

ИЗСЛЕДВАНЕ НА КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА НА ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

гл. ас. д-р **Николинка Димитрова Игнатова**
ignatova_nikolinka@abv.bg

катедра „Недвижимостна собственост“

Университет за национално и световно стопанство - гр. София

Резюме: В студията се анализират и сравняват показателите, които характеризират конкурентните предимства на жилищните имоти в два района на страната - Северен централен и Южен централен район. Основните критерии за избора на двата района са - средната жилищна площ, падаща се на един обитател; структурата на жилищните сгради; местоположението (локацията) на двата района и броят на областите в тях. Обект на изследването са жилищните имоти в Северен и Южен централен район с техните области – Велико Търново, Габрово, Разград, Русе, Силистра, Кърджали, Пазарджик, Пловдив, Смолян и Хасково. Предмет на изследването са показателите – цени и качество (асортиментна структура) на жилищните имоти, които характеризират конкурентните им предимства. Времевият период на изследването е от 2010 до 2014 г.. Анализирани са влиянието на отделните фактори на микро и макросредата върху пазара и конкурентните предимства на жилищните имоти.

Ключови думи: цена, качество, асортиментна структура на жилищни сгради

JEL: M21, M31, R31.

STUDY OF COMPETITIVE ADVANTAGES OF RESIDENTIAL PROPERTIES

Head Assist. Prof. Nikolinka Dimitrova Ignatova, PhD
Department of Real Estate
University of National and World Economy

Abstract: The study analyzes and compares the indicators characterizing the competitive advantages of residential properties in two regions of the country – the north and south-central region. The main criteria for the selection of the two regions are the average living area per occupant, the structure of the buildings, the location of both regions and the number of counties therein. Subject of analysis are the residential properties in the northern and southern central region and the counties therein – Veliko Tarnovo, Gabrovo, Razgrad, Ruse, Silistra, Kardzhali, Pazardzhik, Plovdiv, Smolyan, and Haskovo. The study is focused on following indicators: price and quality (range) of residential properties, characterizing their competitive advantages. The time period of the study is from 2010 to 2014. The study analyzes the impact of individual factors of micro and macroenvironment on the market and the competitive advantages of residential property.

Key words: price, quality, range of residential buildings

JEL: M21, M31, R31.

ИЗСЛЕДВАНЕ НА КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА НА ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

гл. ас. д-р Николинка Димитрова Игнатова,
ignatova_nikolinka@abv.bg

катедра „Недвижимостна собственост“

Университет за национално и световно стопанство - гр. София

Въведение

Настъпването на световната икономическа и финансова криза се отрази негативно върху общото развитие на страната и върху пазара на недвижими имоти. Налице е спад на брутния вътрешен продукт (с 5.5%), на приходите от строителството, от операции с недвижими имоти (с 16%) през 2009 г¹. Увеличава се коефициентът на безработица (на 9.1%), намалява броят на заетите лица (с 3.2%). Тези икономически процеси промениха характера на търсенето на клиентите на пазара на недвижими имоти. Те станаха много по-чувствителни, от една страна, към равнището на цените на жилищните имоти, а от друга страна, станаха по-взискателни към качеството на предлаганите жилищни имоти. Всичко това налага необходимостта от анализа на конкурентните предимства, на онези характеристики и свойства на жилищните имоти, които разкриват превъзходството им в конкретен район на страната спрямо тези на конкурентите.

В настоящата разработка конкуренти на пазара на жилищни имоти са Северен централен и Южен централен район на България със съответните области. Обект на изследването са жилищните имоти в двата района с техните области – Велико Търново, Габрово, Разград, Русе, Силистра, Кърджали, Пазарджик, Пловдив, Смолян и Хасково.

Предмет на изследването са показателите – цени и качество (асортиментна структура) на жилищните имоти, които характеризират конкурентните им предимства.

Целта на изследването е на основата на анализ и обобщение на факторите и показателите, характеризиращи конкурентните предимства на жилищните имоти в Северен централен и Южен централен район на страната, да се определи кой от двата района има ценови и качествени превъзходства относно тези имоти. Основната изследователска теза е, че чрез оценка, анализ и сравняване на качествените и ценови конкурентни предимства на жилищните имоти се очертава тяхното превъзходство в Северен централен спрямо Южен централен район на страната.

Жилищните имоти се купуват на пазара на недвижими имоти с цел живеене, т.е. използване на потребителските им свойства като стоки, или с цел инвестиции, т.е. като средство за увеличаване на доходите, посредством отдаването им под наем. Те се характеризират с неподвижност, с трайна прикрепеност към земята, различават се от другите стоки със своята дълготрайност, защото имат продължителен икономически живот (над 70 години). За експлоатацията на жилищните имоти според тяхното предназначение се правят допълнителни инвестиционни разходи, които са свързани с изграждането на инфраструктура. Те са уникални и индивидуални

¹ Данните са от НСИ.

продукти, защото всеки един от тях се различава от другия по отношение на своето местоположение (локация), изложение, изградената инфраструктура, наличието (липсата) на близост до метростанции и спирки на градската транспортна мрежа и др. Различните характеристики на недвижимите имоти обуславят и различни равнища на цените им. Цените и качеството (асортиментната структура) на жилищните имоти в отделните области на Северен централен и Южен централен район на страната предопределят конкурентните им предимства. Те са динамична величина във времето и се влияят от факторите на макро- и микросредата.

1. Фактори на средата, влияещи върху пазара на жилищни имоти в Северен и Южен централен район на България

Влиянието на факторите върху формирането на конкурентни предимства на пазара на жилищни имоти в Северен централен и Южен централен район е разнопосочно за анализирувания период от време 2010-2014 г.²

В Северен централен район положително влияние върху формирането на конкурентни предимства на жилищни имоти оказват следните демографски, макро- и микроикономически фактори:

- увеличава се броят на населението от 774 485 на 825 536, т.е. абсолютно с 51 051 души и относително с 6.6%;
- повишава се БВП на човек от населението от 6 448 лв. на 8 376 лв., т.е. абсолютно нараства производителността на труда с 1 928 лв. и относително с 30%;
- нараства средната годишна работна заплата от 6 236 на 7 925 лв., т.е. абсолютно с 1 689 лв. и относително с 27%;
- увеличава се коефициентът на икономическа активност на населението от 61.58% на 66.52%;
- повишава се коефициентът на заетост от 54.28% на 57.10%;
- намалява броят на безработните от 45 554 на 40 814, т.е. абсолютно с 4 740 души и относително с 10%;
- понижава се отрицателният механичен прираст на населението от (- 6 479) на (- 3 037);
- увеличава се относителният дял на населението в трудоспособна възраст с висше и средно образование от 72.7% на 75.3%, за сметка на намаляването на относителния дял на населението с основно и по-ниско образование от 27.3% на 24.7%;
- лихвеният процент при жилищните кредити за изследвания период от време намалява от 9.09% на 6.9%;
- повишават се преките чуждестранни инвестиции в този район на страната от 816 млн. евро на 905 млн. евро, т.е. абсолютно с 89 млн. евро и относително с 11%.

В Северен централен район негативно влияние върху формирането на конкурентни предимства на жилищните имоти за изследвания период от време 2010-2014 г. оказват следните демографски и микроикономически фактори:

² Приложен е адаптиран SWOT и сравнителен анализ на микроикономическите показатели в Северен и Южен централен район на базата на данни от НСИ.

- намалява броят на наетите лица по трудово или служебно правоотношение от 228 917 на 223 150, т.е. абсолютно с 5 767 и относително с 2.5%;
- увеличава се коефициентът на безработица от 11.4% на 11.8%;
- нараства отрицателният естествен прираст на населението от (- 6 585) на (- 7 240);
- понижава се коефициентът на раждаемост от 8.6 на 8.3‰;
- увеличава се коефициентът на смъртност от 15.9 на 17‰;
- намалява относителният дял на разходите за жилища, вода, електроенергия и горива от 14.3% на 13.4% в структурата на разходите средно на лице от домакинство.

В Южен централен район положително влияние върху формирането на конкурентни предимства на жилищните имоти оказват следните демографски, макро- и микроикономически фактори за изследвания период от време:

- увеличава се БВП на човек от населението в този район на страната от 6 903 лв. на 7 872 лв., т.е. абсолютно нараства производителността на труда с 969 лв. и относително с 14%;
- увеличава се средната годишна работна заплата от 6 197 на 7 954 лв., т.е. абсолютно с 1 757 лв. и относително с 28%;
- повишава се коефициентът на икономическа активност на населението в тези области от 63.6% на 69.6%;
- увеличава се коефициентът на заетост от 55.5% на 61.2%;
- нараства относителният дял на населението в трудоспособна възраст с висше и средно образование от 70.2% на 74% за сметка на намаляване на относителния дял на населението с основно и по-ниско образование от 29.8% на 26 %;
- понижава се коефициентът на безработица от 12.3% на 11.7%;
- намалява отрицателния механичен прираст на населението от (-8 946) на (-265);
- понижава се лихвеният процент при жилищните кредити за изследвания период от време от 9.09% на 6.9%;
- повишават се преките чуждестранни инвестиции в този район на страната от 1 659 млн. евро на 2 299 млн. евро, т.е. абсолютно с 640 млн. евро и относително с 39%.

В Южен централен район негативно влияние върху формирането на конкурентни предимства на жилищните имоти оказват следните демографски и микроикономически фактори за изследвания период от време 2010-2014 г.:

- намалява броят на населението от 1 513 510 на 1 445 836, т.е. абсолютно с 67 674 души и относително с 4.5%;
- увеличава се отрицателният естествен прираст на населението от (-5 764) на (- 7 518);
- намалява коефициентът на раждаемост от 9.9 на 9.3‰;
- увеличава се коефициентът на смъртност от 13.7 на 14.5‰;
- намалява броят на наетите лица по трудово или служебно правоотношение от 384 926 на 379 639, т.е. абсолютно с 5 287 и относително с 1.4%;
- увеличава се броят на безработните от 75 844 на 76 875, т.е. абсолютно с 1 451 души и относително с 2.8%;

➤ намалява относителният дял на разходите за жилища, вода, електроенергия и горива от 14.3% на 13.4% в структурата на разходите средно на лице от домакинство.

Възможности за развитието на пазара на недвижими имоти в двата района на страната са увеличаването на инвестициите в Северен централен и Южен централен район, понижаването на лихвения процент на жилищните кредити, повишаването на производителността на труда и на средната работна заплата.

Заплахи за развитието на пазара на недвижими имоти в двата района на страната е влошаването на демографските фактори в Северен централен и Южен централен район.

Анализираните силни и слаби страни на факторите на микросредата в Северен централен и в Южен централен район на страната предопределят подолу разгледаните изменения на ценовите конкурентни предимства и на качеството (асортиментната структура) на жилищните имоти в отделните области на двата района на страната за периода 2010-2014 г.

2. Ценови конкурентни предимства в Северен и Южен централен район на България за периода 2010-2014 г.

Цената е конкурентно предимство на жилищния имот, защото „представлява неговата разменна стойност като едно благо срещу паричните средства като друго благо при покупко-продажбата му“³ и за придобиването на жилищния имот купувачите се разделят с определена сума пари при неговата покупко-продажбата в условията на стоково-парично пазарно стопанство.⁴

Цената на жилищния имот е динамична величина, която е в силна зависимост от изменението на търсенето и предлагането на пазара на жилищни имоти в Северен централен и Южен централен район. С увеличаването (намаляването) на равнището на цената се намалява (увеличава) търсенето на пазара на жилищни имоти.⁵

Таблица 1

Средни пазарни цени на квадратен метър жилищна площ в Северен централен и Южен централен район на България за периода 2010-2014 г.

Средни пазарни цени на кв.м. жилищна площ в лв.	2010	2011	2012	2013	2014
Северен централен район	754.34	690.86	683.67	680.8	682.26
Южен централен район	804.14	775.55	750.37	727.31	721.69

Източник: НСИ

От таблица 1 е видно, че в **Северен централен район** средната цена на квадратен метър жилищна площ намалява абсолютно със 72.08 лв. и относително с 9.5% за изследвания период от време 2010-2014 г. Базисните й индекси формират тенденция на намаляване (100%; 91%; 91%; 90.2%; 90.5%) за анализирания период от време. Верижните й индекси (100%; 91%; 99%; 99.5%; 100.2%) формират тренд на понижаване през подпериода 2010-2011 г. и на нарастване през подпериода 2011-2014 г., т.е. с по-бавни темпове намалява

³ Демостенов, С., Политическа икономия, том първи, С. 1990, с.65.

⁴ Фридман, Д., Теория на цените, част първа, изд. „Хр. Ботев“, С., 1993, с.81

⁵ При изследването на ценовите конкурентни предимства на Северен и Южен централен район и на техните области са приложени статистически методи за анализ и сравнителен анализ.

средната цена на квадратен метър жилищна площ през втория подпериод от време.

В Южен централен район средната цена на квадратен метър жилищна площ намалява абсолютно с 82.45 лв. и относително с 10% за изследвания период от време (виж таблица 1). Базисните ѝ индекси формират тенденция на намаляване (100%; 96%; 93%; 90%; 90%) за анализирания период от време. Верижните ѝ индекси (100%; 96%; 97%; 97%; 99%) очертават тренд на понижаване през подпериода 2010-2011 г. и на нарастване през подпериода 2011-2014 г., т.е. с по-бавни темпове намалява средната цена на квадратен метър жилищна площ през втория подпериод от време.

Причините за намаляване на цените на жилищните имоти в двата района на страната се дължат на влошаване на социално-икономическите и демографски условия на макро- и микросредата, както и на обстоятелството, че те са определени на базата на данните на средните пазарни цени на жилищните имоти в областните градове като не са включени цените на жилищата от новото строителство.

В отделните области на Северен централен район се формират следните тенденции на средната цена на квадратен метър жилищна площ за изследвания период от време 2010-2014 г.:

От таблица 2 е видно, че цената на квадратен метър жилищна площ в област **Велико Търново** е по-висока абсолютно с 46.2 лв. и относително с 6.8% от средната цена в Северен централен район през 2014 г. За изследвания период от време 2010-2014 г. цената на квадратен метър жилищна площ в тази област се понижава от 817.82 лв. на 728.46 лв., т.е. абсолютно с 89.36 лв. и относително с 11%. Базисните ѝ индекси формират тенденция на намаляване (100% ; 89%; 87%; 87%; 89%) за анализирания период от време. Верижните ѝ индекси (100%; 89%; 98%; 100%; 102%) очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване за подпериода 2011-2014 г., т.е. с по-бавни темпове намалява цената на квадратен метър жилищна площ в област Велико Търново през втория подпериод от време.

Таблица 2

Цена на квадратен метър жилищна площ в лева при отделните области на Северен централен район в България за периода 2010-2014 г.

Пазарни цени в лв.	2010	2011	2012	2013	2014
Велико Търново	817.82	729.57	713.47	713.67	728.46
Габрово	643.7	532.53	533.35	532.36	514.77
Разград	734.2	664.36	656.98	650.14	651
Русе	892.79	865.35	873.05	882.17	887.09
Силистра	683.21	662.47	641.51	625.67	629.99
Северен централен район	754.34	690.86	683.67	680.8	682.26

Източник: НСИ

В Северен централен район на страната най-ниска е цената на квадратен метър жилищна площ **в област Габрово**. Тя е абсолютно със 167.49 лв. и относително с 24.5% по-ниска от средната цена за Северен централен район

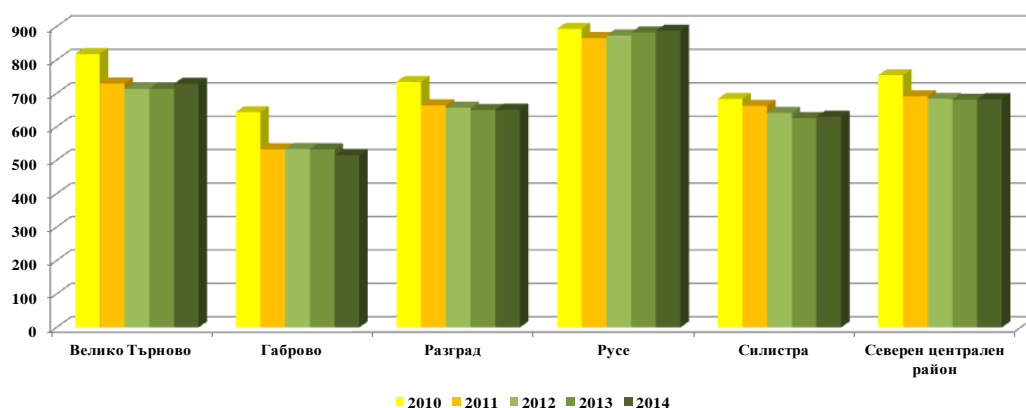
през 2014 г. (Виж таблица 2). За изследвания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен метър жилищна площ в тази област от 643.70 лв. на 514.77 лв., т.е. абсолютно със 128.93 лв. и относително с 20%. Базисните й индекси формират тенденция на намаляване (100% ; 83%; 83%; 83%; 80%) за анализирания период от време. Верижните й индекси (100%; 83%; 100%; 100%; 97%) очертават тренд на намаляване през подпериодите 2010-2011г. и 2013-2014 г. и на нарастване през подпериода 2011-2013 г.

От таблица 2 е видно, че цената на квадратен метър жилищна площ в **област Разград** е по-ниска абсолютно с 31.26 лв. и относително с 4.6% от средната такава в Северен централен район през 2014 г. За анализирания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен метър жилищна площ в тази област от 734.20 лв. на 651 лв., т.е. абсолютно с 83.2 лв. и относително с 11%. Базисните й индекси формират тенденция на намаляване (100%; 90%; 89%; 88%; 89%) за анализирания период от време. Верижните й индекси (100%; 90%; 99%; 99%; 100%) очертават тренд на намаляване през подпериода 2010-2011 г. и на нарастване през подпериода 2011-2014 г.

В Северен централен район на страната най-висока е цената на квадратен метър жилищна площ в **област Русе**. Тя е абсолютно с 204.83 лв. и относително с 30% по-висока от средната цена на квадратен метър жилищна площ в Северен централен район през 2014 г. (Виж таблица 2). За изследвания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен метър жилищна площ в тази област от 892.79 лв. на 887.09 лв., т.е. абсолютно с 5.7 лв. и относително с 0.6%. Базисните й индекси формират тенденция на намаляване (100%; 97%; 98%; 99%; 99.4%) за анализирания период от време. Верижните й индекси (100%; 97%; 101%; 101%; 101%) очертават тренд на намаляване през подпериода 2010-2011 г. и на нарастване през подпериода 2011-2014 г.

От таблица 2 е видно, че цената на квадратен метър жилищна площ в **област Силистра** е по-ниска абсолютно с 52.27 лв. и относително със 7.7% от средната цена за Северен централен район през 2014 г. За изследвания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен метър жилищна площ в тази област от 683.21 лв. на 629.99 лв., т.е. абсолютно с 53.22 лв. и относително с 8%. Базисните й индекси очертават тенденция на намаляване (100%; 97%; 94%; 92%; 92%) за анализирания период от време. Верижните й индекси (100%; 97%; 97%; 98%; 101%) формират тренд на намаляване през подпериода 2010-2012 г. и на нарастване през подпериода 2012-2014 г.

На фигура 1 нагледно е представена тенденцията на изменение на цените на жилищните имоти в тези области:



Фигура 1. Цена на квадратен метър жилищна площ в лева при отделните области на Северен централен район за периода 2010-2014 г.

Източник: НСИ

В петте области на Северен централен район се формира тенденция на намаляване на цената на квадратен метър жилищна площ за подпериода 2010-2012 г. и на увеличаване през подпериода 2012-2014 г. Тези промени са резултат на настъпилите демографски, социални и икономически изменения в микро- и макросредата.

В отделните области на Южен централен район се формират следните тенденции на средното равнище на цената на квадратен метър жилищна площ за изследвания период от време 2010-2014 г.:

Таблица 3

Цена на квадратен метър жилищна площ в лева при отделните области на Южен централен район в България за периода 2010-2014 г.

Пазарни цени на жилищните имоти в лв.	2010	2011	2012	2013	2014
Кърджали	683.33	687.5	676.15	655.04	650.14
Пазарджик	648.58	656.16	660.16	619.96	611.04
Пловдив	1036.39	971.85	935.5	927.13	951.71
Смолян	764.05	713.92	669.45	653.88	634.94
Хасково	888.35	848.34	810.57	780.53	760.64
Южен централен район	804.14	775.55	750.37	727.31	721.69

Източник: НСИ

От таблица 3 е видно, че цената на квадратен метър жилищна площ в **област Кърджали** е по-ниска абсолютно със 71.55 лв. и относително с 9.9% от средната цена за Южен централен район през 2014 г. За изследвания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен метър жилищна площ в тази област от 683.33 лв. на 650.14 лв., т.е. абсолютно с 33.19 лв. и относително с 4.9%. Базисните й индекси формират тенденция на намаляване (100%; 101%; 99%; 96%; 96.1%) за анализирания период от време. Верижните й индекси (100%; 101%; 98%; 97%; 99%) очертават тренд на нарастване за подпериода 2010-2011г. и на намаляване за подпериода 2011-2014 г.

В Южен централен район на страната най-ниско е равнището на цената на квадратен метър жилищна площ в **област Пазарджик**. Тя е абсолютно с 10.65 лв. и относително с 15% по-ниска от средната цена за Южен централен район през 2014 г. За изследвания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен метър жилищна площ в тази област от 648.58 лв. на 611.04 лв., т.е. абсолютно с 37.54 лв. и относително с 5.8%. Базисните й индекси формират тенденция (100%; 101%; 101%; 96%; 94.2%) на нарастване за подпериода 2010-2013 и на намаляване за подпериода 2013-2014 г. Верижните й индекси (100%; 101%; 101%; 94%; 99%) очертават тренд на нарастване за подпериода 2010-2012 г. и на намаляване за подпериода 2012-2014 г.

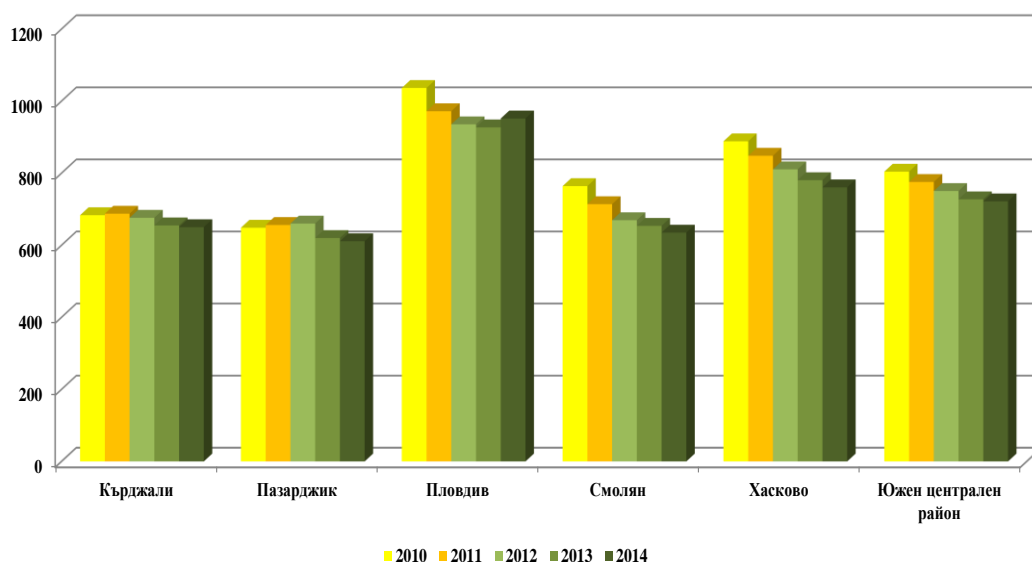
В Южен централен район на страната най-високо е равнището на цената на квадратен метър жилищна площ в **област Пловдив**. Тя е абсолютно с 86.75 лв. и относително с 12% по-висока от средната за Южен централен район през 2014 г. За изследвания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен

метър жилищна площ в тази област от 1 036.39 лв. на 951.71 лв., т.е. абсолютно с 84.68 лв. и относително с 8%. Базисните й индекси формират тенденция (100%; 94%; 90%; 89%; 92%) на намаляване за подпериода 2010-2013 г. и на нарастване за подпериода 2013-2014 г. Верижните й индекси (100%; 94%; 96%; 99%; 103%) очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване за подпериода 2011-2014 г.

От таблица 3 е видно, че цената на квадратен метър жилищна площ в **област Смолян** е по-ниска от средната за Южен централен район абсолютно с 86.75 лв. и относително с 12% през 2014 г. За изследвания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен метър жилищна площ в тази област от 764.05 лв. на 634.94 лв., т.е. абсолютно със 129.11 лв. и относително със 17%. Базисните индекси на средните пазарни цени на жилищни имоти формират тенденция (100%; 94%; 90%; 89%; 92%) на намаляване за подпериода 2010-2013 г. и на нарастване за подпериода 2013-2014 г. Верижните индекси (100%; 93%; 88%; 85%; 97%) очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2013 г., и на нарастване за подпериода 2013-2014 г.

В **област Хасково** цената на квадратен метър жилищна площ е по-висока от средната за Южен централен район абсолютно с 38.95 лв. и относително с 5.4% през 2014 г. За изследвания период от време 2010-2014 г. се понижава цената на квадратен метър жилищна площ от 888.35 лв. на 760.64 лв. в тази област, т.е. абсолютно със 127.71 лв. и относително с 14%. Базисните й индекси формират тенденция (100%; 95%; 91%; 89%; 86%) на намаляване за изследвания период от време. Верижните й индекси (100%; 95%; 96%; 96%; 97%) очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване за подпериода 2011-2014 г.

На фигура 2 е представена тенденцията на изменение на цените на жилищните имоти в петте области на Южен централен район:

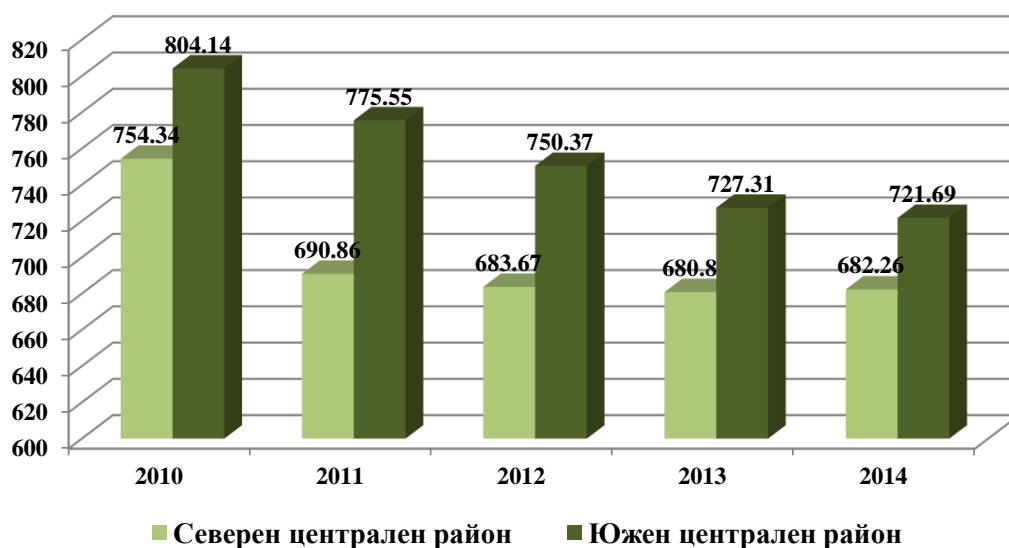


Фигура 2. Цена на квадратен метър жилищна площ в лева при отделните области на Южен централен район на България за периода 2010-2014 г.

Източник: НСИ

Аналогично е състоянието и изменението на цената на квадратен метър жилищна площ в петте области на Южен централен район. Тя формира тенденция на намаляване за подпериода 2010-2012 г. и на нарастване през подпериода 2012-2014 г. Тези изменения са резултат на настъпилите демографски, социални и икономически изменения в микро- и макросредата.

Нагледно измененията на ценовите конкурентни предимства за изследвания период от време на Северен централен и Южен централен район са представени на фигура 3:



Фигура 3. Ценови конкурентни предимства на жилищни имоти в Северен централен спрямо Южен централен район за периода 2010-2014 г.

Източник: НСИ

Разгледаните по-горе изменения на цената на квадратен метър жилищна площ в отделните области на Северен централен и Южен централен район на страната предопределят:

- по-високо средно равнище на цената на квадратен метър жилищна площ в Южен централен спрямо това в Северен централен район през изследвания период от време (абсолютно с 39.43 лв. и относително с 5.8% през 2014 г.);
- с по-бързи темпове намалява цената на квадратен метър жилищна площ в Северен централен спрямо тази в Южен централен район през подпериода 2010-2012 г.

По-ниското равнище на средната цена на квадратен метър жилищна площ в Северен централен спрямо в Южен централен район предопределя ценови конкурентни предимства на пазара на жилищни имоти в Северен централен район. В резултат, на което се повишава активността на пазара на недвижими имоти в Северен централен район. Увеличават се от 26 534 на 31 962 броя на реализираните сделки⁶ в този район. За периода 2010-2014 г. нарастват абсолютно с 5 428 броя и относително с 20% регистрираните в Агенцията по

⁶ Приложен е сравнителен анализ на броя на реализираните сделки в Северен и Южен централен район на базата на данни от Агенция по вписванията.

вписванията по купко-продажбите на недвижими имоти в Северен централен район на страната. В Южен централен район нараства от 28 877 на 38 101 броя на реализираните сделки с недвижими имоти, т.е. увеличават се абсолютно с 9 224 броя и относително с 32%. Налице е еластично търсене на пазара на недвижими имоти от изменението на цената на жилищни имоти за изследвания период от време 2010-2014 г.⁷:

➤ в Северен централен район коефициентът на еластичност е 2.1, т.е. с намаляване на цената на жилищните имоти с 10% се увеличават броят на реализираните сделки с недвижими имоти с 21%;

➤ в Южен централен район коефициентът на еластичност е 3.2, т.е. с намаляване на цената на жилищните имоти с 10% се увеличават броят на реализираните сделки с недвижими имоти с 32%.

По-висока е стойността на коефициента на еластичност на търсенето на недвижими имоти от изменението на цената на жилищните имоти в Южен централен район. Тя се дължи на по-благоприятната демографска и икономическа микросреда в този район, както и на структурата на сделките с недвижими имоти, която включва такива с жилищни имоти, с административни сгради, със земя и други.

3. Качествени конкурентни предимства на жилищните имоти в Северен централен и Южен централен район на страната за периода 2010-2014 г.

Качествените конкурентни предимства на жилищните имоти в Северен централен спрямо Южен централен район на страната се определят от качествената им характеристика. Тя зависи от - носещата конструкция на застрояването им, от качеството и състоянието на външните и вътрешните съоръжения. Основни качествени показатели, характеризиращи конкурентните предимства на жилищните имоти са - вида на конструкцията на жилищните сгради, т.е. структурата на жилищните сгради според вида на материала на стените; коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради; средната площ на едно жилище; средната площ, падаща се на един обитател и други.

Жилищните сгради са стоманобетонни, панелни, тухлени и други според материала на външните стени на сградите. Те оказват влияние върху равнището на цените им и върху конкурентните им предимства на пазара на жилищни имоти.

При паянтовите сгради външните и вътрешните носещи стени са зидани от тухли или керпич на варов или глинен разтвор, носещият скелет е дървен и подовите настилки са от дървен гредоред. Полумасивните сгради са от тухлена или каменна зидария с дебелина 25 см, а масивните са с дебелина най-малко 25 см на зидарията и подови конструкции, които могат да бъдат дървен гредоред, стоманобетонни плочи или сглобяеми елементи.

Скелетното строителство е по-надеждно, с по-високо качество, осигуряващо по-добра шумо- и топлоизолация. Изгражда се носещата конструкция, която е скелет от стоманобетонни колони, греди, шайби и плочи, а външните и вътрешните стени се зидат с тухли.

⁷ Определени са коефициентите на еластичност на търсенето на недвижими имоти от изменението на цените на жилищни имоти в Северен и Южен централен район на базата на данни от НСИ и от Агенция по вписванията.

Едроплощен кофраж и пълзящ кофраж е подходящ при високо застрояване в населените места, защото носещата конструкция е изградена със стоманобетонни шайби, колони и плочи, а фасадите се затварят с панели или тухли.

Пакето-повдигащи плочи е строителството, при което носещата конструкция е от стоманобетонни колони и шайби, а плочите на пода се изливат една върху друга в пакет на терена и се прикрепват към стоманобетонни колони със специални механизми.

При строителството на едропанелните жилищни сгради отделните им елементи са изпълнени от цели стоманобетонни панели, които са свързани помежду си с дюбелни връзки посредством заварки.

В отделните области на Северен централен и Южен централен район на страната се променя структурата на жилищни имоти за изследвания период от време, в резултат на изменението на потребителското търсене и предлагане на пазара на недвижими имоти.

В структурата на жилищните сгради на Северен централен район⁸ най-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 73.3% на 80.1% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните и панелни жилища, и на другите жилища съответно от 4.4% на 2.9% и от 22.3% на 17%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 5%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 37%), и други жилищни сгради (с 27%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структура на жилищните сгради в този район на страната.

В Северен централен район броят на жилищните сгради намалява от 291 461 на 280 048, т.е. абсолютно с 11 413 и относително с 3.9% за изследвания период от време 2010-2014 г. Базисните индекси формират тенденция на намаляване (100%; 96%; 96%; 96%; 96.1%) за анализирания период от време. Верижните индекси на броя на жилищните сгради (100%; 96%; 100.1%; 100.1%; 100.1%) очертават тренд на понижаване през подпериода 2010-2011 г. и на незначително нарастване през подпериода 2011-2014 г.

За анализирания период от време се увеличава коефициентът на концентрация на жилищата в този район на страната от 1.63 на 1.67, т.е. нарастват от 163 на 167 броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на изпреварващия темп на намаляване на жилищните сгради (3.9%) спрямо този на жилищата (2.3%) в Северен централен район. Тези изменения предопределят влошаване на качествено конкурентно предимство – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в този район на страната.

В Северен централен район се увеличава средната площ на едно жилище от 40.6 кв.м. на 54 кв.м., в резултат на относителното нарастване на жилищната площ (31%) и относителното намаляване на жилищата (2.3%). Налице е подобряване на качествено конкурентно предимство - средна площ, падаща се на едно жилище в този район на страната.

Нараства средната жилищна площ, падаща се на един обитател от 21.39 кв.м. на 30.54 кв.м. Причините се дължат на абсолютното (5 925 102) и

⁸ Анализиранияте качествени конкурентни предимства на жилищните имоти в Северен и Южен централен район са на базата на данни от НСИ. Приложени са статистически методи за анализ, анализирана е структурата на жилищните имоти, приложен е сравнителен анализ.

относително (31%) увеличаване на жилищната площ и на абсолютното (76 349) и относително (8.5%) намаляване на населението в Северен централен район. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – средна жилищна площ, падаща се на един обитател в този район на страната.

В структурата на жилищните сгради на Южен централен район най-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 51% на 71% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните и панелни жилища, и на другите жилища съответно от 5.1% на 3.9% и от 43.9% на 25.1%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 37%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 24%), и други жилищни сгради (с 44%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структура на жилищните сгради в този район на страната.

В Южен централен район броят на жилищните сгради намалява от 401 519 на 395 074, т.е. абсолютно с 6 445 и относително с 1.6% за изследвания период от време 2010-2014 г. Базисните им индекси формират тенденция на намаляване (100%; 98%; 98.2%; 98.2%; 98.4%) за анализирания период от време. Верижните индекси на броя на жилищните сгради (100%; 98%; 100.1%; 100%; 100.2%) очертават тренд на понижаване през подпериода 2010-2011 г. и на незначително нарастване през подпериода 2011-2014 г.

За анализирания период от време се увеличава коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради в Южен централен район от 1.75 на 1.80, т.е. нарастват от 175 на 180 броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на наличието на темп на намаляване на жилищните сгради (1.6%) и темп на увеличаване на жилищата (1.1%) в този район на страната. Тези изменения предопределят влошаване на показателя - коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в Южен централен район.

В този район на страната се увеличава средната площ на едно жилище от 43 кв.м. на 60 кв.м. като резултат на изпреварващо относително нарастване на жилищната площ (40%) спрямо това на жилищата (1.1%). Налице е подобряване на показателя - средна площ, падаща се на едно жилище в Южен централен район на страната.

Нараства средната жилищна площ, падаща се на един обитател от 20.05 кв.м. на 29.36 кв.м. Причините се дължат на абсолютното (12 108 050) и относително (40%) увеличаване на жилищната площ и на абсолютното (67 674) и относително (4.5%) намаляване на населението в Южен централен район. Налице е подобряване на показателя - средна жилищна площ, падаща се на един обитател в този район на страната.

Настъпилите изменения на показателите, характеризиращи качествените конкурентни предимства на жилищните имоти в двата района са резултат от влиянието на разгледаните по-горе демографски, социални и икономически фактори на микро- и макросредата, и от измененията на тези показатели в отделните области на Северен централен и Южен централен район на страната.

В отделните области на Северен централен район се формират следните тенденции на показателите, характеризиращи качествените конкурентни предимства на жилищните имоти за изследвания период от време 2010-2014 г.:

В структурата на жилищните сгради в област Велико Търново по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 72.2% на 79% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища, съответно от 5.8% на 4.1% и от 22% на 16.9%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 6%) и относително намаляване на стоманобетонни и панелни (с 26%), и други жилищни сгради (с 44%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структурата на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в област Велико Търново намалява от 92 093 през 2010 г. на 89 151 през 2014 г., т.е. абсолютно с 2 942 бр. и относително с 3.1%. Базисните им (100%; 96.6%; 96.7%; 96.7%; 96.9%) индекси формират тенденция на незначително намаляване за изследвания период от време, а верижните им (100%; 96.6%; 100.1%; 100.1%; 100.1%) индекси очертават тренд на незначително нарастване за подпериода 2011-2014 г.

Броят на жилищата в тази област намалява от 145 557 през 2010 г. на 145 152 през 2014 г., т.е. абсолютно с 405 бр. и относително с 0.2%. Базисните им индекси формират тенденция на незначително намаляване (100%; 99.4%; 99.3%; 99.6%; 99.8%), а верижните им (100%; 99.4%; 100.3%; 100.6%; 100.1%) индекси незначително нарастват за анализирания подпериод 2011-2014 г.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните жилища. За анализирания период 2010-2014 г. намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 7.66% на 5.82% и от 28.02% на 26.04%. Нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 33.18% на 34.07%, от 22.45% на 23.52%, от 6.38% на 7.11% и от 2.31% на 3.44%.

Най-голям относителен дял заемат жилищата, които са частна собственост на физически лица. Той нараства за изследвания период от време от 94.2% на 96%. Най-малък относителен дял в тази област заемат тези, които са държавна и общинска собственост. За анализирания период от време той намалява от 2.8% на 2.3%. Относителният дял на жилищата, които са частна собственост на юридически лица намалява от 3% на 1.7%.

Коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради се увеличава от 1.58 на 1.63, т.е. нарастват с 5 бр. жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради в област Велико Търново. Причините се дължат на забавения темп на намаляване на жилищата (0.2%) спрямо този на жилищните сгради (3.1%). Тези изменения предопределят влошаване на показателя – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в тази област.

Повишава се средната площ на едно жилище от 40.8 кв.м. на 56.1 кв.м., в резултат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ (39%) и темп на намаляване на жилищата (0.3%). Подобрява се показателят - средната площ на едно жилище в тази област.

Увеличава се жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 43 кв. м. на 51 кв. м. Това се дължи на забавен темп на намаляване на въведената жилищна площ (84%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (71%).

Повишава се средната площ на един обитател в област Велико Търново от 21.49 кв.м. на 32.89 кв.м., т.е. абсолютно се увеличава с 11.40 кв.м. и относително с 53% жилищната площ, падаща се средно на един човек от населението в тази област. Причините се дължат на абсолютното (с 2 314 082

кв.м.) и относителното (с 39.7%) нарастване на жилищната площ и на абсолютното (23 618) и относителното (8.7%) намаляване на населението в тази област. Налице е подобряване на показателя – средна жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

В структурата на жилищните сгради в **област Габрово** по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 72.4% на 80.8% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и други жилища съответно от 5.2 % на 2.9% и от 22.4% на 16.3%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (със 7%) и относително намаляване на стоманобетонни и панелни (с 45%), и други жилищни сгради (с 30%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структура на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в област Габрово намалява от 45 750 през 2010 г. на 43 676 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 2 074 бр. и относително с 4.5%. Базисните (100%; 95.6%; 95.7%; 95.8%; 95.5%) и верижните (100%; 95.6%; 100%; 100%; 99.6%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011-2014 г.

Броят на жилищата в тази област намалява от 81 439 през 2010 г. на 79 543 през 2014 г., т.е. абсолютно с 1 896 бр. и относително с 2.3%. Базисните (100%; 97.3%; 95.5%; 97.6%; 97.7%) и верижните (100%; 97.3%; 100%; 100%; 100.2%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011-2014 г.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните жилища. За анализирания период 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 32.5% на 33.5%, от 18.4% на 20.7%, от 4.7% на 5.7% и от 2.1% на 3.6%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи, съответно от 11 % на 7.1 % и от 31.3 % на 29.4%. Най-голям относителен дял заемат жилищата, които са частна собственост на физически лица, който за анализирания период от време нараства от 95.5% на 96.6%. Най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той незначително нараства от 1% на 1.2%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 3.5% на 2.2%.

За анализирания период от време се увеличава коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради от 1.78 на 1.82, т.е. нарастват с 4 броя на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на изпреварващ темп на намаляване на жилищните сгради (4.5%) спрямо този на жилищата (2.3%). Тези изменения предопределят влошаване на показателя – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Габрово.

Повишава се средната площ на едно жилище от 38.4 кв.м. на 52.96 кв.м., в резултат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ (34.7%) и темп на намаляване на жилищата (2.3%). Подобрява се показателят - средната площ на едно жилище в тази област.

Увеличава се жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 54 кв. м.на 72 кв. м. Това се дължи на забавен темп на

намаляване на жилищната площ (62%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (71%).

Повишава се средната площ на един обитател в тази област от 24.5 кв.м. на 35.44 кв.м., т.е. абсолютно се увеличава с 10.94 кв.м. и относително с 45%. Причините се дължат на абсолютното (с 1 086 113 кв.м.) и относително (34.7%) нарастване на жилищната площ и на абсолютното (11 399) и относително (8.9%) намаляване на населението в тази област. Налице е подобряване на показателя - средна жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

В структурата на жилищните сгради в **област Разград** най-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 78% на 84.9% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 1.7% на 1.4% и от 20.3% на 13.7%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 4%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 22%), и други жилищни сгради (с 36%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структурата на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в област Разград намалява от 44 860 през 2010 г. на 42 787 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 2 073 бр. и относително с 4.6%. Базисните (100%; 95.4%; 95.4%; 95.4%; 95.4%) и верижните (100%; 95.4%; 100%; 100%; 100%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и запазват своя тренд през подпериода 2011-2014 г.

Броят на жилищата в тази област намалява от 62 422 през 2010 г. на 59 615 през 2014 г., т.е. абсолютно с 2 807 бр. и относително с 4.5%. Базисните (100%; 95.5%; 95.5%; 95.5%; 95.5%) индекси формират тенденция на намаляване за анализирания период 2010-2014 г. Верижните (100%; 95.5%; 100%; 100%; 100%) индекси очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на запазване на тенденцията за подпериода 2011-2014.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните жилища. За анализирания период 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 31.3% на 33.3%, от 21.2% на 22.1%, от 8.9% на 9.6% и от 5.5% на 6.4%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 5.9% на 4% и от 27.2% на 24.6%.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица, който за анализирания период от време незначително нараства от 98.2% на 98.6%. Най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той намалява от 0.6% на 0.5%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост също намалява от 1.2% на 0.9%.

За анализирания период от време броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради са 139. Не се променя показателят – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Разград.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 43.82 кв.м. на 55.38 кв.м., в резултат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ (20%) и темп на намаляване на жилищата (4.5%). Подобрява се показателят - средната площ на едно жилище в тази област.

Увеличава се жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 72 кв. м. на 100 кв. м. Това се дължи на забавен темп на намаляване на жилищната площ (34%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (52%).

Повишава се средната площ на един обитател в тази област от 21 кв.м. на 27.73 кв.м., т.е. абсолютно с 6.73 кв.м. и относително с 32%. Причините се дължат на абсолютното (с 566 665 кв.м.) и относително (с 20%) нарастване на жилищната площ и на абсолютното (11 190) и относително (8.6%) намаляване на населението в тази област. Налице е подобряване на показателя - средната жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

В структурата на жилищните сгради в **област Русе** най-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 80.3% на 86.5% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 5.3% на 2.8% и от 14.4% на 10.7%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 4%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 49%), и други жилищни сгради (с 28%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структура на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в област Русе намалява от 67 288 през 2010 г. на 64 810 през 2014 г., т.е. абсолютно с 2 478 бр. и относително с 3.7%. Базисните (100%; 96%; 96.1%; 96.2%; 96.3%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. Верижните (100%; 96%; 100.1%; 100.1%; 100.1%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване за подпериода 2011-2014 г.

Броят на жилищата в област Русе намалява от 126 243 през 2010 г. на 125 345 през 2014 г., т.е. абсолютно с 898 бр. и относително с 0.7%. Базисните (100%; 98.9%; 99%; 99.1%; 99.3%) индекси формират тенденция на незначително намаляване за анализирания период 2010-2014 г. Верижните (100%; 98.9%; 100.1%; 100.1%; 100.2%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване през подпериода 2011-2014.

Най-голям относителен дял в структурата на жилищата заемат двустайните и тристайните. За анализирания период 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 32.9% на 33.8%, от 13.8% на 14.4%, от 5% на 5.1% и от 2% на 3.2%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 11.7 % на 9.6 % и от 34.6 % на 33.9%.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица, които за анализирания период от време незначително нараства от 94.8% на 96%. Най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той нараства от 1.4% на 0.6%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 3.8% на 3.4%.

Нараства за анализирания период от време от 188 на 193 броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на изпреварващия темп на намаляване на жилищните сгради (3.7%) спрямо този на жилищата (0.7%). Влошава се показателят – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Русе.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 39.2 кв.м. на 50.84 кв.м., в резултат на темп на нарастване на жилищната площ (29%) и темп на намаляване на жилищата (0.7%). Подобрява се показателят - средната площ на едно жилище в област Русе.

Повишава се жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 43.19 кв. м.на 105.51 кв. м. Това се дължи на изпреварващия темп на намаляване на жилищната площ (53%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (30%).

Нараства средната площ на един обитател в тази област от 20.07 кв.м. на 27.99 кв.м., т.е. абсолютно с 7.92 кв.м. и относително с 39%. Причините се дължат на абсолютното (с 1 421 338 кв.м.) и относително (с 29%) нарастване на жилищната площ и на абсолютното (18 985) и относително (7.6%) намаляване на населението в тази област. Налице е подобряване на показателя - средна жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

В структурата на жилищните сгради в **област Силистра** най-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 59.9% на 66.4% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 2.3% на 1.9% и от 37.8% на 31.7%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 5.4%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 22%), и други жилищни сгради (с 20%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структура на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в област Силистра намалява от 41 470 през 2010 г. на 39 424 през 2014 г., т.е. абсолютно с 2 046 бр. и относително с 5%. Базисните (100%; 94.9%; 95%; 95%; 95%) индекси формират тенденция на намаляване за периода 2010-2014 г. Верижните (100%; 94.9%; 100%; 100%; 100%) индекси очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване за подпериода 2011-2014г.

Броят на жилищата в област Силистра намалява от 59 661 през 2010 г. на 57 428 през 2014 г., т.е. абсолютно с 2 233 бр. и относително с 3.7%. Базисните (100%; 96.2%; 96.2%; 96.2%; 96.3%) индекси формират тенденция на намаляване за анализирания период от време 2010-2014 г. Верижните (100%; 96.2%; 100%; 100%; 100%) индекси очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване през подпериода 2011-2014.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните. За изследвания период от време нараства относителният дял на жилищата с две, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 25.4 % на 25.6%, от 21.2% на 21.4%, от 8.4% на 9% и от 5% на 6.2%. Намалява относителният дял на жилищата с една и три стаи съответно от 7.4 % на 5.5 % и от 32.6% на 32.3%.

Най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица, който за анализирания период от време незначително нараства от 96.5% на 97.1%. Най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той намалява от 0.9% на 0.7%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 2.6% на 2.2%.

Броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради нараства от 144 на 146 за изследвания период от време, в резултат на изпреварващия темп на намаляване на жилищните сгради спрямо този на жилищата. Влошава се

показателят – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Силистра.

Увеличава се жилищната площ, падаща се средно на едно жилище от 44.32 кв.м. на 55.40 кв.м., в резултат на темп на нарастване на жилищната площ (20%) и темп на намаляване на жилищата (3.7%). Подобрява се показателят - средната площ на едно жилище в тази област.

Нараства жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 48.76 кв.м. на 130 кв. м. Това се дължи на забавения темп на намаляване на въведената жилищната площ (48%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (80%).

Повишава се средната площ на един обитател в тази област от 21.02 кв.м. на 27.74 кв.м., т.е. абсолютно се увеличава с 6.72 кв.м. и относително с 32%. Причините се дължат на абсолютното (с 536 904 кв.м) и относително (с 20%) нарастване на жилищната площ и на абсолютното (11 157) и относително (8.9%) намаляване на населението в тази област. Налице е подобряване на показателя - средна жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

В петте области на Северен централен район се формира тенденция на подобряване на следните качествени конкурентни предимства за изследвания период от време 2010-2014 г.:

- нараства относителният дял на тухлените жилищни сгради за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища, т.е. подобрява се асортиментната структура на жилищните сгради;

- повишава се средната площ на един обитател;

- увеличава се средната площ, падаща се на едно жилище.

Влошава се качественият показател – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради, който нараства за анализирания период от време в петте области.

Очертаните тенденции в качествените конкурентни предимства на жилищните имоти в Северен централен район са в резултат на настъпилите демографски, социални и икономически изменения в микро- и макросредата на този район.

В отделните области на Южен централен район се формират следните тенденции на показателите, характеризиращи качествените конкурентни предимства на жилищните имоти за изследвания период от време 2010-2014 г.:

В структурата на жилищните сгради в **област Кърджали** най-голям относителен дял заемат другите жилища. През разглеждания период от време той намалява от 59.7% на 53.1% за сметка на нарастване на относителния дял на тухлените, стоманобетонните и панелните жилища съответно от 38% на 43.9% и от 2.3% на 3%. Налице са забавен темп на нарастване на тухлените сгради (с 37%) спрямо този на стоманобетонни и панелни (с 22%), и относително намаляване на други жилищни сгради (със 17%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качественото конкурентно предимство – асортиментна структурата на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в област Кърджали намалява от 52 498 през 2010 г. на 49 238 през 2014 г., т.е. абсолютно с 3 260 бр. и относително с 6.2%. Базисните (100%; 93.6%; 93.6%; 93.7%; 93.8%) и верижните (100%; 93.6%; 100%; 100%; 100%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011-2014 г.

Броят на жилищата в тази област намалява от 76 710 през 2010 г. на 75 339 през 2014 г., т.е. абсолютно с 1 371 бр. и относително с 1.8%. Базисните (100%; 97.3%; 97.6%; 97.8%; 98.2%) индекси формират тенденция на незначително намаляване за анализирания период от време. Верижните (100%; 97.3%; 100.3%; 100.3%; 100.3%) индекси очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване през подпериода 2011-2014.

В структура на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните. За анализирания период 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, шест и повече стаи съответно от 27.7% на 28.3%, от 21.2% на 23.5% и от 11.5% на 14%. Намалява относителният дял на жилищата с една, две и пет стаи съответно от 7% на 3.8%, от 24.9% на 23.9% и от 7.7% на 6.5%.

Най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица, които за анализирания период от време намалява от 94.5% на 96.8%. Най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той намалява от 1.9% на 1.1%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 3.6% на 2.1%.

Нараства коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Кърджали от 1.46 на 1.53, т.е. увеличава се със 7 броя на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на изпреварващ темп на намаляване на жилищните сгради (6.2%) спрямо този на жилищата (1.8%). Влошава се качествено конкурентно предимство – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в тази област.

Повишава се средната площ на едно жилище в тази област от 47.47 кв.м. на 65.34 кв.м., в резултат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ (35.2%) и темп на намаляване на жилищата (1.8%). Подобрява се показателя - средната площ на едно жилище в тази област.

Увеличава се жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 45.82 кв.м. на 59.06 кв. м. Това е в резултат на изпреварващият темп на нарастване на въведената жилищната площ (83%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (42%).

Повишава се средната площ на един обитател в област Кърджали от 23.71 кв.м. на 32.37 кв.м., т.е. абсолютно с 8.66 кв.м. и относително с 36%. Причините се дължат на абсолютното (с 1 281 521 кв.м.) и относително (35.2%) нарастване на жилищната площ и на абсолютното (1 518) и относително (1%) намаляване на населението в тази област. Подобрява се показателя - средната площ на едно жилище в тази област.

В структурата на жилищните сгради в **област Пазарджик** най-голям относителен дял заемат тухлените. През разглеждания период от време той нараства от 78% на 84.9% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 5.3% на 3.1% и от 16.7% на 12%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (със 7%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 42%), и други жилищни сгради (с 29%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структура на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в тази област намалява от 88 393 през 2010 г. на 86 869 през 2014 г., т.е. абсолютно с 1 524 бр. и относително с 1.8%. Базисните им (100%; 98.1%; 98.2%; 98.2%; 98.2%) и верижните им (100%; 98.1%; 100%;

100%; 100%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011-2014 г.

Броят на жилищата в област Пазарджик намалява от 130 464 през 2010 г. на 126 806 през 2014 г., т.е. абсолютно с 3 658 бр. и относително с 2.8%. Базисните им (100%; 96.7%; 96.9%; 97%; 97.2%) индекси формират тенденция на намаляване за анализирания период 2010-2014 г. Верижните им (100%; 96.7%; 100%; 100%; 100%) индекси очертават тренд на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на нарастване през подпериода 2011-2014.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните. За анализирания период 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 30.4% на 32.5%, от 16% на 18.6%, от 5.9% на 6.4% и от 4.6% на 6.8%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 11.4 % на 6 % и от 31.7 % на 29.7%.

Най-голям относителен дял заемат жилищата, които са частна собственост на физически лица, който за анализирания период от време незначително нараства от 98% на 98.4%. В структурата на жилищата най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той намалява от 0.5% на 0.48%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 1.5% на 1.12%.

Намалява коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради от 1.48 на 1.46, т.е. понижава се с 2 броя жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на изпреварващ темп на намаляване на жилищата (2.8%) спрямо този на жилищните сгради (1.8%). Влошава се показателят – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Пазарджик.

Повишава се средната площ на едно жилище от 42.16 кв.м. на 57.99 кв.м., в резултат на темп на нарастване на жилищната площ (33.7%) и темп на намаляване на жилищата (2.8%). Подобрява се показателят - средната площ на едно жилище в тази област.

Увеличава се жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 58 кв.м. на 63 кв. м. Това се дължи на забавения темп на намаляване на въведената жилищната площ (59%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (74%).

Нараства средната площ на един обитател в тази област от 19.1 кв.м. на 27.59 кв.м., т.е. абсолютно с 8.17 кв.м. и относително с 34%. Причините се дължат на абсолютното (с 1 853 337 кв.м.) и относително (33.7%) нарастване на жилищната площ, и на абсолютното (21 361) и относително (7.4%) намаляване на населението в тази област. Налице е подобряване на показателя - средна жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

В структурата на жилищните сгради в **област Пловдив** най-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 67.7% на 74.3% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 6.3% на 4.5% и от 26% на 21.2%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 10%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 22%), и други жилищни сгради (с 19%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структура на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в област Пловдив нараства от 149 430 през 2010 г. на 150 612 през 2014 г., т.е. абсолютно с 1 182 бр. и относително с 0.8%. Базисните (100%; 100.4%; 100.5%; 100.6%; 100.8%) и верижните (100%; 100.4%; 100.1%; 100.1%; 100.2%) индекси формират тенденция на незначително нарастване за периода 2010-2014 г.

Броят на жилищата в тази област се увеличава от 308 399 през 2010 г. на 321 575 през 2014 г., т.е. абсолютно с 13 176 бр. и относително с 4.2%. Базисните (100%; 103.5%; 103.7%; 103.9%; 104.2%) индекси формират тенденция на незначително нарастване за анализирания период от време 2010-2014 г. Верижните (100%; 103.5%; 100.2%; 100.2%; 100.3%) индекси очертават тренд на нарастване за подпериода 2010-2011 г. и на намаляване през подпериода 2011-2014 г.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните. За анализирания период 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 33.9% на 35.1%, от 16.1% на 17.4%, от 4.8% на 4.9% и от 3.9% на 5%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 10.2 % на 7.7 % и от 31.1 % на 29.9%.

Най-голям относителен дял заемат жилищата, които са частна собственост на физически лица, който за анализирания период от време незначително нараства от 96% на 97%. Най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той нараства от 0.7% на 0.8%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 3.3% на 2.2%.

Нараства за анализирания период от време коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради от 2.08 на 2.14, т.е. увеличава се с б броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на забавеният темп на нарастване на жилищните сгради (0.8%) спрямо този на жилищата (4.2%). Влошава се показателят – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Пловдив.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 42.81 кв.м. на 59.05 кв.м., в резултат на изпреварващ темп на нарастване на жилищната площ (43.9 спрямо този на жилищата (4.2%). Подобрява се показателя - средната площ на едно жилище в тази област.

Повишава се жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 43.21 кв. м.на 64.68 кв. м. Това се дължи на темп на нарастване на въведената жилищна площ (85%) и темп на намаляване на въведените в експлоатация жилища (16%).

Увеличава се средната площ на един обитател в тази област от 18.96 кв.м. на 28.11 кв.м., т.е. абсолютно се увеличава с 9.15 кв.м. и относително с 48%. Причините се дължат на абсолютното (с 5 790 451 кв.м.) и относително (43.9%) нарастване на жилищната площ и на абсолютното (20 714) и относително (3%) намаляване на населението в тази област. Налице е подобряване на показателя - средна жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

В структурата на жилищните сгради в област Смолян най-голям относителен дял заемат другите жилища. През разглеждания период от време той намалява от 50.1% на 46.2% за сметка на увеличаване на тухлените жилища от 45.2% на 49.1%. Намалява относителният дял на стоманобетонните и панелните жилища от 7.5% на 4.7%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 19%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 35%), и

други жилищни сгради (с 8%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структурата на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в тази област нараства от 35 694 през 2010 г. на 36 076 през 2014 г., т.е. абсолютно с 382 бр. и относително с 1%. Базисните (100%; 101%; 101%; 101%; 101%) индекси формират тенденция на незначително нарастване за периода 2010-2014 г. Верижните (100%; 101%; 100.1%; 100.1%; 101.1%) индекси незначително нарастват за анализирания период от време.

Броят на жилищата в област Смолян нараства от 64 838 през 2010 г. на 65 832 през 2014 г., т.е. абсолютно с 994 бр. и относително с 1.5%. Базисните (100%; 101.2%; 101.4%; 101.5%; 101.5%) индекси очертават тенденция на незначително нарастване за анализирания период 2010-2014 г. Верижните (100%; 101.2%; 100.2%; 100.1%; 100.1%) индекси незначително нарастват за изследвания период от време.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните. За анализирания период от време 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири и шест и повече стаи съответно от 29.4% на 31.5%, от 15.5% на 17.7% и от 4.8% на 5.7%. Намалява относителният дял на жилищата с една, две и пет стаи съответно от 12.5 % на 8.3 %, от 31.7 % на 31.4% и от 6.1% на 5.4%.

Най-голям относителен дял заемат жилищата, които са частна собственост на физически лица, който за анализирания период от време незначително нараства от 95.3% на 97.4%. В структурата на жилищата най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той намалява от 2.2% на 1.3%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 2.5% на 1.3%.

Броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради са 182. Не се променя коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Смолян.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 39.24 кв.м. на 59.42 кв.м., в резултат на изпреварващ темп на нарастване на жилищната площ (53.8%) спрямо този на жилищата (1.5%). Подобрява се показателят - средната площ на едно жилище в тази област.

Нараства жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 33.79 кв. м. на 66.09 кв. м. Това се дължи на забавен темп на намаляване на въведената жилищната площ (74%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (87%).

Повишава се средната площ на един обитател в тази област от 20.75 кв.м. на 34.32 кв.м., т.е. абсолютно с 13.57 кв.м. и относително с 65%. Причините се дължат на абсолютното (с 1 367 646 кв.м.) и относително (53.8%) нарастване на жилищната площ и на абсолютното (8 618) и относително (7%) намаляване на населението в тази област. Налице е подобряване на показателя - средна жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

В структурата на жилищните сгради в **област Хасково** най-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 70.2% на 76% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 3.5% на 3.2% и от 26.3% на 20.8%. Налице са темп на нарастване на тухлените сгради (с 4%) и темп на намаляване на стоманобетонни и панелни (с 12%), и други жилищни

сгради (с 24%) за изследвания период от време 2010-2014 г. Тези изменения предопределят подобряване на качествено конкурентно предимство – асортиментна структура на жилищните сгради в тази област.

Броят на жилищните сгради в тази област намалява от 75 504 през 2010 г. на 72 279 през 2014 г., т.е. абсолютно с 3 225 бр. и относително с 4.3%. Базисните им (100%; 95.5%; 95.6%; 95.6%; 95.7%) индекси формират тенденция на намаляване за анализирания период от време. Верижните им (100%; 95.5%; 100.1%; 100.1%; 100.1%) индекси намаляват за анализирания подпериод от време 2010-2011 г. и нарастват за подпериода 2011-2014 г.

Броят на жилищата в област Хасково намалява от 123 974 през 2010 г. на 122 552 през 2014 г., т.е. абсолютно с 1 422 бр. и относително с 1.1%. Базисните им (100%; 98.4%; 98.6%; 98.8%; 98.9%) индекси формират тенденция на намаляване за анализирания подпериод 2010-2011 г. Верижните (100%; 98.4%; 100.2%; 100.2%; 100.1%) им индекси намаляват за подпериода 2010-2011 г. и нарастват през подпериода 2011-2014 г.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните жилища. За анализирания период 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 34.6% на 35.5%, от 16.6% на 17.4%, от 6.2% на 6.3% и от 4.9% на 6.4%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 9.1 % на 6.8 % и от 28.6 % на 27.6%.

Най-голям относителен дял заемат жилищата, които са частна собственост на физически лица, който за анализирания период от време се увеличава от 96.6% на 97.7%. В структурата на жилищата най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той нараства от 0.3% на 0.6%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 3.1% на 1.7%.

Нараства за анализирания период от време от 164 на 170 броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на наличието на забавен темп на намаляване на жилищата (1.1%) спрямо този на жилищните сгради (4.3%). Влошава се показателят – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради в област Хасково.

Повишава се средната площ на едно жилище от 44.02 кв.м. на 59.35 кв.м., в резултат на темп на нарастване на жилищната площ (33%) и темп на намаляване на жилищата (1.1%). Подобрява се показателят - средната площ на едно жилище в тази област.

Увеличава се жилищната площ, падаща се средно на едно въведено в експлоатация жилище от 46.32 кв. м. на 76.20 кв. м. Това се дължи на забавеният темп на намаляване на жилищната площ (8%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (40%).

Повишава се средната площ на един обитател в тази област от 21.56 кв.м. на 30.60 кв.м., т.е. абсолютно с 9.04 кв.м. и относително с 42%. Причините се дължат на темп (с 33%) на нарастване на жилищната площ и темп на намаляване на населението (6.1%) в тази област. Налице е подобряване на показателя - средна жилищна площ, падаща се на един обитател в тази област на страната.

Аналогично е състоянието и изменението на качествените конкурентни предимства в петте области на **Южен централен район**. За изследвания период от време 2010-2014 г. се формира тенденция на подобряване на следните качествени конкурентни предимства в петте области на този район:

- нараства относителният дял на тухлените жилищни сгради за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонни, панелни и други жилища;
- повишава се средната площ на един обитател;
- увеличава се средната площ на едно жилище.

Нагледно са представени на фигура 4, настъпилите изменения в структурата на жилищните сгради като качествено конкурентно предимство на Северен централен спрямо Южен централен район:



Фигура 4. Качествено конкурентно предимство на жилищните имоти в Северен централен спрямо Южен централен район на страната през 2014 г.
Източник:НСИ

Влошава се качественият показател – коефициент на концентрация на жилищата в жилищните сгради, който нараства за анализирания период от време в петте области. Тези изменения на качествените конкурентни предимства са резултат от настъпилите демографски, социални и икономически изменения в макро- и микросредата.

Разгледаните по-горе изменения на показателите, характеризиращи качествените конкурентни предимства на жилищните имоти в отделните области на Северен централен и Южен централен район на страната предопределят:

- най-голям и нарастващ относителен дял на тухлените жилища в структурата на жилищните сгради в двата района на страната;
- по-висок относителен дял на тухлените жилища в Северен централен спрямо този на Южен централен район на страната;
- по-висока и нарастваща стойност на коефициента на концентрация на жилищата в жилищните сгради в Южен централен спрямо тази на Северен централен район на страната;
- по-голяма средна площ на едно жилище в Южен централен спрямо тази на Северен централен район в България;
- нарастваща средна жилищна площ, падаща се на един обитател и в двата района на страната.

Заклучение

В резултат на настъпилите изменения на ценовите и качествените конкурентни предимства в отделните области на Северен централен и Южен централен район и под влиянието на икономическите, демографските и

социалните фактори на макро- и микросредата се формират ценови и качествени конкурентни предимства на жилищните имоти в Северен централен спрямо Южен централен район на страната.

Налице са:

- ценово конкурентно предимство на Северен централен спрямо Южен централен район, в резултат на по-ниското равнище на цената в Северен спрямо Южен централен район;
- качествено конкурентно предимство на Северен централен спрямо Южен централен район относно структурата на жилищните сгради, защото е по-висок относителният дял на тухлените жилищни сгради в Северен централен район;
- качествено конкурентно предимство на Северен централен спрямо Южен централен район относно коефициентът на концентрация на жилищата в жилищните сгради, в резултат на по-високата му стойност в Южен централен район;
- качествено конкурентно предимство на Северен централен спрямо Южен централен район относно показателя средна площ на едно жилище, който има по-голяма стойност в Северен централен район;
- равностойно качествено конкурентно предимство в двата района на страната относно показателя средна жилищна площ, падаща се на един обитател.

Използвана литература

1. Божинова, М. и колектив. Развитие и конкурентоспособност на търговските вериги в България//Алманах научни изследвания: Проблеми на организационното и регионалното развитие в България, т.9- АИ „Ценов”, Свищов, 2009
2. Велев, Мл., Оценка и анализ на фирмената конкурентоспособност, Софттрейд, София, 2004
3. Владимирова, Й. Конкуренция и конкурентоспособност на търговските фирмите, Авангард Прима, София, 2012
4. Георгиев, Р. Стратегиране и конкурентоспособност, „ПринтМедия”, София, 2013
5. Демостенов, С., Политическа икономия, том първи, София, 1990
6. Маринов, Г., Мл.Велев и О.Гераскова, Икономика и конкурентоспособност на предприемаческата дейност, изд. Информа Интелект, София, 2009
7. Портър, М., Конкурентное преимущество, изд. Альпина, 2005
8. Портър, М. Конкурентна стратегия: Техники за анализ на индустрии и конкуренти, изд. Класика и стил, С., 2010
9. Фляйшер, К., Бенсуссан, Стратегический конкурентный анализ - методы и средства конкурентного анализа в бизнесе, БИНОМ, 2009.
10. Фридман, Д., Теория на цените, част първа, изд. „Хр. Ботев”, С., 1993
11. Porter, M. Competitive Strategy, New York, 1980
12. Thompson, J. and Martin, F. Strategic Management: Awareness & Change. 6th ed. Cengage Learning EMEA, 2010, p. 86-88.
13. www.bnb.bg, август-септември 2016
14. www.nsi.bg, август-септември 2016
15. <http://www.registryagency.bg/> Агенция по вписванията, септември 2016