СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ „Д. А. ЦЕНОВ“ – СВИЩОВ

СЪЮЗ НА УЧЕНИТЕ В БЪЛГАРИЯ – КЛОН СВИЩОВ

Международна научна конференция

ПРОБЛЕМИ И ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА ПРЕД ИКОНОМИЧЕСКИТЕ НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ПРЕЗ XXI ВЕК

Свищов, 22 ноември 2024 г.

Сборник с доклади

Конференцията е посветена на 80 години от създаването на Съюза на учените в България

Академично издателство „Ценов“
Свищов
2024

СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ „Д. А. ЦЕНОВ“ – СВИЩОВ

СЪЮЗ НА УЧЕНИТЕ В БЪЛГАРИЯ – КЛОН СВИЩОВ

Международна научна конференция

ПРОБЛЕМИ И ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА ПРЕД ИКОНОМИЧЕСКИТЕ НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ ПРЕЗ XXI ВЕК

Свищов, 22 ноември 2024 г.

Сборник с доклади

Конференцията е посветена на 80 години от създаването на Съюза на учените в България

Академично издателство „Ценов“
Свищов
2024

ПРОГРАМЕН КОМИТЕТ

Доц. д-р Марин Маринов – Ректор на СА „Д. А. Ценов“ – Свищов
Проф. д.б.н. Диана Петкова – Председател на Съюза на учените в България
Проф. д-р Атанас Атанасов – Зам. ректор „Научноизследователска дейност и развитие на кадрите“ на СА „Д. А. Ценов“
Доц. д-р Красимира Славева – Председател СУБ – клон Свищов

ОРГАНИЗАЦИОНЕН КОМИТЕТ

Доц. д-р Христо Сирашки
Доц. д-р Пепа Стойкова
Доц. д-р Любка Илиева
Гл. ас. д-р Зоя Иванова

РЕДАКЦИОНЕН СЪВЕТ

Председател:
Проф. д-р Атанас Атанасов
Членове:
Проф. д-р Анета Денева
Доц. д-р Красимира Славева
Доц. д-р Христо Сирашки
Доц. д-р Пепа Стойкова
Доц. д-р Любка Илиева
Доц. д-р Пламен Петков
Доц. д-р Галина Чиприянова
Full Professor Carlos Coelho, PhD
Full Professor Jan Polowczyk, PhD
Full Professor Тадија Ђукић, PhD
Assoc. Prof. Tatiana Manasterska, PhD

НАУЧНИ СЕКРЕТАРИ

Доц. д-р Любка Илиева
Гл. ас. д-р Зоя Иванова
Гл. ас. д-р Асен Божиков

Публикуваните материали са рецензирани. Авторите носят отговорност за съдържанието на материалите, изразените мнения, използваните данни, цитираните източници и езиковото оформление на текстовете.

ISBN 978-954-23-2522-2 - Печатно
ISBN 978-954-23-2523-9 - Онлайн

СЪДЪРЖАНИЕ

ИКОНОМИКС, ФИНАНСИ, ЗАСТРАХОВАНЕ, СОЦИАЛНО ДЕЛО

ОБЕКТ, ЦЕЛ И РЕЗУЛТАТИ ОТ НАУЧНИТЕ ИЗСЛЕДВАНИЯ НА СЪВРЕМЕННОТО НАЦИОНАЛНО СТОПАНСТВО
Проф. д.ик.н Росица Чобанова 7

КОНЦЕПТУАЛНА РАМКА НА ЕНЕРГИЙНАТА СИГУРНОСТ
Проф. д-р Андрей Захариев, докт. Илиан Илчев 15

PARALLEL ANALYSIS OF THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF THE LARGE LISTED COMPANIES FROM THE TOURISM SECTOR
Prof. Stefan Simeonov, PhD, PhD student Alexey Gudev 22

МОДЕЛЪТ ЗА АНАЛИЗ „ДЮ ПОНТ“ КАТО ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ОЦЕНКА НА ДЕЙНОСТТА НА ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА В БЪЛГАРИЯ
Доц. д-р Венцислав Василев 32

ЗА ЛИПСВАЩАТА ВРЪЗКА МЕЖДУ ДАНЪЧНАТА АВТОНОМНОСТ НА ОБЩИНИТЕ И МЕСТНАТА СТОПАНСКА АКТИВНОСТ
Доц. д-р Людмил Найденов 41

ВЛИЯНИЕ НА НАРАСТВАЩАТА ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ЖИВОТ НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ГРАЖДАНИ ВЪРХУ ДЪЛГОСРОЧНИТЕ ГРИЖИ
Доц. д-р Николай Нинов 49

ПАЗАРНИ ОСОБЕНОСТИ НА ПРОМЯНАТА НА УЧАСТИЕТО НА ОСИГУРЕНИТЕ ЛИЦА ВЪВ ФОНДОВЕТЕ ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНО ДОБРОВОЛНО ПЕНСИОННО ОСИГУРЯВАНЕ В БЪЛГАРИЯ
Доц. д-р Пламен Йорданов, гл. ас. д-р Маргарита Николова 58

ПРОБЛЕМИ В РАЗВИТИЕТО НА ЗАСТРАХОВАНЕТО „КАСКО НА МПС“ НА БЪЛГАРСКИЯ ЗАСТРАХОВАТЕЛЕН ПАЗАР
Доц. д-р Румен Ерусалимов 66

РОЛЯТА НА ВИСШЕТО ИКОНОМИЧЕСКО ОБРАЗОВАНИЕ ЗА ФОРМИРАНЕТО И ПОВИШАВАНЕТО НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНАТА ГРАМОТНОСТ
Гл. ас. д-р Анелия Панева 73

АНАЛИТИЧЕН ПРЕГЛЕД НА ТОП 10 НА HEALTHTECH СТАРТЪПИТЕ В БЪЛГАРИЯ (СПОРЕД КЛАСАЦИИТЕ НА TRACXN)
Гл. ас. д-р Валентина Нинова 80

РАЗВИТИЕ И СЪСТОЯНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕТО В УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД В БЪЛГАРИЯ
Гл. ас. д-р Йордан Йорданов 91

ПАЗАРЪТ НА ТРУДА И ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВАТА ПРЕД УМЕНИЯТА НА РАБОТНАТА СИЛА
Гл. ас. д-р Таня Илиева 100

СТРЕС ТЕСТ НА ПУБЛИЧНИ ПРЕДПРИЯТИЯ ЧРЕЗ ALTMAN'S Z-SCORE МОДЕЛ
Ас. д-р Силвия Заркова 105

АНАЛИЗ НА СТРУКТУРАТА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ НА БАНКОВИЯ СЕКТОР В КОНТЕКСТА НА РЕГУЛАТОРНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ БАЗЕЛ III
Д-р Беатрис Любенова 111

СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ТРАНСПОРТНИЯ СЕКТОР - СРАВНИТЕЛЕН АНАЛИЗ
Докт. Васил Василев 123

ШОКОВИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ НА ПАНДЕМИЯТА ВЪРХУ ОТРАСЛИ НА ИКОНОМИКАТА В БЪЛГАРИЯ И ЕС – ЕМПИРИЧНИ СВИДЕТЕЛСТВА
Докт. Горян Милев 131

ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ И ЕВОЛЮЦИЯ НА ДАНЪЧНАТА ОСНОВА В АГРАРНИЯ СЕКТОР В БЪЛГАРИЯ – ЕМПИРИЧНИ СВИДЕТЕЛСТВА
Докт. Ивайло Здравков 141

СЪСТОЯНИЕ НА ГЛОБАЛНИЯ ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ТЕНДЕНЦИИ И ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА
Докт. Пламен Илиев 150

ИКОНОМИЧЕСКИ ОСНОВАНИЯ ЗА ДЪРЖАВНАТА НАМЕСА: МОДЕЛИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЯ И COVID-19
Докт. Станислав Младенов 159

РЕГИОНАЛНА КОНВЕРГЕНЦИЯ И ДИВЕРГЕНЦИЯ НА ЦЕНОВИТЕ РАВНИЩА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ: ДИНАМИКА И ТЕНДЕНЦИИ
Докт. Цондю Цондев 169

СЧЕТОВОДСТВО, КОНТРОЛ, АНАЛИЗ, СТАТИСТИКА

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА СЧЕТОВОДНО ОТЧИТАНЕ НА СПЕЦИФИЧНИТЕ ПРИХОДИ В ПЕНСИОННООСИГУРИТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА
Проф. д-р Атанас Атанасов 183

NEAR-EXACT DISTRIBUTIONS AND FINITE FORM REPRESENTATIONS: PROBLEMS THEY CAN SOLVE
Full Professor, Ph.D. & Hab., Carlos A. Coelho 190

НОРМАТИВНАТА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ ОТНОСНО ОПОВЕСТЯВАНЕТО НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ КАТО ПРЕДПОСТАВКА ЗА НАДЕЖДНА ОЦЕНКА НА УСТОЙЧИВОТО РАЗВИТИЕ НА БАНКИТЕ
Доц. д-р Венцислав Вечев 198

SUSTAINABILITY REPORTING CHALLENGES IN THE CONTEXT OF CHANGES IN ACCOUNTING LEGISLATION
Assoc. Prof. Galina Chipriyanova, PhD,
Assoc. Prof. Mihail Chipriyanov, PhD 204

ПРОБЛЕМИ И ПЕРСПЕКТИВИ ПРИ ОБУЧЕНИЕТО ПО СЧЕТОВОДСТВО В СЪВРЕМЕННИТЕ УСЛОВИЯ
Доц. д-р Галя Иванова-Кузманова 211

ПРОБЛЕМИ ПРИ ОТЧИТАНЕ НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ ПО ДОГОВОРИ ЗА СТРОИТЕЛСТВО
Доц. д-р Диана Крумова 218

COMPARATIVE ANALYSIS OF FINANCIAL INCLUSION IN ROMANIA, BULGARIA, AND THE REPUBLIC OF MOLDOVA THROUGH THE FINANCIAL INCLUSION INDEX OF TRADITIONAL AND FINTECH SERVICES
Assoc. Prof. Eduard Hîrbu, PhD, Hîrbu Ana 226

ИКОНОМИЧЕСКИ РАЗЛИЧИЯ И НЕРАВЕНСТВА МЕЖДУ СЕВЕРНА И ЮЖНА БЪЛГАРИЯ
Доц. д-р Красимира Славева..... 235

СТАТИСТИЧЕСКИ АНАЛИЗ НА СЕЗОННИТЕ КОЛЕБАНИЯ В ПОСЕЩЕНИЯТА НА БЪЛГАРСКИ ГРАЖДАНИ В ЧУЖБИНА
Доц. д-р Пламен Петков, докт. Пламена Колева 247

ДОКЛАДВАНЕ НА УСТОЙЧИВОСТТА НА БИЗНЕСА – СЪДЪРЖАНИЕ И АКТУАЛНИ НАСОКИ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ
Доц. д-р Радосвета Кръстева-Христова 257

ПОЗИЦИОНИРАНЕ НА ПРИЕМА НА СТУДЕНТИ ПО АДМИНИСТРАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ И ИКОНОМИКА ЗА УЧЕБНАТА 2023 – 2024 ГОДИНА В Р БЪЛГАРИЯ
доц. д-р Росица Колева 266

УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ НА ОДИТОРСКИТЕ УСЛУГИ В УСЛОВИЯТА НА ДИГИТАЛНА ТРАНСФОРМАЦИЯ
Доц. д-р Силвия Костова 272

ОБЕЗЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯТА ОТ ПРОДАЖБИ В ПРЕДПРИЯТИЯТА
Доц. д-р Слави Генов 280

ВЛИЯНИЕ НА ДАНЪЧНИТЕ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ ВЪРХУ ФИСКАЛНАТА СТАБИЛНОСТ
Гл. ас. д-р Жельо Желев 288

ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА И ПОСЛЕДИЦИ ОТ ПРИЛАГАНЕТО НА МЕЖДУНАРОДНИЯ СТАНДАРТ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ 9 В МУЛТИНАЦИОНАЛНИТЕ КОРПОРАЦИИ: СРАВНИТЕЛЕН АНАЛИЗ
Гл. ас. д-р Кирил Димитров 296

ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВАТА ПРЕД ОБРАЗОВАНИЕТО ПО СЧЕТОВОДСТВО В КОНТЕКСТА НА ДИГИТАЛИЗАЦИЯТА
Гл. ас. д-р Ралица Данчева 302

НЕЗАВИСИМОСТТА НА ОДИТНИТЕ КОМИТЕТИ И ВЪТРЕШНИЯ ОДИТ В ПУБЛИЧНИЯ СЕКТОР В БЪЛГАРИЯ
Докт. Румен Гъбов 308

АНАЛИЗ НА КЛЮЧОВИ АСПЕКТИ ОТ ОРГАНИЗАЦИОННАТА СТРУКТУРА НА НАЦИОНАЛНИЯ СТАТИСТИЧЕСКИ ИНСТИТУТ
Докт. Цветозария Гатева 316

МЕНИДЖМЪНТ, МАРКЕТИНГ, МЕЖДУНАРОДНИ ОТНОШЕНИЯ, ПЛАНИРАНЕ, ИНФОРМАЦИОННИ ТЕХНОЛОГИИ

DIGITAL THREAT ANALYSIS
Professor Serghei Ohrimenco DSc, Associate Professor Lucia Gujuman, PhD, Valeriu Cernei 329

ДИГИТАЛИЗАЦИЯ НА ПОДБОРА НА ЧОВЕШКИ РЕСУРСИ В БЪЛГАРСКИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ
Проф. д-р Галина Захариева, докт. Маргарита Николова 336

GENERATION Z IN POLAND AND BULGARIA: CORE VALUES AND LIFE PRIORITIES
Prof. UEP. dr hab. Dariusz Nowak, Assist. Prof. Aleksandar Lichev, PhD, Szymon Nowak..... 344

СЪВРЕМЕННОТО УПРАВЛЕНИЕ НА МАРКЕТИНГОВИЯ ПЕРСОНАЛ – СПЕЦИФИКА И ПРОБЛЕМНИ АСПЕКТИ
Доц. д-р Ваня Григорова 352

ИНТЕЛИГЕНТНА СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ И РАБОТА В МРЕЖИ
Доц. д-р Евелина Парашкевова, Доц. д-р Маргарита Шопова..... 360

POSITIVE ASPECTS AND CHALLENGES OF GENERATIVE ARTIFICIAL INTELLIGENCE APPLICATIONS
Assoc. Prof. Natalia Marinova, PhD..... 368

УСТОЙЧИВО ВНЕДРЯВАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ ПО ПРОЕКТ №: 2022-1-BG01-KA220-VET-000089399 „ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТ НА МСП В СЕКТОРА ХОРЕКА ЗА ЕФЕКТИВНО УСВОЯВАНЕ НА ЗНАНИЯ И ИНСТРУМЕНТИ ЗА ИЗКУСТВЕН ИНТЕЛЕКТ (HORECA 5.0)“
Доц. д-р Христо Сирашки..... 375

ИНТЕРЕСИ И МОТИВАЦИОННИ НАГЛАСИ ПРЕЗ ПОГЛЕДА НА МЕНИДЖЪРА
Гл. ас. д-р Десислава Алексиева..... 382

РОЛЯТА НА СОЦИАЛНИТЕ МЕДИИ В СЪВРЕМЕННАТА ИКОНОМИКА: ПЕРСПЕКТИВИ И ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА ЗА БИЗНЕСА
Гл. ас. д-р Кремена Маринова-Костова 388

ОСОБЕНОСТИ НА МЕЖДУЛИЧНОСТНИТЕ КОНФЛИКТИ В ОРГАНИЗАЦИИТЕ И ТЯХНОТО РАЗРЕШАВАНЕ
Гл. ас. д-р Милен Динков..... 396

СЪЩНОСТ И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТВОРЕНИТЕ ИНОВАЦИИ
Гл. ас. д-р Юлиян Господинов..... 404

ИЗКУСТВЕНИЯТ ИНТЕЛЕКТ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ПЪТЯ НА КЛИЕНТА
Ас. д-р Стелиана Василева 412

PROTECTION OF DOCUMENT-CENTRIC SYSTEMS FROM DIGITAL THREATS
Assistant Ghenadie Belinschi 420

ИМПЛЕМЕНТИРАНЕ НА ИЗКУСТВЕН ИНТЕЛЕКТ В ГЪВКАВА МЕТОДОЛОГИЯ (SCRUM) НА УПРАВЛЕНИЕ НА ПРОЕКТИ ЗА УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ
Д-р Андрей Йорданов 426

ИКОНОМИКА НА ОТРАСЛИТЕ

УСТРОЙСТВО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ТЕРИТОРИИ – ОСОБЕНОСТИ, РЕГЛАМЕНТИ, ПРОБЛЕМИ
Проф. д-р Гена Велковска 437

КОНЦЕПТУАЛЕН МОДЕЛ ЗА УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ НА СЕЛСКИТЕ ТЕРИТОРИИ В БЪЛГАРИЯ
Проф. д-р Марина Николова..... 446

AN ANALYSIS OF THE CURRENT STATE AND DEVELOPMENT CHALLENGES OF RETAIL AND WHOLESALE BUSINESSES IN UKRAINE
Prof., Doctor of Economics, Olena Khadzhynova, Assoc. Prof., Candidate of Economic Sciences, Larysa Kapranova, Ph. D., Roman Sharanov 456

НЯКОИ ПРАВНИ И ПРАКТИЧЕСКИ АСПЕКТИ ПРИ МЕНИДЖМЪНТА НА СТОПАНСКИТЕ ДВОРОВЕ
Доц. д-р Валери Велковски..... 462

ПРОБЛЕМИ И ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА ПРЕД ЕВРОПЕЙСКИЯ АГРАРЕН СЕКТОР
Доц. д-р Виолета Блажева **473**

ЕКО-ЕФЕКТИВНИ СТРАТЕГИИ
Доц. д-р Елена Йорданова **478**

INNOVATION AND INDUSTRY 5.0 – SOME CONNECTIONS AND OPPORTUNITIES
Assoc. Prof., Iskra Panteleeva, PhD **483**

OPPORTUNITIES FOR INDUSTRIAL BUSINESS DEVELOPMENT THROUGH TECHNOLOGICAL INNOVATIONS
Assoc. Prof. Iskra Panteleeva, PhD, PhD Student Kalin Borisov **491**

ПРОМОТИРАНЕ НА ТУРИСТИЧЕСКАТА ДЕСТИНАЦИЯ ЧРЕЗ ДИГИТАЛНИ ИНОВАЦИИ
Доц. д-р Любка Илиева **499**

ЛОГИСТИЧНОТО ПОВЕДЕНИЕ НА ФИРМАТА, ОРГАНИЗА-ЦИОННАТА ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ПРЕДПРИЕМАЧЕСКАТА АКТИВНОСТ НА БЪЛГАРСКИТЕ ПИВОВАРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ
Доц. д-р Сергей Найденов **506**

ПРОУЧВАНЕ НА РЕЛАЦИЯТА МЕЖДУ ДИГИТАЛНИТЕ УМЕНИЯ ЗА ПАЗАРУВАНЕ И РАЗПОЛАГАЕМИТЕ ДОХОДИ НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ В БЪЛГАРИЯ
Доц. д-р Симеонка Петрова **516**

ИКОНОМИЧЕСКАТА СОЦИОЛОГИЯ В КОНТЕКСТА НА ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВАТА ПРЕД ИКОНОМИЧЕСКОТО ОБРАЗОВАНИЕ ПРЕЗ 21 ВЕК
Гл. ас. д-р Ваня Ганева **522**

TRANSFORMATION OF CONSUMER ONLINE PURCHASING BEHAVIOUR IN THE EUROPEAN UNION
Head Assist. Prof. Zoya Ivanova, PhD **529**

METHODS FOR GENERATING INNOVATIONS IN BULGARIAN ENTERPRISES
Head Assist. Prof. Ivaylo Kostov, Ph.D. **537**

РОЛЯ НА ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВОТО ЗА УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ НА СЕЛСКИЯ ТУРИЗЪМ
Гл. ас. д-р Павлин Павлов 545

БАРИЕРИ ПРЕД ОТВОРЕНИТЕ ИНОВАЦИИ В МАЛКИТЕ И СРЕДНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ
Докт. Виктор Маринов 551

HUMAN RESOURCES IN THE AGE OF DIGITALIZATION
PhD Student Denitsa Gharkova-Zaharieva 557

СЪСТОЯНИЕ НА ГЛОБАЛНИЯ ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ТЕНДЕНЦИИ И ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА

Докт. Пламен Станчев Илиев[1]

Резюме: *Глобалният пазар на недвижими имоти остава един от най-значимите стопански сектори по отношение на икономическото и социално въздействие, като играе важна роля в създаването на работни места, привличането на инвестиции и инфраструктурното развитие. Докладът подчертава значимостта на изследването на глобалния пазар на недвижими имоти, като се фокусира върху факторите, влияещи върху растежа му, динамиката на пазара и основните структурни характеристики. Актуалността на изследването се обуславя от необходимостта да се проучи динамиката на глобалния пазар на недвижими имоти, последните тенденции и ефектите от пандемията върху развитието му. На тази основа за обект на изследване се определя глобалния пазар на недвижими имоти, а негов предмет – тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Целта на доклада е да изследва факторите за развитието на пазара, динамиката на растежа и структурата на глобалния пазар на недвижими имоти.*

Ключови думи: *глобален пазар на недвижими имоти, COVID-19, икономически кризи, урбанизация, PropTech*

JEL: R30, R31, F60, O18, Q56, D40

DOI: https://doi.org/10.58861/tae.pcesetfc.2024.18

STATE OF THE GLOBAL REAL ESTATE MARKET - TRENDS AND CHALLENGES

PhD Student Plamen Stanchev Iliev

Abstract: *The global real estate market remains one of the most significant economic sectors in terms of economic and social impact, playing a role in job creation, attracting investments, and infrastructure development. The report emphasizes the importance of studying the global real estate market, focusing on the factors influencing its growth, market dynamics, and key structural characteristics. The relevance of the study is driven by the need to examine the dynamics of the global real estate market, recent trends, and the effects of the pandemic on its development. Based on this, the global real estate market is defined as the object of the study, with its subject being the trends in the development of the real estate market. The purpose of the report is to analyze the factors driving market development, growth dynamics, and the structure of the global real estate market.*

[1] d010221235@uni-svishtov.bg, СА „Д. А. Ценов“, катедра „Финанси и кредит“.

Key words*: global real estate market, COVID-19, economic crises, urbanization, PropTech*
JEL: R30, R31, F60, O18, Q56, D40
DOI: https://doi.org/10.58861/tae.pcesetfc.2024.18

1. Въведение

Глобалният пазар на недвижими имоти остава един от най-значимите стопански сектори по отношение на икономическото и социално въздействие, като предлага възможности за инвестиции, подпомага създаването на работни места и играе жизненоважна роля в демографските процеси и развитието на инфраструктурата. Този пазар обхваща разнообразни класове активи, включително земя, жилищни имоти, търговски площи и промишлени активи, което налага адаптивни стратегии за инвестиране и управление, отчитайки динамичната му природа и разнообразните характеристики. Всеки от тези разнообразни активи изпълнява важни социални функции и допринася за икономическото развитие. Пазарът на недвижими имоти е под въздействието на различни макроикономически фактори, регионални тенденции и променящи се изисквания на съвременните потребители.

Пазарът на недвижими имоти е един от най-бързо растящите пазари през последното десетилетие. Предвижда се глобалният пазар на недвижими имоти да достигне впечатляващата стойност от 634,90 трилиона щатски долара до края на текущата 2024 г. (statista.com, 2024). В рамките на този бързо нарастващ пазар сегментът на жилищните имоти има доминираща позиция с очакван обем от 516,80 трилиона щатски долара през същата година. В бъдеще се очаква целият сектор да расте с годишен растеж от 2,77% през следващите пет години, достигайки приблизително 727,80 трилиона щатски долара до 2029 г. В световен мащаб Съединените щати се очаква да води по пазарна стойност с прогнозирани 132,0 трилиона щатски долара през 2024 г., следван от пазарите на Китай, Индия, Германия и Франция (statista.com, 2024).

Пандемията от Covid-19 бе дълбока и мащабна глобална криза, която повлия силно на различните пазари (Prodanov, и др., 2020). В редица изследвания се описва как и доколко е засегнат пазара на недвижимости, както и процеса на възстановяване. Ди Лидо и колектив извършват систематичен преглед на съществуващите академични изследвания, за да идентифицират основните аспекти относно въздействието на COVID-19 върху пазара на недвижими имоти и да интерпретират как динамиката на пазара на недвижими имоти се е променила в резултат на това (Di Liddo, Anelli, Morano, & Tajani, 2023). Статия на Бардан и Крол описва въздействието на глобализацията върху пазарите на недвижими имоти по света, като се фокусира върху инвестиционните възможности и предизвикателствата в развитите и в развиващите се страни (Bardhan & Cynthia A., 2007). В своя статия Сандра и Ннамди разглеждат трудностите, пред които са изправени инвеститорите

в недвижими имоти в развиващите се икономики, особено при ограниченията, дължащи се на вариантите на COVID-19 (Sandra & Nnamdi, 2022). Синяк и колектив изследват в своя студия как PropTech променя сектора на недвижимите имоти като повишава оперативната ефективност и се справя с тежки предизвикателства, пред които е поставен сектора (Siniak, Kauko, Shavrov, & Ninoslav, 2020). Алфалах изследва пазара на жилищни имоти в Кувейт, подчертавайки ключовите предизвикателства и възможности в нововъзникващите пазари (Alfalah, 2018).

Актуалността на изследването се обуславя от необходимостта да се проучи динамиката на глобалния пазар на недвижими имоти, неговата структура, последните тенденции и ефектите от пандемията върху развитието му. На тази основа за обект на изследване се определя глобалния пазар на недвижими имоти, а негов предмет – тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Целта на доклада е да изследва факторите за развитието на пазара, динамиката на растежа и структурата на глобалния пазар на недвижими имоти.

2. Основни фактори за развитието на пазара

2.1. Урбанизация и ръст на населението

Ключовите двигатели на растежа на глобалния пазар на недвижими имоти са бързия ръст на населението и урбанизацията. През 2023 г. над 55% от световното население живее в градски райони, а до 2050 г. се очаква този процент да достигне 68%. Тази промяна, особено забележима в развиващи се икономики като Индия и Китай, стимулира търсенето на жилищни, търговски и индустриални имоти (Straits Research, 2024). Очаква се градските райони в Индия да приемат допълнителни 416 милиона души до 2050 г., което ще доведе до значително развитие на недвижими имоти и ще стимулира свързаните индустрии като търговия на дребно и транспорт. Разширяващите се мегаполиси подчертават тази тенденция, подчертавайки трансформиращото въздействие на миграцията към градовете върху недвижимите имоти.

2.2. Ефекти от COVID-19 в сектора – бум на дистанционните работни места и електронната търговия

Увеличената работа от дистанционни работни места бе повлияна в огромна степен от пандемията COVID-19, което засегна търсенето на традиционни офис пространства. Така гъвкавите и хибридни модели на работа стават норма, макар че през последната година все повече фирми се връщат в офисите и ограничават дистанционната работа – например в Европа процента на фирмите с подобна политика е 75%, докато в САЩ е само 55% (Jones Lang LaSalle, 2024). Компаниите преосмислят нуждите си от търговски пространства, фокусирайки се върху споделени и съвместни пространства вместо конвенционалните офиси, което влияе на целия процес от проектирането до строителството и управлението на имотите. Бързият ръст

на електронната търговия води до повишено търсене на индустриални пространства, като складове и центрове за дистрибуция, които могат да изпълняват адекватно функцията по логистиката на стоките във веригите на доставки за електронна търговия.

2.3. Екологична устойчивост и зелени сгради

Стремежът към устойчивост създава значителни възможности в сектора на недвижимите имоти, особено при зелените строителни инициативи, фокусирани върху екологично отговорни дизайни и енергийна ефективност. Тази тенденция е в съответствие с глобалните цели за климата и е стимулирана от правителствени стимули. Нарастващото потребителско търсене за устойчиви жилищни и работни пространства също влияе върху пазарната динамика, като строителите възприемат устойчиви практики за привличане на екологично съзнателни купувачи. Зелени строителни инициативи не само допринасят за устойчивостта, но и увеличават атрактивността и стойността на имотите, създавайки нови възможности за растеж в сектора на недвижимите имоти. Зелените сгради, които минимизират използването на ресурси и намаляват въглеродния отпечатък, набират популярност както сред инвеститори, така и сред потребители. Според доклади, зелените сгради могат да намалят потреблението на енергия с до 30% и употребата на вода с до 50% (Straits Research, 2024). Правителствата също стимулират устойчивото строителство чрез разнообразни инструменти – субсидии, данъчни облекчения и специализирани програми за сертифициране. Тази тенденция трансформира пазара на недвижими имоти, като разработчиците интегрират устойчиви технологии и практики, за да отговорят на новите потребности, увеличавайки стойността на имотите и конкурентоспособността на пазара. Не бива да се пропуска споменаването на нововъзникващия феномен PropTech, характеризиращо се с масово внедряване на авангардни технологии като инструменти за съпоставяне на домовете, дронове, виртуална реалност, информационно моделиране на сгради, инструменти за анализ на данни, изкуствен интелект, интернет на нещата и блокчейн, групово финансиране в недвижими имоти, финтек технологии, свързани с недвижимите имоти, интелигентни домове, градове и региони (Siniak, Kauko, Shavrov, & Ninoslav, 2020).

2.4. Икономическа несигурност и волатилност на пазара

Икономическата нестабилност, колебанията на лихвените проценти и волатилността на пазара са значителни предизвикателства. Фактори като инфлация, промени в лихвените проценти и глобални икономически сътресения (например пандемията COVID-19) влияят на стойността на имотите и доходността на инвестициите. Освен това, геополитическите напрежения и промените в регулаторната политика увеличават несигурността на пазара на недвижими имоти. Промените в лихвените проценти на централните банки могат директно да повлияят на достъпността и на търсенето. Не бива да се забравя и цикличния характер на този пазар, с повтарящи се периоди на бум

и спад, което изисква адекватно управление на риска и адаптивност от страна на инвеститорите.

2.5. Регулаторни предизвикателства

Промените в регулаторните политики, включително в данъчните закони и регулациите за собствеността на имотите, добавят несигурност към пазара на недвижими имоти. Тези регулации и политики се приемат със значителни различия в отделните региони, което влияе върху предсказуемостта на пазара и чуждестранните инвестиции. Строителните компании и инвеститорите трябва да бъдат гъвкави, за да се адаптират към бъдещи регулаторни промени, които могат значително да повлияят на стойността на имотите и търсенето.

3. Динамика на растежа и структурата на глобалния пазар на недвижими имоти

Глобалният пазар на недвижими имоти показва постоянна възходяща траектория от 2017 г. до 2029 г., като общата пазарна стойност нараства всяка година. Започвайки от 460,76 трилиона щатски долара през 2017 г., се очаква пазарът да достигне 727,80 трилиона щатски долара до 2029 г. Този растеж отчасти се дължи на увеличеното търсене на имоти в световен мащаб, тенденциите на урбанизация и икономическото развитие в регионите, както и на промяната в предпочитанията на потребителите, вземайки предвид нарастващата екологична осведоменост и ангажираност. Общият комбиниран годишен темп на растеж се очаква да бъде 2,77% между 2024 г. и 2029 г., а общата стойност на глобалния пазар на недвижими имоти да достигне 727,80 трилиона щатски долара, което е сигнал за експанзия през последните години и през следващите пет години.

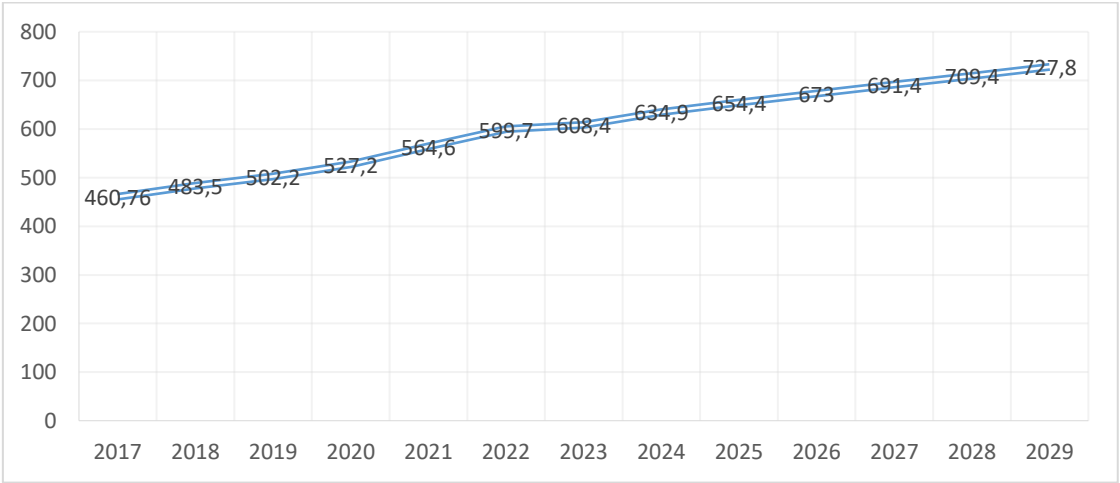
Таблица 1 Пазарна стойност и структура на глобалния пазар на недвижими имоти, фактори

Год.	Обща пазарна стойност (трлн. щатски долари)	Търговски недвижими имоти (%)	Жилищни недвижими имоти (%)	Стойност на търговски недвижими имоти (трлн. щатски долари)	Стойност на жилищни недвижими имоти (трлн. щатски долари)	Население (милиарди)	Растеж на глобалния БВП (%)
2017	460.76	21.69	78.31	99.93884	360.8212	7.53	3.30%
2018	483.5	21.26	78.74	102.7921	380.7079	7.63	3.00%
2019	502.2	21.04	78.96	105.6629	396.5371	7.71	2.80%
2020	527.2	20.37	79.63	107.3906	419.8094	7.79	-3.10%
2021	564.6	19.5	80.5	110.097	454.503	7.87	6.00%
2022	599.7	18.66	81.34	111.904	487.796	7.95	3.20%
2023	608.4	18.9	81.1	114.9876	493.4124	8.03	2.70%
2024*	634.9	18.6	81.4	118.0914	516.8086	8.10	3.0%

2025*	654.4	18.34	81.66	120.017	534.383	8.17	3.1%
2026*	673	18.1	81.9	121.813	551.187	8.24	3.0%
2027*	691.4	17.86	82.14	123.484	567.916	8.31	2.9%
2028*	709.4	17.62	82.38	124.9963	584.4037	8.37	2.8%
2029*	727.8	17.4	82.6	126.6372	601.1628	8.43	2.7%

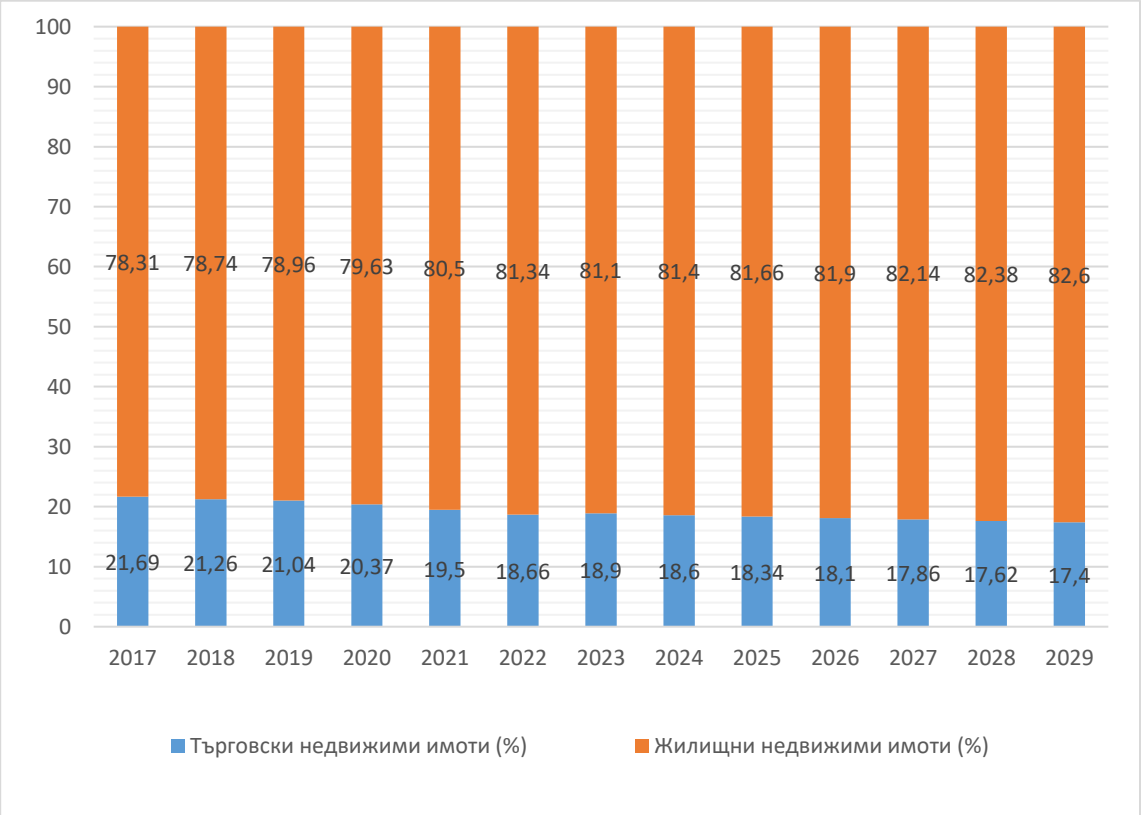
Заб. По прогнозни данни
Изт. statista.com, ООН, Световната банка, МВФ, ОИСР

В пазарната структура на пазара на недвижими имоти се констатира доминиране на жилищните недвижими имоти. Жилищните имоти заемат поголям дял от световния пазар на недвижими имоти, като делът им непрекъснато нараства през годините. През 2017 г. жилищните имоти представляват 78,31% от пазара и се очаква до 2029 г. този дял да нарасне до 82,60%. В абсолютен размер се очаква стойността на жилищните имоти да нарасне от около 360 трилиона щатски долара през 2017 г. до приблизително 601 трилиона щатски долара до 2029 г. (statista.com, 2024). Тази тенденция подчертава нарастващото търсене на жилищни имоти, водено от растежа на глобалното население, което вече надхвърля 8,2 млрд. души (worldometers.info, 2024), урбанизацията и компенсиращия растеж в региони с дефицит на жилища и жилищна инфраструктура като Азия и Пасифика, Африка, Латинска Америка. Силното глобално търсене на жилища може да се дължи на фактори като миграцията в градовете, недостига на жилища в гъсто населените региони и тенденцията към нарастващо притежание на жилища в резултат на повишеното благосъстояние в редица локални пазари. С промяната в предпочитанията за начина на живот, особено след COVID-19, жилищните пространства стават все по-важни. Търсенето на гъвкави и устойчиви опции за недвижими имоти оказва влияние върху инвестиционните тенденции, засягайки както жилищните, така и търговските структури на недвижимите имоти.



Фиг. 1. Динамика в общата пазарна стойност на глобалния пазар на недвижими имоти (в трилиони щатски долари) Изт. statista.com

Търговските имоти имат по-малък дял и остават значителен сегмент, въпреки че делът им постепенно намалява спрямо жилищните имоти. Делът на търговските имоти е около 21,69% през 2017 г. и се очаква да намалее до 17,40% през 2029 г. Абсолютната стойност на търговските недвижими имоти нараства от около 100 трилиона щатски долара през 2017 г. до очакваните 126 трилиона щатски долара през 2029 г. (statista.com, 2024). Въпреки това, по-бавният им темп на растеж в сравнение с жилищните недвижими имоти предполага изместване на фокуса на инвеститорите спрямо предпочитанията към търсенето на жилищни имоти. Тази тенденция може да отразява промените в използването на търговски площи, особено в резултат на нарастването на дистанционната работа, което намалява търсенето на традиционни офис пространства. Относителното намаляване на пазарния дял на търговските недвижими имоти предполага променящи се изисквания и промени в начина, по който търговските пространства се използват и оценяват в световен мащаб.



Фиг. 2 Динамика в структурата на гглобалния пазар на недвижими имоти Изт. statista.com

На база на отчетните и прогнозните данни в таблица 1 може да се изведе следния линеен регресионен модел за прогнозиране на за стойността на глобалния пазар на недвижими имоти, базиран на факторите глобално

население и ръст на глобалния БВП:

$$\text{Пазарна стойност} = \mathbf{303.83} \times \text{Население} + \mathbf{1.64} \times \text{Ръст на БВП} - \mathbf{1835.26}$$

Моделът показва, че при увеличаване на глобалното население с 1 милиард души се очаква пазарната стойност на глобалния пазар на недвижими имоти да нарасне с приблизително 303.83 трилиона щатски долара, ако останалите фактори останат непроменени. При увеличение на растежа на глобалния БВП с 1% се очаква пазарната стойност да се увеличи с около 1.64 трилиона щатски долара, при условие че населението остава неизменно. Константата в линейния модел е (-1835.26). Този модел може да се използва за прогнозиране на стойността на глобалния пазар на недвижими имоти въз основа динамиката в населението и ръста на глобалната икономика.

4. Заключение

В заключение, глобалният пазар на недвижими имоти продължава да бъде ключов сектор, оказващ значително социално и икономическо въздействие чрез създаването на работни места, привличането на инвестиции и подпомагането на инфраструктурното развитие. Растежът му е стимулиран основно от нарастващото население и урбанизацията. Пандемията COVID-19 доведе до промени в сектора, като увеличи значението на дистанционната работа и електронната търговия, което промени търсенето на търговски и индустриални пространства. Устойчивостта и зелените строителни практики също набират популярност, добавяйки стойност за имотите и увеличавайки атрактивността им за купувачите. Въпреки икономическите предизвикателства и регулаторните промени, се очаква глобалният пазар на недвижими имоти да продължи да расте стабилно, което изисква адаптивност и налагане на иновации от страна на инвеститорите и строителите.

Използвани източници

Alfalah, A. A. (7 2018 г.). Market, Challenges and Opportunities Facing Emerging Real Estate Markets: An Empirical Examination of the Kuwait Residential Real Estate. 330. Reading, UK: The University of Reading. Henley Business School. Изтеглено на 11 11 2024 г. от https://centaur.reading.ac.uk/86784/1/20026354_Alfalah_thesis.pdf

Bardhan, A., & Cynthia A., K. (2007). Globalization and the Real Estate Industry: Issues, Implications, Opportunities. *INDUSTRY STUDIES ASSOCATION WORKING PAPER SERIES*. Извлечено от http://isapapers.pitt.edu/122/1/2007-04_Bardhan.pdf

Di Liddo, F., Anelli, D., Morano, P., & Tajani, F. (2023). The Impacts of COVID-19 on Real Estate Market Dynamics: A Systematic Literature Review of Emerging Trends. *Buildings, 13*(2334), 28. doi:https://doi.org/10.3390/buildings13092334

Jones Lang LaSalle. (2024). Global Real Estate Outlook 2024. *Our Global Real Estate Outlook in Summary*. Изтеглено на 11 11 2024 г. от https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/global/global-real-estate-outlook

Prodanov, S. Z., Zaharieva, G., Krastev, L., Stanimirov, S., Zarkova, S., Zdravkov, N., . . . Pavlov, T. (2020). THE BROKERAGE INSURANCE COMPANIES UNDER COVID-19 FRAMEWORK (THE BULGARIAN EXPERIENCE. *Economic and Social Development, 58*, стр. 239-383.

Sandra, A., & Nnamdi, U. (2 2022 r.). The Challenges of International Real Estate Investment in Emerging Economies as a Result of Movement Restrictions Due to Omicron Variants. *ICONIC RESEARCH AND ENGINEERING JOURNALS, 5*(8), 35-44.

Siniak, N., Kauko, T., Shavrov, S., & Ninoslav, M. (2020). The impact of proptech on real estate industry growth. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*. doi:doi:10.1088/1757-899X/869/6/062041

statista.com. (July 2024 r.). Market Insights: Financial. . *Real Estate - Worldwide*. Изтеглено на Noivember 2024 r. от https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/worldwide

Straits Research. (2024). *Real Estate Market Size, Share & Trends Analysis Report By Property (Commercial, Land, Industrial, Residential), By Business (Rental, Sales, Lease) and By Region(North America, Europe, APAC, Middle East and Africa, LATAM) Forecasts, 2024-2032*. Straits Research. Straits Research. Изтеглено на 11 11 2024 r. от https://straitsresearch.com/report/real-estate-market

worldometers.info. (11 11 2024 r.). Current World Population. *Current World Population*. Извлечено от https://www.worldometers.info/world-population/