

ИЗГРАЖДАНЕ НА КРИТЕРИАЛНА СИСТЕМА ПРИ ИЗБОР ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ЖИЛИЩЕН НЕДВИЖИМ ИМОТ

Ас. д-р Яна Стоенчева, hrischeva.y@abv.bg
Катедра „Недвижима собственост”
Университет за Национално и Световно Стопанство – София

Резюме: Настоящата статия има за цел да разкрие, обсъди и ранжира по степен на значимост различните характеристики на жилищните имоти, които биха могли да окажат влияние при вземането на решение за покупка на жилищен имот. Освен традиционните характеристики на имота в лицето на местоположение, цена, конструктивни характеристики, транспортна достъпност и др. в настоящата статия се разкриват и някои възможности за избор на имот според правилата на древното китайско учение - фън шуй. На база на изведените и обсъдени характеристики е направен опит за градирането им по приоритет и превръщането им в критериална система при избор за закупуване на жилищен недвижим имот.

Ключови думи: жилищен имот, характеристики на жилищния имот, фън шуй, критериална система

JEL: R3, R30, R31

BUILDING A CONCEPT OF A CRITERIA SYSTEM WHEN MAKING A CHOICE DURING A PURCHASE OF A RESIDENTIAL REAL ESTATE PROPERTY

Assist. Prof. Yana Stoencheva, PhD hrischeva.y@abv.bg
Department of Real Estate Property
University of National and World Economy - Sofia

Abstract: The purpose of the present article is to reveal, discuss and range in degree of significance various characteristics of a residential property which influence making a decision during a purchasing process. Apart from the obvious well-known characteristics of any property like location, price, structural characteristics, transport accessibility, etc. this article also discusses certain criteria based on the ancient Chinese philosophy of Feng Shui. Consequently, based on the thoroughly analysed criteria an attempt is presented at grading these criteria in priority and importance thus coming up with a criteria system for purchasing a residential property.

Key words: residential real estate, characteristics of residential real estate, feng shui, criteria system

JEL: R3, R30, R31

ИЗГРАЖДАНЕ НА КОНЦЕПЦИЯ ЗА КРИТЕРИАЛНА СИСТЕМА ПРИ ИЗБОР ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ЖИЛИЩЕН НЕДВИЖИМ ИМОТ

Ас. д-р Яна Стоенчева, hrischeva.y@abv.bg
Катедра „Недвижима собственост”
Университет за Национално и Световно Стопанство – София

Въведение

Осигуряването на подходящи жилищни условия обичайно е една от основните цели на хората, което е свързано както със задоволяването на първостепенните биологични потребности, така и с естетическото удоволствие, сигурност, икономия на време, икономическа стабилност и престиж. Като се имат предвид възможните кризи и неблагоприятия във финансовата система – придобиването на жилищен недвижим имот остава една предпочитана и сравнително сигурна във времето инвестиционна алтернатива. При избора на конкретен жилищен имот наред с характеристики като големина, цена, местоположение, етаж, технология и възраст, които са свързани не само с желания, но и с възможности; все по-често потенциалните купувачи имат и изисквания за панорама, околна среда, съседи, конфигурация на помещенията, състояние на общите части, наличие на място за паркиране и др. Не би било пресилено да се твърди, че пълното удовлетворяване на представите за идеално жилище в повечето случаи остават трудно достижими, което налага компромиси по отношение на едно качество за сметка на друго. Въпреки това обаче, потенциалният купувач трябва да избере такова жилище, което независимо от мотивите за закупуване в момента има предпоставки да остане достатъчно атрактивно и в бъдеще. В тази връзка си заслужава да се обсъдят традиционните и съвременни подходи в градацията на ценностите, които формират разумния избор без да се изключват уникалните предпочитания и лични съображения на купувачите.

Същност на проблема. На закупуването на жилищен имот обикновено се гледа като на покупка на потребителска стока. Независимо от това, че сделката може да изглежда атрактивна към настоящия момент, съществуват редица особености на имотите и спецификите на този пазар, които пренебрегвани сега, могат да окажат негативно влияние върху използването и поддържането на имота в бъдеще. Доста често отчитайки и анализирайки само добре познатите критерии за полезност, на заден план остават важни въпроси свързани с продължителността на експлоатацията на сградата, моментното и потенциално развитие на конкретния населен пункт (район, квартал), разходите по управление на собствеността и др. Предпоставки за съблюдаване на тези съображения е доброто познаване на имота, както и разграничаването на положителните и отрицателните му страни, т.е. извеждането на всички характеристики на имота (физически, технологични, икономически, социални, психологически и т.н.).

Целта на настоящата статия е да бъдат разкрити основните фактори влияещи при избора за закупуване на жилищен имот и тяхното ранжиране по степен на значимост с цел изграждането на критериална система, която да подпомогне купувачите при вземането на решение за покупка.

1. Фактори оказващи влияние при избора за закупуване на жилищен имот

Изправен пред възможността за придобиване на жилищен имот, купувачът трябва да вземе под внимание редица характеристики на имота и на прилежащата инфраструктура, на базата на които да направи оптимален избор. Тези характеристики и съображения се превръщат във фактори за избор и могат да бъдат групирани по следния начин

1. Традиционни фактори

а) водещи – местоположение, цена, вид конструкция, година на строителство, обща етажност на сградата, конкретен етаж, изложение.

б) спомагателни – инфраструктура и транспортна достъпност, режийни разходи, наличие на допълнителни удобства, близост до конкретни обекти (магазини, заведения, детски градини, училища и т.н.), качество на околното пространство (зелени площи, паркове) характеристики на квартала.

2. Съвременни (психологически) фактори – избор на жилище според правилата на древното китайско учение за красота и хармония фън шуй.

В зависимост от мястото, което заемат в споменатата по-горе групировка, се определя значимостта на факторите при избора на жилищен имот. Това са и част от основните характеристики, които намират място в сайтовете за недвижими имоти (www.imot.bg, www.imoti.net, www.homes.bg), според които потенциалните купувачи могат да селектират онези жилища, които най-пълно съответстват на техните предпочитания. Този набор от характеристики до голяма степен обхваща широкия спектър от потребности и предпочитания на купувачите, свързани с техния личен и обществен живот. Информацията за тях дава възможност за прецизен избор, след като вече са взети под внимание съображения, за които рядко се споменава, като: чистотата на въздуха, наличието на централна канализация, наличие на компактни малцинствени групи и др.

Многообразието от характеристики, които градирано по приоритет се превръщат в критериална система налага да се обсъди тяхната значимост, устойчивост и взаимовръзки, за да се изведат общозначимите, да се изтъкнат актуалните и да се направи опит да се очертаят бъдещите, които ще формират степента на удовлетвореност, а от там и качеството на живот в дългосрочна перспектива.

Местоположение. Местоположението (кварталът) винаги е бил важен критерий, от който потенциалните клиенти се интересуват, отчитайки редица обективни и субективни характеристики. Като обективни могат да се изтъкнат близостта до центъра, плътността на застрояване, наличието или отсъствието в близост на компактни малцинствени групи, наличие в близост на промишлени обекти, замърсяващи въздуха, развитост на транспортната инфраструктура, а като субективни – близост до роднини или до местоработата. В съвременната литература съществуват различни мнения относно значимостта на местоположението и неговата роля при избора на имот. Така например, според Книрш (Knirsch, 2000) местоположението е най-важният стратегически фактор при избора на недвижими имоти. По-различно е виждането на Елдрид (Елдрид Г., 2009, с. 101), според който местоположението е клише, проповядвано от

хората, които нищо не знаят и не мислят. Той предлага да използваме имота си като средство, което повишава стойността на местоположението. Според автора трябва да се фокусираме не само върху местоположението, но и върху качеството на сградата – прозорците, подовите, стаите, кухните и цялостното излъчване (Елдрид, 2009, с. 180). Въпреки различните мнения според нас местоположението играе решаваща роля за постигане на максимална полезност и атрактивност на жилищния имот и въпреки че степента на атрактивност на местоположението в развиващи се градове като София например бързо се променя, предвид строителството на нови станции на метрото, търговски центрове и др. доброто местоположение винаги остава атрактивно. Не трябва да забравяме, че макар и изглеждащи сравнително атрактивни в настоящия момент, сградите с добра функционалност и поддръжка с течение на времето винаги се амортизират. Единствено локацията остава постоянна, а земята върху която е разположено жилището е почти вечна и е непрекъснато поскъпващ актив, предвид ограниченото и предлагане.

Цена. Цената на жилищния имот представлява пропорцията, при която съответните ценности или недостатъци на обекта получават паричен израз. Силата, с която отделните фактори влияят върху цената на жилищните имоти е различна. Върху нейното равнище влияние оказват и редица фактори, които според различните автори могат да бъдат обособени в отделни групи. Така например Калинков (Калинков, 2008, с.390-398) разграничава факторите, влияещи върху цените на недвижимите имоти на макроикономически (съотношението лев/евро, основният лихвен процент и разширяването на строителството на сгради и съоръжения), обективни (местоположението на жилищния имот, състоянието на изграденост на техническата инфраструктура, експлоатационните разходи, текущите разходи за поддръжка и др.) и субективни (отношението към семейството и рода, принадлежността към определена социална група, отношенията към традициите, привичките и обичаите, миграционните процеси, модните тенденции и др.).

Според нас, с най-голямо значение върху формирането на цената на жилищните недвижими имоти в тази класификация са макроикономическите и обективните фактори; субективните фактори имат по-скоро спомагателен характер. Други автори - Сърджи (Sirgy, 2014, р.43-46) разделят факторите, влияещи върху цените на жилищните недвижими имоти на три групи: фактори, свързани с близостта на жилищния имот до определен обект; фактори на квартала и структурни фактори.

Според класификацията свързана с близостта на жилището до определен обект, се счита, че цената на жилищния имот нараства, когато той се намира в непосредствена близост до спирки на градски транспорт, търговски обекти, паркове, училища, спортни зали и др. Негативно влияние върху цената оказват близостта на жилището до гробищен парк, жп линия, квартали с висока концентрация на престъпност, промишлени предприятия, изоставени или необитаеми постройки.

Сред факторите на квартала, повишаващи цената на жилищния имот се включват квартали, в които жилищата се стопанисват от собствениците; квартали с престижни жилища, имащи историческа стойност, както и квартали с добра поддръжка на зелените и тревните площи.

Структурните фактори са аспекти, присъщи за физическите характеристики на собствеността. Влияние върху цената тук оказват размерът

на жилищната площ, годината на построяване на сградата, в която се намира жилището, наличието на мазе, гараж и др. Според експертите на имотния пазар (Попов, 2017), в момента България е сред европейските страни с тревожно надценен пазар на недвижимите имоти, което може да доведе до „гръмването на нов имотен балон“. Споменават се и обобщени данни на Евростат за поскъпването на имотите освен в София, така и в по-големите градове като Пловдив, Варна и Бургас през 2016 г. средно с около 12%. Средните цени на имотите вече достигат рекордните нива от 1000 евро на кв.м.

Вид конструкция. Голямо значение за жилищния имот е и качеството на материалите, с които е изградено то, типа на строителството и годината на завършване на сградата. Според нас видът на конструкцията на сградата предопределя и редица потребителски качества на жилището, в това число неговата сигурност при различни видове натоварвания, включително и сеизмични, както и санитарно-хигиенните условия в него. Изправени пред възможността за избор между старо или ново строителство потенциалните клиенти трябва да отчетат както положителните, така и отрицателните им страни. Несъмнено качествено построените нови сгради предлагат по дълъг експлоатационен срок на живот на сградата, в сравнение например с панелните блокове, които макар и преминали през оздравителния процес на санирането, увеличаващ техният живот, все още крият рисковете от разпадане на връзките, между отделните стоманобетонни панели. От друга страна като недостатък на новото строителство потенциалните купувачи отчитат миниатюрните стаи и некачествени материали, в сравнение с големите и добре осветени помещения при панелните жилища и жилищата строени по системата на едроплощен и пълзящ кофраж. По данни от последното преброяване на населението и жилищния фонд в България през 2011 г., в град София с най-голям относителен дял са масивните сгради с 89 %, следвани от стоманобетонните скелетни сгради – 7 % и стоманобетонни едропанелни сгради – 4 %.

Сред физическите характеристики на имота важно значение, според нас, имат **и общата етажност на сградата и изборът на конкретен етаж**. Поради трудното управление на етажната собственост, която е масово застъпена в големите градове като по-предпочитани се открояват ниско-етажните сгради (до 6 – 7 етажа), които се поддържат и стопанисват по-лесно. От гледна точка на избора на конкретен етаж жилищата намиращи се в златната среда остават по-добрия избор. Това се обуславя главно от отчитането на недостатъците на първите и последни етажи в лицето на оскъдната светлина, замърсеният въздух, шумът от улицата, кражбите и вандализъм при избор на жилище на първи етаж, при което допълнителен недостатък може да бъде отчетен и при наличието на недобра изолация и близостта до земята, в резултат на което са налице по-големи разходи за отопление. Близостта им до мазета и складови помещения е още един от техните недостатъци поради наличието на гризачи и насекоми. Не липсват, разбира се, и отчитани недостатъци на последните етажи, такива например могат да бъдат течове от покрива, нагриването на покрива през лятото и по-трудното отопление на жилището през зимата, проблемите с асансьора или неговата липса и т.н.

Изложение. Последно по място, но не и по-важност според водещите фактори е изложението на имота, което също трябва да бъде отчетено при вземането на решение за покупка, предвид неговата значимост за създаването на допълнителен комфорт и уют на жилището. Доказано е, че наличието на

достатъчно количество естествена слънчева светлина се отразява благоприятно на жизнения тонус на хората, в резултат на което те по-рядко изпадат в депресия, по-бързо се възстановяват от умора и стрес, по-често се чувстват щастливи и удовлетворени. Съгласно Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (чл. 77), най-благоприятната ориентация на жилищните помещения по отношение на слънчевото огряване според степенуването по географски посоки е: юг; югоизток и югозапад; изток; запад; североизток и северозапад; север. Освен отчитането на положителните характеристики, които изложението може да създаде у човека, не бива да бъде пренебрегван и фактът, че избора на най-благоприятно изложение според слънчевото греене, може да окаже положително въздействие и върху финансовата стабилност на домакинството, посредством заплащането на по-ниски месечно сметки през студентите и зимни месеци на година.

Внимание заслужава да бъде отделено и на спомагателни, но според нас значими фактори при избора на жилищен имот, които индиректно могат да повишат или намалят мотивацията на купувача при вземането на решение за покупка. В тази група фактори попадат:

Инфраструктура и транспортна достъпност. Съществено значение във втората обособена от нас група заема наличието на пътна инфраструктура и добра транспортна достъпност, с помощта на които може да бъде оптимизирано времето за придвижване до работното място, административния център на населениния пункт, изходите на града или други важни обекти за купувача като детски градини, училища, паркове, магазини и т.н. Наличието на обществен транспорт особено в големите градове като София, Пловдив и Варна определя степента на развитие на квартала, както и бъдещата инвестиционна стойност на имота. Така например в град София квартали, които се смятаха за ниско атрактивни и непривлекателни от населението в миналото днес добиват изключителна популярност с разширяването на лъчите на метрото. Близостта на станциите на метро е все по-голямо и отчитано предимство от купувачите и наематели на жилищни имоти. Интерес за потенциалните купувачи представлява реалното отстояние на жилището до най-близката спирка на метрото. В тази връзка и отчитайки предимствата на ГИС и тяхното приоритетно използване в различни области по наша идея е създаден концептуален модел на „Индикатор за транспортабилност на локацията”¹, който има за цел да разкрива допълнителна информация за конкретния обект, като измерва в реално време отстоянието на произволен жилищен имот в град София до най-близката станция на метрото с пешеходен начин на придвижване и с автомобил.

Предимството му пред традиционните системи за навигация, създадени за използване с помощта на мобилни телефони е в това, че не е необходимо ползвателят да знае адреса на най-близката метро станция, за да го зададе и да получи разстоянието и маршрута до нея. Системата разполага с база от данни за тези адреси, автоматично съпоставя разстоянията до тях и извежда

¹ Продуктът е проектиран от авторката и програмиран от експертта по информационни системи – Христо Ръсин с помощта на програмния продукт Google maps API – web базирана ГИС платформа за услуги.

местоположението, наименованието, разстоянието и точния маршрут до най-близката метро станция.

Програмният продукт работи в стандартна среда на операционните системи: Windows и Apple базирани операционни системи, не е нужно специално инсталиране на продукта, единственото изискване от ползвателя е наличието на компютър и мобилна или стационарна връзка с интернет. Необходимо е в предназначен за целта програмен прозорец да се изпише на кирилица точният адрес на жилищния недвижим имот, чиято транспортабилност е обект на проучване. Препоръчително е пред адреса на жилищния имот да се изписва и град София, тъй като базата данни е глобална за целия свят и, за да може да бъде разпознат адресът, той трябва да бъде пълен. Възможно е приложението да бъде локализирано и текущият град и държава да се намират автоматично (от самата програма), това към момента не е развито, но програмата може да бъде усъвършенствана в тази насока. Разстоянието до най-близката метростанция се измерва чрез кликване с левия клавиш на мишката по специално оформен бутон, илюстриран с лупа. Резултатът се изписва в километри, метри и в минути, необходими за предвижване пеша и при нормален автомобилен трафик.

За нагледното представяне на индикатора е извършен експеримент с три случайно избрани адреса на жилищни имоти на територията на град София. Системата намери разстоянието до най-близката метро станция. Резултатите са представени в табл. 1

Таблица 1

Резултати от проведения тестов експеримент с индикатор за транспортабилност на локацията на жилищни имоти, разположени на територията на град София

№	Адрес на имота	Най-близка метро-станция	Разстояние до най-близката метростанция			
			Пешеходен достъп		Автомобилен достъп	
			минути	километри	минути	километри
1.	София, ул. Д. Стефанов 11В	Мусагеница	24 мин.	2 км. и 19 м.	5 мин.	2 км. и 152м
2.	София, бул. Янко Сакъзов 12	СУ „Св. Климент Охридски	9 мин.	684 м	3 мин.	824 м
3.	София, ж.к. Лагера бл. 36	Константин Величков	24 мин.	2 км и 991 м	15 мин.	5 км и 993 м

Източник: По данни от автора

Като основни предимства на предлагания индикатор може да изведем неговата бързина, потребителска ориентация (удобство и леснота при използване без необходимост от специална квалификация), самоусъвършенстване и актуализация на базата от данни, не се заплаща такса за използването на базата от данни, размерът на файловете и програмната реализация не изисква голям обем оперативна памет или наличието на други специални приложения и др.

Режийни разходи. Важно особеност, която трябва да бъде отчетена от собственика е и размерът на режийните разходи, съпровождащи ежемесечното/ежегодно използването на имота. Тук бихме могли да включим

както разходите за битова нужди – вода, ток, топлофикация, така и разходите за управление, застраховка и данъци на имота. Един от основните и най-високи битови разходи през зимните месеци е отоплението. Затова заслужава да се проучат възможните източници на отопление в съответната сграда, както и възможностите за тяхната модификация. В големите градове като София например, отоплението с ТЕЦ макар и отчитано като не достатъчно атрактивно от мнозина, остава предпочитан вариант и допълнително предимство на жилището. Винаги съществува вариантът за неговото заместване с отоплението на ток, трудно обаче би било неговото включване на по-късен етап.

През последните няколко години в новите и модерни сгради като алтернативно решение за отопление е изграждането на централно отопление с ТЕЦ, към което за всеки от отделните апартаменти е изградена климатична и отоплителна система (термопомпа) с вградени подови конвектори, което дава възможност по-всяко време собственика сам да избере по-предпочитания от него вариант. Допълните разходи съпровождат използването на имота могат да бъдат разходите за охрана, поддръжката на общите части, наемането на професионален домоуправител и т.н.

Трудно би било да се постави акцент върху всички възможни **допълнителни удобства**, с които жилището може да разполага, предвид специфичните понякога предпочитания на клиентите определени от техния начин на живот, семейно положение и/или място в обществото. През последните няколко години значителен интерес бележат жилищните комплекси от затворен тип², които в себе си съчетават множество удобства отчитани от потенциалните клиенти, например: 24-часова охрана и видеонаблюдение, обширен двор с много зелени площи; СПА център, фитнес, външен или вътрешен басейн, детски площадки и други услуги по управление и поддръжка на общите части, наличие на достатъчен брой подземни и надземни паркоместа. Всички посочени по-горе удобства обаче подлежат на допълнително заплащане, като в общия случай, техният размер се определя на кв.м. жилищна площ или на човек от домакинството. През последните години като удобство съпровождано жилището се отчита наличието на места за паркиране или гаражи. Тази тенденция е най-силно изразена на териториите на големите градове, предвид увеличаването на моторните превозни средства и ограничените места за тяхното паркиране. Те се явяват допълнително предимство предвид ограничаването на вредните въздействия и природни аномалии, нанасящи скъпо струващи щети върху автомобилите, по-високата сигурност на автомобила от кражби или вандализъм, както и фактът, че при необходимост и наличие на свободно пространство, гаражът може да се използва като маза или склад. Тук не може да не бъде разкрито и още едно тяхно предимство, а именно разглеждането им като инвестиционен актив, оправдаващ три различни инвестиционни цели на инвеститора (Стефанов, 2016) а именно, висока възвръщаемост, нисък риск и висока ликвидност³. Според някои автори средната годишна доходност от

² Според допълнителните разпоредби на Закона за управление на етажната собственост жилищен комплекс от затворен тип са обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени сгради в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица.

³ Висока ликвидност на гаражите, по-конкретно в големите градове, е породена от ниското предлагане и високо търсене, което от своя страна поддържа цените при продажба, закупуване, наемане и отдаване под наем високи.

инвестициите в гаражи е близка и дори по-висока от тази при жилищните имоти (Stoенcheva, Economic Alternative, 2017, p. 647).

Несъмнено, предимство на всеки жилищен имот е неговата **близост до конкретни обекти**, в т.ч. магазини, заведения за хранене, детски градини, училища, медицински центрове и т.н). Почти не съществуват вече квартали в големите, а и в малките населени места, в които да се усеща липсата на някои от по-горе споменатите обекти. В София например, наличието на МОЛ в непосредствена близост до жилищния имот преди 10 години беше съществено предимство. В настоящият момент броят и разположението на тези обекти постепенно води до насищане на тази потребност. Само в София за по-малко от десет години (2006 – 2014г.) има изградени 12 Мола. Значителен спрямо броя на населението и неговата платежоспособност (НСИ, 2016)⁴ е и техният брой в останалите големи градове, а именно Пловдив – три мола, Варна – четири мола, Бургас – три мола, Русе – два мола Граматикова (Граматикова, 2017, с. 206).

Качество на околното пространство (пейзажа). В днешното забързано и изпълнено с напрежение и стрес ежедневие, качеството на околното пространство е все по-значим фактор. Все по-привлекателни и предпочитани особено в големите градове са жилищата, намиращи се в квартали с концентрация на озеленяване (от дървесен и храстов вид). Предимствата се крият в по-чистия въздух, възможностите за разходка и не на последно място благоприятния ефект върху отоплението и климатизацията. През зимните месеци вечно зелените дървета служат като преграда срещу ветровете и снега, а през летните месеци те осигуряват сянка и прохлада.

Характеристики на квартала. Освен споменатите по-горе фактори, според нас, в тази група място могат да намерят и общите характеристики на квартала, които условно можем да разделим на две групи:

1. *Физически характеристики* – хомогенност по отношение на типа на жилищните сгради; добра концентрация на озеленяване и поддържане на зелените площи; възможности за работа, магазини за пазаруване, развлекателни центрове; липса на промишлени предприятия, оказващи негативно въздействие върху живущите и околната среда.

2. *Социалните характеристики*, които могат да обособят квартала като привлекателен или престижен, например доходите на семействата трябва да бъдат средни или високи; те трябва да бъдат със средно или по-високо образование или допълнителна квалификация; по-висок процент на заетите жилища от техните собственици и др.

Разгледаните в двете групи фактори дават основание да се приеме, че ако повечето от тях са застъпени, жилището би било достатъчно атрактивно за постигането на максимална удовлетвореност и вътрешен комфорт у потенциалните купувачи. Част от това твърдение обаче може да бъде опровергано отчитайки последната група фактори, в лицето на съображенията приети от учението за постигане на хармония - Фън Шуй.

Съвременни, психологически фактори.

Освен добре познатите фактори за избор на жилищен имот, през последните години популярност придобива и изборът на имот съобразно Фън

⁴ Според данни на НСИ, средна месечна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение през 2016 година е: София – 1280 лв., Пловдив – 844 лв., Варна – 905 лв., Русе – 792 лв. <http://www.nsi.bg/bg/content/3930/статистически-райони-област>

Шуй⁵. Без да имаме претенции за изчерпателност на основата на някои експертни становища (Пиронков, 2014) можем да определим Фън Шуй като древно Китайско учение с дълбоки философски корени и прагматични цели свързани със стремежа на хората да живеят в хармония с околното среда както в своя дом, така и извън него. Съчетаването на цветове, форми, материали и вещи с различно предназначение е в състояние да създаде духовен и физически комфорт или представа за такъв или да постави на изпитание човешките сетива в стремежа им да се адаптират към нови или необичайни условия. Неспокойният и вечно търсещ човешки дух е подложил на проверка това учение и търсейки доказателства за своите хипотези е извел някои общозначими признаци, чието съблюдаване може да направи живота на хората по-природосъобразен, рационален и стимулиращ изявата на всички техни дарби и способности. По своята същност Фън Шуй е колкото наука, толкова и изкуство изискващо знания, рутина, усърдие, всеотдайност и аналитичен и позитивен начин на мислене с насоченост към потребностите на обикновените хора, далеч от мистиката и догмите, характерни за философски доктрини създадени с цел да манипулират съзнанието или да извличат користна облага за някоя социална прослойка. В практически аспект при строежа или избора на жилище Фън Шуй предлага решения основани на традиции и на многогодишни опити и наблюдения. Те се заключават в съдействие за сполучлив избор на местоположение (избор на район), избор на терен необременен от природни аномалии свързани с магнитни полета, подземни води, геоложки особености и др., заобикаляща жилището среда (какво има наоколо и какво влияние оказва то) сполучливо разположение на помещенията за живеене, рационален избор на обзавеждане и правилното му разположение в дома (Хейл, 2005).

За съжаление, в наличната литература на български език е трудно да се намери ръководство за потребителя с изчерпателно описание на принципи, техники и подходи относно неговото прилагане в дома и в офиса. Обичайно се препоръчва допитване до експерт, в чиято компетентност ползвателя няма как да се увери освен да се довери на сертификатите доказващи завършен курс на обучение. Според нас доверието в личната интуиция и подробното лично обследване на района е своеобразна експертиза по Фън Шуй. Имаме предвид съблюдаване на общоизвестните приоритети – престижен район с добри съседи, далеч от промишлени сгради и компактни малцинствени групи, далеч от оживени булеварди, гробищни паркове, в близост до природни паркове, зони за спорт, наличие на зеленина, наличие на хора живеещи до дълбока старост, свежи цветове и приветливи форми на сградите – това е част от нашия личностен Фън Шуй. Той е вътре в нас, трябва само да го открием и да му се доверим. Погледнато в тесен смисъл след избора на място следва разположението на помещенията, рационалното обзавеждане и избора на цветове гами, съчетания на материали и други, за които може да се потърси помощта на архитект, дизайнер, близък човек с естетически усет или човек посетил по различен повод много градове и държави с уменията да открива, запомня и прилага естетичното и да избягва кича.

2. Изграждане на критериална система при избор за закупуване на жилищен имот в град София

⁵ В превод от китайски: „вятър и вода“.

На база изведените и обсъдени характеристики на жилищните имоти ще бъде направен опит за ранжирането им по степен на значимост, с цел изграждането на критериална система при избор за закупуване на жилищен имот. Изградената критериална система е приложима за град София, предвид някои от специфичните характеристики на недвижимите имоти разположени в града (множество квартали, възможност за отопление с ТЕЦ, многоетажност на сградите, близост до метростанция и т.н.). Част от тези специфики не позволяват директното ѝ прилагане в други населени места, но с минимална адаптация нейното използване ще бъде целесъобразно.

Изясняването на приоритетите за покупка (лично ползване, отдаване под наем или инвестиция с цел по-късна продажба) по-принцип има съществено значение за постигането на максимално полезен ефект. При възможните варианти характеристиките на желаня имот биха били различни. Твърде възможно е обаче първоначалните мотиви за покупка да се променят. Именно поради тази причина предлаганата от нас критериална система няма да бъде тясно свързана с различните приоритети за покупка, а ще се опита да изведе в последователност и по значимост тези характеристики на имота, които независимо от целта на покупката ще останат достатъчно атрактивни и устойчиви във времето.

В практически аспект, предлаганата от нас критериална система включва ранжирани по степен на важност характеристики на имота, обособени в следните групи.

1. **Общозначими характеристики.** Първостепенно значение в критериалната система, според нас, заема групата на общозначимите характеристики в лицето на местоположението и цената.

Няма да бъде пресилено да твърдим, че местоположението е един от решаващите критерии при избор на жилищен имот. Това твърдение може да бъде потвърдено и от една стара максима, всеизвестна в научните и брокерски среди, а именно: три са факторите, които оказват влияние върху търсенето на недвижимия имот: „местоположение, местоположение, местоположение” Даковски (Даковски, 2002, с. 183). Приоритетно място при избора за закупуване на жилищен имот наред с местоположението заема и цената на имота. Това са и двете основни характеристики с най-висока степен на значимост според предпочитанията на клиенти търсещи да закупят имот Стоенчева (Стоенчева, 2015, 248). (Таблица 2)

Таблица 2

Приоритетност от 1 до 10 измерваща степента на важност на отделните характеристики /най-висок е приоритет 1/

№	Характеристики на жилищния имот	Отн. дял в %
1.	Цена	44.10
2.	Квартал (местоположение)	24.70
3.	Вид строителство	7.50
4.	Степен на завършеност	6.50
5.	Луксозно строителство от затворен тип	4.30
6.	Близост до метростанция	4.30
7.	Етаж	2.20

8.	Близост до училище	1.10
9.	Близост до парк или спортно съоръжение	1.10
10.	Вид отопление	1.10

Източник: По данни от автора на база собствено проучване⁶

2. Значими характеристики. Тази група се фокусира върху конструктивните характеристики на жилищния имот и техния потенциал за формирането на удовлетвореност сред купувачите. Освен най-често отчитаните физически характеристики на имота, в лицето на строителната конструкция, степен на завършеност, година на построяване, енергийна ефективност, обща етажност на сградата, конкретен етаж и изложение, които макар и косвено влияят върху разходите за поддръжка, важно значение тук има и квадратурата на жилището както и конфигурацията на отделните стаи. На пазара на недвижими имоти не рядко се появяват преустроени жилища, които не отговарят на категорията, към която са включени. Например, остъклени и разширени балкони се предлагат като самостоятелна стая. Гаражи, офиси или складови помещения, преустроени без проект и неотговарящи на стандарта, се представят за жилищни помещения. Липсата на организиран пазар от рода на борса за недвижими имоти, затрудняват контрола върху такъв вид злоупотреба. Това от своя страна изисква от потребителите висока квалификация по отношение на жилищните имоти или поражда необходимост от допълнителни разходи за консултации, при които да се установи дали имотът отговаря на изискванията за безопасност, пълно функциониране на всички системи и до каква степен отговаря на описанията на нотариалния акт.

3. Актуални характеристики. Към групата на актуалните характеристики според нас могат да бъдат отнесени тези, които пряко или косвено повишават привлекателността на имота, но които сами по себе си трудно биха могли да го направят достатъчно атрактивен за покупка. Например, почти всеки би предпочел жилище, което е с добро местоположение, атрактивна цена или изложение (юг, югоизток) в сравнение с предимството на такова което се намира в близост до конкретен обект в т.ч. магазин, заведение или училище. Различна в случая може да бъде само гледната точка на купувач, който умишлено придобива такова жилище. Например, то се намира на пешеходно или близко разстояние до неговата месторабота, училище или детска градина на детето. Тези характеристики обаче не са постоянни и лесно могат да загубят приоритет при намирането на по-добра работа или нейната смяна, порастването на децата, преместването или затварянето на предпочитания магазин и т.н. Независимо от това обаче, част от посочените в тази група характеристики бележат своята атрактивност особено при избора на жилища в големите

⁶ При изграждане на критериалната система са взети под внимание данни от изследване на автора, имащо за цел проучване на предпочитанията на потенциалните клиенти при закупуването на жилищен имот. Изследването е проведено на територията на град София през периода септември 2014 г. – юни 2015 г. Анкетирани са 93-ма респондента търсещи имот за закупуване, в т.ч. клиенти на агенции за недвижими имоти и потенциални клиенти в лицето на студенти.

Анкетирането е осъществено чрез личен контакт при установено желание и заинтересованост от страна на респондентите.

градове. В тази група можем да отнесем: близост на жилището до метро станции и спирки на градския транспорт, близост до конкретни обекти (магазини, заведения, детски градини, училища и т.н.), качество на околното пространство (зелени площи, паркове), характеристиките на квартала и др.

4. Характеристики включващи специални предпочитания на купувача. Трудно бихме могли да обхванем всички специални за купувача допълнителни характеристики, с които жилищният имот може да разполага. По същество, те се наслагват към общоприетите (споменатите по-горе) и могат да бъдат продиктувани от различни причини, свързани с традиции в семейството, семейно положение, обществена значимост, модните тенденции и др.

Заклучение

Предпочитанията на потенциалните купувачи при закупуването на жилищен имот обичайно представляват уникален комплекс от различни характеристики. За някои от тях един критерий е водещ, а за други друг - например, местоположение или изложение, обща етажност на сградата, средна цена за закупуване на квадратен метър жилищна площ и т.н. Ако класирането на жилищата, предпочитани от купувачите е само по един критерий, би било твърде лесно и просто те да изберат това от предлаганите, което максимално се доближава до техните приоритети. Максималното удовлетворяване през последните години обаче, изисква вземането под внимание на множество критерии и характеристики. Първостепенно място в системата заемат характеристиките местоположение и цена на имота. Не би било пресилено да твърдим, че тези две характеристики остават водещи независимо от населеното място, в което ще бъде закупен имот. Ключово място в изведената система заемат и конструктивните характеристики на имота в лицето на строителната конструкция, степен на завършеност на сградата, година на построяване, обща етажност, конкретен етаж, изложение и др., както и възможностите които предлага имотът от гледна точка на транспортна достъпност и близост до определени обекти. На последно място в изградената система са поставени личните предпочитания на индивида, които могат да бъдат от различни естество (традиции, семейно положение) и непрекъснато променящи се с навлизането на нови тенденции на пазара. Например, закупуване на жилище в затворен комплекс предлагащ допълнителни удобства на живущите в лицето на спа и уелнес център, 24-часова жива охрана, ресторант, обособен детски кът и др., луксозни довършителни работи, дизайнерско обзавеждане и др.

Цитирана литература

1. Knirsch, B. (2000). *Real estate marketing. Seminararbeit*. Свалено от www.grin.com.
2. Sirgy, M. (2014). *Real estate marketing*. Padstow: Routledge taylor&francis group.
3. Stoencheva, Y. (2017). Comparative analysis of return on investment in the Bulgarian real estate market. *Economic Alternatives* (4), 634-650.
4. Граматикова, Е. (2017). Проблеми и насоки за повишаване възвръщаемостта на инвестициите в търговски молове в България. *Сборник с доклади от 32-ра международна научно-практическа конференция* (стр. 206). Варна: Наука и икономика.
5. Даковски, Ц. (2002). *Недвижима собственост (жилищните обекти в пазарна среда)*. София: Учебен изчислителен комплекс при УАСГ.
6. Елдрид, Г. (2009). *Недвижими имоти 101. Как да забогатем чрез инвестиране в недвижими имоти*. София: Лотос.
7. Калинков, К. (2008). *Недвижима собственост*. Варна: Геа-принт.
8. НСИ. (2016). <http://www.nsi.bg/bg/content/3930/статистически-райони-област>.
9. Пиронков, Б. (2014). *Фън шуй за българи*. София: Фън шуй консулт.
10. Попов, А. (25 10 2017 г.). <https://www.dnes.bg/stranata/2017/11/25/preduprejdanie-ot-briuksel-v-bylgariia-senadiva-nov-imoten-balon.360363>. Свалено от www.dnes.bg.
11. Стефанов, Д. (2016). Инвестиции в недвижими имоти. В Йовкова и др., *Недвижима собственост* (с. 216-217) София: Авангард прима.
12. Стоенчева, Я. (2015). Проучване на потребителските нагласи на потенциалните клиенти при закупуването на жилищен имот в град София. *Сборник с доклади от 30-та юбилейна международна научно-практическа конференция. Строително предприемачество и недвижима собственост* Варна: Наука и икономика.
13. Хейл, Г. (2005). *Фън шуй, избор на благоприятно място за дом и офис*. Хомо футурус.