

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА**  
**СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ**  
**КАТЕДРА “ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО”**  
**Дисциплина: „ Основи на строителния бизнес”**

# **КУРСОВА РАБОТА**

**НА ТЕМА:**  
**“ Фактори, влияещи върху предлагането на недвижими имоти  
в гр. Варна”**

Разработил:  
Павел Павлов

Проверил:

Април, 2011  
Варна  
**СЪДЪРЖАНИЕ:**

1. Увод.....	стр.3
2. Същност и характеристика на недвижимите имоти.....	стр.4
3. Основни фактори за развитието на пазара на недвижими имоти.....	стр.7
4. Въздействие върху цените на квадратен метър жилищна площ.....	стр.12
5. Фактори, формиращи цената на парцелите за строителство.....	стр.13
4. Заключение.....	стр.14
5.Източници.....	стр.15

## УВОД

Възникването и либерализирането на свободен пазар на недвижимата собственост у нас се предизвика от настъпилите структурни промени в икономическата, политическата и социални области.

Сложната същност на пазара на недвижима собственост изисква да бъдат конкретно обособени и по-точно формулирани основните сектори, интереси и предвиждания, което ефективно подпомага, съдейства и допринася за неговото изучаване, прогнозиране и развитие отнасящо се до:

- функционално предназначение и основната класификация на недвижими имоти – жилища, търговски, офиси, индустриално – стопански, земеделски и др.

- видовете региони, пазарното търсене и предлагане и степента на разработка и развитие на териториите

- екологичното състояние и привлекателност, оценката и състоянието на демографските фактори и социалната обусловеност

- начин на инвестиране, кредитиране, придобиване и разпореждане с недвижимата собственост, отдаване под наем или аренда, концесия, учредено право на строеж, ипотека, участие в специализирани национални и международни програми и др.

В България специално в по-големите градове се наблюдава разширяване на пазара на жилищна недвижима собственост. Това от своя страна води до необходимостта от механизми, регулатори и методи за регламентиране на възникналите отношения между участниците на пазара на жилища, породени от желание и необходимост за придобиване или продажба на недвижим жилищен имот.

По този начин се образува един уникален сегмент на пазара на недвижима собственост, притежаващ собствени особености и закономерности, в които се оформят и срещат различни видове участници.

## Същност и характеристика на недвижимите имоти

Определението за недвижима собственост е дадено в чл.110 от Закона за собствеността “Недвижими вещи са: земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще всичко, което по естествен начин или от действията на човека е прикрепено трайно към земята или постройката.” Всички разпоредби на закона, отнасящи се към недвижимите вещи са валидни за недвижимите имоти. Конституцията на Република България също защитава частната собственост.

Недвижимите имоти са обект на правото и правните норми. Чрез тях се формулира самото понятие за собственост и се определя отношението на държавната система към собствеността като цяло. Чрез правните норми се определя както обектите на собственост, така и субектите, притежаващи такава собственост. По време на това се уреждат взаимоотношенията между тях. Тогава, когато се приложи правна норма и съответна процедура, чрез която определен правен субект ще придобие правото на собственост.

Характерно за правната концепция за класификация на недвижимите имоти представлява обстоятелството, че тя не винаги съответства на терминологията за управление на недвижими имоти. Във връзка с това е подходящо използването на класификацията, предоставена в Единните европейски стандарти за оценяване на активи и Директивата на ЕС 91/647/ЕЕС от 1991 година, според което недвижимите имоти в контекста на тяхната оценка и сравнение биват: имоти, обитавани от собственика за целите на дейността; инвестиционни имоти, не опериращи имоти, т.е имоти, излишни за изискванията на дейността; търговски запаси<sup>1</sup>.

Имотите, обитавани и използвани от собственика представляват активи, формиращи материалната основа на бизнеса и служещи за целите на неговата дейност. Тези имоти включват две подгрупи: специализирани и неспециализирани имоти.

- Специализирани имоти са обектите, представляващи материална основа на специализирани производства и дейности, като химически заводи, нефтени рафинерии и други. При тези имоти земите и сградите представляват основата, фундамента и конструкцията на специализирани инсталации и оборудване и поради своето местоположение и конструктивни

---

<sup>1</sup> Вж. Закон за собствеността, Обн., Изв., бр. 92 от 1951 г.; изм. - Изв. бр. 12.04.2005 г.