

Жилищна политика в областите от Североизточна България за периода 2010-2014 г.

Николинка Игнатова*

Резюме: В статията се разглеждат състоянието и изменението на показателите, които характеризират жилищната политика в Североизточния район на Република България. Обект на изследването са отделните области в Североизточния район на България – Варна, Добрич, Търговище и Шумен. Предмет на анализа са стратегическите цели, оперативните направления и показателите, характеризиращи жилищната политика в тези области. Изследвано е изменението на отделните фактори, влияещи върху жилищната политика, очертани са визията и стратегическите цели на жилищната политика в този район на страната.

Ключови гуми: стратегически цели, жилищна достъпност, брой и структура на жилищата и на жилищните сгради, жилищен стандарт, средната площ на едно жилище, степен на концентрация на жилищата.

JEL: M21, O18, R13, R28, R31.

1. Въведение

Осъществяването на жилищната политика в Североизточна България е в съответствие с националната жилищна политика в страната, чиято визия е „съз-

* Николинка Игнатова е доктор, главен асистент в катедра „Недвижима собственост“ на УНСС, e-mail: ignatova_nikolinka@abv.bg

даване на балансирана, съразмерно развиваща се и устойчива жилищна система чрез осигуряване на условия за достъп до качествени жилища (собствени или наемни), които да задоволяват нуждите на българските граждани.“ (Национална жилищна стратегия на Република България).

Жилищната политика в областите на Североизточна район на България (Закон за регионалното развитие, чл. 4, ал. 3, т. 3) се характеризира със стратегическите им цели, оперативните направления за постигането им и със състоянието и изменението на количествените и качествените показатели, характеризиращи жилищния фонд.

Такива показатели са:

- жилищната достъпност, т.е. колко средногодишни работни заплати са необходими за покупката на едно жилище;
- брой и структура на жилищните сгради;
- брой и структура на жилищата;
- степен на концентрация на жилищата;
- средна площ на едно съществуващо и нововъведено жилище;
- вида на конструкцията на сградата и др.

2. Стратегически цели на общините и областите в Североизточна България

Основни стратегически цели на националната жилищна политика, в т.ч. и в Североизточна България, са подобряване

Управление на ресурси и разходи

състоянието на съществуващия сграден жилищен фонд и „създаване на работещ механизъм за осигуряване на нови достъпни жилища (за покупка и отдаване под наем).“ (Национална жилищна стратегия на Република България)

За осъществяване на стратегическите цели се изгражда институционална рамка към областните и общинските администрации. Такава е създадената към общините дирекция „Социални дейности“ с отдели: „Социални дейности и жилищна политика“ и „Социални услуги и проекти“.

Развива се нормативната база за икономия на енергия на сградите с цел намаляване на енергийната консумация в новия сграден фонд и при реконструкция на съществуващия. За целта стартира проект „Енергийно обновяване на българските домове“ по Оперативна програма „Регионално развитие“. Този проект и програма са свързани с Кохезионната политика на Европейския съюз, създадени с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Техническа помощ“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие.

Регламентират се функциите и взаимоотношенията между отделните участници на жилищния пазар. Поемат се обществени отговорности от страна на областите и общините и се засилва тяхното участие в процесите на формиране на жилищна политика, т.е. децентрализират се функциите и отговорностите по жилищната политика.

Усъвършенства се финансово-кредитната система чрез използването на ипотечни кредити с по-дълъг срок на погасяване.

Създава се система за държавно субсидиране при строителството и рехабилитацията на жилищния фонд и усвояване на средства по линия на европейски фондове за енергийна ефективност. Усъвършенства се системата на наемните отношения, чрез използване на възможностите на частния наеман жилищен фонд. Въвеждат

се данъчни облекчения при извършване на необходими ремонти и подобрения на жилищните сгради. Чрез местните такси се повишават възможностите за провеждане на жилищната политика от общините.

По отношение на управлението и поддържането на съществуващия жилищен фонд се въведе Закон за управление на етажната собственост. Той разглежда правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях; Общото събрание на собствениците; Органи на управление; Сдружение на собствениците; регистрационен и уведомителен режим; ремонт, обновяване и поддържане на общинските части; административнонаказателните разпоредби.

Въведени са изисквания към строежите и такива за наличието на технически паспорти на сградите и за енергийната им маркировка. Идентифицират се субектите за управление на жилищния фонд.

Въведени са специфични правила и норми за пресструктуриране и устройство на жилищните комплекси, и за уреждане на поземлените имоти в Закон за устройство на териториите. В Наредба №7 – Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, се определят максималните и минималните стойности на плътност и интензивност на застрояване, процентът на необходимата озеленена площ при различните по характер на застрояване жилищни зони.

Провежданата жилищна политика в отделните области и общини в Североизточна България се намира в непосредствена зависимост от демографските, финансовите, макро-, микроикономическите показатели, характеризиращи развитието на страната и на отделните административни области. Изменението и състоянието на жилищния фонд и на жилищната достъпност в тези области зависи от платежоспособното търсене на населението и оказва вли-

яние върху търсенето и предлагането на пазара на жилищни имоти и развитието на сектор „Строителство“ и сектор „Операции с недвижими имоти“.

3. Фактори, влияещи върху провежданата жилищна политика в областите на Североизточна България

Влиянието на факторите върху провежданата жилищна политика в Североизточна България е разнопосочно за анализирания период от време 2010-2014 г.¹

Положително влияние оказват следните демографски и микроикономически фактори върху провежданата жилищна политика в Североизточния район на България:

- увеличава се БВП на човек от населението в този район на страната от 7954 лв. на 9 775 лв;
- средната годишна работна заплата се увеличава от 6374.25 на 8071.5 лв., т.е. абсолютно с 1697.25 лв. и относително с 27%;
- равнището на цените на жилищните имоти за изследвания период от време намаляват от 960.64 лв. на 844.51 лв., т.е. абсолютно със 116.13 лв. и относително с 12%;
- нараства броят на наетите лица по трудово или служебно правоотношение от 221 422 на 221 447, т.е. абсолютно с 25 и относително с 0.1%;
- увеличава се коефициентът на икономическа активност на населението в тези области от 65.05% на 66.23%;
- увеличава се броят на сключените бракове от 3 286 на 3 727, т.е. абсолютно с 441 и относително с 13%;
- увеличава се коефициентът на заетост от 57.8% на 59% в тези области;
- нараства относителният дял на населението в трудоспособна възраст с висше образование от 18.85% на 23.43% за

¹ Изследването е направено на базата на данни от НСИ.

сметка на намаляване на относителния дял на населението със средно и по-ниско образование от 81.15% на 76.57%.

- намалява броят на безработните от 51 059 на 49 608, т.е. абсолютно с 1451 души и относително с 2.8%;
- намалява коефициентът на безработица от 16.3% на 13.9%;
- намалява отрицателния механичен прираст на населението от (-3626) на (-53);
- лихвеният процент при жилищните кредити за изследвания период от време намалява от 9.09% на 6.9%;

Негативно влияние върху жилищната политика в тези области за изследвания период от време 2010-2014 г. оказват следните демографски и микроикономически фактори:

- намалява броят на населението от 982 559 на 949 957, т.е. абсолютно с 32 602 души и относително с 3.3%;
- понижава се броят на бракоразводите от 1468 на 1449, т.е. абсолютно с 19 бр. и относително с 1.3%;
- увеличава се отрицателният естествен прираст на населението от (-3206) на (-4 526);
- намалява коефициентът на раждаемост от 10 на 9.4‰;
- увеличава се коефициентът на смъртност от 14.4 на 15.4‰;
- намалява относителният дял на населението в трудоспособна възраст от 62.6% на 61.1%, за сметка на увеличаването на относителния дял на населението в надтрудоспособна възраст от 22.7% на 24.1%;
- 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;
- понижават се преките чуждестранни инвестиции в североизточния район на страната от 2 103 млн. евро на 2 094 млн. евро, т.е. абсолютно с 9 млн. евро и относително с 0.4%.

Управление на ресурси и разходи

В резултат на измененията на микроикономическите фактори и провежданата жилищна политика се очертават по-году разглежданите тенденции на показателите, характеризиращи жилищния фонд в отделните области на Североизточна България.

4. Тенденции на основните показатели, характеризиращи жилищния фонд в административно-териториалните единици на Североизточна България²

Основните показатели, които характеризират жилищния фонд в областите Варна, Добрич, Търговище и Шумен, са жилищна достъпност, брой и структура на жилищните сгради и на жилищата, степен на концентрация на жилищата, средна площ на едно жилище, жилищен стандарт и др.

Показателят жилищна достъпност характеризира броя на необходимите годишни доходи за покупката на едно среднотатистическо жилище. В Североизточна България среднотатистическото жилище през 2014 г. има 73 кв. м полезна площ според данните на НСИ. От таблица 1 е видно, че намалява показателят жилищна достъпност на населението във всички области на Североизточна България за изследвания период от време 2010-2014 г. Най-благоприятни стойности достига в област Шумен. В настоящата разработка са приложени анализ на времевите статистически редове и динамични индекси на равнище (Калоянов, 2014), както и сравнителен анализ при изследването на основните показатели, характеризиращи жилищния фонд.

4.1. Област Варна

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна достъпност на населението

в област Варна намалява от 15.3 на 10.8, т.е. абсолютно намаляват с 4.5 необходимите годишни доходи за покупката на едно жилище и относително с 30%. Причините за тези изменения се дължат на наличието на темп на намаляване на цената на кв. м жилищна площ (13%) и темп на увеличаване на средната годишна заплата на наетите лица (23%) в област Варна. Налице е по-високо равнище на цените на кв. м жилищна площ в тази област в сравнение с това на Североизточна България и на страната съответно с 58% и с 62%, в резултат на което са необходими с 3.3 годишни доходи повече в сравнение с тези в Североизточна България и с 4.4 годишни доходи повече в сравнение с тези средно в страната за покупката на жилище от 73 кв. м през 2014 г.

Броят на жилищните сгради в област Варна нараства от 97 924 през 2010 г. на 98 973 през 2014 г., т.е. абсолютно се увеличава жилищният фонд с 1049 бр. и относително с 1%. Базисните (100%; 99.8%; 100.2%; 100.7%; 101%) и верижните (100%; 99.8%; 100.4%; 100.4%; 100.4%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на незначително нарастване за анализирания период от време.

В структурата на жилищните сгради в област Варна по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 74.6% на 80.8% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелни и другите жилища съответно от 6.9% на 6.1% и от 18.5% на 13.1%.

Броят на жилищата в област Варна нараства от 234 436 през 2010 г. на 252 845 през 2014 г., т.е. абсолютно се увеличава жилищният фонд с 18 409 бр. и относително с 7.9%. Базисните (100%; 104.9%; 105.7%; 106.7%; 107.9) и верижните (100%; 104.9%; 100.8%; 100.9%; 101%) индекси формират тенденция на незначително нарастване за анализирания период от време.

² Изследването е направено на базата на данни от НСИ.

Таблица 1. Жилищна достъпност на населението в областите на Североизточна България за периода 2010-2014 г.

Области	2010	2011	2012	2013	2014
Варна	15.3	13.3	12.2	11.4	10.8
Добрич	9.4	8.1	7.3	6.7	6.2
Търговище	8.7	7.8	7.3	6.3	6.4
Шумен	9.4	7.7	7.1	6.8	6.5
Североизточна България	10.7	9.2	8.4	7.8	7.5
България	9	8	7.3	6.8	6.4

Източник: НСИ³

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 33.6% на 33.9%, от 13% на 13.8%, от 2.9% на 3.4%, и от 2.5% на 3.7%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 11.5% на 9.5%, от 36.5% на 35.7%.

Относно структурата на жилищата според собствеността най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица. Той нараства за анализирания период от 94.7% на 95.7% за сметка намаляване на относителния дял на жилищата, които са гържавна и общинска собственост от 3.6% на 2%. 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 1.9% на 2.3%.

Увеличава се за анализирания период от време степента на концентрация на жилищата от 2,39 на 2,55, т.е. нараства от 239 на 255 броя на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините

³ Изчисленията са направени от автора на основата на данни от НСИ.

се дължат на изпреварващия темп на нарастване на жилищата (7.9%) спрямо този на жилищните сгради (1%).

Жилищната площ в област Варна се увеличава от 9 542 302 кв. м на 13 936 706 кв. м, т.е. абсолютно нараства с 4 394 404 кв. м и относително с 46%. Увеличава се жилищният стандарт на населението от 20.5 кв. м на 29.4 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 8.9 кв. м и относително с 43% жилищната площ, падаща се средно на един човек от населението в тази област. Причините се дължат на изпреварващия темп на нарастване на жилищната площ спрямо този на населението в тази област (1.9%).

Увеличава се средната площ на едно жилище от 40.7 кв. м на 55.2 кв. м, в резултат на по-бързия темп на нарастване на жилищната площ (46%) спрямо този на жилищата (7.9%).

Броят на въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Варна намалява за периода от 2010-2014 г. от 458 броя на 355 бр., като броят на жилищата в тях намалява от 3 473 на 2 652 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради намалява от 282 631 кв. м на 206 042 кв. м.

Намалява се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища от 81

Управление на ресурси и разходи

кв. м на 78 кв. м, което се дължи на изпреварващия темп на намаляване на жилищната площ (27%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (24%).

4.2. Област Добрич

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна достъпност на населението в област Добрич намалява от 9.4 на 6.2, т.е. абсолютно намаляват с 3.2 необходимите годишни доходи за покупката на едно жилище и относително с 34%. Причините за тези изменения се дължат на наличието на темп на намаляване на цената на кв. м жилищна площ (18%) и темп на увеличаване на средната годишна заплата на наетите лица (24%) в област Добрич. Налице е по-ниско равнище на цените на кв. м жилищна площ в тази област в сравнение с това на Североизточна България и на страната съответно с 24% и с 26%. В резултат на което са необходими с 1.3 годишни доходи по-малко в сравнение с тези в Североизточна България и с 0.2 годишни доходи по-малко в сравнение с тези средно в страната за покупката на жилище от 73 кв. м през 2014 г.

Броят на жилищните сгради в област Добрич намалява от 61 168 през 2010 г. на 60 091 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 1077 бр. и относително с 1.76%. Индексите при постоянна основа (2010=100) (100%; 97.7%; 97.6%; 98%; 98.2%) и тези при верижна (100%; 97.7%; 100%; 100%; 100.2%) на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011-2014 г.

В структурата на жилищните сгради в област Добрич по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 72.7% на 79.1% за сметка на намаляване на относителния дял на другите жилища от

23.9% на 17.3%. Най-малък относителен дял заемат стоманобетонните и панелните жилища, които за анализирания период от време нараства от 3.4% на 3.6%.

Броят на жилищата в област Добрич се увеличават от 99 391 през 2010 г. на 101 204 през 2014 г., т.е. абсолютно нараства жилищният фонд с 1813 бр. и относително с 1.8%. Индексите при постоянна основа (2010=100) (100%; 100.9%; 101.1%; 101.5%; 101.8%) и тези при верижна (100%; 100.9%; 100.3%; 100.3%; 100.3%) формират тенденция на незначително намаляване за анализирания период 2010-2014 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 четири, пет, шест и повече стаи съответно от 16.4% на 16.9%, от 3.7% на 4.3% и от 2.1% на 3.2%. Намалява относителният дял на жилищата с една, две и три стаи съответно от 8.5 % на 7.2 %, от 30.8 % на 30.4% и от 38.5% на 38%.

Относно структурата на жилищата според собствеността най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица. Той за анализирания период от време намалява от 94.7% на 94.3% за сметка на нарастване на относителния дял на жилищата, които са частна собственост на юридически лица от 1.5% на 3%. В структурата на жилищата намалява относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост от 3.8% на 2.7%.

Увеличава се за анализирания период от време степента на концентрация на жилищата от 162 на 168 броя, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на наличието на темп на намаляване на жилищните сгради (1.76%) и темп на увеличаване на жилищата (1.8%).

Жилищната площ в област Добрич се увеличава от 4 253 273 кв. м на 5 807 617 кв. м, т.е. абсолютно нараства с 1 554 344

кв. м и относително с 36.5%. Увеличава се жилищният стандарт на населението в тази област от 21.54 кв. м на 31.76 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 10.22 кв. м и относително с 47% жилищната площ, падаща се средно на един човек от населението в тази област. Причините се дължат на абсолютното и относително нарастване на жилищната площ и на абсолютното (14 616) и относително (7.4%) намаляване на населението в тази област.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 42.79 кв. м на 57.38 кв. м, в резултат на наличието на изпреварващ темп на нарастване на жилищната площ (47%) спрямо този на жилищата (1.8%).

Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Добрич намаляват за периода от 2010-2014 г. от 143 броя на 120 бр., като броят на жилищата в тях намалява от 438 на 322 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради намалява от 46 583 кв. м на 36 781 кв. м.

Увеличава се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища от 59 кв. м на 83 кв. м, което се дължи на наличието на темп на увеличаване на жилищната площ с 2.5% и темп на намаляване на въведените в експлоатация жилища (26%).

4.3. Област Търговище

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна достъпност на населението в област Търговище намалява от 8.7 на 6.4, т.е. абсолютно намаляват с 2.3 необходимите годишни доходи за покупката на едно жилище и относително с 26%. Причините за тези изменения се дължат на наличието на темп на намаляване на цената на кв. м жилищна площ (3%) и темп на увеличаване на средната годишна заплата на наетите лица (33%) в тази област. Налице е по-ниско равнище на цените на кв. м жилищна площ в тази област в сравнение с това на

Североизточна България и на страната съответно с 23% и с 25%, а резултат на което са необходими с 1.1 годишни доходи по-малко в сравнение с тези в Североизточна България и съвпадат с тези средно в страната за покупката на жилище от 73 кв. м през 2014 г.

Броят на жилищните сгради в област Търговище намаляват от 45 880 през 2010 г. на 43 657 през 2014 г., т.е. абсолютно се намалява жилищният фонд с 2223 бр. и относително с 4.8%. Индексите при постоянна основа (2010=100) (100%; 95%; 95.1%; 95.1%; 95.2%) формират тенденция на намаляване за анализирания период от време. Верижните (100%; 95%; 100%; 100%; 100.1%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за анализирания подпериод от време 2010-2011 г. и на незначително нарастване за подпериода 2011-2014 г.

В структурата на жилищните сгради в област Търговище по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 52.5% на 59.3% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 5.5% на 3.9% и от 42% на 36.8%.

Броят на жилищата в област Търговище намалява от 67 270 през 2010 г. на 65 394 през 2014 г., т.е. абсолютно се намалява жилищният фонд с 1 876 бр. и относително с 2.8%. Индексите при постоянна основа (2010=100) (100%; 96.7%; 96.9%; 97%; 97.2%) и тези при верижна (100%; 97%; 100.1%; 100.1%; 100.2%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на забавен темп на нарастване 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, шест и повече стаи съответно от 35.1% на 36.3%,

Управление на ресурси и разходи

от 18.9% на 20.5% и от 2.9% на 3.6%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 7.3 % на 5.2% и от 29.9 % на 28.5%. Запазва се относителният дял на жилищата с пет стаи на 5.9 %.

Относно структурата на жилищата според собствеността най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица, които за анализирания период от време се увеличават от 96.1% на 97.5%. 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 1.5% на 1%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост, намалява от 2.4% на 1.5%.

Нараства за анализирания период от време степенята на концентрация на жилищата от 147 на 150 броя, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на наличието на забавен темп на намаляване на жилищата (2.8%) спрямо този на жилищните сгради (4.8%).

Жилищната площ в област Търговище се увеличава от 2 772 729 кв. м на 3 534 001 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 761 272 кв. м и относително с 27%. Увеличава се жилищният стандарт на населението в тази област от 21.9 кв. м на 30.35 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 8.45 кв. м и относително с 39% жилищната площ, падаща се средно на един човек от населението в тази област. Причините се дължат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ и темп на намаляване на населението (9%) в тази област.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 41.22 кв. м на 54.04 кв. м, защото е налице темп на нарастване на жилищната площ (27%) и темп на намаляване на жилищата (2.8%).

Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Търгови-

ще нарастват за периода от 2010-2014 г. от 24 броя на 35 бр., като броят на жилищата в тях намалява от 185 на 170 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради се намалява от 14 292 кв. м на 14 649 кв. м.

Увеличава се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища от 77 кв. м на 86 кв. м, защото е налице темп на нарастване на жилищната площ (2.5%) и темп на намаляване на броя на въведените в експлоатация жилища (8.1%).

4.4. Област Шумен

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна достъпност на населението в област Шумен намалява от 9.4 на 6.5, т.е. абсолютно намаляват с 2.9 необходимите годишни доходи за покупката на едно жилище и относително с 31%. Причините за тези изменения се дължат на наличието на темп на намаляване на цената на кв. м жилищна площ (12%) и темп на увеличаване на средната годишна заплата на наетите лица (28%) в област Шумен. Налице е по-ниско равнище на цените на кв. м жилищна площ в област Шумен в сравнение с това на Североизточна България с 17%, в резултат на което са необходими с едногодишни доходи по-малко в сравнение с тези в Североизточна България за покупката на жилище от 73 кв. м. Налице е по-ниско равнище на цените на кв. м жилищна площ и на средните годишни доходи в област Шумен спрямо тези на страната съответно с 19% и с 19.2%, в резултат на което са необходими с 0.1 годишни доходи повече от тези средно за страната при покупката на жилище от 73 кв. м през 2014 г.

Броят на жилищните сгради в област Шумен намалява от 56 676 през 2010 г. на 53 279 през 2014 г., т.е. абсолютно се намалява жилищният фонд с 3 397 бр. и относително с 5.9%. Индексите при постоянна основа (2010=100) (100%; 93.8%; 93.9%; 94%

и 94%) и тези при верижна основа (100%; 93.8%; 100.05%; 100.03% и 100.03%) на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за анализирания подпериод от време 2010-2011 г. и на незначително нарастване за подпериода 2011-2014 г.

В структурата на жилищните сгради в област Шумен по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 56% на 62% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 3.1% на 2.2% и от 40.9% на 35.8%.

Броят на жилищата в област Шумен намалява от 91 457 през 2010 г. на 88 818 през 2014 г., т.е. абсолютно се намалява жилищният фонд с 2639 бр. и относително с 2.9%. Базисните (100%; 96.9%; 97%; 97% и 97.1%) и верижните (100%; 96.9%; 100.1%; 100.1% и 100.02%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010-2011 г. и на забавен темп на нарастване през подпериода 2011-2014.

Намаляването на жилищните сгради и на жилищата се дължи на настъпилите изменения в тяхната структура според броя на стаите им. В нея най-голям относителен дял заемат двустаините и тристаините жилища. За анализирания период 2010-2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, шест и повече стаи съответно от 30.5% на 31.8%, от 19.2% на 20.7% и от 3.1% на 3.8%. Намалява относителният дял на жилищата с една, две и пет стаи съответно от 11.7 % на 8.9 %, от 30 % на 29.4% и от 5.5% на 5.4%.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица, които за анализирания период от време се увеличава от 96.9% на 97.5%. 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 0.46% на 0.53%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост, намалява от 2.64% на 1.97%.

Нараства за анализирания период от време степента на концентрация на жилищата от 161 на 167 броя, падащи се средно на 100 жилищни сгради. Причините се дължат на наличието на забавен темп на намаляване на жилищата (2.9%) спрямо този на жилищните сгради (5.9%).

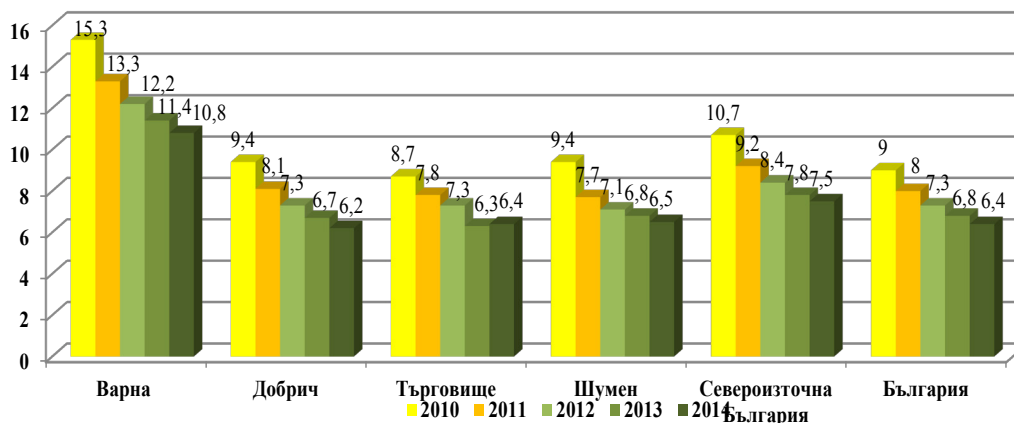
Жилищната площ в област Шумен се увеличава от 3 785 172 кв. м на 4 766 020 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 980 848 кв. м и относително с 26%. Увеличава се жилищният стандарт на населението в тази област от 19.69 кв. м на 26.09 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 6.4 кв. м и относително с 32.5% жилищната площ, падаща се средно на един човек от населението в тази област. Причините се дължат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ и темп на намаляване на населението (8%) в тази област.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 41.39 кв. м на 53.66 кв. м, в резултат на това, че е налице темп на нарастване на жилищната площ (26%) и темп на намаляване на жилищата (2.9%).

Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Шумен намаляват за периода от 2010-2014 г. от 23 броя на 18 бр., като броят на жилищата в тях намалява от 60 на 24 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради се намалява от 5589 кв. м на 3096 кв. м.

Увеличава се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища от 57.80 кв. м на 86.38 кв. м, което се дължи на забавения темп на намаляване на жилищната площ (45%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (60%).

Нагледно тенденциите на изменение на жилищната достъпност на населението в отделните области на Североизточна България са представени на фигура 1.



Фигура 1. Жилищна достъпност по области в Североизточен район за периода 2010-2014 г.

Относно качеството на жилищните сгради физическите лица участват по линия на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради. През 2015 г. налице са 25 споразумения за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност на жилищни сгради в североизточния район на страната. Одобрени са 25 на брой технически обследвания, обследвания за енергийна ефективност и инвестиционни проекти. Издадени са 25 на брой разрешения за строеж, възложени са и са изпълнени 11 на брой строително-монтажни работи. (www.mtrrb.government.bg/ Министерство на регионалното развитие и благоустройство).

5. Заключение

Негативно повлия върху макроикономическите условия в България и върху икономическите и демографските процеси в областите на Североизточна България настъпила през 2008 г. световна финансова и икономическа криза. Отрицателните ефекти засягат всички сектори на икономиката и се изразяват в спад на икономическата активност и нарастване на безработицата, увеличаване на отрица-

телния естествен прираст на населението, намаляване на преките чуждестранни инвестиции, намаляване на кредитирането от страна на банките и др.

За периода 2010-2014 г. се подобрява жилищната достъпност на населението в отделните области на Североизточна България (фигура 1). Намалява броят на въведените и на наличните жилищни сгради и жилища. Увеличава се средната площ на едно жилище и степента на концентрация на жилищата. Подобрява се структурата на жилищния фонд – нараства относителният дял на тухлените сгради за сметка на панелните и други сгради. Най-голям и нарастващ относителен дял заемат жилищата, които са частна собственост на физически лица за сметка на незначителния и намаляващ относителен дял на жилищата, които са държавна, общинска собственост и частна собственост на юридически лица.

Създава се възможност за развитието на жилищното строителство и увеличаване на броя на жилищата и на жилищните сгради в областите Варна, Добрич, Търговище и Шумен през следващите 10-20 г., когато приключва икономическият живот на панелните жилища, построени през 60-те години на миналия век.

С цел повишаване на качеството на жилищните сгради, тяхното обновяване и намаляване на текущите разходи по експлоатацията му, е необходимо участието на населението в отделните области на Североизточна България по линия на Националната програма за енергийна ефективност.

Направените изводи могат да бъдат общени по следния начин:

1. Стратегическите цели са насочени към подобряване на състоянието на съществуващия сграден жилищен фонд и осигуряване на нови достъпни жилища за населението.

2. Подобрява се жилищната достъпност за населението вследствие на намаляване на равнищата на цените на жилищата и на повишаване на доходите на населението.

3. Повишават се жилищният стандарт, степента на концентрация на жилищата и средната площ на едно жилище, в резултат на забавения темп на намаляване на броя на жилищата спрямо този на населението и на наличието на темп на нарастване на жилищната площ. Тези изменения са следствие на настъпилите демографски, икономически и социални изменения в този район на страната.

Цитирани източници:

Закон за регионалното развитие, Обн. ДВ. бр.50 от 30 Май 2008г., изм. ДВ. бр.47 от 23 Юни 2009 г., изм. ДВ. бр. 82 от 16 Октомври 2009 г., изм. ДВ. бр. 93 от 24 Ноември 2009 г.

(Zakon za regionalното развитие, Obn. DV. br.50 ot 30 May 2008g., izm. DV. br.47 ot 23 Yuni 2009 g., izm. DV. br. 82 ot 16 Oktomvri 2009 g., izm. DV. br. 93 ot 24 Noemvri 2009 g.)

Калоянов, Т., 2014. Статистика, София, ИК – УНСС.

(Kaloyanov, T., 2014. Statistika, Sofia, IK – UNSS)

www.nsi

www.mrrb.government.bg/ Министерство на регионалното развитие и благоустройство

(www.mrrb.government.bg/ Ministerstvo na regionalното развитие i blagoustroystvoto)

www.strategy.bg Национална жилищна стратегия на Република България.

(www.strategy.bg Natsionalna zhilishtna strategia na Republika Bulgaria)