

Жилищна осигуреност на населението в Северозападен район на България за периода 2010-2014 г.

Николинка Игнатова*

Резюме: В статията се разглеждат състоянието и изменението на показателите, които характеризират жилищната осигуреност на населението в Северозападен район на Република България¹. Обект на изследването са областите в Северозападен район на България – Видин, Враца, Ловеч, Монтана, Плевен (Закон за регионалното развитие, чл. 4, ал. 3, т. 1). Предмет на анализа са показателите, характеризиращи жилищната осигуреност на населението, които са: брой жилища, падащи се на 1000 обитатели, жилищен стандарт, средна площ на едно жилище, жилищна площ, брой и структура на застроените и на въведените в експлоатация жилища и жилищни сгради, коефициент на концентрация на жилищата и други. Анализирани са влиянието на отделните фактори върху изменението на тези показатели. Направените изводи могат да бъдат обобщени по следния начин: показателите брой жилища на 1000 обитатели и жилищен стандарт, характеризиращи жилищната осигуреност на

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

¹ Съгласно чл. 4., ал. 1 от Закона за регионалното развитие „За целите на планирането, програмирането, управлението, ресурсното осигуряване, наблюдението и оценката на регионалното развитие се обособяват райони, които се разделят на нива в съответствие с изискванията на общата класификация на териториалните единици за статистически цели, прилагана в Европейския съюз“.

населението в Северозападен район на България, формират тенденция на нарастване за анализирания период от време 2010-2014 г. Причините за тяхното подобряване се дължат 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 след настъпването на Световната икономическа криза.

Ключови думи: брой жилища на 1000 обитатели, жилищен стандарт, средната площ на едно жилище, жилищна площ, брой и структура на жилищата и на жилищните сгради, коефициент на концентрация на жилищата.

JEL: M21, O18, R21, R31.

1. Въведение

Състоянието и изменението на жилищната осигуреност на населението се намира в непосредствена зависимост от демографските, финансовите, макро-, микроикономическите показатели, характеризиращи развитието на страната и на отделните области в Северозападна България. Жилищната задоволеност на населението зависи от платежоспособното му търсене и оказва влияние върху търсенето и предлагането на пазара на жилищни имоти и развитието на сектор „Строителство“ и сектор „Операции с недвижими имоти“.

Влиянието на факторите върху търсенето и предлагането на жилищни имоти и жилищната осигуреност на населението е разнопосочно за анализирания период от време 2010-2014 г.² (Приложен е адаптиран SWOT анализ на макроикономическите показатели по методиката на М. Портър)

Положително влияние оказват следните демографски и макроикономически фактори:

- равнището на цените на жилищни имоти, които за изследвания период от време намаляват абсолютно с 94 лв. и относително с 10%;
- доходите на населението, които средно на домакинство в левове се увеличават с 2 736 лв. и относително с 29%;
- увеличава се броят на сключените бракове от 24 286 на 24 596, т.е. абсолютно с 310 и относително с 1.3%;
- увеличава се коефициентът на заетост на населението от 47.9% на 61%;
- лихвеният процент при жилищните кредити, който за изследвания период от време намалява от 9.09% на 6.9%.
- налице е ръст на въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради от 2350 броя на 2452 броя, т.е. относително намаляват с 4.3%;
- Намаляват съборените жилищни сгради от 387 на 275 бр., т.е. абсолютно намаляват със 112 бр. и относително с 29%.

Негативно влияние върху жилищната осигуреност и пазара на жилищни имоти за изследвания период от време 2008-2014 г. оказват факторите:

- намаляването на броя на населението от 7 504 868 на 7 202 198, т.е. абсолютно с 302 670 души и относително с 4%;
- наличието на отрицателен механичен (- 4247) и естествен (-5.7‰) прираст на населението;
- намаляването на коефициента на раждаемост от 10 на 9.4‰;

² Изчисленията са направени от автора на база на данни от НСИ.

- увеличаването на коефициента на смъртност на населението от 14.5 на 15.1‰;
- намалява относителният дял на населението в трудоспособна възраст от 62.6% на 61.1%, за сметка на увеличаването на относителния дял на населението в над трудоспособна възраст от 22.7% на 24.1%;
- намалява броят на бракоразводите от 11 012 на 10 584, т.е. абсолютно с 428 и относително с 4%.
- намаляват заетите лица абсолютно със 169 хил. души и относително с 5%;
- намалява броят на заетата работна сила абсолютно с 58.25 хил. души и относително с 2.2%;
- увеличава се безработицата абсолютно с 32 хил. души и относително с 9%;
- нараства коефициентът на безработица от 10.2% на 11.4%;
- 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;
- намаляват преките чуждестранни инвестиции в сектор строителството от 1291 млн. евро на 917 млн. евро, т.е. относително се понижават с 29%;
- понижават се преките чуждестранни инвестиции в операции с недвижими имоти от 3680 на 3045 млн. евро, т.е. относително намаляват с 17%;
- намаляват въведените в експлоатация новопостроени жилища от 15 771 броя на 9 993 броя, т.е. относително намаляват с 36%;
- Общо полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради намалява от 1 189 736 кв. м на 848 191 кв. м, т.е. абсолютното намаление е със 341 545 кв. м и относителното с 29%.
- съборените жилища се увеличават от 358 на 465 бр., т.е. абсолютно нарастват със 107 бр. и относително с 30%;
- полезната площ на съборените жилища се увеличава от 22 764 на 26 374 кв. м,

т.е. абсолютно нараства с 3610 кв. м и относително с 16%.

2. Динамика на основните показатели, характеризиращи жилищната осигуреност на населението в Северозападен район

Основни показатели, характеризиращи жилищната осигуреност на населението в Северозападна България, са брой жилища, падащи се на 1000 обитатели, и жилищен стандарт. От таблица 1 е видно, че показателят брой жилища, падащи се на 1000 обитатели, нараства във всички области на Северозападна България за изследвания период от време. Най-високи стойности достига в област Видин. В настоящата разработка са приложени анализ на времените статистически редове и динамични индекси на равнище (Калянов, 2014), както и сравнителен анализ при изследването на основните икономически показатели.

2.1. Област Видин

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна осигуреност в област Видин нараства от 669 на 724, т.е. абсолютно се увеличават с 55 броя жилищата, падащи се на 1000 обитатели (55/1000) и относително с 8%. Причините за тези изменения се дължат

на забавения темп на намаляване на броя на жилищата (4.6%) спрямо този на населението (12%) в тази област. Налице е изпреварващ темп на намаляване на населението в тази област спрямо темпа на намаляването на населението в Северозападна (10%) и в трите района на планиране в Северна България (7%) и в страната (4.1%), в резултат на което стойността на показателя жилищна осигуреност в тази област е:

- с 66 броя жилища на 1000 обитатели повече в сравнение със средната стойност на този показател в Северозападна България;
- със 136 броя жилища на 1000 обитатели повече в сравнение със стойността на показателя в трите района на планиране в Северна България;
- със 179 броя жилища на 1000 обитатели повече в сравнение със средната стойност на този показател за страната през 2014 г.

Броят на жилищните сгради в област Видин⁴ намаляват от 58 918 през 2010 г. на 54 467 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 4 451 бр. и относително с 7.6%. Базисните (100%; 92.4%; 92.4%; 92.4%; 92.4%) и верижните (100%; 92.4%; 99.9%; 100%; 100%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011/2014 г.

Таблица 1. Брой жилища на 1000 обитатели в областите на Северозападен район за периода 2010-2014 г.

Области	2010	2011	2012	2013	2014
Видин	669	678	692	707	724
Враца	600	597	608	619	631
Ловеч	655	675	685	697	708
Монтана	630	623	633	642	653
Плевен	520	546	555	564	572
Северозападен район	615	624	635	645	658
Северна България	552	566	573	581	588
България	507	532	537	541	545

Източник: НСИ³

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

⁴ Всички изчисления на показателите са направени от автора на базата на данни от Националния статистически институт.

В структурата на жилищните сгради в област Видин по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време, той нараства от 75.8% на 82.4% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните и панелни жилища от 1.6 % на 1.2 %. Относителният дял на другите жилища намалява от 22.6% на 16.4%.

Броят на жилищата в област Видин намалява от 70 788 през 2010 г. на 67 566 през 2014 г., т.е. абсолютно с 3222 бр. и относително с 4.6%. Базисните (100%; 95.3%; 95.3%; 95.3%; 95,4%) и верижните (100%; 95.3%; 100%; 100%; 100%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011/2014 г.

Изпреварващият темп на намаляване на жилищните сгради спрямо този на жилищата предопределя увеличаване на коефициента на концентрация на жилищата. За анализирания период от време нараства от 120 на 124 броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат двустайните, тристайните и четиристайните жилища. За анализирания период 2010/2014 г. нараства относителният дял на жилищата с четири, пет, шест и повече стаи съответно от 18.2% на 35.5%, от 7.4% на 18.3%, от 5.3% на 8.6%. Намалява относителният дял на жилищата с една, две и три стаи съответно от 8.9 % на 4.4 %, от 28.5 % на 6.3%, от 31.7% на 26.9%.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял – 98.4%, заемат тези, които са частна собственост на физически лица. Най-малък относителен дял заемат тези жилища, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той нараства от 0.2% на 0.4%. Относителният дял на жилищата, които са гържавна и общинска собственост, е незначителен и намалява от 1.4% на 1.2% за изследвания период от време.

Жилищната площ в област Видин се увеличава от 3 088 909 кв. м на 3 935 567 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 846 658 кв. м и относително с 27%.

Увеличава се **жилищният стандарт** на населението в тази област от 29.1 кв. м на 42.2 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 13.1 кв. м и относително с 45% 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 (12 476) и относително (12%) намаляване на населението в тази област.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 43.64 кв. м на 58.25 кв. м, в резултат на това, че е налице темп на нарастване на жилищната площ (27%) и темп на намаляване на жилищата (4.6%).

Броят на въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Видин намалява за периода от 2010/2014 г. от 14 на 12 броя, като броят на жилищата в тях намалява от 114 на 43 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради намалява от 8951 кв. м. на 4034 кв. м.

Увеличава се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища от 40.3 кв. м на 52.2 кв. м, което се дължи на забавения темп на намаляване на жилищната площ (51%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (62%).

2.2. Област Враца

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна осигуреност в област Враца нараства от 600 на 631, т.е. абсолютно се увеличават с 31 броя жилищата, падащи се на 1000 обитатели (31/1000) и относително с 5.1%. Причините за тези изменения се дължат на забавения темп на намаляване на броя на жилищата (4.8%) спрямо този на населението (40.4%) в тази област.

Налице са изпреварващи темпове на намаляване на населението и на броя на жи-

Управление на ресурси и разходи

жилицата в тази област спрямо темповете на намаляването на населението (10%) и на жилищата (3.6%) в Северозападна България. В резултат на тези изменения на 1000 обитатели в област Враца се падат с 27 по-малко на брой жилища в сравнение с тези в Северозападния район на страната. Налице е изпреварващ темп на намаляване на населението в тази област спрямо темпа на намаляването на населението в районите в Северна България (7%) и в страната (4.1%), в резултат, на което стойността на показателя **жилищна осигуреност** показва, че на 1000 обитатели в област Враца се падат:

- с 43 броя жилища повече в сравнение със средната стойност на този показател за районите в Северна България (виж таблица 1);
- с 86 броя жилища повече в сравнение със средната стойност на този показател за страната (виж таблица 1).

Броят на жилищните сгради в област Враца намалява от 96 329 през 2010 г. на 85 029 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 11 300 бр. и относително с 11.7%. Базисните (100%; 88.2%; 88.3%; 88.2%; 88.3%) и верижните (100%; 88.2%; 100%; 100%; 100%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011/2014 г.

В структурата на жилищните сгради в област Враца по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 89.5% на 92.9 % за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и други жилища съответно от 1.5 % на 1.2 и от 9% на 5.9%.

Броят на жилищата в област Враца намалява от 116 089 през 2010 г. на 110 502 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 5 587 бр. и относително с 4.8%. Базисните (100%; 94.9%; 95%; 95.1%; 95.2%) и верижните (100%; 94.9%; 100%;

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

Изпреварващият темп на намаляване на жилищните сгради (11.7%) спрямо този на жилищата (4.8%) предопределя повишаване на коефициента на концентрация. За анализирания период от време се увеличава от 121 на 130 броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради.

Изпреварващият темп на намаляване 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 двустайните и тристайните жилища. За анализирания период 2010/2014 г. в тази област нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 31.2% на 33.9%, от 14.4% на 16.3%, от 5.4% на 5.41% и от 3.3% на 3.99%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 13 % на 9.6 % и от 32.7 % на 30.8%.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица, които за анализирания период от време нараства от 96.4% на 97.4%. В структурата на жилищата най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той намалява от 0.5% на 0.47%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 3.1% на 2.13%.

Жилищната площ в област Враца се увеличава от 4 598 639 кв. м на 5 823 815 кв. м, т.е. абсолютно нараства с 1 225 176 кв. м и относително с 26.6%.

Увеличава се **жилищният стандарт** на населението в тази област от 23.8 кв. м през 2010 г. на 33.25 кв. м през 2014 г., т.е. абсолютно нараства с 9.45 кв. м и относително с 40% жилищната площ, падаща се

средно на един човек от населението. Причините се дължат на абсолютното и относително нарастване на жилищната площ и на абсолютното (18 386) и относително (9%) намаляване на населението в тази област.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 39.61 кв. м на 52.70 кв. м, в резултат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ (26.6%) и темп на намаляване на жилищата (4.8%).

Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Враца нарастват за периода от 2010/2014 г. от 32 на 36 броя, като броят на жилищата в тях се увеличава от 153 на 91 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради се увеличава от 9775 кв. м. на 11 342 кв. м.

Увеличава се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища в тази област от 40.5 кв. м на 77.4 кв. м, което се дължи на наличието на темп на нарастване на жилищната площ (с 13.7%) и темп на намаление на въведените в експлоатация новопостроени жилища (40.5%).

2.3. Област Ловеч

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна осигуреност в област Ловеч нараства от 655 на 708, т.е. абсолютно се увеличава с 53 броя на жилищата, падащи се на 1000 обитатели (53/1000) и относително с 8.1%. Причините за тези изменения се дължат на забавения темп на намаляване на броя на жилищата (2.5%) спрямо този на населението (9.8%) в тази област.

Налице са забавени темпове на намаляване на населението и на броя на жилищата в тази област спрямо темповете на намаляване на населението и на жилищата в Северозападна България (съответно с 10% и с 3.6%), в районите в Северна България (съответно със 7% и с 1%) и в страната (съответно с 4.1% и с 3.1%). В резултат на тези изменения на 1 000 обитатели в област Ловеч се падат:

- с 50 броя жилища повече в сравнение със средната стойност на този показател за северозападния район на страната;
- с 43 броя жилища повече в сравнение със средната стойност на този показател за трите района на планиране в Северна България;
- с 86 броя жилища повече в сравнение със средната стойност на този показател за страната (виж таблица 1).

Броят на жилищните сгради в област Ловеч намаляват от 79 217 през 2010 г. на 75 158 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 4059 бр. и относително с 5.1%. Базисните (100%; 94.6%; 94.7%; 94.8%; 94.9) и верижните (100%; 94.6%; 100%; 100%; 100) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011/2014 г.

В структурата на жилищните сгради в област Ловеч по-голям относителен дял заемат тухлените и другите жилища. През разглеждания период от време той нараства от 83.3% на 87.3% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 2.3% на 1.9% и от 14.4% на 10.8%.

Броят на жилищата в тази област намалява от 96 976 през 2010 г. на 94 571 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 2405 бр. и относително с 2.5%. Базисните (100%; 97.2%; 97.3%; 97.4%; 97.5) индекси формират тенденция на намаляване за анализирания период 2010/2013 г. Верижните (100%; 97.2%; 100.1%; 100.1%; 100.1%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на нарастване през подпериода 2011/2014.

Изпреварващият темп на намаляване на жилищните сгради (5.1%) спрямо този на жилищата (2.5%) предопределя повишаване на коефициента на концентрация. За анализирания период от време се увеличава от 122 на 126 броя на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради.

Управление на ресурси и разходи

Изпреварващият темп на намаляване на жилищните сгради спрямо този на жилищата се дължи на настъпилите изменения в тяхната структура според броя на стаите им. В нея най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните жилища. За анализирания период 2010/2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 32.2% на 33.3%, от 17.3% на 19.9%, от 6.6% на 7.5% и от 3.7% на 5.2%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 10.8 % на 7.2 % и от 29.4 % на 26.9%.

Жилищата, които са частна собственост на физическите лица, заемат най-голям относителен дял в структурата на жилищата. За анализирания период от време този относителен дял незначително нараства от 98% на 98.6%. В структурата на жилищата най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време 2010/2014 г. той нараства от 0.4% на 0.5%. Относителният дял на жилищата, които са гържавна и общинска собственост, намалява от 1.6% на 0.9%.

Жилищната площ в област Ловеч се увеличава от 3 968 953 кв. м на 5 037 587 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 1 068 634 кв. м и относително с 26.9%. Увеличава се **жилищният стандарт** на населението в тази област от 26.83 кв. м на 37.73 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 10.90 кв. м и относително с 41% 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 (14 444) и относително (9.8%) намаляване на населението в тази област.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 40.93 кв. м на 53.27 кв. м, в резултат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ (26.9%) и темп на намаляване на жилищата (2.5%).

Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Ловеч нарастват за периода от 2010/2014 г. от 53 броя на 57 бр., като броят на жилищата в тях се увеличава от 68 на 87 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради нараства от 6388 кв. м. на 7627 кв. м.

Намалява се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища в тази област от 61.9 кв. м на 51.48 кв. м, което се дължи на забавения темп на нарастване на жилищната площ (с 27.84 %) спрямо този на въведените в експлоатация новопостроени жилища (6.41%).

2.4. Област Монтана

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна осигуреност в област Монтана нараства от 630 на 653, т.е. абсолютно се увеличават с 23 броя на жилищата, падащи се на 1 000 обитатели (33/1000) и относително с 3.65%. Причините за тези изменения се дължат на забавения темп на намаляване на броя на жилищата (5.6%) спрямо този на населението (9%) в тази област.

Налице са забавен темп на намаляване на населението и изпреварващ темп на намаляване на броя на жилищата в тази област спрямо темповете на намаляване на населението и на жилищата в Северозападна България (съответно с 10% и с 3.6%), в резултат на които изменения на 1000 обитатели в област Монтана се падат с 5 броя жилища по-малко в сравнение със средната стойност на този показател за северозападния район на страната.

Налице са забавени темпове на намаляване на населението и на броя на жилищата в тази област спрямо темповете на намаляване на населението и на жилищата в Северна България (съответно със 7% и с 1%) и в страната (съответно с 4.1% и с 3.1%). В резултат на тези изменения на 1000 обитатели в област Монтана се падат:

- с 95 броя жилища повече в сравнение със средната стойност на този показател

за трите района на планиране в Северна България;

- със 108 броя жилища повече в сравнение със средната стойност на този показател за страната (Виж таблица 1) през 2014 г.

Броят на жилищните сгради в област Монтана намаляват от 86 290 през 2010 г. на 82 234 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 4056 бр. и относително с 4.7%. Базисните (100%; 95.3%; 95.3%; 95.3%) и верижните (100%; 95.3%; 100%; 100%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011/2014 г.

В структурата на жилищните сгради в област Монтана по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 73.6% на 77.3% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 2.3% на 1.3% и от 24.1% на 21.4%.

Броят на жилищата в тази област намалява от 96 416 през 2010 г. на 90 993 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 5 423 бр. и относително с 5.6%. Базисните (100%; 94.3%; 94.3%; 94.3%; 94.4%) индекси формират тенденция на намаляване за анализирания период 2010/2014 г. Верижните (100%; 94.3%; 100%; 100%; 100%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на нарастване през подпериода 2011/2014.

Забавеният темп на намаляване на жилищните сгради спрямо този на жилищата се дължи на настъпилите изменения в тяхната структура според броя на стаите им. В нея най-голям относителен дял заемат двустайните и тристайните жилища. За анализирания период 2010/2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 31.9% на 34.2%, от 18% на 20.2%, от 6.7%

на 7% и от 3.5% на 4.6%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 11.7 % на 6.7 % и от 28.2 % на 27.3%.

Забавеният темп на намаляване на жилищните сгради (4.7%) спрямо този на жилищата (5.6%) предопределя намаляване на коефициента на концентрация. За анализирания период от време се увеличава от 112 на 111 броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица. Този дял за анализирания период от време незначително нараства от 98.7% на 98.9%. 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 0.2% на 0.3%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост намалява от 1.1% на 0.8%.

Жилищната площ в област Монтана се увеличава от 3 921 517 кв. м на 4 949 374 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 1 027 857 кв. м и относително с 26.2%.

Увеличава се **жилищният стандарт** на населението в тази област от 25.62 кв. м на 35.52 кв. м, т.е. абсолютно се увеличава с 9.9 кв. м и относително с 39% 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 (13 716) и относително (9%) намаляване на населението в тази област.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 40.67 кв. м на 54.39 кв. м, в резултат на наличието на темп на нарастване на жилищната площ (26.2%) и темп на намаляване на жилищата (5.6%).

Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Монтана намаляват за периода от 2010/2014 г. от 19 броя на 12 бр., като броят на жилищата в тях на-

Управление на ресурси и разходи

малява от 68 на 47 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради намалява от 6 065 кв. м на 2 934 кв. м.

Намалява се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища в тази област от 53.92 кв. м на 40.11 кв. м, което се дължи на забавения темп на нарастване на жилищната площ (с 55.75%) спрямо този на въведените в експлоатация новопостроени жилища (40.51%).

Тези изменения се дължат на настъпилите демографски, социално-икономически негативни изменения в страната в резултат на настъпилата световна финансова и икономическа криза.

2.5. Област Плевен

От таблица 1 е видно, че показателят жилищна осигуреност в област Плевен нараства от 520 на 573, т.е. абсолютно се увеличават с 53 броя на жилищата, падащи се на 1000 обитатели (53/1000) и относително с 10%. Причините за тези изменения се дължат на забавения темп на намаляване на броя на жилищата (1.7%) спрямо този на населението (10.7%) в тази област.

Налице са изпреварващ темп на намаляване на населението и забавен темп на намаляване на броя на жилищата в тази област спрямо темповете на намаляване на населението и на жилищата в Северозападна България (съответно с 10% и с 3.6%) и в страната (съответно с 4.1% и с 3.1%). В резултат на тези изменения на 1000 обитатели в област Плевен се падат с 86 броя жилища по-малко в сравнение със средната стойност на този показател за Северозападния район на страната.

На 1000 обитатели в област Плевен се падат с 16 броя жилища по-малко в сравнение със средната стойност на този показател в трите района на планиране в Северна България, защото са налице изпреварващи темпове на намаляване на населението и на жилищата в тази област спрямо тези темпове на населението и на

жилищата в районите на планиране в Северна България.

Налице са изпреварващ темп на намаляване на населението и забавен темп на намаляване на броя на жилищата в тази област спрямо темповете на намаляване на населението и на жилищата в страната (съответно с 4.1% и с 3.1%). В резултат на тези изменения на 1000 обитатели в област Плевен се падат с 27 броя жилища повече в сравнение със средната стойност на този показател за страната.

Броят на жилищните сгради в област Плевен намалява от 108 205 през 2010 г. на 100 735 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд със 7470 бр. и относително с 6.9%. Базисните (100%; 93%; 93%; 93%; 93.1 %) и верижните (100%; 95%; 100%; 100%; 100%) индекси на броя на жилищните сгради формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на запазване на тренда за подпериода 2011/2014 г.

В структурата на жилищните сгради в област Плевен по-голям относителен дял заемат тухлените жилища. През разглеждания период от време той нараства от 88.8% на 91.7% за сметка на намаляване на относителния дял на стоманобетонните, панелните и другите жилища съответно от 2.1% на 1.5% и от 9.1% на 6.8%.

Броят на жилищата в област Плевен намалява от 148 880 през 2010 г. на 146 350 през 2014 г., т.е. абсолютно намалява жилищният фонд с 2530 бр. и относително с 1.7%. Базисните (100%; 97.9%; 98%; 98.1%; 98.3%) индекси формират тенденция на намаляване за анализирания под период 2010/2011 г. Верижните (100%; 97.9%; 100%; 100%; 100%) индекси формират тенденция на намаляване за подпериода 2010/2011 г. и на нарастване през подпериода 2011/2014 г.

Изпреварващият темп на намаляване на жилищните сгради спрямо този на жилищата се дължи на настъпилите изменения в тяхната структура според броя на стаите им. В нея най-голям относителен

гял заемат двустайните и тристайните жилища. За анализирания период 2010/2014 г. нараства относителният дял на жилищата с три, четири, пет, шест и повече стаи съответно от 34.1% на 35.2%, от 17.5% на 18.4%, от 6% на 6.3%, от 3.1% на 4%. Намалява относителният дял на жилищата с една и две стаи съответно от 8.9 % на 6.9 % и от 30.4% на 29.2%.

Изпревващият темп на намаляване на жилищните сгради (6.9%) спрямо този на жилищата (1.7%) предопределя увеличаване на коефициента на концентрация. За анализирания период от време се увеличава от 138 на 145 броят на жилищата, падащи се средно на 100 жилищни сгради.

В структурата на жилищата най-голям относителен дял заемат тези, които са частна собственост на физически лица, които за анализирания период от време незначително нараства от 96.8% на 98% В структурата на жилищата най-малък относителен дял заемат тези, които са частна собственост на юридически лица. За анализирания период от време той намалява от 0.8% на 0.6%. Относителният дял на жилищата, които са държавна и общинска собственост, намалява от 2.4% на 1.4%.

Жилищната площ в област Плевен се увеличава от 6 284 522 кв. м на 7 971 772 кв. м,

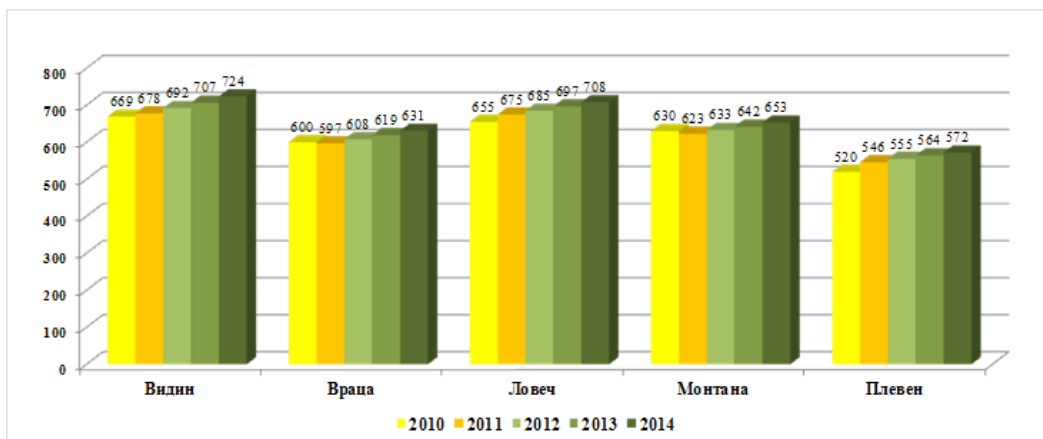
т.е. абсолютно нараства с 1 687 250 кв. м и относително с 26.8%.

Увеличава се **жилищният стандарт** на населението в тази област от 21.94 кв. м на 31.17 кв. м, т.е. абсолютно се нараства с 9.23 кв. м и относително с 42% 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 (30 747) и относително (10.7%) намаляване на населението в тази област.

Увеличава се средната площ на едно жилище от 42.21 кв. м на 543.47 кв. м, в резултат на темп на нарастване на жилищната площ (26.8%) и темп на намаляване на жилищата (1.7%).

Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради в област Плевен намаляват за периода от 2010/2013 г. от 57 броя на 51 бр., а броят на жилищата в тях намалява от 329 на 203 броя. Полезната площ на въведените в експлоатация жилищни сгради се увеличава от 22 169 кв. м. на 15 715 кв. м

Увеличава се средната жилищна площ на въведените в експлоатация жилища от 46.8 кв. м на 77.41 кв. м, което се дължи на забавения темп на намаляване на жилищната площ (29%) спрямо този на въведените в експлоатация жилища (38%).



Фигура 1. Жилищна осигуреност по области в Северозападен район за периода 2010-2014 г.

3. Заключение

През 2008 г. настъпи световната финансова и икономическа криза, която негативно повлия върху макроикономическите условия в България, в т.ч. и върху икономическите и демографските процеси на Северозападния статистически район. Отрицателните ефекти засягат всички сектори на икономиката и се изразяват в спад на икономическата активност и нарастване на безработицата, увеличаване на отрицателния естествен и механичен прираст на населението, намаляване на преките чуждестранни инвестиции, намаляване на кредитирането от страна на банките и др.

За периода 2010-2014 г. се повишават жилищната осигуреност и жилищният стандарт на населението в отделните области на Северозападна 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.

През следващите 15-20 г. приключва икономическият живот на панелните жилища, построени през 60-те години на миналия век. Това създава възможност за развитие на жилищното строителство и увеличаване на броя на жилищата и на жилищните сгради и на жилищната осигуреност в областите Видин, Враца, Ловеч, Монтана и Плевен.

В Северозападна България е необходимо да се стимулира развитието на бизнеса с цел увеличаване на населението в трудоспособна възраст. Насоките могат да бъдат по отношение на данъчни преференции и достъп на населението до участието по европейски програми за финансиране на малкия и среден бизнес.

Относно повишаване на качеството на жилищните сгради, тяхното обновяване и

намаляване на текущите разходи по експлоатацията му, е необходимо участието на физическите и юридически лица в отделните области на Северозападен район на страната по линия на Националната програма за енергийна ефективност. Относно тази програма, регионалният министър Лиляна Павлова каза, че „ще бъдат разпределени 1 млрд. лева... и намеренията са всички жилищни сгради от цялата страна да бъдат обновени. През 2016 г. за саниране ще бъдат отпуснати и 300 млн. лева от европейските фондове.“ Санирането на панелните жилищни сгради ще подобри тяхната топлоизолация и ще намали енергоемкостта им в отделните области. Това оказва положително влияние върху пестенето на електроенергия и намалява разходите на домакинствата (www.investor.bg, Павлова: Националната програма за саниране е напълно децентрализирана, Деляна Петкова, 13.02.2015).

Цитирани източници:

Закон за регионалното развитие, Обн. ДВ. бр.50 от 30 Май 2008 г.

(Zakon za regionalното развитие, Obn. DV. br.50 ot 30 May 2008 g.

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

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

www.nsi

www.investor.bg, Павлова: Националната програма за саниране е напълно децентрализирана, Деляна Петкова, 13.02.2015.

(www.investor.bg, Pavlova: Natsionalnata programa za sanirane e napalno detsentralizirana, Delyana Petkova, 13.02.2015)