

ТЕМА I

ИКОНОМИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ И НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Темата съдържа:

1. Недвижимата собственост и недвижимите имоти като икономически категории.
 2. Жизнен цикъл на недвижимите имоти.
 3. Изхбяване и амортизация на недвижимите имоти.
-

1. НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ И НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ КАТО ИКОНОМИЧЕСКИ КАТЕГОРИИ

Преходът към икономика, основаваща се предимно на частна собственост и пазарни механизми в България, доведе до нарастване на значението на недвижимата собственост за ефективното функциониране и успешното развитие на националната икономика като цяло. Недвижимата собственост е в основата на всяка икономическа дейност, нейните обекти формират значителна част от богатството на икономическите агенти и създават условия за подслон и осъществяване на различни икономически дейности.

Съвкупността от икономически дейности, обект на които са недвижимите имоти, независимо от фазата на жизнения им цикъл, формира сектора на недвижимата собственост. Този сектор представлява част от националната икономика, ангажирана с производството и предоставянето на продукти (недвижими имоти) и услуги (покупко-продажба, управление, оценяване и др.), осъществявана от различни икономически субекти за удовлетворяване на потребностите от пространство за живеене и за осъществяване на стопански дейности.

Секторът на недвижимата собственост се идентифицира чрез следните **характеристики**:

1. Този сектор е интегрална (неделима, съставна) част от националното (световното) стопанство. Той създава значителна част от брутния

вътрешен продукт на страните и представлява преобладаващ дял от националното им богатство.

2. Секторът на недвижимата собственост е функционално и институционално обособена част от националното (световното) стопанство и има специфична икономическа насоченост:

- изграждане и развитие на обекти на недвижимата собственост;
- поддържане на наличността от обекти на недвижимата собственост и на техния състав по строителни категории, възраст, собственици и ползватели;
- управление на институционалните, функционалните и физическите промени на наличността от обекти на недвижимата собственост;
- експлоатация (стопанисване) и управление на обектите на недвижимата собственост;
- осъществяване на различни пазарни операции с обекти на недвижимата собственост.

Секторът на недвижимата собственост включва различни "сегменти" в зависимост от аспекта на изследването му.

В институционален аспект секторът на недвижимата собственост включва: предприятия (фирми) за развитие на проекти за създаване и ревитализиране на обекти на недвижимата собственост (дивелъпърски фирми); строителни фирми; фирми за осъществяване на операции с обекти на недвижимата собственост; оценителски фирми; финансови институции; предприятия за управление на обекти на недвижимата собственост; Агенцията по геодезия, картография и кадастър; Агенцията по вписванията; нотариални кантори; проектантски организации и др.

Във **функционален аспект** секторът на недвижимата собственост включва различни дейности като: развитие на проекти за създаване и ревитализиране на обекти на недвижимата собственост; строителство, модернизация, реконструкция и основен ремонт на недвижимости; оценяване на обекти на недвижимата собственост; операции с обекти на недвижимата собственост; фасилити мениджмънт; пропърти мениджмънт; финансиране на сделки и инвестиции в обекти на недвижимата собственост; изработване на кадастрални карти; вписване на обектите на недвижимата собственост и на собствениците в имотния регистър; извършване на нотариални заверки; изготвяне на идейни и работни проекти и др.

В статистически аспект (съобразно КИД – 2008) секторът на недвижимата собственост включва: сектор F – строителство; сектор L – операции с недвижими имоти; определени раздели, групи и класове от сектор K – финансови и застрахователни дейности; сектор M – професионални дейности и научни изследвания; архитектурни и инженерни дейности,

технически изпитвания и анализи; административни и спомагателни дейности; дейности по обслужване на сгради и озеленяване и др.

Състоянието и развитието на сектора на недвижимата собственост се влияят от общото икономическо развитие и динамиката на основните **макроикономически показатели**, но също така съществува и обратната зависимост – състоянието на сектора на недвижимата собственост въздейства върху макроикономическата конюнктура. Оценката на това въздействие включва:

1.1. Оценка на общонационалното значение на сектора чрез:

1.1.1. Големината на пазара на недвижими имоти, която се характеризира чрез реализираните обороти от продажбата на всички видове имоти и услуги, свързани с имотите.

1.1.2. Приноса на сектора на недвижимата собственост в националното богатство. За оценката му се използват следните индикатори:

- стойност на наличните към даден момент недвижими имоти;
- дял на стойността на наличните недвижими имоти в националното богатство;
- обем на инвестициите в недвижими имоти;
- дял на инвестициите в недвижими имоти в брутния вътрешен продукт;
- обем на строителната продукция;
- обем на инвестициите за строителство на недвижими имоти (жилищни и нежилищни);
- добавена стойност, създадена в сектора (по отделни сегменти в институционален аспект и по отделни елементи в статистически аспект, както и общо);
- брой на предприятията и на заетите в сектора (в разрезите, посочени по-горе).

1.1.3. Приноса на сектора на недвижимата собственост за финансовата сфера. Този принос се оценява основно чрез отпуснатите от банките кредити за строителство, покупка и модернизация на обекти на недвижимата собственост (общо и в различните разрези – жилищни и нежилищни, застроени и незастроени).

1.2. Място на сектора на недвижимата собственост в националното стопанство

Националното стопанство е единно цяло, което се разделя на три сектора (сектор в макроикономически контекст): публичен, реален и финансов.

Публичният сектор представлява система от държавни и общински институции. Той пряко и косвено влияе върху сектора на недвижимата собственост чрез:

- а) функциониращата в страната правна система;