



Сезонност в цените на жилищните имоти в град Варна

Яна СТОЕНЧЕВА¹

¹ ORCID iD 0009-0009-9381-4217, Университет за национално и световно стопанство, София, България,
e-mail: hrischeva.y@abv.bg

DOI: 10.56065/CERP2024.1.1.26

Резюме:

JEL:
R20; R30

Целта на настоящата статия е да се изследва наличието на сезонност в цените на предлаганите за продажба и отдаване под наем жилищни имоти в кварталите на гр. Варна. За извършване на анализа са използвани месечните офертни цени за тригодишен период от януари 2020 г. до декември 2022 г. за продажба и наем на тристайни апартаменти от сайта www.imot.bg. Обект на изследване са най-масово застъпените жилища в община Варна, а именно двустайните жилища. За изследване на сезонността е използван методът на простата хронологична средна стойност. Доказано е наличието на умерена до слаба сезонност в изменението на цените както при продажби, така и при наеми. Доказано е наличието на умерена до слаба сезонност в изменението на цените както при продажби, така и при наеми. Отклонението на средните месечни цени на предлаганите за продажба двустайни апартаменти варира от (-4.33%) през месец февруари до (+5.75%) през месец ноември. Отклоненията от средните месечни наемни цени варират от (-2.00%) през юни до (+5.57%) през септември. Резултатите могат да бъдат полезни за потенциални инвеститори.

Ключови думи:

Цена; жилищни имоти; пазар на недвижими имоти; сезонност.

Цитиране:

Copyright © 2024
от автора/
авторите и
Икономически
университет –
Варна

Стоенчева, Я. (2024). Сезонност в цените на жилищните имоти в град Варна. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (1), 26-36. <https://doi.org/10.56065/CERP2024.1.1.26>

Въведение

Сезонността в икономиката се състои в наличието на устойчиви, периодично повтарящи се вътрешногодишни изменения в протичането на стопанските процеси, породени от климатичните особености на производството и потреблението на някои стоки и услуги. Сезонността обичайно е обект на проучване с цел да бъде преодоляна за да се постигне целогодишно устойчиво използване на активите в хотелиерството, в производството на хранителни стоки, в строителството и др., но не винаги това е възможно и тогава, нейното познаване дава предимството на гражданите и на стопанските субекти да могат да се съобразяват с нея. Такъв е случаят с онези дейности, които са пряко свързани с природата – като селско стопанство, горско стопанство, рибно стопанство, във фармацевтиката – при производство на противогрипни ваксини и медикаменти за лечение на простудни заболявания и др. В търговията с недвижими имоти сезонността е свързана от една страна със спецификата на строителните дейности и ограниченото предлагане през зимните месеци, а от друга – с различното търсене през различните сезони поради необходимостта от ремонти, довършителни работи, сезонността в ползването на отпуските, изплащането на бонуси и дивиденди в края на календарната година, които трябва да бъдат надеждно вложени и др. Оказва се, че споменатите фактори променят своята интензивност през различните сезони от годината и това налага подробно и системно проучване. Както за лицата и стопанските субекти, които предлагат за продажба недвижима собственост, така и за купувачите е от полза да познават сезонните различия в цените, тъй като става въпрос за период от време, които ако бъде правилно избран може да донесе значителни ползи без допълнителни инвестиции и без да е необходимо продължително изчакване. Според нас сезонността в цените на жилищните недвижими имоти в град Варна си заслужава да бъде проучена по квартали, тъй като различната локация определя начина на използване на жилището и стимулира проявата на едни или други потребности в различни периоди от годината. Например жилищата, разположени в непосредствена близост до морето са особено подходящи за ваканционни имоти и за посрещане на туристи, тези във вътрешността на залива, тоест в западните квартали се използват най-вече за решаване на жилищни потребности на собствениците, тези в централната част на града са подходящи за закупуване с инвестиционна цел, а жилищата, разположени в близост до университетите често се използват за дългосрочно отдаване под наем на студенти и докторанти.

Целта на настоящата статия е да се изследва наличието на сезонност в цените на жилищните имоти предлагани за продажба и отдаване под наем в кварталите на град Варна.

Очакваната полезност е възможността за генериране на допълнителна печалба от продавачите, купувачите и наемодателите в резултат от по-добрата информираност за протичащите на пазара на жилищни имоти процеси.

Преглед на литературата

Вземането на решение за закупуването или продажбата на жилищен имот често е комплексен процес, който включва разглеждане на множество фактори и възможности. Отделните индивиди или домакинства обикновено

се ръководят от своите текущи нужди и потребности при взимането на тези важни решения. Например, някои може да търсят по-голямо жилище поради разширяващото се семейство, докато други може да търсят по-малко жилище предвид ограниченията в бюджета. Различните участници (купувачи, продавачи) не винаги обаче предполагат, че постигнатата цена за конкретния имот може да зависи от времето на годината, в което имота се предлага на пазара, т.е. да е на лице сезонен ценови ефект.

В научната литература са известни множество подобни проучвания. Така например в свое проучване Miller et al. (2011; 2013) изследват месечните вариации на цените на жилищата на ниво статистическа област за периода 2000-2009 в САЩ. Използвани са данни за продажби на жилища от над 270 статистически области. Резултатите показват, че цените са ниски от януари до май, след което започват да се покачват. Разликата в цената е значителна, като най-ниската е -6.13%, а най-високата е 1.55%. В друга публикация базирана на месечните данни за средните цени при продажбата на къщи в 138 статистически области в САЩ за периода Февруари 2000 до Април 2011 г. същите автори стигат до подобни изводи, разкривайки, че средните месечни цени се отклоняват от средногодишната до -2.78% през зимата и до 1.93% през лятото. Според получените резултати цените са най-ниски от месец декември до месец април, след което започват да се покачват. Средната вариация на цените през зимните месеци е в размер на 1.16%, а през лятото 1.13%. В публикациите са изследвани и някои специфични фактори, които според авторите биха повлияли върху сезонността в изменението на цените, а именно: регионалните особености на климата, развитието на туризма, етническият състав на населението. Установено е, че температурните амплитуди не оказват влияние върху сезонността и, че в нетуристическите градове сезонността е по-силно изразена (Miller et al., 2011; 2013). Според нас наред със споменатите фактори интерес биха представлявали и резултатите за сезонността в цените при продажба и/или отдаване под наем и влиянието на фактори, като: започване на учебната година от деца/студенти, туристически сезон, летни бракове и др. Evangelou, N. основавайки се на данни от National Association of REALTORS за пазара на жилищни имоти в САЩ констатира, че разликата в цените през различните сезони може да варира до 10% (Evangelou, 2019). Kaplanski and Levy откриват значителен и постоянен сезонен ефект в цените на жилищните имоти. Проучването изследва промените в цените за всяка година в периода 1987 – 2007 г. За изследване на цените те използват два индекса Case-Shiller Index и House Price Index. На базата на получените резултати те установяват, че реалните нива на възвръщаемост на недвижимите имоти са много ниски и дори отрицателни през есента и началото на зимата и положителни и относително високи през пролетта и началото на лятото. В зависимост от използвания индекс на цените на недвижимите имоти цените са по-високи средно през лятото с 0.86% до 3.75%. Valadkhanian et al. (2015) разглежда сезонността на цените на къщи и отделни апартаменти в австралийските щати и територии (Аделаида, Бризбейн, Канбера, Даруин, Хобарт, Мелбърн, Пърт и Сидни), като използват месечни данни за периода декември 1995 г. до юли 2015 г. Използвайки подход на прагово авторегресивно моделиране, те определят през кои месеци цените на къщите и апартаментите са средно по-скъпи или по-евтини и къде сезонните покачвания или спадове на цените са по-значителни. Според авторите съществуват значителни сезонни ефекти както за най-малките

(Даруин и Хобарт), така и за най-големите (Мелбърн и Сидни) щати и територии и тези сезонни ефекти са предимно предвидими. Наблюдаваните месечни ефекти са претърпели значителни промени в почти всички щати и територии, както за цените на къщите, така и за цените на отделните апартаменти след световната финансова криза от 2008 г. Например, преди 2008 г. най-скъпите и най-евтините месеци в годината за закупуване на къщи в Мелбърн са януари (+1.08%) и ноември (-0.74%). Най-скъпите и най-евтините месеци след 2008 г. за Мелбърн обаче са юли (+3.22%) и май (-2.52%). Несъмнено резултатите от това мащабно научно изследване са от съществено значение за разбирането на динамиката на пазара на жилищни имоти в отделните щати и територии на Австралия. Разкриването на значителни сезонни ефекти в цените на къщите и апартаментите, както и предвидимостта на тези ефекти е от ключово значение за потенциалните купувачи и продавачи, които могат да използват тази информация за оптимизиране на своите инвестиционни стратегии и решения. Констатираните различия в сезонните въздействия след световната финансова криза от 2008 г. също подчертават необходимост от постоянен анализ на тенденциите на пазара и приспособяване на инвестиционните стратегии към съществуващите условия. В свое изследване Larsen стига да извода, че жените на жилищата в Норвегия са склонни да падат през декември, като тази закономерност е постоянна в различните региони и във времето. Авторът използва набор от данни за транзакции с висока времева детайлност, за да документа и изчисли размера на декемврийската отстъпка. Той контролира композиционния ефект, като използвам хедоничен модел и ненаблюдаваната хетерогенност, като използвам повторни продажби. Доказателствата сочат, че декемврийският ефект е свързан с времето на пазара за всяка единица и обемите на транзакциите в рамките на всеки подпазар (Larsen, 2023).

Интерес представлява и проучване разкриващо сезонността в цените на имотите в град София по квартали проведено за едногодишен период от време (октомври 2016 до септември 2017). При него за кварталите, за които липсва установена тенденция са изчислени индекси за сезонност. В резултат на изследването са установени възходящи сезонни отклонения на средните месечни цени от средната годишна по отделни видове жилища (едностайни, двустайни и тристайни апартаменти), като най-високи стойности са регистрирани през лятото и ранната есен – месеците август и септември, а най-ниски през късната есен – месеците октомври и ноември. Отклонението на средните месечни цени на едностайните жилища от средната годишна цена варира от (-7.2%) през месец октомври 2016 до (+7.4%) през месец септември 2017 година. При двустайните жилища най-високи отклонения на средните месечни цени от средните цени за годината са установени за месец ноември 2016 година (-3.8%) и за месец август 2017 (+5.1%). При тристайните жилища съответно най-високите отклонения са през месец октомври 2016 (-4.6%) и за месеците август и септември 2017 година (+6.6%) (Stoenchev & Hrisheva, 2018).

Според нас наличието на сезонност в цените през пролетните и летните месеци не е изненадваща, а по-скоро се дължи на по-високото търсено продиктувано от:

1) повечето свободно време на участниците на пазара (годишни отпуски, купувачите/наемателите с деца обикновено се съобразяват с края на учебната година на децата си, за да имат повече свободно време за преместване и адаптиране на семейството си преди старта на новата година);

2) температурни амплитуди – пролетните и летните месеци благоприятстват осъществяването на огледи, ремонт, довършителни и освежаващи дейности, закупуването и транспортирането на мебели.

Обикновено в по-студените месеци на годината (между ноември и януари) и по време на празници сред отделните индивиди и/или домакинства е по-трудно както осъществяването на сделката, така и логистичното преместване предвид празничните дни, приключването на календарната година и свързаните с това служебни ангажименти и срокове, метеорологичните условия и др.

Информационна осигуреност и методи на изследването

Използвани са месечните офертни цени за тригодишен период от януари 2020 г. до декември 2022 г. за продажба и отдаване под наем в сайта www.imot.bg. За целта е използвана статистиката на средните цени към последната дата на съответния месец. По принцип реалните сделки в повечето случаи не се осъществяват на офертни цени, а са налице известни корекции, но ако се приеме, че тези корекции в цените са относително еднакви по квартали, то не би съществувала пречка за извършване на сравнителния анализ. Обект на изследването са най-широко застъпените жилища в община Варна, а именно двустайните. Според данни на НСИ към 31.12.2021 г. те заемат 36.61% от общия брой на жилищата в общината следвани от тристайните 33.66% и четиристайните жилища 13.25% (НСИ, 2021).

Използваните методи в настоящето изследване са описателните показатели на развитие (темп на прироста/, стандартно отклонение и коефициент на вариация. За изследване на сезонността е използван методът на простата средна хронологична. За отстраняване на случайните колебания в изследвания тригодишен период, данните за едноименните месеци са усреднени. След това методът включва следната процедура (Stoenchev, 2013):

1. Изчислява се средна хронологична за целия изследван период. При работа с месечни данни сумата от стойностите на показателя през годината се дели на 12:

$$\bar{y} = \frac{y_I + y_{II} + y_{III} + \dots + y_{XII}}{12} \quad (1)$$

2. Изчисляват се индекси на сезонните отклонения като отношение на месечните стойности към средната хронологична:

$$I_{S_i} = \frac{y_i}{\bar{y}} \cdot 100 \quad (2)$$

При стойности на индекса над сто има положителни отклонения на месечните стойности от средната за годината по сезонни причини, а при стойности под сто има отрицателни отклонения на месечните стойности.

Анализ и резултати от изследването

В таблица 1 са представени индексите на сезонност за кварталите на град Варна, за които е налична изчерпателна информация за включения в изследването период.

Таблица 1. Индекси на сезонност в изменението на ofertните цени за продажба на двустайните жилища в кварталите на град Варна за периода януари 2020 г. – декември 2022 г.

Квартали	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Автогара	92.49	95.73	97.31	98.03	100.21	103.18	99.16	100.62	102.85	103.75	104.09	102.58
Аспарухово	94.63	96.13	97.25	98.70	102.24	101.07	101.91	98.95	100.78	101.82	103.32	103.19
Базар Левски	97.89	98.49	96.24	98.94	95.04	96.24	95.59	97.47	108.79	111.75	103.17	100.40
Бизнес хотел	102.17	101.19	98.36	99.07	99.03	99.70	97.74	97.11	101.38	100.95	107.46	95.86
Бриз	93.13	94.03	96.05	96.81	99.70	101.83	101.76	101.72	103.27	103.44	105.85	102.41
ВИНС	102.38	100.51	100.46	105.38	98.99	99.42	94.47	101.69	99.65	95.04	100.72	101.29
Виница	95.34	96.14	96.99	98.46	99.31	99.84	100.82	100.65	101.76	102.30	106.75	101.63
Възраждане 1	91.08	92.95	95.03	97.17	96.99	98.38	100.69	101.82	104.65	104.99	109.00	107.26
Възраждане 2	95.91	97.80	100.89	99.30	99.94	100.80	99.38	98.35	100.89	101.06	103.38	102.30
Възраждане 3	94.66	94.94	96.06	98.15	98.06	100.62	99.36	101.27	102.30	104.30	106.16	104.11
Възраждане 4	94.14	95.99	97.08	98.30	97.26	99.06	95.50	102.77	103.98	105.88	106.47	103.58
Галата	93.49	95.40	99.55	99.90	103.48	102.51	102.38	101.81	99.77	98.75	102.34	100.61
Гръцка махала	87.54	90.33	82.69	88.76	94.74	98.99	100.00	100.50	119.05	111.47	116.37	109.56
ЖП Гара	100.46	101.80	99.05	97.71	98.51	99.12	102.75	105.54	98.59	96.91	97.94	101.61
Завод Дружба	98.11	97.92	98.69	99.83	99.94	99.32	98.29	97.26	98.11	100.90	104.31	107.32
Зимно кино Тракия	95.66	95.59	94.13	96.40	97.94	102.44	101.71	98.05	103.14	103.58	108.82	102.55
Изгрев	93.84	91.89	94.05	95.67	98.76	99.98	109.69	102.25	104.20	104.73	104.33	100.59
Кайсиева градина	92.20	92.40	95.88	98.89	100.24	100.68	100.63	101.94	102.32	103.10	109.69	102.03
Колхозен пазар	96.47	96.72	96.31	97.34	96.93	98.55	99.79	101.78	102.77	103.44	107.09	102.82
Конфуго	100.60	91.25	98.22	98.69	101.92	103.19	95.91	101.04	98.18	103.15	112.27	95.59
Лятно кино Тракия	93.94	94.49	94.57	94.71	101.04	99.34	101.67	101.89	104.03	107.14	105.40	101.78
Младост 1	95.86	97.87	98.51	98.43	99.39	99.31	99.88	100.36	102.41	101.72	104.14	102.13
Младост 2	95.94	95.21	97.01	97.93	99.05	101.39	103.00	102.31	102.31	102.19	101.93	101.73
Окръжна болница	90.41	93.78	94.76	93.78	96.96	106.76	108.87	104.56	101.47	106.35	103.14	99.17
Операта	94.99	96.87	95.53	95.29	97.11	100.67	98.15	105.28	111.87	102.35	100.17	101.71
Победа	94.74	95.48	101.61	99.67	100.44	99.05	105.59	99.67	99.28	99.86	104.52	100.09
Погреби	95.59	95.59	96.72	95.96	95.55	95.38	96.97	101.08	101.88	104.52	116.32	104.44
Спортна зала	102.54	100.91	99.69	99.93	99.01	102.97	101.25	98.64	95.39	96.13	99.23	104.31
Трошево	91.71	94.97	97.94	98.99	102.00	101.45	100.37	102.25	104.05	102.79	102.71	100.78
Христо Ботев	94.00	90.09	94.13	93.60	98.92	102.96	105.20	112.18	101.11	103.92	103.31	100.59
Цветен квартал	96.86	97.79	98.21	98.56	101.61	102.18	100.06	101.22	100.91	100.33	102.26	99.99
Централна поща	100.45	88.78	106.46	105.53	101.98	99.10	97.83	95.79	97.86	98.46	113.50	94.25
Център	97.21	96.71	96.89	96.82	96.93	98.96	100.46	102.39	103.18	103.97	106.29	100.18
Чайка	93.80	94.90	95.57	97.67	97.85	99.65	101.18	102.57	102.78	103.87	107.47	102.69
Чаталджа	99.26	97.94	95.37	95.70	96.45	96.09	95.91	103.23	109.84	102.01	111.30	96.90
Средна стойност на индекса	95.70	95.67	96.95	97.83	98.96	100.29	100.40	101.31	102.71	102.77	105.75	101.66

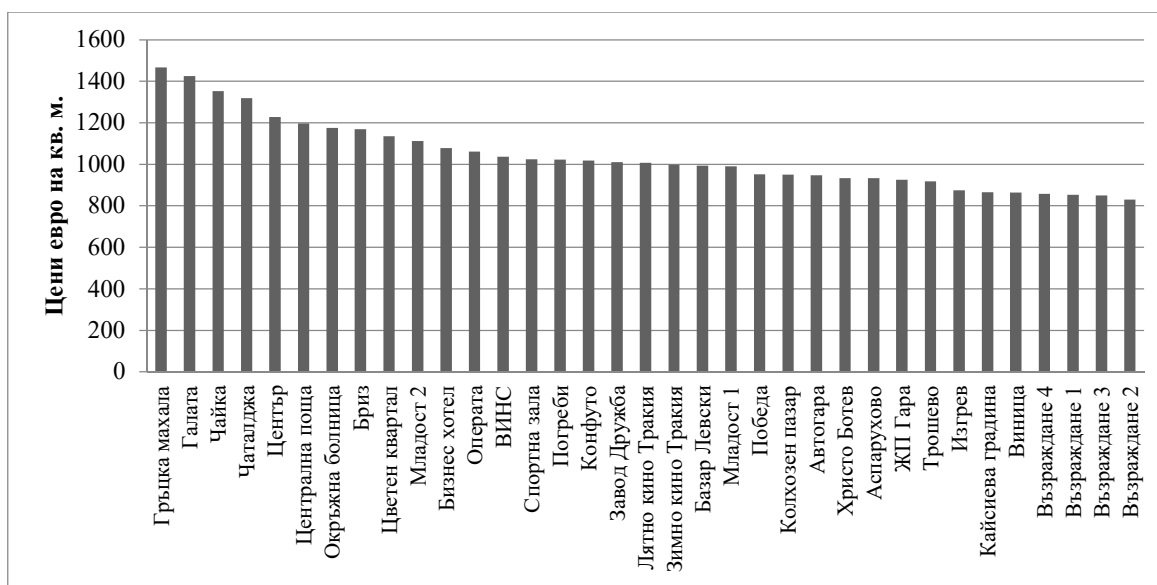
Източник: Индексите са изчислени от автора на базата на данни от www.imot.bg.

Получените в табл. 1 резултати показват наличието на умерена до слаба сезонност в изменението на цените. Отклонението на средните месечни цени при двустайните жилища предлагани за продажба варира от (-4.33%) през месец февруари до (+5.75%) през месец ноември. Наблюдава се намаляване на цените през зимните месеци и плавно повишаване през пролетта, лятото и късна есен, където са отчетени и най-високите стойности на индекса. Интерес представлява фактът, че цените са най-високи през месец ноември, което в известна степен не съответства на теоретичните и емпирични постановки в

научната литература. Причините можем да търсим в активния летен сезон отличаващ град Варна от останалите градове на страната и свързаната с това заетост на населението, която до известна степен може да влияе задържащо върху търсенето на имоти. След приключването на активния сезон и предвид реализирането на приходи от него, се засилва интересът към инвестиции, в т.ч. жилищни имот, което предизвиква търсене и съответно покачване на цените през есента. Най-близки до средните за годината са цените през месеците юни (+0.29%) и юли (+0.40%).

На фиг. 1 са представени средните цени за продажба по квартали в град Варна през 2022 г.

Фигура 1. Средни цени за продажба в евро на кв. м по квартали в град Варна през 2022 г.



От представените на фиг. 1 данни се вижда, че цените на жилищните имоти в различните квартали варират в широк диапазон, от 1467 евро на кв. м в квартал Гръцка махала до 831 евро на кв. м в квартал Възраждане 2. Налице е и съществена вариация в цените на имотите от 27.84% в Гръцка махала до 2.34% в Цветен квартал.

Интерес в настоящето изследване представлява и разкриването на сезонност в цените на жилищните имоти предлагани за отдаване под наем. В табл. 2 са представени индексите на сезонност на цените за отдаване под наем при двустайните жилища.

Получените резултати и в тази изследвана категория показват умерена до слаба сезонност в изменението на цените. Отклоненията от средните месечни цени варират от (-2.00%) през месец юни до (+5.57%) през месец септември. Нарастването на цените на наемите започва през края на летния сезон, месец август (+0.68%) като най-силно изразена сезонност се наблюдава в месеците септември (+5.57%) и октомври (+3.08%). Според нас този факт не е случаен, а по-скоро е свързан с по-високото търсене на жилищни имоти предвид започването на учебната година от учениците и студентите и необходимостта им от намирането на подслон. Напредъкът на новите технологии дава

възможност все по-голяма част от населението да работи от разстояние (дистанционно) (Alanssari et al., 2022). Това създава предпоставки за наемането на жилища за няколко месеца във ваканционните летни и зимни курорти през активния туристически сезон. Изненадващи в тази връзка според нас са резултатите за липсата на сезонност в цените на жилищните имоти през месеците май и юни в град Варна, когато температурите благоприятстват стартирането на сезона и съответно търсенето. Причините можем да търсим в предпочитанията на потенциалните наематели към местностите и курортните комплекси намиращи се в непосредствена близост до Варна (м-т Евксиноград, м-т Трака, к.к. Св. св. Константин и Елена“, к.к. Слънчев ден, к.к. Златни пясъци и др.).

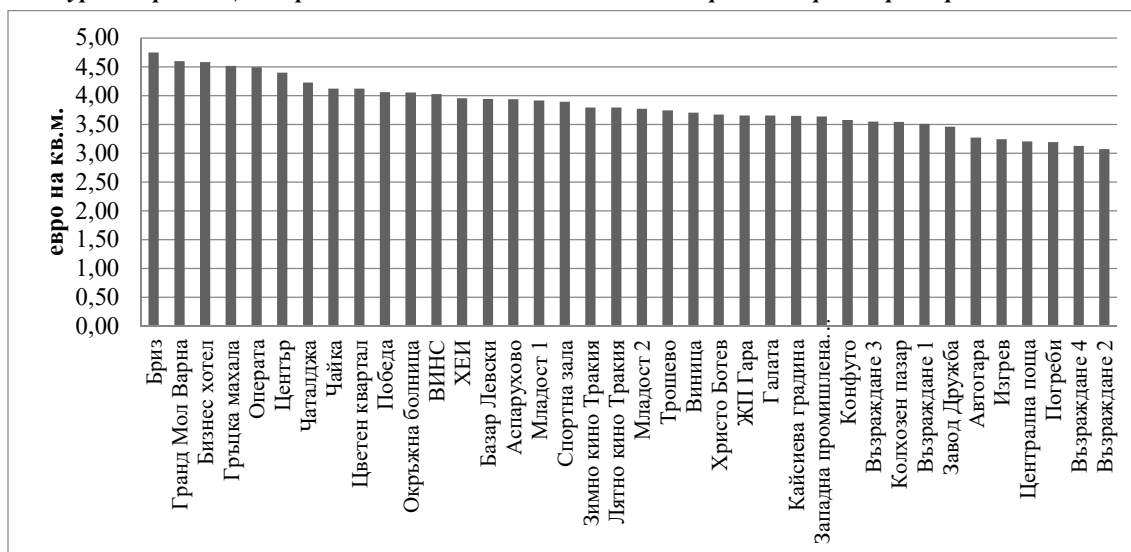
Таблица 2. Индекси на сезонност в изменението на офертните цени за отдаване под наем на двустайните жилища в кварталите на град Варна за периода януари 2020 г. – декември 2022 г.

Квартали	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Автогара	100.79	96.48	99.97	101.61	97.91	99.86	96.58	100.48	110.54	97.91	99.76	98.12
Аспарухово	93.25	90.40	92.97	93.54	94.49	94.97	89.92	97.44	120.78	125.35	108.30	98.59
Базар Левски	102.62	102.10	96.47	99.55	96.47	96.73	92.33	93.92	109.04	102.27	105.61	102.89
Бизнес хотел	97.26	108.31	97.09	96.69	93.43	88.64	100.91	103.76	107.66	97.42	102.22	106.61
Бриз	98.97	97.05	95.90	96.51	95.67	98.82	101.66	105.88	105.11	105.19	100.43	98.82
ВИНС	98.20	102.40	100.43	98.37	98.63	99.31	100.26	103.09	104.21	103.18	102.40	98.53
Виница	95.77	97.61	98.48	97.51	96.93	95.87	94.23	96.16	117.42	102.83	107.66	99.54
Възраждане 1	95.42	95.32	102.06	97.16	94.40	99.61	99.61	98.49	99.10	109.00	110.22	99.61
Възраждане 2	93.39	93.39	98.16	100.90	101.02	104.84	107.58	95.66	112.35	99.23	102.22	91.24
Възраждане 3	100.07	100.96	99.19	97.42	98.90	100.17	99.98	99.78	101.45	98.21	102.82	101.06
Възраждане 4	96.98	101.62	97.95	97.95	97.20	97.31	109.70	106.79	104.09	97.95	94.61	97.84
Галата	92.55	98.69	93.94	100.57	100.57	97.80	87.70	91.96	114.92	114.82	102.35	104.13
Гранд Мол Варна	95.07	100.28	97.49	98.01	94.76	97.71	95.90	104.52	110.87	103.46	104.97	96.96
Гръцка махала	98.86	96.91	98.32	94.87	94.25	94.48	93.54	105.36	109.75	103.48	108.10	102.07
ЖП Гара	102.09	101.52	99.99	101.81	101.04	100.66	98.85	95.98	96.17	98.46	101.04	102.38
Завод Дружба	99.84	98.75	99.44	96.39	97.57	99.74	99.44	101.90	108.40	99.44	99.25	99.84
Западна промишлена зона	100.28	100.28	100.28	100.28	100.28	102.40	100.28	100.28	94.77	100.28	100.28	100.28
Зимно кино Тракия	101.92	101.19	100.55	100.46	100.55	97.46	98.82	97.09	99.55	97.91	101.65	102.83
Изгрев	104.18	94.00	99.98	99.25	101.35	99.14	99.67	99.56	106.81	94.52	100.82	100.72
Кайсиева градина	91.49	96.93	102.37	102.57	101.40	99.85	103.15	99.75	104.22	103.73	101.59	92.95
Колхозен пазар	97.47	97.47	99.02	100.08	99.50	99.40	100.18	101.82	103.08	103.76	103.27	94.95
Конфуто	101.15	100.12	101.89	96.59	101.61	96.69	97.89	97.89	97.52	101.24	104.95	102.45
Лятно кино Тракия	97.68	101.77	99.01	100.08	98.48	99.46	99.64	100.26	102.04	101.41	94.84	105.33
Младост 1	92.85	96.40	101.18	98.09	99.68	99.12	96.69	102.30	105.48	105.30	103.14	99.77
Младост 2	103.74	96.46	95.28	95.28	101.08	99.21	103.05	107.08	102.56	108.06	94.30	93.90
Окръжна болница	96.88	97.30	96.29	97.05	97.21	100.74	99.90	105.03	105.87	102.34	101.67	99.73
Операта	104.39	107.08	103.94	95.35	95.95	92.43	92.21	94.38	97.14	103.49	103.57	110.07
Победа	96.76	96.68	101.92	101.49	100.90	102.25	100.82	102.00	100.82	97.18	99.72	99.46
Погреби	98.47	97.72	99.96	101.55	102.08	97.40	96.13	95.17	97.62	104.85	113.04	96.02
Спортна зала	99.04	98.68	99.93	97.26	96.19	95.74	96.01	98.68	106.71	108.23	107.07	96.45
Трошево	95.79	96.45	96.64	96.83	101.36	101.27	98.91	98.72	110.42	101.36	106.55	95.70
ХЕИ	100.39	101.07	102.61	100.90	95.35	99.45	95.44	99.79	97.66	100.56	106.62	100.14
Христо Ботев	112.29	98.47	97.42	95.88	101.64	96.36	94.15	92.14	97.61	102.41	107.30	104.33
Цветен квартал	95.72	98.46	97.67	97.67	96.51	97.75	98.64	105.02	107.24	100.41	106.79	98.11
Централна поща	103.41	113.75	102.22	96.61	89.22	85.09	98.48	101.53	108.33	106.75	100.35	94.25
Център	98.55	97.99	97.13	96.11	97.60	99.41	99.49	116.16	102.08	107.27	91.31	96.89
Чайка	98.32	99.10	99.19	98.32	96.84	98.93	98.58	105.37	109.02	107.11	93.97	95.27
Чаталджа	95.14	92.74	95.39	96.14	98.05	97.80	97.80	104.52	123.20	100.79	99.13	99.29
Средна стойност на индекса	98.61	99.00	98.89	98.23	98.06	98.00	98.27	100.68	105.57	103.08	102.47	99.16

Източник: Индексите са изчислени от автора на базата на данни от www.imot.bg.

На фиг. 2 са представени средните цени при отдаване под наем в евро кв. м по квартали в град Варна през 2022 г.

Фигура 2. Средни цени при отдаване под наем на кв. м по квартали в град Варна през 2022 г.



Източник: Изчисления от автора на базата на данни от www.imot.bg.

Цените за отдаване под наем на квадратен метър през 2022 г. варират в диапазона 4.75 евро в квартал Бриз до 3.07 евро в квартал Възраждане 2. По високите цени на имотите в челната позиция на класацията несъмнено се дължат на близостта им до морския бряг и централната част на града. Вариацията в цените на имотите варира от 22.91% в квартал Галата до 2.94% в квартал Зимно кино Тракия.

Заклучение

Изследването на сезонните колебания на офертните цени при продажба и отдаване под наем показват умерено повишаване на цените през лятото и есента и понижаване през зимните месеци на годината. Разкритата сезонност в цените на жилищните имоти предлагани за продажба трудно би могла да бъде използвана за спекулативна печалба от инвеститорите предвид високите транзакционни разходи, съпровождащи сделките, а именно: местен данък, нотариални такси, такса за вписване на имота. Доста често се използват и посреднически услуги, които варират между 2.5-3.5% от стойността на сделката, което допълнително увеличава разходите за придобиване. Посочените разходи могат да създадат бариери за инвеститорите, които биха могли да се опитат да се възползват от сезонните колебания в цените на имотите.

Финансиране

Публикацията съдържа резултати от изследване, финансирано със средства от целева субсидия за НИД на УНСС по договор № НИД НИ - 20/2023/А.

Източници

Alanssari, S., Mihaylova, L., & Papazov, E. (2022). Housing support as a form of human capital investment in Kuwait. *Real Estate Property & Business*, 6(2), 81-93.

Evangelou, N. (2019). Seasonality in the Housing Market. Available at: <https://www.nar.realtor/blogs/economists-outlook/seasonality-in-the-housing-market>

- Kaplanski, Guy and Levy, Haim. (2011). Real Estate Prices: An International Study of Seasonality's Sentiment Effect. *Journal of Empirical Finance*, 19(1), 123-146, January 2012, Available at: <https://ssrn.com/abstract=1438826>
- Larsen, E. (2023). House price seasonality, market activity, and the December discount. *Real Estate Economics*. Published by Wiley Periodicals LLC. Available at: <https://oda.oslomet.no/oda-xmli/bitstream/handle/11250/3114722/Real%2BEstate%2BEconomics%2B-%2B2023%2B-%2BR%25C3%25B8ed%2BLarsen%2B-%2BHouse%2Bprice%2Bseasonality%2B%2Bmarket%2Bactivity%2B%2Band%2Bthe%2BDecember%2Bdiscount.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Miller, N., Sah, V., Sklarz, M., & Pampulov, S. (2013). Is There Seasonality In Home Prices-Evidence From CBSAs. *Journal Of Housing Research*, 22(1). Available at: <https://www.jstor.org/stable/24862535>
- Miller, N., Sah, V., Sklarz, M., Pampulov, S. (2011). Seasonality in Home Prices - Evidence from CBSAs. *Journal of Housing Research*, 22(1). Available at: <https://www.jstor.org/stable/24862535>
- NSI. (2021). Raioniti, oblastite i obshinite v Republica Bulgaria. [Regions, districts and municipalities in the Republic of Bulgaria]. Available at: <https://www.nsi.bg/bg/content/21148/%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B5-%D0%B2-%D1%80%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B1%D1%8A%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%8F-2022>
- Stoenchev, N. (2013). *Statistika*. [Statistics]. Sofia: Izdatelska kushta pri LTU.
- Stoenchev, N., Hrischeva, Y. (2018). Tendencies and Seasonality in the Change of the Prices of Residential Real Estates by Neighborhoods in the Capital of Bulgaria, Sofia. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 6(1).
- Valadkhanian, A., Worthington, C., Russell S. (2015). Seasonality in Australian Capital City House and Unit Prices. Monash Business School. DISCUSSION PAPER 53/15, Available at: <https://www.monash.edu/business/economics/research/publications/publications2/5315seasonalityunitpricesaladkhaniorthingtonsmymth.pdf>
- www.imot.bg - portal za obyavi za imoti [real estate online platform]



Seasonality in the Prices of Residential Properties in the City of Varna

Yana STOENCHEVA¹

¹ ORHID iD 0009-0009-9381-4217, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria,
e-mail: hrischeva.y@abv.bg

DOI: 10.56065/CERP2024.1.1.26

Abstract:

JEL:
R20; R30

The aim of the present article is to investigate the presence of seasonality in the prices of residential properties offered for sale and rent in the neighbourhoods of the city of Varna. To carry out the analysis, the monthly offer prices for a three-year period from January 2020 to December 2022 for the sale and rent flats from the website www.imot.bg were used. The object of the research is the most widely represented dwellings in the municipality of Varna, namely the two-room dwellings. The simple chronological average method was used to study seasonality. The presence of moderate to weak seasonality in the change in prices for both sales and rentals has been demonstrated. The deviation of the average monthly prices for two-bedroom flats offered for sale varies from (-4.33%) in the month of February to (+5.75%) in the month of November. Deviations from average monthly rental prices ranged from (-2.00%) in June to (+5.57%) in September. The results could be useful to potential investors.

Keywords:

Price; residential real estate; real estate market, seasonality.

Now to cite:

Copyright ©
2024 by author(s)
and University of
Economics –
Varna

Stoenecheva, Y. (2024). Sezonnost v tsenite na zhlishtnite imoti v grad Varna [Seasonality in the prices of residential properties in the city of Varna]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (1), 26-36. <https://doi.org/10.56065/CERP2024.1.1.26>