



Въздействие на териториите за далекоперспективно развитие върху локалните имотни пазари

Борислав БОРИСОВ¹

¹ ORCID iD 0009-0004-8745-7587, Университет за национално и световно стопанство, София, България,
e-mail: bstanoeff@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.56065/CERP2024.1.2.80>

Резюме:

JEL:
R10; R30

В статията се изследва потенциала на зоните за далекоперспективно развитие, за осигуряване на поземлени имоти за строително – инвестиционни проекти в зони с високо ниво на търсене, и очаквания ефект от отпадането на ограниченията за разработване на тези територии, върху пазара на недвижими имоти. Разгледани са български и чуждестранни публикации по темата. Извършен е анализ на няколко ключови показателя за търсенето, предлагането и цените на имотите в изследваните локации. Извършено е пазарно изследване върху конкретни примери за далекоперспективни зони за развитие и районите около тях. Направени са заключения за потенциала на зоните за далекоперспективно развитие за удовлетворяване на нарастващото търсене на имоти за строителство, както и за позитивните и негативните влияния на градското планиране върху пазара, инвеститорите и обществото. Направена е прогноза за състоянието на два локални имотни пазара в района на зони за далекоперспективно развитие, които би трябвало да бъдат „освободени“ за разработване след 2025 година.

Ключови думи:

Зона за далекоперспективно развитие, земя за строителство, инвестиции в строителство, градско планиране, имотен пазар

Цитиране:

Борисов, Б. (2024). Въздействие на териториите за далекоперспективно развитие върху локалните имотни пазари. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (2), 80-92. <https://doi.org/10.56065/CERP2024.1.2.80>

Copyright © 2024
от автора/
авторите

Въведение

Трудно е да си представим съществуването и нормалното функциониране на урбанизираната среда, без наличието на адекватни процедури по градско планиране. Устойчивото развитие на съвременния град изисква задълбочен анализ на потребностите от прилагане на регулации, които създават предпоставки и условия за повишаване качеството на средата и стандарта на обитаване. От друга страна винаги съществува риск, при налагането на прекомерни ограничения, да бъде отслабен инвеститорският интерес, което да доведе до недостатъчно предлагане на имотния пазар и от там до повишаване на цените и намаляване на достъпността на имотите.

Определянето на факторите, влияещи съществено върху цените на недвижимите имоти е основна задача на изследователи, инвеститори и купувачи. Повечето от разработките се фокусират върху ценообразуващите фактори от страна на търсенето, каквито са равнището на доходите, различните демографски променливи, достъпа и цената на финансиране, данъчното облагане и др. подобни. Макар и по-малко на брой, налични са редица изследвания, насочени към факторите влияещи върху цените на имотите от страна на предлагането. Част от тези фактори са: количеството свободна земя за строителство, географските и топографски характеристики, инфраструктурата, и не на последно място ограниченията наложени от градското планиране (Malpezzi, 1996).

На фона на растящото търсене и ограниченото предлагане на имоти на най-развития в България имотен пазар, този в София, както и с оглед на тенденцията за миграция от компактният град към предградията, характерно за обществата с нарастващо благосъстояние, все по-актуален става въпросът за потенциала на околградските райони за осигуряване на свободна земя за строителство. В общия устройствен план на Столична община, действащ от 2007 година, бяха обособени няколко района с уреден градоустройствен статут и конкретно предназначение, но обозначени, като „далекоперспективни зони за развитие“¹.

Интересът към този вид територии е свързан с възможността да се отговори на евентуалното нарастване на търсенето на жилища и бизнес имоти извън компактният град, в нововъзникващите предградия. Тези зони са предвидени най-вече около селата в югоизточната част на града, и тези по северната дъга на Околвръстния път на София (Georgiev et al., 2021).

В настоящото проучване е извършен анализ на пазара на недвижими имоти в два конкретни столични района, в които според ОУП на Столична община, са обособени зони за далекоперспективно развитие. Това определя териториалните ограничения в мащабите на изследването, като времевата рамка, която се използва е 2019-2023 година.

Обект на изследване са териториите за далекоперспективно развитие в две села от крайградската зона на София, а именно Лозен и Мирвяне.

Предмет на изследване е потенциала на тези зони за балансиране на параметрите на пазара на недвижими имоти и по-специално за въздействие върху равнището на цените.

Целта на изследването е, чрез анализ на емпирични данни за пазара на недвижими имоти в определените за изследване локации, да се направят обосновани предположения за бъдещия ефект върху локалните пазари от освобождаването на ограниченията върху зоните за далекоперспективно развитие, след изтичане на законоустановения срок.

Преглед на литературата

Земята, попадаща в урбанизираните територии трябва да се третира, като ресурс, който да се развива и съхранява, така че да се извлече ползата от нея за икономическото и социалното благополучие на обществото (Fishman, Gross, 1972). Новите течения в урбанистиката в края на 1990-те години на XX – ти век се основават на възможностите за уплътняване на градските територии в съществуващите им граници, чрез прилагането на инструментите на градското планиране, като целта е запазване на зелените крайградски зони и постигане на интелигентен растеж (Alexander, 2005).

Основната задача пред градското и регионалното планиране следва да бъде защитата на обществения интерес от стремежа на частните инвеститори за бързи и големи по обем печалби. Дългосрочните устройвени планове имат за цел да стабилизират застроената среда в съществуващите граници и да създават подробна и конкретна визия за бъдещото развитие (Alfasi, 2006). Градското планиране следва да е основата за осъществяване на прехода на всеки град съгласно съвременните тенденции в устойчив, умен, интелигентен и град на знанието, чрез присъщия му инструментариум- оптимално използване на поземления фонд, правила и стандартни за строителство на сгради и съоръжения, изграждане и развитие на инфраструктура (Yovkova, 2021).

В повечето европейски страни, както и в България, регулаторните устройвени планове, базирани на системата на зонирание се използват, като основен начин за контрол на развитието на селищните системи. Разработени са системи за регулиране на използването на земята, като ресурс и смекчаване на въздействията върху околната среда, които са следствие от разрастването на градовете (Bäing et al., 2020). Чрез различни административни процедури, локалните власти имат възможност да контролират пространствения растеж, времевата рамка, характера и количеството строителство на жилищни и други видове имоти (Katz, Rosen, 1980).

Градоустройствените регулации оказват различно влияние върху формирането на цените на земята на имотните пазари, в зависимост от големината на площите, които се търгуват. Силата на корелационната връзка между нивата на градоустройствените рестрикции и равнището и динамиката на цените на поземлените имоти с площ около 1 дка, е значително по-висока от корелацията на фактора с равнището и динамиката на цените за големи, неурегулирани поземлени имоти с площ над 50 дка. Градското планиране и свързаните с него ограничения, административна тежест, обществена инфраструктура и др. имат съществено влияние върху формирането на цените на поземлените имоти, които от своя страна имат значителен дял в цените на жилищата (Black, Hoben, 1985).

При проведено изследване на регионалните пазари в САЩ, в които държавните и общински рестрикции, свързани с устройството на територията

са най-малко, е установено, че цените на поземлените имоти са двойно по-ниски от тези в регионите с най-високо ниво на административни регулации (Shilling et al., 1991). Мерките целящи стимулиране на разрастването на населените места нямат такъв ефект върху нарастването на строителната продукция, какъвто имат рестриктивните мерки върху ограничаването на това нарастване (Levine, 1999).

Лимитирането за отреждане на земя за строителство, рестриктивното зонироване и други подобни мерки, водят до намалено предлагане и съответно увеличаване цената на наличната земя, върху която могат да се осъществяват инвестиционни проекти. По-скъпата земя води до намаляване на достъпността на жилищата и бизнес-имотите, и има негативен ефект основно върху хората със средни и по-ниски равнища на доходите. Това би могло да доведе до забавяне на икономическия растеж и влошаване на икономическата структура на съответната територия (Dowall, Landis, 1981).

Въпреки негативните ефекти, като повишаването на цените на земята, отделянето на резервни площи за далекоперспективно развитие, дава възможности на местните власти да осигуряват поетапно развитие на урбанизираната територия и различни източници на инвестиции в инфраструктура и обществено строителство, включително частни и публично-частни. Земята е пространственият носител на градското развитие. Отделянето на резервни участъци от територията може да предостави необходимия хоризонт за растеж, така че да бъдат посрещнати нуждите на обществото, при възникване на такава необходимост (Wang et al., 2020).

Програмата на ООН за устойчиво развитие до 2030 г. и създадения на нейна база документ „Новият градски дневен ред“ залага на насърчаването на градското планиране в посока ограничаване на пространственото нарастване на населените места и свързаното с него усвояване на плодородни земеделски земи за урбанистични цели (Gospodinova, 2021). И все пак локацията си остава един от най-значимите фактори, както за избор на населено място за обитаване, така и за избор на конкретна позиция в самото населено място (Stoenecheva, 2020) и големите градове винаги ще бъдат притегателен център.

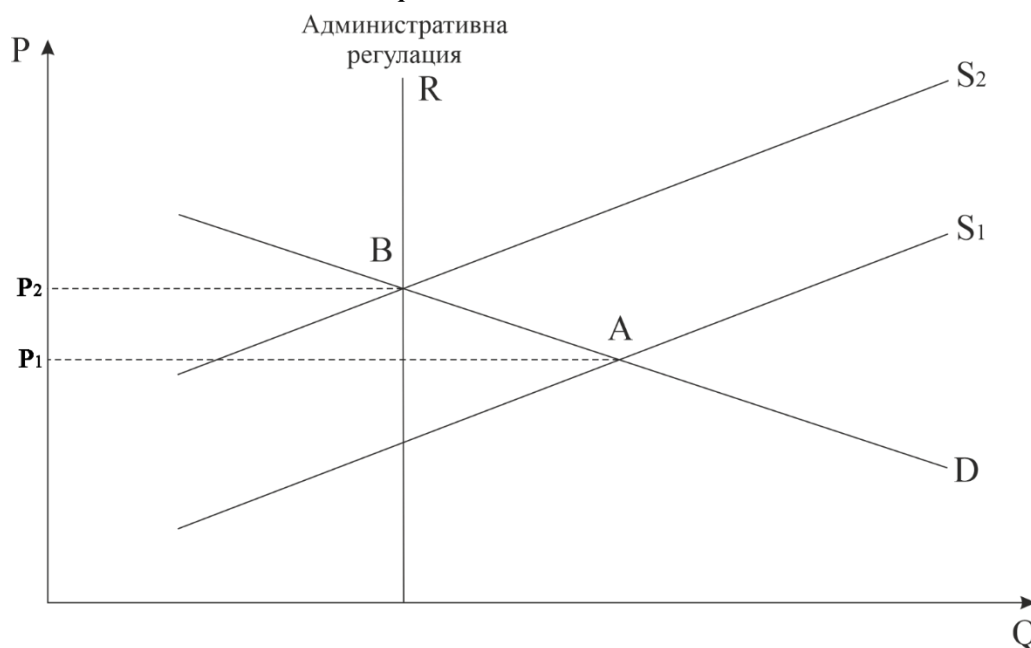
В годините след 2015, когато (по данни на НСИ) над 56 хил. българи са се заселили в малки населени места тип села, се наблюдава устойчива тенденция към подобен вид вътрешна миграция. При детайлно разглеждане на дестинациите се оказва, че около половината от тези миграции са насочени към села, разположени в периферията на големите градове и основно София (Slavova, 2019).

Големият недостатък на познатата методология за емпирично изследване на ефектите на различните външни фактори, какъвто са градоустройствените ограничения, върху имотния пазар е, като цяло несигурното и индиректно измерване на стойностите на променливите, отразяващи влиянието на регулаторните мерки (Quigley, Rosenthal, 2005).

Опростен модел на влиянието на административните регулации върху пазара на недвижими имоти може да бъде представен така: При отсъствие на административна регулация, като при съвършен пазар кривите на търсенето и предлагането, се пресичат в определена точка на равновесие при ценово равнище P . При поява, или увеличаване на нивото на административна

регулация, това би довело до „преместване“ на кривата на предлагане на ново, по-високо ценово равнище, поради оскъпяващото действие на административните ограничения. Новата крива на предлагане се пресича с кривата на търсене в друга равновесна точка, при по-високо ниво на цената P_1 , и по-ниски нива на количества предлагани и търсени имоти – Вж. фиг. 1 (Malpezzi, 1996).

Фигура 1. Опростен модел на влиянието на административните регулации върху пазара на недвижими имоти



Източник: Malpezzi, S. (1996). *Housing Prices, Externalities, and Regulation in U.S. Metropolitan Areas*

Информационна осигуреност и методи на изследването

Използвани са данни² от НСИ, които са с гарантирана надеждност.

За анализа на структурата на поземления фонд в двете села, включени в изследването са ползвани данни, предоставени от районните администрации Нови Искър и Панчарево по Закона за достъп до обществена информация, и Националният регистър на населените места, поддържан от Националния статистически институт.³

Данните за броя на разрешенията за строеж за периода 2019-2023 година, са получени от уебсайта на Направление „Архитектура и градоустройство“ към Столична община⁴, като са разгледани всички разрешения за строеж на територията на землищата на селата Мирояне и Лозен, и не са взети под внимание разрешенията за огради, съоръжения, преместваеми обекти, фотоволтаични инсталации и др. подобни.

Данните за цените на поземлените имоти са взети от статистиката на сайта www.imot.bg. Средните годишни цени са получени, като средноаритметични от цените в края на четирите тримесечия в съответната година.

Изчислени са верижните абсолютни прирасти – $\Delta_{i/i-1}$ и верижните темпове на прираст – $T_{i/i-1}$, съответно по формули 1 и 2 (Stoenecheva, 2021):

$$\Delta_{i/i-1} = Y_i - Y_{i-1} \quad (1)$$

$$T_{i/i-1} = \frac{Y_i - Y_{i-1}}{Y_{i-1}} \cdot 100 \quad (2)$$

където:

Y_i – значението на признака в i -тия момент (период);

Y_{i-1} – значението на признака в предходния момент (период).

Анализ и резултати от изследването

В периода 2019-2023 година, населението на София е намаляло с 45 762 души, или 3,68%. Тази тенденция е особено силно изразена през 2020 година-намаляние с 20 783 души, или 1,67%, и още повече през 2022 година, когато населението на Столицата е намаляло с 30 916 души, или 2,53%. Селата Лозен и Мирвяне са типични крайградски предградия, попадащи в територията на Столична голяма община. Лозен е разположено до югоизточната, а Мирвяне на северната дъга на Околоръстния път. Големината на двете села, както и броят и структурата на обитателите им са напълно различни, но се наблюдават сходни тенденции за промени в ръста на населението през изследвания период. Населението на Лозен е с 409 души повече през 2023, в сравнение с 2019 (ръст от 6,63%), а това на Мирвяне се е увеличило със 145 души, или 10,13%. Ключова и за двете населени места е 2022 година, когато населението на Лозен нараства с 451 човека (7,34%) спрямо предходната 2021 г., а това на Мирвяне със 170 души, или 12,08% годишен ръст (Табл. 1).

Таблица 1. Население на София и селата Лозен и Мирвяне 2019-2023 г.

Година	София			Лозен			Мирвяне		
	Брой	Абсолютен прираст	Темп на прираста %	Брой	Абсолютен прираст	Темп на прираста %	Брой	Абсолютен прираст	Темп на прираста %
2019	1 242 568	-	-	6 168	-	-	1 431	-	-
2020	1 221 785	-20 783	-1,67	6 187	19	0,31	1 410	-21	-1,47
2021	1 221 172	-613	-0,05	6 142	-45	-0,73	1 407	-3	-0,21
2022	1 190 256	-30 916	-2,53	6 593	451	7,34	1 577	170	12,08
2023	1 196 806	6 550	0,55	6 577	-16	-0,24	1 576	-1	-0,06

Източник: Национален статистически институт

Данните за прираста на населението в Лозен и Мирвяне, съпоставени с тези за София, по мнение на автора затвърждават тезата за засилената тенденция към миграция в посока от компактния град, към малките населени места в неговата периферия.

Село Лозен е разположено на югоизток от София и северно от склоновете на Лозенска планина. Попада в границите на Столична голяма община, район Панчарево. Землището на село Лозен е с площ от 91,597 млн. кв. м, от които земеделските земи са 27,785 млн. кв. м, горската територия 32,120 млн. кв. м, а площта която попада в строителни граници в 31,691 млн. кв. м. Общата площ на имотите, отделени за далекоперспективно развитие е 4,078 млн. кв. м, което представлява 4,45% от площта на цялото землище и 12,87% от земята в строителни граници (табл. 2).

Таблица 2. Землища на селата Лозен и Мирвяне

	Площ (кв. м)		Относителен дял от землище в %		Относителен дял от земя в строителни граници в %	
	с. Лозен	с. Мирвяне	с. Лозен	с. Мирвяне	с. Лозен	с. Мирвяне
Землище	91 597 000	10 304 000	-	-	-	-
Стр. граници	31 691 600	4 906 000	34,60	47,61	-	-
Земеделска	27 785 400	5 398 000	30,33	52,39	-	-
Горска	32 120 000	-	35,07	-	-	-
Далекоперспективни зони						
Пп	16 653	-	0,02	-	0,05	-
Жм	1 974 092	-	2,16	-	6,23	-
Смф	2 087 381	676 050	2,28	6,56	6,59	13,78
Общо	4 078 126	676 050	4,45	6,56	12,87	13,78

Източник: *isofmap.bg*, собствени изчисления на автора

Мирвяне е село, разположено северно от Околовръстния път на София, попада в границите на Столична община, район Нови Искър. Землището на Мирвяне обхваща 10,304 млн. кв. м, от които 5,398 млн. кв. м са земеделските земи, а останалите 4,906 млн. кв. м, попадат в строителни граници. Резервните зони с имоти за далекоперспективно развитие са изцяло отредени, като Смесени многофункционални зони. Площта им е 676 050 кв. м, което представлява 6,56% от цялото землище и 13,78% от земята в строителни граници (табл. 2).

В периода между 2019 и 2023 г. в землището на с. Лозен са издадени общо 221 разрешения за строеж, от които 189 за жилищно строителство и 32 за производствени, складови, търговски и др. сгради. Общата разгъната застроена площ, разрешена за строителство през посочения период в 140 967,8 кв. м, от които 95 068,3 кв. м са жилищните имоти. Най-големите обеми ново строителство са стартирали през 2019 г. (40 672 кв. м) и 2022 г. (37 519 кв. м). Наблюдава се устойчива тенденция за разрешаване на строителството на средно над 25 000 кв. м разгъната застроена площ годишно (табл. 3).

Таблица 3. Разрешения за строеж в с. Лозен

Година	Жилищни		Нежилищни		Общо	
	Брой	РЗП (кв. м)	Брой	РЗП (кв. м)	Брой	РЗП (кв. м)
2019	44	19 097,44	7	13 951,61	51	40 672,06
2020	44	21 008,59	8	5 053,34	52	26 061,93
2021	38	15 089,93	3	1 061,00	41	16 151,67
2022	36	25 500,33	9	12 019,07	45	37 519,40
2023	27	14 372,01	5	6 190,73	32	20 562,74
Общо:	189	95 372,01	32	20 562,74	221	140 967,80

Източник: Направление „Архитектура и градоустройство“ към Столична община, собствени изчисления на автора

Мирвяне е с около три пъти по-малко население и десет пъти по-малка площ на землището в сравнение с Лозен. На този фон за изследвания период са издадени 43 разрешения за строеж за общо 16 838 кв. м разгъната застроена площ, или около четири пъти по-малко на брой разрешения за около десет пъти по-малка площ. Разпределението между жилищна и нежилищна площ е почти по равно. Най-големи обеми строителство са разрешени през 2019 г. -

4 460 кв. м и 2022 г. - 7 308 кв. м (Табл. 4). Като се вземат предвид временните данни за 2024 г. (разрешено над 3200 кв. м РЗП до края на август), може да се направи извод, че годишно в с. Мирояне се издават разрешения за строеж, за средно около 3000 кв. м разгъната застроена площ.

Таблица 4. Разрешения за строеж в с. Мирояне

Година	Жилищни		Нежилищни		Общо	
	Брой	РЗП (кв. м)	Брой	РЗП (кв. м)	Брой	РЗП (кв. м)
2019	6	1 076,81	5	338,33	11	4 460,14
2020	4	716,40	0	0,00	4	716,40
2021	9	2 180,87	2	1 447,50	11	3 628,37
2022	7	2 171,77	4	5 134,47	11	7 308,24
2023	5	681,25	1	43,58	6	724,83
ОБЩО:	31	6 827,10	12	6 936,88	43	16 837,98

Източник: Направление „Архитектура и градоустройство“ към Столична община, собствени изчисления на автора

Общата тенденция за повишаване на цените на имотите в последните 5-6 години е напълно валидна и за селата Лозен и Мирояне. По данни от статистиката на сайта www.imot.bg, в изследвания период между 2019 и 2023 г., цената на поземлените имоти в землището на с. Мирояне се е увеличила с 28.5%, или от средно 35 €/ кв. м в началото на периода на 45 €/ кв. м в края.

Таблица 5. Средногодишни цени за предлагане на поземлени имоти в селата Лозен и Мирояне

Година	Мирояне		Вилна зона Врана-Лозен €/ кв. м	Лозен €/ кв. м	Землище с. Лозен средно	
	Средна цена €/ кв. м	Верижен темп на прираста в %			Средна цена €/ кв. м	Верижен темп на прираста в %
2019	35,00	-	91,25	56,50	73,88	-
2020	37,75	7,86	99,25	64,25	81,75	10,66
2021	40,50	7,28	101,00	66,00	83,50	2,14
2022	45,50	12,35	123,00	70,75	96,88	16,02
2023	45,00	-1,10	112,00	74,75	93,38	-3,61

Източник: www.imot.bg, собствени изчисления на автора

Подобна тенденция се наблюдава и при цената на имотите в землището на с. Лозен. Статистиката на сайта има данни отделно за вилна зона Врана-Лозен, която също попада в границите на землището на селото. Тук цените на предлаганите имоти са значително по високи от средните цени за останалата част от землището, като причина за това е, че почти всички предлагани имоти са „в регулация“, с напълно изяснен градоустройствен статут и достъп до инженерна инфраструктура. Средната цена на имотите в землището на Лозен за 2023 г. е малко над 93 €/ кв. м, при близо 74 €/ кв. м през 2019 година, или ръст от повече от 32%. Своеобразен „пик“ на цените и в двете локации е достигнат през 2022 г., след което, през 2023 г. се наблюдава съвсем леко понижение, но това е по-скоро достигане на „плато“ на цените, отколкото тенденция за тяхното понижаване (табл. 5).

В обобщение на гореописаните статистически данни може да се направят няколко извода: на първо място, ръстът на населението в селата Лозен и Мирояне, съчетан с ниското ниво на безработица, нарастването на доходите,

ниските лихви и овладяната, но въпреки това съществуваща инфлация са предпоставка за повишен инвеститорски интерес към имоти в изследваните локации. На второ място, предлагането на имоти, като функция от количеството свободна земя за застрояване е ограничено поради нейната изчерпаемост. Нарастването на офертните цени на поземлените имоти в двете села, показват че търсенето на качествени имоти надвишава тяхното предлагане, което е характерно за атрактивните локации. И Лозен и Мирояне разполагат със значителни по площ резервни територии за далекоперспективно развитие в обеми от над 12% от цялата им територия отредена за застрояване, в хоризонта на действащия Общ устройствен план, което според нас е предпоставка за бъдещо увеличаване на предлагането на земя за строителство.

Настоящите средни цени на пазара на имоти в двете населени места са формирани в условията на частично ограничено от устройствения план предлагане на имоти за строителство. От една страна, няма забрана за разпореждане с имотите попадащи в обхвата на зоните за далекоперспективно развитие, и такива имоти се обявяват за продажба, но поради несигурния времеви хоризонт на инвестицията, интересът към тях е на цени по-ниски от средните за съответния район. От друга страна недостигът на качествени имоти, в които могат да се разработват инвестиционни проекти в текущия момент, е една от причините за наблюдавания ръст на цените им.

Ръстът на предлагането, който е очакван след отмяната на ограничителното действие на разпоредбата на чл. 6, т. 11 от Закона за устройство и застрояване на Столична община, при идеални условия би довел до намаляване на цените на имотите в райони, в които има значителни по размер резервни площи, каквито са селата Лозен и Мирояне. По отношение на тези имоти, които попадат в обхвата на зоните, са налице някои странични фактори, като нуждата от изграждане на скъпоструваща инфраструктура и административната тежест при изработването и одобряването на подробните устройствени планове (цена и време). Повишената привлекателност на имотите, заедно с посочените странични фактори, обективно следва да предизвикат повишение на цените им след отпадане на ограниченията.

Нарастването на цената на „новите“ имоти на пазара може да се отрази на средната стойност за имотите в района по три възможни начина. При първия, да надхвърли спада в цените на околните имоти, породен от увеличеното предлагане и по този начин средната цена да нарасне. При втория вариант повишението на цените на новите имоти компенсира спада при околните, като средната цена не се променя съществено. В третия вариант, по-високите цени на имотите, които са били с ограничени възможности за разработване, не наваксват понижението в цените на околните имоти и средната цена търпи понижение.

Казаното до момента е валидно в случай, че търсенето на пазара е константно и промените се отнасят само до нивата на предлагане. Пазарът на недвижими имоти е характерен с дългите времеви лагове на процесите, водещи до равновесие (Zabunov, 2017). При хипотезата на опростения модел на влиянието на административните регулации върху пазара на недвижими имоти не е взета под внимание вероятността от настъпване на промени и в кривата на търсене. Тук са възможни също няколко възможни сценария,

които да се комбинират с различните варианти на промени в предлагането. Така или иначе, пазарът непрекъснато се стреми към достигане на равновесна точка, а външните намеси влияят върху търсенето и предлагането, като по този начин е преместват в координатната система в зависимост от посоката и силата на техния ефект.

Заклучение

Административните ограничения насочени към количествено и пространствено увеличение в предлагането на земя за строителство, каквото по същество е отделянето на зони за далекоперспективно развитие, може да доведе до повишаване на продажните цени на имотите в околните територии и намаляване на тяхната достъпност. Друг негативен ефект може да е презастрояването и пренаселването там, където се допуска разработването на инвестиционни проекти, в резултат на отговор на нарастващото търсене на имоти. Като положителен ефект може да се отбележи териториалното ограничаване на урбанизационните процеси и възможността за насочването им в желана посока при възникване на висок инвестиционен натиск.

Възможните последствия от отмяната на ограниченията върху далекоперспективните устройствени зони са трудни за прогнозиране. В краткосрочен план е възможно съществено увеличение в предлагането на имоти, попадали в зоните с ограничения, както в количествен, така и в качествен аспект. Възможно е това да доведе до спад в цените на съседните имоти, които са нараствали до момента, вследствие действащите ограничения. На база посочените по-горе примери и направения пазарен анализ, може да се направи извод, че не следва да се очакват драстични промени в пазарните условия в средносрочен и дългосрочен план, които да са предизвикани от отпадналите ограничения. Сценариите за промени в цените, търсенето и предлагането ще имат краткосрочно действие, а в дългосрочен план, най-вероятният ефект ще е задоволяване на високото търсене на имоти и достигане до равновесна точка на пазара, така че той да премине в устойчиво състояние на „плато“.

Бележки

1. Чрез закона за устройството и застрояването на Столичната община се определят *„специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община“* (ЗУЗСО, 2007). В глава втора, раздел I, чл. 6 от закона са изброени групите устройствени зони, територии и самостоятелни имоти, като в т. 11 е формулирана групата *„резервни терени за далекоперспективно развитие“*. След промените в закона, публикувани в Държавен вестник, бр. 31 от 2018 г., усвояване на терените, попадащи в тези зони по новото им предназначение се предвижда да започне след 2025 г.
2. <https://infostat.nsi.bg>;
3. <https://www.nsi.bg/nrnm/> и сайта на „Географска информационна система – София“ ЕООД (<http://isofmap.bg/>);
4. <https://nag.sofia.bg/RegisterBuildingPermitsPortal/Index>.

Източници

- Alexander, F. S. (2005). Land Bank Strategies for Renewing Urban Land. *Journal of Affordable Housing, Vol. 14, №2, winter 2005* (pp.140-168), Electronic copy available at: <https://ssrn.com/abstract=1959527>
- Alfasi, N. (2006). Planning policy? Between long-term planning and zoning amendments in the Israeli planning system. *Environment and Planning A, 38(3)*, 553-568. <https://doi.org/10.1068/a37335>
- Bäing, S., & Webb, B. (2020). Planning Through Zoning: a literature review. An Open Access document downloaded from ORCA, Cardiff University's institutional repository: <https://orca.cardiff.ac.uk/id/eprint/135002/>
- Black, J. T., & Hoben, J. E. (1985). Land price inflation and affordable housing. *Urban Geography, 1985, 6, 1*, 27-47.
- Dowall, D. E., Landis, J. (1981). Land-Use Controls and Housing Costs: An Examination of San Francisco Bay Area Communities. <https://escholarship.org/uc/item/0ds0q9q4>
- Georgiev, L. et.al, OP Sofia plan. “Programa za Sofia”, Sofia 2021 г., available at: https://sofiaplan.bg/wp-content/uploads/2021/09/I_Териториален-обхват-и-анализ-на-състоянието-2.pdf.
- Gospodinova, A. (2021). Teritorialno razrastvane na naselenite mesta v Bulgaria-savremenni izmerenia i upravleniski politiki. [Territorial Expansion of Settlements in Bulgaria - Contemporary Dimensions and Governance Policies] Varna. Izdatelstvo “Nauka i ikonomika”.
- Fishman, R. P., & Gross, R. D. (1972). Public Land Banking: A New Praxis for Urban Growth, *Case Western Reserve Law Review* (Vol. 23, Issue 4), available at: <https://scholarlycommons.law.case.edu/caselrevhttps://scholarlycommons.law.case.edu/caselrev/vol23/iss4/10>
- Katz, L., Rosen. K. T. (1980). The Interjurisdictional Effects of Growth Controls. Available at: www.escholarship.org/content/qt48d6q2nz/qt48d6q2nz_noSplash_1858f729ec230a77625b2ecb06977cac.pdf
- Levine, N. (1999). The Effects of Local Growth Controls on Regional Housing Production and Population Redistribution in California. In *Urban Studies* (Vol. 36, Issue 12). Available at: www.nedlevine.com/Levine%20Effects%20of%20Local%20Growth%20Controls%20on%20Regional%20Housing%20Production%20and%20Population%20Redistribution%20in%20California%20.pdf
- Malpezzi, S. (1996). Housing Prices, Externalities, and Regulation in U.S. Metropolitan Areas. In *Journal of Housing Research* (Vol. 7, Issue 2). Available at: <http://www.hawaiihousingalliance.org/docs/pubs/Other%20Housing%20Reports/Inclusionary%20Zoning/Housing%20Prices,%20Externalities,%20and%20Regulation%20in%20US%20Metropolitan%20Areas.pdf>
- Quigley, J. M., Rosenthal, L. A., & Quigley, R. (2005). The Effects of Land Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn? In *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* (Vol. 8, Issue 1). Available at: https://escholarship.org/content/qt90m9g90w/qt90m9g90w_noSplash_7ff5ef817d5a5277fcc5d895d494c928.pdf
- Shilling, J. D., Sirmans, C. F., & Guidry, K. A. (1991). The impact of state land-use controls on residential land values. In *Journal of Regional Science* (Vol. 31, Issue 1).

Slavova, M. (2019). Peri-urbanizatsiata v Bulgaria-potential za stroitelnia bransh. [Peri-urbanization in Bulgaria-potential for construction industry]. *Nedvizhimi imoti & biznes [Real Estate Property & Business]*, Vol. III (1).

Stoencheva, Y. (2020). Privlekatelnost i dostapnost na investitsiata v zhlishtni imoti v teritorialen aspekt [Attractiveness and Accessibility of Investment in Residential Real Estate from a Territorial Perspective]. *Nauchni trudove na UNSS [Research papers UNWE]*, vol. 2, Sofia (279-300).

Stoencheva, Y. (2021). Pazarni analizi v biznisa s nedvizhimi imoti [Market Analyses in the Real Estate Business]. Sofia, IK na UNSS.

Wang, Z., Xu, X., Wang, H., & Meng, S. (2020). Does land reserve system improve quality of urbanization? Evidence from China. *Habitat International*, 106. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102291>

Yovkova, J. (2021). Nedvizhima sobstvenost. Inovativnogradsko planirane. Inteligent grad [Real estate. Innovative urban planning. Smart city]. *Nedvizhimi imoti & biznes [Real Estate Property & Business]*, Vol. V (1).

Zabunov, G. (2017). Pazar na nedvizhimi imoti [Real Estate Market]. *Nedvizhima sobstvenost, iekonomika i upravlenie [Real Estate, Economics, and Management]*. Sofia, IK na UNSS.

Zakon za ustroistvoto i zastroyavaneto na Stolichna obshtina, obn. DV. vol. 106/ 27.12.2006, posl.izm. DV. vol. 61/ 02.08.2022.



The Impact of Long-term Development Territories on Local Real Estate Markets

Borislav BORISOV¹

¹ ORCID iD 0009-0004-8745-7587, University of National and World Economic, Sofia, Bulgaria,
e-mail: bstanoeff@gmail.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/CERP2024.1.2.80>

Abstract:

JEL:
R10; R30

The article explores the potential of long-term development zones in providing new land for construction projects in areas with high demand, as well as the impact of lifting restrictions on the development of these territories on the real estate market. Bulgarian and foreign publications on the topic are reviewed. An analysis is conducted on several key indicators related to the demand, supply, and prices of properties in the studied locations. A market study is performed on specific examples of long-term development zones and the areas surrounding them. Conclusions are drawn about the potential of these zones to meet the growing demand for construction land, as well as the positive and negative effects of urban planning on the market, investors, and society. A forecast is made regarding the state of two local real estate markets around long-term development zones, which are expected to be "released" for development after 2025.

Keywords:

Long-term development zone, construction site, building investments, urban planning, real estate market

Now to cite:

BorISOV, B. (2014). Vazdeistvie na teritoryite za dalekoperspectivno razvitie varhu localnite imotni pazari. [Impact of Long-term Development Zones on Local Real Estate Markets]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (2), 80-92. <https://doi.org/10.56065/CERP2024.1.2.80>

Copyright © 2024
by author(s)