



Влияние на краткосрочното отдаване под наем върху цените на жилищните имоти в град София

Яна СТОЕНЧЕВА¹; Константин БОБЧЕВ²

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

² ORCID iD 0009-0008-1393-4925, Университет за национално и световно стопанство, София, България, e-mail: kbobchev@unwe.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/CERP.1.2.26>

Резюме:

JEL:
L83; R31

Настоящата статия е посветена на изследване на връзката между предлагането на жилища за краткотраен престой с цел туризъм и цените на жилищните имоти. От извършеното международно сравнение може да се направи изводът, че отдаването под наем на жилища за краткотраен престой нараства в редица известни европейски туристически дестинации. В някои държави са предприети законови рестрикции, но този подход не е масов и в България не се прилага. Цените на жилищата при продажба и при дълготрайно отдаване под наем в България нарастват устойчиво. Като обект на изследване е избран град София, където жилищният пазар е най-развит. Изследвана е връзката между броя на офертите за краткосрочно настаняване и цените за продажба и за отдаване под наем в няколко особено предпочитани квартала на столицата. Разкрита е умерена до силна положителна корелационна връзка между броя на жилищата по квартали, предлагани за краткотраен туристически престой и цените на жилищните недвижими имоти и равнището на наемите при дългосрочно наемане. Предлагат се мерки за овладяване на тези процеси без да се постави под заплаха устойчивото развитие на туризма.

Ключови думи:

Жилищни имоти, краткосрочно отдаване под наем, цени на жилищата при продажба, равнища на наемите при дългосрочно отдаване под наем

Цитиране:

Стоенчева, Я., Бобчев, К. (2024). Влияние на краткосрочното отдаване под наем върху цените на жилищните имоти в град София. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (2), 26-39. <https://doi.org/10.56065/CERP.1.2.26>

Copyright © 2024
от автора/
авторите

Въведение

Цените на жилищните недвижими имоти се влияят от множество фактори. Някои от тях са класически – търсенето и предлагането. Други са свързани с локацията, степен на лукс, състояние на комуналната инфраструктура, психологически нагласи, традиции, международни отношения, условията за отпускане на ипотечни кредити, дългосрочните прогнози за заетост, демографски явления като брой деца в семейството, наличие на самотни възрастни хора, възможности да се работи извън офиса и др. Настоящото изследване се фокусира върху начина на използване на свободните жилища, защото доходоносното краткотрайно отдаване под наем лишава нуждаещите се от жилища за живеене и стимулира повишаване на търсенето, което би следвало да стимулира покачването на цените. Строителните предприемачи обичайно мотивират поскъпването на новите жилища с поскъпване на материалите и с луксозно строителство, но наемодателите се стремят без съществени инвестиции да извлекат максимална полза макар и с необходимост от по-интензивна поддръжка и риск при осигуряването на заетост. Голям процент от населението в България е в пенсионна възраст и обслужването на жилища за краткосрочно наемане не е проблем, стига то да е доходно.

Целта на настоящото изследване е да спомогне да се изясни доколко съществено е влиянието на фактора краткосрочно отдаване под наем върху равнището на цените на жилищата в София.

Преглед на литературата

В научната литература съществуват различни проучвания, които разглеждат влиянието на краткосрочното отдаване под наем върху различни аспекти на градската среда. Голяма част от публикациите се фокусират върху неговото въздействие върху туризма и местната икономика, като изтъкват, че макар този вид дейност да стимулира туристическия поток, той същевременно води до намаляване на ключови показатели за ефективността на хотелите, като степен на заетост, приходи от стая и др. (Dogru et al., 2019), (Dogru, Hanks et al., 2020), (Mody et al., 2019), (Zervas et al., 2017), (Mihaylova, Papazov, 2024). Не са малко и проучванията, които разглеждат и обсъждат социалните и регулаторни предизвикателства, свързани с нарастващата популярност на този вид настаняване, както и необходимостта от въвеждането на адекватни политики и регулации, които да минимизират негативните ефекти върху местното население. (Aguilera, 2021), (Gottlieb, 2013), (Niestadt, 2024). През последните години съществено внимание се отделя и на краткосрочното отдаване под наем и неговото въздействие върху пазара на жилищни недвижими имоти, тъй като тази дейност може да има значителни икономически и социални последици за обществото. Така например някои емпирични проучвания доказват как присъствието на краткосрочни наеми влияе върху цените на жилищните имоти, което води до увеличаване на продажните цени и наемите, особено на жилищата в централните и атрактивни райони. В свое проучване Segú използвайки инструментален подход базиран на разстоянието на обявените жилищни единици до плажа, установява, че платформата Airbnb е отговорна за увеличаването на наемите в Барселона в периода между 2009 и 2016 г. с

близо 4%. (Segu, 2018). До подобни констатации за същия град стигат и авторите Garcia-López et al., които използват модел с фиксирани ефекти и инструментални променливи, базиран на близостта на кварталите до туристически атракции, за да установят, че присъствието на Airbnb в Барселона между 2012 и 2016 г. е увеличило наемите средно със 7% в най-туристическите квартали. (Garcia-López et al., 2019) Интерес представлява и проучване на Barron, K. et al, които оценяват влиянието на споделянето на жилища върху цените и наемите на жилищните имоти използвайки набор от данни за обявите в САЩ. Авторите използват метода за оценка с инструментални променливи и стигат до извода, че Airbnb има положителен ефект върху цените, като той е по-силно изразен в райони (определени с пощенски кодове) с по-нисък дял на собствениците, живеещи в своето жилище. В райони със среден дял на собствениците, които живеят в имотите си, авторите установяват, че 1% увеличение на обявите води до увеличение на наемите с 0.018% и на цените на жилищата с 0.026%. Като се има предвид средният годишния ръст на Airbnb във всеки район, тези резултати показват годишно увеличение от 9\$ на месечния наем и \$1800 на цените на жилищата, което представлява около една пета от действителния ръст на наемите и около една седма от действителния ръст на цените. Авторите също така тестват дали ефектът от Airbnb се дължи на преразпределението на жилищния фонд. В съответствие с тази хипотеза установяват, че докато общото предлагане на жилища не се промени с навлизането на Airbnb, обявите в тази платформа увеличават предлагането на краткосрочни наеми и намаляват предлагането на дългосрочни. (Barron et al., 2020) Според нас резултатите от проучването не са изненадващи. Като цяло райони с повече собственици, които живеят в своите имоти, предполага по-малко имоти, които биха могли лесно да бъдат пренасочени към краткосрочния наемен пазар. От друга страна резултатите отразяват основните принципи на пазара и влиянието на този фактор върху търсенето и предлагането. Намаляването на наличните жилища за дългосрочно наемане автоматично намаляват предлагането на този сегмент от пазара. С намаляване на предлагането, цените на дългосрочните наеми започват да се покачват поради засиленото търсене и липсата на достатъчно налични жилища за наемане. В същото време, увеличаването на броя на краткосрочните наеми води и до по-високите цени на имотите, тъй като инвестицията в тях е с по-голяма възвръщаемост, което води до директна промяна в динамиката на пазара. В свое изследване Mindl използва Airbnb и комбиниран хедоничен модел с подхода „Тройна разлика в разликата“ и показва, че бързият растеж на обявите в Airbnb в Берлин е довел до 3% увеличение на исканите наеми в градските квартали с висока концентрация на Airbnb. Въпреки че в научната литература са известни изследвания, които доказват положителната връзката между краткосрочното отдаване под наем и цените на имотите според нас е възможно да се наблюдава и отрицателен ефект върху цените предизвикан от концентрацията на обекти предлагани от този вид настаняване, които да доведат до нарушаване на спокойствието в жилищния квартал, създаване на негативни ефекти като шум, заетост на паркоместа, засилено движение, непознати хора в квартала, което би направило квартала по-малко привлекателен за домакинствата и дългосрочни наематели.

Източници на информация и методи на изследването

За разкриване на динамиката на някои ключови показатели характеризиращи краткосрочното отдаване под наем са използвани данни, предоставени на Евростат от четири международни платформи (Airbnb, Booking, Expedia Group и Tripadvisor). За определяне на средните цени на квадратен метър жилищна площ за продажба и отдаване под наем е използван сайтът www.imot.bg. Като фактор оказващ влияние върху цените на имотите е избран броят на обявите за краткосрочно отдаване под наем. Мотивите за избора са следните: колкото повече се увеличава броят на обявите, толкова повече намалява наличността на жилища за дългосрочно настаняване, което ограничава възможността на хората, които търсят жилища за постоянно пребиваване и води до повишаване на цените. За определяне на броя на обявите за краткосрочно отдаване под наем е използвана платформата Booking. Изборът на тази платформа в сравнение с останалите се дължи на няколко важни съображения, а именно: разпределение на обявите по квартали¹, наличие на пощенски кодове за точна идентификация на местоположението на имотите, сравнително голям брой обяви за територията на град София, добре проектиран и лесно достъпен интерфейс и др. За изчисляване на коефициента на корелация са използвани данни за цените на квадратен метър на двустайни жилищни имоти, предлагани за продажба и отдаване под наем през месец септември 2024 г., както и данни за броя на обявите за краткосрочно отдаване под наем на жилища, които са подходящи за настаняване на двама възрастни и/или дете (еквивалентни на двустайни апартаменти). Този подход е избран, тъй като двустайните апартаменти представляват стандартен тип имот, който е широко предлаган както за дългосрочен наем, така и за краткосрочен престой. По данни на НСИ към 31.12.2023 г. този вид жилища заемат 29.07% от всички жилища в града. (NSI, 2023) Анализът е ограничен до 8 квартала в столицата, за които използваната платформа представя обяви за посочения период. За целите на анализа са използвани данни за броя на обявите за краткосрочно отдаване под наем през месец септември, съсредоточавайки се върху престой с продължителност три дни (уикенд). Продължителността на включените в изследването обяви отчита тенденцията пътуващите да планират и резервират краткосрочните си пътувания в рамките на месец или дори само няколко дни преди самото пътуване. Тази практика е обусловена от предпочитанието на много хора първо да осигурят транспортните си разходи, като например самолетни билети, за да се възползват от по-ниски цени или наличност. Настаняването често се резервира в последния момент, което позволява използването на по-изгодни оферти и/или гъвкавост в зависимост от променящите се планове и/или полети на ниско тарифните авиокомпании.

Използваните методи в настоящето изследване са относителни показатели на интензивност и на координатия, описателни показатели на развитието (темп на прираста). За оценка на силата и посоката на връзката е използван корелационният коефициент на Пирсън (Stoenechev & Stefanova, 2022).

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \cdot \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}} \quad (1)$$

Където:

x - факторна величина;

y - резултативна величина;

\bar{x} - средна аритметична на факторната величина;

\bar{y} - средна аритметична на резултативната величина.

Анализ и резултати от изследването

Условно анализът на краткосрочното отдаване под наем е разделен на две части. В първата част е направен анализ на показатели характеризиращи този тип настаняване, с цел изследване на развитието и динамиката му в по-широк контекст. Анализът предоставя сравнителна оценка на град София спрямо останалите столици на Европейския съюз по ключови показатели като брой нощувки от гости и престои реализирани от местни и чуждестранни туристи и среден брой нощувки на гости. Втората част на анализа е съсредоточен върху град София, който тенденциозно е рекордьор по издадени разрешителни за строеж и по започнато строителство в страната (Stefanov, Dimitrova, 2023). Направен е анализ на динамиката на цените на жилищните имоти в различни квартали на града, за които има концентрирано предлагане на жилищни имоти за краткосрочно отдаване под наеми и е изследвана връзката им с предлагането (броя на обявите).

От представените в табл. 1 данни се наблюдават разнообразни изменения в изследвания показател в различните европейски столици. През 2023 г. общият брой на резервираните нощувките в т.ч. от местни и чуждестранни туристи е 102 мил. или увеличение с близо 24% спрямо 2018 г., когато те са били около 82.5 мил. Средният брой нощувки на ден през 2023 г. е 286,862. Поглеждайки по задълбочено към данните е видно, че в 19 европейски столици се наблюдава положителен ръст при резервираните нощувки през 2023 г. в сравнение с базисната 2018 г.. В челото на класацията при местните туристи е столицата на Латвия, Рига с изменение спрямо базисната 2018 година от 165.90% а при чуждестранните туристи Люксембург с 120.15%, което несъмнено е индикатор за нарастващо вътрешно търсене на туристическите услуги в тези столици. Две от столиците бележат значителен ръст и в двете разглеждани категории, а именно Атина (149.02% при нощувки от местни туристи и 75.40 при нощувки от международни туристи), Букурещ (146.06% при нощувки от местни туристи и 108.73% при нощувки от международни туристи). Според нас привличането на повече туристи в тези градове може да бъде свързано със стратегически маркетингови кампании, подобряване на туристическите услуги и инфраструктура, както и с благоприятни условия за пътуване. Също така по-големият брой туристи „води до вземането на информирани управленски решения от съвременните туристически предприятия при избора на стратегия за развитие, възпльщаваща същността на тяхната организация и определяне на начина им на позициониране върху вътрешен и международен туристически пазар“ (Kaleychev, 2022). Град София също бележи ръст през 2023 г., както в броя на нощувки от местните (94.25%), така и от международни туристи (39.64%). Според някои източници страната ни се нарежда в топ 3 след Лондон и Прага в най-предпочитаните уикенд дестинации в Европа. Водещо в критериите за класацията са качеството на нощния живот и цените на

настаняването. (Nicheva, 2024) С най-голям спад в броя на нощувките и в двете категории се открояват столиците Дъблин и Амстердам. Причините за намаляващия брой нощувки можем да търсим във въздействието на фактори като регулация на този пазар, който включва строги правила за разрешително или лицензиране и ограничения за максималния брой дни, в които един имот може да бъде отдаван под наем на туристи.

В Холандия максималният годишен брой дни, в които домакинът може да отдава под наем на краткосрочна база е 30 дни, а в Дъблин 90 (ако е основното местожителство, без ограничение, ако е вторично жилище). Холандският жилищен закон (в сила от януари 2022 г.) забранява на онлайн платформите да рекламират жилища, ако са били уведомени от общинските власти, че домакинът е отдал под наем своя апартамент в платформата за краткосрочно настаняване под наем за повече от лимита за нощувки предвиден в тази дестинация. В повечето случаи се предвиждат глоби, ако домакинът не спазва тези условия (Niestadt, 2024).

Таблица 1. Изменение на броя нощувки на гости в краткосрочните места за настаняване, резервирани чрез онлайн платформите през 2018 и 2023 г.

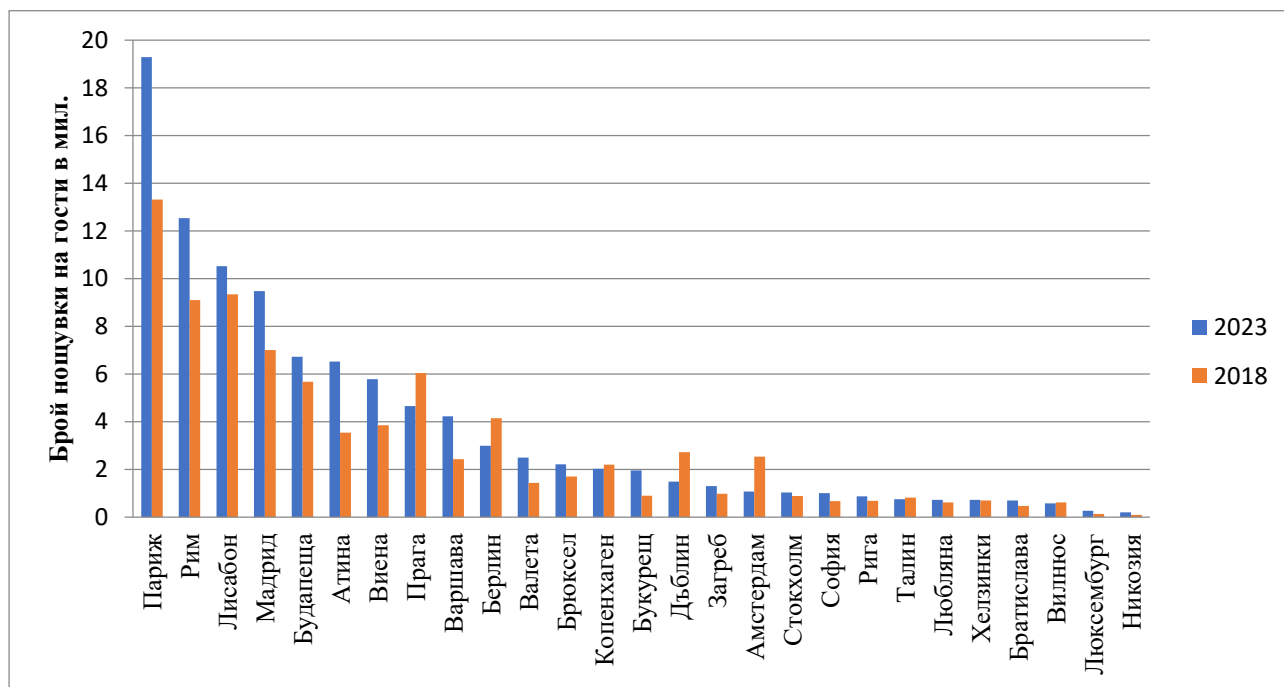
Европейски столици	Брой нощувки от гости					Темп на прираста 2018=100
	Брой нощувки от местни туристи (милиона)		Темп на прираста 2018=100	Брой нощувки от международни туристи (милиона)		
	2018	2023		2018	2023	
Брюксел	110.131	150.867	36.99	1.589.210	2.056.507	29.40
София	109.079	211.888	94.25	561.148	783.573	39.64
Прага	284.366	314.530	10.61	5.752.780	4.350.429	-24.38
Копенхаген	174.438	147.836	-15.25	2.025.972	1.885.354	-6.94
Берлин	893.097	885.430	-0.86	3.248.910	2.103.419	-35.26
Талин	77.872	124.754	60.2	735.995	622.780	-15.38
Дъблин	205.364	100.455	-51.08	2.513.332	1.390.241	-44.69
Атина	415.624	1.035.007	149.02	3.126.952	5.484.524	75.40
Мадрид	1.937.329	2.711.022	39.94	5.075.226	6.767.582	33.35
Париж	3.108.289	4.824.445	55.21	10.198.977	14.469.026	41.87
Загреб	180.885	258.665	43.00	785.678	1.045.627	33.09
Рим	907.110	1.358.200	49.73	8.188.460	11.182.749	36.57
Никозия	13.470	31.188	131.54	76.440	166.720	118.11
Рига	37.752	100.384	165.9	643.929	771.871	19.87
Вилнюс	61.816	130.402	110.95	551.507	451.830	-18.07
Люксембург	11.546	20.116	74.22	114.499	252.067	120.15
Будапеща	239.095	322.632	34.94	5.438.681	6.397.881	17.64
Валета	22.052	33.035	49.81	1.407.307	2.458.305	74.68
Амстердам	48.405	19.582	-59.55	2.482.935	1.045.861	-57.88
Виена	246.398	476.588	93.42	3.605.133	5.306.874	47.20
Варшава	946.301	1.830.769	93.47	1.474.111	2.398.014	62.68
Лисабон	376.586	464.498	23.34	8.963.308	10.054.358	12.17
Букурещ	221.787	545.725	146.06	675.056	1.409.072	108.73
Любляна	19.285	21.980	13.97	605.359	701.129	15.82
Братислава	58.547	135.608	131.62	415.895	566.244	36.15
Хелзинки	121.376	180.457	48.68	568.611	535.913	-5.75
Стокхолм	79.630	116.430	46.21	801.869	912.426	13.79

Източник: Изменението е изчислено от авторите на базата на данни от Eurostat

От представените във фиг. 1 данни е видно, че с най-голям брой нощувки и през двете години се нареждат Париж, Рим и Лисабон. И трите града

бележат над 10 мил. нощувки през 2023 г. Внимание заслужава френската столица, която се откроява с над 19 милиона нощувки през 2023 г. спрямо 13.31 милиона през 2018 г. или изменение от близо 45%. Според нас високата посещаемост не е изненада, а по-скоро отражение на високия интерес към културните и исторически забележителности като Айфеловата кула, Лувъра, катедралата Нотрдам дьо Пари и др., активната организация на международни събития, фестивали и др.

Фигура 1. Брой нощувки, прекарани в краткосрочни места за настаняване през 2018 и 2023 г.



Източник: По данни от Eurostat

В таблица 2 е представено изменението на престоя от местните и чуждестранни туристи, които съответства на броя на индивидуалните резервации за краткосрочно настаняване под наем, без да се взема предвид продължителността му.

Представените в табл. 2 данни показват значителни различия в изменението на броя на резервациите в различните столици. Общото изменение през 2023 г. в сравнение с 2018 показва значителен ръст при местните туристи с 55.66%, и сравнително по-умерено увеличение при международните туристи. Погледвайки към общата сума от този показател бихме могли да заключим, че всеки ден средно са извършени около 29 759 резервации, а всяка минута около 21 резервации за апартаменти. Най-голям брой резервации общо (от местни и чуждестранни туристи) са реализирани в Париж (1.918.207.), Рим (1.082.966) и Мадрид (970.518 мил). Делът на тези три държави представлява около 36.57% от общия престои брой резервации в европейските столици. Най-ниски стойности по този показател са отчетени в Никозия (23.661) и Люксембург (35.548). Град София се намира на 17 място с 133.183 резервации.

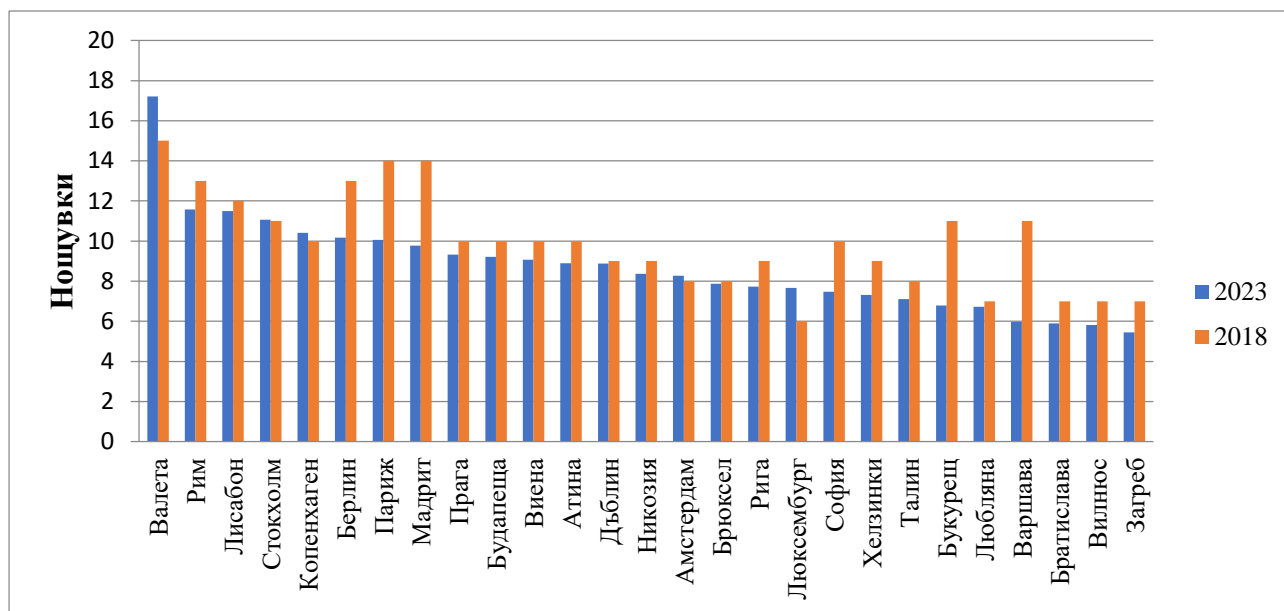
Таблица 2. Изменение на броя резервации в места за краткосрочно настаняване, извършени чрез онлайн платформи през 2018 и 2023 г.

Европейски столици	Брой резервации					
	Резервации от местни туристи (милиона)		Темп на прираста 2018=100	Резервации от международни туристи (милиона)		Темп на прираста 2018=100
	2018	2023		2018	2023	
Брюксел	15.047	22.820	51.66	220.321	257.566	16.90
София	21.394	43.151	101.70	67.768	90.032	32.85
Прага	51.505	61.401	19.21	589.859	438.773	-25.61
Копенхаген	21.426	17.185	-19.79	225.604	178.104	-21.05
Берлин	111.844	106.921	-4.40	326.089	186.821	-42.71
Талин	17.070	27.499	61.10	100.359	77.738	-22.54
Дъблин	39.431	16.686	-57.68	310.447	151.354	-51.25
Атина	63.702	172.140	170.23	347.214	561.317	61.66
Мадрид	260.631	354.064	35.85	498.374	616.454	23.69
Париж	440.747	690.972	56.77	946.954	1.227.235	29.60
Загреб	41.740	62.667	50.14	140.200	177.054	26.29
Рим	114.237	174.627	52.86	697.636	908.339	30.20
Никозия	2.913	6.301	116.31	9.786	17.360	77.40
Рига	7.632	22.527	195.17	77.427	90.273	16.59
Вилнюс	15.723	34.361	118.54	85.561	65.747	-23.16
Люксембург	1.078	1.902	76.44	19.612	33.646	71.56
Будапеща	47.674	66.965	40.46	589.315	661.943	12.32
Валета	2.126	3.229	51.88	92.465	141.504	53.04
Амстердам	6.535	3.086	-52.78	298.467	125.672	-57.89
Виена	32.849	74.823	127.78	401.371	562.853	40.23
Варшава	224.631	388.814	73.09	216.904	319.349	47.23
Лисабон	42.392	57.849	36.46	763.272	857.796	12.38
Букурещ	48.153	122.828	155.08	82.573	164.924	99.73
Любляна	4.073	4.910	20.55	89.478	102.558	14.62
Братислава	13.845	31.140	124.92	68.923	87.889	27.52
Хелзинки	22.388	33.540	49.81	80.529	64.323	-20.12
Стокхолм	8.919	12.185	36.62	83.619	80.792	-3.38

Източник: Изменението е изчислено от авторите на базата на данни от Eurostat

От представените във фигура 2 данни се вижда, че най-големият среден брой нощувки за престой и през двете изследвани години са реализирани в столицата на Малта - Валета (15 нощувки на престой през 2018 и 17 нощувки на престой през 2023 г.). Според нас това може да се обясни с привлекателността на дестинацията, която е известна с топлия си климат, дълъг туристически сезон и разнообразните възможности за плаж в съчетание с богатите културни и исторически забележителности. Тези фактори несъмнено привличат туристи, които търсят разнообразни преживявания. Освен това, поради малкия размер на Валета³ и околните населени места, наличието на по-малко на брой, но високо посещавани места за настаняване също допринася за по-високия брой нощувки на престой. С най-малък брой нощувки през 2023 г. е Загреб (5 нощувки на престой) следван от Варшава, Братислава и Вилнюс (всички със средно 6 нощувки на престой).

Фигура 2. Среден брой нощувки на гости за краткосрочен престой през 2018 и 2023 г.



Източник: Собствени изчисления на авторите по данни от Eurostat

В таблица 3 и 4 е представено изменението на цените на жилищните имоти предлагани за продажба и отдаване под наем в някои квартали на столицата, за които са налични обяви в платформата Booking.

Таблица 3. Темп на прираста в % на цените на двустайните жилищни имоти предлагани за продажба в някои квартали на град София за периода 2018-2023 г. (2017=100)

Квартал	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Витоша	0.78	5.15	12.54	32.92	54.87	68.87
Гео Милев	3.70	8.43	10.28	11.30	29.54	20.37
Лозенец	8.95	10.91	13.81	16.33	41.68	46.78
Младост 1А	2.26	-10.87	-10.36	-11.59	5.44	90.05
Младост 4	10.00	12.74	14.00	19.47	50.74	64.63
Оборище	8.45	22.40	19.69	40.94	54.80	100.57
Студентски град	8.44	9.26	14.42	34.35	56.98	64.24
Център	8.42	8.00	11.54	24.43	44.06	57.46

Източник: Изчисления на авторите на базата на данни от сайта www.imot.bg

От представените в табл. 3 данни се наблюдава покачване на цените на имотите за продажба в почти всички разглеждани квартали. Това не е изненадващо, имайки предвид, че София попада в групата на градовете с изпреварващи цени в страната (Bozeva, 2023). Най-голямо увеличение спрямо базисната 2018 година е отчетено в квартал Оборище, където цените нарастват с над 100% през 2023 г. Според нас значителният ръст на цените в този квартал се дължат на комбинация от фактори като централно местоположение, което осигурява достъп до основни транспортни възли и културни и исторически забележителности, добра инфраструктура, развитие на услуги, удобства ограничено предлагане и др., което несъмнено повишава търсенето и съответно цените на имотите. Значителен ръст в сравнение с базисната година отчита и квартал Младост 1А, а именно 90.05%. Прави впечатление, че това е и единственият квартал, при който за част от наблюдавания период се наблюдават отрицателни изменения на цените в

сравнение с базисната година. Причините можем да търсим в качеството и специфични характеристики на имотите, които попадат в извадката, високото предлагане на имоти и др.

Таблица 4. Темп на прираста в % на цените на двустайните жилищни имоти предлагани за дългосрочно отдаване под наем в някои квартали на град София за периода 2018-2023 г. (2017=100)

Квартал	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Витоша	0.23	4.09	7.95	2.05	5.68	10.91
Гео Милев	3.80	10.38	13.16	11.65	9.11	11.20
Лозенец	3.02	11.29	2.82	9.07	6.05	13.51
Младост 1А	0.46	2.51	7.99	10.27	0.00	2.28
Младост 4	1.10	4.63	4.63	6.17	4.63	4.63
Оборище	10.06	9.64	10.71	19.91	13.28	13.99
Студентски град	2.10	2.80	3.26	6.76	7.23	7.23
Център	4.49	8.61	3.75	3.18	6.74	14.79

Източник: Изчисления на авторите на базата на данни от сайта www.imot.bg

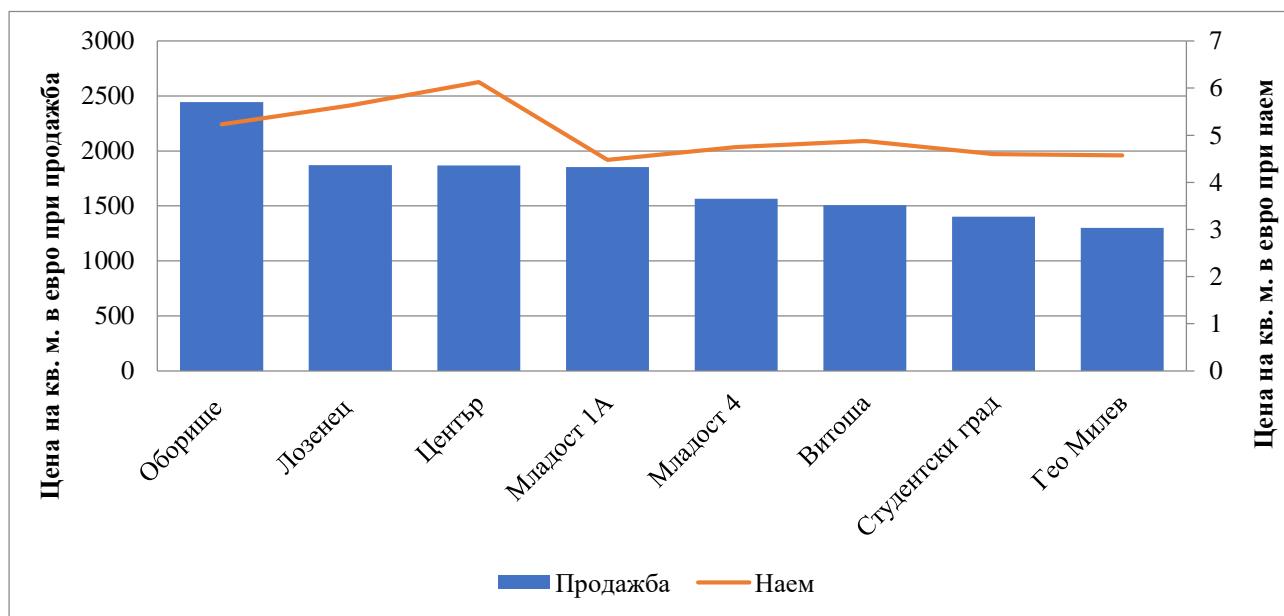
Данните представени в табл. 4 показват увеличение на наемните цени при дългосрочно отдаване под наем за изследваните квартали на град София през периода 2018-2023 г. Забелязват се известни вариации в темповете на прираст, които според нас могат да се дължат на различни обективни и субективни фактори. Централните и по-престижни квартали бележат по-високи темпове на растеж през 2023 г. в сравнение с базисната 2018, а именно Център (14.79%), Оборище (13.99%) Лозенец (13.51%). В кварталите Младост 1А и Младост 4 се наблюдават по-колебливи темпове на прираст, като през 2023 г. в Младост 1А той е 2.28 %, а в Младост 4 4.63%, което според нас може да се дължи на балансирано предлагане и търсене в тези квартали.

На фиг. 3 е представено равнището на цените в евро на кв. м. на жилищните имоти предлагани за продажба и дългосрочно отдаване под наем в някои квартали на град София към месец декември 2023 г.

Интерес в настоящата статия предвид нейната цел представляват и резултатите от анализа, разкриващ силата и посоката на връзката между предлагането на жилища за краткосрочно отдаване под наем (измерено чрез броя на обявите) и влиянието им върху цените на имотите. Заслужава да се отбележи, че най-голям брой обяви за този вид настаняване се намират в квартал Център (341), което не е изненадващо предвид централното му местоположение и непосредствен достъп до културните и исторически забележителности на града. Освен от туристи тази част на града е предпочитана и от посетители осъществяващи своето пътуване с бизнес цел поради достъпа му до транспортни връзки, наличие на удобства и услуги, сигурност, социални контакти и др. Висока концентрация на обяви се наблюдава и в квартал Студентски град (66). Според нас предлагането на подобен вид жилища е атрактивно предвид факта, че в този квартал са съсредоточени голям брой университети, които привличат не само студенти, но и преподаватели и гости, свързани с академичните среди, кандидат студенти, задочни студенти и др. За извършване на корелационния анализ е използван коефициентът на корелация на Пирсън, който варира в границите от -1 до +1. (виж. формула 1) Резултатите от анализа показват различна степен на връзка а именно: умерена положителна корелация между броя на обявите и цените за продажба на имоти (0.45) и силна положителна

корелация между броя на обявите и цените на наемите при дългосрочно отдаване (0.80). Заслужава внимание силната корелация между обявите и цените на наемите при дългосрочно отдаване, която означава, че в кварталите с концентрирано предлагане на този вид настаняване, наемите са значително по-високи.

Фигура 3. Равнище на цените в евро на кв. м. на жилищните имоти предлагани за продажба и дългосрочно отдаване под наем в някои квартали на град София



Източник: По данни от www.imot.bg

Силната връзка според нас може да бъде обяснена по следния начин:

1. Наличието на голям брой апартаменти предлагани за краткосрочен наем може да намали предлагането на жилища предлагани за продажба.
2. Кварталите посещавани от голям брой туристи кара собствениците да предпочетат да предлагат имотите си за краткосрочен престой поради по-високата доходност, което намалява предлагането на дългосрочни наеми и съответно води до повишаване на техните цени.

Заклучение

Проведеното от нас изследване недвусмислено показва наличието на умерена до силна положителна връзка между броя на жилищата предлагани за краткосрочно наемане и цените на жилищните недвижими имоти и цените за отдаване за дългосрочен наем.

На лице е значителен интерес от страна на потребителите към наемането на жилища за краткосрочен престой. Причината е в по-големите удобства от стая в хотел при съпоставими цени и по-ниските цени ако се направи сравнение с хотелските апартаменти. Разцветът на този вид дейност създава проблеми при наемането на жилища за живеене в някои големи европейски градове, които се славят като утвърдени туристически дестинации, което кара местната администрация да въвежда ограничения за краткосрочното отдаване на апартаменти под наем. Вероятно при краткосрочното отдаване

под наем има някои неудобства за живущите, които са в съседство с този вид апартаменти, предизвикани от високото текучество на хора. Може да се предположи за наличието на трудности и при облагането с данъци на приходите в резултат от краткосрочното отдаване под наем, но си заслужава да се поощрява отдаването под наем в каквато и да е форма вместо рестрикциите да направят пустеещи определен брой жилища.

Туризмът е дейност с многостранен предимно положителен ефект и ако той трябва да се развива устойчиво на гостите следва да се предлагат достатъчно места за настаняване с достъпни цени съобразно техните представи за удобство. В този смисъл вместо рестрикции местната администрация би могла да помисли за подобряване на жизнената среда и на транспортната инфраструктура в периферните райони на градовете, което да осигури достатъчно жилища за живеене с необходимите удобства и приемливи цени за местното население.

Бележки

1. В платформата за краткосрочно отдаване под наем, Airbnb, съществува опция за избор на квартал, но при търсене на обяви, се показват всички налични оферти на територията на столицата, което ограничава възможността за точен анализ. Локализирането на обявите става чрез карта, което не винаги предоставя достатъчна точност и изисква значително време за ръчна обработка и уточняване на местоположението на всеки имот.

2. Брой нощувки за гости: брой нощувки, прекарани по време на престой, като се вземе предвид големината на пътуващата група; (напр. четиричленно семейство, пребиваващо 3 нощувки в апартамент, представлява 1 престой, 3 нощувки и 12 нощувки на гости).

3. Малта е най-малката страна-член на ЕС по население (519 562 души през 2021 г.) и площ 316 km².

Финансиране

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

Източници

Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2021). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53 (7), 1689-1712.

Barron, Kyle and Kung, Edward and Proserpio, Davide. (2020). *The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb* (March 4, 2020). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3006832>

Bozeva, D. (2023). Analiz na cenite na jilishtata v potencialnite suvremenni gradove v Bulgaria. [Analysis of housing prices in potential modern cities in Bulgaria] Studentska nauchna konferencija "Suvremenni koncepcii za razvitie na inteligentnite gradove (SMART CITIES)", том 2, Sofia, 359-365

Dogru-Dr. True, Tarik, Hanks, Lydi, Mody, Makarand, Suess, Courtney, Sirakaya-Turk, Ercan. (2020). The effects of Airbnb on hotel performance: Evidence from cities beyond

the United States. *Tourism Management*, VI 79.
<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2020.104090>.

Garcia-López, Miquel-Àngel, Jofre-Monseny, Jordi, Martínez Mazza, Rodrigo, Segú, Mariona. Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona (July 29, 2019). *IEB Working Paper* N. 2019/05, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3428237>

Gottlieb, C. (2013). Residential short-term rentals: Should local governments regulate the “industry”? *Planning and Environmental Law*, 65 (2), 4-9.
<https://doi.org/10.1080/15480755.2013.766496>

Kaleychev, S. (2022). How to Change Customer Mind–The Difference Between Brand and Trademark in Tourism Industry. *Yearbook of UNWE*, Publishing House – UNWE, 2 (2), 157-164.

Makarand Mody, Courtney Sues, Xinran Lehto (2019). Going back to its roots: Can hospitableness provide hotels competitive advantage over the sharing economy? *International Journal of Hospitality Management*, Volume 76, Part A, 286-298, ISSN 0278-4319, <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.05.017>.

Mindl, F. (2020). The effect of short-term rental platformns on rental prices: Evidence from Airbnb in Berlin, Beiträge zur Jahrestagung des Vereins für Socialpolitik 2020: Gender Economics, ZBW - Leibniz Information Centre for Economics, Kiel, Hamburg

Mihaylova, L., Papazov, E. (2024). Biznes otsenyavane: informatsionna i analitichna baza. [Business Evaluation: Information and Analytical Base]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (1), 53-64.

Nicheva, A. (2024). Sofia – v top 3 na nai-predpochitanite uikend destinacii v Evropa. [Sofia - in the top 3 of the most preferred weekend destinations in Europe] Available at: <https://btvnovinite.bg/bulgaria/sofija-v-top-3-na-naj-predpochitanite-uikend-destinacii-v-evropa.html>

Niestadt, M. (2024). Data collection and sharing relating to short-term accommodation rental Services. EPRS, European Parliamentary Research Service. Available at: [https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI\(2023\)739334](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI(2023)739334)

NSI (2023). Zhilishta po broq na staite kum 31.12.2023 godina. [Dwellings by number of the rooms as of 31.12.2023]. Available at: <https://www.nsi.bg/bg/content/3145/%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B0>

Segú, M. (2018). Do Short-Term Rent Platforms Affect Rents? Evidence from Airbnb in Barcelona, Technical report, University Library of Munich, Germany. Available at: <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/84369/>

Stefanov, D., Dimitrova, M. (2023). Tendentsii na parvichniya pazar na zhlishtni imoti v Balgaria [Trends in the primary residential property market in Bulgaria]. *Nedvizhimi imoti & Biznes*, VII (3), 158-167

Stoenchev, N., Stefanova, E. (2022). Influence of the territorial specialization in economic activities on the birth rate in Bulgaria. *Humanities and Social Sciences*, 9 (2)

Tarik Dogru, Makarand Mody, Courtney Sues. (2019). Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets. *Tourism Management*, 72, 27-38, <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.11.008>.

Zervas, G., Proserpio, D., Byers, J. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54 (5), 687-705.



Influence of Short-Term Renting on the Prices of Residential Properties in the City of Sofia

Yana STOENCHEVA¹; Konstantin BOBCEV²

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

² ORCID iD 0009-0008-1393-4925, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria,
e-mail: kbobchev@unwe.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/CERP.1.2.26>

Abstract:

JEL:
L83; R31

This paper is dedicated to investigating the relationship between the supply of short-term tourism accommodation and housing prices. The condition and dynamics of the price level as a result quantity and of the quantity factor have been studied. Information from current electronic sources for real estate trading and travel bookings was used, as well as data from Eurostat. From the international comparison made, it can be concluded that short-term rental housing is flourishing in a number of well-known European tourist destinations. In some countries, legal restrictions have been taken, but this approach is not widespread and is not applied in Bulgaria. Housing prices for sale and for long-term rental in Bulgaria are growing steadily. The city of Sofia, where the housing market is the most developed, was chosen as the object of research. The relationship between the number of offers for short-term accommodation and the sale and rental prices in several particularly preferred neighborhoods of the capital was investigated. A moderate to strong positive correlation was found between the number of housing units by neighborhood offered for short-term tourist stays and residential real estate prices and rental levels for long-term rentals. Measures are proposed to control these processes without jeopardizing the sustainable development of tourism.

Keywords:

Residential real estate, real estate market, short-term rentals, home sale prices, long-term rental rent levels

Now to cite:

Stoenecheva, Y., Bobchev, K. (2024). Vliqnie na kratkosrochnoto otдавane pod name vurhu cenite na jilishnite imoti v grad Sofia. [Influence of Short-Term Renting on the Prices of Residential Properties in the City of Sofia]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (2), 26-39. <https://doi.org/10.56065/CERP.1.2.26>

Copyright © 2024
by author(s)