



Характеристики формиращи стойността и конкурентните предимства на поземлените имоти в урбанизирани територии

Борислав БОРИСОВ¹

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

DOI: doi.org/10.56065/k33d1058

Резюме:

JEL:
R10; R30

В статията се анализират специфичните особености на поземлените имоти като основен носител на стойност на пазара на недвижима собственост. Разгледани са публикации по темата от водещи български и чуждестранни учени. Систематизирани са ключовите характеристики, които участват във формирането на стойността и конкурентното предимство на урегулираните поземлени имоти (УПИ). Изследвана е динамиката на цените на пазара на земя в София в периода 2019-2025 г., като е направена връзка между техния ръст и промените в значими външни фактори – макроикономическа среда, инвестиционна активност, пандемията от COVID-19 и последващите пазарни трансформации. Формулирани са основни изводи и са предложени направления за бъдещи научни разработки.

Ключови думи:

Поземлен имот, стойност на поземлен имот, ценообразуващи характеристики, конкурентни предимства, оценка на поземлен имот

Цитиране:

Борисов, Б. (2026). Характеристики формиращи стойността и конкурентните предимства на поземлените имоти в урбанизирани територии. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 3(1), 60–72. <https://doi.org/10.56065/k33d1058>

Copyright © 2026
от автора/
авторите

Въведение

Всички познати определения на понятията „недвижим имот“ и „недвижима собственост“ включват земята като основен носител на съдържание. Развитието на съвременното общество я превърна в изключително ограничен ресурс и най-ценен актив на имотния пазар.

В публичното пространство, най-често под „имотен пазар“ се разбира пазарът на жилища и по-конкретно този в основните икономически центрове - София, Пловдив, Варна и Бургас. Поради огромната популярност на инвестициите в жилищни имоти, други сегменти какъвто е пазарът на земя за строителство, остават встрани от погледа на частния инвеститор с интереси към недвижимата собственост. Това се дължи отчасти на по-сложната структура на формирането на стойността на поземлените имоти, както и на някои специфични познания, които се изискват за да може да бъде оценен потенциалът на инвестицията в земя.

Инвестиционната стойност на един поземлен имот често може да е по-висока от пазарната му цена (Kostov, 2023). Основната причина за това се крие в непълното познаване на факторите, определящи инвестиционния потенциал на земята при формирането на продажната цена. Част от правилата валидни за жилищния пазар където наличната информация е най-обилна, не са приложими директно към пазара на поземлени имоти. Това често води до вземане на погрешни решения или пропускане на изгодни възможности, особено при инвеститори без професионален опит.

Темата на изследването е актуална, защото систематизирането на основните ценообразуващи фактори може да подпомогне по-точното определяне на конкурентните предимства и инвестиционната стойност на поземлените имоти - както от гледна точка на продавачите, така и от позицията на инвеститорите.

Изследвани са някои основни характеристики на поземлените имоти, които формират тяхната стойност и конкурентните им предимства. Разгледани са примери от пазара на земя в строителните граници на Столична община, което определя териториалното ограничение на изследването. Използваните данни поставят времевата рамка, а именно периода: 2019-2025 година.

Целта на автора на статията е, да бъдат идентифицирани, описани и систематизирани, онези характеристики на поземлените имоти, които имат най-съществено значение за тяхната инвестиционна стойност и определят степента на конкурентното им предимство. Получените резултати биха могли да бъдат полезни за инвеститорите в недвижима собственост, които търсят алтернативи на силно ограничения като предлагане и висок като стойност пазар на жилища. Подобна алтернатива би могла да бъде инвестицията в поземлен имот.

Преглед на литературата

Според Yovkova (2017), в исторически план стремежът към лично придобиване на блага е довел до възникването на правото на собственост, а първоизточник на тези блага е именно земята. Поземлените имоти (земята) представляват фундаментален обект на недвижима собственост и носител на права върху части от земната повърхност. Съгласно българското

законодателство (ZKIR, 2001) „Поземлен имот е част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.“¹

Общото във всички определения за същността на понятието „недвижим имот“, е необходимостта той да бъде трайно свързан със земната повърхност, така че да е невъзможно да бъде преместван пространството без нарушаване на неговата цялост (Kalinkov, 2007). Един от най-видните български юристи - проф. Петко Венедиков (Venedikov, 1995) смята, че недвижимите вещи се идентифицират с определен участък от земната кора, заедно с всичко трайно свързано със земята, в това число сградите и съоръженията. Границите между имотите са изкуствено създадени от човека и всеки от тях представлява отделна вещ.

Счита се, че цената на земята за строителство в дългосрочен аспект не намалява, тъй като тя представлява изключително ограничен ресурс. Това е причина за възприемането на инвестициите в подобен тип активи за нискорискови в много висока степен (Zhelev, 2013). Стойността на недвижимите имоти често зависи от гледната точка на отделните участници в сделката, тъй като всеки от тях е воден от различни потребности и мотиви. От позицията на продавача, водещи са вложените разходи и сантименталната стойност. За купувача, на първо място е стремежът за удовлетворяване на конкретни потребности срещу заплащане на възможно най-ниска цена.

Макар голяма част от характеристиките формиращи стойността да имат обективен характер, други са различни по големина и посока по отношение на всеки пазарен субект. Силно изразената хетерогенност на обектите и високата степен на субективизъм при възприятието относно полезността на недвижимите имоти, е причина, стойността на всеки поземлен имот да се формира от голям брой специфични параметри. Те могат да бъдат групирани по някои признаци, най-често като: физически, технически, локационни, екологични, външни фактори и административни ограничения (Malpezzi, 1996).

За много изследователи в областта на недвижимата собственост, най-значимият фактор при формирането на стойността имотите фактор е тяхното местоположение. Alonso (1964) обяснява намаляването на стойността от центъра към периферията на града, като функция от ползите произтичащи от близостта до централната бизнес зона (CBD)² отнесени към площта на терена и времето, необходимо за пътуване до местоработата. Stoenchev и Hrischeva (2018) и Stoencheva (2020) разглеждат локацията като водещ критерий при избор на имот, но не само като географско местоположение само по себе си, а и като съвкупност от добавени в следствие от именно това местоположение уникални характеристики. Можем да допълним, че предпочитанието на купувача към определена локация често е най-определящо при вземането на решение за покупка, дори когато други характеристики на имота са по-малко благоприятни. В същото време решения за придобиване на високостойности активи, каквито са недвижимите имоти, рядко се основават само на изпълнението на едно единствено условие. Според Pavlov (2000), отделните характеристики влияят върху стойността на имотите по различен начин в зависимост от конкретната локация. Така например, допустимата плътност на застрояване не оказва такова влияние върху цената на един имот в градско

предградие с фокус върху екологията, каквото би оказало в бизнес-зона, където високата интензивност на застрояване е ключово предимство. Поради това, при изготвянето на пазарен анализ, е важно да се идентифицират онези характеристики, които имат най-съществено значение за стойността според конкретната локация.

Площта на имота се отнася право пропорционално към неговата цена. Въпреки това следва да се има в предвид, че по-големите имоти обичайно се продават за по-ниска цена на единица площ (Brasington & Hite, 2005). Поради тази причина не е коректно, при оценка чрез сравнение, средните цени за района да се прилагат механично към площта на конкретен имот без отчитане на ефекта от мащаба.

Трябва да се вземе в предвид и това, че в зелените предградия на града площта на един имот често е ключово предимство, докато в градския център, инвеститорите биха оценили по-високо възможностите за сключено застрояване, интензивност и етажност, отколкото размерите на имота. Това подчертава необходимостта, площта да се разглежда в контекста на местните особености и градоустройствените параметри, а не като универсален и самостоятелен ценообразуващ показател.

Въпреки че поземлените имоти са практически вечни, тяхното качество може да бъде влошено в резултат от човешката дейност (Stefanov, 2017). Влиянието на екологичните фактори върху цените на имотите е обект на много проучвания. В някои изследвания, като тези на Carrol et al. (1996) и Simons (1999) се анализира въздействието върху имотния пазар на конкретни събития, свързани с локални екологични катастрофи. Други, като Boyle & Kiel (2001), Thériault et al. (2003), Palmquist (2005), Cohen & Coughlin (2008) изследват ефектите от влошаването на различни елементи на околната среда (замърсяване на въздуха, шумово замърсяване, качество на водите, използване на земите за сметища и предприятия на тежката промишленост) върху цените на недвижимите имоти в околните райони.

Резултатите от тези проучвания показват сходна картина - в краткосрочен план влошената екологична среда води до осезаем спад в цените на имотите. Този негативен ефект обаче често е временен - явление, което някои автори обясняват с „късата памет“ на пазара. В дългосрочен аспект, след възстановяване на качествата на средата, пазарните стойности постепенно се връщат към нивата отпреди неблагоприятното събитие. Този процес обикновено е продължителен, тъй като имотният пазар се характеризира с дълги времеви лагове по пътя към ново равновесие (Zabunov, 2017).

В много публикации, като тези на Dowal & Landis (1981), Mark & Goldberg (1986), Pollakowski & Wachter (1990) Bramley (1993), Malpezzi (1996), White & Allmendinger (2003), Quigley & Rosenthal (2005), Gurrán & Bramley (2017), се обръща внимание на влиянието на градоустройството върху стойността на различни класове недвижими имоти. Земята за строителство често се използва като инвестиционен инструмент на имотния пазар. Именно поради това, възможността за развитие на строителен проект и неговия обем, са ключови фактори за формирането на пазарната цена на имота. Максимално възможната разгъната застроена площ (РЗП), определена от градоустройствения режим, е сред от най-често използваните характеристики в моделите за оценка на поземлени имоти (Hannonen, 2008).

Нивото на градоустройствените рестрикции влияе едновременно върху цената на земята и върху цената на строителните проекти, чиито параметри - плътност, интензивност и височина се определят от устройствените параметри в зоната (Shlay & Rossi, 1981).

Информационна осигуреност и методи на изследването

За анализ на влиянието на фактора „местоположение“ е използвано неформалното, но широко разпространено групиране на Софийските квартали в няколко основни сегмента, отличаващи се по качеството на средата и степента на привлекателност. За всяка година са използвани средните цени на поземлени имоти от статистиката публикувана в портала imot.bg³, към м. декември на съответната година. Изчислена е средната цена на имотите по групи квартали - по години и общо за целия изследван период.

При анализа на външните характеристики са използвани данни за започнатото строителство на нови сгради от сайта на Националния статистически институт⁴. Под внимание са взети тримесечните данни за започнати строежи на жилищни и административни сгради в област София (столица) за периода 01.01.2019-30.06.2025 година, агрегирани по години. Изчислени са верижните темпове на прираст.

Използвани са данни от архива и актуалните предложения, публикувани на водещия портал за имоти в България, imot.bg⁵. Използвани са цените в края на всяка от годините попадащи в обхвата на изследването. Изчислени са верижните темпове на прираст и верижния абсолютен прираст.

Резултатите са анализирани чрез прилагане на утвърдени методи на теоретичното изследване - сравнителен анализ, синтез, сравнение на данни, научна абстракция, идентифициране и решаване на противоречия.

Анализ и резултати от изследването

Стойността на недвижимите имоти се формира под въздействието на множество характеристики, различни по своята природа и степен на значимост. Най-съществените от тях, имащи ключово значение за формиране на стойността на поземлените имоти, са групирани според общите им белези в зависимост от това от какви фактори произтичат и какъв тип качества придават на имота (табл. 1).

Най-често, местоположението има решаваща роля при избора на недвижим имот. В рамките на града се формират групи от квартали с различна репутация и степен на популярност, с различни ценови равнища и профил на обитателите и потенциалните купувачи.

Големите градове, освен жилищни квартали включват и обособени зони за производствени дейности - т.нар. промишлени зони. Пазарът на имоти в тези зони се характеризира с особености, които го отличават от жилищните квартали и изискват отделен анализ.

Неформално на пазара на недвижими имоти в София са оформени няколко групи от квартали, които функционират като отделни подпазари. Най-общото деление включва: централни и високо-престижни локации; южни, източни и западни квартали; крайни квартали; предградия по северната и южната дъга на Околовръстния път, както и предградия с по-висок престиж. В последните

години се формира специфична зона с изключително интензивно строителство, в която попадат кварталите Витоша, Кръстова вада, Малинова долина и Манастирски ливади, разположени в периферията на т.нар. южни райони. Във всяка отделна зона, инвестиционният потенциал на поземлените имоти, нивата на търсене, предлагане и ликвидност се различават съществено, което води до значителен диапазон в ценовите равнища (табл.2).

Таблица 1. Фактори, формиращи стойността на поземлен имот

физически характеристики	местоположение
	големина/площ форма/границы топография
технически характеристики	достъп до улична мрежа достъп до комунални услуги замърсяване от предишна дейност
	интензивност на застрояването в района демографски и икономически профил на населението брой/гъстота на населението
локационни характеристики	климат въздушни течения води изложение/слънчево греене степен на екологично замърсяване
	пазарни (микроикономически) условия макроикономическа среда политическа среда и тенденции
външни характеристики	устройствен план данъци и такси

Източник: автора

Таблица 2. Цени на ПИ по характерни групи локации в София 2019-2025 г. (€/m²)

група	дек.19	дек.20	дек.21	дек.22	дек.23	дек.24	2025*	Средно за периода
промишлени зони	208,73	247,45	143,00	158,55	207,91	216,90	335,30	216,83
център и широк център	2 647,00	2 148,00	3 297,25	3 726,25	3 924,00	3 994,00	4 004,75	3 391,61
висок престиж градски	2 695,60	2 213,40	2 686,00	2 618,25	2 782,80	2 853,25	2 812,00	2 665,90
интензивно строителство	204,50	199,00	209,00	252,25	267,25	335,25	451,50	274,11
южни райони	685,22	661,22	781,67	878,00	702,67	854,22	920,89	783,41
източни райони	343,40	340,50	381,90	263,67	466,80	507,78	593,00	413,86
западни райони	537,29	610,43	614,00	642,33	682,43	947,43	1 163,00	742,41
крайни квартали	155,35	152,92	169,43	222,38	219,31	240,42	320,11	211,42
престижни предградия	172,50	194,42	204,31	256,62	279,08	345,54	435,38	269,69
южни предградия	78,95	79,63	81,58	110,21	119,89	133,00	144,74	106,86
северни предградия	43,15	45,38	56,27	58,17	60,81	65,36	67,74	56,70

* данни към 10.10.2025

Източник: <https://imot.bg/>

Прави впечатление значителната разлика в цените на земята между центъра и кварталите с висок престиж (Иван Вазов, Изток, Изгрев, Лозенец и Яворов) и

останалите части на града. В т.нар. “южни райони“ средната цена от 783 евро за кв.м е близо четири пъти по ниска от тази в най-скъпите локации. Крайните квартали (Надежда, Люлин, Левски, Младост, Обеля, Овча купел, и др.) поддържат около два пъти по-ниски от източните райони и над три пъти по-ниски спрямо южните и западните квартали на града. Промислените зони са с цени сходни с тези в крайните квартали и зоните с интензивно строителство, но по-високи от тези в предградията, с изключение на престижните (Бояна, Драгалевци, Симеоново).

Площта има изключително голямо значение за формирането на стойността на поземлените имоти. В някои територии има наложени минимални изисквания за площ и лице към улица за образуване на УПИ, което дава значително конкурентно предимство на имотите, които удовлетворяват тези изисквания, пред по-маломерните такива, които трябва да бъдат групирани при изработването на план за регулация. В зоните с по-ниска допустима плътност на застрояване, по-големите имоти са по-търсени от тези с по-малка площ поради това, че за изграждане сгради с удовлетворяващи размери е необходима по-голяма площ на парцела.

Формата на имота има пряко отношение към възможностите за застрояване. Правилните форми (квадрат, правоъгълник) дават по-добри възможности за проектиране и разполагане на сгради в имотите при спазване на законово определените отстояния от имотните граници, което прави тези парцели по-привлекателни и повишава тяхната стойност.

Топографските особености на поземления имот рефлектират върху цената на строителството. В зависимост от степента на наклона, често се налагат дейности като терасиране, откопаване или насипване на земни маси, укрепване с подпорни стени, полагане на колони и пилоти, които могат съществено да увеличат стойността на строителния проект. Това е причина поземлените имоти с равнинен релеф да се оценяват по-високо и да имат съществено конкурентно предимство спрямо тези с по-голяма денивелация.

Техническите характеристики на поземлените имоти оказват съществено влияние върху тяхната стойност. Имотите, с лице към изградена улица с трайно покритие се оценяват по-високо от такива, при които уличната мрежа е в лошо състояние, или не е изградена. Важно конкурентно предимство е наличието на комунални услуги – електроснабдяване, водоснабдяване, канализация, газ и др. Изграждането на довеждаща инфраструктура при липса на такава, е често скъпоструващо, поради което имотите разположени в непосредствена близост до съществуващи мрежи поддържат значително по-високи ценови равнища.

Често обществено-икономическите промени водещи до интензивни урбанизационни процеси стават причина за формиране на изоставени индустриални зони, известни като „brownfields“. Тези зони са ценен източник на свободна земя в условията на нарастващ градски дефицит, тъй като често са разположени в локации, придобили атрактивност вследствие разрастването на градовете. Нерядко обаче, върху подобни терени е налице замърсяване натрупано в резултат на предходната им промишлена употреба. Възможността за включването им в нови строителни проекти е свързана с необходимост от инвестиции в рекултивация и отстраняване на екологичните щети – дейности, които често са скъпоструващи и трудоемки.

Местоположението е водещ фактор за формирането на стойността на поземлените имоти. По-детайлно, различията в цените, могат да се обяснят чрез локационните характеристики, които дават конкурентно предимство: интензивност на застрояване (едновременно индикатор за преситен пазар и за дефицит на свободна земя), демографски и икономически профил на населението, социална структура. Кварталите с по-висок престиж привличат купувачи с по-високи доходи и социален статус. Районите, които имат по-нисък престиж поради влошени демографски и икономически характеристики, обикновено остават нежелани от масовите инвеститори.

Характеристиките на околната среда придобиват все по-голямо значение за купувачите на пазара на поземлени имоти. Промените в обществените нагласи, особено след периода на пандемията от Ковид-19, засилиха интереса към имоти, разположени в по-спокойна и природосъобразна среда, включително в предградията и периферните зони на големите градове. В този контекст, климатичните условия и степента на екологично замърсяване се превръщат в ключови фактори за формирането на стойността имотите.

Количеството слънчево греене влияе както върху енергийната ефективност, така и върху разходите за отопление. Поради това инвеститорите следва да отделят особено внимание на тези характеристики, тъй като те могат съществено да повлияят върху ликвидността и добавената стойност на бъдещите проекти.

Външните характеристики, като макроикономическа среда, пазарни условия и политически тенденции, оказват влияние върху всички пазари. При недвижимите имоти това въздействие е значимо за формирането на стойността в конкретния отрязък от време и по-скоро определя подходящия момент за инвестиция, отколкото създава конкурентно предимство на конкретен имот в определена локация.

В периода 2019-2025 г. пазарът на недвижими имоти беше силно повлиян от редица външни фактори довели до ускорен ръст на цените. Пандемията от Ковид-19 през 2020 година преформатира потребителското търсене и стимулира развитието на някои дотогава подценявани пазарни сегменти, като околградските къщи и парцели. Последвалата висока инфлация, съчетана с ниски лихви по ипотечните кредити и ръст на доходите, предизвика изразен дисбаланс между търсенето и предлагането. Това доведе до почти повсеместно поскъпване на недвижимите имоти. Увеличеното търсене на жилищни имоти, стимулира инвеститорите и предизвика ръст в новото строителство (табл.3), което от своя страна повиши търсенето на земя и стана причина за повишение в цената на поземлените имоти (табл.4).

Данните за започнатото строителство на сгради в София в периода 2019-2025 г. позволяват да бъдат формулирани няколко ключови извода. На първо място, през 2020 година се отчита равномерен спад както на броя сгради, така и на тяхната разгъната застроена площ (РЗП). Тази тенденция ясно отразява ефекта от пандемията причинена от Ковид-19 и въведените поради това ограничения. През 2021 г. следва рязък ръст в започнатото строителство, вероятно силно повлиян от стартирането на отложени по време на локдауна проекти. По време на следващата 2022 г., тенденцията е противоположна - броят започнати сгради намалява за сметка на забележим ръст в РЗП. Тези данни говорят за увеличен интерес към локации с по-голям коефициент на

интензивност (КИНТ). Средната РЗП на сграда е 1715 кв.м, при 1440 кв.м за предходните три години. През 2023 г. тенденцията се обръща. Броят стартирани нови строежи нараства чувствително, докато разгънатата застроена площ намалява. Това е индикатор за повишено търсене на нискоетажно и еднофамилно строителство. Тази тенденция се запазва и през 2024 г., когато средната РЗП на започната сграда остава на ниско ниво – около 1228 кв.м. Данните от първите две тримесечия на 2025 г. също показват предпочитание към проекти с по-нисък КИНТ. Въпреки, че е рано за категорични заключения, наличните данни сочат, че има вероятност, през годината да бъде отбелязан спад в броя и обема на започнатото строителство на жилищни и административни сгради.

Таблица 3. Започнато строителство на жилищни и административни сгради в София (2019-2025 г.)

година	брой сгради	ръст (%)	РЗП	ръст (%)	РЗП/сграда
2019	768		1108717		1443,64
2020	622	-19,01	872779	-21,28	1403,18
2021	877	41,00	1265142	44,96	1442,58
2022	808	-7,87	1385829	9,54	1715,13
2023	968	19,80	1189076	-14,20	1228,38
2024	996	2,89	1223608	2,90	1228,52
2025*	501	-49,70	412509	-66,29	823,37

* данните включват само първите две тримесечия от годината

Източник: <https://infostat.nsi.bg/>

На фона на динамичните процеси, с които се характеризира строителството, на пазара на земя в столицата се наблюдава устойчива тенденция за нарастване на цените на имотите. След спада, отбелязан през 2020 година, пазарът се възстановява бързо, и още през следващата 2021, цените вече надвишават тези от 2019-та. Независимо от разликите в темповете на нарастване през отделните години, трендът е възходящ през целия период и към 10.10.2025 г. средната цена за един квадратен метър земя в София е с над 50% по висока от тази към 31.12.2019 г.

Таблица 4. Средни цени на ПИ в София в периода 2019-2025

Година (данни към 31.12)	цена за 1 кв.м в евро	абсолютен прираст (€/m ²)	темп на нарастване (%)
2019	318,09	-	-
2020	296,53	-21,56	-6,78
2021	334,84	38,31	12,92
2022	355,10	20,27	6,05
2023	398,34	43,24	12,18
2024	425,19	26,85	6,74
2025*	478,18	52,99	12,46

* данните са към 10.10.2025

Източник: <https://imot.bg>

Нивото на административните ограничения е специфична ценообразуваща характеристика по отношение на поземлените имоти. Общите и подробните устройствени планове дефинират качествените и количествените параметри

на застрояване: максимална плътност, интензивност, височина, функционално предназначение и др. Често съседни имоти попадат в различни устройствени зони в които действат различни правила за проектиране и строителство. Това често води до големи разлики в цените на наглед идентични имоти и създава значимо конкурентно предимство за тези от тях, които са разположени в зони с по-малко ограничения и по-големи възможности за развитие.

Възможностите за застрояване и използване на поземлен имот често могат да бъдат ограничени от наличието на сервитутни права. Такива възникват при преминаване на подземни или надземни електропроводи, газопроводи, ВиК съоръжения, елементи на пътна инфраструктура от висок клас, както и по границите на реки и водни съоръжения. Сервитутите ограничават възможностите за застрояване в съответния имот и поради това имат негативен ефект върху неговата пазарна стойност.

Освен градоустройствените параметри, в тази група характеристики попадат местните данъци и такси определяни самостоятелно от общинските и районните администрации. Разходите за придобиване на имот, за издаване на строителни разрешения и други административни услуги, участват във формирането на себестойността на инвестиционните проекти. Логично е имоти, намиращи се в райони с по-ниско данъчно и административно натоварване, да предлагат по-добри условия за инвестиции и съответно да притежават конкурентно предимство спрямо имоти в територии с по-високи административни разходи.

Заклучение

Стойността на всеки недвижим имот се формира под въздействието на множество фактори, различни по сила и посока на действие. Поземлените имоти са специфичен пазарен сегмент, който не се радва на особена популярност сред частните инвеститори и агенциите за недвижими имоти. Въпреки това те предлагат отлични възможности на фона на все дефицита на предлагане на жилищни и други видове имоти, считани за по-атрактивни.

Познаването на основните характеристики имащи влияние върху формирането на пазарната стойност на имотите, е от изключително голямо значение за успеха на една инвестиция в земя. Идентифицирането и анализа на конкурентните предимства следва да бъдат водещи при вземането на инвестиционно решение и избор между няколко алтернативи.

Въз основа на извършения анализ, може да се заключи, че най-силно влияние върху стойността на поземлените имоти оказват местоположението, физическите и техническите им характеристики. Характеристиките на квартала, големината, формата и топографията на имотите, достъпът до улична мрежа и комунални услуги са определящи при вземането на решение за покупка на парцел и следва да бъдат претегляни при избора между няколко предложения на пазара.

Административните ограничения и външните фактори (микро и макроикономически и политически) следва да бъдат внимателно анализирани при вземането на инвестиционни решения, защото могат да са ключови по отношение себестойността на строителния продукт.

Факторите свързани с качеството на околната среда придобиват все по-голямо значение за купувачите на жилища. Характеристиките свързани с околната среда следва да имат все по-голямо значение при избора на поземлени имоти за осъществяване на инвестиционни проекти.

Настоящото изследване може да послужи освен за насочване на вниманието на инвеститорите към ключовите фактори при избора на земя за строителство, така и като основа на последващо, по-задълбочено проучване на силата и посоката на влияние на отделните характеристики върху стойността на поземлените имоти.

Бележки

1. Закон за кадастъра и имотния регистър, чл. 24, (2);
2. CBD-Central Business District, Централен бизнес район. В теорията на William Alonso като CBD се разбира центъра на населеното място, но в съвременни градове с по няколко бизнес центъра следва да се има в предвид разстоянието от подобни средища;
3. <https://www.imot.bg/sredni-ceni/table>;
4. <https://infostat.nsi.bg>;
5. <https://imot.bg>.

Източници

- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward A general theory of land rent*. Harvard University Press.
- Boyle, M. & Katherine Kiel (2001). A survey of house price hedonic studies of the impact of environmental externalities. *Journal of real estate literature*, 9(2), 117-144.
- Bramley, G (1993). The Impact of Land Use Planning and Tax Subsidies on the Supply and Price of Housing in Britain. *Urban Studies*, 30(1), 5–30.
- Brasington, D., & Hite, D. (2005). Demand for environmental quality: A spatial hedonic analysis. *Regional Science and Urban Economics*, 35(1), 57–82.
- Carroll, T. M., et al. (1996). The economic impact of a transient hazard on property values: The 1988 PEPCON explosion in Henderson, Nevada. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 13(2), 143–167.
- Cohen, J. P., & Cletus C. Coughlin. (2008). Spatial hedonic models of airport noise, proximity, and housing prices. *Journal of regional science*, 48(5), 859–878.
- 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>
- Gurran, N. & Glen Bramley. (2017). *Urban Planning and the Housing Market*. Macmillan Publishers Ltd.
- Hannonen, M. (2008). Predicting Urban Land prices: A comparison of four approaches. *International Journal of Strategic Property Management*, 4(12), 217–236.
- Kalinkov, K. (2007). *Nedvizhima sobstvenost*. IK Gea-print, Varna.
- Kostov, I. (2003). *Savremenni praktiki pri ocenivaneto na aktivi i biznesi v Bulgaria*. „Nauka i ikonomika“ IU-Varna.
- Malpezzi, S. (1996). Housing Prices, Externalities, and Regulation in U.S. Metropolitan Areas. *In Journal of Housing Research*, 7(2). <http://www.hawaiihousingalliance.org/docs/pubs/Other%20Housing%20Reports/Inclusionary%20Zoning/Housing%20Prices,%20Externalities,%20and%20Regulation%20in%20US%20Metropolitan%20Areas.pdf>

- Mark, J. H., Michael A. Goldberg. (1986). A study of the Impacts of Zoning on Housing Values over Time. *Journal of Urban Economics*, 20, 257–273.
- Palmquist, R. B. (2005). Property Value Models. *Handbook of environmental economics*, 2, 763–819.
- Pavlov, A. (2000). Space-Varying Regression Coefficients: A Semi-parametric Approach Applied to Real Estate Markets. *Real Estate Economics*, 2(28), 249–283.
- Pollakowski, H. O., Susan M. Wachter (1990). The Effects of Land-Use Constraints on Housing Prices. *Land Economics*, 66(3), 315–324.
- Quigley, J. M., Rosenthal, L. A. (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*, 8(1). https://escholarship.org/content/qt90m9g90w/qt90m9g90w_noSplash_7ff5ef817d5a5277fcc5d895d494c928.pdf
- Shlay, A. B., Peter H. Rossi. (1981). Keeping up the Neighborhood: Estimating Net Effects of Zoning. *American Sociological Review*, 46(6), 703–719.
- Simons, R. A. (1999). The effect of pipeline ruptures on noncontaminated residential easement-holding property in Fairfax County. *Appraisal Journal*, 67, 255–263.
- Stefanov, D. (2017). Investicii v nedvizhimi imoti. V „Nedvizhima sobstvenost, iekonomika i upravlenie“, IK-UNSS.
- Stoenchev, N. & Hrischeva, Y. (2018). Metodika za izvurshvaen na pazaren analiz I otsenka po sravnitelnia podhod na zhlishten nedvizhi imot podlezhasht na prodazhba. *Valuation Journal/Revista de Evaluare* 13(1).
- Stoencheva, Y. (2020). Privlekatelnost i dostapnost na investiziata v zhlishtni imoti v teritorialen aspect [Attractiveness and Accessibility of Investment in Residential Real Estate from a Territorial Perspective]. *Nauchni trudove na UNSS [Research papers UNWE]*, 2, 279–300.
- Thériault, M., et al. (2003). Modelling Interactions of Location with Specific Value of Housing Attributes. *Property Management*, 21(1), 25–62.
- Venedikov, P. (1995). Novo veshtno pravo. SIBI.
- White, M. & Philip Allmendinger. (2003). Land-use Planning and the Housing Market: A Comparative Review of the UK and the USA. *Urban Studies*, 40(5–6), 958–959.
- Yovkova, J. (2017). Ikonomicheska karakteristika na nedvizhimata sobstvenost i nedvizhimote imoti. V „Nedvizhima sobstvenost, iekonomika i upravlenie“, IK-UNSS.
- Zabunov, G. (2017). Pazar na nedvizhimi imoti [Real estate Market]. *Nedvizhima sobstvenost, iekonomika I upravlenie [Real Estate, Economics, and Management]*. IK - UNSS.
- Zakon za kadastara i imotnia registar. Obn. DV. 34/25.04.2000, posl. izm. DV. 102/08.12.202.
- Zhelev, I. (2013). Investicii v nedvizhima sobstvenost. V „Ikonomika na nedvizhimata sobstvenost“. Izdatelstvo „Nauka I iekonomika“, IU-Varna.



Characteristics Determining the Value and Competitive Advantages of Land Properties in Urban Areas

Borislav BORISOV¹

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

DOI: doi.org/10.56065/k33d1058

Abstract:

JEL:
R10; R30

The article analyzes the specific characteristics of land properties as a primary carrier of value in the real estate market. It reviews publications on the topic by leading Bulgarian and international scholars. The key attributes that shape value and competitive advantage of regulated land properties are systematized. The study examines land price dynamics in Sofia during the period 2019–2025, establishing a relationship between price growth and changes in major external factors such as the macroeconomic environment, investment activity, the COVID-19 pandemic, and subsequent market transformations. Key conclusions are formulated, and directions for future research are proposed.

Keywords:

Land property, land property value, value-determining factors, competitive advantages, land property valuation

How to cite:

BorISOV, B. (2026). Harakteristiki formirashti stoynostta i konkurentnite predimstva na pozemlenite imoti v urbanizirani teritorii. [Characteristics Determining the Value and Competitive Advantages of Land Properties in Urban Areas]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 3(1), 60–72. <https://doi.org/10.56065/k33d1058>

Copyright © 2026
by author(s)