



УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО
Духът прави силата



**КАТЕДРА „ НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“,
БИЗНЕС ФАКУЛТЕТ**

Марина Станиславова Маринова

**РАЗВИТИЕ НА ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В
БЪЛГАРИЯ**

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

на дисертационен труд за присъждане на
образователна и научна степен „доктор“
в професионално направление: 3.8 Икономика,
по научна специалност „Икономика и управление“
(Недвижима собственост)

СОФИЯ, 2023 г.



УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО
Духът прави силата



**КАТЕДРА „ НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“,
БИЗНЕС ФАКУЛТЕТ**

АВТОРЕФЕРАТ

на дисертационен труд на тема:

РАЗВИТИЕ НА ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ

за присъждане на образователна и научна степен „доктор“
в професионално направление: 3.8 Икономика,
по научна специалност „Икономика и управление“ (Недвижима собственост)

Научен ръководител:

проф. д-р Георги Забунов

Научно жури:

проф. д-р Марин Гълъбов

доц. д-р Драгомир Стефанов

доц. д-р Тодор Райчев

доц. д-р Катя Антонова

доц. д-р Анна Господинова

София, 2023 г.

Дисертационният труд е обсъден от катедра „Недвижима собственост“ при Университет за национално и световно стопанство – София и насочен за защита на 24.04.2023 г.

Авторът на дисертационния труд е докторант на самостоятелна подготовка в катедра „Недвижима собственост“ при УНСС.

Публичната защита на дисертационният труд ще се състои на 24.04.2023 от 14 часа в зала „Научни съвети“ на УНСС – гр. София, на открито заседание на Научно жури, назначено със заповед на Ректора на УНСС.

Материалите по защитата на дисертационния труд са на разположение на заинтересованите лица в дирекция „Наука“, сектор „Научни съвети и конкурси“ в УНСС – гр. София, както и на интернет страницата на университета: www.unwe.bg

1. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

Актуалност и значимост на избраната тема

Световните, европейските и националните тенденции в областта на жилищната политика и развитие на жилищния сектор чрез намиране на устойчиви дългосрочни решения, както и необходимите познания и умения за успешно реализиране, е значимо изследователско поле, тъй както „жилище за всеки човек, домакинство и социална група“ продължава да бъде световен проблем. В този контекст, търсенето на отговори продължава с въпроса: *Съществува ли единен ефективен модел на жилищна политика в отделните държави по света и у нас?*

Жилищната проблематика е особено актуална в частта „*потребност от жилище*“ и неизменна част от усърдната работа на широк кръг специалисти и експерти в областта на регионалната политика, които търсят най-добрия път за практическата реализация на посланието: „*жилища за всички*“. Но както в държавите по света, така и в Европейския съюз няма единна европейска жилищна политика. Това повдига редица допълнителни въпроси, свързани с държавните политики по жилищата и законодателните рамки, в това число на референтни стратегии, наредби и правилници. Последните следва да се предложат и изпълняват от правителствата на национално ниво, като по този начин се създаде ефективна жилищна политика, съответстваща на съвременните нужди и очаквания на населението от жилище.

В тази светлина, научните изследвания, които анализират актуалното състояние и необходимостта от ефективна жилищна политика, включват анализ на жилищния пазар, управлението на жилищния фонд и сгради, жилищни финанси и др., биха спомогнали за преодоляването на съвременните предизвикателства и трудности при решаването на жилищния въпрос за населението. Особено полезни са жилищните изследвания водени от опитни академични представители, работещи по жилищната проблематика в България, като: научния колектив на катедра „Недвижима собственост“ при УНСС, Катедра "Бизнес, инвестиции, недвижими имоти" на ИУ – Варна, УАСГ, НБУ и др. Тяхната експертиза и предложения за решения по темата подкрепят ангажираните с жилищната проблематика в България лица и институции, като Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), Националното сдружение на общините в Република България (НСОРБ), Националния център за териториално развитие (НЦТР), както и представители на неправителствени и граждански организации.

Значимостта на дисертационната тема се обосновава от належащата необходимост за реформиране на жилищния пазар в България и изграждане на жилищно-финансова система, като важен елемент за осигуряване на достъп до жилище по примера на други държави-членки на ЕС, които провеждат дългосрочни политики за насърчаване на жилищните спестявания. В много от европейските държави ефективното функциониране на жилищните им системи се дължи на активното участие на субектите от социалната икономика включващи „кооперации, взаимоспомагателни дружества, сдружения, като отскоро към тях се добавят и фондацииите” с обща характеристика на „*организации на хора, извършващи дейност, чиято основна цел е задоволяване на потребностите на хората, а не осигуряване на възнаграждение за инвеститорите на капитал*”¹, позициониращи се между традиционните частен и публичен сектор с значима роля при решаване на социалните жилищни проблеми.

Обект и предмет на изследването

Обект на изследването в дисертационния труд е жилищната политика, като съвкупност от взаимосвързани понятия, закони, регламенти и стратегически документи за задоволяване на жилищната потребност на населението.

Предмет на изследването е инструментариумът за финансово достъпни жилища на пазара, като елемент на националната жилищна политика и процеса на придобиване на собствено жилище от млади хора в Република България.

Цел и задачи на изследването

Основната цел на дисертационния труд е *да се разкрият насоки за усъвършенстване и модернизиране на жилищната политика в България, базирани на проучване на чуждестранния опит във финансирането на придобиване на жилище и систематизиране на елементи от функциониращи жилищни модели и жилищно-спестовни системи във Франция и у нас, приложението на които могат да спомогнат за подобряване на подхода за финансова достъпност в жилищния пазар чрез конкретни финансови механизми за жилищно подпомагане, насочени към младите хора в страната.* Държавната жилищна политика ще бъде представена интегрирано с икономическа, социална, демографска и регионална политики, проследявайки взаимовръзката ѝ с европейското законодателство и финансовото кредитиране.

¹ Социалната икономика в Европейския съюз - Доклад на José Luis Monzón и Rafael Chaves, стр.8
https://www.eesc.europa.eu/sites/default/files/resources/docs/a_ces11042-2012_00_00_tra_etu_bg.pdf

За изпълнение на поставената цел е необходимо да се реализират следните изследователски задачи:

1. Да се извърши задълбочено и комплексно теоретично изследване на литературата за разкриване съдържанието на жилищната политика.
2. Да се проучи развитието на жилищния сектор в България и връзката му с икономиките в западно и източно европейските държави след Втората Световна война.
3. Да се анализира правната уредба на жилищната политика в България след 1990 г., отчитайки влиянието на ключови европейски, национални и регионални политики върху нейното провеждане.
4. Да се направи анализ на тенденциите в жилищната политика на България и актуално състояние на финансовата достъпност до жилище.
5. Да се проучи и представи жилищната и жилищно-спестовната система във Франция в сравнителен план с функциониращата финансовата система в България.
6. Да се очертаят насоки и предложат препоръки за приложение на ефективни инструменти за подобряване финансовата достъпност до жилище в България.

Изследователска теза на дисертационния труд

В съответствие с поставените цел и задачи се формулира следната изследователска теза: *Ако в жилищната система на България се пренесат и приложат адекватно добри европейски практики на жилищни политики и конкретни елементи от жилищно-финансови системи на други държави от Европейския съюз, то очакваме усъвършенстване на финансовите инструменти за жилищно подпомагане от страна на държавата и общините; засилване на интереса на младите хора към възможностите на националната жилищна политика; повишаване на тяхната активност за придобиване на жилище в страната; и в резултат на това да се достигне до подобряване на финансовата достъпност до собствени жилища за тях.* Допускаме, че липсват адекватни финансови механизми за осигуряване на достъп до покупка на собствено жилище за младите хора и домакинства, също както и подходящи условия и обстоятелства, които да насърчават младите хора да търсят задоволяване на дългосрочните си жизнени потребности в България. Очакваме българското законодателство да се приведе в съответствие с международните и европейските стандарти и практики в областта на жилищната политика.

Вероятностните отговори на поставения изследователски проблем формулират и следните **работни хипотези**:

- Жилищната политика в България има нужда от доизграждане на своята институционална и законова рамка;
- Подобряването на интеграцията между секторните политики ще бъде в полза на развитието на жилищната политика в България;
- Финансова система в България има нужда от доразвиване чрез прилагането на практика на ефективни инструменти за реакция от жилищно-спестовните системи на други европейски страни.

Изследователски подходи и методи

Методологията на научното изследване, включва различни видове изследователски подходи: *научен, дедуктивен, социологически, исторически, мултидисциплинарен, комплексен и др.* Методите за изследване в дисертационния труд са: *анализ-синтез, системен анализ, анкетно проучване, сравнителен анализ на съдържанието*, и др.

Информационна осигуреност

Информацията, необходима за постигането на целите и задачите, заложените в дисертационния труд, е набавена чрез:

- проучване на публикации в научната област на български и чуждестранни автори;
- резултати от емпирични международни и български проучвания;
- данни на Национален статистически институт и вторични източници;
- първични данни от проведено собствено емпирично проучване, набавено чрез допитване.

Ограничения на дисертационното изследване

Предвид сложността и многоаспектността на жилищната проблематика и невъзможността да бъде обхваната в цялост и детайлност, в съответствие с поставените научни цели и задачи, дисертационният труд е разработен при следните ограничения:

1) Териториалният обхват на международните сравнения включва държави от формираните се двата икономически блока след Втората световна война, като жилищните им модели са различни в зависимост от политическите и икономически условия на тяхното развитие.

2) Сравнителният анализ се извършва между една страна от Западна Европа - Франция, с развита пазарна икономика и богати традиции в жилищната политика и

България, като страна от Източна Европа, без опит във формирането на жилищна стратегия в условия на преход.

3) От населените места е анализирана финансовата достъпност до жилище в столицата гр. София, която има специфични характеристики и функции и играе важна роля в провеждането на социално-икономическата политика на страната.

4) Емпиричното изследване се ограничава до респонденти, които са млади хора (български граждани) на възраст до 35 години, включително - образовани и икономически активни, желаещи да закупят имот в гр. София, да се развиват професионално и да създават семейства в България.

5) Изследва се достъпността до жилище, касаеща само придобиването на недвижим имот, без да се разглежда достъпността до наемните жилища.

6) Постигането на висока енергийната ефективност на жилищния фонд и нормативната уредба за енергийната ефективност не попадат в обхвата на изследователските цели и задачи.

7) Не са изследвани общинските социални жилища, осигуряващи подкрепа за социалната интеграция на ромското малцинство.

8) Не се разглежда проблематиката на етажната собственост, респ. разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост.

II. СТРУКТУРА И СЪДЪРЖАНИЕ НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

УВОД

ГЛАВА ПЪРВА: ТЕОРЕТИКО-НОРМАТИВНИ АСПЕКТИ НА ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ И ЕВРОПА

1.1. Основни теоретични постановки на жилищната политика

1.1.1. Същност и терминология

1.1.2. Роля и значение на социалната икономика

1.2. Жилищни политики в европейски държави след Втората световна война

1.2.1. Европейско възстановяване и ролята на интеграцията за жилищния пазар

1.2.2. Основни нормативни документи и решения, касаещи жилищната политика в

Европейския съюз

1.3. Нормативна уредба на жилищната политика в България

1.3.1. Институционална рамка на жилищната политика

1.3.2. Държавна и общинска жилищна собственост

1.4. Стратегически документи и програми по въпроси в сферата за жилищната политика в България

Обобщения и основни изводи от първа глава

ГЛАВА ВТОРА: МЕТОДОЛОГИЧЕСКА ОСНОВА ЗА ИЗСЛЕДВАНЕ НА ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ

2.1. Постановка на дисертационното изследване

2.2. Методически подход за анализ на тенденциите в жилищната политика на България

2.2.1. Анализ на състоянието и динамиката на жилищния фонд в България след края на Втората световна война

2.2.2. Анализ на макроикономическите показатели на жилищния сектор в България

2.2.3. Анализ на демографските показатели върху развитието на жилищната политика

2.2.4. Анализ на жилищната ситуация в България към 2020

2.3. Проектиране на емпирично изследване

2.3.1. Обосновка и формиране на извадка

2.3.2. Избор на изследователски метод

2.3.3. Разработване на анкетна карта

Обобщения и основни изводи от втора глава

ГЛАВА ТРЕТА: ПРЕДСТАВЯНЕ И АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИ. НАСОКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ

3.1. Представяне и анализ на резултати от собствени проучвания

3.1.1. Анализ на данни за жилищната политика чрез финансово достъпни жилища

3.1.2. Анализ на данни за жилищната политика чрез кредитиране за покупна на жилище

3.2. Представяне и сравнителен анализ на жилищната политика на Франция и България

3.2.1. Ключови моменти в жилищните системи на двете държави

3.2.2. Анализ на добри практики за развитие на жилищна политика чрез жилищно-финансова система

3.3. Препоръки за подобряване на развитието и прилагането на жилищна политика в България

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЯ

III. КРАТКО ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

Увод

В увода на дисертационният труд е обоснована актуалността на разглежданата проблематика и е очертана степента на нейното изследване в специализираната литература. Дефинирани са предмета, обекта и ограниченията на изследването. Формулирани са целта, научните задачи и тезата на дисертационния труд, основната цел и задачи. Посочени са методологията на изследването и използваните изследователски методи и инструменти.

Първа глава.

Теоретико-нормативни аспекти на жилищната политика в България и Европа

Първа глава на дисертационният труд е посветена на теоретичното изследване на жилищната политика в България, прилежащата нормативна уредба и стратегически документа. В нея са събрани, анализирани и синтезирани множество научни източници, които представят състоянието на съвременното разбиране за жилищната политика. Като основа са ползвани предимно научни публикации в реномирани издания на български, английски и френски език, които анализират теоретично и емпирично проблеми, свързани с жилищната политика и нейното отражение върху социално-икономическото развитие на държави в Европа и България.

Първият параграф на глава първа е посветен на изясняването на основни теоретични постановки на жилищната политика чрез идентифициране на понятия и техни същностни характеристики.

В *точка 1.1.1* е проучена същността и определенията, които различни български автори дават за „*жилищната политика*“. Изяснено е ролята на „*жилището като елемент на жилищната политика*“ и терминология, включваща: „*достъпни жилища*“, „*социални жилища*“, „*общински жилища*“ и „*качествени жилища*“. Обърнато е специално внимание на понятието „*финансово достъпни жилища*“, като в съвременните условия понятието „*жилищна политика*“ се отличава със своята сложност и многопластовост, а изследването му предполага прилагане на интердисциплинарен подход, като е необходимо да се изяснят позициите на различни научни и практико-приложни области, в т.ч. *икономика, социология, екология, строителство, архитектура, регионално развитие и благоустройство*.

По своята същност жилищната политика допринася за благоденствието на обществото, като осъществява баланс между икономическия напредък, жилищното задоволяване и регулиране на пазарната среда. В дългосрочен времеви хоризонт развитието и е зависимо от наличните финансови, технически, материални и трудови ресурси в съответната икономическа система.

Според Георгиев, жилищната политика се представя като *„цялостна система от координирани действия на държавните институции на централно и местно ниво, които имат за цел осигуряването на социално приемливи и икономически постижими условия на обитаване за гражданите на съответната държава“*². Нещо повече, в условията на обитаване се има предвид жилището и прилежащите пространствена и социална среда, свързани с него.

Според Стоянов и колектив, жилищната политика се разглежда като съвкупност от средства и методи, прилагани и осъществявани от държавата, чрез правителството и областните управи, местните (общинските) власти и обществото, чрез неговите формални и неформални обществени организации, в изграждане и устойчиво развитие на жилищната среда, включително и жилищата като първичен, градивен елемент в нея³.

Според Николова, жилищната политика представлява *„цялостна система от координирани действия на държавните институции на централно и местно ниво, които имат за цел осигуряването на социално приемливи и икономически постижими условия на обитаване за гражданите на съответната държава, както и осигуряване на устойчиво развитие на жилищната среда и жилищата в нея“*⁴

Представените в дисертационния труд множество определения на български автори (Г.Георгиев, С.Стоянов, Б.Николова и др.), както и съобразно виждането на автора за подобряване разбирането на понятието, дават основание за извеждане на следната работна дефиниция: *„Жилищната политика е вид публична политика, която се разработва и прилага от съответните институции и органи на законодателна власт (парламента), изпълнителна власт (правителството) и местно самоуправление (общините), чиито колективни решения, съвместни действия и вменени отговорности следва да постигат определени цели и задачи в областта на жилищния сектор на страната“*.

² Георгиев, Г. (2017) Жилищна политика и устойчиво развитие. София: НБУ, с.27.

³ Стоянов, С. и др. (2013) Икономика на недвижимата собственост. Варна: ИУ – Варна, с.237.

⁴ Николова, Б. (2017) Съвременни аспекти на жилищната политика в България. *Диалог*, 3, 24-36.

В *точка 1.1.2* е изведена ролята и значението на „социалната икономика“ в развитието и утвърждаването на устойчив жилищен сектор чрез осигуряване на единство между икономическата ефективност и постигане на социални цели на жилищната политика.

България се присъединява към Европейския съюз през 2007 година, с което се поставя началото на сериозен трансформационен процес за държавата. Според Йотова се изпълнява следната основна цел – България „става член на една икономически и социално просперираща общност и постепенно да постигне реална интеграция в нейната икономическа, институционална и обществена структура“⁵.

Социалната икономика като „свкупност от организации, които не са част от публичния сектор, които извършват дейността си по демократичен начин, чиито членове имат равни права и задължения и които прилагат специфичен режим на собственост и разпределяне на печалбата, като използват излишъците за разрастването си и за подобряване на услугите, които предоставят на своите членове и на обществото“⁶. Тя предоставя възможност за развитие на иновативни предприемачески модели, в които субектите се групират на пазарен, непазарен и непаричен принцип и произвеждат блага (публични или социални) от полза за обществото.

Жилищната политика съвместно разглеждана със социалната икономика съдейства за постигане целите на стратегията „Европа 2020“, по конкретно в борбата срещу бедността чрез социално включване, която автоматично засяга и жилището, като индикатор за материални лишения⁷ и „**подпомага преодоляването на предизвикателства на бедността като лоши условия на живот, по-ниско равнище на заетост, ограничен разполагам доход, нисък здравен статус и ограничава негативните демографски процеси**“⁸. Бедността, по отношение на достъпността до жилищния сектор, се свързва с ограничените/недостатъчните средства за осигуряване на жилище чрез свободния пазар и необходимостта от подпомагане на нуждаещите се с риск от социална изолация, поради липсата на дом.

⁵ Йотова, Л. (2008) Благосъстоянието преди и след членството на България в Европейския съюз: между очакванията и реалностите. *Годишник на УНСС*, 7, 289-342.

⁶ Харта на социалната икономика, приета през 1980г. от Национален комитет за взаимодействие в областта на взаимоспомагателните, кооперативните дейности и дейностите по сдружаване (CNLAMCA).

⁷ Индикатори за бедност и социално включване общо за страната през 2020г. НСИ. Комбинираният индикатор включва три показателя: риск от бедност, нисък интензитет на икономическа активност, материални и социални лишения.

⁸ Проект на НЖС 2018-2030г., Визия за развитието на жилищния сектор, стр. 9.

Съобразно вижданията на различни автори (Т. Теодора, Т. Коларова, Л. Йотова, и др.) се поставя акцент върху смисъла на жилището за устойчивото развитие на държавното управление. На базата на Харта на социалната икономика и доклад за развитие на социалната икономика в Европейския съюз през последните години, е проследена причинно-следствената връзка с жилищния сектор и ролята на социалната икономика при формирането на жилищните им системи.

Вторият параграф на глава първа е посветен на жилищните политики в европейски държави след Втората световна война.

В **точка 1.2.1** се разглежда европейското възстановяване и ролята на интеграция за жилищния пазар. За целите на теоретичното изследване е извършен исторически преглед на социално-икономическото развитие на западно и източно европейски страни след Втората световна война в хронологически, макроикономически, териториален и международен аспект.

През 1948 г. се създава Организация за европейско икономическо сътрудничество (ОЕИС) между западноевропейските държави, а през 1949 г., Съвет за икономическа взаимопомощ (СИВ), основан от СССР, България, Полша, Румъния, Унгария и Чехословакия. Формират се два икономически блока и се развива една западноевропейска и една източноевропейска интеграция. В зоната на съветското влияние се причисляват източноевропейските и някои средноевропейски страни, където постепенно се установяват тоталитарни режими, а под влиянието на САЩ попадат държави от Западна Европа, наречени групата на капиталистически страни.

Историко-логическият и макроикономическият анализ предоставя възможността да се проучат и изследват политическите и икономически условия, в които се развива жилищният сектор в двата лагера, както и съответно начинът на изграждане на жилищните им модели. Влияние върху тяхното формиране оказва и започналата след 1946 година „урбанизация“ в Европа, характеризираща се с непрекъснато нарастване на броя и големината на градовете, съответно на броя и дела на градското население. Транспортната и социална подвижност на населението допълнително ускоряват процеса. В резултат на която се появяват нови селищни форми и повсеместно разпространение на градския начин на живот.

Безспорен е фактът, че строителството на жилищни сгради се явява основен компонент на националните икономики на възстановяващите се европейски държави и мощен двигател за икономическото им развитие и напредък. Средствата по плана “Маршал” имат важна роля за градското възстановяване в периода 1948 - 1952 г, като

безвъзмездната помощ дава тласък на изграждането (строителството) на нови сгради в западноевропейските държави. Проследени са етапите в изграждането на жилищните системи, ролята на субектите от социалната икономика и използваните подходи за справяне с възникналите жилищни проблеми, свързани със социалните потребности, както следва:

- *Първият етап (1946 г.- 1960 г.)* е развитието на жилищния сектор в западноевропейските страни, известен като политика на „масови“ социални жилища. Изграждането на този тип жилища, се налага поради обстоятелството, че голяма част от жилищния фонд е унищожен, а населението е лишено от средства за покупка или строителство. Характерно за периода е, че поради недостига на жилища, се набляга на тяхното количество, като строителството се субсидира и финансира директно от обществени източници. През 1956 г., властите в Западна Германия, започват субсидирането и на индивидуално жилищно строителство.

- Във *втория етап (1961 г.- 1975 г.)*, определящ се като разгара на икономиката, се построяват повече частни отколкото социални домове, като се набляга на качеството на новопостроените жилища и градското обновяване. В страните от Западна Европа в периода 1946 г.-1975 г., се развиват системи на смесена икономика, като ръстът на жилищното строителство се дължи основно на частния и публичния сектор.

- През *третия етап (1975 г.- 1990 г.)* жилищната политика става все по-пазарно ориентирана и настъпват съществени промени в резултат на икономическата рецесия в западноевропейските страни. Усилията на държавите се насочват към намаляване на инфлацията и бюджетните разходи, в резултат на което намаляват и инвестициите в нови социални жилища.

В *точка 1.2.2* се разглеждат основни нормативни документи и решения, касаещи жилищната политика в Европейския съюз. Прегледът на по-важните от тях (*Всеобщата декларация за правата на човека, Хартата на основните права на Европейския съюз, Европейската социална харта, Европейската харта за местно самоуправление, Конституцията на Република България, и др.*) проследява промените в развитието на концепциите за жилищна политика, насочени към намиране на ефективен отговор на нововъзникнали нужди и проблеми.

В законодателството на ЕС е залегнало правото на жилище, като компонент на право за адекватно жизнено равнище, изразено във Всеобщата декларация за правата на

човека,⁹ Хартата на основните права на Европейския съюз,¹⁰ Европейската социална харта¹¹. „Съюза зачита основните права, така както те са гарантирани от Европейската конвенция за защита на правата на човека и основните свободи”¹² и „при определянето и осъществяването на своите политики и дейности Съюзът взема предвид изискванията, свързани с насърчаването на висока степен на заетост, с осигуряването на адекватна социална закрила, с борбата срещу социалното изключване...”¹³ За постигане целите на основополагащи документи на ЕС в борбата срещу социалното изключване, значима роля имат националните жилищни политики, допринасящи и за икономическо, социално и териториално сближаване на държавите-членки чрез обмен на практически опит.

Положения от Хартата за основните права на ЕС, като

*„Всеки има право да се ползва от собствеността на имуществото, което е придобил законно, да го ползва, да се разпорежда с него и да го завещава. Никой не може да бъде лишен от своята собственост, освен в обществена полза, в предвидените със закон случаи и условия и срещу справедливо и своевременно обезщетение за понесената загуба. Ползването на имуществото може да бъде уредено със закон до степен, необходима за общия интерес”*¹⁴

са залегнали в Конституцията на Република България чл. 33. (1) -

„Жилището е неприкосновено. Без съгласието на обитателя му никой не може да влиза или да остава в него освен в случаите, изрично посочени в закона”, а придобиването, владенето, ползуването и защитата на собствеността са отразени в Закона за собствеността. Подпомагането на уязвимите групи, включително и чрез осигуряване на помощ за жилище е застъпено в Закон за общинската собственост, Закон за социално подпомагане и в Правилник за прилагането му, регламентиращ *„ Право на месечна целева помощ за заплащане на наем на общински жилища...”*¹⁵.

⁹ Всеобща декларация за правата на човека, чл.25, т.1.

¹⁰ Хартата за основните права на ЕС, подписана през 2000 г. в Ница, влиза в пряко действие с приемането на Договора от Лисабон на 1.12.2009 г.

¹¹ Европейска социална харта, чл.31.Базов документ на Съвета на Европа. Открита за подписване в Торино през 1961г. България ратифицира нейния ревизиран вариант от 1996 г.

¹² Договор за Европейския съюз, чл.6.

¹³ Договор за функционирането на ЕС, чл.9.

¹⁴ Харта на основните права в ЕС Чл.17, т.1.

¹⁵ Правилник за прилагане на Закона за социално подпомагане Чл. 14. (1) (Изм. - ДВ, бр. 97 от 2001 г., в сила от 01.11.2001 г., изм. - ДВ, бр. 63 от 2011 г.) <https://www.lex.bg/laws/ldoc/-13038592> .

Действащото законодателство на България, провежда принципите, изложени в Европейската харта за местно самоуправление (ЕХМС)¹⁶, ратифицирана със закон от българския парламент през 1995 г., чрез който се създават условия за дейността на местните власти в съответствие с практиката на другите европейски страни.

В изпълнение на изискванията, изложени в Европейската социална харта, държавите-членки на ЕС предприемат мерки за осигуряване на качествени жилища и регулиране на цените им за постигане на финансова достъпност. Централна роля имат националните, регионалните и местните власти в провеждането на жилищната политика. Поради нарастващите вътрешни и външни миграционни потоци, както и от увеличеното търсене на жилища в резултат на демографските промени, свързани със застаряването на населението в държавите членки на ЕС, имотните им пазари са затруднени да задоволят потребностите от жилищно настаняване.

Годишният доклад за състоянието на жилищния сектор в ЕС за 2019 година на Хаузинг Юрп (Housing Europe)¹⁷, който очертава основни тенденции в жилищния сектор по отношение на достъпността (affordability), управлението на жилищния фонд, моделите на достъп и предоставяне на жилища (социални наемни жилища, чрез кооперативи, жилищни асоциации, организации с нетърговска цел) в европейските страни, както и профилите на жилищния фонд на всяка от страните в ЕС. Една от тенденциите е нарастващото социално разделение в достъпа до жилища, като липсата на финансово достъпни качествени жилища и високите наеми засягат все повече социални групи – не само тези с ниски доходи, особено в големите градове. Относно управлението на жилищния фонд докладът подчертава ангажиментите на градовете да отделят повече средства за социални жилища за създаване на устойчиви общности. Според статистиката Нидерландия, Австрия и Дания са водещи с най-голям процент социални жилища от общия наличен жилищен фонд (съответно, 30 %, 24 % и 21 %).

На база анализа се констатира, че ключова роля в провежданите жилищни политики имат регионалните власти, които чрез публично-частни партньорства (ПЧП) с организации с нестопанска цел, както и с частния сектор, могат да подобрят достъпността до жилище, чрез подпомагане на нуждаещите се или чрез намаляване цената на крайния строителен продукт. Следователно, наложително е съпоставяне на

¹⁶ Европейската харта за местното самоуправление, приета през 1985г. от Конгреса на местните и регионални власти, е еталонен договор за защита на правата на местната и регионалната демокрация в 47-те държави-членки на Съвета на Европа.

¹⁷ Housing Europe, The State of Housing in the EU 2019, www.housingeurope.eu.

провежданите политики на местно ниво и прилагането на териториален и хоризонтален подход, относно подобряването на финансовата достъпност до жилище.

Третият параграф на глава първа проучва нормативната уредба на жилищната политика в България.

Правната уредба и нормативните постановки, регламентиращи ролята и отговорността на държавата и местните власти в провеждането на жилищната политика, се съдържат основно в: *Конституцията на Република България*, *Закон за устройство на територията (ЗУТ)*, *Закон за собствеността (ЗС)* , *Закон за общинската собственост (ЗОС)*, *Закон за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМ)*, *Закон за публично-частното партньорство (ЗПЧП)* и в редица Наредби и Правилници с отношение към използване и разпореждане с жилищната недвижима собственост.

В **точка 1.3.1** се представя институционалната на жилищната политика в България. Съгласно действащата нормативна уредба, компетентни в областта на жилищната политика институции за осигуряване на условия за прилагане на националната жилищна политика и инициране на реформи в жилищното законодателство, са съответно:

- *Министерство на регионалното развитие и благоустройство (МРРБ)* - най-важната институция на национално ниво, провеждаща методическо ръководство за прилагане и популяризиране на нормативната уредба и осъществяваща контрол и координация на цялостната дейност на институциите на изпълнителната власт на държавно и общинско равнище. Като основните функции на МРРБ се изразяват в регламентиране на социалните жилища, разработване и предлагане на мерки за подобряване на съществуващия жилищен фонд, създаване на регулаторна нормативна рамка - актове и проекти и участие в програми и подпомагане на общините при реализация на жилищната политика.

- *Министерството на финансите (МФ)* - отговаря за финансовото осигуряване на бюджетни средства за жилищния сектор, за привличането на средства от международни финансови източници, както и за създаването и оперирането на система за жилищно субсидиране.

- *Министерство на труда и социалната политика (МТСП)* - осигурява подкрепа на субектите от социалната икономика чрез оперативни програми стимулиращи инициативи в жилищната сфера и развитието на социалното предприемачество, като възможност за подобряване на жилищната среда и качеството на живот.

- *Общините* - стопанисват, поддържат общинския жилищен фонд на местно ниво и определят критерии за отдаването под наем и продажбата на общинската недвижима собственост. Прогнозират и планират мерки за подобрения и с решения на общинския съвет в съответствие с промените в нормативната база към областните и общински администрации е изградена институционална рамка за провеждането на социални дейности и жилищна политика.

Съществуващият институционален ресурс в Република България има възможности за осигуряване на стимулиращо финансиране на всички видове организации, независимо от правно-организационната им форма, създадени и действащи предимно за постигане на социални цели в рамките на действащото национално законодателство. Значимо влияние върху финансовата достъпност до жилище оказват провежданите макропруденциална и данъчна политика в държавата. В Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ)¹⁸ е предвидено облекчение от 50 % намаление на данъка за недвижими имоти, които са основно жилище. Също така със Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), младите семейства, могат да се възползват от данъчни облекчения¹⁹ върху годишната данъчна основа, като се приспадат от облагаемия доход платените лихви по ипотечен кредит за закупуване на първо жилище при изпълнение предвидените условия в закона. Нещо повече, според Европейската комисия данъчното облекчение за млади семейства създава преференциално данъчно третиране на доходите, придобити от местни за България физически лица, спрямо такива, които, въпреки че получават по-голяма част от доходите си в България, са установени за данъчни цели в друга държава - членка на Европейския съюз.

Достъпността до жилище е представена в пряка зависимост от банковото кредитиране, предоставящо възможности и стимули за хората, да закупват и ползват имоти, адекватна на доходите им. Според Стефанов, „*Финансовите пазари, чрез лихвените проценти и достъпността до кредитно финансиране, влияят едновременно (и често едностранно), както върху търсенето, така и върху предлагането на жилищни имоти*“.²⁰ Жилищните и ипотечни кредити се явяват най-сигурният източник за

¹⁸ Закон за местните данъци и такси. Чл. 25. (1) За имот, който е основно жилище, данъкът се дължи с 50 на сто намаление. (Изм. - ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.) <https://www.lex.bg/laws/ldoc/2134174720>.

¹⁹ Закон за данъка върху доходите на физическите лица. Данъчни облекчения. Чл. 22а. (Нов - ДВ, бр. 106 от 2008 г., в сила от 01.01.2009 г., отм. - ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 01.01.2010 г., нов - ДВ, бр. 99 от 2009 г., в сила от 01.01.2010 г.) <https://www.lex.bg/laws/ldoc/2135538631>.

²⁰ Стефанов, Д. (2018). Ипотечното кредитиране – ключов фактор на пазара на жилищни недвижими имоти. *Научни трудове на УНСС*, 4(4), с. 61-74.

придобиване на недвижим имот и имат пряка връзка с финансовата достъпност до жилище. Под кредит се разбира общият размер на предоставената от Банката на основание договор за кредит, сума за ползване, както и дългът, възникнал и формиран от и във връзка с усвоените суми по главницата, включително дължимите върху тях лихви, такси, комисионни и други разноски, съгласно условията на Договора.

Финансовата достъпност до жилище се разглежда, като индикатор за жизнения стандарт на обществото и за благосъстоянието на хората, като отговорността за придобиване на жилище е на индивида, а достъпност до него пряко се свързва с доходите му. Важно е да се отбележи, че според методика на Евростат благосъстоянието се изследва с три групи индикатори: *разходи за потребление на домакинствата, доходи и условия на живот и социална защита*.

Ключова насока за усъвършенстване на институционалната среда, позовавайки се на практическия опит на други страни от ЕС е правното признаване на субектите на социалната икономика и включването им в стопанисването и изграждането на сградния фонд. Активното участие в жилищния сектор на кооперации, взаимоспомагателни дружества, сдружения, фондации и други сходни социални предприятия²¹, обединяващи рентабилността и солидарността при използването на социалния жилищен фонд, ще допринесе за ефективното функциониране на жилищната система в страната ни, както и за постигане на социално, икономическо и регионално сближаване²²

В **точка 1.3.2** се представя държавната и общинската жилищна собственост. Според Закона за държавната собственост, собствеността е публична и частна, като публична могат да притежават само държавата и общините. Най-големи собственици на недвижимата собственост се явяват държавата и общините, които управляват публичната недвижимата собственост на три равнища в зависимост от обектите и целите на органите на публичната власт.

Според Йовкова, Стаменова и Забунов²³, съществува йерархична структура при която за основно равнище на управление са отделни обекти на собственост - *недвижими имоти*, които по правна материя се причисляват към категорията на недвижимите вещи и обхващат земята и всички сгради и постройки, прикрепени към нея. Към следващото ниво на управление се причисляват имуществените комплекси, които са сложни системи

²¹ Проект на Национална концепция за социална икономика 2011, стр.8, 47.

²² Резолюция на Европейския парламент от 19 февруари 2009 г. относно социалната икономика (2008/2250(INI)), стр.5, т.1.

²³ Йовкова, Й., Стаменова, В., Забунов, Г. (2016) Недвижима собственост. София.

от разнородни обекти и се управляват на равнище комплекс от субектите на публичната власт или от бизнес организации. На равнище териториално-имуществени комплекси целите на субектите-община или район са насочени към просперитета на населеното място.

Държавата се явява субект на правото на публична или частна държавна собственост, като може да предоставя с административен акт своите имоти за управление на ведомствата или общините, като запазва правото си на собственост през времето, когато имотите ѝ са предоставени за управление. Придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост се урежда със Законът за общинската собственост. Там е регламентирано ползването и разпореждането с общински жилища, които според предназначението им са разпределени в няколко групи: 1) за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; 2) за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди; 3) ведомствени и резервни, като общинската собствеността се управлява в интерес на населението в общината.

В четвъртия параграф на глава първа се проучват стратегически документи и програми по въпроси в сферата за жилищната политика в България, които включват:

- *Национална програма за развитие България 2030* - ролята на жилищната политика в този рамков стратегически документ е залегнала в „Осигуряване до 2030 година на достъп за всички до подходящо и безопасно жилище и основни услуги на достъпна цена, както и подобряване, хигиенизиране и модернизиране на бедните предградия”. По-конкретно място е отделено в Областите на въздействие: 4.2.а Енергийна ефективност; 11.3.б Жилищни условия и подкрепа на бездомните.

- *Национална стратегия на Република България за интегриране на ромите* – предвидените дейности там са свързани с изпълнение на проекти, осигуряващи подкрепа за социалната интеграция на ромското малцинство чрез подобряване на жилищните условия, при осигурени кадастрална и градоустройствена основа, изграждане на техническа инфраструктура за квартали с компактно ромско население и за нови терени, предназначени за ниско жилищно строителство, изграждане на социални жилища и обекти на социалната инфраструктура.

- *Национална програма за Енергийна Ефективност на многофамилни жилищни сгради* е насочена към обновяване на многофамилни жилищни сгради с основна цел - чрез изпълнение на мерки за енергийна ефективност да се осигурят по-добри условия на

живот на гражданите в многофамилни жилищни сгради, топлинен комфорт и по-високо качество на жизнената среда.

- *Национална жилищна стратегия 2004 и Проект на НЖС 2018-2030*

Стратегията от 2004 година определя основните цели и подцели на новата жилищна политика и очертава принципите и насоките на управленската дейност за подобряване състоянието на жилищния фонд и на жилищната среда и повишаване степента на жилищната удовлетвореност. Още тогава се смята, че балансираната, съразмерно развиваща се жилищна система е фактор и индикатор за устойчиво развитие на страната и обратно – деформиран, наситен с дефицити, напрежение и процеси на деградация жилищен сектор е гаранция за неустойчивост.

Националната жилищна стратегия от 2004 година, която не намира приложение и се налага актуализирането ѝ през 2017 г., очертава ясни оперативни направления за създаване на балансирана жилищна система. За постигане нейната стратегическа цел: „Изграждане на устойчив жилищен сектор“, се преразпределят отговорностите и задълженията на държавата, общините, частния сектор и организациите с нестопанска цел, чиято дейност се отличава с осъществяването на стопанска дейност в обществена полза и спомага за постигане на социални цели на жилищната политика.

Проектът за нова национална жилищна стратегия формално заявява съответствие с актуалните европейски и световни приоритети за жилищна политика, определени от Глобалната жилищна стратегия на ООН, Новия дневен ред за градовете на ООН (2016) и Програмата на ЕС за градовете (2016), както и Европейската социална харта на Съвета на Европа и Хартата на ЕС за основните права. Нещо повече, посланията на световните и европейските документи в областта на жилищната политика се обобщават в две направления:

Първо: Осигуряване на качествен жилищен фонд – фонд, който е безопасен, енергийно ефективен, със здравословен микроклимат/среда на обитаване и с добър физически достъп.

Второ: Осигуряване на финансово достъпен жилищен фонд за всички, включително бездомните, младите хора и други уязвими групи.

В последния параграф на първа глава се извежда кратко обобщение и основни изводи от теоретичното проучване и анализ.

Втора глава.

Методологическа основа за изследване на жилищната политика в България

Втора глава на дисертационния труд обвързва теоретичния фундамент и методологическата база, на която стъпва дисертационното изследване.

В първия параграф на глава втора се представя накратко постановката на дисертационното изследване, която включва три основни етапа и използването на няколко изследователски метода.

Първият изследователски етап включва теоретично изследване на същността на жилищната политика и на ролята на субектите от социалната икономика върху развитието на жилищния сектор в западно и източно европейските страни.

Вторият изследователски етап анализира макроикономическите и демографски показатели, сградният фонд и броят на жилищата в Република България. Изследва се развитието на регионалната и демографската политика и се проследява отражението им върху жилищния сектор.

Третият изследователски етап е провеждане на анкетно проучване сред случайна извадка от респонденти, включваща „млади хора“ и представители на „млади семейства“ до 35 годишна възраст относно мнението им за провежданата национална жилищна политика и финансова достъпност до жилище в страната. В допълнение се извършва сравнителен анализ между жилищните и финансови системи в България и Франция, въз основа на който да се потърсят практически решения на поставените проблеми.

Възприетата методология на изследването се базира още на следните конкретни методи:

- системен анализ, който е използван при представянето на източници, чиято тематика е свързана и отговаря на проблематиката на настоящото изследване;
- метод на проучване и контент-анализ е приложен при установяването, систематизирането, обобщаването и анализирането на избраната фактологична информация;
- метод на допитване за създаване на анкетен инструментариум за проучване и анализ на количествена информация;
- статистически методи, използвани при обработката на събраната емпирична информация;

- графичен метод за изобразяване и таблично представяне на обработената и обобщената информация.

С разработената изследователска методика е направен опит да се събере информация от различни източници, за да се опише и изследва спецификата на жилищната политика, като изключително сложен и интерактивен сектор на икономиката. За анализирането на жилищната система в Република България са използвани разнообразни подходи, методи и показатели за анализ с цел получаване на достоверни резултати.

Във втория параграф на глава втора е представен методическия подход за анализа на тенденциите в жилищната политика на България, който включва комплексни авторови проучвания.

В *точка 2.2.1.* е направен анализ на състоянието и динамиката на жилищния фонд в България след края на Втората световна война. Анализът на данните за състоянието и изменението на строителство в страната показва, че в период 1946 г. - 1990 г. е изграден 77,3 % от жилищния фонд. В прединдустриалния период, обхващащ годините от 1946 г. до 1970 г. са изградени 1 321 222 бр. жилища, съставляващи 33,1 % от общия жилищен фонд на България. В относително изражение, това е периодът с най-голям дял на изграждане на жилища в селата от 46,5 %. Докато в периода 1971 г.- 1990 г. са построени общо 1 557 522 бр. жилища, съставляващи 39,08 % от общия жилищен фонд.

В условия на пазарни взаимоотношения след 1990 г. жилищният фонд продължава да нараства, като са изградени 902 388 бр. жилища, съставляващи 22,7 % от общия жилищен фонд на страната. Запазва се тенденцията на нарастване на жилищното строителство, предимно в градовете с увеличаване на жилищния фонд с 721 910 жилища. През 2020 г. жилищният фонд достига 3 985 172 броя жилища, от които 2 658 110 жилища или 66,7 % са в градовете и 33,3 %, равняващи се на 1 327 062 в селата.

Анализът на състоянието и динамиката на жилищния фонд в България продължава с формата на собственост, структурата по конструкция, жилищните условия, полезната площ на жилищата, формата на владение.

В резултат на извършения контент-анализ и допълнителен анализ на данни, условно периодизацията на жилищното строителство в България може да се представи чрез следните етапи:

-Първи етап (1946г. - 1970г.) - прединдустриален период, характеризиращ се с ръст на строителството на жилища предимно в селата. Създава се държавна спестовна каса, която има за цел да кредитира жилищното строителство, по т.нар. "взаимнопомагателен способ", осигуряваща нисколихвени жилищни кредити за закупуване на собствен имот.

-*Втори етап (1970г. - 1990г.)* - в абсолютни изразения се отчита най-интензивното строителство и разрастване в градовете, съпроводено с възхода на панелното строителство. Изграждането на жилищния фонд в този период е планирано в рамките на 5-годишни периоди и се осъществява от държавни домостроителни комбинати.

-*Трети етап (1990г. - 2004г.)* - преходен период към пазарни отношения, страната ни преминава от централизирана към пазарна икономика и настъпва тотална промяна към изцяло частно финансиран пазар. В този период, публичните институции нямат законови задължения към възникващи жилищни потребности, а административните структури на национално и местно ниво, трудно функционират в условията на ограничен финансов ресурс.

-*Четвърти етап (след 2004г.)* - период на нарастване на сградния фонд в резултат на подобряване на макроикономическите условия и предприемането на реформи в жилищния сектор, като важен фактор за икономическото развитие на държавата. През 2004 г. се приема Национална жилищна стратегия на Република България, в която е заложено „Създаване на работещ механизъм за осигуряване на нови достъпни жилища (за покупка и отдаване под наем)²⁴ и законодателно уреждане на статута на жилищните асоциации.

В **точка 2.2.2.** е направен анализ на макроикономическите показатели на жилищния сектор в България, като е използван Брутен вътрешен продукт (БВП) на човек от населението. В реално изразение БВП отбелязва най-висок ръст от 3.7 % през 2019 г. По данни на БНБ най-висок принос за растежа на икономическата активност има частното потребление, което нараства с увеличено търсене на жилищни и ипотечни кредити. През 2020 г. реалният БВП бележи спад от 4,2 % спрямо предходната година, поради настъпилата епидемия с корона вируса. Бюджетният дефицит възлиза на 3 % от БВП в края на декември 2020 г., но независимо от забавянето на българската икономика, доходите на населението се увеличават. Извършено е изследване на пазара на труда, доходите на населението, жилищния фонд и демографските показатели, като съществени индикатори за развитието на жилищния сектор в Република България.

В **точка 2.2.3.** е направен анализ на демографските показатели върху развитието на жилищната политика. Общият брой на населението, раждаемост, смъртност, както и външна и вътрешна миграция са важни индикатори за развитието на имотните пазари в отделните части на страната. Чрез оценка на споменатите демографски показатели се

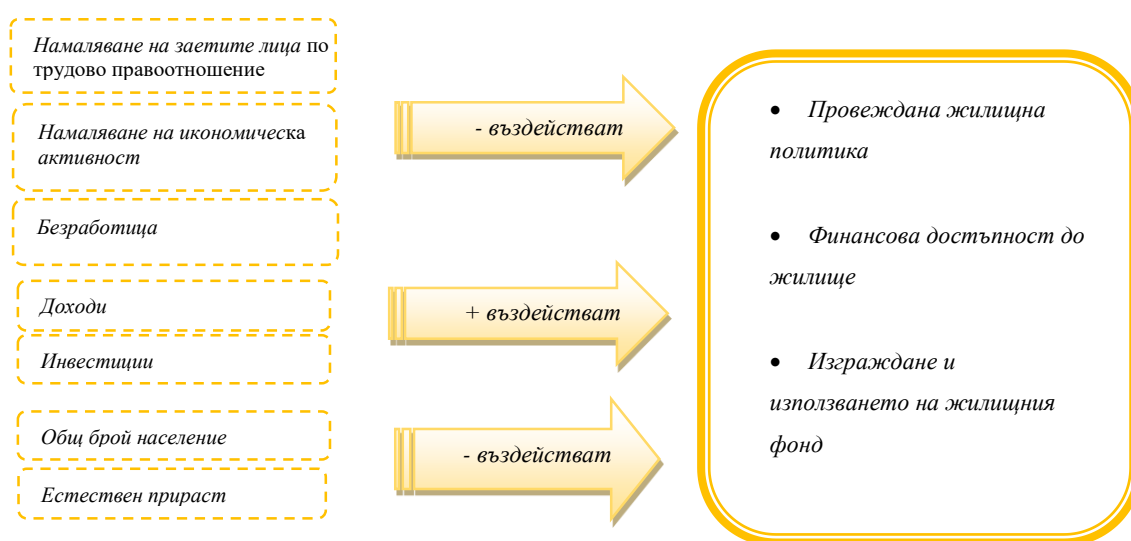
²⁴ Национална жилищна стратегия 2004 г., Стратегическа цел 2, стр. 7 <https://www.mrrb.bg/bg/nacionalna-jilistna-strategiya-na-republika-bulgariya-2004/> .

правят изводи за тенденциите в социално-икономическото развитие на всяка държава и за необходимостта от изграждане и ефективно използване на жилищния фонд в отделните райони.

Анализът на икономическите и демографските фактори, отчитайки и регионалните различия в отделните показатели, сочи:

1. Икономическите показатели на пазара на труда / x_1, x_2, x_3, x_4 /, влияят негативно на развитието на жилищната политика.
2. С повишаването на средната годишна работна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение / x_5 /, се подобрява достъпността до жилищния сектор,
3. Увеличаването на жилищен фонд / x_6 /, се отразява положително на развитието на жилищната политика.
4. Нарастващата инвестиционна активност е с положително въздействие върху започнатото ново строителство и въведените в експлоатация жилища.
5. Различията в доходите и икономическата активност на населението по статистически райони се явяват предпоставка за регионалните дисбаланси в използването и изграждането на жилищния фонд.
6. Демографските показатели са със силно негативно въздействие върху провежданата жилищна политика.

Влиянието на икономическите и демографските фактори, като взаимно свързани с отношение към развитието на жилищната политика, могат да се представят схематичен начин:



Фиг. 1. Влиянието на икономическите и демографските фактори

В **точка 2.2.4.** е направен анализ на жилищната ситуация в България към 2020, като за наблюдение и оценка на териториалното развитие на Република България се използват статистическите райони и области представени, като териториални единици на три нива, разделени в съответствие с изискванията на общата класификация. Изграденият жилищен фонд от 3 985 172 жилища на територията на България по нива, както следва:

- **Ниво 1:** 53,7 % от жилищния фонд е съсредоточен в Северна и Югоизточна България с четири района от ниво 2 и 46,3 % в Югозападна и Южна централна България с два района на ниво 2.

- **Ниво 2:** 28,1 % от общия брой жилища се намират в Югозападния район, поради местоположението на столицата София, 18,2 % в Южен централен с център Пловдив, 15,9 % в Югоизточния с икономически центрове Бургас и Стара Загора, 13,2 % в Североизточен район с център Варна и съответно останалите 24,6 % в Северозападния (12,8 %) и Северен централен район (11,8 %). Разпределение на жилищния фонд на ниво 3.

- **Ниво 3:** гр. София с 615 197 броя жилища, следван от гр. Пловдив с 328 589 жилища, гр. Бургас, съответно с 293 250, гр. Варна с 266 328 и Стара Загора с 176 750.

Анализирани са също данните за разпределението на чуждестранните преки инвестиции в българските райони, показват преимуществото на Югозападния район с концентрация на 61 % от общите инвестиции в страната, следван от Югоизточния и Южен централен район, съответно с 13 % и 11 %, най-нисък е процентът в Северен централен район.

Нарастване на инвестиционната активност на съответните нива намира отражение в започнатото ново строителство:

Таблица 1.

Започнато строителство на нови сгради през 2020 година (по райони).

Статистически райони	Брой сгради	Процентно изражение
Общо за страната	4 100	
Югозападния район	1 345	33 %
Югоизточния район	677	17 %
Южен централен	1 081	26 %
Северозападен район	109	3 %
Североизточен район	651	16 %
Северен централен район	237	6 %

Източник: НСИ, авторова обработка

Аналогично на инвестициите започнатото ново строителство е с най-голям дял в Югозападния район и най-малък в Северозападен район. 59 % от започнатото ново строителство е концентрирано в районите от ниво 2 , съответно Югозападен 33 % и

Южен централен район 26 %. Почти с еднакъв дял са Югоизточен 17 % и Североизточен 16 %, а с най-нисък Северен централен и Северозападен район.

Безспорен лидер в социално-икономическото развитие на България е Югозападния район, поради местоположението на столицата София, с най-големият жилищен пазар. Показателно за неговото непрекъснато разрастване е броя на издадените разрешителни за строеж.

Таблица 2.

Издадените разрешителни за строеж на нови сгради в България

Разрешителни за строеж	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Общо за страната	35 526	32 783	29 438
София столица	14 761	12 906	9 909
% от общия брой	41,55 %	39,37 %	33,66 %

Източник: НСИ, авторова обработка

През 2018 г. издадените разрешителни са 14 761 бр. , последвани от спад с 12,56 % през 2019 г., достигащи до 12 906 броя., за 2020 г. са отчетени 9 909 бр. разрешителни за строеж и спад от 23,22 %. От общия брой издадени разрешителни, в процентно изражение най- голям е процентът в столицата – София.

Таблица 3.

Издадените разрешителни за строеж на нови сгради по тримесечия в гр. София

Години	Разрешителни за строеж /бр./ I тримесечие	Разрешителни за строеж /бр./ II тримесечие	Разрешителни за строеж /бр./ III тримесечие	Разрешителни за строеж /бр./ IV тримесечие
2018	2337	3168	3966	5290
2019	2906	3646	3839	2515
2020	2512	1843	2141	3413

Източник: НСИ, авторова обработка

Видно от горепосочената таблица най-силно е последното тримесечие на 2018 г. с рекорден брой издадени разрешителни за ново строителство – 5 290 бр. През деветмесечието на 2019 г., се отчита растеж на разрешителните за строеж и последващ спад от четвъртото тримесечие на 2019 г., обясняващ се с настъпилата епидемична обстановка.

Инвестиционната активност се отразява върху доходите, икономическата активност и механичното движение на населението между отделните райони и области. В резултат на което в страната се оформят множество жилищни пазари с различни цени на недвижимите имоти.

В трети параграф на глава втора е представен изследователският дизайн на емпиричното проучване. Направена е обосновка и формиране на извадка, като е изяснен

обекта на емпиричното изследване - млади хора и членове на млади семейства с присъщите им затова характеристики.

По своя характер изследването е качествено и търси определени качествени характеристики на определена група от населението на България – мнения, убеждения, очаквания, възгледи. Изискванията към характеристиките на извадката се определят от предмета на изследване, т.е. в общия случай са в предварително зададени фиксирани граници – в случая възраст, статус по отношение на материалното положение и собствеността и др. Нещо повече, качествените извадки трябва да са достатъчни, за да гарантират, че основните типове конфигурации на мнения, опит значение, които са важни за целите на изследването, са определени. В настоящото изследване е удачно да се приложи т. нар. „концепция за насищане“.²⁵ Тя се основава на ситуацията, в събирането на нови данни не предоставя допълнителна информация за изследователския въпрос.

В конкретния случай водещи са факторите групи от специален интерес и разполагаемите изследователски ресурси. Избран е изследователски подход, основан на неслучайната извадка. Подборът на елементите се извършва, като от цялата генералната съвкупност се подбират единици с определени характеристики. В емпиричното проучване, което е съществена част от дисертационното изследване, формирането на извадка ще бъде осъществено от респонденти до 35 годишна възраст, включително. Участниците в изследването ще определят група, чиито отговори ще бъдат анализирани в трета глава на дисертацията. Обемът на извадката е 50 души.

Изследователският проблем на дисертационния труд е обективизиран в изследването на млади хора и членове на млади семейства с присъщите им затова характеристики. Загубата на образовано младо население е от огромно значение за България и действията за справяне с тази ситуация трябва да бъдат допълнително анализирани. Аргументирането на избора за този обект на изследване се свързва със следните стратегически решения и резултати:

- Достъпът до достойни жилища на достъпна цена е по-труден за уязвимите групи, към които спадат работещите бедни, жените, *младите хора*, и по-специално младите безработни лица, самотните родители, големите семейства, възрастните хора, особено тези, които живеят сами, мигрантите, бежанците, хората с увреждания, хората с

²⁵ Glaser B.G., Strauss A.L., (1967) The Discovery of Grounded Theory. Strategies for Qualitative Research. New York: Aldine.

физически или психиатрични заболявания, както и хората от маргинализирани общности, в т.ч. ромите;

- ЕП призовава Комисията да осигури финансова подкрепа за *младите хора* да започнат независим живот, като подобри достъпа до информацията относно средствата за жилища на достъпни цени и да гарантира, че преразгледаната гаранция за младежта допринася за справяне с бездомничеството сред младите хора, което се увеличава в много държави от ЕС;

- ЕП призовава държавите членки да улеснят достъпа до жилищно настаняване и да насърчат развитието на квартали, характеризирани с разнообразие, чрез подобър достъп до кредитни механизми и отдаване под наем с право на закупуване за *младите хора*, семействата с ниски и средни доходи и хората от групи в неравностойно социално и икономическо положение;

- Световната банка докладва, че цените на жилищата в България са много високи в сравнение с преобладаващите нива на доходите, заради което е почти невъзможно домакинства с доходи под 1000 лева на месец, т.е. хората в долните 60 – 70 процента на доходите, да закупят или наемат жилище на пазарни цени. Повече от една трета от младите хора не са в състояние да си позволят жилище и живеят с родителите си или с друго семейство.

За постигането на целта на дисертационният труд и решаването на поставените научноизследователски задачи пред автора, е необходимо разработването и провеждането на емпирично изследване, базирано на метода на допитване. С помощта на този изследователски метод ще се събере количествено измерима информация, която да се подложи на статистическа обработка и анализ.

В последния параграф на втора глава се извежда кратко обобщение и основни изводи от методическата основа на изследването.

Трета глава.

Представяне и анализ на резултати. Насоки за развитие на жилищната политика в България

Глава трета на дисертационния труд е посветена на количествен и качествен анализ и интерпретация на установените статистически и емпирични резултати от собствени проучвания, на базата на които са изведени насоки за развитие на жилищната политика в България.

В първи параграф на трета глава е посветена на представянето на резултатите и анализа на събраните данни от емпиричното проучване. В началото е представен социо-демографския профил на респондентите в анкетното допитване.

В *точка 3.1.1.* се анализира жилищната политика чрез финансово достъпни жилища. Според резултатите от анкетното проучване, 44 % от респондентите определят настоящото състояние на провежданата национална жилищна политика като „незадоволително“, а 34 % като „лошо“. Останалите 12 % смятат, че тя е „задоволителна“, а едва 6 % я определят като „много добра“. А на въпрос „Имате ли възможност да спестявате?“ 70 % от анкетираните участници отговарят, че имат такава възможност, като при наличие на собствено жилище 68 % от респондентите не биха напуснали България и 32 % от тях биха емигрирали в чужбина.

В допълнителният статистически анализ на финансовата достъпност до жилище в гр. София се проследяват равнищата през последните години. Цените на жилищните имоти достигат своя пик от 1100.00 евро на кв.м. през 2008 г., след което постепенно падат, стигайки до средна цена за имот през 2015 г. от 730 евро на кв.м. и последващо плавно повишаване на пазарните цени на жилищата в столицата, достигайки през 2020 г. нивата от 2008 г. Средните цени на недвижимите имоти в столицата варират в зависимост от конструкцията, местоположение, функционалността на жилището. Жилищната достъпност в период 2015 г.-2020 г. чрез промените в съотношението на средните пазарни цени в евро за един среднестатистически двустаен апартамент в гр. София към паричния доход на домакинствата. През 2020 г. при цена от 1 115 евро на кв. м. жилищна площ, стойността на имот от 70 кв. м. в столица, възлиза на 78 050 евро или 153 000 лева. При среден паричен доход на домакинство в размер на 14997.00 лева, съотношението е 10,20 т.е необходими са доходите за 10 години и 2 месеца за покупка на един двустаен апартамент.

Таблица 4.**Финансова достъпност**

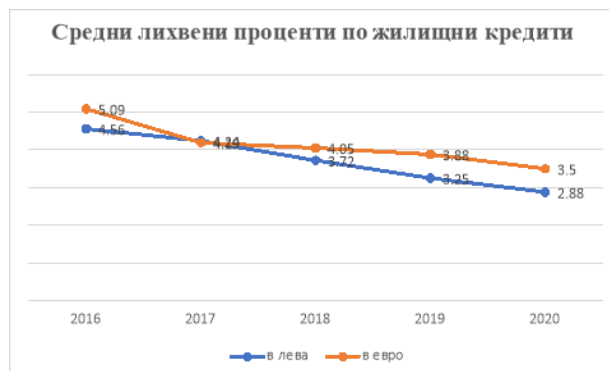
Година	2008 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Средна цена на двустайно жилище в лева	151000	100190	111170	123200	132200	142220	153000
Паричен доход на едно домакинство	8353	11010	11966	12697	13286	14225	14977
Финансова достъпност	18.08	9.1	9.3	9.7	9.95	9.99	10.2

Източник: НСИ, авторова обработка

За измерване на финансовата достъпност до жилище се използва съотношението между цените на недвижимите имоти и паричните доходите на населението. Спрямо 2008 г. достъпността до имотния пазар в гр. София се подобрява, но в анализирания период 2016 - 2020 г., поради по-бързото нарастване на цените на недвижимите имоти в столицата (53 %) спрямо доходите на национално ниво (27 %), се отчита леко влошаване на показателя на жилищна достъпност. Отчитайки обстоятелство, че голяма част от населението разчита на банков заем за придобиване на недвижим имот е логично при изчисляването на финансовата достъпност да се вземат предвид разходите от дохода на домакинството, които се използват за вноски по жилищния кредит.

В *точка 3.1.2.* се анализира жилищната политика чрез кредитиране за покупка на жилище. Направеното от автора проучване през юли 2021 година на кредитите за покупка на жилище, които се предлагат от търговските банки (по информация от техните уебсайтове) показва, че е налице голямо разнообразие, както по вида на начисляваната лихва, така и по начина на погасяване и по приемано обезпечение.

Допълнителният статистически анализ на лихвените проценти по жилищните кредити показва, че търговските банки предлагат жилищни заеми с променлива лихва, като при около 97 % от новоотпуснатите кредити, лихвеният процент е фиксиран под една година. По отношение на лихвените проценти по жилищните кредити следва да отбележим факта, че те намаляват след 2012 година, когато средният лихвен процент е 8.18 % в лева и 7.79 % в евро, стигайки през 2020-та на нива под 3 % в лева и около 3 % в евро - т.е. почти три пъти по-нисък.



Фиг. 2. Средни лихвени проценти по жилищни кредити 2016 г.-2020 г.

С помощта на кредитен калкулатор и заложили еднакви параметри - стойност-100 000 лева, срок на изплащане 360 м., лихвен процент 3.29 % през 2020 г. и общо платени лихви на стойност 57 465.69 лева. са направени сравнения на предлагания ГПР в пет големи банки.

Таблица 5.

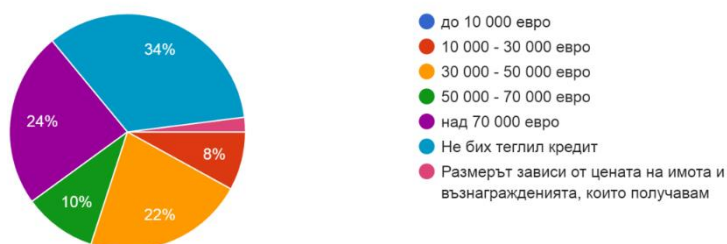
ГПР и общи разходи по отпускането на жилищен кредит

Банки	Общо първоначални разходи /1/	Общо платени застраховки /2/	ГПР /3/	Общо /1+2+3/
ДСК	509,60	10776,12	4,03	15315,72
УниКредит Булбанк	599,00	10636,13	4,06	15255,13
ОББ	493,33	11260,03	4,05	15803,63
Пощенска банка	613,15	16966,43	4,48	22059,58
Първа инвестиционна банка	347,40	12475,25	4,12	16942,65

Източник: Обработка на данни чрез кредитен калкулатор

Получените данни от анкетното проучване ни дават информация, че най-търсените кредити са в диапазон над 70 хил. евро (24 %), следвани от тези от 30 хил. евро до 50 хил. евро (22 %), от 50 хил. евро до 70 хил. евро (10 %) и под 10 хил. евро представляват 8 % от общия обем отпуснати кредити. От анкетираната група 34 % биха предпочели да не теглят жилищен кредит.

Бихте ли изтеглили банков кредит и в какъв размер?
50 отговора



Фиг. 3. Въпрос от анкетна карта „Бихте ли изтеглили банков кредит и в какъв размер?“.

Разширяването на кредитната дейност на търговските банки след 2016 г. и намаляването на лихвените проценти по жилищните кредити, оказва положително влияние върху финансовата достъпност до жилище. Нарастват обемите на жилищните кредити и на операциите с недвижими имоти. От една страна растежът на жилищните кредити допринася за увеличението на цените на недвижимите имоти, което от друга страна допълнително стимулира търсенето на заемни ресурси при финансиране на покупката им.

Пандемията се отразява негативно върху финансовото състояние на кредитополучателите и върху способността им за обслужване на задълженията. Важна роля ще продължават да имат търговските банки в България и тяхното поведение при евентуално повишаване на лихвените проценти по жилищните кредити и при нарастване на необслужваните заеми след изтичане на мораториумите.

В втори параграф на трета глава е представяне сравнителен анализ на жилищната политика на Франция и България. Авторовият анализ очертава влиянието на секторните политики върху провежданата жилищна политика и на банковото кредитиране.

В *точка 3.2.1.* се представят ключови моменти в жилищните системи на двете държави. Сравнителният анализ е насочен към трансфер и въвеждане на социални иновации и добри практики към намиране на решения на жилищните проблеми.

Таблица 6.
Социален жилищен пазар във Франция и България 2020 г.

	ФРАНЦИЯ	БЪЛГАРИЯ
Социален жилищен фонд	17 %	2,4 %
Стопанисване на сградния фонд	Публични и частни компании, смесени дружества, асоциации с нетърговска цел	Общините
Участници в наемния социален пазар	HLM (Habitation à Loyer Modéré) SEM (Sociétés d'économie mixte)	Местните власти
Контрол и регулация на НПО	Министерството на жилищната политика, Министерството на финансите	Министерство на регионалното развитие и благоустройство
Финансиране на жилищния сектор	Специализиран жилищен фонд (CDC)- 75%;региони,департаменти- 20%, работодатели. Компаниите за кредитни имоти	Търговски банки
Подпомагане на НПО	Субсидии, данъчни облекчения	Няма
Жилищно-финансова система	Ефективно функционираща	Неразвита

Източник: авторово обобщение

В тази връзка е очертана и първата насока за предприемане на необходимите действия:

Доизграждане на институционалната и правната рамка на жилищната политика в Република България

За постигане на тази цел е необходимо преразпределение на отговорностите между участниците в жилищната политика и осигуряването на подходяща законова и институционална среда, стимулираща дейността им, при осъществяването на постоянен контрол от страна на държавата и местните власти.

Препоръка: Създаване на жилищни асоциации и изграждането на нов достъпен жилищен фонд

Необходимостта от **единен център на управление**, администриращ цялостна система за жилищно субсидиране и провеждащ на практика националната жилищна политика, подкрепят и 65.2 % от анкетиранияте. Втората насока е:

Създаване на единен център за управление на информацията, свързана с жилищната политика на национално ниво

Прилагането на интегриран подход към събраната база данни ще допринесе за оползотворяване на местният потенциал по най-добрия начин, обвързване на икономическата активност с жизнените условия и създаването на благоприятни условия за развитие на младите хора.

Препоръка: Единен център на управление на жилищния фонд

С функционирането на единен център на управление ще се постигне взаимно допълване на целите и приоритетите на секторните политики и ще се докаже работната хипотезата, че за подобряване интеграцията между регионалната, демографска и социална политика, се изисква единна база данни и прилагане на междусекторен подход и сътрудничество на всички равнища при планиране на мерките и изпълнението на дейностите за развитие на жилищния сектор

В **точка 3.2.2.** се прави анализ на добри практики за развитие на жилищна политика чрез жилищно-финансова система във Франция, Германия и България. Посочва се, че жилищно-финансовият пазар на Франция предлага и продукти на жилищно-спестовната система (**épargne logement system**) – държавна субсидия по спестяванията и нисколихвени ипотечни кредити след изтичане на договорения период на спестяване. Чрез **Épargne-logement** (жилищно спестяване), се предоставят кредити с преференциална ставка за закупуване на основно жилище на съответното лице или семейството му при наличие на **спестовна сметка (CEL)** или **план за спестяване на домакинствата (PEL)**.

Сравнителният анализ на елементи и механизми на банковите системи във Франция и България в табличен вид:

Таблица 7.
Финансови системи във Франция и България

	ФРАНЦИЯ	БЪЛГАРИЯ
Финансови институции	търговски банки, специализирани ипотечни банки, кооперативни банки, жилищно-спестовни дружества (Баушпар).	търговски банки
Стимули за вложители	бонуси/субсидии върху лихвата по депозита, премии върху спестените суми (при Баушпар системата).	няма
Подпомагане на кредитополучатели	гаранционен фонд по ипотечните кредити, приспадане от облагаемия доход на лихвите по ипотечен кредит	няма
Рефинансиране на ипотечните кредити	депозити, ипотечни облигации.	депозити ипотечни облигации.

Източник: авторово обобщение

Следвайки добрите практики в ЕС, приоритетите на жилищната политика в България, следва да са насочени към създаване на стимулиращи условия насърчаващи населението да спестява и осигуряване на държавно субсидиране при жилищното кредитиране. Във тази връзка е очертана и третата насока за действие с цел подобряване на финансовата достъпност до жилище в страната.

Доразвиване на финансова система в Република България чрез прилагането на практика на ефективни инструменти за реакция от жилищно-спестовната система на Франция.

Субсидирането на лихвите по жилищните кредити е подходящ механизъм за подпомагане на населението в страни с ниски доходи и недобре развити вторични ипотечни пазари.

Препоръка: Създаване на жилищно-спестовна дружества

С изпълнението на насоките и прилагането на практика на елементи от ефективно функциониращия жилищен модел и жилищно-спестовна система във Франция, ще се постигне подобряване на финансовата достъпност до жилище в България.

В **трети параграф на трета глава** са представяни препоръките за подобряване на развитието и прилагането на жилищна политика в България. Изведените препоръки по определени направления:

По направление: законодателната власт в Република България²⁶

- Съвременната жилищна политика на България да бъде държавен приоритет с определена институция (структура) с адекватен статут и капацитет.
- Приемане и актуализиране на закони, свързани с подобрен модел на национална жилищна система и реализиране на цялостна жилищна политика (стратегия и план за изпълнение) с адекватна институционална рамка.
- Упражняване на парламентарен контрол върху колективните и еднолични органи на изпълнителната власт (правителство и министри) по определени въпроси, свързани с жилищната система на България, както и приетите постановления, разпореждания и решения въз основа и в изпълнение на съответната нормативна уредба.
- Приемане на законодателство и нормативна уредба за подобряване на финансовата достъпност на младото население до т.нар. „*първо собствено жилище*“, като значим социален аспект на жилищната политика и съществена предпоставка за икономическото развитие на териториалните единици в страната.
- Подкрепа и осигуряване на „косвено жилищно финансиране“ (допълващо; подпомагащо), насочено към икономически активни млади хора и млади семейства до 35 години (индивиди и домакинства) за придобиване на „*първо жилище*“ в България.
- Политическа воля за формиране на стратегическа визия на жилищната политика, която да очертае най-подходящите видове мерки за група от населението – млади хора и млади семейства, които да повишат доходите си и сами да решат жилищния си проблем на свободния пазар.
- Инициране създаването на жилищно-спестовна и специализирана жилищно-кредитна система с участието на финансови и нефинансови институции, както и тясното сътрудничество с частния сектор в сектора.

²⁶ Законодателната власт е онази, която приема, изменя, допълва и отменя законите в държавата. В Република България Народното събрание осъществява законодателната власт и упражнява парламентарен контрол върху Министерския съвет и министрите.

*По направление: изпълнителната власт в Република България*²⁷

*Към основни органи*²⁸ и *централни еднолични органи*²⁹

- Изграждане, функциониране и развитие на жилищна система, при които се разчита на диверсификация на източниците на финансиране, което следва да се има предвид при предложения за създаване на фондове, финансиращи жилищната политика, както и да притежава актуална институционална, правна и финансова рамка за използване на жилището като „инструмент“ за активна държавна политика.
- Разработване на дългосрочна концепция за подобряване на достъпа, условията и възможностите за придобиване на финансово достъпни собствени жилища за млади българи.
- Формулиране, разработване и осъществяване на държавна политика в жилищния сектор с ясни отговорности и паралелни цели, в която да намерят отражения съвременните подходи, методи и средства за увеличаване на възможностите за придобиване на „първо жилище“.
- Създаване и прилагане на методика с индикативни показатели за комплексна оценка на жилищната обезпеченост и жилищната достъпност за нуждите на млади хора и млади семейства в страната (индивиди и домакинства).
- Разработване на механизъм за финансово стимулиране за придобиване на „първо жилище“, насочен към младите хора и младите семейства, които отговарят на определени изисквания за допълнителна държавна подкрепа.
- Разработване на система за жилищни надбавки за млади семейства и млади хора, които да бъдат подкрепени финансово в процеса на придобиването на „първо жилище“.
- Предлагане на политики и мерки към млади хора и млади семейства за определен продължителен период от време. Примерно: намаляване или освобождаване от „данък сгради“ и такса „битови отпадъци“; данъчни облекчения върху платените лихви по ипотечен кредит за закупуване на първо жилище да се приспадат от облагаемия доход; изплащане на жилищни надбавки като елемент на национална система за субсидиране; и др.

²⁷ Изпълнителната власт е част от управлението на държавата, натоварено с въвеждането и/или изпълнението на законите, както и на ежедневните дела на държавата.

²⁸ Министерският съвет осъществява управлението на държавата, като на свои заседания приема постановления, разпореждания и решения въз основа и в изпълнение на законите.

²⁹ Министрите разработват и осъществяват политиката в областта на своята компетентност като издават правилници, наредби, инструкции и заповеди. Те могат да предлагат за приемане от Министерския съвет на проекти за нормативни актове.

Към териториални органи³⁰ и местното самоуправление³¹

- Областната и местната власти да имат управленски функции и да са партньори на централната власт в провеждането на жилищната политика.
- Разработване и приемане на стандарти, свързани с подобряване достъпа до първо собствено жилище на млади хора и млади семейства чрез осигуряване съответствие между националните и местните интереси при провеждане на регионалната жилищна политика на територията на областите в страната.
- Определяне и изпълнение на ежегодни жилищни програми с конкретни административни и финансови функции, насочени към изграждането и развитието на местния пазар на жилищни имоти, който да удовлетворява жилищните потребности на платежоспособното търсене в съответната община.
- Повишаване на условията и възможностите за първо собствено жилище на млади хора и млади семейства чрез приемане на правилници, наредби, инструкции, решения, декларации и обръщения на съответните общински съвети, респективно кметовете на общини, кметовете на райони, кметовете на кметства и кметските наместници.

По направление: търговски банки и финансови институции, регистрирани в БНБ

- Подкрепа за усъвършенстване на ипотечната система и ипотечния пазар в страната и по-специално на кредити за недвижими имоти на потребители (жилищен/ипотечен кредит) по данни за „жилищни кредити“ на сектор „Домакинства“.
- Намаляване на цената на ипотечните кредитите за придобиване на „първо жилище“ чрез по-благоприятни параметри на жилищния/ипотечен кредит: *Общ размер на кредита, Срочност, Лихвен процент, Годишен процент на разходите (ГПР), Обезпечение, Допълнително обезпечение, Начин на усвояване и погасяване*, както и минимизиране на тарифата за такси, комисионите такси и други разходи по покупко-продажбата на недвижимата собственост.
- Разработване на гъвкави банкови продукти и инструменти, базирани на различни депозитно-кредитни схеми, които са гарантирани чрез специализирани жилищни фондове и жилищно-спестовни сметки с благоприятно олихвяване.

³⁰ Териториални органи на изпълнителната власт, териториални администрации включват: Областните управители, специализирани териториални администрация, Кметовете на общини, кметовете на райони в градовете с районно деление (София, Пловдив и Варна), кметовете на кметства и кметските наместници.

³¹ Общината е основната административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление посредством решения на колективния орган Общински съвет.

- Стимулиране на спестителите – бонуси/субсидии върху лихвата по депозита, премии върху спестените суми.
- Подпомагане на кредитополучателите – гаранционен фонд по ипотечните кредити, приспадане от облагаемия доход на лихвите по ипотечен кредит.
- Рефинансиране на ипотечни кредити – депозити, ипотечни облигации.
- Преференциални условия при оценката на кредитоспособността на млади хора и млади семейства, въз основа на информацията за доходите, разходите и други обстоятелства от финансов и икономически характер.
- Облекчени процедури при възражения или спорове във връзка с предоставяне на ипотечни кредити в България.
- Създаване на специализирани финансови институции на принципа на ипотечни банки, кооперативни банки и жилищно спестовни дружества.
- Развитие на жилищно-финансовата система с нови елементи и нови норми и регламенти на взаимоотношения между участниците в пазара на жилищни кредити.
- Сътрудничество с държавата, за да се предоставят на млади хора и млади семейства гарантирани от държавата заеми на достъпни цени, като същевременно предотвратяват появата на спекулативни балони и изпадането в свръх задлъжнялост.

По направление: участие на частния сектор в държавен и общински жилищен фонд

- Предоставяне на урегулирани поземлени имоти за изграждане на жилища за млади хора и млади семейства, които да формират компактен жилищен фонд.
- Инициране на съвместно строителство в определени урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство.
- проактивни действия на правителството и местната власт за създаване на подходяща бизнес среда чрез въвеждане на подходящи стимули и инструменти, които да помогнат на частния сектор да предоставя жилища по-ефективно.

Конкретните препоръки имат за цел да подобрят развитието и приложението на жилищната политика в България, като очертават основните насоки и възможни практически решения за подобряване достъпността до жилищната политика за млади хора и млади семейства.

Заклучение

На база на получените резултати от направените изследвания се прави заключението, че дисертационният труд реализира цялостно научно изследване, което постига своята цел и изпълнява съответните задачи. Формулираните работни хипотези са в голяма степен потвърдени в хода на изложението, което дава основание да се счита, че изследователската теза е доказана.

Дисертацията се опитва последователно да изложи всички важни елементи в авторската концепцията за научно изследване, насочено към ефективната европейска, национална и регионална жилищна политика. Теоретично и емпирично са проучени и анализирани същностните характеристики и правна регулация на жилищната политика в контекста на нейната значимост за социално-икономическото развитие на държавите и населението.

Настоящият дисертационен труд е отговор на необходимостта от актуализирана картина на жилищна политика в България и по-специално доколко жилищна политика отразява нуждите от придобиване на собствено жилище от млади хора и млади семейства. С представянето на цялостната картина на националната жилищна политика, както и в резултат на търсенето на практически доказателства на работните хипотези, чрез аргументи за концептуални решения, почиващи на научна основа и изучаване на европейските практики, се придобиват разширените теоретични познания, определящи и научните приноси, зависими от степента на изпълнение на подцелите и постигнатия ефект върху развитието на жилищния сектор в България.

Направеното изследване в неговата цялостност и получени резултати открили значимостта на жилищната политика в социално-икономическото, демографското и регионално развитие на България, като взе предвид влиянието ѝ върху младите хора да останат и развият в страната си. Акцентира се върху физически лица и домакинства до 35 годишна възраст, които са в началото на професионалната си кариера, без спестявания, все още с недостатъчни средства за закупуване на собствен дом, нуждаещи се от подпомагане чрез жилищно кредитиране.

IV. СПРАВКА НА ПРИНОСИТЕ В ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

В представения дисертационен труд са постигнати резултати, които позволяват да се очертаят приносни моменти – в теоретичен и научно-приложени аспект – както следва:

- Обобщена и систематизирана е теоретичната постановка за „жилищната политика“ в България.
- Подобро е разбирането за понятието „жилищна политика“, като е изведена работна дефиниция за изясняване на значението.
- Аргументира се необходимостта от използването и развитието на „национална жилищна политика“ в жилищната система на държавата от теоретична, нормативна и практическа гледна точка.
- Изведени са допълнителни характеристики на жилищната политика в Република България, които да подпомогнат разработването, следването и актуализирането на Национална жилищна стратегия в страната като стратегически документ.
- Обоснована е специфичната роля на „финансово достъпното жилище“ като фактор за ефективната национална жилищна политика.
- Изведени са насоки и конкретни препоръки по определени направления за подобряване на приложението и развитието на жилищната политика в България с оглед повишаване на интереса за придобиване на собствено жилище от млади хора.
- На анализ са подложени жилищните системи на две държави (*Франция и България*) от гледна точка на жилищните политики и механизмите на жилищно-спестовните системи. Установени са различия в системните връзки и дейности, свързани с реализирането на жилищни политики.

V. СПИСЪК НА ПУБЛИКАЦИИТЕ, СВЪРЗАНИ С ДИСЕРТАЦИОННИЯ ТРУД

1. Маринова, М. „Жилищната политика в България и нейната достъпност“, Сборник с доклади: Петнадесета международна научна конференция на младите учени, ИК-УНСС, София, 2020, стр. 516-524. ISBN 978-619-232-316-5

2. Маринова, М. „Жилищната политика в България в годините на преход до днес“, Сборник с доклади: „30 години: преход, поуки, перспективи“, ИК-УНСС, София 2020, стр. 93-99. ISBN 978-619-232-433-9

3. Маринова, М. „Подобряване на демографските показатели чрез жилищната политика в България“. Сборник с доклади: „Членството на България в Европейския съюз: дванадесет години по-късно“, ИК-УНСС, София, 2020, стр. 271-275. ISBN 978-619-232-370-7

4. Маринова, М. „Влиянието на чуждестранните инвестиции върху развитието на жилищните пазари в България“, Сборник с доклади: „Членството на България в ЕС: Тринадесет години по-късно“, ИК-УНСС, София, 2021, стр.366-371. ISSN 2815-2719

5. Маринова, М. „Възможности за пълноценно използване на жилищния фонд в България“, Сборник с доклади “Бизнесът в XXI-ви век. България 2030 проектиране на бъдещето: ново общество – нова икономика“, ИК-УНСС, София, 2021, стр.234-238. ISBN 978-619-232-430-8

6. Маринова, М. „Отражението на covid-19 кризата върху българските жилищни пазари“, Сборник с доклади “Бизнесът в XXI-ви век. България 2030 проектиране на бъдещето: ново общество – нова икономика“, ИК-УНСС, София, 2021 г., стр.239-243. ISBN 978-619-232-430-8

7. Маринова, М. „Жилищните кредити в условия на корона криза“ , Сборник с доклади, ISBN 978-619-7622-04-1, Издателство „Св. Григорий Богослов“, София, 2021 г., стр.832-839.

VI. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОРИГИНАЛНОСТ

Декларирам, че настоящият дисертационен труд е изцяло авторски продукт и в неговото разработване не са ползвани, в нарушение на авторските им права, чужди публикации и разработки.



УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО
Духът прави силата



**DEPARTMENT OF REAL ESTATE,
FACULTY OF BUSINESS**

Marina Stanislavova Marinova

HOUSING POLICY DEVELOPMENT IN BULGARIA

A B S T R A C T

of a dissertation for the award of
educational and scientific degree "PhD"
3.8 Economics, "Economics and Management".
(Real Estate)

Sofia, 2023



УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО
Духът прави силата



**DEPARTMENT OF REAL ESTATE,
FACULTY OF BUSINESS**

ABSTRACT

HOUSING POLICY DEVELOPMENT IN BULGARIA

3.8 Economics, "Economics and Management" (Real Estate)

Supervisor:

Prof. Dr. Georgi Zabunov

Scientific Jury:

Prof. Dr. Marin Galabov

Prof. Dr. Dragomir Stefanov

Assoc. Prof. Todor Raichev

Assoc. Prof. Dr. Katja Antonova

Assoc. Prof. Dr. Anna Gospodinova

Sofia, 2023

The dissertation was discussed by the Department of Real Estate at the University of National and World Economy - Sofia and directed for defense on 24.04.2023.

The author of the dissertation is a PhD student in independent training at the Department of Real Estate at the UNWE.

The public defense of the dissertation will take place on 24.04.2023 at 14:00 in the Scientific Councils Hall of the UNWE - Sofia, at an open meeting of the Scientific Jury appointed by order of the Rector of the UNWE.

The materials on the dissertation defense are available to the interested persons at the Directorate "Science", Sector "Scientific Councils and Competitions" at the UNWE - Sofia.
www.unwe.bg

I. GENERAL CHARACTERISTICS OF THE DISSERTATION

Relevance and importance of the chosen topic

Global, European and national trends in housing policy and housing development through finding sustainable long-term solutions, as well as the knowledge and skills needed for successful implementation, is a significant research field as 'housing for every person, household and social group' continues to be a global issue. In this context, the search for answers continues with the question: is there a single effective model of housing policy in different countries around the world and in this country?

Housing is a particularly topical issue in the "need for housing" strand, and an integral part of the hard work of a wide range of specialists and experts in regional policy who are looking for the best way to put the "housing for all" message into practice. But, as in countries around the world, there is no single European housing policy in the European Union. This raises a number of additional issues related to public housing policies and legislative frameworks, including reference strategies, regulations and bylaws. The latter should be proposed and implemented by governments at national level, thus creating an effective housing policy that is in line with the contemporary housing needs and expectations of the population.

In this view, research that analyses the current state and need for effective housing policy, including analysis of the housing market, housing and building management, housing finance, etc., would help to overcome the current challenges and difficulties in addressing the housing issue for the population. Particularly useful are housing studies led by experienced academic representatives working on housing issues in Bulgaria, such as: the scientific team of the Department of Real Estate at the UNWE, the Department of Business, Investment, Real Estate of the UE - Varna, the UASG, the NBU, etc. Their expertise and proposals for solutions on the topic are supported by the persons and institutions involved in housing issues in Bulgaria, such as the Ministry of Regional Development and Public Works (MRDP), the National Association of Municipalities in the Republic of Bulgaria (NAMRB), the National Centre for Territorial Development (NCTD), as well as representatives of NGOs and civil society organizations.

The significance of the dissertation topic is justified by the pressing need to reform the housing market in Bulgaria and to build a housing finance system as an important element to ensure access to housing, following the example of other EU Member States that have long-term policies to encourage housing savings. In many European countries, the effective functioning of their housing systems is due to the active participation of social economy actors including 'cooperatives, mutuals, associations, with the recent addition of foundations' with the

general characteristic of 'organisations of people engaged in activities whose main purpose is to meet people's needs rather than to provide remuneration for investors of capital', positioned between the traditional private and public sectors with a significant role in addressing social.

- ***Object and subject of the research***

The object of research in the dissertation is housing policy as a set of interrelated concepts, laws, regulations and strategic documents to meet the housing needs of the population.

The subject of the study is the toolkit for affordable housing on the market as an element of the national housing policy and the process of acquisition of own housing by young people in the Republic of Bulgaria.

Goal and objectives of the research

The main objective of the dissertation is to reveal guidelines for improving and modernizing housing policy in Bulgaria, based on a study of foreign experience in financing homeownership and systematizing elements of functioning housing models and housing-savings systems in France and in the country, the application of which can help to improve the approach to affordability in the housing market through specific financial mechanisms for housing assistance aimed at young people in the country. Public housing policy will be presented in an integrated way with economic, social, demographic and regional policies, tracing its interrelation with European legislation and financial lending.

In order to fulfill the set goal it is necessary to implement the following **research tasks**:

1. To conduct a thorough and comprehensive theoretical study of the literature to uncover the content of housing policy.
2. To study the development of the housing sector in Bulgaria and its relationship with the economies of Western and Eastern European countries after the Second World War.
3. To analyse the legal framework of housing policy in Bulgaria after 1990, taking into account the influence of key European, national and regional policies on its implementation.
4. To analyze the trends in housing policy in Bulgaria and the current state of housing affordability.
5. To study and present the housing and housing savings system in France in comparison with the functioning financial system in Bulgaria.
6. To outline guidelines and propose recommendations for the implementation of effective instruments to improve the affordability of housing in Bulgaria.

Dissertation research thesis

In accordance with the set goal and objectives the following research thesis is formulated: *if good European practices of housing policies and specific elements of housing-financial systems of other EU countries are adequately transferred and applied in the housing system of Bulgaria, we expect improvement of financial instruments for housing support by the state and municipalities; strengthening of the interest of young people to the opportunities of the national housing policy; increase of their activity for acquiring housing in Bulgaria; improvement of the quality of housing in Bulgaria; improvement of the quality of housing in Bulgaria.* We assume that there is a lack of adequate financial mechanisms to ensure access to the purchase of their own home for young people and households, as well as appropriate conditions and circumstances to encourage young people to seek to meet their long-term living needs in Bulgaria. We expect Bulgarian legislation to align with international and European standards and practices in the field of housing policy.

The probabilistic answers to the posed research problem also formulate the following **working hypotheses:**

- Housing policy in Bulgaria needs to complete its institutional and legal framework;
- Improving the integration between sectoral policies will benefit the development of housing policy in Bulgaria;
- The financial system in Bulgaria needs to be further developed by applying in practice effective tools for responding to the housing and savings systems of other European countries.

Research Methods and Approaches

The methodology of scientific research includes different types of research approaches: scientific, deductive, sociological, historical, multidisciplinary, complex, etc. The research methods in the dissertation are: analysis-synthesis, system analysis, survey research, comparative content analysis, etc.

Information security

The information required to achieve the goals and objectives of the dissertation was obtained through:

- research of publications in the scientific field by Bulgarian and foreign authors;
- results of empirical international and Bulgarian studies;
- National Statistical Institute data and secondary sources;
- National Statistical Institute data and secondary sources.

Limitations of Dissertation Research

Considering the complexity and multifaceted nature of the housing issues and the impossibility to cover them in completeness and detail, in accordance with the set scientific goals and objectives, the dissertation is developed under the following limitations:

- 1) The territorial scope of international comparisons includes countries from the two economic blocs formed after World War II, and their housing patterns differ depending on the political and economic conditions of their development.
- 2) The comparative analysis is carried out between a country from Western Europe - France, with a developed market economy and rich traditions in housing policy and Bulgaria, as a country from Eastern Europe, with no experience in forming a housing strategy in conditions of transition.
- 3) Of the localities, the affordability of housing in the capital city of Rijeka was analyzed. Sofia, which has specific characteristics and functions and plays an important role in the socio-economic policy of the country.
- 4) The empirical research is limited to respondents who are young people (Bulgarian citizens) aged up to 35 years, including - educated and economically active, willing to buy a property in the town. They are also interested in buying a property in Sofia, to develop professionally and to start a family in Bulgaria.
- 5) Housing affordability is examined, addressing only the acquisition of real property, without considering affordability of rental housing.
- 6) Achieving high energy efficiency in the housing stock and energy efficiency regulations are not within the scope of the research aims and objectives.
- 7) Municipal social housing providing support for the social integration of the Roma minority has not been studied.
- 8) The issues of condominium ownership, or the provisions of the Condominium Management Act, are not addressed.

II. STRUCTURE AND CONTENT OF THE DISSERTATION

INTRODUCTION

CHAPTER ONE: THEORETICAL AND NORMATIVE ASPECTS OF HOUSING POLICY IN BULGARIA AND EUROPE

1.1. Basic theoretical frameworks of housing policy

1.1.1. Nature and terminology

1.1.2. Role and importance of social economy

1.2. Housing policies in European countries after World War II

1.2.1. European reconstruction and the role of integration for the housing market

1.2.2. Main normative documents and decisions concerning housing policy in the European Union

1.3. Regulatory framework for housing policy in Bulgaria

1.3.1. Institutional framework of housing policy

1.3.2. State and municipal housing ownership

1.4. Strategic documents and programmes on housing policy issues in Bulgaria

Summaries and main conclusions of chapter one

CHAPTER TWO: METHODOLOGICAL BASIS FOR THE STUDY OF HOUSING POLICY IN BULGARIA

2.1. Setting of the dissertation research

2.2. Methodological Approach for the Analysis of the Trends in the Housing Policy of Bulgaria

2.2.1. Analysis of the state and dynamics of the housing stock in Bulgaria after the end of World War II

2.2.2. Analysis of macroeconomic indicators of the housing sector in Bulgaria

2.2.3. Analysis of demographic indicators on the development of housing policy

2.2.4. Analysis of the housing situation in Bulgaria by 2020

2.3. Design of an empirical study

2.3.1. Rationale and sample design

2.3.2. Selection of research method

2.3.3. Development of a questionnaire

Summaries and main conclusions of chapter two

CHAPTER THREE: PRESENTATION AND ANALYSIS OF RESULTS. GUIDELINES FOR HOUSING POLICY DEVELOPMENT IN BULGARIA

3.1. Presentation and analysis of own research results

3.1.1. Analysis of housing policy data through affordable housing

3.1.2. Analysis of housing policy data through home purchase lending

3.2. Presentation and comparative analysis of housing policy in France and Bulgaria

3.2.1. Key points in the housing systems of the two countries

3.2.2. Analysis of good practices for housing policy development through housing finance system

3.3. Recommendations for improving housing policy development and implementation in Bulgaria

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHY

APPENDICES

III. SHORT PRESENTATION OF THE DISSERTATION

Introduction

In the introduction of the dissertation, the relevance of the considered issue is justified and the extent of its research in the specialized literature is outlined. The subject, object and limitations of the research are defined. The objective, the scientific tasks and the thesis of the dissertation are formulated. the main objective and tasks. The research methodology and the research methods and tools used are stated.

Chapter One.

Theoretical and Normative Aspects of Housing Policy in Bulgaria and Europe

The first chapter of the dissertation is devoted to the theoretical study of housing policy in Bulgaria, the adjacent legal framework and strategic documents. It collects, analyses and synthesises a number of scholarly sources that present the state of the art in the understanding of housing policy. As a basis are used mainly scientific publications in reputable publications in Bulgarian, English and French, which analyze theoretically and empirically issues related to housing policy and its impact on the socio-economic development of countries in Europe and Bulgaria.

The first paragraph of chapter one is devoted to clarifying the basic theoretical frameworks of housing policy by identifying concepts and their essential characteristics.

Section 1.1.1 examines the nature and definitions of *'housing policy'* given by various Bulgarian authors. The role of *'housing as an element of housing policy'* and terminology including: *'affordable housing'*, *'social housing'*, *'council housing'* and *'quality housing'* is clarified. Particular attention is paid to the concept of *'affordable housing'* as in the contemporary context, the concept of *'housing policy'* is characterised by its complexity and multilayered nature, and its study requires the application of an interdisciplinary approach, as it is necessary to clarify the positions of various scientific and practical-applied fields, including *economics, sociology, ecology, construction, architecture, regional development and public works*.

By its very nature, housing policy contributes to the well-being of society by striking a balance between economic progress, housing provision and market regulation. In the long term, its development is dependent on the availability of financial, technical, material and labour resources in the economic system concerned.

According to Georgiev, housing policy is presented as *"a comprehensive system of coordinated actions of state institutions at the central and local level, which aim at ensuring socially acceptable and economically achievable living conditions for the citizens of the respective state"*. Moreover, the conditions of habitation refer to the dwelling and the adjacent spatial and social environment associated with it.

According to Stoyanov et al, housing policy is seen as a set of means and methods applied and implemented by the state, through the government and regional governments, local (municipal) authorities and society, through its formal and informal social organizations, in the construction and sustainable development of the housing environment, including housing as a primary, building block in it.¹

According to Nikolova, housing policy is *"a comprehensive system of coordinated actions of state institutions at the central and local level aimed at ensuring socially acceptable and economically achievable living conditions for the citizens of the respective country, as well as ensuring sustainable development of the housing environment and housing in it."*²

The numerous definitions of Bulgarian authors (G. Georgiev, S. Stoyanov, B. Nikolova, etc.) presented in the dissertation, as well as according to the author's view to improve the understanding of the concept, provide a basis for deriving the following working definition: *"Housing policy is a type of public policy that is developed and implemented by the relevant institutions and bodies of the legislature (parliament), executive (government) and local government (municipalities), whose collective decisions, joint actions and assigned responsibilities should achieve certain goals and objectives in the housing sector of the country."*

Section 1.1.2 outlines the role and importance of the *'social economy'* in the development and promotion of a sustainable housing sector by ensuring coherence between economic efficiency and the achievement of social housing policy objectives.

Bulgaria joined the European Union in 2007, marking the beginning of a serious transformation process for the country. According to Iotova, the following main goal is being fulfilled - Bulgaria *"becomes a member of an economically and socially prosperous community and gradually achieves real integration into its economic, institutional and social structure"*³.

¹ Stoyanov, S. et al. (2013) Real Estate Economics. Varna., pp.237

² Nikolova, B. (2017) Contemporary aspects of housing policy in Bulgaria. Dialog, 3, 24-36

³ Yotova, L. (2008) Welfare before and after Bulgaria's EU membership: between expectations and realities. Yearbook of the UNWE, 7, 289-342.

The social economy as *'a set of organisations which are not part of the public sector, which operate democratically, whose members have equal rights and obligations, and which apply a specific ownership and profit-sharing regime, using surpluses to expand and improve the services they provide to their members and to society'*⁴. It provides an opportunity for the development of innovative entrepreneurial models in which actors are grouped on market, non-market and non-monetary principles and produce goods (public or social) that benefit society.

Housing policy, considered together with the social economy, contributes to achieving the objectives of the Europe 2020 strategy, specifically in the fight against poverty through social inclusion, which automatically also affects housing as an indicator of material deprivation⁵ and **"helps overcome poverty challenges such as poor living conditions, lower levels of employment, limited disposable income, low health status and limits negative demographic processes"**⁶. Poverty, in terms of housing affordability, is associated with limited/insufficient resources to secure housing through the open market and the need to assist those in need at risk of social isolation due to homelessness.

According to the views of various authors (T. Teodora, T. Kolarova, L. Iotova, etc.), the emphasis is placed on the meaning of housing for the sustainable development of state governance. On the basis of the Charter of Social Economy and a report on the development of the social economy in the European Union in recent years, the causal relationship with the housing sector and the role of the social economy in the formation of their housing systems is traced.

The second paragraph of chapter one is devoted to housing policies in European countries after the Second World War.

Section 1.2.1 discusses European recovery and the role of integration for the housing market. For the purpose of the theoretical study, a historical overview of the socio-economic development of Western and Eastern European countries after the Second World War is carried out in chronological, macroeconomic, territorial and international aspects..

In 1948, the Organization for European Economic Cooperation (OEEC) was established among the Western European countries, and in 1949, the Council for Mutual Economic Assistance (CMEA) was founded by the USSR, Bulgaria, Poland, Romania, Hungary and Czechoslovakia. Two economic blocs were formed and a Western European and an Eastern

⁴ Charter of the Social Economy, adopted in 1980 by the National Committee for Liaison on Mutual, Cooperative and Associative Activities (CNLAMCA).

⁵ Poverty and social inclusion indicators for the country as a whole in 2020. NSI. The composite indicator includes three indicators: risk of poverty, low intensity of economic activity, material and social deprivation..

⁶ Draft NHS 2018-2030, Vision for Housing Development, p. 9.

European integration developed. Eastern and some Central European countries were included in the Soviet sphere of influence, where totalitarian regimes were gradually established, and Western European countries, called the group of capitalist countries, came under US influence.

Historical-logical and macroeconomic analysis provides the opportunity to examine and explore the political and economic conditions in which the housing sector developed in both camps, and the way their housing patterns were constructed accordingly. Their formation has also been influenced by the 'urbanisation' that has taken place in Europe since 1946, characterised by a steady increase in the number and size of cities, and consequently in the number and proportion of the urban population. The transport and social mobility of the population further accelerated the process. As a result, new settlement forms are emerging and urban lifestyles are spreading everywhere.

It is undeniable that housing construction is a key component of the national economies of the recovering European countries and a powerful driver of their economic development and progress. The Marshall Plan funds played an important role in urban regeneration in the period 1948-1952, with the grant providing the impetus for the construction of new buildings in Western European countries. The stages in the construction of housing systems, the role of social economy actors, and the approaches used to address emerging housing problems related to social needs are traced as follows:

- *The first stage (1946-1960)* was the development of the housing sector in Western European countries, known as the policy of "mass" social housing. The construction of this type of housing was necessitated by the fact that much of the housing stock had been destroyed and the population lacked the means to buy or build. It is characteristic of the period that, due to the shortage of housing, emphasis was placed on its quantity, with construction being subsidised and financed directly from public sources. In 1956, the authorities in West Germany also began subsidising individual housing construction.

- *In the second phase (1961-1975)*, defined as the peak of the economy, more private than social housing was built, with an emphasis on the quality of new housing and urban renewal. In Western European countries between 1946 and 1975, mixed economy systems developed, with the growth in housing mainly driven by the private and public sectors.

- *In the third stage (1975-1990)*, housing policy became increasingly market-oriented and significant changes occurred as a result of the economic recession in Western European countries. National efforts focused on reducing inflation and budget spending, resulting in a reduction in investment in new social housing.

Section 1.2.2 discusses the main legal documents and decisions concerning housing policy in the European Union. The review of the most important of these (the Universal Declaration of Human Rights, the Charter of Fundamental Rights of the European Union, the European Social Charter, the European Charter of Local Self-Government, the Constitution of the Republic of Bulgaria, etc.) traces the changes in the development of housing policy concepts aimed at finding an effective response to emerging needs and problems.

EU law enshrines the right to housing as a component of the right to an adequate standard of living expressed in the Universal Declaration of Human Rights,⁷ The Charter of Fundamental Rights of the European Union,⁸ European Social Charter⁹. "The Union respects fundamental rights as guaranteed by the European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms"¹⁰ and "in defining and implementing its policies and activities, the Union shall take into account the requirements relating to the promotion of a high level of employment, to the provision of adequate social protection, to the fight against social exclusion..."¹¹ To achieve the objectives of the EU's founding documents in the fight against social exclusion, national housing policies have a significant role to play, also contributing to the economic, social and territorial cohesion of Member States through the exchange of practical experience.

Provisions of the EU Charter of Fundamental Rights, such as

"Everyone shall have the right to enjoy ownership of the property which he has lawfully acquired, to use, dispose of and bequeath it. No one shall be deprived of his property except for the public good, in the cases and under the conditions provided by law and in return for fair and timely compensation for the loss suffered. The use of property may be regulated by law to the extent necessary for the common interest."¹²

is enshrined in the Constitution of the Republic of Bulgaria Article 33. (1) -

"The dwelling is inviolable. No person shall enter or remain therein without the consent of the occupant, except in cases expressly provided for by law" and the acquisition, possession, enjoyment and protection of property are reflected in the Property Act. Assistance to vulnerable groups, including through the provision of housing assistance, is covered by the Municipal

⁷ Universal Declaration of Human Rights, Article 25, paragraph 1.

⁸ The EU Charter of Fundamental Rights, signed in Nice in 2000, entered into direct force with the adoption of the Lisbon Treaty on 1 December 2009 r.

⁹ European Social Charter, Article 31, Council of Europe basic document. Bulgaria ratified its revised version in 1996.

¹⁰ Treaty on the European Union, Article 6.

¹¹ Treaty on the Functioning of the European Union, Article 9.

¹² Charter of Fundamental Rights of the EU Art.17,point.1.

Property Act, the Social Assistance Act and its implementing rules, which regulate *"Entitlement to monthly targeted assistance to pay rent for municipal housing..."*¹³.

Bulgaria's current legislation implements the principles set out in the European Charter for Local Self-Government (ECLG)¹⁴, ratified by law by the Bulgarian Parliament in 1995, which creates conditions for the activities of local authorities in line with the practice of other European countries.

In line with the requirements set out in the European Social Charter, EU Member States are taking measures to provide quality housing and regulate its prices to achieve affordability. National, regional and local authorities play a central role in housing policy. Due to increasing internal and external migration flows, as well as increased demand for housing as a result of demographic changes linked to population ageing in EU Member States, their property markets are struggling to meet housing needs.

Housing Europe's annual report on the state of the EU housing sector in 2019¹⁵, which outlines the main trends in the housing sector in terms of affordability, housing management, models of access and provision of housing (social rented housing, through cooperatives, housing associations, non-profit organisations) in European countries, as well as the housing stock profiles of each EU country. One of the trends is the growing social divide in access to housing, with the lack of affordable quality housing and high rents affecting more and more social groups - not only those with low incomes, especially in big cities. On housing governance, the report highlights cities' commitments to allocate more resources to social housing to create sustainable communities. According to the statistics, the Netherlands, Austria and Denmark lead the way with the highest percentage of social housing in the total available housing stock (30%, 24% and 21% respectively).

Based on the analysis, it is found that regional authorities have a key role to play in housing policies, which through public-private partnerships (PPPs) with non-profit organisations as well as the private sector, can improve accessibility to housing, either by helping those in need or by reducing the cost of the final construction product. Therefore, it is imperative to compare policies implemented at the local level and to apply a territorial and horizontal approach on improving housing affordability.

¹³ Regulations for the implementation of the Social Assistance Act Art. 14. (1) (Amended, SG No. - 1. 97 of 2001, in force from 01.11.2001, amend. - SG 63/11) <https://www.lex.bg/laws/ldoc/-13038592>.

¹⁴ The European Charter of Local Self-Government, adopted in 1985 by the Congress of Local and Regional Authorities, is the reference treaty for the protection of the rights of local and regional democracy in the 47 Member States of the Council of Europe.

¹⁵ Housing Europe, The State of Housing in the EU 2019, www.housingeurope.eu.

The third paragraph of chapter One examines the regulatory framework for housing policy in Bulgaria.

The legal framework and normative provisions regulating the role and responsibility of the state and local authorities in the conduct of housing policy are mainly contained in: the Constitution of the Republic of Bulgaria, the Spatial Planning Act, the Property Act, the Municipal Property Act, the Local Government and Local Administration Act, the Public-Private Partnership Act and a number of Ordinances and Regulations relevant to the use and disposal of residential immovable property.

Section 1.3.1 presents the institutional setting of housing policy in Bulgaria. According to the current legal framework, the institutions competent in the field of housing policy for ensuring the conditions for the implementation of the national housing policy and initiating reforms in housing legislation are respectively:

- *The Ministry of Regional Development and Public Works (MRDP)* - the most important institution at national level, providing methodological guidance for the implementation and promotion of the regulatory framework and controlling and coordinating the overall activities of the institutions of executive power at state and municipal level. The main functions of the Ministry of Regional Development and Housing are to regulate social housing, develop and propose measures to improve the existing housing stock, establish the regulatory framework - acts and projects, and participate in programmes and assist municipalities in implementing housing policy.

- *Ministry of Finance (MoF)* - responsible for the financial provision of budgetary resources for the housing sector, for attracting funds from international financial sources, and for establishing and operating a housing subsidy system.

- *Ministry of Labour and Social Policy (MLSP)* - provides support to social economy entities through operational programmes stimulating housing initiatives and the development of social entrepreneurship as an opportunity to improve the housing environment and quality of life.

- *Municipalities* - manage, maintain the municipal housing stock at the local level and set criteria for the rental and sale of municipal real estate. forecast and plan improvement measures and by decisions of the municipal council In accordance with the changes in the legal framework, an institutional framework for the implementation of social activities and housing policy has been established at the regional and municipal administrations.

he existing institutional resources in the Republic of Bulgaria have the capacity to provide incentive funding to all types of organizations, regardless of their legal-organizational form, established and operating primarily to achieve social objectives within the framework of the existing national legislation. The macro-prudential and tax policies of the State have a significant impact on the affordability of housing. In the Law on Local Taxes and Fees (LFT)¹⁶ a 50% tax reduction is provided for properties that are primary residences. Also with the Personal Income Tax Act (PITTA), young families can benefit from tax relief¹⁷ on the annual tax base by deducting from taxable income the interest paid on a mortgage loan for the purchase of a first home, subject to the conditions set out in the Act. Moreover, according to the European Commission, the tax relief for young families creates a preferential tax treatment of income acquired by individuals resident in Bulgaria compared to those who, although they receive most of their income in Bulgaria, are established for tax purposes in another EU Member State.

Housing affordability is represented in direct dependence on bank lending, providing opportunities and incentives for people to buy and use property adequate to their income. According to Stefanov, "*Financial markets, through interest rates and the availability of credit finance, simultaneously (and often unidirectionally) influence both the demand for and the supply of residential property*".¹⁸ Housing and mortgage loans appear to be the most secure source of real estate acquisition and have a direct relationship to housing affordability. Loan means the total amount made available by the Bank pursuant to a loan agreement, the amount to be used, and the debt incurred and accrued by and in connection with the principal amounts drawn, including interest, fees, commissions and other charges payable thereon, in accordance with the terms of the Agreement.

Housing affordability is seen as an indicator of a society's standard of living and of people's well-being, with the responsibility for homeownership resting with the individual and affordability being directly linked to income. It is important to note that, according to Eurostat methodology, well-being is measured by three groups of indicators: *household consumption expenditure, income and living conditions and social protection*.

¹⁶ Law on Local Taxes and Fees. Article 25. (1) For a property which is a main dwelling, the tax shall be due with 50 per cent reduction. (amend. - SG 119/02, in force from 01.01.2003)
<https://www.lex.bg/laws/ldoc/2134174720>.

¹⁷ Personal Income Tax Act. Tax reliefs. Art. 22a. (New - SG 106/08, in force from 01.01.2009, amend. - SG, issue no. 95 of 2009, in force from 01.01.2010, new - SG, issue no. 99 of 2009, in force from 01.01.2010)
<https://www.lex.bg/laws/ldoc/2135538631>.

¹⁸ Stefanov, D. (2018). Mortgage lending-a key factor in the residential real estate market. Scientific Works of the UNWE., 4(4), 61-74.

A key direction for the improvement of the institutional environment, referring to the practical experience of other EU countries, is the legal recognition of social economy entities and their inclusion in the management and construction of the building stock. The active participation in the housing sector of cooperatives, mutuals, associations, foundations and other similar social enterprises¹⁹, combining cost-effectiveness and solidarity in the use of the social housing stock, will contribute to the effective functioning of the housing system in our country and to achieving social, economic and regional cohesion²⁰

Section 1.3.2 presents the state and municipal residential property. According to the State Property Law, property is public and private, and only the state and municipalities can own public property. The largest owners of real property are the state and municipalities, which manage public real property at three levels depending on the objects and purposes of the public authorities.

According to Yovkova, Stamenova and Zabunov ²¹, there is a hierarchical structure where the basic level of management is the individual objects of ownership - real estate, which by legal matter are classified under the category of immovable property and include the land and all buildings and structures attached to it. The next level of governance is property complexes, which are complex systems of heterogeneous objects and are managed at the complex level by public authority entities or business organisations. At the level of territorial-property complexes, the objectives of the subjects-municipality or region are directed towards the prosperity of the locality.

The state is the subject of the right of public or private state property, and it may grant by administrative act its properties for management to the departments or municipalities, retaining its right of ownership during the time when the properties are granted for management. The acquisition, management and disposal of municipal property is governed by the Municipal Property Act. It regulates the use and disposal of municipal housing, which is divided into several groups according to its purpose: 1) for rental accommodation of citizens with established housing needs; 2) for sale, exchange and compensation of former owners whose properties are expropriated for municipal needs; 3) departmental and reserve, as municipal property is managed in the interest of the population in the municipality.

The fourth paragraph of chapter one examines strategic documents and programmes on housing policy issues in Bulgaria, which include:

¹⁹ Draft National Concept for Social Economy 2011, pp.8, 47.

²⁰ European Parliament resolution of 19 February 2009 on the social economy (2008/2250(INI)), p.5, point 1.

²¹ Yovkova, J., Stamenova, V., Zabunov, G. (2016) Real Estate. Sofia.

- *National Development Programme Bulgaria 2030* - the role of housing policy in this strategic framework document is enshrined in "*Ensuring by 2030 access for all to adequate, safe and affordable housing and basic services, and improving, sanitising and modernising poor suburbs*". Specifically, space is allocated in the Impact Areas: 4.2.a Energy Efficiency; 11.3.b Housing and Homelessness Support.

- *National Strategy of the Republic of Bulgaria for Roma Integration* - the envisaged activities are related to the implementation of projects providing support for the social integration of the Roma minority through the improvement of housing conditions, provided cadastral and urban planning basis, construction of technical infrastructure for neighborhoods with compact Roma population and for new sites intended for low housing construction, construction of social housing and social infrastructure facilities.

- *The National Programme for Energy Efficiency of Multi-family Residential Buildings* is aimed at the renovation of multi-family residential buildings with the main objective - through the implementation of energy efficiency measures to provide better living conditions for citizens in multi-family residential buildings, thermal comfort and higher quality of living environment.

- *National Housing Strategy 2004 and Draft NHS 2018-2030*

The 2004 Strategy sets out the main objectives and sub-objectives of the new housing policy and outlines the principles and guidelines for management activity to improve the condition of the housing stock and the housing environment and to increase the level of housing satisfaction. Even then, it was believed that a balanced, proportionately developing housing system was a factor and indicator of sustainable development of the country and vice versa - a deformed, saturated with deficits, tensions and processes of degradation housing sector was a guarantee of unsustainability.

The 2004 National Housing Strategy, which has not been implemented and is due to be updated in 2017, sets out clear operational directions for creating a balanced housing system. To achieve its strategic objective: "*Building a Sustainable Housing Sector*", redistributes the responsibilities and obligations of the state, municipalities, the private sector and non-profit organizations whose activities are distinguished by the conduct of business for the public benefit and contribute to achieving the social objectives of housing policy.

The draft New National Housing Strategy formally states alignment with current European and global housing policy priorities set out by the UN Global Housing Strategy, the UN New Urban Agenda (2016) and the EU Agenda for Cities (2016), as well as the Council of Europe's

European Social Charter and the EU Charter of Fundamental Rights. Moreover, the messages of global and European housing policy documents are summarised in two strands:

First: Provide quality housing stock - stock that is safe, energy efficient, has a healthy microclimate/living environment and good physical access;

Second: Providing affordable housing for all, including the homeless, young people and other vulnerable groups.

The last paragraph of chapter one provides a brief summary and main conclusions of the theoretical study and analysis.

Chapter Two.

Methodological Basis for the Study of Housing Policy in Bulgaria

Chapter two of the dissertation links the theoretical foundation and the methodological basis on which the dissertation research is based.

The first paragraph of Chapter Two briefly introduces the dissertation research design, which includes three main stages and the use of several research methods.

The first research stage includes a theoretical study of the nature of housing policy and the role of social economy actors on the development of the housing sector in Western and Eastern European countries.

The second research stage analyses the macroeconomic and demographic indicators, the building stock and the number of dwellings in the Republic of Bulgaria. It examines the development of regional and demographic policies and their impact on the housing sector.

The third research stage is to conduct a survey among a random sample of respondents, including "young people" and representatives of "young families" up to 35 years of age, on their views on the national housing policy and affordability of housing in the country. In addition, a comparative analysis is carried out between the housing and financial systems in Bulgaria and France, on the basis of which to seek practical solutions to the problems raised.

The research methodology adopted is also based on the following specific methods:

- systematic analysis, which was used in the presentation of sources whose subject matter is related and relevant to the problems of this study;
- the method of research and content analysis is applied in identifying, systematizing, summarizing and analyzing the selected factual information;
- a survey method to create a survey instrument for research and analysis of quantitative information;
 - statistical methods used in the processing of the collected empirical information;
 - graphical method for displaying and tabulating the processed and summarized information.

The developed research methodology attempts to gather information from different sources in order to describe and explore the specificity of housing policy as a highly complex and interactive sector of the economy. A variety of approaches, methods and indicators of analysis have been used to analyse the housing system in Bulgaria in order to obtain reliable results.

The second paragraph of Chapter Two presents the methodological approach for the analysis of the trends in the housing policy in Bulgaria, which includes complex author's studies.

Section 2.2.1 analyses the state and dynamics of the housing stock in Bulgaria since the end of World War II. The analysis of the data on the state and evolution of construction in the country shows that 77.3% of the housing stock was built between 1946 and 1990. In the pre-industrial period, covering the years 1946 to 1970, 1 321 222 dwellings were built, accounting for 33,1 % of Bulgaria's total housing stock. In relative terms, this was the period with the highest share of housing construction in rural areas at 46.5%. While a total of 1 557 522 dwellings were built between 1971 and 1990, accounting for 39.08 % of the total housing stock.

In a post-1990 market environment, the housing stock has continued to grow, with 902 388 dwellings built, representing 22.7% of the country's total housing stock. The trend of increasing housing construction has been maintained, mainly in urban areas, with an increase of 721 910 dwellings. In 2020, the housing stock reaches 3 985 172 dwellings, of which 2 658 110 dwellings or 66.7% are in cities and 33.3%, equivalent to 1 327 062 in villages.

The analysis of the state and dynamics of the housing stock in Bulgaria continues with the form of ownership, structure by construction, housing conditions, useful floor area of dwellings, form of tenure.

As a result of the content analysis and additional data analysis, the periodization of housing construction in Bulgaria can be tentatively represented by the following stages:

-First stage (1946 - 1970) - pre-industrial period, characterized by the growth of housing construction mainly in the villages. A state savings bank was established to provide loans for housing construction, under the so-called 'mutual aid' method, providing low-interest housing loans for the purchase of own property.

-Second stage (1970 - 1990) - in absolute terms, the most intensive construction and expansion in the cities, accompanied by the rise of panel construction. The construction of housing in this period was planned over 5-year periods and was carried out by state-owned house-building works.

- Third stage (1990 - 2004) - transition period to market relations, our country moves from a centralized to a market economy and a total change to a fully privately financed market occurs. In this period, public institutions have no legal obligations to emerging housing needs, and administrative structures at national and local level, are difficult to function in conditions of limited financial resources.

- Fourth stage (after 2004) - a period of growth in the building stock as a result of improving macroeconomic conditions and the undertaking of reforms in the housing sector as an important factor for the economic development of the country. In 2004, the National Housing Strategy of the Republic of Bulgaria was adopted, in which the "Establishment of a working mechanism for the provision of new affordable housing (for purchase and rental)" ²² and the legislative regulation of the status of housing associations were set forth.

Section 2.2.2 analyses the macroeconomic indicators of the housing sector in Bulgaria, using per capita Gross Domestic Product (GDP). In real terms, GDP recorded the highest growth of 3.7% in 2019. According to the BNB, private consumption is the largest contributor to the growth in economic activity, with increased demand for housing and mortgage loans. In 2020, real GDP declines 4.2% from the previous year due to the corona virus outbreak. The budget deficit amounts to 3% of GDP at the end of December 2020, but despite the slowdown in the Bulgarian economy, the income of the population is increasing. A study has been carried out on the labour market, income of the population, housing stock and demographic indicators as essential indicators for the development of the housing sector in the Republic of Bulgaria.

Section 2.2.3 analyses the impact of demographic indicators on housing development. The total population, birth rate, death rate, as well as external and internal migration are important indicators of the development of property markets in different parts of the country. By assessing these demographic indicators, conclusions are drawn about the trends in the socio-economic development of each country and the need to build and use housing stock efficiently in different areas.

The analysis of economic and demographic factors, also taking into account regional differences in individual indicators, shows:

1. The economic indicators of the labour market /x1, x2, x3, x4/ negatively affect the development of housing policy.
2. As the average annual wage of wage and salary employees increases /x5/, housing affordability improves,,
3. The increase in housing stock /x6/, positively affects housing development.
4. Increasing investment activity is having a positive impact on new housing starts and completions.
5. Differences in incomes and economic activity of the population by statistical regions are a prerequisite for regional imbalances in the use and construction of housing.

²² National Housing Strategy 2004, Strategic Objective 2, p. 7 <https://www.mrrb.bg/bg/nacionalna-jilistna-strategiya-na-republika-bulgariya-2004/>.

6. Demographic indicators have a strong negative impact on housing policy.

The influence of economic and demographic factors, as interrelated in relation to housing development, can be presented in a schematic way:

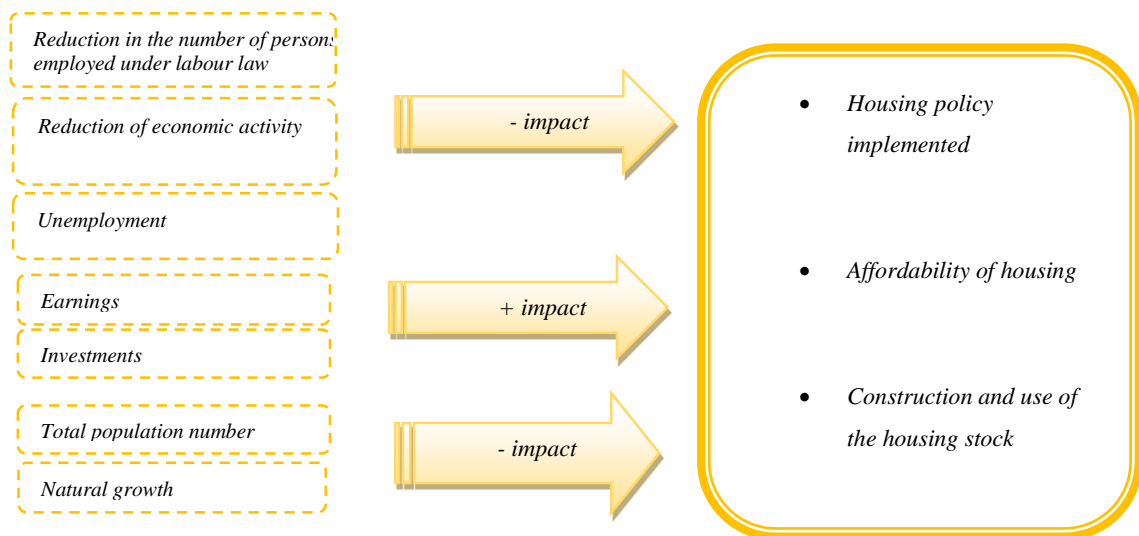


Figure. 1. The impact of economic and demographic factors

In section 2.2.4 an analysis of the housing situation in Bulgaria as of 2020 is made, using the statistical regions and districts presented as territorial units at three levels, divided in accordance with the requirements of the general classification, to monitor and assess the territorial development of the Republic of Bulgaria. The built-up housing stock of 3 985 172 dwellings on the territory of Bulgaria by level as follows:

- *Level 1:* 53.7% of the housing stock is concentrated in North and South East Bulgaria with four Level 2 areas and 46.3% in South West and South Central Bulgaria with two Level 2 areas.

- *Level 2:* 28.1% of the total number of dwellings are located in the South-Western region due to the location of the capital Sofia, 18.2% in the South-Central region with the centre Plovdiv, 15.9% in the South-Eastern region with the economic centres Burgas and Stara Zagora, 13.2% in the North-Eastern region with the centre Varna and the remaining 24.6% in the North-Western (12.8%) and North-Central regions (11.8%). Distribution of housing stock at level 3.

- *Level 3.* Sofia with 615 197 dwellings, followed by the city of Sofia with 615 197 dwellings. Plovdiv with 328,589 dwellings, city of 615,589 dwellings, city of 615,589 dwellings, city of 615,589 dwellings. Varna with 266 328 and Stara Zagora with 176 750.

The data on the distribution of foreign direct investments in the Bulgarian regions are also analysed and show the advantage of the South-Western region with a concentration of 61% of

the total investments in the country, followed by the South-Eastern and South-Central regions with 13% and 11% respectively, the lowest percentage is in the North-Central region.

An increase in investment activity at the respective levels is reflected in new construction starts:

Table 1.
New building starts in 2020 (by region).

Statistical regions	Number of buildings	Percentage expression
Total for the country	4 100	
South-West region	1 345	33 %
South-Eastern region	677	17 %
South Central	1 081	26 %
North-Western region	109	3 %
North Eastern Region	651	16 %
North Central Region	237	6 %

Source: National Statistical Institute, author's processing

Similarly to investment, new construction starts are highest in the South West and lowest in the North West. 59% of new construction starts are concentrated in Level 2 areas, 33% in the South West and 26% in the South Central respectively. The South East 17% and the North East 16% are almost equal, with the North Central and the North West the lowest.

The undisputed leader in the socio-economic development of Bulgaria is the South-West region, due to the location of the capital Sofia, with the largest housing market. Indicative of its continuous growth is the number of building permits issued.

Table 2.
Building permits issued for new buildings in Bulgaria

Building permits	2018	2019	2020
Total for the country	35 526	32 783	29 438
Sofia capital	14 761	12 906	9 909
% of total	41,55 %	39,37 %	33,66 %

Source: National Statistical Institute, author's processing

In 2018, 14 761 permits were issued. followed by a decrease of 12.56% in 2019 to 12 906 units, for 2020 9 909 building permits and a decrease of 23.22% are reported. Of the total number of permits issued, in percentage terms the highest percentage is in the capital city - Sofia.

Table 3.
Building permits issued for new buildings by quarter in Sofia

Year	Building permits /n/ 1st quarter	Building permits /n./ II quarter	Building permits /n./ III quarter	Building permits /n./ IV quarter
2018	2337	3168	3966	5290
2019	2906	3646	3839	2515
2020	2512	1843	2141	3413

Source: National Statistical Institute, author's processing

As can be seen from the table above, the last quarter of 2018 was the strongest with a record number of new building permits issued - 5 290 pcs. In the first nine months of 2019, there was a growth in building permits and a subsequent decline from the fourth quarter of 2019, explained by the epidemic situation.

Investment activity affects income, economic activity and the mechanical movement of population between regions and districts. As a result, multiple housing markets with different real estate prices are emerging in the country.

The third paragraph of Chapter Two presents the research design of the empirical study. The rationale and sample formation is presented, clarifying the object of the empirical study - young people and young family members with their inherent characteristics.

By its nature, the research is qualitative and looks for certain qualitative characteristics of a certain group of the Bulgarian population - opinions, beliefs, expectations, views. The requirements for the characteristics of the sample are determined by the subject of the research, i.e. in general they are within pre-set fixed limits - in this case age, status in terms of material situation and ownership, etc. Moreover, qualitative sampling should be sufficient to ensure that the main types of configurations of opinion, experience meaning that are important for the purposes of the study are defined. In the present study, it is appropriate to apply the so-called 'saturation concept'. It is based on the situation in which the collection of new data does not provide additional information about the research question.

In this case, the guiding factors are special interest groups and available research resources. A research approach based on non-random sampling is selected. The selection of items is done by selecting units with certain characteristics from the whole population. In the empirical study, which is an essential part of the dissertation research, sampling will be done from respondents up to and including 35 years of age. Participants in the study will define a group whose responses will be analysed in chapter three of the dissertation. The sample size is 50 people.

The research problem of the dissertation is objectified in the study of young people and young family members with their inherent characteristics. The loss of an educated young population is of great importance for Bulgaria and actions to deal with this situation need to be further analysed. The rationale for the choice of this object of study is linked to the following strategic choices and outcomes:

- Access to decent and affordable housing is more difficult for vulnerable groups, which include the working poor, women, young people, in particular the young unemployed, single parents, large families, the elderly, especially those living alone, migrants, refugees, people

with disabilities, people with physical or psychiatric illnesses, and people from marginalised communities, including Roma;

- The European Parliament calls on the Commission to provide financial support for young people to start living independently by improving access to information on affordable housing resources and to ensure that the revised Youth Guarantee contributes to tackling youth homelessness, which is increasing in many EU countries;

- The European Parliament calls on Member States to facilitate access to housing and promote the development of neighbourhoods characterised by diversity through better access to credit facilities and right-to-buy rentals *for young people*, low- and middle-income families and people from socially and economically disadvantaged groups.

- The World Bank reports that housing prices in Bulgaria are very high compared to prevailing income levels, making it almost impossible for households with incomes below BGN 1,000 per month, i.e. people in the bottom 60-70 percent of income, to buy or rent housing at market prices. More than a third of young people are unable to afford housing and live with their parents or another family.

In order to achieve the aim of the dissertation and to solve the research tasks set before the author, it is necessary to develop and conduct an empirical study based on the method of inquiry. With the help of this research method, quantifiable information will be gathered and subjected to statistical processing and analysis.

In the last paragraph of chapter two, a brief summary and main conclusions from the methodological basis of the study are drawn.

Chapter Three.

Presentation and analysis of results. Guidelines for housing policy development in Bulgaria

Chapter three of the dissertation is devoted to a quantitative and qualitative analysis and interpretation of the established statistical and empirical results from own studies, on the basis of which guidelines for the development of housing policy in Bulgaria are derived.

The first paragraph of chapter three is devoted to the presentation of the results and analysis of the data collected from the empirical study. At the beginning, the socio-demographic profile of the respondents to the survey is presented.

Section 3.1.1 analyses housing policy through affordable housing. According to the results of the survey, 44% of the respondents rate the current state of the national housing policy as '*unsatisfactory*' and 34% as '*poor*'. The remaining 12 % consider it to be '*satisfactory*' and only 6 % describe it as '*very good*'. And to the question "Do you have the opportunity to save?" 70% of the respondents answered that they have such an opportunity, and if they had their own home 68% of the respondents would not leave Bulgaria and 32% of them would emigrate abroad.

In the additional statistical analysis of housing affordability in The levels in recent years are tracked. The prices of residential properties peaked at EUR 1100.00 per sq.m. in 2008 and then gradually dropped, reaching an average price for a property in 2015 of EUR 730 per sq.m. followed by a gradual increase in the market prices of housing in the capital, reaching in 2020 the 2008 levels.. Housing affordability in the period 2015-2020 through changes in the ratio of average market prices in euros for an average one-bedroom apartment in the city of Sofia. Sofia to household cash income. In 2020, at a price of EUR 1,115 per sq. m. of living space, the value of a 70 sq. m. property in the capital will amount to EUR 78,050 or BGN 153,000. With an average household cash income of BGN 14997.00, the ratio is 10.20 i.e. it takes 10 years and 2 months of income to buy a one-bedroom apartment.

Table 4.
Financial affordability

Year	2008	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Average price of a one-bedroom apartment in BGN	151000	100190	111170	123200	132200	142220	153000
Cash income per household	8353	11010	11966	12697	13286	14225	14977
Financial affordability	18.08	9.1	9.3	9.7	9.95	9.99	10.2

Source: National Statistical Institute, author's processing

To measure housing affordability, the ratio between real estate prices and the cash income of the population is used. Compared to 2008, the affordability of the property market in Sofia has been improving, but in the analyzed period 2016 - 2020, due to the faster growth of real estate prices in the capital (53%) compared to national income (27%), a slight deterioration of the housing affordability indicator is reported. Considering the fact that a large part of the population relies on a bank loan to acquire real estate, it is logical to take into account the household income expenditure used for housing loan repayments when calculating affordability.

Section 3.1.2 analyses housing policy through home purchase lending. The author's July 2021 survey of home purchase loans offered by commercial banks (based on information from their websites) shows that there is a wide variety, both in the type of interest charged, the repayment method and the collateral accepted.

Further statistical analysis of interest rates on home loans shows that commercial banks offer home loans with variable interest rates, with around 97% of new loans having a fixed interest rate for less than one year. With regard to interest rates on home loans, it should be noted that they have been falling since 2012, when the average interest rate was 8.18% in BGN and 7.79% in EUR, reaching in 2020 levels of less than 3% in BGN and around 3% in EUR - i.e. almost three times lower.

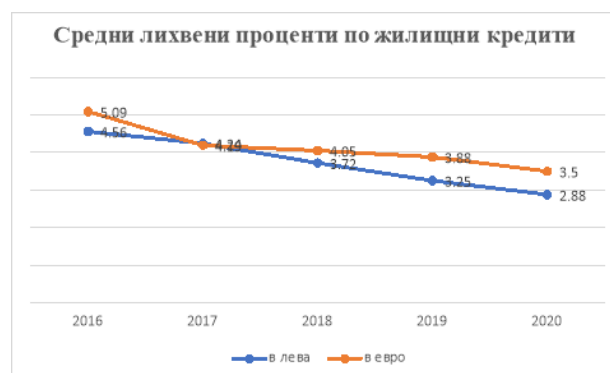


Figure 2. Average interest rates on housing loans 2016-2020.

Using a loan calculator and assuming the same parameters - value - BGN 100 000, repayment period - 360 months, interest rate - 3.29 % in 2020 and total interest paid - BGN 57 465.69, comparisons were made of the APR offered by five major banks.

Table 5.
APR and total housing loan costs

Banks	Total initial costs/1/	Total insurance paid/2/	APR /3/	Total /1+2+3/
<i>DSK</i>	509,60	10776,12	4,03	15315,72
<i>UniCredit Bulbank</i>	599,00	10636,13	4,06	15255,13
<i>UBB</i>	493,33	11260,03	4,05	15803,63
<i>Postbank</i>	613,15	16966,43	4,48	22059,58
<i>First Investment Bank</i>	347,40	12475,25	4,12	16942,65

Source: National Statistical Institute, author's processing

The data obtained from the survey informs us that the most demanded loans are in the range of over EUR 70 thousand (24%), followed by those from EUR 30 thousand to EUR 50 thousand (22%), from EUR 50 thousand to EUR 70 thousand (10%) and below EUR 10 thousand represent 8% of the total volume of loans granted. Of the group surveyed, 34% would prefer not to take out a home loan.

Бихте ли изтеглили банков кредит и в какъв размер?
50 отговора



Figure 3. Survey question "Would you take out a bank loan and in what amount?".

The expansion of commercial bank lending since 2016 and the reduction in home loan interest rates has had a positive impact on housing affordability. Home loan volumes and real estate transactions are increasing. On the one hand, the growth in housing loans contributes to the increase in real estate prices, which on the other hand further stimulates the demand for borrowing resources when financing the purchase of real estate.

The pandemic is having a negative impact on the financial situation of borrowers and on their ability to service debts. Commercial banks in Bulgaria and their behaviour will continue to play an important role in the event of an increase in interest rates on housing loans and an increase in non-performing loans after the moratoriums expire.

In the second paragraph of chapter three a comparative analysis of the housing policies of France and Bulgaria is presented. The author's analysis outlines the impact of sectoral policies on housing policy and bank lending.

Section 3.2.1 presents key points in the housing systems of the two countries. The comparative analysis focuses on the transfer and introduction of social innovations and good practices towards finding solutions to housing problems.

Table 6.
Social housing market in France and Bulgaria 2020

	FRANCE	BULGARIA
Social housing fund	17 %	2,4 %
Management of the building stock	Public and private companies, joint ventures, non-profit associations	The Commons
Participants in the social rental market	HLM (Habitation à Loyer Modéré) SEM (Sociétés d'économie mixte)	Local authorities
Control and regulation of NGOs	Ministry of Housing, Ministry of Finance	Ministry of Regional Development and Public Works
Financing the housing sector	Dedicated housing fund (CDC)-75%; regions, departments-20%, employers.Компаниите за кредитни имоти	Commercial banks
Assistance to NGOs	Subsidies, tax relief	Not available
Housing and financial system	Effectively functioning	Not developed

Source: author's summary

In this regard, a first guideline for taking the necessary actions is outlined:

Completing the institutional and legal framework for housing policy in the Republic of Bulgaria

In order to achieve this goal, it is necessary to redistribute responsibilities among the actors involved in housing policy and to provide an appropriate legal and institutional environment to stimulate their activities, with constant control by the state and local authorities.

Recommendation: Create housing associations and build new affordable housing stock

The need for a single management centre administering a comprehensive housing subsidy system and implementing national housing policy in practice was also supported by 65.2% of respondents. The second guideline is:

Establishment of a single hub for managing housing-related information at national level

Applying an integrated approach to the collected database will contribute to making the best use of local potential, linking economic activity to living conditions and creating favourable conditions for the development of young people.

Recommendation: single housing management centre

The functioning of a single management centre will complement the objectives and priorities of the sectoral policies and prove the working hypothesis that improving the integration between regional, demographic and social policies requires a unified database and a cross-

sectoral approach and cooperation at all levels in the planning of measures and the implementation of activities for the development of the housing sector.

Section 3.2.2 analyses good practices for housing policy development through the housing finance system in France, Germany and Bulgaria. It is pointed out that the housing finance market in France also offers products of the housing savings system (épargne logement system) - a state subsidy on savings and low-interest mortgages after the agreed savings period. Through the épargne-logement (housing savings), loans are granted at a preferential rate for the purchase of a main home to the person concerned or to his or her family, subject to the existence of a savings account (CEL) or a household savings plan (PEL).

The comparative analysis of elements and mechanisms of the banking systems in France and Bulgaria in tabular form:

Table 7.
Financial systems in France and Bulgaria

	FRANCE	BULGARIA
<i>Financial institutions</i>	commercial banks, specialist mortgage banks, cooperative banks, Housing Savings Associations (Bauschpar)	commercial banks
<i>Incentives for depositors</i>	bonuses/subsidies on deposit interest, bonuses on the amounts saved (in the case of the Bauschpar system)	not available
<i>Assisting borrowers</i>	mortgage guarantee fund, deduction from taxable income of interest on a mortgage loan	not available
<i>Refinancing of mortgage loans</i>	deposits, mortgage bonds.	deposits mortgage bonds

Source: author's summary

Following the best practices in the EU, the priorities of housing policy in Bulgaria should be aimed at creating stimulating conditions encouraging the population to save and providing state subsidies in housing lending. In this context, a third line of action is outlined to improve the affordability of housing in the country.

Further developing the financial system in the Republic of Bulgaria by putting into practice effective response tools from the housing and savings system of France.

Subsidising interest rates on housing loans is an appropriate mechanism to help people in low-income countries with poorly developed secondary mortgage markets.

Recommendation: Establish a housing savings association

By implementing the guidelines and putting into practice elements of the effective housing model and housing savings system in France, improved affordability of housing in Bulgaria will be achieved.

In the third paragraph of chapter three, recommendations for improving the development and implementation of housing policy in Bulgaria are presented. The recommendations made in certain areas:

By direction: the legislative power in the Republic of Bulgaria²³

- Modern housing policy in Bulgaria should be a state priority with a specific institution (structure) with adequate status and capacity.
- Adoption and updating of laws related to an improved national housing model and implementation of a comprehensive housing policy (strategy and implementation plan) with an adequate institutional framework.
- Exercise parliamentary scrutiny over the collective and sole bodies of the executive power (Government and Ministers) on certain issues related to the housing system of Bulgaria, as well as the decrees, orders and decisions adopted on the basis of and in implementation of the relevant legislation.
- Adoption of legislation and regulations to improve the financial accessibility of the young population to the so-called "*first own home*", as a significant social aspect of housing policy and an essential prerequisite for the economic development of territorial units in the country.
- Supporting and providing "*indirect housing finance*" (complementary; supportive) aimed at economically active young people and young families up to 35 years (individuals and households) to acquire a "*first home*" in Bulgaria.
- Political will to form a strategic vision of housing policy that outlines the most appropriate types of measures for a group of the population - young people and young families - to raise their income and solve their housing problem themselves on the open market.
- Initiating the creation of a housing savings and specialised housing credit system with the participation of financial and non-financial institutions, as well as close cooperation with the private sector in the sector.

²³ t is the legislature that enacts, amends, supplements and repeals the laws of the state. In the Republic of Bulgaria, the National Assembly exercises legislative power and parliamentary control over the Council of Ministers and ministers.

By direction: executive power in the Republic of Bulgaria²⁴

*To principal organs*²⁵ and central single organs²⁶

- Building, operating and developing a housing system that relies on diversification of funding sources, which should be considered in proposals to create funds to finance housing, and having an up-to-date institutional, legal and financial framework for using housing as a "tool" for active public policy.
- Develop a long-term concept for improving access, conditions and opportunities for young Bulgarians to acquire affordable housing of their own.
- Formulation, development and implementation of a state policy in the housing sector with clear responsibilities and parallel objectives, reflecting modern approaches, methods and means to increase opportunities for the acquisition of "first housing".
- Establish and implement a methodology with indicative indicators for a comprehensive assessment of housing provision and housing affordability for the needs of young people and young families in the country (individuals and households).
- Development of a financial incentive mechanism for the acquisition of a "first home", targeting young people and young families who meet certain requirements for additional state support.
- Develop a system of housing benefits for young families and young people to support them financially in the process of acquiring a 'first home'.
- Propose policies and measures for young people and young families over a defined and sustained period of time. For example: a reduction or exemption from the 'property tax' and the 'household waste charge'; tax relief on mortgage interest paid to buy a first home to be deducted from taxable income; payment of housing benefit as an element of a national subsidy system; etc.

²⁴ The executive branch is the part of the government of the state charged with the enactment and/or execution of laws as well as the day-to-day affairs of the state.

²⁵ The Council of Ministers exercises the administration of the State by adopting decrees, orders and decisions at its meetings on the basis of and in pursuance of laws.

²⁶ Ministers develop and implement policy in their area of competence by issuing regulations, ordinances, instructions and orders. They may propose draft regulations for adoption by the Council of Ministers.

To territorial authorities²⁷ and local government²⁸

- District and local authorities to have governance functions and to be partners with central government in housing policy.
- Developing and adopting standards related to improving access to first home ownership for young people and young families by ensuring alignment between national and local interests in the implementation of regional housing policy across the country's regions.
- Identify and implement annual housing programmes with specific administrative and financial functions aimed at building and developing a local housing market that meets the housing needs of the solvent demand in the municipality.
- Enhancing the conditions and opportunities for young people and young families to own their first home by adopting regulations, ordinances, instructions, decisions, declarations and addresses by the relevant municipal councils, respectively the mayors of municipalities, district mayors, mayors of town halls and mayors' offices.

By direction: commercial banks and financial institutions registered with the Bulgarian National Bank

- Support for the improvement of the mortgage system and the mortgage market in the country, in particular of real estate loans to consumers (housing/mortgage credit) according to the "*housing loans*" data of the Household sector.
- Reducing the cost of mortgage loans for the acquisition of a "*first home*" through more favourable parameters of the housing/mortgage loan: Total Loan Amount, Maturity, Interest Rate, Annual Percentage Rate (APR), Collateral, Additional Collateral, Drawdown and Repayment Method, and minimising the tariff of fees, commissions and other costs of the purchase and sale of the real estate.
- Development of flexible banking products and instruments based on various deposit-credit schemes, which are guaranteed through specialised housing funds and housing savings accounts with favourable interest rates.
- Incentivising savers - bonuses/subsidies on deposit interest, premiums on amounts saved.
- Borrower assistance - mortgage guarantee fund, mortgage interest deduction from taxable income.

²⁷ Territorial bodies of the executive power, territorial administrations include: district governors, specialized territorial administrations, mayors of municipalities, mayors of districts in cities with regional division (Sofia, Plovdiv and Varna), mayors of town halls and mayors' deputies.

²⁸ The municipality is the main administrative-territorial unit in which local self-government is implemented through decisions of the collective body Municipal Council.

- Refinancing of mortgage loans - deposits, mortgage bonds.
- Preferential conditions for assessing the creditworthiness of young people and young families, based on information on income, expenditure and other financial and economic circumstances.
- Facilitated procedures for objections or disputes relating to the granting of mortgage loans in Bulgaria.
- Establishment of specialised financial institutions on the principle of mortgage banks, cooperative banks and housing savings associations.
- Development of the housing finance system with new elements and new norms and regulations of relations between the participants in the housing credit market.
- Cooperation with the state to provide young people and young families with state-guaranteed loans at affordable prices, while preventing speculative bubbles and over-indebtedness.

By direction: private sector participation in public and municipal housing stock

- Provision of regulated land for the construction of housing for young people and young families to form a compact housing stock.
- Initiation of joint development on certain regularised land allocated for housing.
- Proactive action by government and local authorities to create the right business environment by introducing appropriate incentives and tools to help the private sector deliver housing more efficiently.

The specific recommendations aim to improve the development and implementation of housing policy in Bulgaria by outlining key directions and possible practical solutions to improve access to housing for young people and young families.

Conclusion

On the basis of the results obtained from the research, it is concluded that the dissertation realizes a comprehensive scientific study that achieves its goal and fulfills the corresponding tasks. The formulated working hypotheses are largely confirmed in the course of the presentation, which gives grounds to consider that the research thesis is proven.

The dissertation attempts to consistently set out all the important elements in the author's concept of a scientific study aimed at effective European, national and regional housing policy. The essential characteristics and legal regulation of housing policy are theoretically and empirically studied and analysed in the context of its importance for the socio-economic development of countries and populations.

This dissertation is a response to the need for an updated picture of housing policy in Bulgaria and in particular to what extent housing policy reflects the needs of young people and young families to acquire their own housing. By presenting the overall picture of the national housing policy, as well as as a result of the search for practical evidence of the working hypotheses, through arguments for conceptual solutions resting on a scientific basis and studying European practices, the extended theoretical knowledge is acquired, determining and scientific contributions, dependent on the degree of implementation of the sub-objectives and the achieved effect on the development of the housing sector in Bulgaria.

The study in its entirety and the results obtained highlighted the importance of housing policy in the socio-economic, demographic and regional development of Bulgaria, taking into account its impact on young people to stay and develop in their country. It focused on individuals and households up to 35 years of age who are at the beginning of their professional career, without savings, still with insufficient funds to buy their own home, in need of support through housing loans.

IV. STATEMENT OF CONTRIBUTIONS TO THE DISSERTATION

In the presented dissertation results have been achieved, which allow to outline contributing points - in theoretical and scientifically applied aspects - as follows:

- The theoretical framework of "*housing policy*" in Bulgaria is summarized and systematized.
- The understanding of the concept of "*housing policy*" is improved by deriving a working definition to clarify the meaning.
- The need for the use and development of '*national housing policy*' in the housing system of the country is argued from theoretical, normative and practical perspectives.
- Additional characteristics of housing policy in the Republic of Bulgaria are outlined to support the development, monitoring and updating of the National Housing Strategy as a strategic document.
- The specific role of "*affordable housing*" as a factor for effective national housing policy is justified.
- Guidelines and specific recommendations on certain areas for improving the implementation and development of housing policy in Bulgaria are outlined with a view to increasing the interest of young people in acquiring their own home.
- The housing systems of two countries (France and Bulgaria) are analysed from the point of view of housing policies and the mechanisms of housing-savings systems. Differences are found in the systemic linkages and activities related to the implementation of housing policies.

V. LIST OF PUBLICATIONS RELATED TO THE DISSERTATION

1. Marinova, M. "Housing Policy in Bulgaria and its Affordability", Proceedings: Fifteenth International Scientific Conference of Young Scientists, IC-UNWE, Sofia, 2020, pp. 516-524. ISBN 978-619-232-316-5
2. Marinova, M. "Housing Policy in Bulgaria in the Years of Transition to Today", Proceedings: "30 years: transition, lessons, perspectives", IC-UNWE, Sofia 2020, pp.. 93-99. ISBN 978-619-232-433-9
3. Marinova, M. "Improving of demographic indicators by the housing policy in Bulgaria". Proceedings: "Bulgaria's membership in the European Union: twelve years later", IK-UNWE, Sofia, 2020, pp. 271-275. ISBN 978-619-232-370-7
4. Marinova, M. "The influence of foreign investments on the development of housing markets in Bulgaria", Proceedings: "Bulgaria's EU Membership: Thirteen Years Later", IC-UNWE, Sofia, 2021, pp.366-371. ISSN 2815-2719
5. Marinova, M. "Opportunities for full use of the housing stock in Bulgaria", Proceedings of the Business in the XXI century. Bulgaria 2030 designing the future: new society - new economy", IK-UNWE, Sofia, 2021, pp.234-238. ISBN 978-619-232-430-8
6. Marinova, M. "The impact of the covid-19 crisis on the Bulgarian housing markets", Proceedings of the Business in the 21st Century. Bulgaria 2030 designing the future: new society - new economy", IK-UNWE, Sofia, 2021, pp.239-243. ISBN 978-619-232-430-8
7. Marinova, M. "Housing loans in a pandemic", Proceedings, ISBN 978-619-7622-04-1, Publishing House "St. Grigorii Bogoslov", Sofia, 2021, pp.832-839.

VI. DECLARATION OF ORIGINALITY

I declare that this dissertation is an entirely author's product and no other publications or developments have been used in its development in violation of copyright.