

ЖИЛИЩНИЯТ ФОНД В БЪЛГАРИЯ. СЪСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ

Мария Маринова

Лесотехнически университет – София, e-mail: meme_marinova@yahoo.com

РЕЗЮМЕ

В годините на преход жилищният фонд се променя динамично. Социалните промени в обществото довеждат до промени и в материалната среда. Новият начин на живот предполага един различен поглед върху средата на обитаване, която придобива нов облик. Интерес представлява динамиката на диференциране на вида и качеството на жилищата у нас. Целта на настоящата работа е да се установи състоянието на жилищния фонд и тенденциите в неговото изменение.

Ключови думи: жилищен фонд, промени, тенденции

Жилищният фонд на една страна, измерен с броя, вида и етажността на жилищните сгради, жилищата, тяхната площ, разпределение и благоустроеност, е мярка за социалното и икономическо състояние на населението. Периодичните преброявания, които се провеждат у нас, дават изключително пълна и всеобхватна информация, на базата на която има възможност да се направят както анализи, изводи и заключения за неговото моментно състояние, така и да се прогнозира тенденциите в развитието му.

В настоящата работа ще се направи опит чрез обработване и систематизиране на данни от различни източници и за различни периоди да се постигне една по-добра и по-пълна във времето сравнителна информация.

Според най-актуалните данни, включващи и последните 6 месеца от 2011 г., жилищният фонд на България се състои от 2 140 340 сгради (табл. 1), като новопостроените за последните 10 години са 15 807. Процентът им в градовете е 35,7 % за 2008 г. и 34,9 % за 2001 г. Най-много новопостроени жилищни сгради за 2004 г. и 2008 г. са регистрирани във Варна и Бургас, за 2010 г. – във Варна, Бургас, следвани от София окръг, София-град и Пловдив и за 2011 г. – отново във Варна, Бургас и София. На таблица 1 е дадено разпределението на сградния фонд в градовете и селата по годините на преброяванията, както и прираста в бройки.

Таблица 1. Жилищни сгради в България (1985–2011)

Година на преброяване	Общо	В градовете	В селата	Прираст [бр.]		
				Общо	Град	Село
1985	1 963 511	701 583	1 261 928	116 764	22 243	94 521
1992	1 954 738	715 643	1 239 095	-8 773	14 060	-22 833
2001	2 124 533	740 450	1 384 083	169 795	24 807	144 988
2008*	2 133 672	760 922	1 372 750	9 139	20 472	-11 333
2011	2 140 340	-	-	6 668	-	-

2008 г. не е година на преброяване, но е включена в таблиците като ключова за строителния отрасъл както в количествено, така и в ценово отношение.

По отношение на своята конструкция жилищните сгради за 2011 г. биват: 5,1 % са със стоманобетонна едропанелна и скелетна конструкция, 73,7 % – с масивна и останалите 21,2 % – с друга (табл. 2). В периода 1985–2001 се забелязва ръст в

процента на стоманобетонните сгради, който продължава бавно да се покачва за сметка на масивните. На таблица 2 е представено по-детайлно съотношението на видовете сгради по конструкция през годините на преброяванията.

Таблица 2. Жилищни сгради по конструкция

Година на преброяване	Общо	Стомано-бетонни едропанелни	Стомано-бетонни скелетни	Масивни	Други
1985	1 949 441	14 070	17 258	1 598 835	333 348
%	100	0,7	1,6	81,4	17,0
2001	2 124 533	18 900	75 333	1 672 019	358 281
%	100	0,9	4,4	78,7	16,9
2008	2 133 672	103 000		1 578 000	452 900
%	100	4,8		74,2	21
2011	2 140 340	109 274		1 578 000	452 953
%	100	5,1		73,7	21,2

Едропанелните жилищни сгради се появяват не само у нас, а и във всички европейски страни, за да задоволят в кратък срок огромните потребности от жилища преди всичко за хората с малки и средни финансови възможности. Невярно е твърдението, (което най-вероятно е породено от достъпната цена), че те са некачествени и несигурни. Това са едни от първите жилищни сгради, проектно осигурени срещу земетръси от висока степен. Освен това сигурността и дълготрайността на една сграда не зависят само от нормите, които са спазени при нейното проектиране, а главно от качеството на строителните материали и на извършените основни строителни работи, както и от правилната експлоатация и грижливо поддържане. Панелните жилищни сгради се строят най-вече в по-големите окръжни градове, макар и рядко да се срещат в някои малки градчета от селски тип, но с по-малка етажност. Броят на построените панелни сгради постепенно намалява като построените от 2004г. насам са 97.

Регистрираните жилища за 2010 г. са 3 804 081 (табл. 3) като 2 432 627 са в градовете, а 1 371 454 – в селата. Може да се отбележи, че жилищните сгради в градовете са почти 2 пъти по-малко от тези в селата, докато жилищата в селата са над 1,5 пъти по-малко от тези в градовете (фиг. 1). Това несъответствие е породено от факта, че жилищните сгради в градовете приютяват повече от едно жилище.

Забелязва се отрицателен прираст на жилищата в селата в края на 80те и началото на 90те години, което се обуславя от миграцията на населението към градовете и големите окръжни центрове, както и от големият брой запустяващи селски къщи.



Фиг. 1. Жилища в България (1985–2011)

След 2008 г. се наблюдава спад в броя построени жилища, дължащ се най-вероятно на икономическата криза.

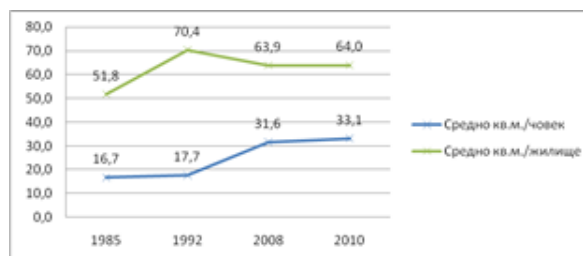
До 2001 г. се забелязва тенденция на увеличаване на броя на жилища над 60 кв.м. (табл. 3) за сметка на лек спад в по-маломерните такива. Този факт свидетелства,

че през последните 20 години стандартът на живот, т.е. желанието за по-просторно и удобно жилище, се покачва, макар и с бавни темпове. Данните за годините след 2001 г. все още не са съвсем пълни, поради скорошното преброяване.

Таблица 3. Жилища според размера на полезната площ

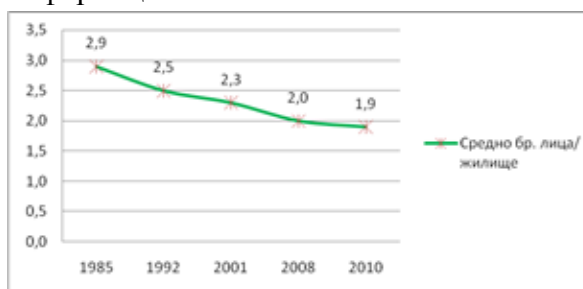
Година на преброяване	Общо	До 29 кв.м.	30–44 кв.м.	45–59 кв.м.	60–89 кв.м.	90 и повече кв.м.
1985	2 885 209	235 048	470 350	804 817	1 078 464	269 530
%	100	8,15	16,30	27,89	37,38	9,34
1992	3 063 149	171 693	422 525	717 363	1 290 838	460 730
%	100	5,61	13,79	23,42	42,14	15,04
2001	3 352 225	186 899	512 476	803 034	1 373 204	476 612
%	100	5,58	15,29	23,96	40,96	14,22
2008	3 767 081					
%	100					
2010	3 804 081					
%	100					

През годините жилищната и спомагателната площ, както и тази на кухните, се покачват пропорционално на растящата полезна площ на жилищата (табл. 4). Средната жилищна площ, падаща се на лице от населението, се увеличава значително (16,7–33,1 кв.м.). Особено висока средна стойност е отчетена през последните 10 години. (фиг. 2) Оттук идва и спадът в средната стойност на брой лица на едно жилище (2,9–1,9 кв.м.) (фиг. 3). С най-голяма полезна площ са жилищата в Кърджали и Видин. Чрез елементарни изчисления може да се получи и средната квадратура за едно жилище. След като през 1992 г. е отчетено нейното рязко покачване от 51,8 на 70,4 кв.м, от 2001 до днес числото варира около 64 кв.м. Тук може да се спомене същият извод, до който беше достигнато по-горе: а именно, че българинът все повече се стреми към по-комфортно и просторно съвременно жилище.



Фиг. 2. Средно кв.м./човек; жилище

Като забележка може да се добави, че в броя жилища са включени и необитаваните, от където за сметка на повишаването на жилищната площ не се добавят брой лица, а това води до леко изкривяване на информацията



Фиг. 3. Средно бр. лица/жилище

Таблица 4. Полезна площ на жилищата

Година на преброяване	Общо	Жилищна площ	Спомагателна площ	Площ на кухните
1985	149 360 000			
1992	215 745 000	140 538 000	75 207 000	
2001				
2008	240 706 921	154 795 060	52 662 562	33 249 299
2010	243 457 571	156 539 409	53 429 089	33 489 073

Данните в таблицата не са съвсем пълни, поради разликите в стандарта на публикуване на данните от преброяванията през различните години.

Що се отнася до броя на стаите процентът на 3, 4, 5 и повече стайните жилища нараства след прехода и последвалите промени (1989–1992). Това се дължи на зародилата се класа от по-заможни българи, които могат да си позволят по-големи и луксозни жилища. Най-голям е делът на 2-стайните жилища, който се запазва непро-

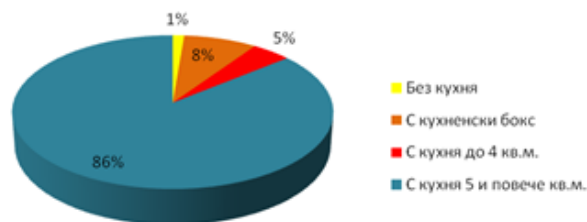
менен през годините (табл. 5). Изводът тук е, че този тип жилища остава един оптимален вариант за потребностите и изискванията на среднестатистическото българско семейство. Най-малък среден брой стаи за едно жилище е отчетен в София. Забелязва се тенденция на спадане на броя едностайни жилища в следствие на по-ниска ефективност и евентуално повишаването се благосъстояние на българина, съпроводено от желание за по-комфортен дом.

Таблица 5. Жилища по брой стаи

Година на преброяване	Общо	1	2	3	4	5 и повече
1985	2 885 209	423 093	901 859	869 894	423 980	266 383
%	100	14,66	31,26	30,15	14,69	9,23
1992	3 063 149	363 386	923 446	954 698	495 273	326 346
%	100	11,86	30,15	31,17	16,17	10,65
2001	3 352 225	379 368	1 106 582	1 081 389	504 518	280 368
%	100	11,32	33,01	32,26	15,05	8,36
2008	3 767 081	439 479	1 255 177	1 204 835,0	560 385	307 205
%	100	11,67	33,32	31,98	14,88	8,15
2010	3 804 081	443 990	1 271 710	1 216 891	562 820	308 670
%	100	11,67	33,43	31,99	14,80	8,11

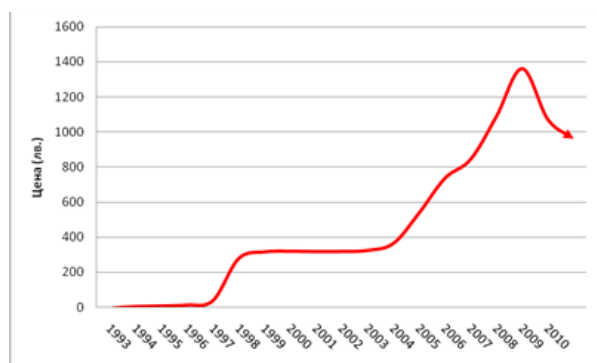
Данните за 2001 г. сочат, че жилищата без кухня са едва 1 % от общия брой. Интересно е да се отбележи, че в селата е отделена (или по-редно е да се каже, че има възможност да се отдели) по-голяма площ за кухня от тази в градовете. Кое то пък от своя страна обяснява по-високия процент на *компактните* кухненски боксове в градовете. Тенденцията като цяло е към пове-

че отделена площ за домакинята. На фиг. 4 може да се види, че близо 90 % от кухните са 5 и повече кв.м. За съжаление няма сравнителни данни за други години относно наличието и вида кухни в българското жилище.



Фиг. 4. Жилища според наличие и вид на кухнята за 2001 г.

Огромните скокове в цената за кв.м. жилищна площ в периода 1997–1998 г. са последици от кризата след промените през 1989 г. и се дължат на наложилата се инфлация. И въпреки това, тези растящи цени се задържат доста дълго непостижими за средностатистическия българин. Този момент е използван от бързо забогателите да се заредят с апетитни жилища из скъпите квартали в големите градове. Периодът 1998–2003 г. се отличава с една постоянна цена за кв.м. жилищна площ (фиг. 5). Отново раздвижване е отчетено през 2004 г. като пикът на цените достига през 2008 г. с цена 1363 лв./кв.м. Трябва да се подчертае, че това е средна стойност, а цената на кв.м. в столицата през тази година достига внушителната сума от 2329,88 лв./кв.м. През следващата година морската ни столица надминава по себестойност жилищната площ в София.



Фиг. 5. Средни годишни пазарни цени на жилищата

Какви по-общии изводи могат да се направят на базата на разгледаните данни? Забелязва се един засилващ се интерес към морската ни столица, за който свидетелстват данните от последните 7–8 години. Според тях във Варна има най-голям брой новопостроени жилищни сгради, чиито цени са едни от най-високите в страната.

Рязък спад се забелязва при построените в градовете сгради в периода 2008–2011 г. (15 807 бр.) в сравнение с тези, построени в периода 2001–2008 г. (169 795 бр.). Това може да се обясни с пренасищането на пазара и големия брой необитавани жилища. В същото време (2001–2008 г.) при жилищата в селските райони се отчита доста голям прираст (табл. 1), което се дължи най-вероятно на бума в строителството по морското крайбрежие, вилните зони и селските райони покрай големите градове. От друга страна отрицателният прираст на жилищата в селата през последните 3 години се обяснява с едно доста голямо количество запустели и рутещи се къщи, поради миграцията на населението по икономически причини. Необходимо е чрез създаване на работни места да се стимулира заселването на обезлюдяващите се региони.

Въпреки икономическата криза през последните години, се наблюдава прираст, макар и нисък, в количествените и качествените характеристики на жилищния фонд. Сравнително висок е процентът на жилищата с площ 60–89 кв.м. (40,96 %), докато средният брой лица/жилище е спаднал до 1,9. Не трябва да забравяме и все по-голямата отделяна площ за кухня. Това, заедно с намаляването на броя на населението, води до обективно подобряване на жилищните условия, което от своя страна

неминуемо ще доведе до по-високи изисквания спрямо интериора и обзавеждането.

ЛИТЕРАТУРА

1. Генчев, Я. (2005). Интериорът в съвременното жилище, Сб. научни доклади международна конференция „10 години специалност „Инженерен дизайн“ (Интериор и дизайн за мебели)“, София.
2. Каравелов, Антон, Жилищни сгради и жилища, сп. „Аспекти“, 1995, 7.
3. Маринов, Стамен, Жилищен фонд и жилищни условия на населението в България през XX век – изменения и проблеми, „Население“, 2006.
4. Рашенов, Хр., Малко светлина по въпроса за едропанелните жилищни сгради, сп. „Аспекти“, 1995, 7.
5. Жилищни сгради (1986-1990), 1992 (НСИ).
6. Резултати от преброяването на жилищните сгради (2002) (НСИ).
7. Резултати от преброяването на жилищния фонд (1995) (НСИ).
8. Статистически справочник, Жилищен фонд 2008 (НСИ).
9. Статистически справочник, Жилищен фонд 2009 (НСИ).
10. Характеристика на жилищния фонд в НР България (1988) (НСИ).
11. <http://www.nsi.bg>.

HOUSING STOCK IN BULGARIA. CURRENT STATE AND TRENDS

Maria Marinova

University of Forestry – Sofia, e-mail: meme_marinova@yahoo.com

ABSTRACT

During the years of transition housing stock has changed rapidly. Social changes have led to changes in the material world. The new way of life implies a different perspective on the living environment, which acquires a new appearance. It is of interest to note the dynamics of differentiation in the type and quality of housing in our country. The purpose of the present work is to determine the housing stock current state and the trends in its development.

Key words: housing stock, changes, trends