

СЪДЪРЖАНИЕ

ПРЕДГОВОР.....	7
ПЪРВА ЧАСТ	
ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКИ МОДЕЛ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	
1. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, И ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ТЯХНОТО ИЗСЛЕДВАНЕ И СЪВМЕСТНО ОТРАЗЯВАНЕ.....	9
1.1. Показатели и съотношения за изследване на пазара на недвижими имоти – доц. д-р Тихомир Пелов.....	9
1.2. Критерии за определяне на факторите, влияещи на пазара на недвижими имоти, и тяхната значимост към определен момент – систематизирана таблица с коментар – инж., н.с. Страхил Иванов, агенция "Явлена".....	15
2. ОБЩ МОДЕЛ ЗА ИЗСЛЕДВАНЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	18
2.1. Методологически основи – доц. д-р Георги Забунов.....	18
2.2. Подход за моделиране на имотен сегмент (пазара на жилищни имоти) въз основа на индивидуални потребителски предпочитания – доц. д-р Георги Забунов, доц. д-р Димитър Велев, доц. д-р Пламена Златева.....	20
3. СПЕЦИФИЧНИ ОСОБЕНОСТИ НА МЕТОДОЛОГИЧНИЯ ПОДХОД ЗА АНАЛИЗ НА РАЗЛИЧНИТЕ ИМОТНИ СЕГМЕНТИ.....	26
3.1. Методология за анализ на финансирането и инвестициите в недвижими имоти – проф. д-р Йорданка Йовкова.....	26
3.2. Методология за анализ на пазара на земеделски земи – доц. д-р Стоян Тагарев.....	34
3.3. Основи на анализа на общинската недвижима собственост – доц. д-р Стоян Тагарев.....	39
3.4. Методология за анализ на пазара на жилищни имоти – гл. ас. Николинка Игнатова.....	43
3.5. Методика за анализиране на факторите, въздействащи върху пазара на търговски имоти, във време на криза – доц. д-р Василка Стаменова.....	52

3.6. Показатели и съотношения за изследване на пазара на офисплощи – доц. д-р Тихомир Пелов.....	62
4. ОЦЕНЯВАНЕ НА РИСКА ПРИ ОПЕРАЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – доц. д-р Георги Забунов, доц. д-р Димитър Велев, доц. д-р Пламена Златева.....	67
5. СОФТУЕРНО ОСИГУРЯВАНЕ НА ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКИЯ МОДЕЛ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	74
5.1. Компютърно базирана система за управление на отношенията с клиенти с подсистема за изучаване на пазара на недвижими имоти – доц. д-р Георги Забунов	74
 ВТОРА ЧАСТ	
АНАЛИЗ НА ВЛИЯНИЕТО НА ИКОНОМИЧЕСКАТА КРИЗА ВЪРХУ ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ	
1. ВЪВЕДЕНИЕ В АНАЛИЗА НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В УСЛОВИЯТА НА КРИЗА – инж., н.с. Страхил Иванов, агенция "Явлена"	80
2. АНАЛИЗ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКИТЕ ФАКТОРИ, ОБУСЛАВЯЩИ СЪСТОЯНИЕТО И РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – доц. д-р Василка Стаменова	83
3. ИЗСЛЕДВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО И ПРОБЛЕМИТЕ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСИРАНЕТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В УСЛОВИЯТА НА КРИЗА – проф. д-р Йорданка Йовкова	87
4. АНАЛИЗ НА ВЛИЯНИЕТО НА КРИЗАТА ВЪРХУ ПАЗАРА НА ТЪРГОВСКИ ИМОТИ – доц. д-р Василка Стаменова	115
5. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА ОФИСПЛОЩИ – доц. д-р Тихомир Пелов.....	128
6. ВЛИЯНИЕ НА КРИЗАТА ВЪРХУ ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ – доц. д-р Стоян Тагарев.....	139
7. ОТРАЖЕНИЕ НА СВЕТОВНАТА ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА ВЪРХУ ОБЩИНСКАТА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ – доц. д-р Стоян Тагарев	147
8. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩНИ ИМОТИ В УСЛОВИЯТА НА КРИЗА – гл. ас. Николинка Игнатова	154
9. КРИЗАТА И ТЕНДЕНЦИИТЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛНАТА ПРОДУКЦИЯ – ас. Надя Гилина	167

ТРЕТА ЧАСТ

**НАСОКИ ЗА ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ НА КРИЗАТА
И УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ**

1. УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСИРАНЕТО И НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ И ИЗЛИЗАНЕ ОТ КРИЗАТА – проф. д-р Йорданка Йовкова	175
2. УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ КАТО АНТИКРИЗИСЕН ИНСТРУМЕНТ – доц. д-р Георги Забунов	182
3. ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕГУЛИРАНЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В ОСНОВАТА НА СТРАТЕГИЯТА ЗА НЕГОВОТО УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ – доц. д-р Тихомир Пелов	189
4. АНТИКРИЗИСНИ НАСОКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ – инж., н.с. Страхил Иванов, агенция "Явлена"	194
5. АНТИКРИЗИСНИ НАСОКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА ТЪРГОВСКИ ИМОТИ – доц. д-р Василка Стаменова	195
6. АНТИКРИЗИСНИ МЕРКИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩНИ ИМОТИ – гл. ас. Николинка Игнатова.....	197
7. СОФТУЕРНО ОСИГУРЯВАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ – ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ОБЛАЧНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ (CLOUD COMPUTING) – доц. д-р Георги Забунов, доц. д-р Димитър Велев, доц. д-р Пламена Златева	199
ИЗПОЛЗВАНИ АБРЕВИАТУРИ И СЪКРАЩЕНИЯ	204
Информационни източници	205