



ФАКТОРИ ЗА РАЗВИТИЕ НА КРАЙГРАДСКИТЕ ЗОНИ (НА ПРИМЕРА НА ГР. ВАРНА)

Анна ГОСПОДИНОВА¹
Стоян СТОЯНОВ²

¹ Катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“, Икономически университет, Варна, България. E-mail: annagospodinova@ue-varna.bg

² Катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“, Икономически университет, Варна, България. E-mail: s_stoyanov@ue-varna.bg

JEL R110, R14, O180

Резюме

През последните години се наблюдава активен процес на развитие на крайградските зони на големите градове в България в посока увеличаване на площите за застрояване със сгради за обитаване, производство-складови дейности, търговия, туризъм и др. Особено характерен е този процес за територията на град Варна. Посоката и темповете на развитие на крайградските зони се определят от множество фактори.

Целта, поставена от авторите на тази статия, е въз основа на направен теоретичен преглед да се разгледат някои специфични (локални) фактори, влияещи върху развитието на крайградските зони на град Варна.

Представени са предложения за ускоряване процеса на развитие на крайградските зони на град Варна.

© 2022 Икономически университет – Варна

Ключови думи:

град Варна, крайградски зони, фактори, развитие

Цитиране: ГОСПОДИНОВА, А., СТОЯНОВ, С. (2022) Фактори за развитие на крайградските зони (на примера на гр. Варна). *Известия. Списание на Икономически университет – Варна*, 66 (3), с. 240 – 253.

Въведение

Спецификата на развитие на страната ни в последните десетилетия определя и твърде интересната динамика на развитие на големите градове у нас, а от там и на развитието на крайградските им зони. Причините за това развитие следва

да се търсят в повишените изисквания на населението към стандарта за обитаване, повишения жизнен стандарт на населението, липсата на свободни площи в големите градове за реализацията на мащабни проекти, развитието на пазара на недвижими имоти и повишения инвестиционен интерес от страна на множество местни и чуждестранни предприемачи, необходимостта от изграждането на нови индустриални предприятия в околностите на големите градове, на големи търговски комплекси, изграждането на жилища от типа „втори дом“ и др.

Изборът на град Варна за обект на изследване се обуславя от благоприятното му географско разположение и неговото демографско и икономическо развитие.

1. Теоретичен преглед на факторите за развитие на крайградските зони

В научната литература са познати редица класификации на факторите, влияещи върху разрастването на населените места, и в частност върху развитието на крайградските зони на големите градове. Една от тях е на Pichler-Milanovic (2007), според който влияние върху развитието на крайградските територии оказва комплекс от три фактора: на **макроравнище, мезоравнище и микроравнище.**

Фактори на макроравнище

Макроикономическите и социалните тенденции влияят върху развитието на градовете по определен начин. Нарастващата глобализация, придружена от намаляване на транспортните разходи на дълги разстояния, води до увеличаване на конкуренцията между градовете за икономически дейности, като в същото време осигурява определено развитие, което изисква капиталови разходи най-често в съществуващата градска периферия. Технологичните иновации, въвеждането на масовото производство водят до икономии от мащаба, заради които индустриите търсят големи и обширни производствени обекти, разположени върху по-евтина земя в прилежащите територии. Развитието на частната собственост в повечето европейски държави видоизменя предпочитанията за изграждане на индивидуални жилища с ниска плътност на застрояване в периферията на градовете. От гл.т. на предлагането някои икономически сектори се възползват от развитието на крайградските територии. Инвеститорите получават по-голяма производителност от широкомащабно строителство върху зелени площи, отколкото при помалки и комплексно реконструирани градски площи.

Стремежът на собствениците на земеделска земя е към максимизиране на възвръщаемостта от техните стопанства чрез преобразуването ѝ в урбанизирана. От гл.т. на търсенето нарастването на реалните доходи води до развитие на жилищното строителство, ползването на стоки и услуги и все по-нарастваща мо-

билност, които от своя страна са предпоставка за увеличаване търсенето на жилищно строителство, търговски центрове, развлекателни паркове и транспортна инфраструктура, осигуряваща предвижването на хора и стоки. В допълнение към икономическите аспекти се наблюдава и социален стремеж към околорадския начин на живот, което също създава предпоставки за развитие на крайградските територии. За домакинствата с по-високи доходи близостта до природата има важно значение. Ако периферните части на града се възприемат като по-тихи и по-близки до природата места, търсенето на възможности за застрояване в тях ще продължи да нараства, особено ако реалните доходи продължават да растат и ако се предлагат жилища на достъпни цени.

Променящата се структура на домакинствата също влияе върху развитието на крайградските територии. В европейските страни размерът на домакинството намалява. Това рефлектира върху необходимостта от допълнителна урбанизирана земя. Единичните домакинства, както и тези без деца обитават най-вече жилища в близост до центъра на града, докато по-многочленните семейства са концентрирани предимно в предградията. С увеличаване броя на личните автомобили и строителството на автомагистрала продължава намаляването на транспортните разходи и това позволява разрастването на по-големи разстояния, без да се увеличават финансовите разходи. Това дава възможност на градовете да се разпростират на голяма площ без икономически загуби.

Фактори на мезоравнище

Местната икономика също оказва влияние върху развитието на крайградските територии. Там, където икономиката се развива, търсенето на жилищни, индустриални и търговски площи е голямо, а възможностите за застрояване в рамките на града са ограничени, са налице предпоставки за развитие на крайградските територии.

Съществуват градове, които се урбанизират в резултат на вътрешна миграция. В тях се оживява центърът, но често пъти това води до неконтролирано териториално разрастване и незаконно урегулиране на земята. Структурата на местните власти и данъчните системи също оказват влияние върху развитието на крайградските зони. В някои случаи стремежът към увеличаване на местните приходи под формата на данък насърчава местните органи да разрешават разрастването на градските зони за търговски комплекси или за жилища. Плановите за развитие и устройствените решения могат да наложат ограничение на периферната експанзия.

Фактори на микроравнище

Решенията на работодателите са повлияни от взаимодействието на факторите на макро- и мезоравнище. Всяка фирма взема решения относно размера и място-

то на производство, което също оказва влияние върху развитието на крайградските зони, като се вземат предвид местните планове и политика, инфраструктурата, комуналните услуги, земята, разходите, данъчните режими, разходите за труд и т.н. За всяка фирма влиянието на тези фактори е различно, което може да доведе до различни решения от гл.т. на локализацията. По същия начин решенията на отделните домакинства зависят от местните икономически и социални условия, от състоянието на околната среда, инфраструктурата, качеството на услугите.

Европейската агенция по околна среда групира факторите за разрастването на населените места, и в частност на развитието на крайградските територии на големите градове, по следния начин (ЕЕА 2006: 17):

- **макроикономически** – растеж на икономиката, глобализация, европейска интеграция;

- **микроикономически** – повишен жизнен стандарт, цена на земята, наличие на евтина земеделска земя, конкуренция между общините;

- **демографски** – ръст на населението, промени в демографската структура;

- **променящи се предпочитания към обитаване** – повече площ на жител, различна жилищна структура;

- **проблеми на централните градски части** – влошено качество на въздуха, шум, малки жилища, социални проблеми, липса на зелени площи, ниско качество на образованието;

- **транспортни проблеми** – увеличаване на личните автомобили, наличие на пътища, достъпни цени на горивата, лоша организация на обществения транспорт;

- **регулативни рамки** – слаба система за пространствено планиране, неэффективно прилагане на съществуващите планове.

Към разгледаните от Европейската агенция по околна среда микроикономически фактори следва да се отнесе и наличието на интерес от страна на инвеститорите за реализацията на големи инвестиционни проекти, изискващи големи площи свободна земя (Господинова 2021: 38).

Christiansen и Loftsgarden (2011) разглеждат следните групи фактори: **икономически, микроикономически, социални, транспорт, политически и регулаторни.**

Към групата на *икономическите фактори* отнасят: процесите на глобализация и евроинтеграция.

Важно значение за проявлението на глобализацията като фактор имат Лисабонската стратегия, чиято цел, лансирана през 2000 г., е да превърне ЕС „в най-динамичната и конкурентоспособна икономика в света до 2010 г., основана на знанието, способна да поддържа устойчив икономически растеж с повече и

по-добри работни места, по-голямо социално сближаване и опазване на околната среда“ (European Parliament 2010: 11), както и стратегията „Европа 2020“ за интелигентен, устойчив и приобщаващ растеж, която следва „да осигури високи нива на заетост, производителност и социално сближаване“ (European Commission 2010).

Постигането на тези цели изисква иновации в областта на изследванията и развитието на нови технологии. Такова икономическо развитие благоприятства големите градове с модерна икономика, тъй като те имат потенциал по отношение на образованието, разполагането на големи компании и достъп до финансови ресурси. В тези градове е възможно увеличаване на населението, концентриране на дейности и последващо използване на земята за урбанизирани цели, което от своя страна оказва влияние върху развитието на крайградските територии.

Процесите на евроинтеграция са свързани предимно с една от основните цели на европейската кохезионна политика, а именно намаляване на социалните и икономическите регионални различия в Европейския съюз (ЕС), т.е. икономическо и социално развитие, което осигурява високи нива на заетост, балансирано и устойчиво развитие. В тази посока инструмент са европейските структурни фондове, и по-конкретно Европейският фонд за регионално развитие.

Развитието на инфраструктурата е приоритет за някои страни, които получават финансова подкрепа от структурните фондове. Инвестициите в инфраструктура увеличават достъпността между градовете в Европа (ESPON 2007). Теоретичните ефекти от увеличаване на инвестициите в инфраструктура и по-добрата достъпност са обобщени от Dieleman и Wegener (2004: 314). По-добрата достъпност допринася за превръщане на териториите в привлекателни за жилищни, промишлени и офис цели и в резултат на това води до разрастване на крайградските територии.

Към *микроикономическите фактори* се отнасят: недостатъците на пазара, конкуренцията между общините, покупателната способност и цените на земята.

Недостатъци на пазара

Според Bruesckner (2000: 160-171) три пазарни недостатъка могат да бъдат причини за развитие на крайградските територии. Първият, когато предприемачи купуват земя независимо дали е земеделска или с друго предназначение. Преобладаващи са две гледни точки. Едната – предприемачът възприема територията като такава с потенциал за развитие, другата – аграрният сектор я възприема като производствен потенциал. В някои случаи земеделската земя има по-висока стойност като земя за строителство, поради което земеделските производители печелят повече от продажбата на земята (тъй като цената на земеделската земя е много по-ниска от цената на урегулираната земя за жилищни и индустриални

цели). Освен това, местните или регионалните власти могат да окажат влияние върху развитието на земята чрез прилагането на политика за нейното използване. Съществува и трета гледна точка. Рекреационните площи и откритите пространства в градската структура са важни за благосъстоянието на хората и затова тези площи са високо ценени от населението. Същото важи и за земеделските площи. От тази гл.т. навлиза първият пазарен недостатък, свързан с това, че социалните стойности (ценности) като тези трудно се оценяват и често не се вземат предвид. С други думи невинаги цената отразява реалната стойност. Следователно пазарната цена може да бъде изкуствено занижена поради недостатъците на пазара, тъй като не се включват социалните ползи.

Вторият пазарен недостатък се свързва с това, че пазарът не включва разходите за намалената достъпност за пътуващите от местоживеенето до местоработата. Задръстванията и намалената скорост по пътищата означава, че хората прекарват повечето време в пътуване. Това са разходи за всеки индивид. Хората от предградията, пътуващи до работното си място с лични автомобили, създават задръствания и забавят другите пътуващи. Проблемът е, че тези разходи не се вземат предвид от пазара. Гледната точка на Brueckner е, че хората несъзнателно подценяват разходите за пътуване.

Третият пазарен недостатък е, че общините не вземат предвид разходите за техническата и социалната инфраструктура в резултат на развитието на крайградските зони. Развитието на тези територии се свързва с инвестиции за пътища, водоснабдяване и канализация, училища и др. социални услуги. Тези разходи могат да се разпределят между всички хора в общината. Ефектът се състои в това, че цената на новите жилища е по-ниска, тъй като не са включени инфраструктурните разходи.

Конкуренция между общините

Общините имат различни интереси, когато става въпрос за развитие на земята. Противоречията между тях могат да се ограничат в резултат на преструктуриране на икономиката.

Loftsgarden и Christiansen (2010) също смятат, че в процеса на планиране някои общини се стремят към насърчаване на териториалното разрастване на населените места с цел привличане на население.

Този фактор според нас е присъщ по-скоро за по-слабо развитите в икономическо и демографско отношение градове, тъй като при тях процесът на развитие на околградските територии е по-скоро стимулиращ, отколкото неизбежен.

Покупателна способност и цени на земята

Glaeser и Kahn (2003) смятат, че фактор за териториалното разрастване може да бъде икономическият растеж.

Според нас увеличеното търсене на жилища, подкрепено с покупателната способност на населението, неизбежно води до развитие на крайградските територии на големите градове, тъй като в централните градски части търсенето на жилища е по-голямо, а същевременно липсват свободни площи за застрояване, в резултат на което цените на земята и жилищата там са по-високи. Поради тази причина потенциалните купувачи се ориентират към жилища с по-ниски цени в крайградските територии.

От друга страна, по-големите градове, характеризиращи се с по-добро икономическо развитие и възможности за професионална реализация, привличат население, което води до недостиг на площи в строителните граници на града и създава необходимост от развитие на крайградските територии за задоволяване жилищните потребности на населението.

Към *социалните фактори* са отнесени: *нарастването на населението, жилищните предпочитания, характеристиките на жилищните територии и жилищата от типа „втори дом“*.

Нарастване на населението

Увеличаването на населението в градовете оказва влияние върху жилищния пазар и върху по-високите цени на жилищата. Освен това, увеличаването на населението води до редица проблеми, като интензивен трафик, задръствания, замърсяване на въздуха, високи шумови нива и престъпност. Всичко това мотивира населението за преместване в крайградските територии, тъй като там проблеми като тези са по-малко характерни, отколкото за централните части.

Жилищни предпочитания и характеристики (особености) на жилищните територии

Според някои европейски изследвания увеличаването на населението не е основният фактор за териториалното разрастване, и в частност развитието на крайградските територии (ESPON 2009). Културните фактори и индивидуалните жилищни предпочитания заедно с икономическите фактори (пазарни сили, цени на жилища, транспортни разходи) оказват по-голямо влияние.

Тенденцията е към преместване на по-младите хора (основно несемейните) към града с цел учене или работа. Същевременно се наблюдава тенденция на преместване на двойките от вътрешността на града към по-слабо урбанизираните територии. Това се отнася особено за младите двойки с деца, чиито предпочитания са насочени към селски жилищни територии с големи дворове и достъп до зелени пространства (Couch, Karecha 2006: 353-363).

Жилища от типа „втори дом“

В някои европейски страни, като Швеция, Австрия, Гърция и Словения, жилищата от типа „втори дом“ или тяхното превръщане в постоянни жилища е фак-

тор за разрастването на градовете (Pichler-Milanović 2005).

В доклада на URBS Pandens (Pichler-Milanović 2005) се акцентира върху три фактора, които влияят върху превръщането на жилищата от типа „втори дом“ в постоянни. Първият е свързан с усъвършенстването на транспорта. Инвестициите в инфраструктура позволяват пътуването на по-дълги разстояния без загуба на много време. Второ, хората на пенсионна възраст често се местят във или придобиват такива имоти. С увеличаване броя на пенсионерите тази тенденция може да се засили. Освен това икономическият растеж също води до повече жилища от типа „втори дом“. Трето, по-голямата гъвкавост на работните процеси може да улесни живеенето извън градските центрове. Например технологичният напредък в информационните технологии може да направи възможно професионалистите да работят извън работното място.

В допълнение на всичко това, можем да отбележим и влиянието на пандемичната обстановка (свързана с Covid-19) върху повишеното търсене на имоти в близост до големите градове както за осъществяване на функцията „обитаване“, така и на функцията „труд“ самостоятелно и/или комбинирано (чрез превръщане на жилищата в домове и офиси).

Към **политическите и регулаторните фактори** се отнасят: *потенциалът за контролиране използването на земята, местните интереси и знанието като движещи сили за разрастването, проблемът с координацията, използването на земята и видовете строителство.*

Потенциал за контролиране използването на земята

Европейските страни управляват и контролират използването на земята по различни начини. Изследванията в тази област осигуряват систематичен поглед върху съществуващото планиране и административните системи в Европа. Във връзка с това е и проектът Peri-urban Land Use Relationships – Strategies and Sustainability Assessment Tools for Urban-Rural Linkages – PLUREL (Взаимовръзки между използването на земята в околградските територии: Стратегии и инструменти за оценка на устойчивостта на връзките между градски и селски райони), в който се акцентира върху два фактора. Първият е политическата структура. Свързан е с взаимодействието между местното, регионалното и националното ниво при вземането на решения за използване на земята. Освен това е важна и големината на административния обхват. Разпръснатата и разпокъсана управленска система означава, че регионалната политика по използване на земята не е най-подходяща. Вторият фактор е свързан с вида на политиката за пространствено развитие. Строгий контрол върху политиките по използване на земята може да ограничи разрастването на градовете (Tosics et al. 2010).

Местни интереси и знанието като движещи сили за разрастването

Loftsgarden и Christiansen (2010) откриват индикации за липса на знание и разбиране от страна на местните власти, в случаите при които политиките на уплътняване на земята носят негативни ефекти и в тази връзка разрастването на градовете не се възприема като нежелано явление.

Разрастването на градовете и проблемът с координацията

В процеса на планиране се включват множество различни участници (публични и частни). Общинските планове трябва да отразяват много и различни административни цели, изисквания и интереси. Тези интереси не е задължително да съвпадат с превенцията на разрастването на градовете. Loftsgarden и Christiansen (2010) считат, че това създава трудности за властите да координират политиката. От тази гледна точка проблемът с координацията може да се прояви като фактор за развитие на крайградските територии.

Използването на земята и видовете строителство

Видът на строителството и използването на земята са също фактори, влияещи върху развитието на крайградските територии. По-високата плътност на застрояване в градовете може да ограничи териториалното развитие на крайградските територии, докато продължаващото строителство стимулира териториалното развитие на крайградските зони.

В този смисъл политиката в областта на строителството и начина, по който се използва земята – за жилищно, промишлено, търговско и др. видове, също оказват влияние върху развитието на крайградските зони.

Разгледаните дотук фактори не изчерпват цялата съвкупност. Така например към икономическите фактори следва да се добавят и тези, свързани с развитието на националната и местната икономика в съответната държава и населено място, а не само глобализацията и европейската интеграция, т.е. следва да се разгледат и други икономически фактори (заетост, безработица, доходи на населението, развитие на някои сектори на икономиката, като туризъм, индустрия и др.).

Микроикономическите фактори е необходимо да включват и търсене, и предлагане на земя в покрайнините на града, а към социалните следва да се добавят: концентрация маргиналните групи в периферните части на някои градове, а така също и демографската структура на населението (Господинова 2021: 36).

В същото време факторът „конкуренция между общините“ в резултат на стремежа на местните власти да привлекат население и да насърчат развитието на нови територии би следвало да се отнесе към групата на политическите и регулаторните фактори, тъй като е вследствие от липсата на политика по използване на земята на различните управленски равнища (национално и местно). Големите градове могат да се конкурират по отношение на икономическите дейности, отколкото за привличане и увеличаване на населението (особено ако процентът

на безработицата в тях е голям). Още повече, че привличането на население в големите градове не се стимулира от местните власти, а е резултат от по-добрите икономически възможности в тези градове (Господинова 2021: 36).

Към политическите и регулаторните фактори следва да се добавят: липсата на териториалноустройствени планове или наличието на неактуални такива; липсата на надеждна информационна система за анализ на използването на земята на всички управленски равнища; реституиране на земята в покрайнините на населените места; възможността за промяна на предназначението на неурбанизираната земя за урбанизирани цели; липсата на стратегии за обновяване на градската среда, както и липсата на стратегии за възстановяване или повторно използване на изоставени територии (Господинова 2021: 36).

Определянето на общи фактори за развитие на крайградските зони на всички градове е сложна задача, тъй като територията се характеризира с различен природен, демографски, устройствен и икономически потенциал. Въпреки това част от разгледаните факторите, влияещи върху развитието на крайградските зони, са общи (характерни за всички градове), а друга част са специфични (локални).

2. Фактори за развитие на крайградските зони на гр. Варна

В рамките на ограничения обем на тази публикация авторите ще обърнат внимание само на някои специфични (локални) фактори, които влияят върху развитието на крайградските зони на гр. Варна, а именно: **устройствено планиране, инфраструктурна осигуреност, административна осигуреност, повишено търсене на имоти в крайградските зони.**

Факторът „устройствено планиране“ има определящо значение за развитието на крайградските зони на Варна, тъй като липсата на влезли в сила подробни устройствени планове (ПУП) за някои от тези територии води до намаляване на инвестиционната им привлекателност. Процедурите по изработването, обявяването и влизането в сила на ПУП са дълги и сложни поради наличието на множество заинтересовани лица (физически и юридически) и постигането на баланс между индивидуалния и обществен интерес. Това в някои случаи води до забавяне на процедурата по влизане в сила на ПУП, в резултат на което една част от крайградските зони във Варна (като например со. „Боровец – север“; вилна зона „Лазур“ и др.) нямат действащи ПУП, което води до забавяне процеса на тяхното развитие.

Друг проблем е, че сега действащият общия устройствен план (ОУП) на община Варна влиза в сила едва през 2012 г., а дотогава застрояването на селищните образувания се извършва въз основа на План-извадки, без да е съобразено с

наличната и необходимата техническа инфраструктура – водоснабдителна и канализационна, електроснабдителна, транспортна. Това от своя страна води до повишаване разходите на инвеститорите за изграждане на инфраструктура и също забавя процеса на развитие на крайградските зони.

Факторът **„инфраструктурна осигуреност“** е също от първостепенно значение за развитието на разглежданите територии. Липсата на инфраструктурна осигуреност е сериозно препятствие пред инвестиционните намерения поради две причини. Първо, поради неясните срокове за реализация на обектите на инфраструктурата (предимно техническа) и по-продължителния период на изграждането им. Второ, в много от случаите разходите за проектирането и изпълнението на инфраструктурните проекти се поемат изцяло от заинтересования инвеститор или в най-добрия случай той поема разходите поне за един инфраструктурен елемент. Всичко това също влияе върху решенията за реализиране на инвестиционни проекти в крайградските зони, а от там и върху развитието на тези територии.

Положителен момент в тази насока е работата по проекта за изграждане и реконструкция на 22,5 км магистрални и довеждащи водопроводи и 81 км канализационни мрежи във вилните зони и курортните комплекси на север от Варна. Проектът „Изграждане на ВиК инфраструктура на обособената територия, обслужвана от „ВиК – Варна“ ООД се финансира от ОП „Околна среда“ 2014-2020 г. и е на обща стойност 138 372 401,80 лв., от които 96 760 214.66 лв. са безвъзмездна финансова помощ. Бенефициент е ВиК – Варна (Единен информационен портал на европейските структурни и инвестиционни фондове 2022).

Проектът обхваща селищните образувания „Изгрев“, „Кочмар“, „Сълзица“, „Пчелина“, „Сотира“, „Бриз“, „Свети Никола“, „Ален мак“, „Ваялар“, „Траката“, „Манастирски рид“ и бул. „Христо Смирненски“. Проектът стартира през 2019 г. и ще продължи до 2024 г.

За подобряване на инфраструктурната осигуреност на крайградските зони на гр. Варна е необходимо предприемането на следните по-конкретни мерки: търсене и намиране на възможности за увеличаване размера на финансовите средства за реализация на инфраструктурни проекти в крайградските зони и засилване на контрола (обществен и институционален) при възлагането и изпълнението на инфраструктурните проекти (особено по отношение на съкращаване на сроковете).

Факторът **„административна осигуреност“** се свързва с времетраенето на процедурите по отношение на създаването и влизането в сила на ПУП, а така също и на разработването и одобряването на всички строителни книжа до получаване на разрешение за строеж за всеки обект (включително и за инфраструктурните съоръжения) в крайградските зони. Средния срок за изработване, обявяване и влизане в сила на ПУП, за проектиране и одобряване на инвестиционни

проекти и получаване на разрешение за строеж е около 2 години, а ако обектът е инфраструктурен, срокът се увеличава с още от 6 до 12 месеца. Причините за това са недостиг на административен капацитет и непрекъснатото преместване на компетенции по процедурането между общинска и районни администрации.

За подобряване на административната осигуреност на процеса по развитие на крайградските зони е необходимо да се оптимизират на сроковете за създаване и влизане в сила на устройствените планове, а така също и на сроковете за одобряване на строителната документация чрез прецизиране на административните процедури.

Повишено търсене на имоти в крайградските зони

По данни на Агенцията за недвижими имоти „Адрес“ се наблюдава продължаваща тенденция към търсене на имоти в крайградските зони, характерна за големите градове в България, включително и за гр. Варна (Адрес недвижими имоти 2021). Причините за това следва да се търсят в изнасянето на някои бизнеси в покрайнините на града, по-ниската цена на имотите в тези територии, реализиране на функцията „труд“ в „хоум-офиси“ в резултат от ограничителните мерки във връзка с пандемията от Covid-19, повишените изисквания на населението за обитаване на жилища с по-големи площи в една по-качествена и природна среда.

Заклучение

Развитието на крайградските зони изисква анализ на факторите, които влияят върху процеса и степента на това развитие, а така също и върху повишаване на инвестиционната им привлекателност. Авторите на това изследване не претендират за изчерпателност при анализа на факторите, влияещи върху развитието на крайградските зони на гр. Варна, но считат че разгледаните фактори: устройствено планиране, инфраструктурна осигуреност, административна осигуреност и повишено търсене на имоти в крайградските зони разкриват степента и посоката на развитие на тези територии и обосновават решенията за реализирането на конкретни инвестиционни проекти в тях.

Използвана литература

1. Adres nedvizhimi imoti (2021). *Kakvi imoti tarsyat balgarite nay-chesto prez 2021 g.?* Available at: <https://address.bg/blog/za-prodavachi/tarsene-imoti-2021>.
2. Brueckner, J. K. (2000). 'Urban Sprawl: Diagnosis and Remedies', *International Regional Science Review*, 23(2), pp. 160–171.
3. Christiansen, P. and Loftsgarden, T. (2011). *Drivers behind Urban Sprawl*

in Europe. TØI Report 1136/2011. Available at: https://www.toi.no/getfile.php/Publikasjoner/TØI_rapporter/2011/1136-2011/1136-2011-el.pdf (Accessed: 13 February 2018).

4. Couch, C. and Karecha, J. (2006). 'Controlling urban sprawl: Some experiences from Liverpool', *Cities*, 23(5), pp. 353–363. doi: 10.1016/j.cities.2006.05.003.

5. Dieleman, F. and Wegener, M. (2004). 'Compact City and Urban Sprawl', *Built Environment*, 30(4), pp. 308–323. doi: 10.2148/benv.30.4.308.57151.

6. *Edinen informatsionen portal na evropeyskite strukturni i investitsionni fondove* (2022). Available at: <https://www.eufunds.bg/bg/node/4707>.

7. EEA (2006). *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*. EEA Report No 10/2006. Copenhagen: European Environment Agency. Available at: [file:///D:/Downloads/eea_report_10_2006\(3\).pdf](file:///D:/Downloads/eea_report_10_2006(3).pdf) (Accessed: 21 February 2020).

8. ESPON (2007). *Territorial evidence and cooperation: Linking analysis and action*. Luxembourg. Available at: https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/Territorial_evidence_web.pdf (Accessed: 15 May 2020).

9. ESPON (2009). *FOCI - Future Orientation for Cities. Applied Research Project 2013/1/1*. Luxembourg. Available at: https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/foci_interim_report_april_2009.pdf (Accessed: 22 May 2020).

10. European Commission (2010). *Europe 2020 A strategy for smart, sustainable and inclusive growth*. Com(2010)2020. Brussels. doi: 10.1016/j.resconrec.2010.03.010.

11. European Parliament (2010). *The Lisbon Strategy 2000 – 2010 An analysis and evaluation of the methods used and results achieved*. Brussels: Directorate General for Internal Policies.

12. Glaeser, E. and Kahn, M. (2003). 'Sprawl and Urban Growth', *SSRN Electronic Journal*, p. 74. doi: 10.2139/ssrn.405962.

13. Gospodinova, A. (2021). *Teritorialno razrastvane na naselenite mesta v Bulgaria - savremenni izmerenia i upravlenski politiki*. Varna: Nauka i iekonomika.

14. Loftsgarden, T. and Christiansen, P. (2010). *Bærekraftig arealutvikling i Vestfold*. TØI rapport 1089/2010. Available at: <https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=15137> (Accessed: 10 February 2018).

15. *Obsht ustroystven plan na Obshtina Varna* (2012). Varna. Available at: http://agup.varna.bg/oup_2012/.

16. Pichler-Milanović, N. (2005). 'Urban sprawl: European patterns, environmental degradation and sustainable development : (URBS PANDENS - EVK4-CT-2001-00052) (5. OP EU 2002-2005)', *Dela. Znanstvena založba Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani*, (23), pp. 275–286. Available at: <https://revije.ff.uni-lj.si/Dela/article/view/dela.23.21.284/1318> (Accessed: 18 April 2018).

17. Pichler-Milanović, N. (2007). 'European urban sprawl: Sustainability, cultures

of (anti)urbanism and »hybrid qtyscapes«, *Dela. Znanstvena založba Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani*, (27), pp. 101–133. doi: 10.4312/dela.27.101-133.

18. *Sayt na Obshtina Varna* (2022). Available at: <https://www.varna.bg/>.

19. Stoyanov, S. (2021). 'Razvitie na kraygradskite urbanizirani teritorii v golemite gradove v Bulgaria (na primera na gr. Varna)', v *Sbornik s dokladi ot 36-ta mezhdunarodna nauchno-prakticheska konferentsia - noemvri 2021 g.* Varna: Nauka i ikonomika, pp. 60–64.

20. Tosics, I. *et al.* (2010). 'National spatial planning policies and governance typology', *PLUREL deliverable report*.

FACTORS FOR DEVELOPMENT OF PERI-URBAN AREAS (EXAMPLE THE CITY OF VARNA)

Anna GOSPODINOVA
Stoyan STOYANOV

Abstract

Recent years it is seen an active process of development of peri-urban areas of the big cities of Bulgaria in a direction of increase of the areas of construction with buildings for habitation, production/storage activities, trade, tourism and other. This process is very typical for Varna territory. The direction and the pace of development of the peri-urban areas it is determined by many factors.

The main purpose posed by the authors of this article is on the base of the done theoretical review, to look over some specific (local) factors, influencing the development of peri-urban areas of city of Varna.

There were shown prepositions of acceleration of the process of development of the peri-urban areas of the city of Varna.

Keywords: city of Varna, peri-urban areas, factors, development.