

АНАЛИЗ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА И СЕКТОРНАТА ДИНАМИКА НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ (2015-2025 Г.)

Тодор Райчев, Явор Николов

ANALYSIS OF THE MACROECONOMIC AND SECTORAL DYNAMICS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN BULGARIA (2015-2025)

Todor Raychev, Yavor Nikolov

Abstract: The article presents a diagnostic analysis of the macroeconomic and sectoral dynamics of the residential real estate market in Bulgaria for the period 2015 – 2025. The study is based on statistical data from the National Statistical Institute, Eurostat, the Bulgarian National Bank and the Registry Agency. The aim of the article is to identify and systematize the main trends in the development of the real estate market and, on this basis, to derive their implications for the quality and professional competence requirements in brokerage activities. The analysis covers the dynamics of the House Price Index, regional price differentiation, transaction activity, housing supply, affordability and mortgage lending. The results show three interrelated tendencies. First, housing prices increased cumulatively by about 156% in nominal terms, placing Bulgaria among the most dynamic markets in the European Union. Second, regional polarization intensified, with Sofia, Varna and Plovdiv forming specific local market trajectories. Third, mortgage expansion and historically low interest rates increased the complexity of transactions and the need for financial and legal expertise. The article argues that market dynamics directly affect the quality requirements for brokerage services and justify the need for higher educational standards, regulatory clarity and adaptation of professional competencies to the changing real estate environment.

Key words: residential real estate; housing prices; mortgage lending; affordability; brokerage services

Увод

Пазарът на жилищни недвижими имоти представлява сложна социално-икономическа система, в която се преплитат процесите на търсене и предлагане, инвестиционните решения на домакинствата и предприятията, кредитната активност на финансовите институции и регулаторното въздействие на държавата. Неговото състояние е сред значимите индикатори за развитието на икономиката, тъй като отразява равнището на доходите, потребителските нагласи, финансовата достъпност и инвестиционната увереност.

Актуалността на темата се обуславя от ускорената ценова динамика на жилищния пазар в България след 2021 г., от нарастващата регионална диференциация и от засилената роля на ипотечното кредитиране при финансирането на сделките. В такава среда посредническата услуга вече не може да се свежда единствено до свързване на продавач и купувач. Тя изисква интерпретация на пазарни данни, разбиране на кредитните условия, правна култура, способност за оценка на риска и професионално консултиране.

Обект на изследването е пазарът на жилищни недвижими имоти в България. Предмет на анализа са макроикономическите и секторните показате-

ли, които определят неговата динамика през периода 2015 – 2025 г. Целта на статията е да се идентифицират и систематизират основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти и на тази база да се изведат техните отражения върху изискванията за качество и професионална компетентност в посредническата дейност.

За постигане на тази цел са поставени следните задачи: първо, да се анализира динамиката на цените на жилищата в номинално и реално изражение; второ, да се проследят регионалните различия между основните градски пазари; трето, да се оцени пазарната активност чрез броя и стойността на сделките; четвърто, да се разгледат достъпността на жилищата и ипотечното кредитиране; пето, да се формулират изводи относно необходимите професионални компетентности на посредниците.

Основната теза е, че ускорената пазарна динамика, ценовата поляризация и кредитната експанзия повишават финансовия залог при сделките с жилища и изискват качествено ново равнище на посредническа компетентност. В този смисъл макроикономическият анализ е не само фон, а необходима предпоставка за оценка на потребността от по-високи професионални стандарти в сектора на агенциите за недвижими имоти.

Методологична рамка и информационна база

Изследването обхваща десетгодишния период 2015 – 2025 г., който позволява проследяване на няколко фази на пазарно развитие: устойчив растеж преди пандемията, краткотраен шок и възстановяване през 2020 – 2021 г., както и последващо ускоряване през 2022 – 2025 г. Териториалният обхват включва националното равнище и основните градски пазари, сред които София, Варна, Пловдив и Бургас.

Информационната база включва данни на Националния статистически институт за индекса на цените на жилищата, жилищния фонд и въведените в експлоатация жилища; данни на Евростат за европейския сравнителен контекст; данни на Българската народна банка за лихвената статистика и жилищното кредитиране; както и информация от Агенцията по вписванията относно пазарната активност. Използвани са описателен анализ, сравнителен анализ, индексен подход и интерпретация на основни зависимости между цените, доходите, кредитите и сделките.

Методологично ограничение на анализа е свързано с предварителния характер на част от данните за 2025 г.¹ и с факта, че динамичните редове на пазарните показатели имат ясно изразена тенденция. Поради това корелационните зависимости следва да се интерпретират предпазливо и като допълващ инструмент към описателния анализ, а не като достатъчно доказателство за причинно-следствени връзки².

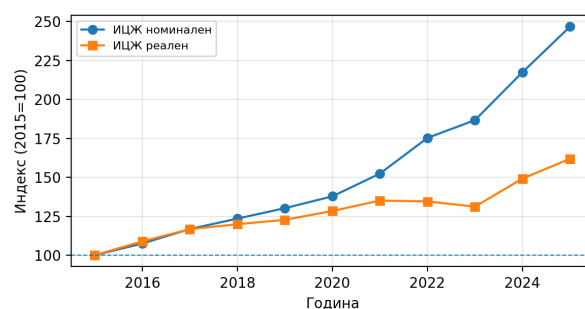
Ценова динамика на жилищния пазар

Индексът на цените на жилищата е основният макроикономически показател за измерване на ценовата динамика на жилищния пазар. Данните показват, че през периода 2015 – 2025 г. пазарът в България се характеризира с устойчива възходяща тенденция. Номиналният индекс на цените достига 246,7 пункта през 2025 г. при база 2015=100, което означава кумулативен ръст от 146,7 индексни пункта и приблизително 156% спрямо началния период, според използваната в изследването интерпретация на динамиката (НСИ, 2025а). Пълната хронология на това изменение е систематизирана в табл. 1, а графичното съпоставяне на тенденциите е илюстрирано на фиг. 1.

Табл. 1. Индекс на цените на жилищата в България (2015=100)

Година	Номинален ИЦЖ	Реален ИЦЖ
2015	100.0	100.0
2016	107.5	108.9
2017	116.8	116.7
2018	123.5	119.9
2019	130.2	122.7
2020	137.8	128.4
2021	152.4	135.1
2022	175.3	134.5
2023	186.7	131.2
2024	217.5	149.2
2025	246.7	161.9

Източник: НСИ, Статистика на цените на жилищата; собствени изчисления на автора



Фиг. 1. Индекс на цените на жилищата в България – номинален и реален (2015 – 2025 г.)

Източник: авторска визуализация по данни на НСИ

Разграничението между номинален и реален индекс е особено важно за периода 2022 – 2023 г., когато инфлационният натиск намалява покупателната стойност на доходите и спестяванията. Както се вижда от фиг. 1, реалният индекс достига 161,9 пункта през 2025 г., което показва, че посъпването не може да бъде обяснено единствено с общото инфлационно равнище. То отразява и фундаментални фактори като доходи, кредитна среда, ограничено предлагане в атрактивни локации и инвестиционно търсене.

В европейски сравнителен контекст България се позиционира сред най-динамичните жилищни пазари. В приложените изследователски материали страната е поставена на трето място в ЕС по кумулативен ценови ръст за разглеждания период, след Унгария и Португалия. Тази позиция е индикатор за догонващо развитие, но същевременно поставя въпроси относно устой-

чивостта на ценовата динамика и финансовата достъпност за домакинствата.

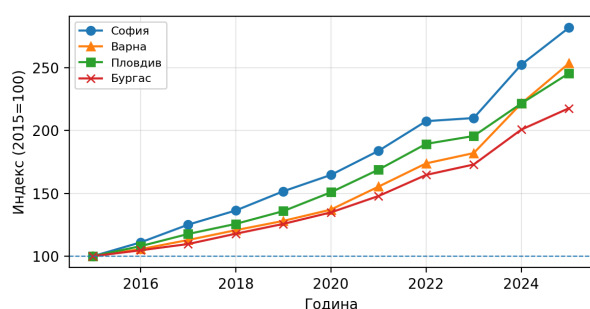
Регионална диференциация и пазарна активност

Националните средни стойности прикриват съществени регионални различия. Конкретните измерения на тази диференциация по основни градски центрове са представени в табл. 2, а визуалното им съпоставяне е достъпно на фиг. 2. Данните сочат, че София демонстрира най-силен ценови ръст и достига индекс 281,9 през 2025 г. Варна и Пловдив формират втора група на динамични регионални пазари, съответно с 253,5 и 245,6 пункта, а Бургас показва по-умерена, но също възходяща динамика с 217,8 пункта. Тези различия отразяват концентрацията на икономическа активност, доходи, миграционен натиск, туристическа и инвестиционна привлекателност.

Табл. 2. Индекс на цените на жилищата по градове (2015=100)

Град	2015	2020	2025*	Кумулативна промяна
София	100	164.7	281.9	+181.9%
Варна	100	137.1	253.5	+153.5%
Пловдив	100	150.9	245.6	+145.6%
Бургас	100	134.9	217.8	+117.8%

*Източник: НСИ, ИЦЖ за градове с население над 120 000 жители; * данни за първите три тримесечия*



Фиг. 2. Регионална динамика на цените на жилищата по градове (2015 – 2025 г.)

Източник: авторска визуализация, данни на НСИ

Регионалната поляризация, визуално проследена на фиг. 2, има пряко значение за посредническата дейност. Пазарът в София, където ценовото равнище и активността са най-високи, изисква различни консултантски и маркетинго-

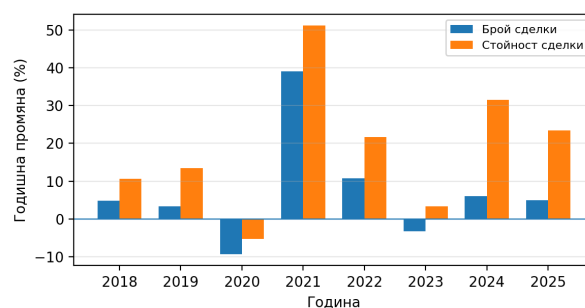
ви стратегии в сравнение с Варна, Пловдив, Бургас или по-малките градове. Варна например съчетава характеристики на икономически, университетски, пристанищен и туристически център, което влияе върху профила на търсенето и върху инвестиционните мотиви на купувачите.

Данните за сделките показват, че пазарната активност преминава през отчетливи фази. Годишните процентни изменения в динамиката на сделките са изведени в табл. 3, а съотношението между физическия и стойностния обем е илюстрирано на фиг. 3. През 2020 г. се наблюдава спад, свързан с пандемичния шок, но през 2021 г. следва силно възстановяване: броят на сделките нараства с 39%, а стойността им – с 51,1%. След консолидация през 2023 г. стойността на сделките отново нараства значително през 2024 – 2025 г. Както става ясно от тенденциите на фиг. 3, системното изпреварване на стойността спрямо броя на сделките означава трайно увеличаване на средната цена на трансакция.

Табл. 3. Динамика на сделките с жилища – годишна промяна (%)

Година	Брой сделки	Стойност сделки
2018	4.9	10.6
2019	3.4	13.5
2020	-9.3	-5.2
2021	39.0	51.1
2022	10.8	21.7
2023	-3.2	3.4
2024	6.0	31.5
2025	5.0	23.4

*Източник: НСИ, Показатели за продажбите на жилища; * данни за 2025 г. – предварителни*



Фиг. 3. Динамика на сделките с жилища – брой и стойност (2018 – 2025 г.)

Източник: авторска визуализация, данни на НСИ

Предлагане, достъпност и ипотечно кредитиране

Новото жилищно строителство е основен индикатор за предлагането. Броят на въведените в експлоатация жилища нараства от 7 806 през 2015 г. до 24 592 през 2025 г., което представлява над трикратно увеличение. Въпреки това, предлагането реагира със закъснение спрямо ценовата динамика поради продължителния инвестиционен цикъл в строителството. Това обяснява защо ускореното ново строителство не води автоматично до незабавно охлаждане на цените.

Жилищният фонд в страната също нараства, като към края на 2024 г. достига 4 324 193 жилища. Трябва да се отчете, че рязкото изменение около 2021 – 2022 г. е повлияно от методологични корекции след преброяването на населението и жилищния фонд. Това показва необходимостта статистическите данни да се интерпретират не само количествено, но и методологично.

Достъпността на жилищата е комплексен показател, който съпоставя цените с доходите. В разглеждания период средната работна заплата нараства от 877 лв. през 2015 г. до 2 572 лв. през 2025 г., или с около 193%. Това изпреварва поскупването на жилищата и води до известно подобрене на общата достъпност. Броят средни месечни заплати, необходими за покупка на 1 кв.м жилищна площ, намалява от 2,28 през 2015 г. до 1,91 през 2025 г. (НСИ, 2025b).

Тази картина обаче не бива да се тълкува еднозначно. Достъпността остава силно диференцирана по градове, доходни групи и типове домакинства. В София високите доходи частично компенсират високите цени, но за домакинствата под средния доход финансовият стрес остава значителен. В регионалните центрове достъпността зависи от локалното съотношение между доходи, ново строителство, миграция и кредитни условия. Паралелно с пазарните параметри, фундаментална роля за тези процеси оказва и макроикономическата среда на банковия сектор, чиито количествени изражения и лихвени равнища са обобщени в табл. 4.

Ипотечното кредитиране е друг ключов двигател на пазара. Данните в табл. 4 показват, че обемът на новоотпуснатите жилищни кредити нараства от 1,2 млрд. лв. през 2015 г. до 8,4 млрд. лв. през 2024 г. и над 9 млрд. лв. за първите три тримесечия на 2025 г. Същевременно средният лихвен процент по новоотпуснати жилищни кредити в левове намалява от около 6,8% през 2015 г. до 2,47% към 2025 г. (БНБ, 2025).

Табл. 4. Показатели за ипотечното кредитиране

Година	Лихва (%)	Нови кредити (млрд. лв.)	Салдо (млрд. лв.)
2015	6.8	1.2	8.5
2018	4.5	2.4	11.3
2021	2.8	4.8	16.8
2023	2.4	5.7	23.8
2024	2.5	8.4	28.5
2025*	2.47	9.2	32.0

Източник: БНБ, Лихвена статистика и Парична статистика; * данни към Q3 2025

Ниските лихвени проценти стимулират търсенето, но и увеличават комплексността на сделките. Все по-често транзакцията включва оценител, банка, нотариус, застраховател, юрист и посредник. Това изисква от брокерите да разбират основни финансови параметри, кредитоспособност, предварителни договори, тежести, срокове и рискове при финансирани сделки.

Основни факторни зависимости

Приложеният корелационен анализ на изследваните показатели показва, че най-силна положителна връзка се наблюдава между темпа на изменение на цените на жилищата и динамиката на средната работна заплата ($r \approx 0,83$). Това потвърждава ролята на доходите като водещ фактор за платежоспособното търсене. Отрицателна зависимост е установена между динамиката на цените и лихвените проценти ($r \approx -0,58$), което е в съответствие с икономическата логика: по-ниската цена на кредитния ресурс стимулира търсенето.

Връзката между цените и ипотечното кредитиране е положителна, но умерена ($r \approx 0,41$), което означава, че кредитите подкрепят пазара, но не са единственият източник на ценова динамика. По-силна е зависимостта между ипотечното кредитиране и броя на сделките ($r \approx 0,63$), което показва значението на банковото финансиране за обема на пазарната активност. Зависимостта между цените и новото строителство е по-слаба и отрицателна в краткосрочен план ($r \approx -0,34$), вероятно поради времеви лаг между инвестиционното решение и въвеждането на готов продукт на пазара.

Тези резултати имат предимно аналитично-ориентировъчен характер поради ограничения брой наблюдения и трендовия характер на редовете. Въпреки това, те очертават важна зависимост: жилищният пазар функционира като ин-

тегрирана система, в която доходите, финансирането, пазарната активност и предлагането взаимодействат. За посредническите услуги това означава необходимост от по-широк аналитичен капацитет, надхвърлящ познаването на конкретна оферта или квартал.

Отражение на пазарните тенденции върху качеството и професионалната компетентност в посредническата дейност

Установените тенденции имат пряко отражение върху качеството на посредническите услуги. Първо, високият ценови ръст увеличава финансовия залог при всяка сделка. При значително повишаване стойности на имотите грешка в оценката, непълна проверка или недостатъчно консултиране може да има сериозни последици за клиента. Това повишава значението на професионалната отговорност и на етичните стандарти.

Второ, регионалната поляризация изисква диференцирани посреднически стратегии. Моделът на обслужване в София не може механично да се пренася към Варна, Пловдив, Бургас или по-малки градове. Различните локални пазари имат специфична структура на търсенето, различна ценова еластичност, различен профил на купувачите и различна зависимост от новото строителство.

Трето, кредитната експанзия налага развитие на финансови компетентности. Брокерът трябва да разбира основните параметри на ипотечното финансиране, да координира процеса между страните и да разпознава рисковете, свързани с оценка, тежести, предварително одобрение, срокове и промени в лихвената среда. Това не означава, че посредникът замества банкера или юриста, а че следва да може компетентно да насочи клиента и да управлява процеса.

Четвърто, новото строителство и по-сложните инвестиционни продукти изискват техническа и правна грамотност. Сделките „на зелено“, различните етапи на строителство, разрешенията за ползване, гаранциите и качеството на изпълнение поставят допълнителни изисквания към професионалната подготовка на посредниците.

На тази основа могат да се изведат няколко практически препоръки: повишаване на образователния ценз за брокерите; въвеждане на ясни професионални стандарти и публичен регистър; насърчаване на обучение по правни, финансови и пазарни компетентности; прилагане на европейския стандарт БДС EN 15733:2010; раз-

витие на дигитални инструменти за пазарен анализ и управление на клиентската информация.

Заклучение

Проведеният анализ показва, че през периода 2015 – 2025 г. пазарът на жилищни недвижими имоти в България преминава през фаза на значителна трансформация. Наблюдават се устойчив ценови ръст, изразена регионална диференциация, активизиране на новото строителство, подобрение на част от показателите за достъпност и силно разширяване на ипотечното кредитиране.

Най-съществената особеност е, че стойността на жилищните активи и сложността на сделките нарастват едновременно. Това променя ролята на посредника: от информационен посредник той следва да се развива към професионален консултант, способен да анализира пазарни данни, да оценява рискове и да координира сложни трансакции. Поради това динамиката на пазара обосновава необходимостта от по-високи квалификационни изисквания, регулаторна яснота и системно професионално обучение в сектора.

В заключение може да се посочи, че развитието на жилищния пазар в България не следва да се оценява единствено чрез ръста на цените и сделките. Необходимо е то да се разглежда и през призмата на финансовата достъпност, регионалната устойчивост, качеството на професионалните услуги и защитата на потребителите. Именно в тази връзка повишаването на качеството на посредническите услуги се превръща в ключов фактор за по-прозрачен, ефективен и устойчив пазар на недвижими имоти.

Бележки

¹ Данните за 2025 г. са предварителни и в отделни случаи се отнасят за първите три тримесечия на годината. Поради това те следва да се интерпретират като индикативни за посоката на развитие, а не като окончателни годишни стойности.

² Корелационните зависимости са използвани като допълващ аналитичен инструмент. Те не се тълкуват като самостоятелно доказателство за причинно-следствена зависимост.

Литература

Агенция по вписванията (2025) Данни за сделки с недвижими имоти и ипотечни вписвания. София: Агенция по вписванията.

(Agentsiya po vpisvaniyata (2025) Dannii za sdelki s nedvizhimi imoti i ipotechni vpisvaniya.

Sofiya: Agentsiya po vpisvaniyata)

БДС EN 15733:2010 (2010) Услуги на брокерите на недвижими имоти. Изисквания при предоставяне на услуги от брокери на недвижими имоти. София: Български институт за стандартизация.

(BDS EN 15733:2010 (2010) Uslugi na brokerite na nedvizhimi imoti. Iziskvaniya pri predostavyane na uslugi ot brokeri na nedvizhimi imoti. Sofiya: Balgarski institut za standartizatsiya)

Българска народна банка (2025) Лихвена статистика и парична статистика. София: БНБ.

(Balgarska narodna banka (2025) Lihvena statistika i parichna statistika. Sofiya: BNB)

Евростат (2025) House price index – annual data. Luxembourg: Eurostat.

(Eurostat (2025) House price index – annual data. Luxembourg: Eurostat)

Национален статистически институт (2025a) Индекс на цените на жилищата. София: НСИ.

(Natsionalen statisticheski institut (2025a) Indeks na tsenite na zhlishtata. Sofiya: NSI)

Национален статистически институт (2025b)

Жилищен фонд и въведени в експлоатация жилища. София: НСИ.

(Natsionalen statisticheski institut (2025b) Zhlishten fond i vavedeni v eksploatatsiya zhlishta. Sofiya: NSI)

Национален статистически институт (2025c) Показатели за продажбите на жилища. София: НСИ.

(Natsionalen statisticheski institut (2025c) Pokazateli za prodazhbite na zhlishta. Sofiya: NSI)

Assoc. Prof. Todor Raychev, PhD
University of Economics – Varna,
Department of Business, Investments & Real Estate
77 Knyaz Boris I Blvd., 9002 Varna, Bulgaria
E-mail: t_raychev@ue-varna.bg

Assist. Prof. Yavor Nikolov, PhD
University of Economics – Varna,
Department of Business, Investment & Real Estate
77, Knyaz Boris I Blvd., 9002, Varna
E-mail: yavor_nikolov@ue-varna.bg