



Състояние и тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти

Атанас ИВАНОВ¹

¹ ORCID iD 0009-0001-1192-5637, Икономически университет – Варна, България,
e-mail: atanas.ivanov@ue-varna.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/vej4t067>

Резюме:

JEL:
R21; R31

В световен мащаб над 60% от всички активи са вложени в недвижими имоти, а операциите с недвижими имоти са един от 20-те основни сектора на икономиката в Статистическата класификация на икономическите дейности за Европейската общност. Материалната стойност на недвижимите имоти се превръща в ключов елемент от икономиката на България. Общият оборот в сектор „Операции с недвижими имоти“ нараства прогресивно, като през 2023 г. достига приблизително 7% от общия оборот на предприятията в страната. Предмет на настоящото изследване е състоянието на пазара за недвижими имоти в България и проследяването на тенденциите в развитието му през последните 20 години. Целта на автора на тази статия е да направи анализ на факторите влияещи на пазара, да разгледа и съпостави различни параметри, да разкрие зависимости между тях и да предложи по-добра осведоменост на участниците в него. Информационните източници, използвани за изследването са български и чуждестранни разработки в областта на операциите с недвижими имоти, статистически данни и първична информация, събрана от автора за периода 2005 – 2024 г.

Ключови думи:

Недвижими имоти, пазар, състояние, тенденции, развитие

Цитиране:

Иванов, А. (2025). Състояние и тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (1), 5-17. <https://doi.org/10.56065/vej4t067>

Copyright © 2025
от автора/
авторите

Въведение

Материалната стойност на недвижимите имоти се превръща в ключов елемент от икономиката на България. Общият оборот в сектор „Операции с недвижими имоти“ нараства прогресивно, като през 2023 г. достига приблизително 7% от общия оборот на предприятията в страната. Благоприятната икономическа обстановка е предпоставка за появата на повече инвеститори, а наблюдавания ръст в цените на недвижимите имоти допълнително увеличава оборотите и броя на предприятията в сектора. Сектор „Операции с недвижими имоти“ играе важна роля в икономиката на България, а наблюдавания подем в развитието му през последните години оказва съществено влияние върху останалите икономически сектори, поради ангажирането на множество свързани предприятия.

Предвид факта, че вложенията в недвижими имоти в България се превръщат в актуална тенденция през последните години, а материалната им стойност прогресивно се увеличава, акцентите в това изследване са насочени към установяване на тенденции и зависимости, настъпили в следствие на промени във факторите обуславящи развитието на пазара на недвижими имоти.

Предмет на настоящото изследване е състоянието на пазара за недвижими имоти в България и проследяването на тенденциите в развитието му през последните 20 години. Целта на автора на тази статия е да направи анализ на факторите влияещи на пазара, да разгледа и съпостави различни параметри, да разкрие зависимости между тях и да предложи по-добра осведоменост на участниците в него.

1. Същностна характеристика на пазара за недвижими имоти

Пазарът на недвижими имоти може да се представи като съвкупност от взаимосвързани фактори определящи търсенето и предлагането на продукцията в сектора. Основните фактори влияещи на пазара са количеството произведена продукция, броя на потенциалните участници, ценовите инверсии и възможностите за финансиране.

Според Iliev (2011) един от важните индикатори за състоянието и тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти представляват степента на заетост и наличието на резерв от свободни имоти, които се измерват в процент за отделните сегменти на пазара.

Операциите с недвижими имоти могат да бъдат дефинирани като **съвкупност от отношения между участниците в сделките с недвижими имоти** – купувачи, продавачи, наематели, наемодатели и посредници.

Купувачите могат да се определят като първостепенен участник в операциите с недвижими имоти. Присъщо за купувачите е, че те определят търсенето на произведената продукция в сектора, съответно поведението им на пазара е от съществено значение за всички останали участници. По наше мнение взискателния краен потребител на недвижимия имот до голяма степен може да повиши качеството на предлаганата продукция в сектора. Купувач в сделка с недвижим имот може да бъде всяко физическо или юридическо лице, както и различни държавни или общински институции.

Продавачи в сектор „Операции с недвижими имоти“ могат да бъдат всички физически или юридически лица имащи право на собственост върху недвижимия имот. Имотите със статут на държавна или общинска собственост също могат да бъдат продавани от съответните институции при наличие на права за разпореждане с тях.

Прието е пазара на недвижими имоти да се разглежда като **първичен** и **вторичен**. При **първичния пазар** на недвижими имоти (ново строителство) продавачи по сделките са самите производители на предлаганата продукция. В случая такива могат да бъдат инвеститори, възложители, самите строителни компании, както и банките финансиращи реализацията на проектите. Този тип сделки в не редки случаи се извършват още преди продукцията да е произведена, или така наречените „**продажби на зелено**“.

Вторичния пазар обхваща основно имоти, които са достигнали степен на завършеност. Продавачите на недвижими имоти на вторичния пазар са предимно физически или юридическа лица, които продават или препродават вече закупения от тях недвижим имот. Характерна особеност на вторичния пазар е, че съществения дял от сделките се извършва чрез посредници.

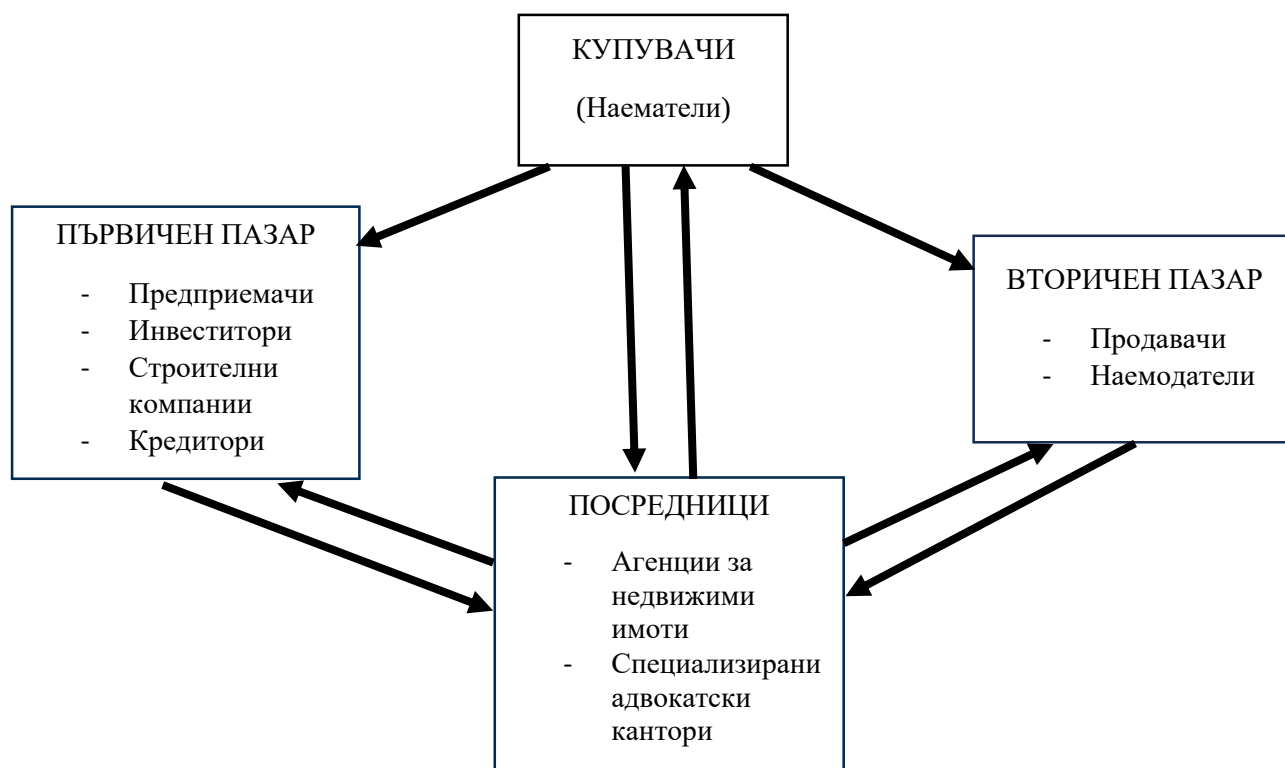
Посредници при сделките с недвижими имоти са компаниите специализирани в размяната на правата на недвижимата собственост, които най-често наричаме „агенции за недвижими имоти“. Задачите на посредниците са концентрирани върху провеждането на цялата организация по сделката между купувач и продавач. Известен факт е, че недвижимия имот е с ниска степен на ликвидност, следователно времето за продажба или покупка на такъв за много от участниците на пазара е определящо. Посредниците разполагат с информация за нагласите на купувачи и продавачи, следят за промени в цените и са наясно с предпочитаните локации на предлаганите имоти на пазара, с което значително подпомагат и двете страни по сделката. Едновременно с това използването на посредници намалява риска от неспазване на процедури и неточности по договори. Основните причини продавачи и купувачи да прибегват до използването на специализиран посредник при сделки с недвижими имоти са:

- голяма база данни;
- селектиране на информацията според нуждите на клиента;
- високо качество на договорите;
- яснота относно съпътстващите парични потоци по сделката;
- повече сигурност;
- ниска вероятност от възникване на спорове между страните.

При наемателите и наемодателите възникват сходни по вид отношения с тези между купувач и продавач. Съществената разлика е, че при сделките за покупко-продажба се прехвърлят пълните права върху недвижимият имот, а при сделките за наем наемодателя предоставя на наемателя частични права за ползване на недвижимия имот срещу периодично заплащане. Съвременните тенденции на пазара сочат, че агенциите за недвижими имоти все по-често посредничат между този тип участници на пазара.

Предвид факта, че купувачите са тези, които определят търсенето на пазара, взаимоотношенията между участниците в сделките с недвижими имоти могат да бъдат представени по следния начин: (Фиг. 1)

Фигура. 1. Възможни взаимоотношения между участниците в сделки с недвижими имоти



Източник: Разработено от автора

Видно от Фиг. 1 е, че пред потенциалните купувачи се разкриват три възможности. Вероятният избор между първичен и вторичен пазар най-често се определя от финансовите възможности на търсещия да закупи или наеме недвижим имот, а варианта за закупуване или наемане на такъв чрез посредник придобива все по-голяма популярност на пазара на недвижими имоти.

Твърдението ни е подкрепено от последните данни на НСИ (Национален статистически институт) за 2022 г., според които броя на предприятията опериращи в сектор „Операции с недвижими имоти“ е достигнал 25 309 броя. Считаме, че предвид значимостта на сектор „Операции с недвижими имоти“ за националната икономика, стойността на оборотите и броя на предприятията в него, една от основните задачи на настоящето изследване е да се направи анализ на факторите влияещи на пазара, да се разгледат и съпоставят различни параметри и да се разкрият зависимости между тях.

2. Състояние на пазара за недвижими имоти

По данни на НСИ (NSI, 2024) през второто тримесечие на 2024 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 935 жилищни сгради с 10 271 жилища, на 16 административни сгради/офиси и на 1 173 други сгради. Издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради и други видове сгради намаляват съответно с 4.9% и 14.6% в сравнение с второто тримесечие на 2023 година. Наблюдава се увеличение с 14.3% на броя на

издадените разрешителни за строеж на административни сгради. Започнал е строежът на 1 703 жилищни сгради с 14 214 жилища в тях, на 14 административни сгради/офиси и на 664 други сгради. Спрямо второто тримесечие на 2023 г. започнатите нови жилищни сгради и други видове сгради нарастват съответно с 12.4% и 7.1%. Броят на започнатите административни сгради намалява с 39.1%.

Въпреки наблюдавания спад в издаването на разрешителни за строеж през второто тримесечие на 2024 г., възходящия темп в строителството на нови сгради в България се запазва, съответно наличния резерв от свободни имоти би следвало да обезпечи предлагането на пазара.

През последните 15 – 16 години и към настоящия момент обстановката на пазара за недвижими имоти в България може да се определи като устойчива. Общият оборот в сектора нараства, като през 2023 г. достига приблизително 7% от общия оборот на предприятията в България. Наблюдаваната устойчива тенденция в развитието на сектор „Операции с недвижими имоти“ се дължи на множество фактори и е пряко свързана с икономическия растеж на страната. По правило благоприятната икономическа обстановка е предпоставка за появата на повече инвеститори, а наблюдавания ръст в цените на недвижими имоти допълнително увеличава интереса към пазара.

Строителният бранш е един от най-големите потребители на материали, стоки и услуги, а това води до ангажирането на множество свързани предприятия, което на свой ред също влияе положително на икономиката на страната. Увеличението в обема на продукцията създава нови работни места, а повишаването на заетостта е пряко свързано с нарастването на доходите на населението. Подобряването на финансовото състояние на хората създава повече потенциални купувачи на пазара, следователно нараства и търсенето на недвижими имоти.

Възможностите за финансиране също се развиват паралелно с повишения интерес към пазара на недвижими имоти. По данни на Българската Народна Банка (БНБ) в последните години банковите институции в България имат по висока ликвидност от средната за Банковия съюз в Евророната.

Значителният паричен резерв на банките и ниският процент на лоши кредити спомагат за ниските лихви по ипотечните кредити, а това в комбинация с ниската доходност от депозитите увеличава интереса към инвестиции в недвижими имоти.

През изминалата 2023 г. в България са били изповядани 215 507 сделки с недвижими имоти, а по данни на НСИ броя на заетите лица в сектор „Операции с недвижими имоти“ през 2023 г. е 17 100 души.

Видно е, че развитието на сектор „Операции с недвижими имоти“ е пряко свързано с икономическата обстановка в България. За да разкрием състоянието и тенденциите на пазара на недвижими имоти е необходимо да проследим някои от основните показатели. В настоящия обзор на ситуацията в сектора ще обърнем внимание на **броя** сделки с недвижими имоти и на **цените** при сделките с недвижими имоти, като използваме наличните данни.

За нуждите на настоящата разработка ще използваме годишните справки изготвени от Агенцията по вписванията относно броя на изповяданите сделки

за периода от 2005 г. – 2024 г. разпределени и публикувани в тримесечни периоди (Табл. 1).

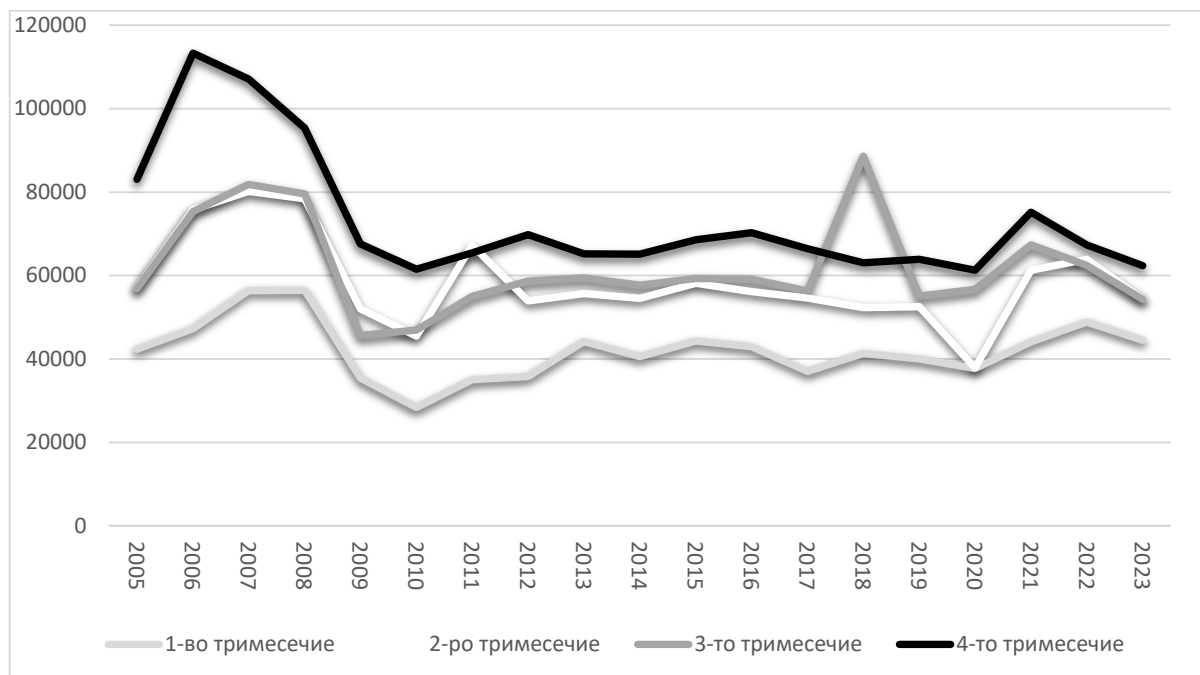
Таблица 1. Брой сделки с недвижими имоти в България по данни на Агенция по вписванията

<i>Година</i>	<i>1-во тримесечие</i>	<i>2-ро тримесечие</i>	<i>3-то тримесечие</i>	<i>4-то тримесечие</i>	<i>Брой сделки общо</i>
2005	42298	56999	56889	83049	239235
2006	47234	75753	75316	113278	311581
2007	56348	80127	81830	107080	325385
2008	56483	78408	79545	95352	309788
2009	35433	52026	45610	67609	200678
2010	28403	45464	46968	61541	182376
2011	35022	67254	54997	65460	222733
2012	35821	53920	58643	69767	218151
2013	44174	55716	59475	65179	224644
2014	40581	54543	57658	65133	217915
2015	44330	58149	59259	68583	230321
2016	42976	56166	59162	70282	228586
2017	37061	54613	56293	66418	214385
2018	41333	52308	88597	63048	212856
2019	40003	52503	55103	63920	211529
2020	37697	37903	56675	61291	193566
2021	44113	61289	67328	75207	247937
2022	48875	63928	62459	67362	242624
2023	44461	54371	54277	62398	215507
2024	43799	54379			98178

Източник: <https://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/statistika/>

Тримесечните извлечения спрямо броя изповядани сделки с недвижими имоти разкриват интересна тенденция. Според съпоставените данни, предпочитания период за покупко-продажба на недвижим имот е в четвъртото тримесечие на годината. Тази тенденция се запазва почти през целия изследван период с изключение на 2018 г. (Фиг. 2).

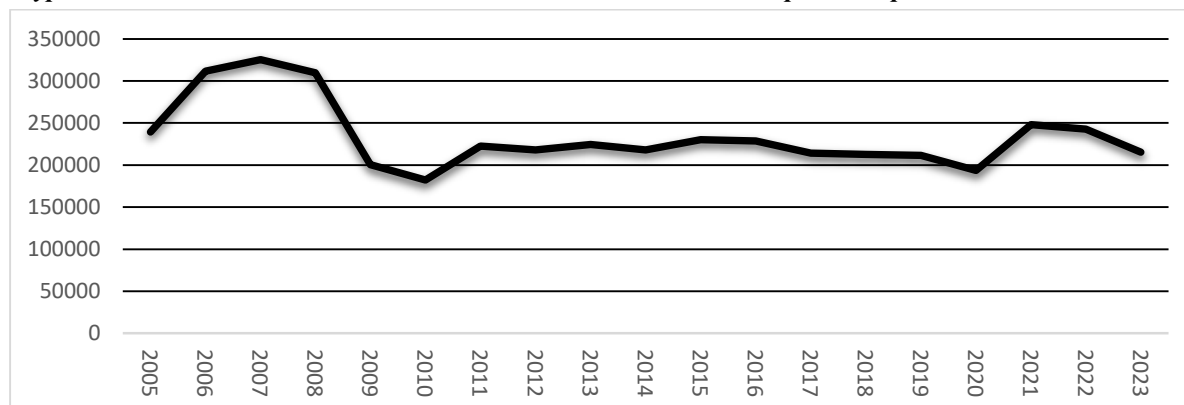
Фигура 2. Годишен темп на сделките с недвижими имоти в България по тримесечия за периода 2005 – 2023 г.



Източник: Разработено от автора по данни на Агенция по вписванията

Обръщайки внимание на годишния обем от сделки с недвижими имоти, прави впечатление друга интересна тенденция на пазара. Видно от следващата диаграма е, че кулминацията при сделките с недвижими имоти е в периода 2005 г. – 2008 г., а броя сделки значително спада в периода 2008 г. – 2009 г. Според мнозинството от анализаторите основна причина за резкия спад на сделките в сектора е глобалната финансова криза настъпила през същия период. Последващото бавно възстановяване на пазара се характеризира с плавен темп при покачването на броя на сделките и минимални инверсии. Глобалната пандемия от Covid 19 също се отразява на сделките с недвижими имоти. В този случай отново наблюдаваме известен спад в броя на сделките в края на изследвания период. Месеците, в които мерките за безопасност се налагат с пълна сила, ограничената социалната дистанция и невъзможността за свободно придвижване неминуемо се отразяват и на пазара на недвижими имоти (Фиг. 3).

Фигура 3. Годишен темп на сделките с недвижими имоти в България за периода 2005 – 2023 г.



Източник: Разработено от автора по данни на Агенция по вписванията

Според нас рязкото покачване на цените в комбинация с множеството спекулации свързани с глобалната икономическа криза оказват отрицателен ефект на пазара. Справките от Агенцията по вписванията, отчитат спад на сделките с недвижими имоти през втората половина на 2009 г. с над 100 000 бр. на годишна база (за справка – Табл. 1).

Друг съществен фактор, който оказва влияние при сделките с недвижими имоти е цената за квадратен метър. За целите на изследването използваме средната цена за квадратен метър жилищна площ в централните райони на три от най-големите градове в България – гр. София, гр. Варна и гр. Пловдив. Периодът, който разглеждаме е 2005 г. – 2024 г. (Табл. 2).

Таблица 2. Средна цена за кв. м. жилищна площ в Евро: гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив – район Център

Година	гр. София	гр. Варна	гр. Пловдив
2005	833,34	812,96	459,00
2006	919,95	807,9	500,46
2007	987,78	888,15	570,80
2008	1487,04	1083,35	953,37
2009	1684,69	1395,01	997,07
2010	1279,56	906,06	784,92
2011	1080,31	758,33	708,28
2012	1034,83	841,96	680,56
2013	934,09	803,07	608,84
2014	936,72	864,31	593,47
2015	998,16	920,45	646,80
2016	1087,62	947,17	697,23
2017	1195,63	1196,06	661,82
2018	1420,28	1276,83	543,01
2019	1576,65	1118,01	827,47
2020	1575,51	1058,46	958,65
2021	1655,93	1134,12	1073,56
2022	2001,06	1355,07	1146,58
2023	2508,82	1641,7	1466,37
2024	2420,10	1734,74	1625,49

Източник: по данни от интернет сайта https://www.imoti.net/bg/sredni-ceni?ad_type_id=2&city_id=13®ion_id=¤cy_id=4&date=2024-01-09 и собствена визуализация на автора

Данните от проучването показват поредна интересна тенденция. През периода 2005 – 2006 г. цените на недвижимите имоти в гр. София и гр. Варна са почти изравнени, а тези в централната част на гр. Пловдив са почти двойно по-ниски.

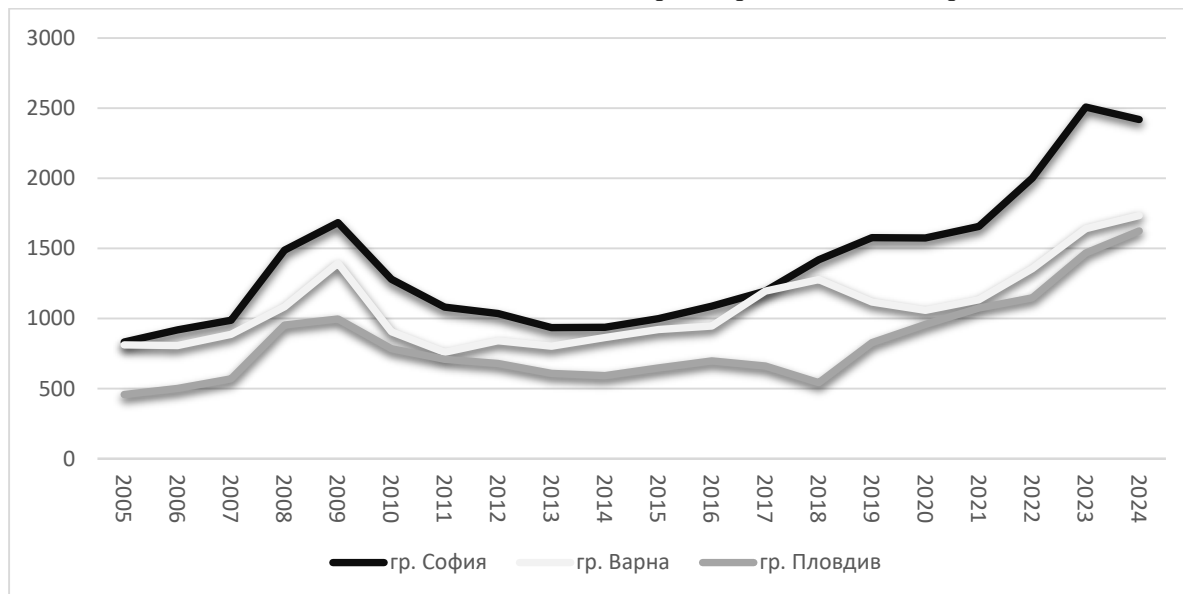
С настъпването на глобалната икономическа криза през 2008 г. пазара на недвижими имоти реагира по непредвидим начин. Най-рязко се покачват цените на недвижимите имоти в централната част на гр. Пловдив, като процентното им увеличение достига цели 67% спрямо същия период на предходната 2007 г.

Цените на имотите в централната част на гр. София се повишават с повече от 50% в първите месеци на 2008 г., следвани от цените на имотите в гр. Варна, където на пръв поглед пазара реагира по-адекватно и увеличението е с между 20–25%. В началото на 2009 г., след кратко забавяне, цените на недвижими имоти в гр. Варна също достигат стойности с до 50% над нивата от 2007 г.

В периода 2010 – 2018 г. се наблюдава сравнително успокояване на пазара. Повсеместният спад на цените на имотите в България през 2011 г. почти изравнява цените в централната част на гр. Варна и гр. Пловдив. Интересен е факта, че в края на същия период (2017 г.), цените на имотите в гр. Варна се изравняват с тези в централната част на гр. София. Краят на изследвания период след 2018 г. се характеризира с драстично увеличение на цените в централните части на градовете обект на проучването, като прави впечатление, че цените в гр. София се покачват още по-рязко през 2021 г. и водят класацията с 2420 евро за кв. м. Следва гр. Варна където цените за кв. м. жилищна площ са по-ниски съответно с 39% и гр. Пловдив – с 49%.

Годишният темп на цените на недвижимите имоти в трите най-големи града в България разкрива плавно и устойчиво повишение на стойността им след охлаждането на пазара по време на глобалната икономическа криза. Периодът на плавно и устойчиво увеличение на цените на имотите се запазва до края на 2020 г., като данните сочат, че от началото на 2021 г. до настоящия момент ръстът на цените в централната част на най-големите градове в страната е средно между 49% и 52% (Фиг. 4).

Фигура 4. Годишен темп на цени за кв. м жилищна площ София/Варна/Пловдив за периода 2005 – 2024 г.



Източник: Разработено от автора по данни на Агенция по вписванията

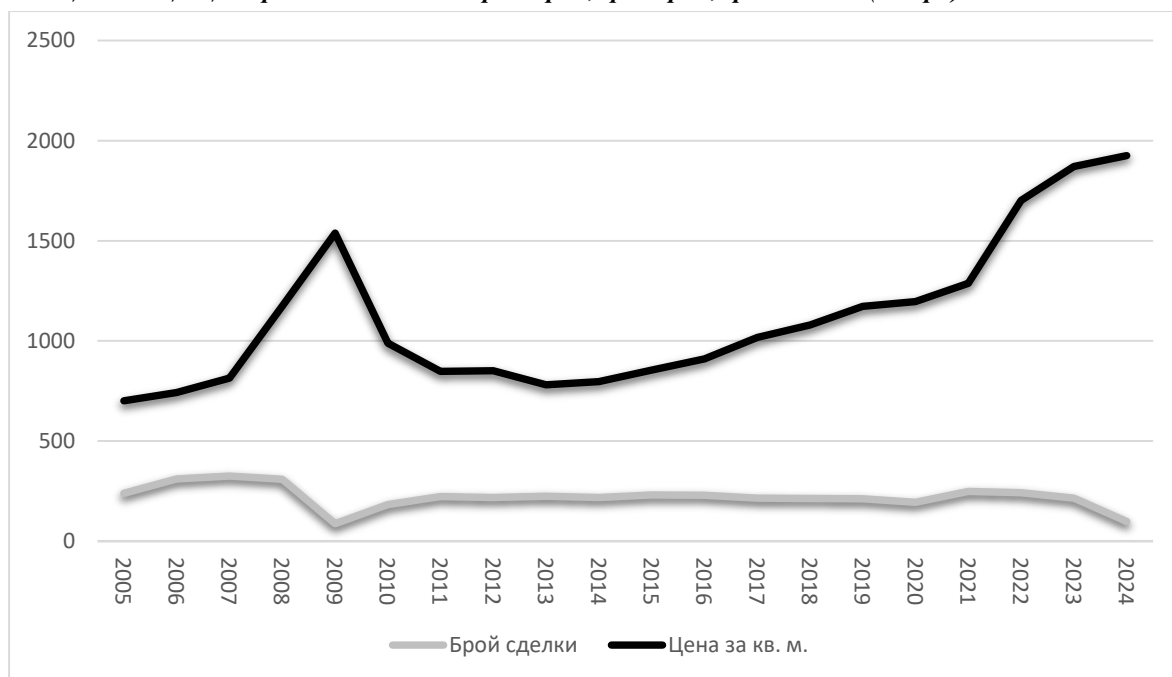
С цел по-пълна и прецизна оценка на развитието на пазара за недвижими имоти и тенденциите наблюдавани през последните двадесет години, считаме за уместно да съпоставим изследваните по горе параметри.

В резултат на извършеното проучване се разкрива логична корелационна зависимост. Периодът 2008 – 2009 г. показва, че рязкото повишение в цената на недвижимите имоти се отразява **обратнопропорционално** на броя на сделките.

Освен глобалната икономическа обстановка, която е фактор от определящо значение не само за пазарите на недвижими имоти, несигурността също е определящ фактор. През последните две-три години нарастващата инфлация кара хората да инвестират спестяванията си в недвижимо имущество. Нискорисковата инвестиция и страхът от обезценяване на наличните парични средства променя пазара, в резултат на което се наблюдава все по-голямо търсене. Несвършеният пазар на недвижими имоти от своя страна реагира и цените на имотите отново започват да се повишават с бърз темп.

Предвид ниските лихви по ипотечните кредити и нарастващата инфлация сме на мнение, че е възможно цените на недвижимите имоти да продължат да се покачват. Евантуална скорошна промяна в посока увеличение на лихвите по ипотечните кредити неминуемо ще създаде проблеми с финансирането, а това ще застраши реализацията на много проекти в различни фази на изграждане. Хипотетично съществува вероятност това да доведе пазара до етап познат като „спукване на имотния балон“. Предположението ни е провокирано от резултатите в диаграмата съпоставяща двата изследвани от нас фактора в динамичен ред. Видно е, че пазара на недвижими имоти все повече се доближава до ситуацията през 2008 г. (Фиг. 5).

Фиг. 5. Годишен темп на сделките с недвижими имоти спрямо годишен темп на осреднени цени за кв. м жилищна площ в централната част на гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив (в Евро) 2005 – 2024 г.



Източник: Разработено от автора на база собствени изчисления

Свършеният пазар е абстрактна величина. Такова състояние обикновено се наблюдава при изравняване на търсенето и предлагането в конкретен сектор на икономиката. Това което различава сектор „Операции с недвижими имоти“ от останалите сектори е стойността на предлаганата продукция. Когато една икономика навлезе в криза, или при състояние на глобална икономическа криза, какъвто е примера със ситуацията от 2008 – 2009 г. секторите изискващи големи вложения за производство на продукция се влияят най-силно. Причината за тази тенденция е, че икономическата криза се отразява зле на финансирането. Докато за покупка на недвижим имот са необходими

определено количество средства, то за изграждане на строителен обект е необходимо значително по-голямо финансиране. Тъй като инвеститорите разчитат на банковото кредитиране като основен източник за изграждането на конкретен проект, а банкните институции в момент на икономическа криза значително ограничават възможностите за такова, се стига до положение, при което обема на производството в сектора значително спада.

Спадът в производството нарушава нормалните за конкретен пазар стойности на търсене и предлагане, а това води до нарушения в ритъма на сделките. Същевременно търсенето на пазара за недвижими имоти се влияе по-слабо, изисква значително по-малки вложения и до голяма степен разчита на спестяванията на купувачите. Индикатор за навлизане на икономиката в криза е, че предлагането не може да задоволи търсенето в сектора.

При голяма част от търговските пазари включително и пазара на недвижими имоти такава ситуация води до **спекула**. Спекулата представлява изкуствено повишаване на цената на предлаганата продукция поради **дефицит** на такава. Намаленото предлагане при наличие на константно търсене неминуемо повишава цената на продукцията.

Несъвършеният пазар на недвижимите имоти не опонира адекватно на бързите изменения, което води до прекомерно повишение на цените на строителната продукция, а това от своя страна се отразява негативно на броя на сделките с недвижими имоти. Цикличността на пазарите сочи, че при достигане на такъв момент икономиката се забавя неимоверно, поради липса на обороти в секторите. Това от своя страна води до следващия логичен етап – **срив на пазара**. Продажбата на произведената продукция се свежда до критичен минимум, а предприятията производители се принуждават да продават продукцията си под продажните цени за да съумеят да продължат дейността си, или просто да си възвърнат поне част от вложенията по реализираните проекти.

Заклучение

Просперитетът, рецесията, депресията и обратното подобряване на икономическите цикли, за които пише Н. Кондратиев (1925) продължават да се наблюдават и в днешно време, макар и цикличността им да е значително по-кратка от 45 – 60 г., поради множеството иновативни решения, които все по-често се наблюдават и на пазарите за недвижими имоти.

Предвид данните предоставени от НСИ, Агенцията по вписванията, статистиките на база предлаганите оферти за имоти и факторите влияещи на пазара в България считаме, че въпреки значителното увеличение на материалната стойност на недвижимите имоти се запазва една водеща тенденция през последните години – покупката на жилище продължава да се предпочита пред наемането на такова, а това от своя страна повишава стойността на националното богатство на страната.

Финансиране

Проектът „Предизвикателства пред строителния сектор в България в контекста на кръговата икономика“ се изпълнява от Икономически университет – Варна, в периода 2023 – 2025 г. Авторът изказват благодарност на Министерство на образованието и науката за оказаната подкрепа при

осъществяване на работата по проект НПИ 69/2023, договор № НИР – НПИ - 302/05.09.2023 г.

Източници

Iliev, P. (2011) Sastoyanie i tendencii v razvitiето na sector Operatsii s nedvizhimi imoti v Bulgaria. [State and trends in the development of Real Estate Operations sector in Bulgaria] Varna: Univ. Izd. Nauka i iekonomika.

Imoti.net (2024). Statistika sredni tseni [statistics average prices] [online] Available at: https://www.imoti.net/bg/sredni-ceni?ad_type_id=2&city_id=13®ion_id=¤cy_id=4&date=2024-01-09

Kondratiev, N. (1925). Glavnite iкономически tsikli. [The Major Economic Cycles] Review of Economic Statistics.

NSI. (2024). Godishna otchetnost za deinostta na predpriyatiyata [Annual report on the company's activities] [online] Available at: <https://www.nsi.bg/bg/content/215280>

Registryagency.bg (2024). Spravki po vidove vписvaniya v Imoten registar [References by types of entries in the property register] [online] Available at: <https://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/statistika/>



Status and Trends in the Development of the Real Estate Market

Atanas IVANOV¹

¹ ORCID iD 0009-0001-1192-5637, University of Economics – Varna, Bulgaria, e-mail: atanas.ivanov@ue-varna.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/vej4t067>

Abstract:

JEL:
R21; R31

Globally, more than 60% of all assets are invested in real estate, and real estate operations are one of the 20 main sectors of the economy in the Statistical Classification of Economic Activities for the European Community. The material value of real estate is becoming a key element of Bulgaria's economy. The total turnover in the "Real estate operations" sector is growing progressively, reaching approximately 7% of the total turnover of enterprises in the country in 2023. The subject of the present study is the state of the real estate market in Bulgaria and the tracking of trends in its development through the last 20 years. The purpose of the author of this article is to analyze the factors affecting the market, to examine and compare different parameters, to reveal dependencies between them and to offer better information to its participants. The information sources used for the research are Bulgarian and foreign developments in the field of real estate transactions, statistical data and primary information collected from author's research for the period 2005 – 2024.

Keywords:

Real estate, market, condition, trends, development

Now to cite:

Ivanov, A. (2025). *Sastoyanie i tendencii v razvitiето na pazara na nedvizhimi imoti* [Status and Trends in the Development of the Real Estate Market] *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (1), 5-17.
<https://doi.org/10.56065/vej4t067>

Copyright © 2025
by author(s)