



Аспекти на достъпността и степента на използване на жилищните имоти в България

Яна СТОЕНЧЕВА¹; Светослав ДЕЛЧЕВ²

¹ ORCID iD 0009-0009-9381-4217, Университет за национално и световно стопанство, София, България,
e-mail: ystoenchewa@unwe.bg

² ORCID iD 0009-0008-0975-5465, Университет за национално и световно стопанство, София, България,
e-mail: svetoslav.delchev@unwe.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/3zd40x10>

Резюме:

JEL:
R21; R31;
D31; R38

Настоящата статия анализира достъпността на жилищата в България, разглеждайки я в двоен контекст – ценови и структурен. Предлага се нов интегриран показател – Коефициент за ефективна жилищна достъпност (КЕЖД), който свързва пазарната достъпност на жилищата с ефективното използване на жилищния фонд. Анализът идентифицира някои регионални различия и показва, че високите жилищни цени и нарастващият дял на необитаваните жилища водят до структурна неефективност. Резултатите подчертават необходимостта от пренасочване на жилищната политика към подобряване на ефективността при използването на наличния жилищен фонд, а не само към стимулиране на ново строителство. Предложеният индекс може да подпомогне както академичните изследвания, така и формулирането на по-справедливи и ефективни жилищни политики в България.

Ключови думи:

Жилищна достъпност, ефективност, жилищна политика, жилищен фонд

Цитиране:

Стоенчева, Я., Делчев, Св. (2025). Аспекти на достъпността и степента на използване на жилищните имоти в България. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (2), 95-109. <https://doi.org/10.56065/3zd40x10>

Copyright © 2025
от автора/
авторите

Въведение

В последните десетилетия въпросът за жилищната достъпност се превръща във все по-централен елемент от социално-икономическите изследвания и публичните политики. Глобалните тенденции на урбанизация, миграция и растящо социално неравенство засилват натиска върху жилищните пазари, което поставя под въпрос способността на домакинствата да си осигурят адекватни жилищни условия.

В България тези процеси имат своя специфична проекция – високият дял на собственост върху жилища се съчетава с ограничен наеман сектор. Въпреки значителната физическа обезпеченост на населението с жилища, проблемите с тяхното ефективно използване и достъпност за различните социални групи остават нерешени.

На този фон е особено актуално да се преосмислят методите за измерване на жилищната достъпност. Традиционните показатели, базирани на отношението между жилищните разходи и дохода на домакинствата, често не успяват да отразят реалната социална и икономическа ситуация. Както отбелязва Стоенчева, „изчисляването на броя на годините необходими за придобиването на жилище на базата на нетната работна заплата обаче, според нас, не е достатъчно точен измерител, тъй като всяко среднотатистическо домакинство или отделен индивид има определени разходи, които следва да бъдат отчетени, например разходи за храна, облекло, ел. енергия, транспорт, почивка и др.“ (2020, стр. 290).

Целта на настоящото изследване е да анализира приложимостта на съществуващите общоприети и получили популярност индикатори за жилищна достъпност в български условия и да предложи нов интегриран показател – Коефициент за ефективна жилищна достъпност (КЕЖД), който свързва икономическата достъпност с ефективното използване на жилищния фонд, като прилагаме принципите на ресурсната икономическа ефективност.

Преглед на литературата

Темата за достъпността на жилищата се дискутира сред научните среди от много десетилетия, дори от векове. От 1860 г. започва постепенната индустриализация на икономиките в Европа, което води до прилив на работна ръка към градовете. Този процес на урбанизация продължава и до днес и поставя огромно предизвикателство пред градовете да адаптират инфраструктурата и жилищния си фонд към бързо нарастващото градско население. Недвижимите имоти се характеризират с бавен производствен процес, който трае години, а пазарът е по дефиниция небалансиран (Стоенчева, 2021). Процесът на урбанизация и спецификите на недвижимите имоти водят до възникването на проблеми със снабдяването на всички нуждаещи се домакинства с жилища.

Оскъдността на жилищата води до увеличаване както на тяхната покупна цена, така и на размера на наемите в дадения регион. През годините проблемът с достъпността на жилищата до всички домакинства не намира своето окончателно разрешение, въпреки различните подходи, които са прилагани през различните периоди.

В България в първата половина на 20 век големите градове изживяват подем и бързо нарастване на населението. Правителството прави опит да се справи с достъпността до жилищата по чисто административен начин. Посредством „Наредба за предотвратяване на жилищната криза в София“ от 1942г. се „забранява заселването в гр. София и записването на нови софийски жители“ (Наредба за предотвратяване на жилищната криза в София, 1942). С тази наредба се въвежда за първи път популярното по време на комунистическото управление „жителство“. Този административен акт предвижда и задължението на всички собственици на жилища в гр. София, които не ги ползват за жилищни цели, да ги отдадат под наем. Важно за настоящия анализ е да се подчертае, че още в първата половина на 20 век правителството е правило опит да ограничи броя на неизползваните жилища, като по този начин увеличи ефективността при използването на жилищния фонд.

След Втората Световна война комунистическата власт не само не отменя цитираната наредба, но през 1973 г. въвежда чрез „Закон за собствеността на гражданите“ допълнително ограничение: „Чл.2. Всеки гражданин може да притежава в пределите на страната един жилищен и един вилен имот.“ (Закон за собствеността на гражданите, 1973). Трябва да се признае, че този чисто административен подход е вършел работа за времето си, но той е бил подпомогнат от много важен аспект, който е бил широко разпространен не само сред източноевропейските социалистически страни, но и сред западните общества.

В следвоенните години европейските народи, и на Запад, и на Изток се стремят към изграждането на социална държава. В тази рамка жилището се разглежда не само като продукт, който се предлага на пазара, но като обществено значимо благо (merit good). Понятието merit good е въведено за първи път от Musgrave, R.A. през 1959 г. Той го определя като „стоки, които се считат за толкова обществено полезни, че тяхното осигуряване се финансира чрез публичния бюджет – над и отвъд това, което се предоставя чрез пазара и се заплаща от частните потребители.“ (Musgrave, 1959, цит. по Ver Eecke, 2002, p. 702). Musgrave дефинира по този начин правото на всеки човек на жилище, независимо от способността му да заплати за него. Той сравнява това право с правото на безплатна болнична помощ за нуждаещите се. „Правото на жилище“ е залегнало също така в множество значими международни договори, декларации и програмни документи, например: Всеобщата декларация за правата на човека, чл. 25, ал. 1 (United Nations, 1948); Международният пакт за икономически, социални и културни права, чл. 11, ал. 1 (United Nations, 1966); Декларацията от Ванкувър (United Nations, 1976); Общ коментар № 4 на Комитета по ИСКП „Правото на адекватно жилище“ (Committee on Economic, Social and Cultural Rights, 1991); Ревизираната Европейска социална харта, чл. 31 (Council of Europe, 1996); Хартата на основните права на ЕС, чл. 34, § 3 (European Union, 2000); Програмата до 2030 г. на ООН, Цел 11.1 (United Nations General Assembly, 2015) и Новата градска програма (United Nations, 2016).

Признаването на правото на жилище от толкова много международни организации предполага два основни момента. Първо, проблемът с достъпността до жилище на определени социални групи се признава за значим за всички общества и икономики, и второ, че държавата трябва да подсигури инструменти, с които да гарантира това право на гражданите си.

През периода на социалната държава (welfare state), който продължава от края на Втората Световна война до около 1990г., държавата се счита за доставчик на социални жилища и е пряко ангажирана с изграждането им и предоставянето им на нуждаещите се домакинства. След 1990г в световен мащаб неолибералните политики все повече взимат превес и се налага схващането, че държавата трябва да е посредник между пазара и нуждаещите се, но не и пряк участник на пазара. Това налага да се приеме нов стандарт за достъпност на жилищата, който да помага да се идентифицират онези социални групи от населението, които имат нужда от подкрепа.

Изследвания на жилищните разходи на населението се правят в Европа и Северна Америка от средата на 19 век. Тази обемна информация за жилищните разходи на домакинствата се обобщава като се изчислява средния или (медиалния) коефициент на отношението между разходите за жилищни нужди и дохода на домакинствата (Stone, 2006). В края на 19 и началото на 20 век добива популярност израза „едноседмична надница за едномесечен наем“ („one week’s pay for one month’s rent”). Така се приема и първоначалния размер на допустимите разходи за жилище.

Със самото възникване на понятието „жилищна достъпност“, то бива критикувано по различни поводи от множество автори. Така например Stone критикува понятието „жилищна достъпност“ („affordable housing”), като подчертава, че достъпността не е характеристика на жилищата, а е отношение между жилищата и хората, които ги ползват. Той счита, че е по-точно да се ползва терминът „жилища на цени/наеми под пазарните“ („below market housing”), като по този начин се идентифицира специфичен сегмент от жилищния фонд, без да се претендира за достъпност.

Подходът да се ползва отношение между разходите за жилищни нужди и приходите на домакинствата включва, от една страна, много популярния индикатор на домакинствата, които изразходват повече от 30% от месечния си доход за жилищни нужди, а от друга, коефициента HPIR (цена на жилището отнесено към дохода). Повечето автори коментират самият принцип на „жилищна достъпност“ като сравнение разход-приход като дълбоко погрешен, безсмислен и дори манипулативен (Stone, 2006) (Hulchanski, 1995). Предлагат се множество нови концепции, които да заменят „жилищната достъпност“ с други по-точни измерители на жилищните нужди на определени социални групи от населението. Stone предлага анализът да се фокусира върху остатъчния доход на домакинствата след заплащането на техните жилищни разходи. Той подчертава, че много домакинства нямат проблем да плащат 30% от месечния си доход за жилищни разходи, но въпреки това не са в жилищна нужда. Авторът въвежда понятието „жилищно обедняло домакинство“ („shelter poor household”) и твърди, че някои много бедни домакинства може да плащат под 30% от дохода си за жилищни разходи и въпреки това да се числят към жилищно обеднелите домакинства, а в същото време някои малки или заможни домакинства могат да плащат над 30% и това да не накърнява способността им да задоволяват другите си социални, културни и икономически нужди и интереси.

Hulchanski изтъква факта, че около 1880 г. общоприетият процент за жилищни разходи е бил 20%, към 1950 г. е вече 25%, а към края на 20 век процентът, който определя жилищната достъпност е вече 30%. Това му дава

право да заключи, че общовалидните коефициенти, които се базират на отношението разход-приход не се базират на научни данни, а са по-скоро емпирични правила („rule of thumb”). Към днешна дата Евростат и Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (OECD) определят процента за „допустими“ жилищни разходи на домакинствата на 40% (OECD, 2025) (Eurostat, 2025).

Критики към тези коефициенти изразяват и някои български автори, които отбелязват, че трябва да се има предвид вида и структурата на дохода, а не да се ползва брутният доход за изчисляване на жилищната достъпност. Има разходи (като данъците и социалните осигуровки), които са неизбежни и трябва да се имат предвид при изчисляването на коефициентите за достъпност. Същият автор, подобно на Stone, застъпва тезата, че процентът на жилищни разходи не означава автоматично, че дадено домакинство е в жилищна нужда или че не може да покрие в задоволителна степен другите си нужди (Стоенчева, 2025).

Отчитайки важноста за оценка на възможностите за подкрепа на онези социални групи от обществото, които имат прекомерни жилищни разходи, настоящият анализ се фокусира върху практическата приложимост на коефициента за достъпност изчислен като цена на средно статистическо жилище в отношение към средния доход на домакинствата. Ще анализираме и степента на ефективност при използването на съществуващия жилищен фонд.

Информационна осигуреност и методи на изследването

В настоящия анализ са ползвани данни от Националния статистически институт (НСИ), Евростат, Организацията за икономическо развитие (OECD), както и доклад на Deloitte със заглавие „Property index – overview of European residential market“, разработен през август 2024. (Deloitte, 2024). Ползвани са данни от доклада на Световната банка през 2017г, изготвен по поръчка на Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ).

Анализ и резултати от изследването

Критика на универсалните коефициенти за достъпност

Изхождайки от споменатите критики към универсалните прагове за жилищни разходи (така както са дефинирани те от международните организации), националните изследвания също започват да адаптират понятието за достъпност към социално-икономическата реалност на отделните социални прослойки от населението. През 2017 г Световната банка изготвя доклад за оценка на жилищния сектор в България по поръчка на МРРБ и в този доклад достъпността се дефинира по специфичен начин, който е съобразен с българската реалност. В определена степен авторите на доклада застъпват тезата на Stone, че всяко домакинство има определен минимум от разходи, които са „твърди“, защото са абсолютно необходими за физическото му оцеляване. Ако доходът на домакинството е в размер, който не позволява покриването на тези и на жилищните разходи, тогава това домакинство може да се определи като „жилищно обедняло домакинство“ без значение, дали процента на жилищните му разходи надхвърля 30% от общия му доход.

Следвайки тази логика, авторите на доклада отбелязват, че за домакинствата в най-ниския квинтил на доходите, дори 10% от дохода като жилищен разход би бил непосилна тежест. Те предлагат плаваща граница за жилищните разходи, която да е съобразена със съответния квинтил на дохода, в който се намира конкретното домакинство. Ние сме съгласни, че подобна диференциация има голям смисъл, защото има едночленни домакинства с доход в размер на минимална работна заплата или за 2025 г. това е 1077 лв. (Подкрепа, 2025). Ако допуснем, че жилищните разходи са 40% от дохода или общо 430,80 лв., то той/тя не би могъл/а да води нормален живот с остатъка от 646,20 лв. Жилището (особено в по-големите градове), което човек може да си позволи с 430 лв. на месец, също няма се характеризира с необходимото качество.

Докладът обръща внимание на още един много интересен факт за българския жилищен фонд. Това е комбинацията от най-добрата физическа обезпеченост на населението с жилища в Европа и един от най-високите проценти на пренаселеност на жилищата. Ние смятаме, че силният процес на урбанизация, комбиниран с факта, че много българи са собственици на жилище, води до това, че жилищата са пренаселени в големите градове и празни в малките градове или селата, където липсват достатъчно работни места и хората ги напускат.

Според доклада на Deloitte „Property index – overview of European residential market“ през 2023 г. българите разполагат с 668 жилища на 1000 души от населението (Deloitte, 2024). Тези данни се потвърждават и от НСИ.

От друга страна България се нарежда на челните места по пренаселеност на жилищата в Европа, като Евростат цитира данни, че за 2023г 16% от всички европейци са живели в пренаселени домакинства. Най-високите проценти на пренаселеност са в Латвия (40,9%), Румъния (40,0%) и България (34,9%). (Eurostat, 2023).

Тези на пръв поглед противоречиви данни, разкриват наличието на много неефективно управление на жилищния фонд. Логично е да потърсим данни за броя на жилищата, които са необитаеми. За съжаление НСИ събира такива данни само по време на преброяването, което се извършва веднъж на 10г.

Предложение за нов индекс – коефициент за ефективна жилищна достъпност (КЕЖД)

Точно поради тази особеност на използването на българския жилищен фонд, смятаме, че е уместно да обогатим анализа чрез изчислението на коефициент измерващ ефективното използване на жилищния фонд. Важен аспект на достъпността се крие точно в ефективното ползване на наличния жилищен фонд. Коефициентът за ефективна жилищна достъпност (КЕЖД), който предлагаме, ще позволи да определим, до каква степен жилищният фонд се ползва рационално и задоволява нуждите на всички социални групи в обществото.

От методологична гледна точка в основата на предлагания индекс стои концепцията за ресурсната икономическата ефективност, като калкулацията на самия коефициент се базира на формулата за ресурсна икономическа ефективност (Гълъбов, 2014):

$$\frac{\text{Икономически ефект}}{\text{Ресурси (средна наличност)}} \quad (1)$$

Гълъбов определя икономическата ефективност като резултатност т.е. „резултатът, който те [*фирмите*] постигат, влагайки единица разходи или ресурси“. Според същия автор „Ресурсите са капиталите и активите на дружеството, а икономическият ефект може да се определи като полезен резултат, който има различни форми на проявление“ (Гълъбов, 2014). Изхождайки от тези принципни концепции ние си задаваме следния въпрос: Какъв е ефектът, който постига българското общество, влагайки ресурсите си в жилищния пазар?

Според нас, това е много важен въпрос, защото достъпността до жилищния пазар не зависи само от способността на отделните граждани да платят за нов дом, но и от ефективното ползване на съществуващия жилищен фонд.

Във формулата като ресурс за постигането на дадения икономически ефект ще ползваме коефициента средна цена на жилища съотнесена към средния доход на домакинствата (HPIR). Този коефициент ни дава представа колко години домакинствата трябва да спестяват brutния си доход, за да могат да си закупят жилище. Този агрегиран показател се изчислява на база на две осреднени величини и по тази причина, ние няма да осредняваме допълнително данните за начално и крайно ниво на ресурсите, както принципно изисква методологията за изчисляване на ресурсната икономическа ефективност.

Като икономически резултат приемаме дела на ефективно обитаваните и ползвани жилища (1-V), като ще се абстрахираме от факта, дали тези жилища се ползват от собственици или наематели.

Като недостатъци на коефициента за ефективна жилищна достъпност могат да се изброят всички изброени вече недостатъци на универсалните коефициенти базирани на принципа „разход-приход“ (какъв е жилищният разход в отношение към общия приход на домакинството), тъй като ние ползваме такъв коефициент в знаменателя на предложената от нас формула.

Предложеният индекс се състои от две съотнесени една към друга величини, които на пръв поглед са с различен мащаб – едната е структурен елемент и измерва дела от жилищния фонд, който ефективно се ползва от населението, а другата величина е времево-ценови коефициент. Макар и с различен мащаб тяхното отношение изразява концепцията за икономическата ефективност като отношение между реализиран ефект и изразходван ресурс. В този смисъл КЕЖД не отразява жилищната достъпност за отделно домакинство, а ефективността на жилищния пазар т.е. степента, в която наличния жилищен фонд се ползва в съответствие с ценовата достъпност на пазара.

За по-голяма универсалност и яснота ще ползваме английската аббревиатура на предложението коефициент – „Effective housing affordability index“ (EHAI):

$$EHAI = \frac{1 - V}{HPIR} \quad (2)$$

Където:

V – дял на свободните имоти;

(1-V) – дял на обитаемите жилища;

HPIR (house price income ratio) – отношение на медиалната цена на жилище към медиалния доход на домакинствата;

ЕНАИ – свързва пазарната достъпност на домакинствата до жилищните имоти (HPIR) със структурната ефективност на ползване на жилищния фонд (1-V).

Анализът на КЕЖД по динамични редове не носи стойност, тъй като участващите в калкулацията му данни са консервативни и не са волатилни във времето. Много по-голяма ползност на коефициента виждаме в териториалното сравнение на стойностите по градове, защото жилищната политика в България е концентрирана предимно в местната власт и тя взима голяма част от решенията, които влияят на ефективното ползване на жилищния фонд, наличен в дадената община.

Таблица 1. Дял на необитаваните жилища през последните десетилетия

Преброяване	Общ брой жилища	Обитавани	Необитавани	% необитавани	Верижен ръст на необитаваните жилища в %
1975	2 501 457	2 329 240	158 638	6,34	-
1985	2 885 209	2 691 355	160 220	5,55	1,00
1992	3 074 075	2 770 760	274 241	8,92	71,17
2001	3 688 802	2 815 774	861 844	23,36	214,27
2011	3 887 076	2 898 288	961 172	24,73	11,53
2021	4 261 454	2 603 713	1 657 741	38,90	72,47

Източник: НСИ

От данните на НСИ се вижда, че дялът на необитаваните жилища в България непрекъснато расте. Това се дължи не само на негативното демографско развитие и на голямата емиграционна вълна, която сполетя страната в годините на преход към демокрация и пазарна икономика, но и поради факта, че от 2001г. НСИ включва в този показател вилните и курортните жилищни имоти, които трудно могат да се нарекат необитаеми, въпреки че някои от тях се обитават само събота и неделя или по време на ваканциите. Видният от таблица 1 скок в размера на необитаваните имоти през 2001г. спрямо данните от преброяването през 1992г., се дължи на тази промяна в методологията на НСИ (National Statistic Institut, 2022).

Приложение на КЕЖД – национални и регионални различия

За да задълбочим анализа, нека пресметнем коефициента за ефективна жилищна достъпност за най-големите градове на страната, за да отчетем разликите между тях при използването на наличния жилищен ресурс. Избираме данните само за градовете (без селата), защото градовете са центровете на урбанизация и в тях жилищния проблем е най-силно изразен.

В таблица 2 са представени съответните дялове на свободни жилища в разгледаните градове на България, пресметнат е показателя (1-V) и след това е съпоставен с изчислените индекси за достъпност на жилищните имоти (HPIR).

Интерпретация на резултатите и гранични стойности

Кога коефициентът показва неефективност при ползването на жилищния фонд? Нека дефинираме две граници – над горната граница ще считаме, че пазарът работи ефективно и домакинствата имат както икономическа, така и структурна достъпност до жилищния фонд. Долната граница ще определя силна неефективност при ползването на жилищния фонд и недостъпност за домакинствата.

Таблица 2. Коефициент за ефективна жилищна достъпност за големите градове в България към 2021 г.

Град	V	1-V	HPIR (%)	1-v/HPIR (%)
Общо за страната	0,0678	0,9322	6,13	15,21
София (столица)	0,0089	0,9911	10,05	9,86
Бургас	0,3203	0,6797	6,65	10,22
Варна	0,1157	0,8843	9,36	9,45
Стара Загора	0,0122	0,9878	7,67	12,88
Пловдив	0,0137	0,9863	8,05	12,25
Русе	0,0573	0,9427	5,45	17,30

Източник: Изчисление на автора на база на данни от НСИ, национално преброяване 2021 г.

Според нас е нормално да се очаква определен процент от жилищния фонд да е свободен и неизползваем. Трудно се постига 100% заетост, защото това е възможно само теоретично и показва също неефективност. Ниво от 90% заетост е разумно допускане за ефективно използван жилищен фонд. В същото време, може да ползваме средния за страната индекс за икономическа жилищна достъпност (медиална жилищна цена/медиален доход на домакинствата – HPIR), който е 6. Ако калкулираме КЕЖД при тези допускания бихме получили стойност от 15%. Всички изчислени стойности равни на 15% или по-високи от това ниво, ще считаме за много добро ниво на ефективност на жилищната достъпност.

При определянето на долната граница ще подходим по същия начин. Логично е да допуснем, че ниска ефективност би била свързана или с много високо ниво на неизползвани жилища или с много висок коефициент на ценова достъпност за домакинствата до жилищните имоти (HPIR).

Според нас, ниво от 60% използваемост на жилищния фонд е много ниско и показва сериозна структурна неефективност. Също така ценова достъпност от HPIR около или над 12 също свидетелства за сериозна ценова бариера пред домакинствата при покупката на жилищен имот. При изчисляването на КЕЖД при тези допускания бихме получили 5% като стойност на коефициента. При изчислението на КЕЖД всички стойности, които са равни или под 5% биха показали сериозна неефективност на достъпността до жилищни имоти.

Стойности между 5% и 15% ще тълкуваме като средни.

При калкулацията на долната и горната граница е важно да уточним, че считаме двата параметъра V и HPIR за статистически независими един спрямо друг т.е. вариацията в дела на заетост на жилищния фонд не влияе по никакъв начин на отношението цена на жилището/доход на домакинството.

Изхождайки от тези допускания и предварително дефинирани граници виждаме от таблица 2, че в големите градове на България проблемът с

незаетите жилища през 2021 г. не е бил сериозен. Изключение правят само Черноморските ни градове Варна и Бургас. Смятаме, че причината е в големия брой ваканционни имоти, които много българи имат в тези градове и които се отчитат от НСИ като незаети. Всички други разглеждани градове са с много добър дял на ефективно използваните жилища. От друга страна, коефициентът медиална цена на стандартно жилище към медиален доход на домакинствата е сравнително висок във всички градове. Ако се позовем на скалата, която дефинира Chapman Center for Demographics and Policy, то всички градове в България са „сериозно недостъпни“. В доклада си „Demographia International Housing Affordability“ 2024 те дефинират като достъпни градовете с коефициент за достъпност (HPIR) под или равно на 3, като средно достъпни градовете, където коефициента е между 3,1 и 4, като сериозно недостъпни градовете с коефициент между 4,1 и 5, като градове с тежка недостъпност се охарактеризират тези, които са с коефициент между 5.1 и 8,9, а тези с коефициент над 9 влизат в категорията на градовете с невъзможна достъпност. (Chapman Center for Demographics and Policy, 2024)

От нашите големи градове София и Варна влизат точно в последната категория на градове с невъзможна жилищна достъпност. Най-достъпният ни град е Русе с коефициент от 5,45. Русе също има високо ниво на заетост на жилищния фонд, но има все пак налични свободни площи. Това прави пазара в този град ефективен съгласно КЕЖД със стойност от 17,30%, което е значително над границата от 15%, която определихме. В другата крайност е град Варна, който е типичен пример за неефективно ползване на жилищния фонд и КЕЖД го показва много ясно. При Варна имаме съвпадение на два фактора, които влияят негативно на изчислявания коефициент и занижават стойността му. Това е, от една страна, високият дял на свободни жилища (т.е. ниска стойност на $(1-V)$), а от друга страна, високият коефициент за ценова жилищна достъпност на домакинствата (HPIR). Ситуацията на жилищния пазар във Варна е добра илюстрация за смисъла от КЕЖД, който веднага е уловил неефективността на този жилищен пазар, изразена във високи жилищни цени на пазар с голям дял от свободни жилища.

Другият български град с КЕЖД под 10% е София, където причините за ниската стойност на коефициента са различни от тези във Варна. В София нивото на използваемост на жилищния фонд от повече от добро т.е. стойността на $(1-V)$ клони към 1, но този факт не може да компенсира изключително високата стойност на коефициента на ценова достъпност на жилищата (HPIR). Високата степен на употреба на жилищния фонд в София и липсата на всякакви свободни резерви води до прекомерно повишаване на жилищните цени. Това води до ниската стойност на коефициента за ефективна жилищна достъпност.

Политически и практически препоръки

Изводите от анализа поставят въпроса, доколко съществуващите политики в областта на жилищната достъпност могат да осигурят ефективно използване на жилищния фонд и справедлива достъпност за различните социални групи.

Проф. Йовкова поддържа схващането, че „жищната политика като вид публична политика представлява съвкупност от действия, насочени към постигането на определени цели в областта на жилищния сектор“ (Йовкова,

2019). За съжаление нашето правителство не е разработило влязла в сила жилищна политика. Наличен е проект за „Национална жилищна стратегия 2018-2030 г.“, но той е само във фазата на проект и не е влязъл в сила.

Ние не сме привърженици на административните мерки и по тази причина смятаме, че има разумни пазарни механизми, които, ако бъдат ползвани, могат да доведат до по-ефективно ползване на жилищния фонд.

Вместо да влиза в ролята на „доставчик“ на жилища през цялото време, местната власт би могла да предложи на собствениците на свободни жилища да ги наема под наем за 3,5,7 или 10 години. Тези договори за наем биха могли да се формулират по модела на договорите за наем на офис площи, а именно без клауза за предсрочно прекратяване. Това би дало, както на местната власт сигурност, че може за периода на договора да настани нуждаещо се семейство в това жилище, така ще даде сигурност и на собственика, че за периода на договора има първокласен платец като наемател. Тези договори биха могли да се сключват с малък плаващ дискант (предимство за общините) спрямо пазарните наемни цени в зависимост от срока на договора за наем. Също така за собственика е предимство да има за фиксиран период от време един много добър платец. Много от свободните жилища в градовете са собственост на български граждани, които живеят в чужбина. Такава възможност би била много добра възможност за тях за получаване на допълнителен доход, от имот, който няма да ползват в следващите няколко години. Общинските власти могат да измислят още множество стимули за собствениците на свободни имоти, за да ги привлекат към подобна схема.

От друга страна, общината без да влага значителен ресурс в изграждането на нови жилища, може да добие достъп за фиксиран период от време до жилище, което да преотдаде под наем на нуждаещи се семейства. Наемът може да зависи от типа на нуждаещото се семейство. Например с подобен механизъм може да се стимулира раждаемостта и общините в България да предлагат много достъпни и добри жилища на семейства с повече от три деца. Друг пример за подобна политика е общините да предлагат подобни жилища за крайно нуждаещи се домакинства, които са в първи или втори децил на доходите. По този начин местната власт може ефективно да се бори с изключително нелицеприятното явление „бездомност“.

Имайки предвид характеристиките на имотния пазар, смятаме, че държавата може, в определени периоди, да предпочете да бъде и доставчик на жилища.

Известно е, че цените на жилищните имоти са обект на бизнес цикъла и има периоди на възход, както и периоди на рецесия (Стефанов, 2023). В периода на рецесия цялата строителна индустрия изпада в много тежко състояние и броят на безработните от тази индустрия буквално избухва. В тези периоди държавата може да подпомогне строителните компании като стартира изграждането на жилища, които впоследствие да отдава под наем на нуждаещите се. Това би могло да се разглежда като антициклична мярка за подпомагане както на индустрията, така и на всички строителни работници, които иначе биха се записали на трудовата борса като безработни.

Чрез подобни мерки държавата и местната власт могат да подобрят значително ефективното ползване на жилищния фонд и да задоволят в по-голяма степен нуждите на населението.

Заклучение

Извършеният анализ потвърждава, че жилищната достъпност в България следва да се разглежда в двоен контекст – ценови и структурен. От една страна, високият коефициент на ценова достъпност (HPIR) в големите градове показва сериозна бариера пред домакинствата с ниски и средни доходи. От друга страна, значителният дял на необитавани жилища свидетелства за неефективно използване на наличния жилищен фонд.

Трябва да се отбележи, че констатираният в началото на анализа висок процент на неизползвани жилища за страната не се потвърди за повечето от изследваните ни големи градове (като привлекателни урбанизационни центрове) с изключение на курортните ни градове Бургас и Варна, където това е, малко или много, очаквано, поради характеристиките на самите градове на брега на морето.

Предложеният коефициент за ефективна жилищна достъпност (КЕЖД) представлява опит за синтез на двата подхода – икономически и структурен. Той позволява да се оцени не само колко достъпни са жилищата, но и доколко рационално обществото използва своите ресурси. Резултатите показват, че в град като Варна високите цени и свободните жилища водят до ниска ефективност на пазара, в столицата дори прекалено високата използваемост на жилищния фонд не може да компенсира високите цени, докато в градове като Русе се наблюдава по-добър баланс между достъпност и използваемост.

Жилищната политика следва да се насочи към повишаване на ефективността на съществуващия жилищен фонд, а не само към увеличаване на новото строителство. Както подчертава Стоенчева (2021), „пазарът на жилищни имоти обикновено е небалансиран... .Търсенето е нееластично [...]“. Предлагането е нееластично в краткосрочен план [...]“. Поради това са необходими гъвкави, но устойчиви механизми за управление на наличните жилищни ресурси.

В заключение, достъпността до жилище не е само икономическа категория, а социален индикатор за благосъстоянието на обществото. Развитието на интегрирани показатели като КЕЖД може да подпомогне, както академичните изследвания, така и формулирането на справедливи и ефективни жилищни политики в България.

Източници

Chapman Center for Demographics and Policy. (2024). *Demographia International Housing Affordability 2024*. Center for Demographics and Policy.

Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1991, December 13). General comment No. 4: The right to adequate housing. *General comment No. 4: The right to adequate housing*.

Council of Europe. (1996). European Social Charter (Revised) (ETS No. 163). *European Social Charter (Revised) (ETS No. 163)*.

Deloitte. (2024). *Property index - Overview of European residential market*. Deloitte.

European Union. (2000). Charter of Fundamental Rights of the European Union (2012/C 326/02). *Charter of Fundamental Rights of the European Union (2012/C 326/02)*. Official Journal of the European Union.

- Eurostat. (2023). *Living conditions in Europe - housing*. Retrieved October 2025, from Living conditions in Europe - housing: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?oldid=569706&title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&utm_source=chatgpt.com#Housing_conditions
- Eurostat. (2025). *Glossary:Housing cost overburden rate*. Retrieved October 2025, from Eurostat/Statistics Explained: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate
- Galabov, M. (23.09.2014). Ikonomicheska efektivnost na družhestvata s specialna investiciona cel [Economic Efficiency of Special Purpose Investment Companies]. *Ikonomicheska misal*, 113-123.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471-491.
- Jovkova, J. (2019). Savremeni podhodi za finansirane na pridobivaneto na dostapni i kachestveni zhilista. [Contemporary Approaches to Financing the Acquisition of Affordable and Quality Housing]. Sofia: IK UNSS.
- Musgrave, R. (1959). *The Theory of Public Finance: A Study in Public Economy*. New York: McGraw-Hill.
- Naredba za predotvrativane na zilistnata kriza v Sofia (14.07.1942) [Ordinance for the Prevention of the Housing Crisis in Sofia] Sofia: Darzhaven vestnik.
- National Statistic Institut. (2022). Prebrojavane na naselenieto 2021г., retrived on October 2025, from Zhilista kam 7 septemvri 2021: <https://www.nsi.bg/sites/default/files/files/pressreleases/Census2021-dwellings.pdf>
- OECD. (2025). *HCI.2. HOUSING COSTS OVER INCOME*. OECD, Social Policy Division. OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs - Social Policy Division.
- Podkrepa.org (2025), Minimalna rabotna zaplata za vsichki rabotesti, vkljuchitelno tezi v dazhavnata administratia, e 1077lv., [The minimum wage for 2025 for all employees, including those in the public administration, is BGN 1,077], Podkrepa.org, retrieved 29. October 2025.
- Stefanov, D., M. D. (2023). Tendencii na parvichniq Pazar na zhilistni imoti v Bulgaria [Trends in the Primary Housing Market in Bulgaria], *Real Estate & Business*, VII(3), 158-166.
- Stoencheva, Y. (2020). Privlekatelnost i dostapnost na investiciata v zhilistni imoti v teritorialen aspect [Investment Attractiveness and Affordability of Residential Real Estate: A Territorial Perspective]. *Nauchni trudove na UNSS* (2), 279-300.
- Stoencheva, Y. (2021). Pazarni analizi v biznesa s nedvizimi imoti [Market Analysis in the Real Estate Industry]. Sofia: IK UNSS.
- Stoencheva, Y. (2025). Prouchvane na dostapnosta na svobodnia zhilisten fond v grad Sofia za izpolzване pod naem [Study of the Accessibility of the Vacant Housing Stock in the City of Sofia for Rental Use]. *Real Estate & Business*, IX, 62-71.
- Stone, M. E. (2006). Housing Affordability: One-Third of a Nation Shelter-Poor. *Community Studies Faculty Publications*, 38-60.
- United Nations General Assembly. (2015). Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development. *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. United Nations.
- United Nations. (1948). Universal Declararion for Human Rights. *Universal Declararion for Human Rights*. New York: UN.

United Nations. (1966). International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights*. United Nations.

United Nations. (1976). Vancouver Declaration on Human Settlements (Habitat I). *Vancouver Declaration on Human Settlements (Habitat I)*. NY: United Nations.

United Nations. (2016). New Urban Agenda (Habitat III). United Nations.

Ver Eecke, W. (2002, March 14). Adam Smith and Musgrave's concept of merit good. *Journal of Socio-Economics*(31), 702.

Zakon za sobstvenostta na grazdanite (30 Mart 1973) [Citizens' Property Act] Sofia: Darzhaven vestnik.



Aspects of Housing Affordability and the Degree of Utilization of Residential Properties in Bulgaria

Yana STOENCHEVA¹; Svetoslav DELTCHEV²

¹ ORCID iD 0009-0009-9381-4217, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria,
e-mail: ystoenchewa@unwe.bg

² ORCID iD 0009-0008-0975-5465, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria,
e-mail: svetoslav.delchev@unwe.bg

DOI: <https://doi.org/10.56065/3zd40x10>

Abstract:

JEL:
R21; R31;
D31; R38

The present article analyzes housing affordability in Bulgaria, examining it through a dual perspective – price and structural dimensions. A new composite indicator is proposed – the Effective Housing Affordability Index (EHAI), which links market affordability with the efficient utilization of the existing housing stock. The analysis identifies certain regional disparities and demonstrates that high housing prices and the increasing share of unoccupied dwellings lead to structural inefficiency. The findings emphasize the need to redirect housing policy towards improving the efficiency of housing stock utilization rather than merely stimulating new construction. The proposed index can support both academic research and the formulation of fairer and more effective housing policies in Bulgaria.

Keywords:

Housing affordability, effectiveness, housing policy, housing stock

Now to cite:

Stoenchewa, Y., Deltchev, Sv. (2025). Aspekti na dostapnostta i stepenta na izpolzване na zhilistni imoti v Bulgaria. [Aspects of Housing Affordability and the Degree of Utilization of Residential Properties in Bulgaria]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (2), 95-109. <https://doi.org/10.56065/3zd40x10>

Copyright © 2025
by author(s)