



Жилищният пазар в Европа: Къде сме ние?

Драгомир СТЕФАНОВ¹; Мария ДИМИТРОВА²

¹ ORCID iD 0000-0002-0600-3873, Университет за национално и световно стопанство, София, България, e-mail: d.stefanov@unwe.bg

² ORCID iD 0009-0006-6046-5506, Университет за национално и световно стопанство, София, България, e-mail: m.dimitrova@unwe.bg

DOI: doi.org/10.56065/hnnanj79

Резюме:

JEL:
R31; L85,
G21; R21

Жилищният пазар в София се развива изключително бързо през последните десет години. Почти всяко тримесечие отбелязваме ръст в броя и обема на отпуснатите ипотечни кредити, в издадените разрешения за строеж и започнатото ново строителство, както и в броя на сключените сделки и цените на жилищата. Много от участниците на пазара се вълнуват до кога ще продължи този устойчив ръст на различните измерители.

Целта на настоящето изследване е да покаже къде се намира София сред столиците в Европа по достъпност на населението до собствено жилище. Чрез сравняването на различни показатели, като съотношенията цена/доход, наем/цена и ипотека/доход ще представим позицията на българската столица в отделните класации и ще се опитаме да оборим съществуващата теза, че достъпността до жилищен имот в София е ниска. Ще представим аргументи, защо ръстът в цените на жилищата е до някъде обоснован и се дължи на различни икономически, финансови, социални и психологически фактори, които следва да се разглеждат в съвкупност. Ще бъде обърнато внимание и на данъчната тежест върху недвижимата собственост като допълнителен фактор за добрата достъпност.

Ключови думи:

Жилищни имоти, достъпност до жилище, София, съотношение цена/доход, ипотечно кредитиране, имотни данъци

Цитиране:

Стефанов, Д., Димитрова, М. (2025). Жилищният пазар в Европа: Къде сме ние? *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (2), 30-46. <https://doi.org/10.56065/hnnanj79>

Copyright © 2025
от автора/
авторите

Въведение

В България почти винаги, когато се говори за пазар на недвижими имоти, темата е свързана с жилищния сегмент и то най-вече в големите градове. Вниманието през последните години все повече се концентрира върху София, тъй като над 40% от издадените разрешения за строеж на нови жилищни сгради и също толкова от започнатото ново строителство е концентрирано именно там (Стефанов, Димитрова, 2023). Засиленото търсене е следствие на няколко причини – прилива на нови домакинства към столичния град, желанието за разширяване на обитаваното жилище, замяната на старо с ново строителство, но и в немалка степен от липсата на други инвестиционни алтернативи и желанието за запазване на стойността на богатството. Високото търсене все още не е напълно задоволено от растящото предлагане, което води до бърз растеж на цените през последните повече от 10 години. Този процес кара мнозинството от участниците на пазара да усещат и да вярват, че достъпността до жилище в София е на много ниски нива. Има редица статии по темата, които защитават именно тази позиция. Не рядко, анализатори по медиите сравняват цените у нас с тези в някои от най-големите и посещавани столици в Европа, като се развива тезата, че там цените са по-ниски и достъпни за местното население.

Целта на настоящата статия е да изследваме къде се намира София сред столиците в Европа по достъпност на населението до собствено жилище. Това сравнение ще бъде направено чрез някои от най-използваните в световен мащаб показатели, а именно съотношенията цена/доход, наем/цена и ипотека/доход. Обект на изследването ще бъде жилищния пазар в София, а предмет посочените показатели за измерване на достъпността до жилище.

На база на резултатите, ще се опитаме да представим позицията на българската столица в различните класации и да оборим донякъде съществуващата теза, че достъпността до жилищен имот в София е ниска. Ще представим различни аргументи, защо ръстът в цените на жилищата е до голяма степен обоснован и се дължи на различни икономически, финансови, социални и психологически фактори, които следва да се разглеждат в съвкупност. Ще насочим вниманието на читателите и към данъчната тежест върху недвижимата собственост като допълнителен фактор за добрата достъпност.

Литературен обзор

Достъпността на жилищата се превръща във все по актуална и дискутирана тема сред изследователи, анализатори, банкери и най-вече сред домакинствата в цяла Европа, тъй като покачващите се цени през последните години значително влияят върху различни аспекти в икономиката на всяка страна. Licchetta, Martins и Vašíček (2025) подчертават, че достъпността на жилищата в Европейския съюз се е влошила през последното десетилетие, главно поради по-бързото нарастване на цените на жилищата от доходите на домакинствата. Авторите подчертават, че тези промени се дължат не само на динамиката в цените на жилищните имоти, но и на различни фактори, като урбанизация, демографски промени и ограничения в строителната активност.

Извън стандартните разбирания за достъпността на жилищата като показател, изчисляван по определена формула, някои автори се опитват да дадат конкретна дефиниция или по-скоро да опишат значението му. Той бива определян като израз на социалния и материалния опит на хората, конституирани като домакинства, във връзка с техните индивидуални жилищни ситуации. Достъпността изразява предизвикателството, пред което е изправено всяко домакинство, при балансирането на разходите за действително или потенциално жилище, от една страна, и разходите си, не свързани с жилища, от друга, в рамките на ограниченията на доходите си (Stone, 2006). Подобно виждане е застъпено и от Стоенчева (2025), според която достъпността зависи от редица фактори, включващи както характеристиките на домакинството (броя на членовете, семейната структура, наличието на деца), така и доходите, зависимостта от социални помощи и др., които очертават границите, извън които жилищните разходи започват да ограничават естественото социално и икономическо участие на домакинството. За да бъде анализирана правилно тази достъпност, различни индикатори трябва да бъдат разгледани, групирани в три измерения – пазар на жилища, жилищни условия и достъпност и публични политики за достъпно жилищно настаняване (Alanssari, Mihaylova & Papazov, 2022; OECD, 2025).

Според Забунов (2021) правилният избор на методологически инструменти е от съществена важност за разбирането на пазара на недвижими имоти. През годините показателите, през които се измерва достъпността на жилищата, се изменят, но най-константен сред тях остава съотношението цена/доход. Авторите на доклада на Demographia (2024) наричат този показател „медианно/средно множествено“, като уточняват, че той представлява съотношението цена-доход на средната цена на жилището, разделено на brutния среден доход на домакинствата. Този показател е широко използван при сравнителни анализи от институции като Световната банка, Организацията на обединените нации, Организацията за международно сътрудничество и развитие (OECD), Съвместния център за жилищни изследвания към Харвардския университет, както и от учени, изследващи достъпността до жилищния пазар в различни териториални единици и населени места в България (Стоенчева, 2020, 2021). Средните показатели за цена и доход отразяват по-добре икономическото въздействие върху домакинствата със среден и по-ниски доходи за разлика от средните стойности, които са изкривени нагоре от включването на най-високите доходи и цени.

В доклад на УниКредит Булбанк за достъпността на жилищата в България (2023) се използва именно този показател, за да се направи адекватен анализ на жилищния пазар в гр. София. Чрез него се идентифицират квартали в столицата, в които цените на имотите надвишават устойчивите нива. В доклада се съобщава, че „съотношението цени спрямо доход от 6 пъти разделя пазара на две, като кварталите с по-ниско съотношение са подценени, а тези с по-високо – надценени“. Авторите отчитат също, че разгледаните данни за 2023 г. сочат за „значителна степен, в която делът на надценените локации (94%) превишава този на подценените локации (6%). Освен това делът на локациите, които са надценени с повече от 30% (или така наречените значително надценени локации) достига 61% от общо локациите през настоящата година. Последните две метрики съдържат допълнителна

индикация за наличието на сериозно по мащабите си прегряване на пазара на жилища в столицата“.

Други показатели, които спомагат за правилното анализиране на жилищните пазари и достъпността до тях в различните европейски страни, са показатели като очакваната доходност от наеми и съотношението ипотeka/доход. Първият е от съществено значение най-вече за инвеститорите, които очакват възвръщаемост от отдаване под наем на закупен имот, тъй като показва потенциалната възвръщаемост на инвестицията, чрез сравняване на годишния доход от наем с покупната цена на имота. Според емпирично изследване на Калчев (2025) над 40% от анкетираните, които са заявили готовност да закупят жилищен имот през следващите една година, биха го придобили с цел инвестиция, а не за лично ползване. А проучване на Garha и Azevedo (2025) показва, че дори в контекста на стабилно предлагане на жилищни имоти, достъпността до тях може да се влоши, ако тези имоти се третират основно като инвестиционен актив. От друга гледна точка, проучване на Samarin, Sharma и Nagle (2024) показва, че домакинства, чийто наем надвишава 30-40% от доходите им, са по-склонни да изпитат финансов стрес, ограничено потребление и намалена икономическа устойчивост, което още веднъж подчертава важноста на разглеждания показател.

Съотношението ипотeka/доход от своя страна дава информация за ипотечното бреме върху доходите на домакинствата, които са финансирани закупуването на жилищен недвижим имот чрез банков кредит. Докладът на Международния валутен фонд относно европейските жилищни пазари (IMF, 2023) посочва, че почти 20% от домакинствата разчитат на този начин на финансиране, а приблизително 15% изплащат, както ипотечен, така и потребителски кредит. Европейската централна банка (ECB, 2025) допълнително документира, че достъпността на жилищата се е влошила значително в периода след 2021 г. поради покачващите се лихвени проценти, което илюстрира значението на разходите за финансиране за достъпността на жилищата. Подобни констатации обосновават важноста на този показател при анализирането на пазара на недвижими имоти, особено в страни, в които собствеността на жилище се финансира предимно чрез дълг към банка-кредитор.

Данъчното облагане в съответната държава също може да окаже влияние върху нивата на достъпност до жилищни имоти за домакинствата. Някои политики в тази област могат дори да помогнат за справяне с предизвикателства на пазара на жилищни недвижими имоти, като например значително намаляване на въглеродния отпечатък на жилищата, насърчаване на по-ефективно използване на земята и жилищата и увеличаване на предлагането на достъпни жилища (OECD, 2022). Структурните различия между европейските системи за данъчно облагане върху собствеността на жилище допълнително влияят върху различната достъпност на този тип имоти. Направено проучване от авторите сочи, че много страни от Централна и Източна Европа разчитат на системи за оценка, базирани на площ, а не на системи, базирани на пазарна стойност, което води до относително ниски данъчни тежести в столиците на тези държави, сравнявайки ги със западноевропейските мегаполиси. За да се подобри цялостната достъпност на жилищата, правителствата трябва да възприемат комплексен подход, който комбинира реформи на данъка върху недвижимите имоти с инициативи за

увеличаване на предлагането на достъпни жилища, подобряване на финансовата достъпност и насърчаване на приобщаващото градско развитие (Bahramov, 2024). Повечето анализи върху достъпността на жилищата не включват фокусиране върху размера данъците, но фактът, че в някои страни тези разходи представляват значителен дял от общите, свързани със собствеността на такъв имот, обосновава включването им настоящата статия.

Повечето съществуващи проучвания се фокусират върху показатели на национално ниво, което прикрива съществуващите различия между жилищните пазари в столиците и регионалните такива. Затова според нас е важно да се извърши анализ, концентриран само върху столичните градове на Стария континент, където урбанизацията, концентрацията на работна ръка и инвестиционно търсене водят до темп на нарастване на цените по-бърз от този на покачването на доходите (Hick, Pomati & Stephens, 2025; Matějková & Tichá, 2025). След запознаването с различни информационни източници може да се заключи, че достъпността на жилищата е многоизмерна функция и се формира под влиянието на различни фактори като цените на имотите, стойността на наемите, достъпността до кредитно финансиране, доходите на домакинствата и данъчното облагане в съответната държава. Анализ на жилищния пазар, обосноваващ се само на фактора цени в дадения град или който и да е друг индивидуален показател, ограничава възможността за адекватни и релевантни изводи относно пазара. Затова и авторите на тази статия обосновават изводите си на база анализа на комбинация от различни показатели, всички оказващи влияние върху достъпността до жилище, предлагайки по-пълна оценка на тенденциите в различните европейски страни.

Методология

Този раздел на статията цели да опише основния източник на информация, чрез който са събрани емпиричните данни, използвани за анализа напред в статията, както и същността на основните показатели, които ще бъдат анализирани. Те ще послужат и за оформяне на финални изводи и препоръки спрямо разгледаните данни. Авторите считат, че тези показатели са от съществено значение, както за осъществяването на един полезен сравнителен анализ, така и за разбирането на пазара на жилищни недвижими имоти в гр. София спрямо останалите европейски столици.

За целите на това изследване, като основен източник на данни е използван надежден вторичен източник на актуални данни – Numbeo (<https://www.numbeo.com>). Използваната платформа е една от най-големите световни бази данни, която предоставя информация за разходите за живот, цените на имотите, доходността от наеми, заплатите и други социално-икономически показатели в различните градове и държави от света. Numbeo предоставя актуална и съвременна информация за условията на живот по света, която се използва от изследователи за сравнителни анализи на жизнения стандарт и пазарите на жилищни недвижими имоти в различните градове.

Процесът на събиране на данни на Numbeo (Numbeo, 2025a) включва комбинация от генерирани от потребителите данни и ръчно събрана информация от реномирани източници. Ръчно събраните данни от всеки

източник се въвеждат два пъти годишно и им се присвоява тегло, три пъти по-високо от генерираните от потребителите данни, за да се подобри надеждността. Платформата ограничава записите от конкретни IP адреси, които са идентифицирани като „спамери“. Към момента се използват повече от 30 филтъра, за да се гарантира точността и целостта на данните. В обобщение, Numbeo използва евристична технология, за да поддържа високо качество на данните и редовно премахва статистически невероятни или неправилни данни, използвайки съществуващи данни и потребителско поведение като ориентир.

За целите предстоящия сравнителния анализ на пазара на жилищни недвижими имоти в различните европейски столици са разгледани три ключови показателя от съответната база данни, свързани с достъпността до жилищни недвижими имоти – съотношението цена/доход, доходност от наеми и ипотеката като дял от дохода.

„Съотношението цена/доход“ е един от най-широко използваните глобални показатели за достъпност до жилища, като по-ниската му стойност показва по-добра достъпност. Той измерва връзката между цената за закупуване на имот и капацитета на доходи на местните жители. Най-общо казано, този показател дава отговор на въпроса колко средногодишни доходи са необходими за закупуването на среднестатистическо жилище. С помощта на този показател могат да бъдат идентифицирани съществени тенденции на пазара на недвижими имоти в съответните градове, като недостъпност на жилищата в съответната община, по-голям риск от неравенство в жилищното настаняване и др. Според Numbeo (2025b) показателят се изчислява като съотношение на средната цена на жилищен имот спрямо средния разполагаем доход на домакинството на годишна база. Формулата, която базата данни използва, приема, че:

- нетният разполагаем семеен доход е 1,5 пъти средната нетна заплата (50% е предполагаемият процент на жените, които са част от работната сила в съответния град);
- средният размер на жилищен имот (апартамент) е 90 кв. м;
- цената на кв. м представлява средната стойност на цените в центъра на града и в райони извън центъра на града.

Следващият показател, включен в анализа на настоящата статия, е „очакваната доходност от наеми“. Той има процентно изражение и се изчислява като общият годишен брутен наем се раздели на цената на имота (Numbeo, 2025b). Този показател дава индикация за годишната възвръщаемост на инвестиция, която собственикът на имота може да очаква, ако го отдава под наем, изразена като процент от покупната цена на имота. Високите му стойности индикират за атрактивни условия за инвестирането в недвижими имоти и за балансиран пазар, при който цените се поддържат от устойчиви потоци на доходи. От друга страна, ниската му стойност е индикация за инвеститорите, че на тези пазари може да се разчита повече на капиталова печалба, отколкото на дългосрочна доходност от наеми. За целите на текущия анализ показателят е разгледан отделно за имоти, които се намират в централната част на града, и за имоти, които са локализирани извън центъра на съответната столица.

Последният показател, който е разгледан в анализа на настоящата статия, е „ипотека като процент от дохода“. Той отчита финансовата тежест на собственото жилище върху домакинства, които не са имали възможност да ползват собствени средства при закупуването на имот и са разчитали на ипотечно финансиране. При разглеждането на данни за този показател високите му стойности индикират за висока тежест на разходите за финансиране на жилището върху домакинството, за по-голяма финансова уязвимост при колебания в лихвените проценти по ипотечните кредити и съответно за по-голям риск от неизпълнение на задълженията към банката-кредитор. За целите на тази статия е прието, че този показател визуализира какъв процент представлява месечната вноска по ипотечния кредит от нетния доход на домакинството (Numbeo, 2025b). Предполага се, че:

- периода на ипотечния кредит е 20 години;
- ипотечният кредит покрива 100% от цената на имота;
- ипотеката е върху жилищен недвижим имот с размер 90 кв. м;
- цената на кв. м представлява средната стойност на цените в центъра на града и в райони извън центъра на града.

В края на анализа е включена информация и относно данъците върху жилищни недвижими имоти, които плащат собствениците им в съответните европейски столици. В общия смисъл, данъкът върху недвижимите имоти представлява годишна такса, налагана от местните или национални власти върху собствеността на имота. Те са съществен компонент от достъпността на жилищата и възвръщаемостта на инвестициите в недвижими имоти, влияейки върху показатели като нетна доходност от наем, съотношението цена/доход и общата цена на жилището. За целите на настоящата статия, поради спецификите на всяка община (или държава), е приета общо приложима ставка за жилищен недвижим имот, обитаван от собствениците, без специални изключения, като се приема:

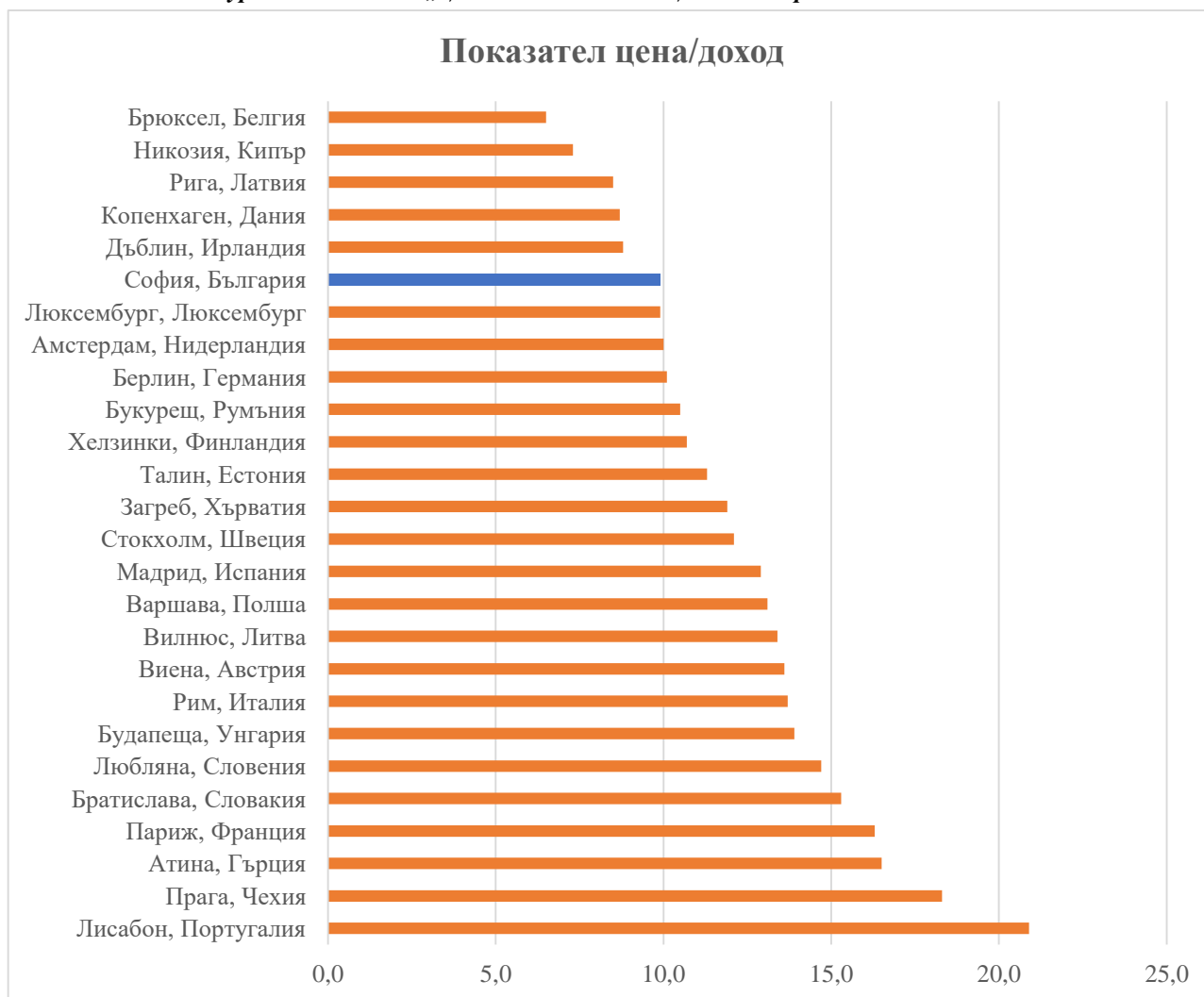
- размер на жилището: 90 кв. м;
- стойност на имота: €300 000;
- основен имот на пребиваване, освен ако изрично не е посочено друго.

За по-добра визуализация и определяне на тенденциите на различните пазари на жилищни недвижими имоти в европейските столици, в анализа са включени различни графики. В контекста на различните особености на тези пазари, графичният анализ включва данни, както за столиците на страните-членки в Европейския съюз (без Малта), така и за други европейски столици, които не са част от общността. Този визуален подход подобрява достъпността на резултатите и улеснява видимостта на различните връзки между разглежданите показатели.

Анализ и резултати

Първият показател, който сме изследвали е съотношението „цена/доход“ при жилищните имоти в европейските столици. Както вече беше споменато, този показател е водещ при повечето изследвания на достъпността до жилище и показва колко средногодишния доход на домакинство са нужни за да се закупи жилищен имот от 90 кв. м. На фигури 1 и 2 последователно сме представили резултатите от изследването, съответно за държавите от ЕС и за избрани 15 държави извън ЕС.

Фигура 1. Показател „цена/доход“ в столиците на страните-членки на ЕС



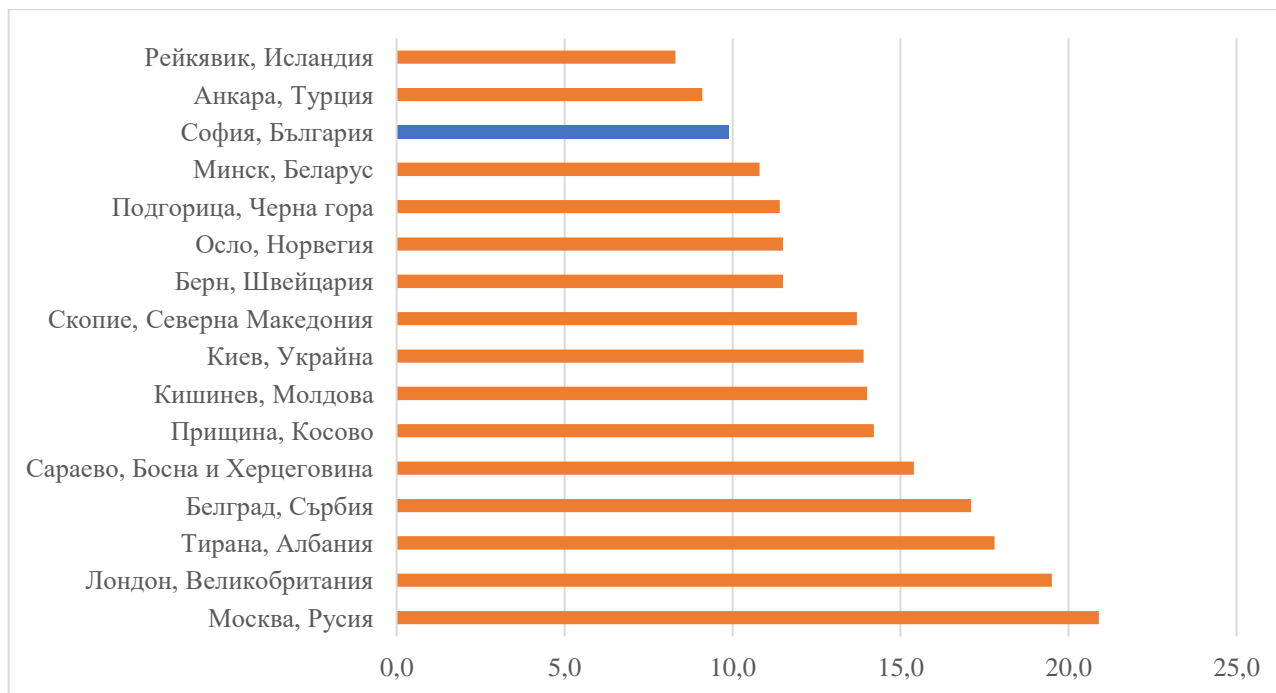
Източник: Numbeo, <https://www.numbeo.com>

Само седем от столиците в ЕС имат стойност на показателя под 10 единици, в т.ч. и София (9,9). Това показва, че българските граждани имат доста добра достъпност до жилище, в сравнение с гражданите на повечето страни от Съюза. Пет столици, на Португалия, Чехия, Гърция, Франция и Словакия, имат стойности над 15 единици, а други 8 са със стойности между 12 и 15. По-достъпни от София са жилищата само в Брюксел, Никозия, Рига, Копенхаген и Дъблин (Фигура 1).

Някои анализатори считат, че една от причините за сравнително по-ниската стойност на този показател за нашата столица се дължи на допускането, че част от сделките с жилищни имоти се изповядват и вписват на цена, по-ниска от пазарната, което изкривява изчисленията. Срещу този тип изводи може да се противопостави контрааргумент, че и част от доходите на населението не се официализират, а се изплащат в брой неофициално от работодателите с цел намаляване на дължимите осигурителни плащания и подоходни данъци. Кое от двете незаконосъобразни действия има по-голям дял у нас не можем да твърдим, но по официални данни достъпността до жилище в София, измерена чрез показателя „цена/доход“, е на много добро ниво сред европейските столици. Това личи и от фигура 2, на която София е в компанията на други 15

столични града на страни, извън ЕС. С изключение на Рейкявик и Анкара (друга тема е географското положение на Турската столица), жителите на всички останали столици имат по-лоша достъпност до жилище от софийските, в т.ч. и всички държави на Балканския полуостров.

Фигура 2. Показател „цена/доход“ в европейски столици извън ЕС

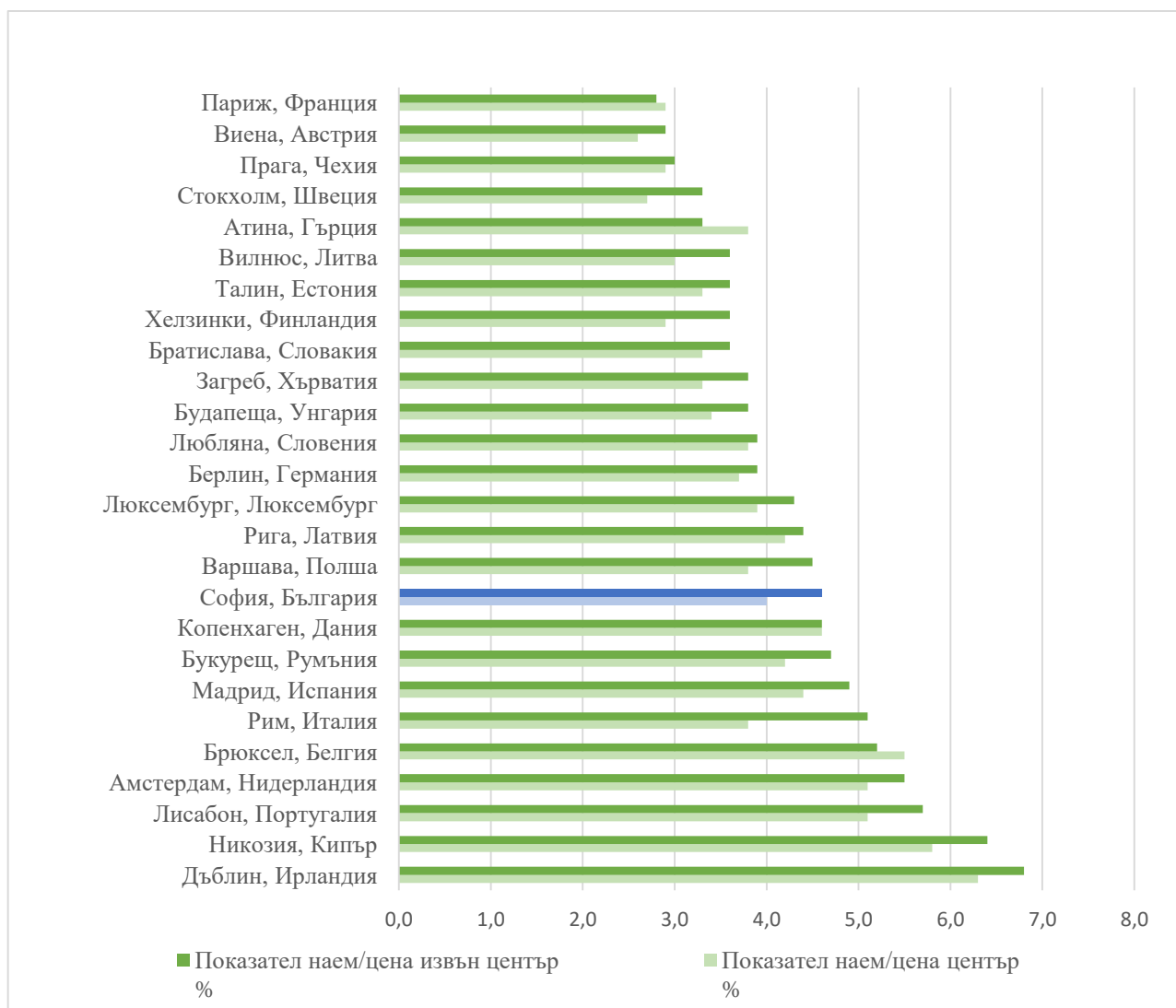


Източник: Numbeo, <https://www.numbeo.com>

Друг надежден източник на информация за развитието на жилищния пазар е показателят за измерване на брутната възвръщаемост от инвестициите в имоти, а именно съотношението „наем/цена“. Често този показател се сравнява с цената на финансирането на сделките с имоти за да се установи дали инвеститорът ще успява да покрива своите текущи разходи под формата на лихви по кредитите, разходи за данъци и текущи ремонти от една страна, с приходите от наем при рентирането на имота, от друга. По-високите стойности на показателя показват по-добра възвръщаемост на вложения капитал, което в средносрочен план води до повишаване на интереса на инвеститорите и на търсенето на имоти в този район, респективно до повишаване на цената им и спад на показателя до неговите дългосрочни равновесни нива. Обратно, ниските стойности на съотношението „наем/цена“ ограничават инвеститорите и търсенето на тези имоти спада. Това задържа ръста на цените им по-нисък от този на наемите до постигане на дългосрочното им равновесие.

На фигура 3 сме представили средните резултати за този показател в столиците на страните-членки на ЕС в две разновидности – за жилищата в центъра на съответния град и за тези извън централната част. София се позиционира в топ десет на столиците с най-висок показател и в двете разновидности на измерителя, съответно с брутна възвръщаемост от 4,0% за централната част на града и 4,6% за останалата.

Фигура 3. Показател „наем/цена“ в столиците на страните-членки на ЕС



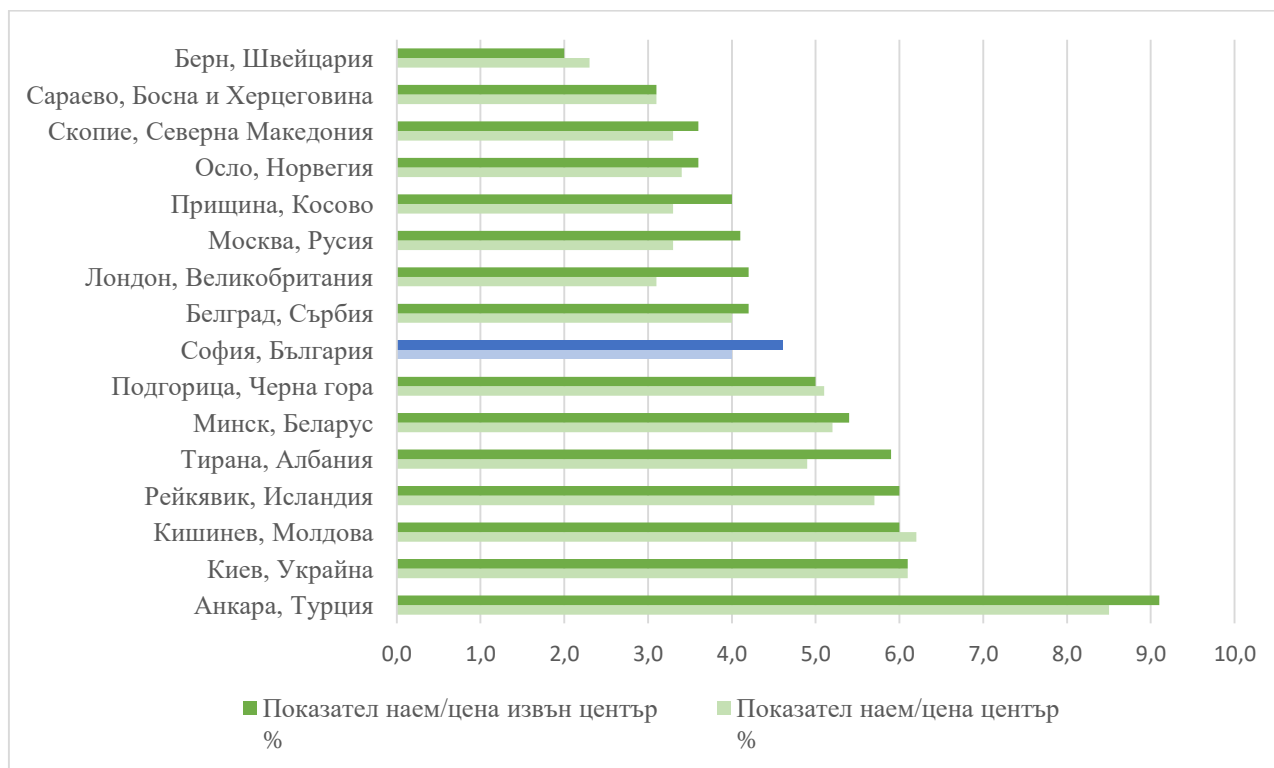
Източник: Numbeo, <https://www.numbeo.com>

На практика, тези сравнително съпоставими към високи стойности на показателят възвръщаемост от инвестирането в жилищни имоти в София с тези на останалите столични градове, до голяма степен потвърждават авторската теза, че цените на жилищата у нас, макар да растат доста бързо последните години, всъщност не са над своите равновесни нива и все още осигуряват достатъчно добра инвестиционна алтернатива за домакинствата. Следва да се имат предвид още две важни обстоятелства в тази връзка. Първо, към момента в България цената на ипотечното финансиране е най-ниската в ЕС (заедно с Малта), което осигурява на инвеститорите още по-висока рентабилност на вложения в жилищни имоти капитал. И второ, България продължава да е сред държавите с най-висок дял на населението, живеещи в собствено жилище – факт, който при равни други условия би следвало да води до по-ниско търсене на имоти под наем, съответно до по-ниска рентабилност.

Около средата на класацията се намира София и сред столиците на държавите в Европа извън ЕС (Таблица 4). Това допълнително показва, че към момента не се наблюдава екстремно завишаване на ценовите нива, което да понижи до

толкова доходността от тези инвестиции, че нетното им равнище след отчитането на всички видове разходи да падне под нулата.

Фигура 4. Показател „наем/цена“ в европейски столици извън ЕС

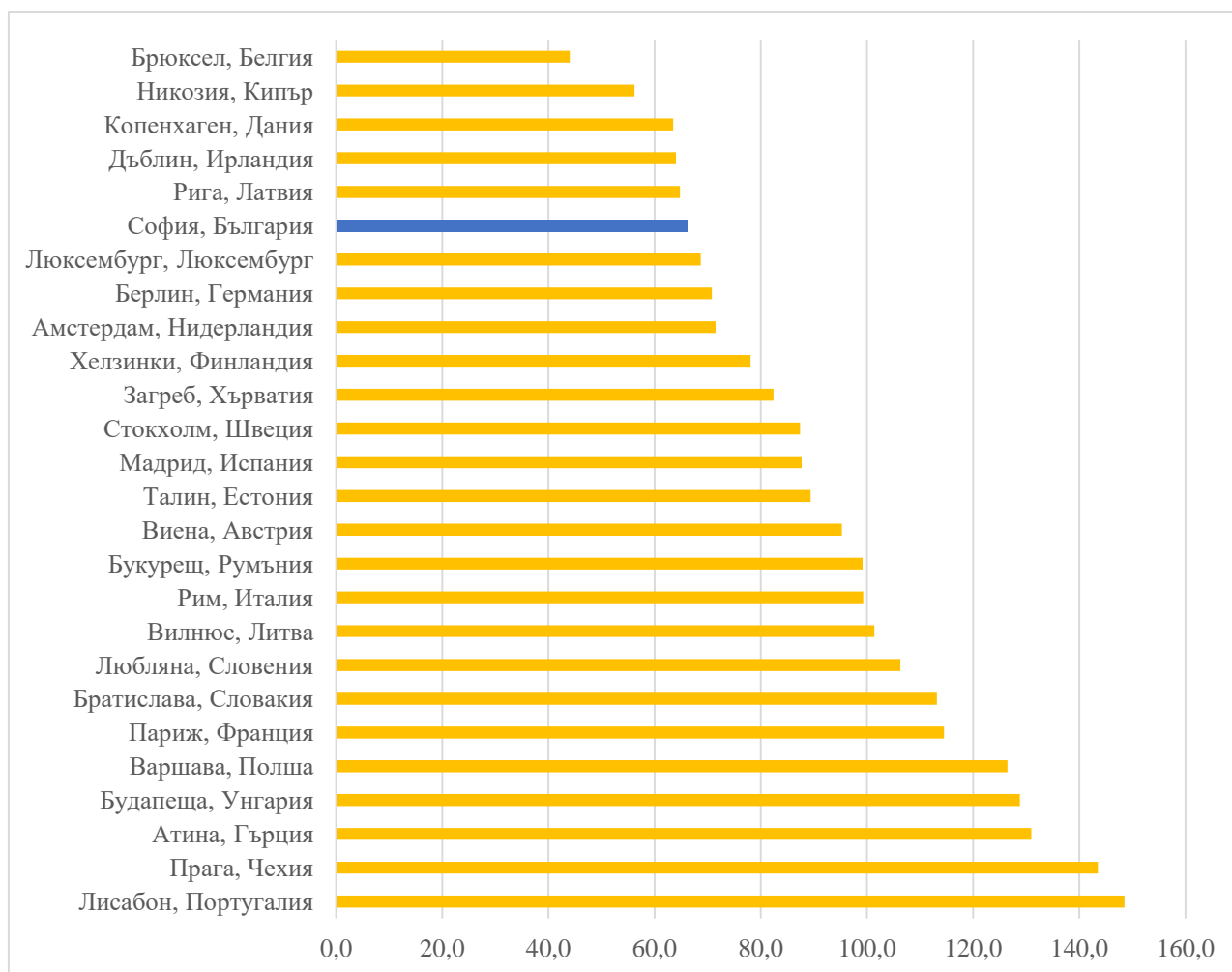


Източник: Numbeo, <https://www.numbeo.com>

Следва да се отбележи, че почти във всички столици се наблюдава по-висока стойност на възвръщаемостта от имотите извън центъра, спрямо тези в централните части. Този факт според нас се обяснява със засилващият се стремеж на населението в големите градове да се изнасят извън централните части, по-далеч от шума, струпането на туристи и високата престъпност.

Третият показател, с който сме изследвали достъпността до жилище е съотношението между вноската по ипотечния кредит и разполагаемия доход на домакинството. Банковото кредитиране все още е най-разпространената форма на привлечено финансиране за придобиването на жилище у нас, като реални алтернативи почти отсъстват. Този измерител показва какъв дял от дохода ще бъде ангажиран с обслужване на кредита, ако е избран този подход за финансиране на покупката на имота. Колкото по-ниска е неговата стойност, толкова по-достъпно е ипотечното финансиране за гражданите и обратно, високите стойности показват ограничени възможности.

Фигура 5. Показател „ипотека/доход“ в столиците на страните-членки



Източник: Numbeo, <https://www.numbeo.com>

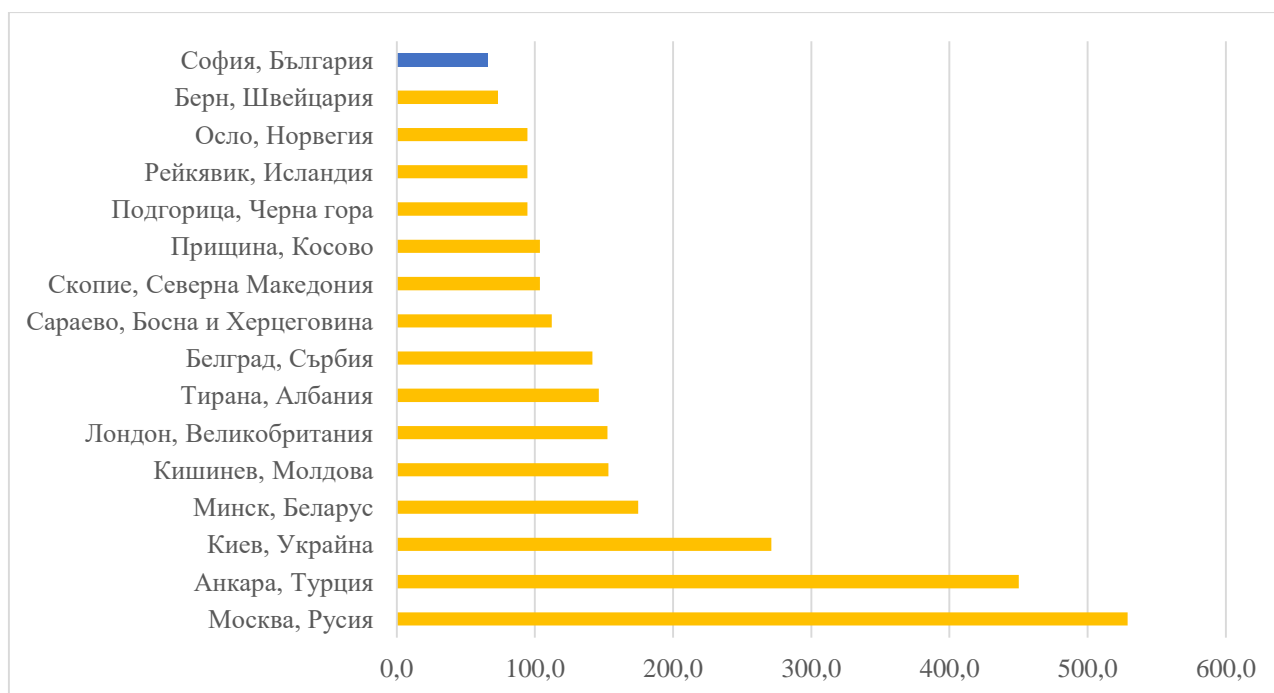
Както е видно от фигура 5, София отново е сред столиците в ЕС с най-достъпни жилища, като показателят е съизмерим с този в Люксембург, Рига, Дъблин и Копенхаген – между 64 и 69%. С по-добри стойности са само Брюксел (44%) и Никозия (56%). На другия полюс – с най-малко достъпни жилища спрямо ипотечната вноска са Лисабон (149%), Прага (144%) и Атина (131%). Още шест столици имат стойност на показателя над 100%, което идва да покаже, че в тези градове едно средностатистическо домакинство за да си купи стандартно жилище трябва или да има по-значително самоучастие със собствени средства, или да изплаща ипотечния кредит значително над 20 години – срокът, приет за стандартен от методологията на авторите на базата данни.

Причините за тази сравнително висока достъпност до жилищни имоти в София чрез кредитно финансиране, според нас могат да се търсят в следните насоки:

1. рекордно ниските лихвени проценти по ипотечните кредити в България. Повечето търговски банки у нас в момента отпускат кредити при лихвени нива под 2,5% на годишна база за домакинствата, което е най-ниското ниво за страната от началото на прехода през 1989 година и най-ниското ниво за момента в страните от ЕС (с изключение на Малта);

2. годишният ръст на доходите през последните години превишава или се движи малко под ръста на средните цени на жилищата, което като цяло стабилизира съотношението ипотечна вноска/доход;
3. огромното количество банкови депозити (близо 95 млрд. лева от домакинствата и още около 45 млрд. лева от бизнеса), както и предстоящото отпускане на минималните задължителни резерви на търговските банки при БНБ след 1 януари 2026 година с присъединяването към Еврозоната, ще капитализират допълнително банковата система, което е основание за нашите очаквания за още понижаване на лихвените нива.

Фигура 6. Показател „ипотека/доход“ (%) в европейски столици извън ЕС



Източник: Numbeo, <https://www.numbeo.com>

Посочените вече по-горе изводи се потвърждават с още по-голяма сила и от данните на фигура 6. София (66,2%) има най-ниска стойност на показателя „ипотека/доход“ сред всички анализирани столици извън ЕС. Само Берн (73,2%) има близка стойност, а още три града – Осло (94,5%), Рейкявик (94,6%) и Подгорица (94,6%) имат показател под 100%. В другия край на скалата са Москва (529%), Анкара (450%) и Киев (271%), с резултати, които на практика показват изключително недостъпно банковото финансиране за придобиване на жилище в тези огромни градове.

Наред с показателите, разгледани по-горе, върху достъпността до жилище влияние оказват и текущите разходи за поддръжка на имота. За някои от тях, данните не са публични и за да направим реална съпоставка е необходимо да се проведе доста по-задълбочено изследване. Такива са, например, разходите за текущите ремонти на сгради и инсталации и за поддръжка на общите части в многофамилните жилищни сгради, като техният размер се определя индивидуално за всяка сграда, съобразно начина на управление и взетите решения на етажната собственост при спазване разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост (Цветанов, 2025). За други има публични

данни, които след определена обработка позволяват да бъдат сравнявани. Пример за такъв разход са местните данъци върху недвижимите имоти.

В повечето европейски страни, тези данъци постъпват в общинските бюджети и съответно се определят от всяка общинска власт. На места, данъкът е с фиксирана данъчна ставка, на други е комбинация от ставка и таван на данъчното плащане. Има и примери с комбинация от различни такси и данъци, а има и градове, в които не се плаща местен данък за първо жилище (Загреб, Будапеща, Рим и Никозия), но има такси за сметоизвозване и сметопочистване. Все пак, ако анализираме данъчните задължения за жилищен имот от 90 кв. м. с данъчна оценка (респективно в някои страни пазарна стойност) около 300 хиляди евро за първо жилище, то столиците от ЕС могат да се класифицират в няколко категории:

- доста по-високи данъчни задължения в сравнение със София: Атина, Брюксел, Виена, Вилнюс, Копенхаген, Лисабон, Любляна, Мадрид, Париж, Рига, Стокхолм и Хелзинки. В тези градове данъчното задължение превишава това в София между 3 и 10 пъти;
- данъчни задължения, сравними със София: Берлин, Букурещ, Дъблин, Люксембург и Талин;
- данъчни задължения, по-ниски от София: Амстердам, Братислава, Будапеща, Варшава, Загреб, Никозия, Прага и Рим.

Този, макар и не изчерпателен подход към анализа на данъчната тежест върху собствениците на жилища показва, че и по този измерител, София не е сред столиците с ниска достъпност до жилище. Темата е значима и си заслужава отделно изследване, посветено само на данъчното облагане върху недвижимите имоти. С оглед събраните данни и предвид на това, че данъчните оценки в нашата страна не са актуализирани от повече от 15 години, можем категорично да твърдим, че данъчната тежест в София по-скоро стимулира търсенето на имоти, отколкото да го ограничава.

Заклучение

В заключение, данните от изследването показват, че въпреки бързо покачващите се цени на жилищата в София, все още този тип имоти са доста по-достъпни за българските граждани, в сравнение с повечето европейски държави. Този извод се отнася, както за купувачи с наличен собствен капитал, така и за онези, които използват ипотечен кредит. Това до някъде обяснява и все още високото търсене на такива имоти, както за лично ползване, така и с инвестиционна цел. По два от ключовите изследвани показатели – съотношенията цена/доход и ипотека/доход, София се класира сред столиците с най-достъпни жилища. Подобно е положението и по отношение на данъчните задължения на собствениците на имоти, особено когато се касае за основно жилище на домакинството. Причините за тази сравнително висока достъпност според нас са свързани със следното:

1. високата концентрация на български и чужди инвеститори в София и съответно растящите доходи на населението там заради недостига на работна сила, привлича все повече граждани да мигрират към столичния град, което от своя страна води до повишено търсене на жилища. Ръстът на доходите все още компенсира този на цените на жилищните имоти;

2. рекордно ниските лихвени проценти по ипотечното кредитиране в България водят до по-ниски вноски по кредитите, както и до по-достъпни условия от страна на търговските банки;
3. сравнително ниските разходи за данъци и застраховки върху имотите, и за поддръжка на общите части на сградите също допринасят за добрата достъпност. Това води също до по-лоша инфраструктура и състояние на сградния фонд;
4. бурното строителство на жилищни сгради през последните 7-8 години в София увеличи предлагането, което позволи цените да не нараснат чак толкова бързо, че да влошат показателите за достъпност, и др.

Източници

- Alanssari, S., Mihaylova, L., & Papazov, E. (2022). Housing support as a form of human capital investment in Kuwait. *Real Estate Property & Business*, 6 (2), 81-93.
- Bahramov, F. (2024). Assessing housing affordability: Analysis of property tax systems in European countries. *The Annals of the University of Oradea. Economic Sciences*, 33 (1), 237–275.
- Demographia. (2024). *International Housing Affordability Survey – 2024 Edition*. Wendell Cox, Chapman University.
- ECB. (2025). *The ripple effects of monetary policy on housing and consumption*. [online] Available at: https://www.ecb.europa.eu/press/blog/date/2025/html/ecb.blog20250731~f305d1d4cb.en.html?utm_source=chatgpt.com
- Graha, N. S., Azevedo, A. B. (2025). Demography and housing: challenges and opportunities for Lisbon's housing prospects from 2022 to 2051. *Cities*, 158, 105665.
- Hick, R., Pomati, M. & Stephens, M. (2025). Housing affordability and poverty in Europe: on the deteriorating position of market renters. *Journal of Social Policy*, 54 (4), 1072-1095.
- IMF. (2023). European Housing Markets at a Turning Point – Risks, Household and Bank Vulnerabilities, and Policy Options. *Working Papers*, 2023/076, International Monetary Fund.
- Kalchev, S. (2025). Pazarni naglasi kam kompleksi ot zatvoren tip vava Veliko Tarnovo: rezultati i zaklyucheniya ot prouchvane [Market attitudes toward gated residential complexes in veliko tarnovo: results and conclusions from a survey study]. *Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (1), 65-77.
- Licchetta, M., Martins, V. D., & Vašíček, B. (2025). Selected macroeconomic and social aspects of housing affordability. *Intereconomics*, 60 (2), 101–106.
- Matějková, J., & Tichá, A. (2025). Housing market trends and affordability in Central Europe: insights from the Czech Republic, Slovakia, Austria, and Poland. *Buildings*, 15 (10), 1729.
- Numbeo. (2025a). *Methodology and Motivation*. [online] Available at: https://www.numbeo.com/common/motivation_and_methodology.jsp#:~:text=Numbeo%20s%20data%20collection%20process%20involves%20a%20combination%20of,supernarket%20websites%2C%20taxi%20company%20websites%2C%20and%20government%20institutions.
- Numbeo. (2025b). *About Property Value and Investment Indexes*. [online] Available at: https://www.numbeo.com/property-investment/indicators_explained.jsp

- OECD. (2022). *Housing Taxation in OECD Countries*. [online] Available at: https://www.oecd.org/en/publications/housing-taxation-in-oecd-countries_03dfe007-en/full-report.html
- OECD. (2025). *OECD Affordable Housing Database*. [online] Available at: <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>
- Samarin, M., Sharma, M., & Nagle, N. N. (2024). Geographies and determinants of rent burden: A regional economic analysis of the U.S. metropolitan landscape. *Regional Science Policy & Practice*, 16, 100072.
- Stefanov, Dr., Dimitrova, M. (2023). Tendentsii na parvichniya pazar na zhlishtni imoti v Balgariya [Trends in the primary market of residential real estate in Bulgaria]. *Real Estate Property & Business*, 7 (3), 158-167.
- Stoencheva, Y. (2020). Privlekatelnost i dostapnost na investitsiyata v zhlishtni imoti v teritorialen aspekt [Attraction and accessibility of investments in residential real estate depending on the region]. *Nauchni trudove*, 2, 279-300.
- Stoencheva, Y. (2021). Problemi na dostapnostta za pridobivane na zhlishtnite imoti v grad Varna. [Problems of affordability for acquisition of residential properties in the city of Varna]. *Construction Entrepreneurship and Real Property*, 36, 147-154.
- Stoencheva, Y. (2025). Prouchvane na dostapnostta na svobodniya zhlishten fond v grad Sofiya za izpolzване pod naem [Study of the affordability of the available housing stock for rent in the city of Sofia]. *Real Estate Property & Business*, 9 (2), 62-71.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17 (1), 151-184.
- Tsvetanov, L. (2025). Posleditsi svarzani s nepravomernoto zavzemane na obshti chasti na sgradi v rezhim na etazhna sobstvenost [Consequences related to the illegal occupancy of common areas of buildings in condominium ownership regime]. *Real Estate Property & Business*, 9 (2), 88-93.
- UniCredit Bulbank. (2023). Doklad za dostapnostta na zhlishtata. [Housing affordability report]. [online] Available at: https://www.unicreditbulbank.bg/media/filer_public/e0/c2/e0c28016-1a9a-4479-978b-fd733666091c/housing-affordability-report-2023.pdf
- Zabunov, G. (2021). Metodologicheski aspekti na analiza na pazara na nedvizhimi imoti [Methodological aspects of real estate market analysis]. *Real Estates & Business*, 5 (2), 94-102.



The Housing Market in Europe: Where Are We?

Dragomir STEFANOV¹; Maria DIMITROVA²

¹ ORCID iD 0000-0002-0600-3873, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria,
e-mail: d.stefanov@unwe.bg

² ORCID iD 0009-0006-6046-5506, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria,
e-mail: m.dimitrova@unwe.bg

DOI: doi.org/10.56065/hnnanj79

Abstract:

JEL:
R31; L85,
G21; R21

The housing market in Sofia has been developing extremely rapidly over the past ten years. Almost every quarter, we have seen an increase in the number and volume of mortgage loans granted, in building permits issued and new construction started, as well as in the number of transactions concluded and in housing prices. Many market participants are concerned about how long this sustainable growth of various indicators will continue.

The aim of this study is to show where Sofia ranks among the capitals in Europe in terms of the population's accessibility to their own home. By comparing various indicators, such as the price/income, rent/price and mortgage/income ratios, we will present the position of the Bulgarian capital in the individual rankings and try to refute the existing thesis that the accessibility of residential property in Sofia is low. We will present arguments as to why the growth in housing prices is to some extent justified and is due to various economic, financial, social and psychological factors, which should be considered in aggregate. Attention will also be paid to the tax burden on real estate as an additional factor for good accessibility.

Keywords:

Residential properties, housing affordability, Sofia, price/income ratio, mortgage lending, property taxes

Now to cite:

Stefanov, D., Dimitrova, M. (2025). Zhilishtniyat Pazar v Evropa: Kade sme nie? [The Housing Market in Europe: Where Are We?]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (2), 30-46. <https://doi.org/10.56065/hnnanj79>

Copyright © 2025
by author(s)