



Разрешителните за строеж в София (2010 – 2024 г.) като измерител на инвестиционната активност

Илиян ЧАБУКЛИЙСКИ¹

¹ ORCID iD 0009-0004-5678-5131, Университет за национално и световно стопанство, София, България,
iliyan.chabukliyski@unwe.bg

DOI: doi.org/10.56065/w31e4x49

Резюме:

JEL: L74,
R11, O47

Изследването анализира динамиката на издадените разрешения за строеж в София за периода 2010 – 2024 г. като индикатор за инвестиционната активност. Чрез прилагането на динамичен, структурен и корелационен анализ се идентифицират основните тенденции в строителния сектор и връзката му с икономическия растеж. Резултатите показват устойчиво нарастване на строителната активност и силна положителна корелация с брутният вътрешен продукт ($r = 0,80$), което позиционира разрешенията за строеж като надежден показател за инвестиционната среда и полезен инструмент за прогнозиране на бъдещи икономически тенденции.

Ключови думи:

Разрешения за строеж, динамика на строителството, инвестиционна активност, София, икономически растеж

Цитиране:

Чабуклийски, И. (2026). Разрешителните за строеж в София (2010 – 2024 г.) като измерител на инвестиционната активност. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 3(1), 104–116. <https://doi.org/10.56065/w31e4x49>

Copyright © 2026
от автора/
авторите

Въведение

Развитието на строителството е сред най-надеждните индикатори за икономическото развитие и функциониране на една държава. То представлява взаимодействие между инвестиционния потенциал, предприемаческата активност и обществено-икономическа стойност, което определя стратегическото му значение. Всяка промяна в строителната активност, независимо от посоката, е пряко свързана с икономическата среда и инвестиционните нагласи.

Сред най-ранните сигнали за настъпващи изменения в сектора са издадените разрешителни за строеж. Процесът по тяхното издаване заема ключово място в инвестиционния процес. Чрез този акт формално се удостоверява инвестиционното намерение. Тяхното издаване изисква предварително изготвяне на проект, който да бъде съгласуван с компетентни органи. Следователно броят и структурата на издадените разрешителни може да бъдат тълкувани като ранен индикатор за инвестиционната активност и пазарните очаквания за бъдещо развитие.

На национално ниво град София заема водещо място по обем на инвестиции, население и строителна активност. През последните години Столична община трайно привлича значителна част от общия обем на издадените разрешителни за строеж в България. Факторите, определящи тази тенденция, са високата икономическа активност, подобряваща се инфраструктура и нарастващо население, които създават благоприятна инвестиционна среда. Същевременно строителният сектор в столицата се характеризира със силна зависимост от макроикономическата среда, изразяваща се в лихвените проценти, кредитната достъпност, инфлационния натиск и регулаторни промени.

Изследването на разрешителните за строеж в София позволява да се проследят в синтезиран и систематизиран вид водещите тенденции в инвестиционната активност, тъй като динамиката на тези разрешителни отразява общото състояние и насоката на икономическите процеси на национално равнище.

Настоящото изследване има за цел да анализира динамиката на издадените разрешителни за строеж в град София и да оцени тяхното значение като измерител на инвестиционната активност в сектора на недвижимите имоти. Обект на изследване са издадените разрешителни за строеж за периода 2010-2024 г., а предмет на изследване е динамиката, структурата и значението на издадените разрешителни като индикатор за инвестиционна активност в сектора на недвижимите имоти. Използвани са данни от Националния статистически институт (НСИ) за периода. Приложени са методите на динамичен, структурен и корелационен анализ, които позволяват идентифициране на тенденциите и зависимостите между броя на издадените разрешителни за строеж и равнището на инвестиционна активност в строителния сектор.

Формираната в изследването хипотеза се основава на предположението, че съществува пряка зависимост между броя на издадените разрешителни за строеж в София и равнището на инвестиционната активност. Увеличаването на броя разрешителни се интерпретира като разширяване на инвестиционната

среда и формиране на положителни очаквания на инвеститорите, а тяхното намаляване като ограничаване на инвестиционните намерения и повишена пазарна несигурност.

Изложение

Както отбелязва Забунов (Zabunov, 2021), пазарът на недвижими имоти заема водеща позиция в националната икономика, тъй като не само притежава най-голям относителен дял сред ключовите пазари, но и неговият абсолютен размер продължава устойчиво да нараства. Стефанов и Димитрова (Stefanov, Dr., Dimitrova, M., 2023) определят строителният сектор като един от ключовите структуроопределящи елементи на икономиката, а динамиката на първичния пазар на жилища - водещ фактор за цялостното състояние на пазара на недвижими имоти.

Калчев (Kalchev, 2021) посочва, че „множество фактори... принудиха физически и юридически лица да вложат голямо количество спестявания в пазара на недвижими имоти, търсейки по-добра възвръщаемост и сигурност за инвестициите си“. Това потвърждава, че инвестиционната активност в сектора реагира на промените в макроикономическата среда, което допълнително подчертава ролята на разрешителните за строеж като ранен индикатор за намеренията на инвеститорите. Според Стоенчева (Stoenecheva, 2023) „за много домакинства, жилищният имот представлява най-значимата материална собственост“. Това подчертава фундаменталната роля на жилищния имот като основен актив, чието придобиване и ценообразуване се влияят пряко от състоянието на пазара и очакванията за бъдеща икономическа динамика. В този контекст анализът на издадените разрешителни за строеж придобива особена значимост като индикатор за предстоящи промени в предлагането и инвестиционната активност в сектора.

Строителството се определя като процес, включващ множество взаимосвързани етапи, които се формират от взаимодействието между инвестиционните намерения, пазарните тенденции и управленските стратегии. Желев, Христова и Иванова (Zhelev, K., Hristova, S., Ivanova, M., 2016) определят инвестиционните проекти като „Проекти, които се финансират от възложителите чрез собствени или привлечени средства с цел изграждане или обновяване на сгради и съоръжения – посредством ново строителство, разширение, реконструкция, модернизация, основен ремонт или промяна на предназначението им. Основна характерна черта на тези проекти е извършването на строително-монтажни работи.“ На тази основа инвестиционно-строителната дейност следва да бъде определена като цялостен процес на планиране, финансиране, организиране и изпълнение на инвестиционни проекти в строителството, насочен към създаването, реконструкцията или обновяването на материални активи. Тя представлява интегрирана система от икономически, технически, правни и управленски отношения между основните участници в строителния процес – инвеститори, проектантите, изпълнители, доставчици, консултанти и контролни органи.

В икономически аспект строителството е структуроопределящ сектор, който функционира както самостоятелен отрасъл, чрез който се създава добавена стойност и работни места, така и като сектор, в който се изгражда инфраструктура и определя възможностите за развитие на останалите

икономически сфери. Както отбелязват Giang и Pheng (2011), чрез създаването на дълготрайни активи и чрез своите взаимовръзки с другите сфери, строителния сектор играе централна роля в процесите на развитието на икономическата среда.

Pheng (2019) определя строителната дейност капиталоемък и рисков процес, при който възвращаемостта е отложена във времето, а рискът се определя от макроикономическата среда. Посочените особености, характерни за строителния сектор, напълно съответстват с българския контекст, което го прави важен индикатор за икономическия цикъл.

Според изследванията на Sobieraj и Metelski (2024) в държавите от Европейския съюз между издадените разрешителни за строеж и растежа на БВП съществува зависимост, която отразява динамиката на инвестиционната активност. Броят на издадените разрешителни за строеж може да бъде използван като индикатор за настъпващи промени в икономическия цикъл. Подобни позиции са застъпени в публикации в AD ALTA (2024), където строителството се определя като сектор с висока обществена и икономическа значимост.

В България процесът по издаване на разрешителни за строеж е правно регулиран от Закона за устройство на територията (ЗУТ, обн. ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г., посл. изм. и доп., бр. 87 от 17 октомври 2025 г.) и подзаконовите нормативни актове, чрез които се определя редът, условията и компетентността на органите по издаването им. Съгласно чл. 148, ал. 1 от ЗУТ, „строежи могат да се извършват само ако са разрешени по реда на този закон“, което придава на разрешителното за строеж характера на задължителен административен акт, осигуряващ законосъобразност, безопасност и съответствие с действащите подробни устройствени планове.

Компетентни органи за издаването им са главният архитект на районните общини, главният архитект на Столична община чрез направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ), началникът на Дирекция за национален и строителен контрол (ДНСК) и в особени случаи - от областния управител, министъра на регионалното развитие и благоустройството, министъра на отбраната, министъра на вътрешните работи, министъра на енергетиката и министъра на околната среда и водите. Процедурата за издаването им включва различни етапи и поради своята сложност може да бъде тълкувана не само като административен инструмент за контрол, но и като важен показател за инвестиционната активност и степента на готовност за реализация на строителни проекти. С издаването на разрешително за строеж проектът придобива юридическа сила и се превръща в конкретна икономическа активност. Следователно броят на издадените разрешителни може да бъде определен като обективен количествен измерител на инвестиционната активност, а динамиката му като отразяваща пазарните тенденции и очаквания.

Връзката между макроикономическата среда и строителната активност може да бъде представена по следния начин:

Макроикономическа среда → Инвестиционни намерения → Издадени разрешителни за строеж → Реална строителна активност → Икономически растеж

Логическата последователност на процеса може да се определи по следния начин:

1. Макроикономическата среда определя общия инвестиционен климат;
2. Инвестиционните намерения отразяват степента на доверие и очакванията за развитието на пазара;
3. Издадените разрешителни за строеж институционализират инвестиционните решения;
4. Реалната строителна активност превръща инвестиционните намерения в реални проекти;
5. Икономическият растеж отразява крайния резултат от строителната активност върху останалите сектори.

На база тази логическа последователност може да се приеме, че броят на издадените разрешителни за строеж представлява водещ индикатор за бъдеща инвестиционна и строителна активност и следователно за очакван икономически растеж.

Обект на изследване е София поради своята роля на водещ икономически, административен и демографски център. В нея са концентрирани голяма част от инвестициите и строителната активност. Устойчивото търсене на имоти и развитата инфраструктура я утвърждават като подходящ пример за анализ на взаимовръзките между издадените разрешителни за строеж и инвестиционната активност в сектора.

В изследването се използват данни от Националния статистически институт (НСИ) за броя на издадени разрешителни за строеж на нови сгради, тяхното предназначение и разгърнатата застроена площ за периода 2010-2024 г. Въз основа на тези данни се извършва анализ на динамиката и структурата на строителната активност.

Анализът на данните има за цел да потвърди или отхвърли хипотезата за наличие на зависимост между броя на издадените разрешителни за строеж и инвестиционната активност в строителния сектор. Прилагането на динамичен, структурен и корелационен анализ ще позволи да бъде оценено доколко разрешителните за строеж служат като показател за бъдещи промени в строителните и икономическите тенденции.

Положителна корелация би потвърдила, че увеличаването на броя на издадените разрешителни е пряко свързано с по-благоприятна икономическа среда и по-висока инвестиционна активност. За разлика от това отрицателната ще сигнализира за ограничаване на строителните намерения, породени от неблагоприятна макроикономическа среда. Независимо от посоката, установената зависимост ще даде възможност разрешителните за строеж да се разглеждат като чувствителен индикатор, отразяващ инвестиционната динамика в строителството.

Таблица 1. Сравнителен анализ на издадените разрешителни за строеж в град София и България по видове сгради (2010–2024 г.)

| | Жилищни сгради | | | Административни сгради | | Други сгради | |
|--------------------|----------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|--------------|--------------|
| | Брой | Брой жилища | РЗП в кв.м. | Брой | РЗП в кв.м. | Брой | РЗП в кв.м. |
| София | 12329 | 139275 | 16495025 | 360 | 1688066 | 2658 | 3617263 |
| България | 85460 | 396016 | 49000630 | 2044 | 2923990 | 70378 | 36830190 |
| Съотношение | 14,43% | 35,17% | 33,66% | 17,61% | 57,73% | 3,78% | 9,82% |

Източник: НСИ, Издадени разрешителни за строеж за нови сгради (2010 – 2024)/Natsionalen statisticheski institut (NSI) (2010–2024). Izdadeni razreshitelni za stroezh na novi sgradi i izchisleniya na avtora.

Сравнителният анализ между данните за София и страната очертава три основни зависимости.

Първата тенденция е свързана с жилищното строителство, което в София се отличава с голям мащаб – при 14,43% от броя на жилищните сгради в страната са концентрирани 35,17% от жилищата и 33,66% от общата разгърната застроена площ. Това е средно 11,30 жилища в една сграда, докато на национално ниво този показател е 4,63. Средната РЗП на жилищните сгради е 1 338 кв.м. спрямо 573 кв.м. за страната. Средно РЗП на жилищата в София е малко по-ниско – 118,4 кв.м. спрямо 124 кв. м. Тези различия доказват, че жилищното строителство в столицата е доминирано от големи многофамилни комплекси с по-малки по площ жилища отговарящи на интензивното търсене.

Втората тенденция се наблюдава при административните сгради, където е налице силна концентрация на инвестиционна активност. Макар делът на столицата по брой издадени разрешителни за строеж да е 17,61%, по разгърнатата застроена площ достига 57,73% от националния обем. Средно една административна сграда в София е 3,3 пъти по-голяма от средната за страната – съответно 4 690 кв.м. спрямо 1 430 кв.м. на национално ниво. Тази структурна доминация определя София като ядро на административната инфраструктура в България.

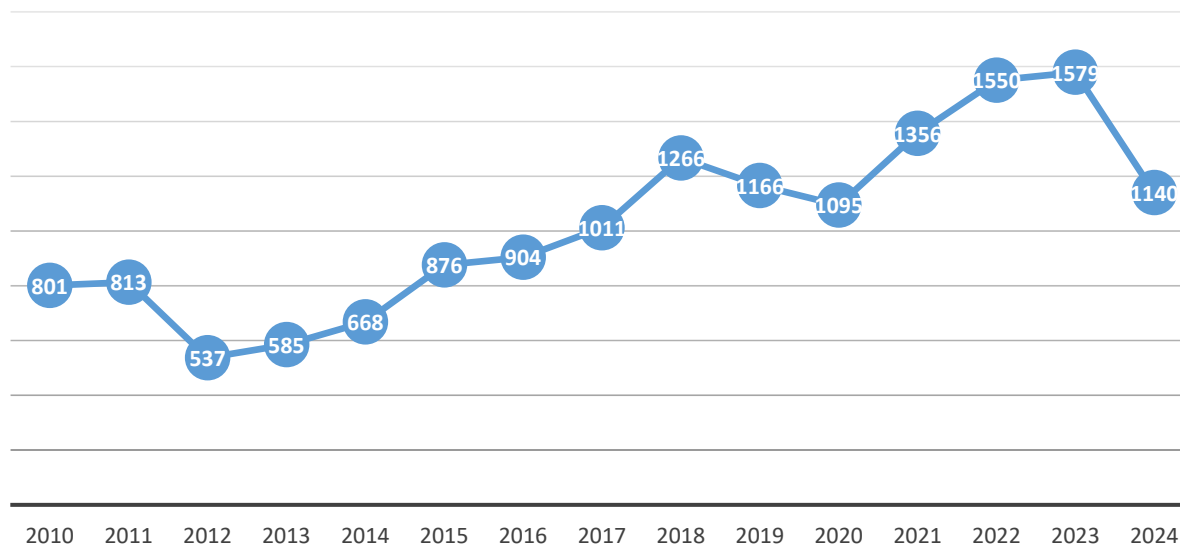
Третата тенденция се отнася до групата на „другите“ сгради, при които се наблюдава обратна зависимост между броя на разрешителните и тяхната площ. Делът на София е 3,78% по брой издадени разрешително и обхваща 9,82% от РЗП, което ни води до извода, че обектите в столицата са средно 1 361 кв.м., докато в страната са средно 523кв.м. Тази тенденция свидетелства за инвестиционното намерение за реализиране на по-малко на брой, но значително по-мащабни проекти.

Вътрешната структура на разгърнатата застроена площ също се различава съществено. В София 75,7% от издадените разрешителни за строеж са за жилищни сгради, 7,7% за административни и 16,6% са „други“ сгради, докато на национално ниво 55,2% са жилищни сгради, 3,3% административни и 41,5% са други.

Анализът на тенденциите показва съсредоточаване на строително-инвестиционната дейност в София. Преобладаващото строителство е жилищно и административно, докато на национално ниво се наблюдава преобладаване на жилищно и „друго“ строителство. Тази специфика подчертава ролята на столицата като основна движеща сила на инвестиционния процес в страната и като отражение на състоянието на текущата икономическа среда. Следователно броят на разрешителните за

строеж в София може да бъде тълкуван като показател за очакванията на инвеститорите и бъдещи промени.

Фигура 1. Динамика на издадените разрешителни за строеж в София за 2010–2024г.



Източник: НСИ, Издадени разрешителни за строеж на нови сгради за София-столица (2010–2024)/
Natsionalen statisticheski institut (NSI) (2010–2024). Izdadeni razreshitelni za stroezh na novi sgradi i изчисления на автора.

За периода 2010–2024 г. динамиката на издадените разрешителни за строеж в София разкрива колебания, но устойчива тенденция на нарастване. Най-ниската отчетена стойност през периода е през 2012 г. - едва 537, докато през 2023 г. броят им достига рекордните 1579 издадени разрешителни, което представлява почти тройно увеличение. Средно през периода са издадени 1020 разрешителни за строеж на година. При данните след 2017 г. наблюдаваме повишено средно равнище и те свидетелстват за укрепването на строителната и инвестиционна среда.

В началото на периода, непосредствено след световната финансова криза, строителният сектор в София се характеризира с понижена активност и несигурност сред инвеститорите. Броят на разрешителните от 813 през 2011г. спада с 33,9% до 537 през 2012г. През 2013г. секторът постепенно възстановява позициите си, като до 2014г. се наблюдава стабилизиране и умерен растеж от 14% в броя на издадените разрешителни.

През периода 2015–2018 г. строителната активност в София значително се засилва. Броят на издадените разрешителни за строеж бележи ръст от 89% от 668 през 2015 до 1266 през 2018 г. Тази тенденция кореспондира с благоприятна икономическа среда и ниски лихвени равнища, които съответства с устойчива инвестиционна активност.

През 2019 и 2020 г. наблюдаваме намаляване на строителната активност. През 2019 г. броят на разрешителните за строеж намалява с 8%, а през 2020 г. допълнително с още 6%. Тези данни показват първоначалните влияния на пандемичната криза, породена от Covid-19. Въпреки това биват издавани над 1000 разрешителни на година, което се приема за висока инвестиционна активност.

В периода 2021-2023 г. наблюдаваме най-активния етап на строителната активност в изследвания период. След кратък период на спад, броят на разрешителните за строеж се увеличава с 24% през 2021г., допълнително с още 14% през 2022г. и достига рекордни нива през 2023г. – 1 579 броя издадени разрешителни за строеж. През 2024г. броят на разрешителните намалява до 1 140 броя, което е спад от 27,8%.

През 2024 г. броят на разрешителните намалява до 1 140, което означава спад от 27,8%. Основните фактори за това са нарастващите разходи за строителство, повишените лихвени проценти и по-предпазливото поведение на инвеститорите.

Анализът на динамиката на издадените разрешителни за строеж за 2010-2024 г. показва устойчива тенденция на увеличаването на строителната активност в София. Средният годишен темп на растеж е 2,6%, а съпоставката между 2010 г. и 2024 г. показва увеличение от 42% за изследвания период. След 2016 г. се наблюдава трайно по-високо равнище на активност, което е признак за стабилен строителен пазар. Данните потвърждават, че строителният сектор реагира сравнително бързо на икономически колебания, без да губи устойчивата си възходяща посока.

Таблица 2. Годишни данни на брутният вътрешен продукт на България по производствен метод за 2010-2024 г. (в млн. лв.)

| | |
|------|---------|
| 2010 | 74 888 |
| 2011 | 81 126 |
| 2012 | 82 643 |
| 2013 | 82 253 |
| 2014 | 84 148 |
| 2015 | 89 571 |
| 2016 | 95 349 |
| 2017 | 102 683 |
| 2018 | 109 526 |
| 2019 | 119 686 |
| 2020 | 120 979 |
| 2021 | 139 537 |
| 2022 | 168 354 |
| 2023 | 184 875 |
| 2024 | 204 907 |

Източник: НСИ, Брутен вътрешен продукт (2010–2024)/ *Natsionalen statisticheski institut (NSI) (2010–2024)*.
Bruten vatreshen produkt po proizvodstven metod

Периодът 2010-2024 г. бележи устойчива възходяща тенденция, като БВП нараства с над 170%. В началото на периода (2010-2016 г.) се наблюдава умерено нарастване със средно около 4-5% годишно, отразяващ процеса на стабилизация след глобалната икономическа криза. От 2017 г. прави впечатление ясно ускоряване на икономическото развитие, което създава благоприятна основа за разширяване на строително-инвестиционната дейност. Здравната криза през 2020 г. създава краткотрайно забавяне на растежа, но възстановяването се развива бързо и през 2022 – 2024 г. БВП

бележи най-високите си номинални стойности. Това увеличение свидетелства за повишена конкурентоспособност и засилена инвестиционна активност в основните икономически отрасли.

Таблица 3. Съпоставка между динамиката на издадените разрешителни за строеж в София и brutния вътрешен продукт на България (2010–2024 г.)

| Година | Издадени разрешителни за строеж в София (бр.) | Годишен темп на изменение (%) | БВП на България (млн. лв., производствен метод) | Годишен темп на растеж (%) |
|--------|---|-------------------------------|---|----------------------------|
| 2010 | 801 | – | 74 888 | – |
| 2011 | 813 | 1,5 | 81 126 | 8,3 |
| 2012 | 537 | –33,9 | 82 643 | 1,9 |
| 2013 | 585 | 8,9 | 82 253 | –0,5 |
| 2014 | 668 | 14,2 | 84 148 | 2,3 |
| 2015 | 876 | 31,1 | 89 571 | 6,4 |
| 2016 | 904 | 3,2 | 95 349 | 6,5 |
| 2017 | 1 011 | 11,8 | 102 683 | 7,7 |
| 2018 | 1 266 | 25,2 | 109 526 | 6,7 |
| 2019 | 1 166 | –7,9 | 119 686 | 9,3 |
| 2020 | 1 095 | –6,1 | 120 979 | 1,1 |
| 2021 | 1 356 | 23,8 | 139 537 | 15,3 |
| 2022 | 1 550 | 14,3 | 168 354 | 20,7 |
| 2023 | 1 579 | 1,9 | 184 875 | 9,8 |
| 2024 | 1 140 | –27,8 | 204 907 | 10,8 |

Източник: НСИ – издадени разрешителни за строеж за нови сгради/НСИ – издадени разрешителни за строеж за нови сгради; НСИ – брутен вътрешен продукт, текущи цени, производствен метод (ESA 2010)/НСИ – брутен вътрешен продукт, текущи цени, производствен метод (ESA 2010); изчисления на автора.

Анализът на данните в таблица 3 очертава ясно изразена взаимовръзка между броя на издадените разрешителни за строеж в София и brutния вътрешен продукт на България, както по отношение на нивата, така и на темповете на изменение. В дългосрочен план и двата показателя следват устойчива възходяща тенденция, прекъсвана от краткосрочни колебания, обусловени от макроикономически сътресения и циклични фактори.

В началото на изследвания период (2010–2013 г.) се наблюдава колебливо развитие и при двата показателя, което отразява процеса на възстановяване след глобалната финансова криза. Рязкото понижаване на броя на издадените разрешителни през 2012 г. предшества периода на нисък икономически растеж и стагнация на БВП, което показва висока чувствителност на строителната активност към очакванията и инвестиционната несигурност.

След 2014–2015 г. се очертава отчетлива промяна в тенденцията. Ускоряването на икономическия растеж е съпроводено от значително нарастване на броя на издадените разрешителни за строеж, като особено силни темпове се регистрират в периода 2017–2019 г. Паралелното развитие между двата показателя свидетелства за задълбочаване на инвестиционната активност и за засилване на ролята на строителния сектор като двигател на икономическата активност.

Кризисният период 2020 г. води до временно забавяне на динамиката и на двата показателя, но възстановяването след него е по-изразено при издадените разрешителни за строеж, които реагират по-бързо на

подобряването на икономическите условия. Това подчертава тяхната роля като ранен индикатор за инвестиционната активност.

Съпоставката на годишните темпове на изменение на двата показателя установява наличие на времеви лаг между строителната активност и икономическия растеж. В редица случаи увеличението на броя на издадените разрешителни за строеж предхожда ускоряването на БВП с приблизително една година. Този ефект се обяснява с това, че разрешителните за строеж отразяват инвестиционните намерения в начален етап, докато реализацията на строителните проекти и тяхното въздействие върху заетостта, инвестициите и добавената стойност се проявяват с известно времево закъснение.

Наблюдаваният лагов ефект позволява разрешителните за строеж да бъдат интерпретирани не като съвпадащ, а като водещ индикатор за икономическата динамика. Това повишава тяхната аналитична стойност като инструмент за ранно идентифициране на бъдещи промени в инвестиционната и икономическата активност.

С цел да се оцени наличието на връзка между инвестиционната активност в строителството и икономическия растеж, ще бъде приложен корелационен анализ. Чрез него ще бъде изследвана зависимостта между броя на издадените разрешителни за строеж в София и стойността на БВП на България през разглеждания период.

За извършване на корелационния анализ ще бъде използвана формула (1):

$$r = \frac{n(\sum XY) - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{[n \sum X^2 - (\sum X)^2][n \sum Y^2 - (\sum Y)^2]}} \quad (1)$$

Полученият резултат $r = 0,80$ от приложената формула потвърждава наличието на висока положителна корелация между броя на издадените разрешителни за строеж в София и Брутният вътрешен продукт на страната за периода 2010 – 2024 г. Този резултат може да се интерпретира като подкрепа към хипотезата, че съществува силна връзка, при която нарастването на броя на издадените разрешителни за строеж в столицата може да се разглежда като индикатор за благоприятна икономическа среда, а техният спад сигнализира за възможно забавяне в общото икономическо развитие. В тази връзка може да се направи заключение, че броят на издадените разрешителни за строеж в София представлява надежден индикатор за инвестиционната активност и може да се използва като ориентир при анализа на бъдещи икономически тенденции.

Установената висока положителна корелация между броя на издадените разрешителни за строеж и динамиката на БВП свидетелства за икономическа зависимост между строителния сектор и общото икономическо развитие. Разрешителните за строеж са представляват водещ индикатор, който отразява инвестиционните намерения на предприемачите още преди реалното реализиране на строителната продукция. Когато броят им нараства, това практически означава предстоящо разширяване на строителната дейност, което впоследствие се материализира като повишен обем на инвестиции, растеж на заетостта в сектора и увеличена съвкупна добавена стойност – всички компоненти, които пряко допринасят за увеличението на БВП.

Именно затова повишаването на разрешителните почти неизменно се движи в една посока с ръста на БВП.

Корелацията между двата показателя може да бъде обяснена и чрез поведението на домакинствата и бизнеса. При повишени доходи, ниска безработица и благоприятни кредитни условия нараства търсенето на жилища и бизнес площи, което води до повече инвестиции в строителството, което води до увеличаване на броя на издадени разрешителни. Тъй като БВП обобщава ефекта от тези макроикономически фактори, увеличението му предполага увеличение на активността в строителния сектор.

Заклучение

Изследването на издадените разрешителни за строеж в София за периода 2010–2024 г. потвърждава ролята на строителната активност като надежден индикатор за оценка на инвестиционната активност и общото икономическо развитие. Приложените методи на динамичен, структурен и корелационен анализ позволяват да бъдат идентифицирани устойчиви тенденции, които подчертават значението на строителния сектор в столицата и влиянието му върху икономиката на страната.

Динамичният и структурният анализ показват, че строителната активност в София се характеризира с циклично, но дългосрочно възходящо развитие, при ясно изразена концентрация на жилищно и административно строителство. Това позиционира столицата като основен център на инвестиционно-строителната дейност и икономическия растеж в национален мащаб.

Съществен резултат от изследването е установяването на ясно изразен времеви лаг между динамиката на издадените разрешителни за строеж и икономическия растеж, измерен чрез брутният вътрешен продукт. Анализът показва, че увеличението на броя на разрешителните в редица случаи предхожда ускоряването на БВП с приблизително една година, което потвърждава водещия им характер като индикатор за инвестиционните намерения.

Получената висока положителна корелация ($r = 0,80$) между броя на издадените разрешителни за строеж в София и БВП на България допълнително подкрепя извода за тясна взаимовръзка между строителната активност и икономическото развитие. В този контекст устойчив спад в броя на издадените разрешителни за строеж може да бъде използван като ранен предупредителен сигнал за забавяне на икономическата активност, дори при все още благоприятни текущи макроикономически показатели.

Резултатите от изследването имат практическа приложимост при анализа на икономическите тенденции и при формулирането на инвестиционно-строителни политики на местно и национално ниво. Те могат да послужат като основа за разработването на модели за прогнозиране и за подпомагане на стратегическите решения в областта на строително-инвестиционната политика.

Източници

AD ALTA: Journal of Interdisciplinary Research. (2024). *Construction as a Structure-Defining Sector in the National Economy*, 14(1).

- Giang, D. T. & Pheng, L. S. (2011). *Role of Construction in Economic Development: Review of Key Concepts in the Past 40 Years*. *Habitat International*, 35(1), 118–125.
- Kalchev, Sht. (2021). *Pokupka, podobrenie, prodazhba – investitsionna strategiya za povishavane na vazvrashaemostta ot investitsii v imoti v Balgariya*. V: *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost 2021*, IU–Varna, 357–365.
- Natsionalen statisticheski institut (NSI). (2010–2024). *Izdadeni razreshitelni za stroezh na novi sgradi – Sofiya (stolitsa) i Balgariya*. Sofiya: NSI. <https://www.nsi.bg>
- Natsionalen statisticheski institut (NSI). (2010–2024). *Bruten vatreshen produkt po proizvodstven metod*. NSI. <https://www.nsi.bg>
- Pheng, L. S. (2019). *Project Management for the Built Environment: Building for Sustainable Development*. Singapore: Springer.
- Sobieraj, J. & Metelski, W. (2024). *Building Permits and GDP Growth in EU Countries: An Empirical Analysis*. *European Economic Studies Journal*, 12(2), 45–60.
- Stefanov, Dr. i Dimitrova, M. (2023). *Tendentsii na parvichniya pazar na zhlishtni imoti v Balgariya*. *Nedvizhimi imoti & Biznes*, 7(3), 158–167.
- Stoencheva, Ya. (2023). *Vliyanie na prestapnostta varhu tsenite na zhlishtnite imoti v grad Sofiya*. *Real Estate and Business*, 8(2), 21–40.
- Zabunov, G. (2021). *Metodologicheski aspekti na analiza na pazara na nedvizhimi imoti*. *Real Estate and Business*, 6(1), 91–100.
- Zakon za ustroystvo na teritoriyata (ZUT) (Obn. DV, br. 1 ot 2 yanuari 2001 g., posl. izm. i dop. DV, br. 87 ot 17 oktombri 2025 g.).
- Zhelev, K., Hristova, S. i Ivanova, M. (2016). *Upravlenie na investitsionniya protses*. Varna, Nauka i ikonomika.



Building Permits in Sofia (2010 – 2024) as a Measure of Investment Activity

Iliyan CHABUKLIYSKI¹

¹ ORCID iD 0009-0004-5678-5131, University of National and World Economy, Sofia, Bulgaria,
iliyan.chabukliyski@unwe.bg

DOI: doi.org/10.56065/w31e4x49

Abstract:

JEL: L74,
R11, O47

The study examines the dynamics of issued building permits in Sofia (2010–2024) as a measure of investment activity. Through dynamic, structural, and correlation analysis, the key trends in the construction sector and its relationship with economic growth are identified. The results indicate a sustained increase in construction activity and a strong positive correlation with GDP ($r = 0.80$), which positions building permits as a reliable indicator of the investment environment and a useful tool for forecasting future economic trends.

Keywords:

Building permits, construction dynamics, investment activity, Sofia, GDP growth, urban economy

Now to cite:

Chabukliyski, I. (2026). Razreshitelnite za stroezh v Sofia (2010–2024 g.) kato izmertiel na investitsionnata aktivnost. [Building Permits in Sofia (2010–2024) as a Measure of Investment Activity]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 3(1), 104–116. <https://doi.org/10.56065/w31e4x49>

Copyright © 2026
by author(s)