



Краткосрочно отдаване на имоти под наем в град Варна – (не)доходоносна инвестиция

Явор НИКОЛОВ¹

¹ ORCID iD 0009-0007-8531-7179, Икономически университет – Варна, България,
e-mail: yavor_nikolov@ue-varna.bg

DOI: doi.org/10.56065/c7hbm364

Резюме:

JEL:
R31; R33;
Z32; G11

В статията се изследва пазарът на инвестиционни недвижими имоти в гр. Варна с цел краткосрочно отдаване под наем (нощувки) и се анализира дали този вид инвестиции могат да бъдат определени като доходоносни. Представени са основните фактори, които формират търсенето и предлагането – туристическият поток, сезонността, конкурентната среда, регулаторната рамка и развитието на онлайн платформите за споделено настаняване. На база на данни от AirDNA, Airbtics, Booking.com, Регистъра към Община Варна и информация от специализирани компании за управление на имоти е извършен анализ на броя места за настаняване, ценови нива и годишен паричен поток от краткосрочен наем. Разгледани са ключовите предимства на краткосрочните наеми – по-висок потенциален доход на нощувка, гъвкавост при управлението и възможност за лична употреба на имота, както и основните недостатъци – силно изразена сезонност във Варна, висок оперативен ангажимент и разходи за поддръжка, нарастваща конкуренция и регулаторна несигурност. Чрез сравнителен анализ между Варна и София се очертават различни профили на риска и доходността – сезонен морски пазар срещу по-стабилен целогодишен бизнес и туристически пазар. Представени са препоръки към инвеститори, управители на имоти и местни власти с цел повишаване на прозрачността и устойчивостта на този сегмент от пазара на недвижими имоти.

Ключови думи:

Краткосрочен наем, инвестиции в недвижими имоти, сезонност, възвръщаемост, Варна, София

Цитиране:

Николов, Я. (2025). Краткосрочно отдаване на имоти под наем в град Варна – (не)доходоносна инвестиция. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (2), 137-148. <https://doi.org/10.56065/c7hbm364>

Copyright © 2025
от автора/
авторите

Въведение

През последното десетилетие краткосрочното отдаване на имоти под наем чрез онлайн платформи като Airbnb и Booking.com се превърна в устойчив глобален феномен, променящ традиционния модел на туристическо настаняване и инвестиционното поведение на домакинствата. Заедно с големите европейски столици и морски курорти, този процес засегна и българския пазар на недвижими имоти, включително град Варна – основен черноморски, културен и образователен център на страната.

Повишаването на интереса към краткосрочните наеми води до значителен приток на индивидуални инвеститори, които закупуват жилищни имоти с основна цел отдаването им за нощувки. В маркетинговите послания на посредници, строителни предприемачи и платформи често се акцентира върху високата възвръщаемост и бързата възможност за изплащане на инвестицията. На практика обаче финансовият резултат е функция от редица рискови фактори – сезонност, заетост, ниво на конкуренция, данъчно и регулаторно третиране, както и избран модел на управление на имота.

Основната цел на статията е да се оцени доколко краткосрочното отдаване на имоти под наем в гр. Варна представлява доходоносна инвестиция, като се съпоставят инвестиционните очаквания на участниците на пазара с реално постижимите финансови резултати.

За постигане на целта се поставят следните задачи: да се анализират теоретичните и практическите характеристики на краткосрочните наеми като инвестиционен продукт; да се представи пазарната среда във Варна – търсене, предлагане, сезонност и ценови нива; да се изследват типичните приходни и разходни потоци при краткосрочен наем и да се оцени нетната възвръщаемост; да се направи сравнителен анализ между пазара на краткосрочни наеми във Варна и София; да се формулират изводи и препоръки към инвеститорите и местните власти.

Теоретични основи на инвестициите в имоти за краткосрочен наем

Краткосрочният наем като част от споделената икономика

Краткосрочните наеми на жилищни имоти се разглеждат като елемент от т.нар. споделена икономика (sharing economy), при която частни лица предоставят временно достъп до своя собственост срещу заплащане чрез дигитални платформи. Този модел трансформира ролята на домакинствата – от пасивни потребители на жилищни услуги към активни доставчици на настаняване.

Предимствата на този модел за инвеститора са свързани с гъвкавост – възможност сам да определя периодите на отдаване и собствени ползвания; по-висок приход на единица време спрямо класическия дългосрочен наем; по-фина ценова настройка спрямо търсенето, събитията и сезонността. От друга страна, краткосрочните наеми изискват активно ежедневно управление, което ги прави по-близки до малък бизнес, отколкото до пасивна инвестиция.

Инвестиционна перспектива – доходност и риск

От гледна точка на теорията на инвестициите ключови показатели за оценка на вложения в недвижими имоти са брутна и нетна доходност (отношение между брутният/нетният годишен доход и общата инвестиция), срок за възвръщане на инвестицията и нетна настояща стойност при определена норма на възвръщаемост.

При краткосрочния наем допълнителни фактори са променливост на приходите във времето (висока сезонност), оперативен риск – свързан с управлението, поддръжката и комуникацията с гости, регулаторен риск – промени в местни наредби и данъчно облагане, както и силната зависимост от рейтинга и отзивите в платформите.

Методология и източници на данни

Изследването се базира на комбиниран подход, включващ анализ на вторични данни от AirDNA, Airtbics и други платформи за пазарна статистика, Booking.com, Регистъра на местата за настаняване и заведенията за хранене и развлечение, категоризирани от Община Варна, както и информация от специализирани компании за управление на имоти, предоставящи примерни отчети за приходи и разходи.

Допълнително е извършен документален анализ на нормативни актове и публично достъпни указания, свързани с регистрацията и данъчното третиране на краткосрочното отдаване под наем, както и систематизиране и доразвиване на предходни експертни анализи по темата.

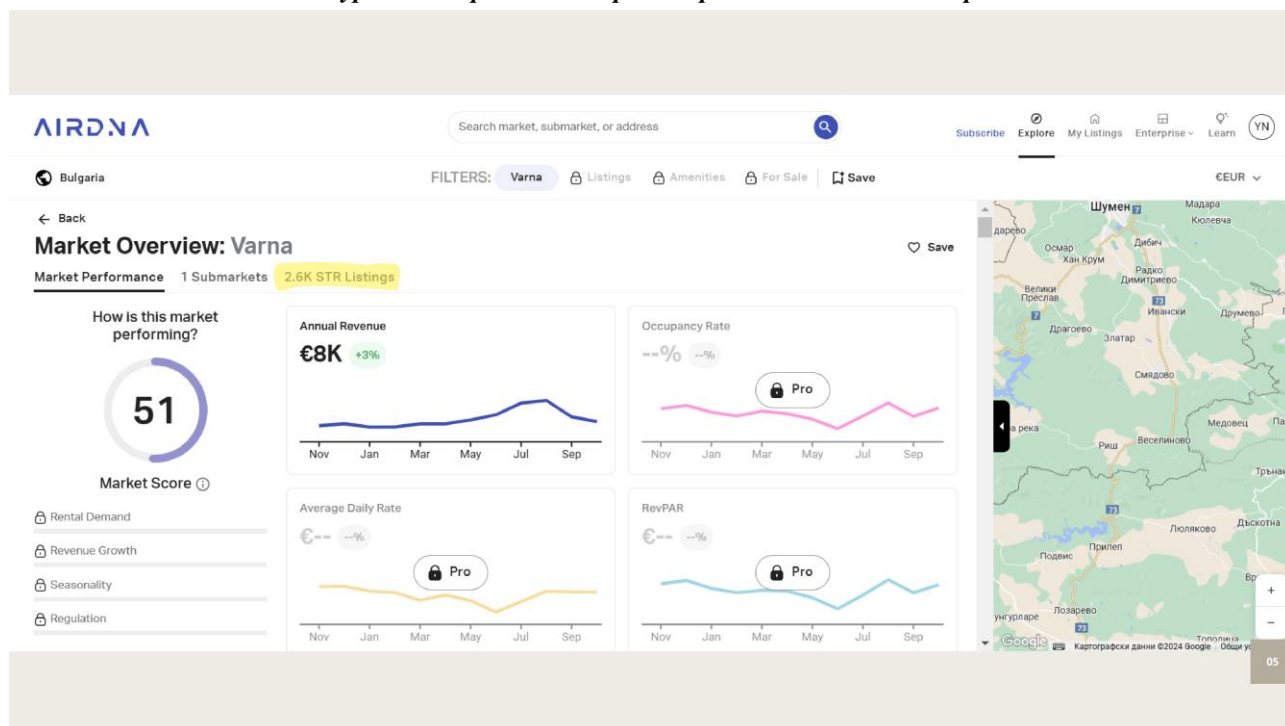
Пазар на краткосрочни наеми в град Варна

Туристически потенциал и сезонност

Варна е сред водещите туристически центрове в България с ясно изразен летен сезон, в рамките на който градът функционира като морска столица и основна входна точка към курортите по Северното Черноморие. Туристическият поток се концентрира в периода юни–септември, когато търсенето на краткосрочно настаняване достига годишния си максимум.

Сезонността влияе силно върху заетостта и цените: през пиковите летни месеци нощувките се отдават на значително по-високи цени, докато в извън сезонните месеци (октомври–април) голяма част от имотите остават незаети или се отдават на съществено по-ниски цени. Това прави управлението на паричния поток критично за оценка на доходността. Представени във фигура 1 са броя на регистрирани имоти за краткосрочно отдаване в гр. Варна (около 2 600 имота) към края на 2024 г. в платформата на Airbnb, както и заетостта им през съответния период (51%). Много често инвеститори и мениджъри използват за анализ данни от сайта AirDNA за нужните им прогнози и определяне на техния инвестиционен интерес.

Фигура 1. Пазарен дял на краткосрочните наеми във Варна



Източник: AirDNA, 2025a

Предлагане – брой места за настаняване

Според синтезирани данни от онлайн платформи и вписаните имоти в общински регистър, броят на местата за настаняване в гр. Варна е значителен и разпределен между класически туристически обекти, апартхотели и имоти на частни инвеститори. Реалният брой имоти, работещи на краткосрочен наем, е значително по-висок от хотелиерските обекти и включва голямо количество апартаменти, студиа и къщи за гости.

Таблица 1. Обекти за краткосрочно настаняване в гр. Варна към края на 2024 г.

Източник	Приблизителен брой обекти
Airbnb	≈ 2 600
Booking.com	≈ 2 800
Регистър към Община Варна	≈ 3 000

Източник: собствени изчисления по данни от онлайн платформи и общински регистър

Ценови нива

По информация от Booking.com средната цена за престой в апартамент във Варна към края на 2024 г. е около 128 лв. на вечер, като за уикенд цената достига приблизително 144 лв., а за резервация „за днес“ (last moment) средната стойност е около 136 лв. Тези стойности представляват брутни цени, които не отразяват комисионите на платформите и агенциите за управление, както и разходите за поддръжка.

Таблица 2. Средни цени на нощувка в апартамент във Варна според Booking.com (лв.) за 2024 г.

Показател	Средна цена (лв.)
Средна цена за престой	128
Средна цена за престой през уикенда	144
Средна цена за престой за текущия ден	136

Източник: Booking.com, справка за средни цени във Варна

Правни и регулаторни аспекти на краткосрочното отдаване във Варна

Краткосрочното отдаване на имоти под наем в България е обект на няколко групи регулации.

- Изисквания за регистрация и категоризация на местата за настаняване съгласно Закона за туризма (Zakon za turizma, 2025) и местните наредби (Obshtina Varna, 2024).
- Приходите от краткосрочно отдаване се облагат с данък върху доходите на физическите лица, като НАП предлага механизми за деклариране на постъпленията от онлайн платформи (NAP, 2024). При по-голям обем дейност може да възникне необходимост от регистрация по ДДС, особено когато предоставянето на настаняване придобива характер на стопанска дейност.
- В редица сгради с етажна собственост възникват конфликти, свързани с шума и интензивното движение на гости, което води до въвеждане на вътрешни правила и ограничения. Местните власти все по-често дискутират възможни ограничения върху броя или местоположението на имоти за краткосрочен наем, което формира допълнителен регулаторен риск за инвеститорите.

Анализ на доходността на краткосрочните наеми във Варна

Приходна част – заетост и средна цена

За целите на анализа може да се разгледа типичен едноетаен или двуетаен апартамент в добра локация (център, близо до морската градина), отдаван на краткосрочен наем. На база на средните цени и на сезонния характер на пазара могат да се обособят три периода: висок сезон (юни–септември) с висока заетост и високи цени, сезон с умерена заетост (май и октомври) и междинни цени и ниска активност (ноември–април) със значително по-ниска заетост и промоционални нива.

При илюстративен сценарий може да се приеме, че годишната заетост е около 35–40% (около 130–145 нощувки годишно), а средната ефективна цена след отчитане на сезонното разпределение е около 120 лв. на нощувка. Това води до годишен брутен приход в диапазон 15 500 – 17 500 лв.

Разходна част – комисиони и поддръжка

Разходите при краткосрочен наем включват комисиони към платформи и/или управляващи компании (Flat Manager, 2025; Homdy, 2025), оперативни разходи за почистване, разходи за пране и консумативи, разходи за ремонти и амортизация на обзавеждането, както и административни разходи – счетоводство, данъци, такси и застраховки. Платформи като Airbnb и

Booking.com обичайно начисляват комисиони в рамките на 12–18% от стойността на резервацията, а специализирани компании за управление на имоти предлагат пълно управление срещу около 21,6% от приходите за краткосрочен наем. В таблица 3 и фигура 2 са представени данни и анализи от реални имоти и техните показатели към 2024 г.

Таблица 3. Илюстративна структура на годишните приходи и разходи при краткосрочен наем във Варна (в лв.) към 2024 г.

Показател	Стойност (лв.)	Дял от приходите
Брутен приход от нощувки	16 000	100%
Комисиони към платформи/агенции (20%)	3 200	20%
Почистване, пране, консумативи (15%)	2 400	15%
Ремонти и амортизация (10%)	1 600	10%
Данъци и такси (≈6%)	1 000	6%
Нетен оперативен резултат	7 800	≈49%

Източник: собствени изчисления на автора, базирани на типични диапазони от пазарни данни и информацията от компании за управление на имоти

Фигура 2. Примерен годишен паричен поток и нетна парична позиция (BG Properties)



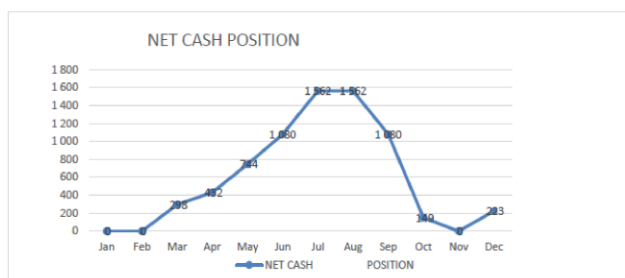
BG Properties – Your advisors on the property market

Varna, 22 Tzar Kaloyan str.; E-mail: bgproperties.apartments@gmail.com; Mobile: +359 889 695 686

Адрес: ул. Котел 13

Month	Season	Occupancy	Price per night	Number of days	Total Rent	Agent fees	Net rental amount
Jan	Low	0,0%	€ 60,00	31	€ -	€ -	€ -
Feb	Low	0,0%	€ 60,00	28	€ -	€ -	€ -
Mar	Low	20,0%	€ 60,00	31	€ 372,00	€ 74,40	€ 297,60
Apr	Mid	30,0%	€ 60,00	30	€ 540,00	€ 108,00	€ 432,00
May	Mid	40,0%	€ 75,00	31	€ 930,00	€ 186,00	€ 744,00
Jun	High	50,0%	€ 90,00	30	€ 1 350,00	€ 270,00	€ 1 080,00
Jul	High	70,0%	€ 90,00	31	€ 1 953,00	€ 390,60	€ 1 562,40
Aug	High	70,0%	€ 90,00	31	€ 1 953,00	€ 390,60	€ 1 562,40
Sep	Mid	50,0%	€ 90,00	30	€ 1 350,00	€ 270,00	€ 1 080,00
Oct	Low	10,0%	€ 60,00	31	€ 186,00	€ 37,20	€ 148,80
Nov	Low	0,0%	€ 60,00	30	€ -	€ -	€ -
Dec	High	10,0%	€ 90,00	31	€ 279,00	€ 55,80	€ 223,20
Average		33%		Average per month	742,75	148,55	594,2
Total					€ 8 913,00	€ 1 782,60	€ 7 130,40

High € 90,00
 Price Variation 15,00%
 Mid € 75,00
 Low € 60,00
 FPM rate 20%



Източник: BG Properties – примерен отчет за приходи и разходи при краткосрочен наем

При инвестиция например от 160 000 лв. (включително покупна цена, обзавеждане и разходи по сделката) нетната оперативна доходност е около 4,8–5% годишно, без да се отчита евентуален растеж на стойността на имота.

Сравнение с дългосрочния наем

За същия имот алтернативата е дългосрочно отдаване при приблизителен месечен наем от 900 до 1 000 лв. и заетост около 95–100% годишно. При опростен разчет брутният доход достига около 11 000 лв. – 12 000 лв., но

комисионите към посредник са еднократни или значително по-ниски, оперативните разходи са много по-малки, а рискът от празни периоди е по-нисък.

В редица случаи нетната доходност при дългосрочен наем може да се окаже в съпоставим диапазон (4–5%), но с по-нисък оперативен риск и необходим ангажимент от страна на инвеститора. Краткосрочният наем осигурява по-висок потенциал за доходност, но при условие на по-високо ниво на управление и по-голям риск от колебания в заетостта.

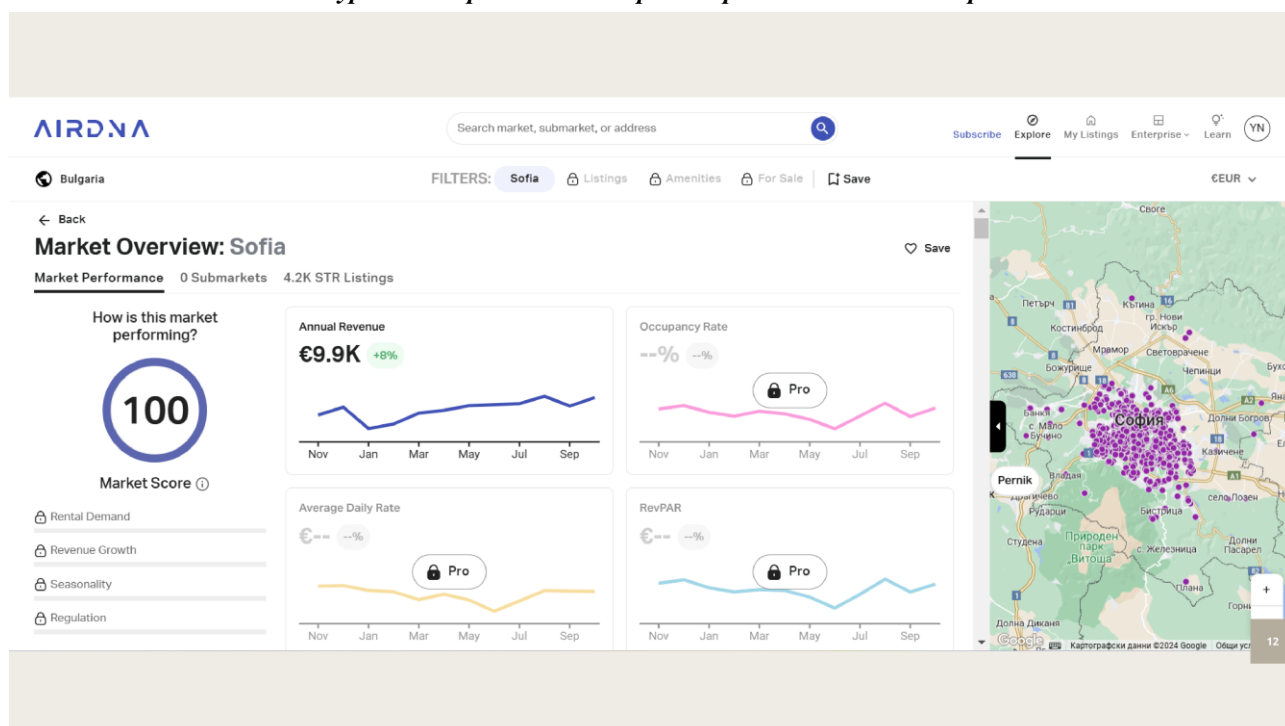
Сравнителен анализ между Варна и София

София и Варна могат да се разглеждат като два различни типа пазари. Столицата е основен икономически и бизнес център с устойчиво търсене през цялата година – бизнес пътувания, международни конференции, целогодишен градски туризъм. Варна е морски и туристически град, силно зависим от летния сезон и морския туризъм.

Данните на AirDNA показват, че краткосрочните наеми във Варна постигат средна заетост около 55% и средна дневна цена около 138 лв., при около 2 600 активни обекта, докато в София средната заетост е около 60%, средната дневна цена – 126 лв., а активните обекти са над 4 200. Платформата отчита и по-висок среден месечен приход за имот в София – около 17 500 лв. спрямо 12 800 лв. във Варна.

Подобен извод за активната роля на домакинствата на пазара на краткосрочни наеми на жилища, чрез дигитални платформи, се открива и в изследването на Стоенчева и Бобчев (Stoenecheva, Bobchev, 2024: 26–39), които показват, че в София нарастването на обявите за краткосрочен наем води до съществено повишаване на цените на жилищата и дългосрочните наеми в кварталите с концентрация на този тип настаняване.

Фигура 3. Пазарен панел на краткосрочните наеми в София



Източник: AirDNA, 2025b

Допълнителни данни от AirDNA и Airbtics за периода 2024 г. позволяват да се обобщят ключови показатели за пазара на краткосрочни наеми във Варна, представени в Таблица 4.

Таблица 4. Ключови показатели на пазара на краткосрочни наеми във Варна (2024 г.)

Период	Активни имоти	Средна заетост	Средна цена на нощувка	Приход на имот
2024 г.	2 602	55%	138 лв./нощ	12 800 лв./мес.

Източник: AirDNA 2025a, Airbtics 2025b

По аналогичен начин в Таблица 5 са обобщени данни за пазара на краткосрочни наеми в София, които позволяват директно сравнение между двата града.

Таблица 5. Ключови показатели на пазара на краткосрочни наеми в София (2024 г.)

Период	Активни имоти	Средна заетост	Средна цена на нощувка	Приход на имот
2024 г.	4 385	60%	125 лв./нощ	17 500 лв./мес.

Източник: AirDNA 2025b, Airbtics 2025a

Следните таблици разширяват сравнителния анализ между София и Варна чрез динамика на активните имоти и сезонно разпределение на заетостта и приходите.

Таблица 6. Динамика на броя активни имоти в София и Варна (2023–2024 г.)

Година	Варна – активни имоти	София – активни имоти
2023 г.	≈2 400	≈3 900
2024 г.	≈2 800	≈4 400

Източник: собствени обобщения на автора по данни от специализирани платформи за краткосрочни наеми и презентационни материали

Таблица 7. Примерно сезонно разпределение на заетостта и приходите от краткосрочни наеми във Варна

Период	Дял от нощувките	Средна заетост	Дял от годишния приход
Висок сезон (юни–септември)	≈45%	≈75–85%	≈65–70%
Сезон с умерена заетост (май, октомври)	≈20%	≈40–50%	≈20–25%
Нисък сезон (ноември–април)	≈35%	≈10–20%	≈10–15%

Източник: собствени оценки на автора, базирани на сезонния профил на туристопотока и пазарни данни за Варна

Обобщено може да се заключи, че София се характеризира с по-висока и по-стабилна заетост, докато Варна предлага по-високи цени на нощувка през сезона и силно изразена сезонност. И в двата града обаче типичните стойности за приход на имот са сравними при добри локации и професионално управление.

Основни предимства и недостатъци на краткосрочните наеми във Варна

Предимства

- Силен туристически поток – градът привлича значителен брой туристи през лятото, което позволява високи цени и добра заетост в пиковите месеци.
- Гъвкавост на приходите – възможност за динамично ценообразуване според търсенето, събитията и сезона.
- Високи цени на нощувка през сезона – особено за имоти с добра локация и високо качество на обзавеждане.
- Липса на дългосрочна обвързаност – собственикът може да използва имота за лични нужди извън сезонните пикове.

Недостатъци и рискове

- Силно изразена сезонност – сравнително кратък период на много висока заетост и дълги периоди на ниско търсене.
- Висока конкуренция – голям брой обекти в платформите, което налага постоянно поддържане на високо качество и конкурентна цена.
- Ниски приходи през зимата – често недостатъчни за покриване на разходите по поддръжка, ако не се осигурят алтернативни форми на заетост.
- Високи оперативни разходи и ангажимент – управление на резервации, посрещане на гости, почистване, поддръжка и комуникация.
- Регулаторна несигурност – потенциални бъдещи ограничения относно броя и местоположението на имоти за краткосрочен наем, както и промени в данъчното облагане.

(Не)доходоносна инвестиция ли е краткосрочният наем във Варна?

Отговорът на произтичащия от заглавието въпрос не е еднозначен. При професионално управляван имот в най-добрата възможна локация, с висока заетост в пиковия сезон, силно онлайн позициониране и висок рейтинг, както и оптимизирани разходи чрез партньорство с управляваща компания, краткосрочният наем може да осигури нетна доходност над 5–6%.

За средностатистически имот с любителски подход към управлението, по-ниска заетост и по-високи оперативни разходи доходността може да спадне до 3–4%, като реалното нетно ниво се доближава до това на дългосрочния наем, но при значително по-голям ангажимент и риск. При имоти с неблагоприятна локация или неподходящ профил е възможно краткосрочният наем да се окаже по-малко изгоден от дългосрочния, като не се покриват дори оперативните разходи и амортизацията.

Краткосрочното отдаване във Варна следователно не е гарантирано доходоносна инвестиция, а високорисков и активен бизнес модел, който възнаграждава професионализма и не оправдава нереалистичните очаквания.

Заклучение (изводи и препоръки)

Пазарът на краткосрочни наеми във Варна е динамичен и силно сезонен, като концентрацията на търсенето в летните месеци създава възможности за

висока доходност, но и значителен риск от ниска заетост през останалото време.

Реалната нетна доходност за типичен имот при краткосрочно отдаване е в диапазона 4–6%, в зависимост от локацията, качеството на имота и професионализма на управлението. Това ниво е сравнимо с доходността от дългосрочен наем, но се постига при по-висок оперативен и регулаторен риск.

Инвестиционните очаквания често са прекомерно оптимистични, особено когато се базират на брутни (а не нетни) приходи и не отчитат разходите за комисиони, поддръжка, данъци и амортизация.

Сравнителният анализ със София показва, че столицата предоставя по-стабилен целогодишен пазар и по-висок среден годишен приход на имот, докато Варна предлага концентрирани във времето, но потенциално много високи летни приходи. Изборът между двата пазара зависи от предпочитанията на инвеститора по отношение на риск и управление.

Регулаторната рамка в България, включително във Варна, все още е в процес на адаптация към феномена на краткосрочните наеми. Това създава несигурност, но и възможност за въвеждане на по-ясни правила, които да защитят интересите на всички участници – собственици, гости, съседни и местни власти.

Препоръки към инвеститорите

- Да изготвят детайлни финансови модели, които включват всички преки и косвени разходи, както и реалистични сценарии за заетост и цени.
- Да изберат локации с доказано високо търсене (център, близост до морската градина, транспортни възли).
- Да обмислят професионално управление на имота, особено при липса на време и опит за самостоятелно администриране на резервациите.
- Да планират алтернативни стратегии за извън сезонния период – средносрочни наеми, корпоративни клиенти и други форми на заетост.

Препоръки към местните власти

- Да развиват прозрачни и предвидими регулации, които насърчават декларирането и плащането на данъци, без да блокират развитието на пазара.
- Да подобрят информационното обезпечаване на собствениците относно изискванията за регистрация, безопасност и данъчно облагане.
- Да следят ефекта върху жилищния пазар и градската среда и при необходимост да въведат балансирани ограничения за определени зони.

Източници

Airbtics. (2025a). Best Airbnb markets in Bulgaria – Sofia and Varna. Available at: <https://airbtics.com> (accessed: 27/11/2025).

Airbtics. (2025b). Tourism statistics: Varna, Bulgaria. Available at: <https://airbtics.com> (accessed: 27/11/2025).

AirDNA. (2025a). Varna overview – Airbnb & Vrbo data. Available at: <https://www.airdna.co> (accessed: 27/11/2025).

AirDNA. (2025b). *Sofia overview – Airbnb & Vrbo data*. Available at: <https://www.airdna.co> (accessed: 27/11/2025).

BG Properties. (2024). *Primerni formulyari za analiz na prikhodi i razkhodi pri kratkosrochno otдавane na imoti* [Sample templates for analysis of income and expenses for short-term letting of properties]. Internal working materials.

Booking.com. (2025). *Average apartment prices in Varna*. Available at: <https://www.booking.com> (accessed: 27/11/2025).

Flat Manager. (2025). *Upravljenie na imoti – kratkosrochen, srednosrochen i dalgosrochen naem* [Property management – short-term, mid-term and long-term rental]. Available at: <https://flatmanager.bg> (accessed: 18/07/2025).

Homdy. (2025). *Upravljenie i otдавane na imoti pod naem* [Property management and letting of properties]. Available at: <https://homdy.bg> (accessed: 18/07/2025).

Natsionalna agentsia za prihodite – NAP. (2024). *Kratkosrochno otдавane pod naem prez onlain platformi – danachno tretirane* [Short-term letting via online platforms – tax treatment]. Available at: <https://nra.bg> (accessed: 03/12/2024).

Obshtina Varna. (2024). *Registar na mestata za nastanyavane v obshtina Varna* [Register of accommodation establishments in Varna Municipality]. Available at: <https://www.varna.bg> (accessed: 03/12/2024).

Stoencheva, Y., Bobchev, K. (2024). *Vliyanie na kratkosrochnoto otдавane pod naem varhu tsenite na zhlishtnite imoti v grad Sofiya* [Impact of short-term rentals on residential property prices in the city of Sofia]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost* [Construction Entrepreneurship and Real Property], 1(2), 26–39.

Zakon za turizma. DV, br. 30 ot 26 Mart 2013 g., ..., posl. dop. DV, br. 80 ot 30 Septemvri 2025 g. Available at: <https://lex.bg/bg/laws/ldoc/2135845281> (accessed: 27/11/2025).



Short-Term Rental of Properties in Varna – a (Non-)Profitable Investment

Yavor NIKOLOV¹

¹ ORCID iD 0009-0007-8531-7179, University of Economics – Varna, Bulgaria, e-mail: yavor_nikolov@ue-varna.bg

DOI: doi.org/10.56065/c7hbm364

Abstract:

JEL:
R31; R33;
Z32; G11

In this article, the market for investment residential properties in the city of Varna intended for short-term rental (overnight stays) is examined, and it is analysed whether this type of investment can be considered profitable. The main factors shaping demand and supply are presented – tourist flows, seasonality, competitive environment, regulatory framework and the development of online platforms for shared accommodation. Based on data from AirDNA, Airtbics, Booking.com, the Register of accommodation facilities of Varna Municipality and information from specialised property management companies, an analysis is carried out of the number of accommodation units, price levels and the annual cash flow from short-term rentals. The key advantages of short-term rentals are examined – higher potential income per night, managerial flexibility and the possibility for personal use of the property – as well as the main disadvantages, such as pronounced seasonality in Varna, high operational engagement and maintenance costs, increasing competition and regulatory uncertainty. Through a comparative analysis between Varna and Sofia, different risk and return profiles are outlined – a seasonal seaside market versus a more stable year-round business and tourist market. Recommendations are presented to investors, property managers and local authorities with a view to enhancing the transparency and sustainability of this segment of the real estate market.

Keywords:

Short-term rental, real estate investments, seasonality, return, Varna, Sofia

Now to cite:

Nikolov, Y. (2025). Kratkosrochno otдавane na imoti pod naem v grad Varna – (ne)dohodonosna investitsiya. [Short-Term Rental of Properties in Varna – a (Non-)Profitable Investment]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 2 (2), 137-148. <https://doi.org/10.56065/c7hbm364>

Copyright © 2025
by author(s)