



НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ  
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ  
основано 1992

NATIONAL REAL ESTATE  
ASSOCIATION  
since 1992



# Пазарът на жилища в София

Пазарен обзор · Ден на София · 16 септември 2026

Росен Григоров · член на УС на РС София към НСНИ

# Десетилетие на поскъпване

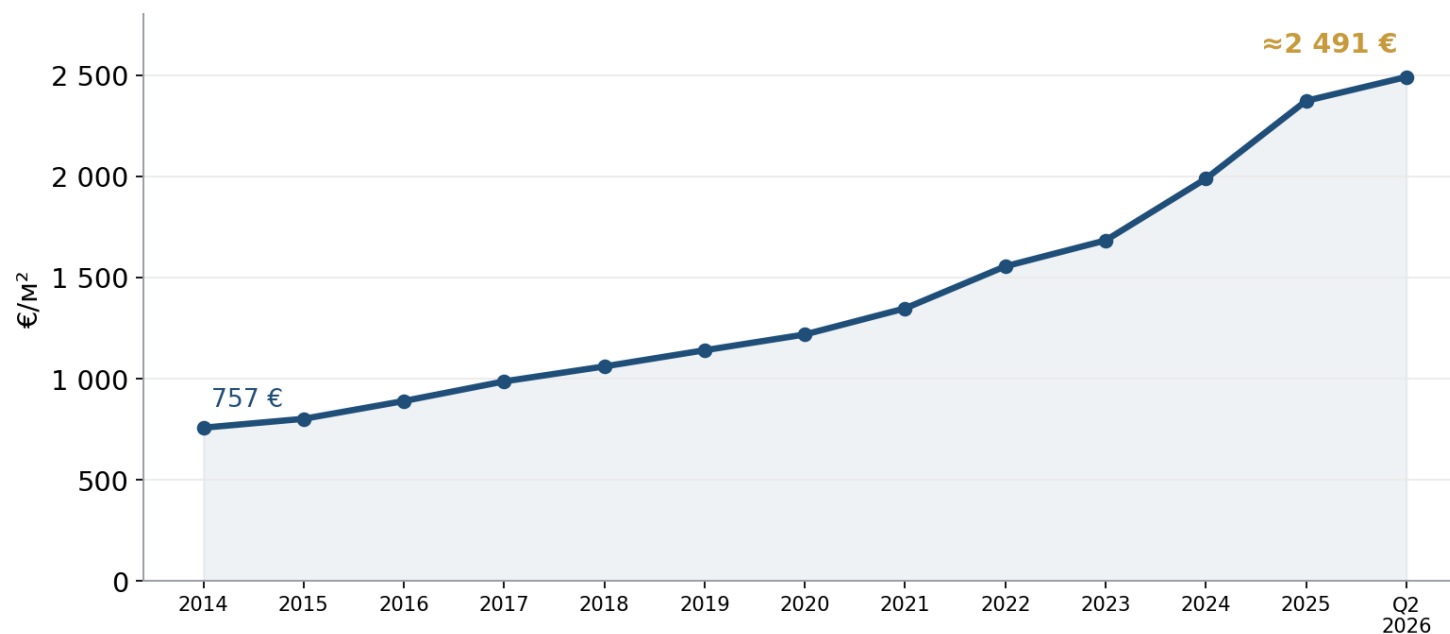


# ×3,3

поскъпване на жилищата  
2014 → Q2 2026

757 € → ~2 491 €/m<sup>2</sup>

Средна цена на жилищата в София • ×3,3 за десетилетие



Ниво: цена 2014 × ИЦЖ (НСИ). Индикативно.

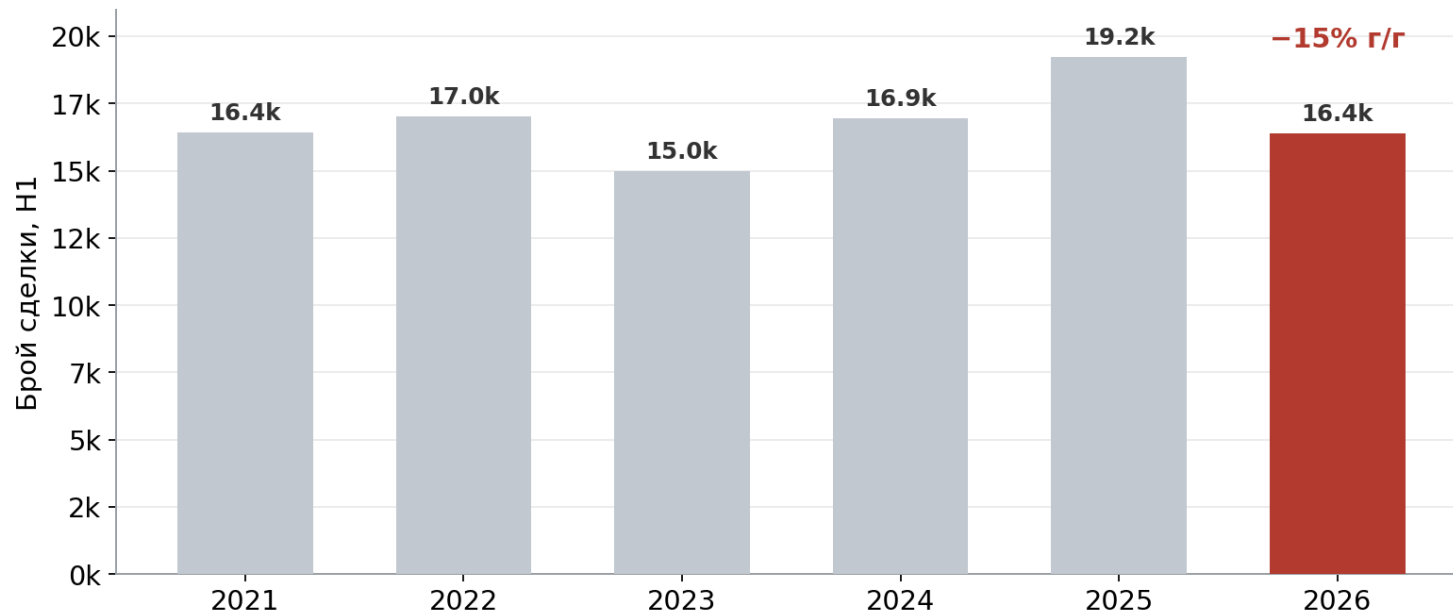
# Кой търси и кой купува

- |   |                        |                                                                                |
|---|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Първо жилище</b>    | Младите на 25-35 г., често в IT сектор/малък бизнес — двигателят на търсенето. |
| 2 | <b>Ъпгрейд</b>         | Семейство, което сменя двустаен за тристаен — продава и купува в същия пазар.  |
| 3 | <b>Инвеститор</b>      | Купува за доходност и защита срещу инфлация.                                   |
| 4 | <b>Диаспора</b>        | Връщащи се българи със спестявания.                                            |
| 5 | <b>Родител-за-дете</b> | Купува на детето-студент, вместо да плаща наем.                                |

*Забележете кой липсва: спекулантът „купи днес, продай след 3 месеца“ — първи знак, че не сме в класически балон.*

# Обратът: цените нагоре, обемът надолу

Сделки в София, Н1 (Q1+Q2) • цените нагоре, обемът надолу



Източник: НСИ, БНБ — само София

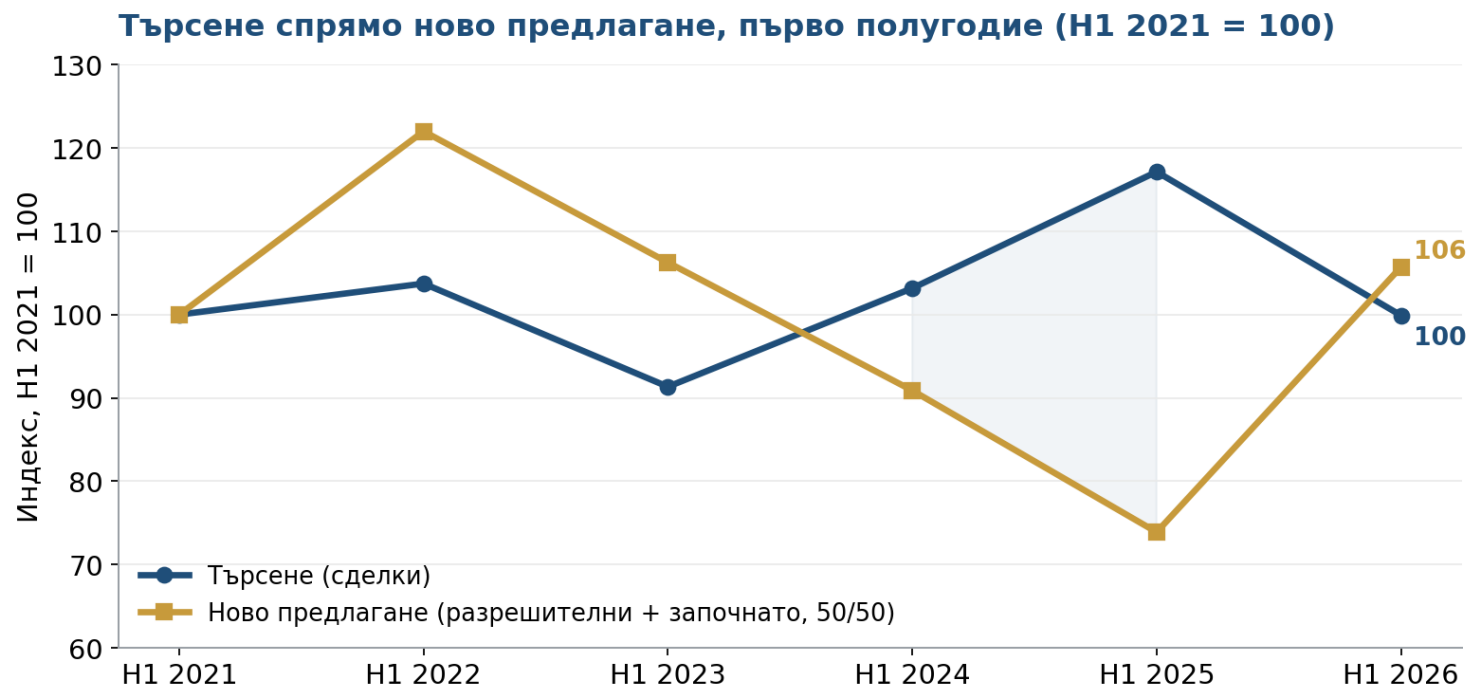
## -15%

по-малко сделки в София

Н1 2026 спрямо Н1 2025

*Класически сигнал за охлаждане  
— не за срив.*

# Търсене и предлагане, по полугодия



Н1 (Q1+Q2). Търсене = сделки. Предлагане = композит разрешителни + започнато (50/50). Сделките включват препродажби.

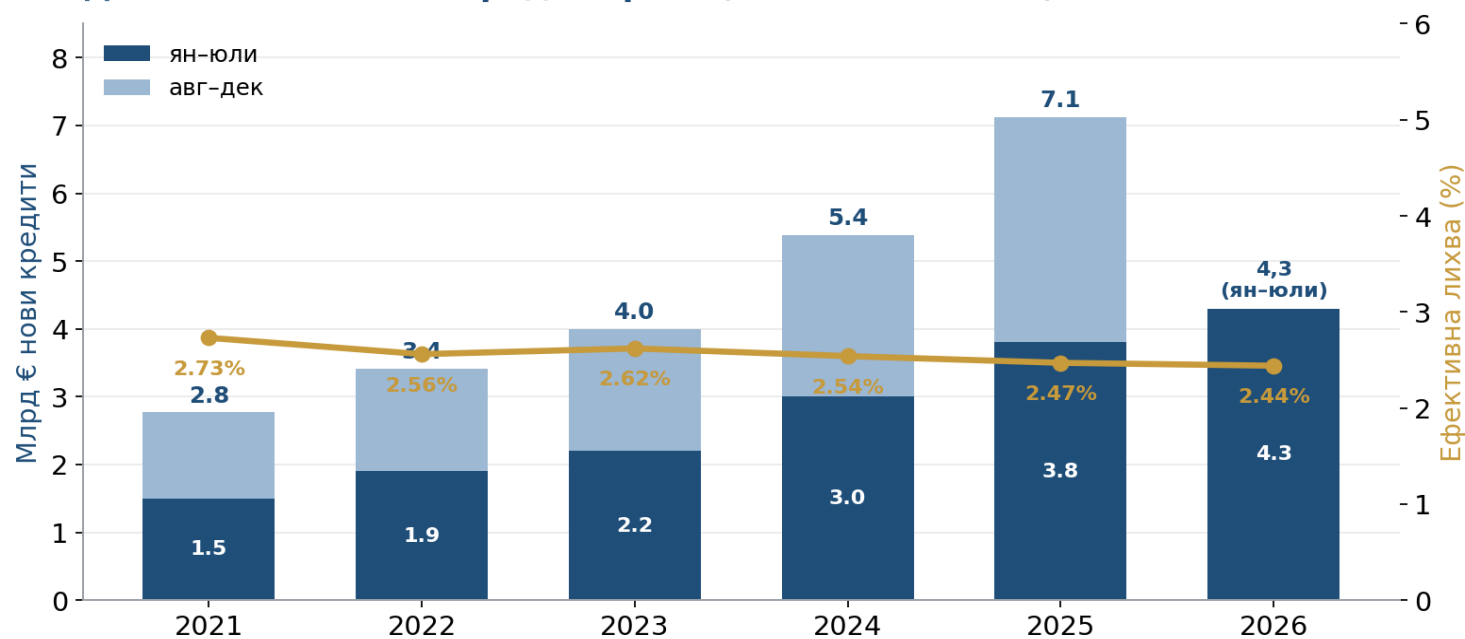
## Пазарът се балансира.

2024–2025: търсенето изпревари предлагането и тласна цените нагоре.

2026: предлагането се възстановява, търсенето се охлажда.

# Двигателят: евтини пари и еврото

Двигателят: обемът кредити расте, лихвата стои ~2,5%



Обем нови жилищни кредити (БНБ). Долен сегмент = ян-юли; горен = авг-дек. 2026 — само ян-юли.

## ×2,6

обем нови жилищни кредити  
2021 → 2025, при лихва ~2,5%

**+ Еврото: край на валутния риск,  
лихви близки до европейските.**

# Пазарът сменя ритъма

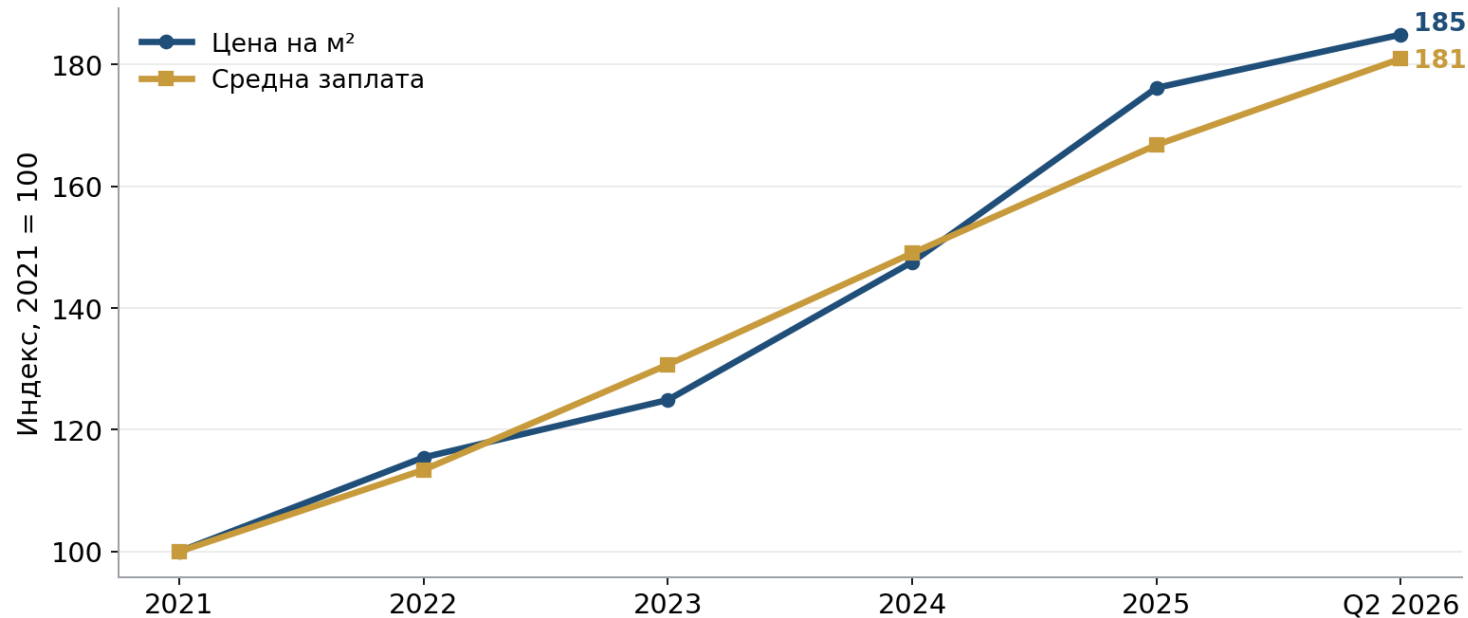
- **Внимателен избор** — 6–8 огледа преди сделка
- **Продавачите отстъпват** — над 50% от сделките минават през корекция от 2–10%
- **Правилната цена продава бързо** — качественият имот остава ликвиден
- **Спекулантите се оттеглят** — около 80% купуват за собствено живеене
- **Строителят/инвеститорът има значение** — репутация, качество и добри условия са определящи

**Няма една „средна цена“ — София е сбор от микропазари.** Малинова долина ~€2 200 · Кръстова вада ~€3 000–3 200 ·  
Манастирски ливади ~€3 300 /м<sup>2</sup>

# Балон ли е?



## Достъпност: цени и доходи растат почти рамо до рамо



Източник: НСИ, БНБ — само София

## Не класически балон —

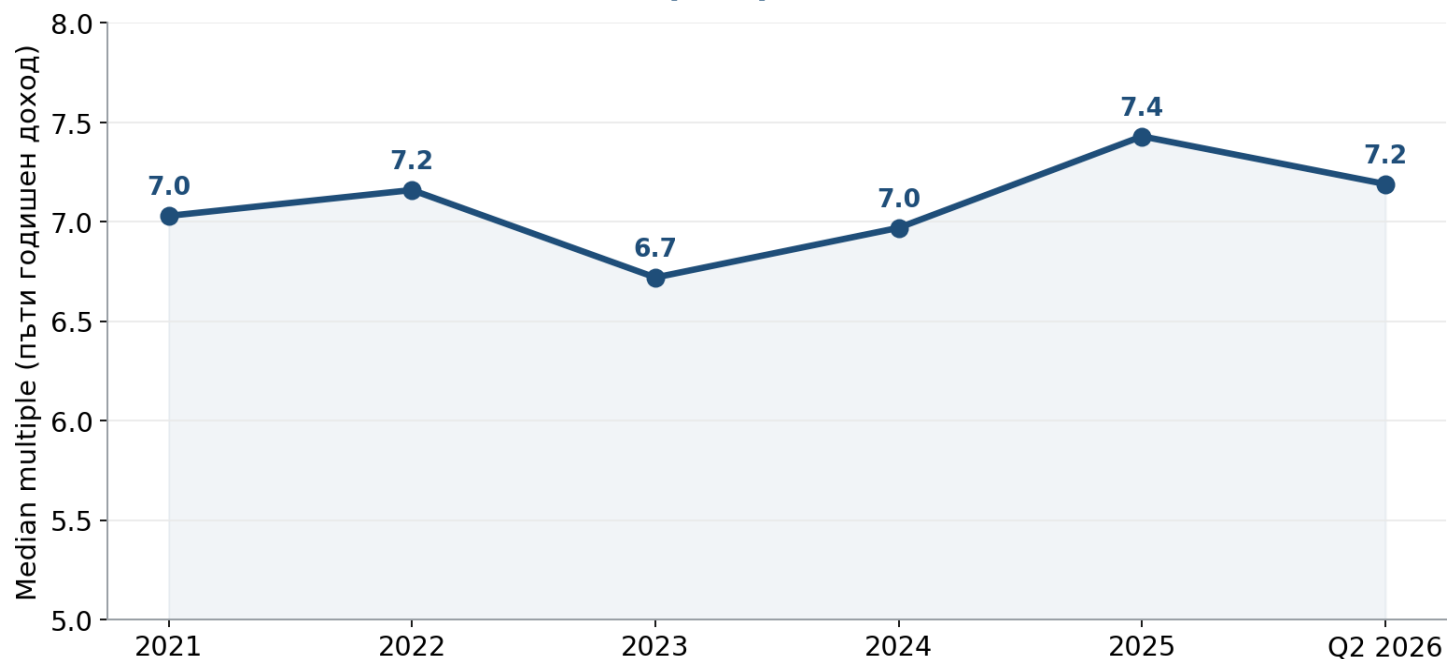
**а зрял пазар, който иска внимателен избор.**

- Цени и доходи растат заедно
- Ниска задлъжнялост, много спестявания
- Обемът вече се охлажда

# Достъпност: цена спрямо доходите



Достъпност на жилищата в София (price-to-income)



Медианна цена (100 м²) ÷ семеен годишен доход (2 средни заплати).

$\approx 7\times$

Годишния доход на домакинството  
за жилище 100 м² (2 средни заплати)

*Стабилна тенденция — доходите  
растат заедно с цените.*

# Накъде? Три сценария

1

## Базов

*най-вероятен*

Ръстът на цените се забавя до 5-7%;  
обемът се стабилизира на ниво  
близко до това от преди 2025 г.

2

## Оптимистичен

Чуждестранните инвеститори  
поддържат търсенето и следва нов  
ценови ръст над 10%.

3

## Предпазлив

Външен шок или по-високи лихви —  
цените се стабилизират, без рязка  
корекция.

*И в трите случая рязка корекция остава малко вероятна.*

# Финални заключения

- 1 Цените се утроиха за десетилетие — но темпът и обемът вече се успокояват.
- 2 Растежът стъпва на доходи и достъпен кредит, не на спекула.
- 3 Не е балон, а зрял пазар. Силата в момента е на страна на купувачите.

*Навлязохме в зрял пазар — растежът продължава, но по-умерено и по-избирателно.*



**Росен Григоров · Мениджър продажби ·  
член на УС на РС София - НСНИ**

тел.: 0879 33 55 51

София 1000, ул. „Г. Бенковски“ 11, ет. 1, офис 3

**r.grigorov@first.bg · www.first.bg ·**

**www.bulgaria.kw.com**

1000 София, бул. "Патриарх Евтимий" 36 А, ет. 1,  
тел.: 02 / 988 68 90

36 A, Patriarh Evtimiy Blvd., Fl.1, 1000 Sofia, Bulgaria,

Phone: +359 2 / 988 68 90

**e-mail: office@nsni.bg, www.nsni.bg**