

## Пазарът на жилища в София прегрява

Кристофор Павлов, Главен икономист

Елена Костадинова, Старши икономист

Симеон Величков, Икономист

### Въведение

За втора поредна година икономистите на УниКредит Булбанк представят оценките си за достъпността на жилищата в България. Достъпността на жилищата е оценена като са изчислени съотношения между цените на жилищата и доходите на домакинствата. Използваните данни и подход на измерване е подробно описан в глава „Цел и начин на измерване“ в нашата публикация от 2021 година<sup>1</sup>.

Различното през тази година е, че се отказахме да преизчисляваме доходите на домакинствата с размера на сивата икономика. Направихме това, тъй като смятаме, че липсата на общоприет подход за оценяване на сивата икономика затруднява международните сравнения за достъпността на жилищата до степен, в която може да има силно изкривяващ ефект за крайните резултати.

Получените резултати са интерпретирани с използването на четиристепенна скала за оценка по следния начин. Жилищата се смятат за „достъпни“, когато домакинство с доход равен, на средния трябва да спестява до 4 пъти годишния си брутен доход, за да си купи средно по размер жилище. Жилищата се смятат за „умерено недостъпни“, когато домакинство с доход, равен на средния, трябва да спестява между 4.01 и 6 пъти годишния си брутен доход, за да си купи средно по размер жилище. Жилищата се смятат за „сериозно недостъпни“, когато домакинство, с доход равен на средния, трябва да спестява между 6.01 и 8 пъти годишния си брутен доход, за да си купи средно по размер жилище. Жилищата се смятат за „крайно недостъпни“, когато домакинство, с доход равен на средния, трябва да спестява повече от 8.01 пъти годишния си брутен доход, за да си купи жилище със средни за страната размери.

За нуждите на този анализ, жилище със съотношение цена спрямо доход на домакинство от 6 пъти ще се смята за уместно (правилно) оценено. Следователно в нашата скала за оценка, стойността от 6 пъти, съответства на цена на жилищата, която е равновесна. Тази стойност разделя пазара на две. Всички

<sup>1</sup> „Жилищата в големите градове остават трудно достъпни“, ноември 2021 ([https://www.unicreditbulbank.bg/media/filer\\_public/bb/cc/bbcc9b2a-2dba-4df3-98a3-2024687b1758/housing\\_market\\_publication\\_nov21\\_bg\\_final.pdf](https://www.unicreditbulbank.bg/media/filer_public/bb/cc/bbcc9b2a-2dba-4df3-98a3-2024687b1758/housing_market_publication_nov21_bg_final.pdf))

жилища с по-ниска от 6 пъти стойност на показателя цена спрямо доход са подценени. Обратното, всички жилища с по-висока стойност на показателя цена спрямо доход са надценени.

С други думи, жилища със съотношение цена спрямо доход от 6 пъти, могат да се смятат за такива, чиито цени са в съответствие с преобладаващото ниво на доходите, и следователно тези цени могат да се разглеждат като устойчиви в дългосрочен план. Стойности за показателя различна от 6 пъти сочат, че цените са се отдалечили от преобладаващото ниво на доходи. При тези жилища доходите вече не могат да поддържат цените в дългосрочен плана и следователно е налице риск от промяна в цената.

Също така, решихме да разширим обхвата на тази публикация, като за първи път през тази година ще споделим с широката публика нашите оценки за наличието на балон с цените на жилищата в София, както и нашият подход за оценка достъпността на лихвите по ипотечните кредити.

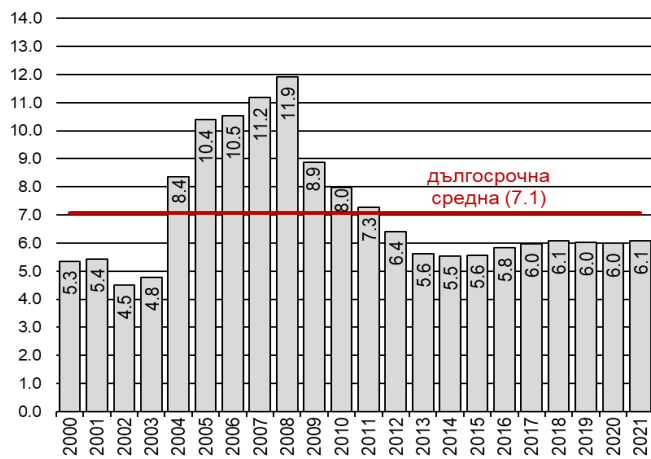
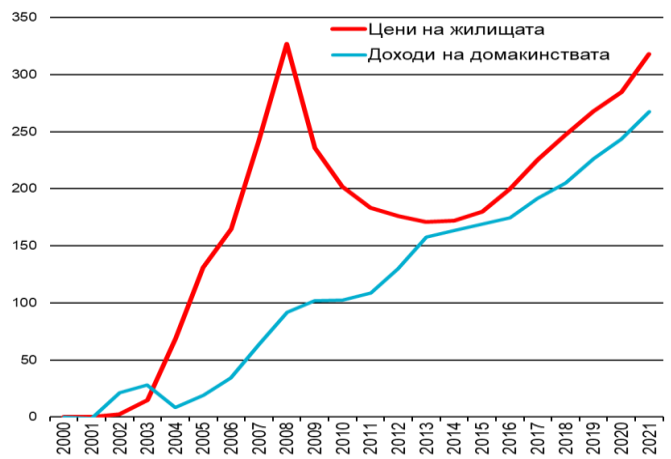
## **Достъпността на жилищата в страната отчита скромно влошаване през 2021 г.**

През 2021 г. домакинство със средни доходи е трябвало да спестява brutния си доход в продължение на 6.1 г., за да си купи средно за пазара на страната жилище от 73 кв. м. (Графики №1 и №2). Това е малко като размер влошаване спрямо предишната година, когато средната за цялата българска икономика стойност на съотношението цена на жилища спрямо доходи на домакинствата е 6 пъти.

След като в продължение на две последователни години увеличението на цените на жилищата и доходите на домакинствата протичаше с близки темпове и достъпността на жилищата остана без промяна, през 2021 г. ръстът в цените на жилищата (8.7%) изпревари този на доходите (6.9%), което предизвика скромно по размер влошаване на водещата метрика за оценка на достъпността на жилищата.

Ако използваме нашата четиристепенна скала за оценка този резултат означава, че за домакинствата със средни доходи цените на жилищата в страната през 2021 г. са били на границата между „умерено недостъпни“ и „сериозно недостъпни“. Спрямо отчетените през 2013 и 2014 г. стойности, когато цените на жилищата следва да се разглеждат като равновесни<sup>2</sup> (тоест такива които преобладаващото ниво на доходите на домакинствата може да поддържа в дългосрочен план) цените през 2021 г. като цяло изглеждат все още близо до равновесните, което предполага за наличието на риск от малка-до-умерена по размер негативна корекция на цените в бъдеще.

<sup>2</sup> OECD, "House prices", August 2022 (<https://www.oecd.org/els/family/HM1-2-Housing-prices.pdf>)

**ГРАФИКА 1: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТРАНАТА (жилище от 73 кв.м.)**

**ГРАФИКА 2: ДИНАМИКА НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 2000 - 2021 Г. (2000 = 0)**


Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

## Данните по децилни групи позволяват да се визуализира цикъла с цените на жилищата и четирите му отделни фази

Данните по децилни групи сочат, че за десетте процента домакинства с най-високи доходи в страната „жилищата са достъпни“, тъй като за тази група домакинства съотношението цени спрямо доходи е под 4 пъти (Графики №3 и №4) през 2021 г.

За домакинствата с доходи от втора, трета и четвърта децилна група жилищата са „умерено недостъпни“, тъй като домакинствата от тези групи трябва да спестяват между 4.1 и 6 пъти годишния си брутен доход, за да си купят средно за страната жилище от 73 кв. м.

„Сериозно недостъпни“ през 2021 г. са жилищата за домакинствата от шеста децилна група.

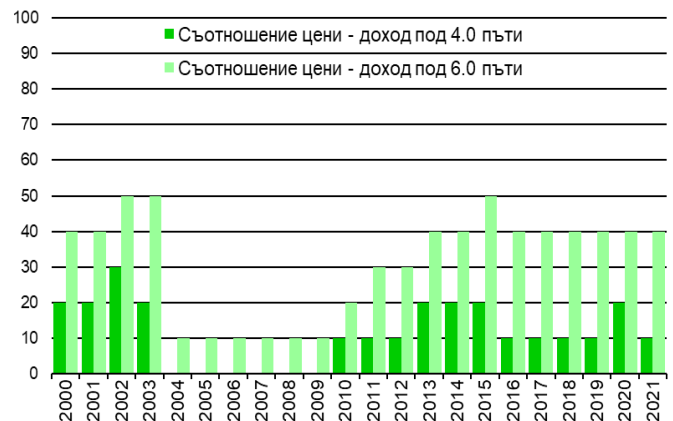
За петдесетте процента домакинства с най-ниски доходи в страната „жилищата са крайно недостъпни“, като десетте процента с най-ниски доходи е трябвало да спестяват целия си брутен годишен доход преди данъци в продължение на цели 13 г., за да купят средно по размери жилище от 73 кв. м. през 2021 г.

Данните по децилни групи позволяват да се визуализират циклите с цените на жилищата (Графика №5). Тази визуализация може да се подсили, ако се използват различни цветове за приетата от нас четиристепенна скала за тълкуване на получените резултати. Така отделните фази от цикъла могат да се наблюдават по-ясно.

ГРАФИКА 3: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВАТА В СТРАНАТА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ

	Общо за страната	Десети децил	Девети децил	Осми децил	Седми децил	Шести децил	Пети децил	Четвърти децил	Трети децил	Втори децил	Първи децил
2000	5.3	2.6	3.8	4.6	5.3	6.1	7.1	7.9	8.7	9.6	13.3
2001	5.4	2.6	3.9	4.7	5.6	6.3	7.1	8.2	8.9	9.6	14.0
2002	4.5	2.0	3.2	3.9	4.7	5.5	6.2	6.9	7.8	8.6	12.3
2003	4.8	2.2	3.3	4.1	4.9	5.7	6.2	7.1	8.1	9.1	12.5
2004	8.4	4.1	6.1	7.4	8.5	9.3	10.4	11.7	13.4	14.6	20.0
2005	10.4	5.3	7.6	8.7	9.9	11.5	12.9	14.6	16.2	18.6	24.9
2006	10.5	5.1	7.8	9.0	10.3	11.6	12.9	14.9	17.0	19.1	24.2
2007	11.2	5.2	8.3	9.6	11.0	12.3	13.8	16.1	18.3	20.7	26.8
2008	11.9	5.5	8.2	9.5	11.3	13.3	16.0	18.0	20.3	22.0	29.1
2009	8.9	4.3	6.2	7.3	8.5	10.0	11.3	12.8	14.6	15.9	21.8
2010	8.0	3.9	5.7	6.6	7.6	8.8	10.4	11.5	12.9	13.8	20.4
2011	7.3	3.5	5.1	5.9	7.1	8.1	9.4	10.8	12.3	13.0	20.3
2012	6.4	3.0	4.4	5.3	6.3	7.2	8.5	9.5	11.2	12.2	17.9
2013	5.6	2.5	4.0	4.7	5.6	6.6	7.6	8.8	9.9	10.7	15.3
2014	5.5	2.7	3.9	4.6	5.4	6.2	7.3	7.7	9.2	10.3	13.7
2015	5.6	2.9	3.9	4.7	5.3	5.9	7.1	8.2	9.4	10.2	13.3
2016	5.8	2.9	4.1	4.8	5.7	6.4	7.4	8.5	9.3	11.1	13.9
2017	6.0	2.9	4.3	5.0	5.8	6.6	7.5	8.6	10.3	11.3	14.1
2018	6.1	3.2	4.2	4.6	5.4	6.4	7.6	9.8	10.3	12.3	14.1
2019	6.0	2.9	4.1	4.6	5.5	6.3	7.7	9.9	11.1	12.2	14.7
2020	6.0	2.9	4.0	4.7	5.4	6.6	7.4	9.8	10.9	11.9	14.5
2021	6.1	3.0	4.3	5.0	5.9	6.5	8.1	9.4	9.8	10.1	13.0

ГРАФИКА 4: ДЯЛ НА ДОМАКИНСТВАТА В СТРАНАТА СЪС СЪОТНОШЕНИЕ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩА КЪМ ДОХОДА НА ДОМАКИНСТВА ПОД 4.0 И 6.0 ПЪТИ



Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

Според нас, наличните данни за периода от 2000 до 2021 г. позволяват да се наблюдават два отделни цикъла с цените на жилищата.

Първият цикъл започва някъде през 1998 г. - със стабилизирането на икономиката след най-голямата криза в съвременната история на страната от 1996 -7 г., като първите няколко години от него не могат да се наблюдават поради липса на данни. Този цикъл започва с цени на жилищата близки до равновесните (Графика №5). В периода от 2000 до 2003 г. отчетените стойности на съотношението цени доходи са пониски от 6 пъти, което в нашата скала за измерване сме приели за гранична стойност, разделяща пазара на такъв с цени в съответствие с преобладаващото ниво на доходи и такъв, при който жилищата следва да се разглеждат като надценени. През тази фаза от цикъла цените на жилищата и доходите нарастват с близки темпове и не се наблюдава влошаване на достъпността, което предполага малък риск от корекция на цените в бъдеще.

През 2004 г. започва нова фаза. Тя се характеризира с ръст на цените, който значително изпреварва ръстът на доходите. Достъпността на жилищата рязко се влошава. Само за година жилищата в страната стават крайно недостъпни за домакинствата със средни доходи. Натрупването на диспропорции продължава със смущаваща скорост още четири последователни години, като цените на жилищата достигат стойности далече над нивата, които преобладаващото ниво на доходи предполага. Формира се балон, който през 2008 г. достига толкова големи мащаби, че домакинство със средни доходи в България трябва да спестява brutния си доход в продължение на 12 г., за да могат да си купят жилище от 73 кв. м.

През третата фаза от цикъла наблюдаваме низходяща корекция в цените, която продължава цели четири последователни години. Достъпността на жилищата се подобрява, като принос за това има и скромното нарастване на доходите през периода между 2009 и 2012 г.

По време на четвъртата и последна фаза от цикъла, достъпността на жилищата продължава да се подобрява, като постепенно се връщаме към пазар с цени близки до стойностите, които преобладаващото ниво на доходи в страната предполага. Достъпността на жилищата, измерена чрез съотношението цени на жилища спрямо доходи, достига стойности под 6 пъти, които са близки до тези наблюдавани в началото на цикъла. Така в последната фаза от цикъла в периода между 2013 – 15 г., жилищата отново са достъпни, по подобие на случилото се по време на първата фаза от цикъла между 2000 и 2003 г.

Ако нашите оценки са верни, продължителността на първия цикъл достига 18 години - от 1998 до 2015 г. Последното потвърждава академичната литература, която сочи, че циклите с цените на жилищата са много по-продължителни от общо икономическите цикли, като често надхвърлят 15 - 20 години<sup>3</sup>.

Ако приемем, че за домакинствата е било изгодно да купуват жилища, когато съотношението цени спрямо доходи е под 6 пъти (тоест до момента, когато жилищата са или „достъпни“ или „умерено недостъпни“), тези условия са били налице шест години в началото на цикъла (от 1998 г. до 2003 г. – като допускаме, че годините, за които нямаме данни, съотношението е било под 6 пъти) и три години в края на цикъла (от 2013 г. до 2015 г.), когато жилищата са били отново „умерено недостъпни“. С други думи от цикъл с обща продължителност от 18 години за домакинствата е било изгодно да купуват жилища в половината от този период (по-конкретно в първата и последната фази от цикъла), докато в другата половина от цикъла (през втората и третата фаза) жилищата са неизгодни за покупка, тъй като са били „сериозно недостъпни“ или „крайно недостъпни“, според възприетата от нас скала за измерване.

От 2016 г. започва нов цикъл с цените на жилищата (Графика №5). По подобие на предишният и този цикъл започва с цени на жилищата, които са по-ниски или близки до граничната стойност от 6 пъти за съотношението цени към доходи, което прави жилищата изгодни за покупка от домакинствата.

**ГРАФИКА 5: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТРАНАТА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
Общо за страната	5.3	5.4	4.5	4.8	8.4	10.4	10.5	11.2	11.9	8.9	8.0	7.3	6.4	5.6	5.5	5.6	5.8	6.0	6.1	6.0	6.0	6.1	7.1
Десети децил	2.6	2.6	2.0	2.2	4.1	5.3	5.1	5.2	5.5	4.3	3.9	3.5	3.0	2.5	2.7	2.9	2.9	2.9	3.2	2.9	2.9	3.0	3.4
Девети децил	3.8	3.9	3.2	3.3	6.1	7.6	7.8	8.3	8.2	6.2	5.7	5.1	4.4	4.0	3.9	3.9	4.1	4.3	4.2	4.1	4.0	4.3	5.0
Осми децил	4.6	4.7	3.9	4.1	7.4	8.7	9.0	9.6	9.5	7.3	6.6	5.9	5.3	4.7	4.6	4.7	4.8	5.0	4.6	4.6	4.7	5.0	5.9
Седми децил	5.3	5.6	4.7	4.9	8.5	9.9	10.3	11.0	11.3	8.5	7.6	7.1	6.3	5.6	5.4	5.3	5.7	5.8	5.4	5.5	5.4	5.9	6.9
Шести децил	6.1	6.3	5.5	5.7	9.3	11.5	11.6	12.3	13.3	10.0	8.8	8.1	7.2	6.6	6.2	5.9	6.4	6.6	6.4	6.3	6.6	6.5	7.9
Пети децил	7.1	7.1	6.2	6.2	10.4	12.9	12.9	13.8	16.0	11.3	10.4	9.4	8.5	7.6	7.3	7.1	7.4	7.5	7.6	7.7	7.4	8.1	9.1
Четвърти децил	7.9	8.2	6.9	7.1	11.7	14.6	14.9	16.1	18.0	12.8	11.5	10.8	9.5	8.8	7.7	8.2	8.5	8.6	9.8	9.9	9.8	9.4	10.5
Трети децил	8.7	8.9	7.8	8.1	13.4	16.2	17.0	18.3	20.3	14.6	12.9	12.3	11.2	9.9	9.2	9.4	9.3	10.3	10.3	11.1	10.9	9.8	11.8
Втори децил	9.6	9.6	8.6	9.1	14.6	18.6	19.1	20.7	22.0	15.9	13.8	13.0	12.2	10.7	10.3	10.2	11.1	11.3	12.3	12.2	11.9	10.1	13.0
Първи децил	13.3	14.0	12.3	12.5	20.0	24.9	24.2	26.8	29.1	21.8	20.4	20.3	17.9	15.3	13.7	13.3	13.9	14.1	14.1	14.7	14.5	13.0	17.5

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

<sup>3</sup> Harvard University – „How to Use Real Estate Trends to Predict the Next Housing Bubble“, October 2016 (<https://extension.harvard.edu/blog/how-to-use-real-estate-trends-to-predict-the-next-housing-bubble/>)

## Достъпността на жилищата в България изглежда близка до средната за голяма част от Европейските страни

Международните сравнения крият опасности поради трудностите да се изчислят по идентичен начин съотношения цени на жилища спрямо доходи на домакинствата за достатъчно голям брой страни.

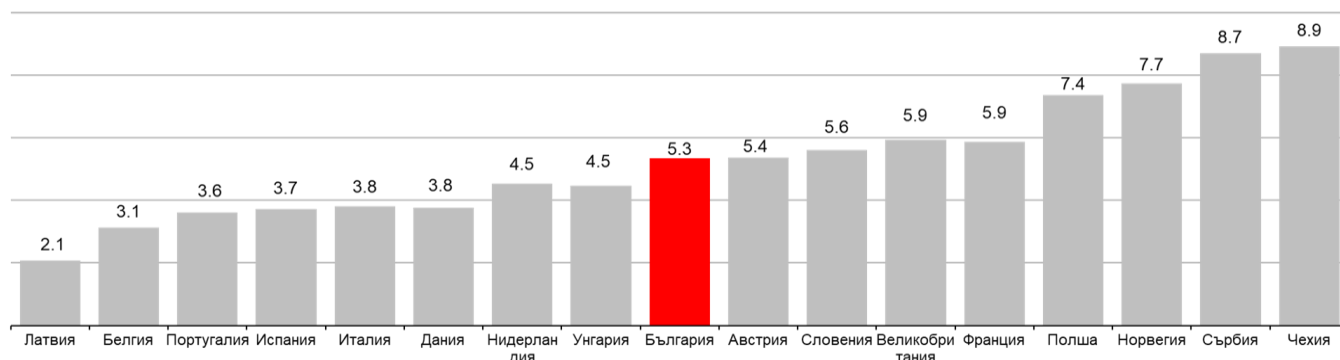
Една възможност да се конструира заслужаващо доверие съотношение цени на жилища към доходи на домакинства за група от около дузина и половина европейски страни е да се изчисли броя средни годишни работни заплати, които са необходими за закупуването на 73 квадратни метра жилище<sup>4</sup>.

Данните за средните цени на жилищата са с източник STATISTA – интернет базирана компания, предоставяща пазарни и потребителски данни. Данните от този източник са за квадратен метър съществуващо жилище през 2021 г. Данните за брутните заплати са с източник Групата за икономически проучвания на УниКредит Груп, а тези за Латвия, Белгия, Португалия, Испания, Италия, Дания, Нидерландия, Австрия, Великобритания, Франция и Норвегия са отново от STATISTA.

Така изчислените съотношения за 2021 г. сочат, че достъпността на жилищата в България е някъде по средата за групата от седемнадесет страни включени в Графика №6. Резултатът на България е близък до тези на Нидерландия, Унгария, Австрия и Словения. Най-недостъпни изглежда са жилищата в Полша, Норвегия, Сърбия и Чехия, като в другия край на скалата – най-достъпни са жилищата в Белгия и Латвия.

Не е препоръчително прилаганата досега четиристепенна скала за оценка да се използва, за да се интерпретират резултатите за полученото съотношение доходи спрямо цени на жилища, защото разликите при конструиране на връзката между цени на жилища и доходи на домакинствата са значителни.

**ГРАФИКА 6: БРОЙ СРЕДНИ БРУТНИ ГОДИШНИ ЗАПЛАТИ НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА СЪЩЕСТВУВАЩО ЖИЛИЩЕ ОТ 73 м<sup>2</sup> ПРЕЗ 2021 Г.**



Източник: STATISTA, НСИ, Група за икономически проучвания на УниКредит Груп

Забележка: За целите на нашия анализ използваме средната продажна цена на съществуващи жилищни имоти в Европа през 2021 г., по страни (в евро/м<sup>2</sup>) от STATISTA (интернет базирана платформа, предоставяща пазарни и потребителски данни). Данните за средните годишни брутни заплати са с източник Групата за икономически проучвания на УниКредит Груп - публикация CEE Quarterly 4Q22 (данни за Унгария, България, Словения, Полша, Сърбия и Чехия) и STATISTA (данни за Латвия, Белгия, Португалия, Испания, Италия, Дания, Нидерландия, Австрия, Великобритания, Франция и Норвегия). За България използваме средна цена на съществуващи жилищни имоти по данни на НСИ.

<sup>4</sup> Използваме 73 квадратни метра, защото това е размера на средно за България жилище съгласно последните налични данни от преброяването на населението през 2011 година.

## Различията между петнадесетте най-големи града се задълбочават

Данните за петнадесетте най-големи града сочат за наличието на значителни и задълбочаващи се различия в достъпността на жилищата.

Най-недостъпни са жилищата в София и Варна, където едва десетте процента домакинства с най-високи доходи могат да си позволят жилище през 2021 г. (Графика №7, №8 и №9). В три града от петнадесетте най-големи - Пловдив, Бургас и Стара Загора - средно за страната жилище могат да си позволят 20% от домакинствата (за повече детайли виж приложените графики в края на публикацията). Само в един град - Пазарджик<sup>5</sup> - жилищата са достъпни за 30% от домакинствата през 2021 г. Русе е единственият град от нашата извадка, в който жилищата са достъпни за 40% от домакинствата.

В пет града – Сливен, Плевен, Перник, Шумен и Хасково – жилищата са достъпни за петдесетте процента домакинства с най-високи доходи, което автоматично означава, че жилищата в тези градове са достъпни за средното домакинство (виж приложените графики в края на текста). И накрая, в три от четирите най-малки градове в нашата извадка (Велико Търново, Добрич и Благоевград), жилищата са достъпни за 60% от домакинствата през 2021 г., съгласно възприетия от нас начин на измерване.

**ГРАФИКА 7: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА (ПО ДАННИ ОТ НСИ) И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ШЕСТТЕ НАЙ-ГОЛЕМИ ГРАДА В СТРАНАТА (ЗА ЖИЛИЩЕ ОТ 73 КВ.М.)**

	Общо за страната	София (столица)	Пловдив	Варна	Бургас	Русе	Стара Загора
2000	5.3	9.2	6.1	7.5	7.7	5.7	4.4
2001	5.4	10.1	6.5	7.9	7.1	5.3	5.7
2002	4.5	9.6	5.3	6.3	6.0	4.4	4.1
2003	4.8	10.7	5.2	7.2	5.8	4.4	4.2
2004	8.4	12.6	10.4	13.5	10.7	8.1	10.4
2005	10.4	14.2	13.2	15.9	14.4	9.4	10.8
2006	10.5	13.8	11.6	14.5	12.2	10.8	12.8
2007	11.2	14.7	12.0	16.4	13.6	11.5	12.2
2008	11.9	15.6	14.1	15.4	14.5	15.2	13.1
2009	8.9	10.7	10.0	13.1	12.0	9.1	8.1
2010	8.0	10.1	8.3	11.8	10.7	7.9	6.6
2011	7.3	8.6	8.5	10.9	10.3	6.8	6.1
2012	6.4	7.3	7.9	10.5	9.4	6.8	6.0
2013	5.6	6.2	6.8	9.0	8.2	6.6	5.3
2014	5.5	6.6	7.0	8.9	8.3	6.1	5.8
2015	5.6	6.9	7.6	8.2	8.8	5.3	6.0
2016	5.8	7.9	7.5	9.1	8.6	5.6	6.3
2017	6.0	8.7	7.0	10.2	8.6	6.6	6.5
2018	6.1	9.0	6.9	10.4	8.7	6.7	6.9
2019	6.0	8.9	7.4	10.4	7.8	6.1	7.2
2020	6.0	9.0	7.7	9.6	7.3	6.0	7.3
2021	6.1	10.2	7.7	9.1	7.3	5.8	7.9

**ГРАФИКА 8: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА (ПО ДАННИ ОТ ИМОТ.БГ) И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ВЪВ ВТОРАТА ГРУПА НАЙ-ГОЛЕМИ ГРАДОВЕ В СТРАНАТА (ЗА ЖИЛИЩЕ ОТ 73 КВ.М.)**

	Общо за страната	Сливен	Плевен	Пазарджик	Перник	Шумен	Велико Търново	Хасково	Добрич	Благоев град
2000	5.3	4.6	4.4	3.9	3.8	3.6	7.0	5.1	4.9	3.7
2001	5.4	4.3	4.9	4.0	3.2	3.2	6.8	4.8	4.5	4.0
2002	4.5	3.7	3.8	2.8	2.7	2.4	4.4	3.6	3.2	3.5
2003	4.8	3.3	3.7	2.8	3.1	2.6	4.4	3.4	3.4	4.1
2004	8.4	7.2	7.8	4.8	6.5	5.3	7.6	6.0	5.0	7.8
2005	10.4	9.2	11.4	6.6	7.6	8.5	10.6	8.7	7.4	11.1
2006	10.5	8.2	9.0	8.0	8.3	8.7	11.4	9.6	8.9	10.6
2007	11.2	8.4	10.5	7.4	9.2	8.4	12.8	10.4	9.7	10.2
2008	11.9	8.6	11.2	8.4	10.0	8.8	12.3	9.7	9.1	12.3
2009	8.9	7.6	7.6	5.9	7.2	8.7	7.8	7.9	8.6	8.5
2010	8.0	5.7	6.5	6.8	6.1	7.2	7.4	7.7	7.7	7.7
2011	7.3	6.1	6.7	7.1	4.7	5.6	6.4	7.3	6.8	6.5
2012	6.4	5.7	5.4	5.9	4.2	5.4	5.7	7.0	5.0	5.8
2013	5.6	5.4	4.9	5.0	3.4	5.0	5.3	6.1	4.7	5.2
2014	5.5	4.1	5.0	5.0	3.3	4.7	5.2	5.6	4.7	5.0
2015	5.6	4.1	4.5	5.0	3.6	4.3	4.9	5.7	4.7	4.8
2016	5.8	4.4	4.9	4.7	3.9	4.9	4.9	5.6	4.0	5.5
2017	6.0	4.6	4.9	5.4	3.8	5.8	4.4	5.0	4.0	4.7
2018	6.1	4.6	5.5	6.1	4.1	5.7	4.9	5.0	4.4	4.5
2019	6.0	4.6	5.7	5.4	3.6	5.5	4.6	4.8	5.0	4.4
2020	6.0	5.8	5.7	5.5	4.2	5.4	4.9	4.9	4.9	4.4
2021	6.1	5.3	4.9	6.6	4.9	5.2	4.5	5.6	4.0	4.4

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

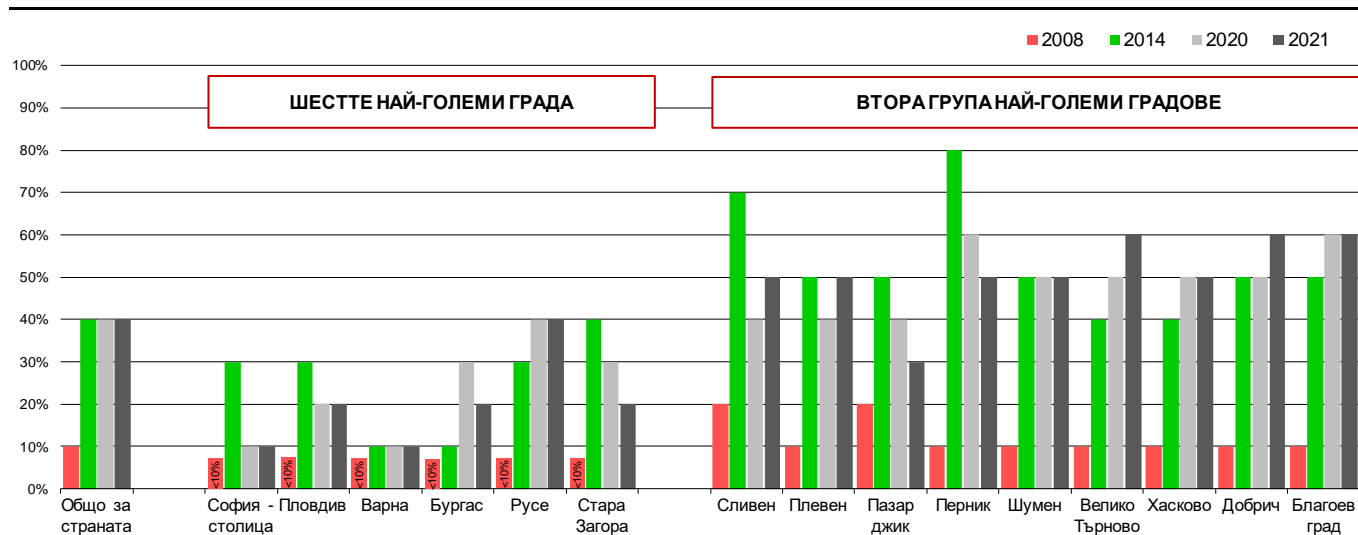
Като правило колкото по-голямо е населеното място, толкова по-недостъпни са жилищата. При нарастващи цени, тоест по време на първите две фази от цикъла, се наблюдава постепенно увеличение на различията между цените в големите и малките градове. Най-големи са различията в пика с цените в края на втората фаза, докато различията се редуцират по време на третата и четвъртата фаза.

<sup>5</sup> Пазарджик е градът с най-недостъпни жилища сред градовете с население под 300 хил. души. Това вероятно се дължи на близостта му до втория най-голям град в страната Пловдив, което го прави близка алтернатива.

Последните налични данни за новият цикъл, който е в ход след 2014 г., сочат, че през 2021 г. разликата в съотношението цени на жилища спрямо доходи на домакинствата между най-големият и най-малкият град, включени в нашата извадка, е 5.8 пъти (10.2 пъти в София и 4.4 пъти в Благоевград), докато през 2014 г. в началото на цикъла, когато цените на жилищата се оценяват като близки до равновесните, разликата в коефициентите е едва 1.6 пъти (6.6 пъти в София и 5.0 пъти в Благоевград).

Според възприетият от нас подход 2021 г. е петата година от новия цикъл с цените на жилищата. Тя е сравнима с 2002 г., която е петата поредна година от предишния цикъл, когато разликата между същите два града е 6.1 пъти (9.6 пъти в София и 3.5 пъти в Благоевград).

**ГРАФИКА 9: ПРОЦЕНТ НА ДОМАКИНСТВОТА С НАЙ-ВИСОКИ ДОХОДИ В СТРАНАТА И 15-ТЕ НАЙ-ГОЛЕМИ ГРАДА, КОИТО МОГАТ ДА СИ ПОЗВОЛЯТ СРЕДЕН ПО РАЗМЕРИ АПАРТАМЕНТ (73 КВ.М.) ПРЕЗ 2008 Г., 2014 Г. 2020 Г. И 2021 Г.**



Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

## Пазарът на жилища в София прегрява

Индекси за достъпност на жилищата могат да бъдат изчислени за около 100 квартала (локации) в София (Графика №13), като се използват данни на Имот.бг за цени продава<sup>6</sup>. Този източник дава възможност да се наблюдават цените на жилищата почти в реално време, което е голямо предимство пред изчисленията, базирани изцяло на данни за цените от НСИ, които се получават със значително забавяне.

<sup>6</sup> Поради липса на данни от официални източници за действителните цени на сделките с жилища, като заместител може да се използват данни за цени продава от информационната платформа Imot.bg. Тъй като цените продава като правило са по-високи от цените, на които се сключват сделки, получените резултати трябва да се интерпретират внимателно. Друга причина да сме внимателни с интерпретацията на резултатите е липсата на информация за точните тегла на отделните локации що се отнася до броя на сключените сделки за покупко-продажба в София. По тази причина сме работили с допускането, че всички локации в София имат едно и също тегло от броя на сключените сделки.

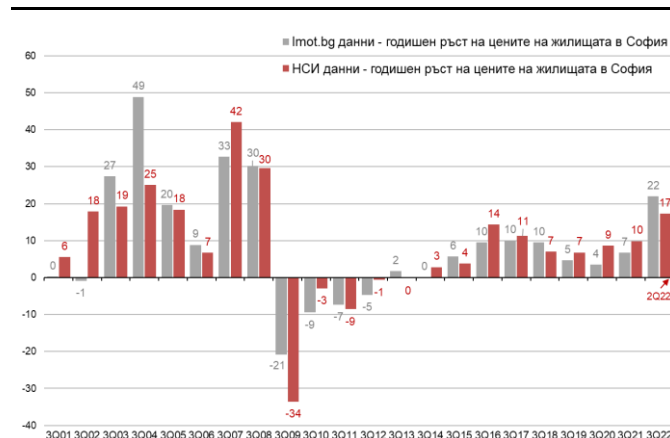


Данните с източник Имот.бг сочат за забележимо ускоряване на темповете на нарастване на цените на жилищата през 2022 г. (Графика №10) до 22% на годишна база. В 23% от кварталите в София цените са отчели годишен ръст от 30 и повече процента през третото тримесечие на 2022 г. (Графика №11).

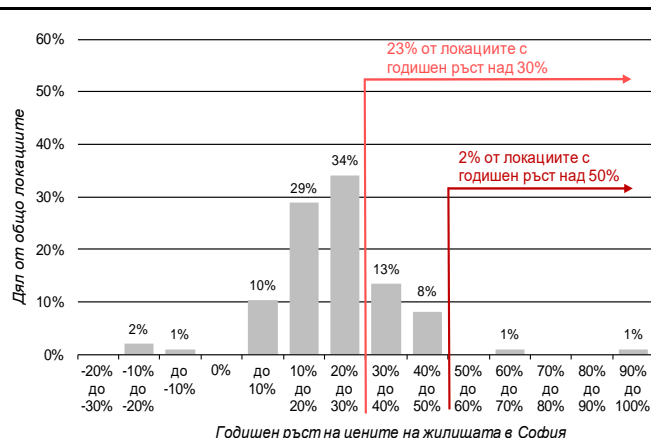
Според данните от НСИ цените на жилищата в София са се удвоили за последните седем години<sup>7</sup>. За същия период общия паричен доход на домакинствата в София кумулативно е нараснал с 26%<sup>8</sup>.

За цялата страна цените на жилищата са нараснали с 71% за същите седем години, докато общият паричен доход на домакинствата е нараснал с 50%. Последното още веднъж подчертава, че докато средно за страната темповете на растеж на цените на жилищата изпреварват в умерена степен тези на доходите и достъпността на жилищата се влошава, то в София темповете на ръст на жилищата са в пъти по-големи от тези на доходите, което води до значително влошаване на достъпността.

**ГРАФИКА 10: ГОДИШЕН РЪСТ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА В СОФИЯ СПОРЕД ДАННИ НА НСИ И ИМОТ.БГ (В %)**



**ГРАФИКА 11: ГОДИШЕН РЪСТ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА В СОФИЯ ПО ЖИЛИЩНИ КВАРТАЛИ ПРЕЗ 3Q2022 (В %)**



Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

Съгласно възприетата от нас скала за оценка, жилищата са достъпни в 3% от кварталите в София през третото тримесечие на 2022 г. (Графика №12). Умерено недостъпни (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства между 4.01 и 6 пъти) са 5% от локациите. Сериозно недостъпни (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства между 6.01 и 8 пъти) са жилищата в 25% от кварталите, докато крайно недостъпни (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства между над 8.01 пъти) са жилищата в оставащите 66% от локациите.

Заслужава да се отбележи, че при най-високата точка от балона с цените на недвижимостите през третото тримесечие на 2008 г. няма нито една локация със съотношение цени спрямо доходи по-ниска от 6 пъти, което означава, че делът на достъпните и умерено недостъпните локации е нула (Графика №12).

<sup>7</sup> Според НСИ точният ръст на цените на жилищата за периода от третото тримесечие на 2015 г. до второто тримесечие на 2022 г е 98%.

<sup>8</sup> Ръстът на общия паричен доход на домакинствата в София за 2022 г. е прогнозиран по следния начин. Прогноза за ръста на средната заплата в страната от макроикономическия ни сценарий е коригирана с отчетената през последните 10 г. разлика между ръста на средната заплата в страната и ръста на общия брутен паричен доход на домакинствата в София.

Локациите със сериозно недостъпни жилища са едва 4%, като в същото време цели 96% е делът на кварталите с крайно недостъпни жилища. Масштабите на натрупаните диспропорции с цените на жилищата в този момент вероятно най-ясно се илюстрират от факта, че обръкващите ума 91% от кварталите в столицата са със съотношение цени на жилища спрямо доходи по-високи или равни на 10 пъти.

В края на предишния цикъл са отчетени най-ниските стойности на показателя цени спрямо жилища в София. Така например през третото тримесечие на 2013 г. в 5% от локациите жилищата са „достъпни“, в 60% са „умерено недостъпни“, в 29% са „сериозно недостъпни“, и в оставащите 5% са „крайно недостъпни“.

**ГРАФИКА 12: ЖИЛИЩЕН ПАЗАР В СОФИЯ - СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА (ЗА СРЕДЕН РАЗМЕР НА ЖИЛИЩЕ ОТ 73 КВ.М.; ДЯЛ ОТ ОБЩО ЛОКАЦИИТЕ)**

Скала:	3Q00	3Q01	3Q02	3Q03	3Q04	3Q05	3Q06	3Q07	3Q08	3Q09	3Q10	3Q11	3Q12	3Q13	3Q14	3Q15	3Q16	3Q17	3Q18	3Q19	3Q20	3Q21	3Q22	
Достъпни	0.01 до 1.0																							
Достъпни	1.01 до 2.0																							
Достъпни	2.01 до 3.0				1%	2%							1%	3%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	2%	
Достъпни	3.01 до 4.0									1%	1%	2%	1%	2%	1%	2%	0%	0%	1%	1%	2%	1%	1%	
Умерено недостъпни	4.01 до 5.0	1%	3%	25%		2%	1%	1%		1%	1%	1%	15%	37%	31%	21%	8%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	
Умерено недостъпни	5.01 до 6.0	31%	14%	25%	4%	0%	1%	1%		1%	1%	10%	28%	23%	23%	29%	23%	12%	6%	13%	15%	4%	4%	
Сериозно недостъпни	6.01 до 7.0	19%	26%	16%	34%	2%		2%	2%	1%	8%	27%	25%	24%	27%	26%	26%	27%	27%	29%	28%	28%	9%	
Сериозно недостъпни	7.01 до 8.0	16%	21%	9%	21%	2%	1%	1%	2%	15%	22%	20%	19%	5%	9%	13%	25%	27%	26%	23%	25%	20%	16%	
Крайно недостъпни	8.01 до 9.0	10%	6%	10%	18%	9%	2%	3%	4%	24%	18%	21%	6%	3%	4%	4%	6%	18%	19%	20%	16%	25%	24%	
Крайно недостъпни	9.01 до 10.0	7%	13%	6%	9%	27%	12%	19%	8%	2%	18%	19%	9%	4%	1%	3%	4%	3%	9%	3%	2%	7%	23%	
Крайно недостъпни	10.01 до 11.0	7%	7%	4%	4%	13%	23%	20%	12%	8%	17%	17%	3%	1%			4%	3%	1%	2%	2%	4%	9%	
Крайно недостъпни	11.01 до 12.0	4%	3%	4%	4%	19%	13%	14%	17%	19%	8%	6%	7%					3%	5%	3%	4%	2%	3%	
Крайно недостъпни	12.01 до 13.0	3%	4%		4%	9%	18%	16%	15%	14%	5%	2%									1%	2%	1%	
Крайно недостъпни	13.01 до 14.0		3%			5%	6%	10%	16%	17%	1%	2%						1%	1%	2%	3%	3%		
Крайно недостъпни	14.01 до 15.0					3%	5%	3%	12%	18%	2%	3%							1%	1%	1%		2%	
Крайно недостъпни	15.01 до 16.0					3%	5%	3%	4%	5%	4%	0%										1%		
Крайно недостъпни	16.01 до 17.0					1%	2%	1%	1%	1%	1%													
Крайно недостъпни	17.01 до 18.0					3%	2%	5%	1%	2%													1%	
Крайно недостъпни	18.01 до 19.0					2%	3%	1%	4%	3%														
Крайно недостъпни	19.01 до 20.0					2%		2%	1%															
Крайно недостъпни	над 20.01					3%	1%		5%															
Дял на локациите със съотношение цени на жилища спрямо доходи над 10.0	15%	17%	9%	13%	58%	83%	75%	84%	91%	38%	31%	10%	1%	1%	0%	0%	4%	7%	8%	8%	8%	12%	20%	

Източник: НСИ, Имот.бг, УниКредит Булбанк

Ако приемем, че за град като София, стойност на съотношението цени на жилища спрямо доходи на домакинствата от 6 пъти може да се разглежда като равновесна (тоест такава която преобладаващото ниво на доходите може да поддържа в дългосрочен план), то става възможно да се изчисли дела на подценените и надценени квартали. В случая 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.

На Графика 13 могат да се видят получените резултати за три важни момента от разглежданият от нас период: 1) най-високата точка на балона с цените на недвижимите имоти през третото тримесечие на 2008; 2) третото тримесечие на 2013 г., когато цените на жилищата могат да се разглеждат като близки до равновесни и; 3) последните отчетени данни за третото тримесечие на настоящата 2022 г.

По време на пика с цените на недвижимите имоти трябва да очакваме голям дял на кварталите с крайно надценени жилища. Данните за третото тримесечие на 2008 г. сочат точно това. В този момент няма нито

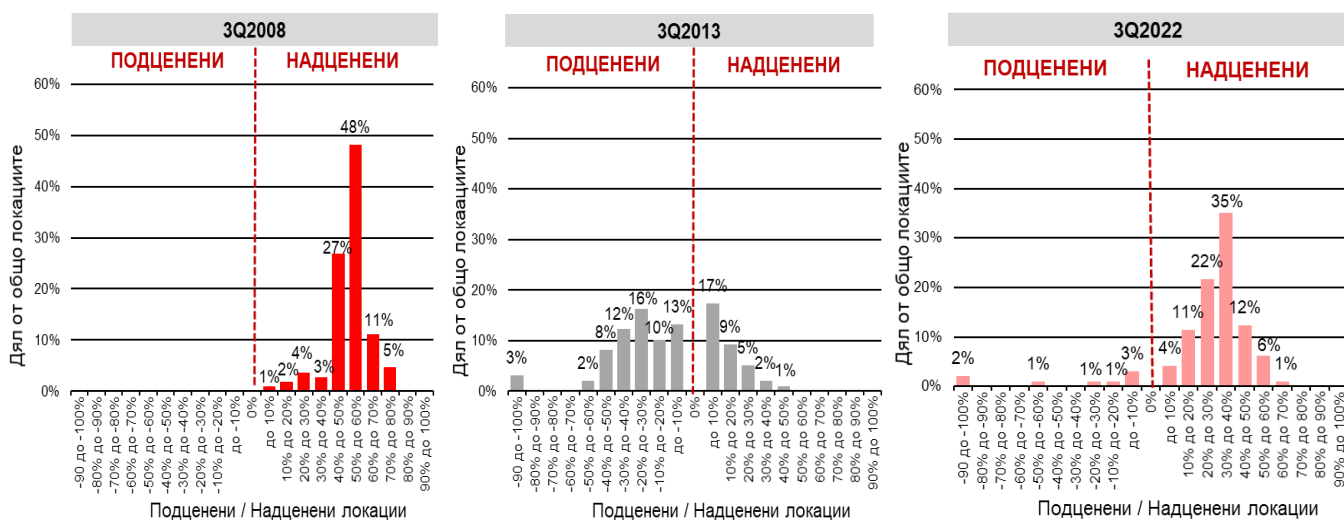
един квартал с подценени жилища, а тези които са надценени с 50 и повече процента са близо две трети (64%) от всичко кварталите в София (Графика №13).

При пазар с равновесни цени броят на надценените и подценените локации би трябвало да е приблизително идентичен. Броят на кварталите със значително надценени и подценени цени, тоест такива с цени по-високи или по-ниски с повече от 50%, би трябвало да е малък. С известна условност данните за третото тримесечие на 2013 г. отговарят на тези две изисквания (Графика №13), което потвърждава твърдението, че цените в периода 2013 – 2015 г. могат да се разглеждат, като близки до равновесните, тоест такива, които са били в съответствие с преобладаващото ниво на доходи.

Данните за третото тримесечие на 2022 г. могат да се разглеждат като такива по средата между тези отчетени при върха на балона с недвижимостите през 2008 г. и тези при пазар с равновесни цени, като през 2013 г. През 2022 г. делът на надценените локации (92%) значително надвишава този на подценените (8%). В същото време делът на кварталите със значително надценени локации (такива чиито цени са по-високи от равновесните с 50 и повече процента) е все още малък – едва 7% от всичките (Графика №13).

Тоест, през 2022 г. пазарът започва да показва ясни признаци на прегриване – надценените квартали чувствително превишават подценените. В същото време пазарът все още не е достигнал стойностите от пика с балона на недвижимостите през 2008 г. (Графика №13), тъй като делът на значително надценените локации остава все още малък (по-малко от 10% са надценените с 50 и повече процента локации през 2022 г. сравнено с цели 64% от локациите през третото тримесечие на 2008 г.).

ГРАФИКА 13: ДЯЛ НА ПОДЦЕНЕНИТЕ И НАДЦЕНЕНИТЕ ЛОКАЦИИ В СОФИЯ



Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

## Няма балон с цените в София, но трендът на влошаване е обезпокоителен

От тук нататък са необходими само още няколко допълнителни крачки, за да се отговори на въпроса - има ли балон с цените на жилищата в София през третото тримесечие на 2022 г.

За тази цел е необходимо да се дефинира какво означава „балон с цените на жилищата“.

Терминът „балон“ се отнася до наличието на значителни и продължителни във времето грешки при формиране цената на някакъв актив<sup>9</sup>.

Идентифицирането на „балон с цените на жилищата“ е трудно поради липсата на консенсус в икономическата литература за това какво точно представлява балон с цените на жилищата и какви методи следва да се използват, за да се установи наличието му. Следователно няма широко прието разбиране за това при какви условия наличието на балон може да се смята за доказано, с изключение на това, че такъв е налице, когато липсват добри причини определена цена да се разглежда като оправдана.

Знаците потвърждаващи наличието на балон с цените на жилищата, са два: 1) отделяне на цените от преобладаващите нива на доходите и; 2) появата на дислокации/изкривявания в реалната икономика, такива като прекалено бързо нарастване на ипотечния кредит, темпове на нарастване на цените на жилищата, които далеч изпреварват тези на нарастване на цените на наемите, или пък наличието на прекалено големи външни капиталови потоци насочвани към пазара на жилища. Често е възможно да се наблюдава и нарастване на печалбите в секторите, свързани с недвижимите имоти в пропорции надвишаващи средните за икономиката, но последното има малко практическо значение, тъй като данните за печалбите на компаниите обикновено се получават с голямо забавяне и следователно рядко могат да се използват за идентифицирането на балони. В заключение, наличието на балон с цените на жилищата би могло да се смята за доказано, ако са налице твърде много прекалено надценени имоти в комбинация с наличието на една или повече дислокации в реалната икономика.

За да опростим нещата ще приложим само първия критерий. Тоест наличието на балон ще се смята за доказано, когато на пазара има твърде много прекалено надценени жилища.

За тази цел ще приемем, че твърде много прекалено надценени жилища са налице в пазар, в който над половината от жилищата имат двуцифрени съотношения цени спрямо доходи. С други думи, балон е налице, тогава когато повече от половината от жилищата са крайно недостъпни (според нашата четиристепенна скала за измерване), в степен в която домакинствата трябва да отделят брутният си доход преди данъци за период от повече от 10 години, за да си купят средно за този пазар жилище.

Получените от нас резултати в Графика 12 сочат, че през третото тримесечие на 2022 г. балон с цените на жилищата в София няма. Към този момент делът на кварталите с двуцифрени съотношения цени на

<sup>9</sup> Chicago Fed Letter, "Asset price bubbles: What are the causes, consequences, and public policy options", November 2012 (Asset price bubbles - Federal Reserve Bank of Chicago)

жилища спрямо доходи на домакинствата е точно една пета от общо кварталите. Балон с цените на жилищата обаче е налице през всяка една от петте поредни години в периода 2004 – 2008 г.

Интересно е да се отбележи колко бързо пазарът в София формира балон по време на предишния цикъл с цените на жилищата – този в периода от 1997 – 2015 г. От пазар с двуцифрени съотношения цени спрямо доход в едва 13% от кварталите в София през 2003 г., само за една година въпросните квартали достигат 58% през 2004 г, с което условието за балон е изпълнено. Така, изглежда, че ако тенденцията, която е в ход през 2022 г. продължи, то в София ще е налице балон някъде към края на следващата - 2023 г.

### **Пазарът на труда и лихвите ще са решаващи за перспективата пред цените на жилищата през 2023 г.**

Нашият основен макроикономически сценарий предвижда забавяне на икономиката<sup>10</sup> през 2023 г. Наред с високата инфлация и влошаването на условията на търговия, предизвикани от войната в Украйна, сред причините за забавянето на икономиката ще са и най-голямото, най-бързо и синхронизирано затягане на монетарната политика в развитите икономики. Продължаващата политическа несигурност също ще оказва негативно влияние, тъй като невъзможността да се формира стабилно правителство оставя България без ясна посока на провежданата политика в момент, когато икономиката се забавя, кризата с издръжката на живота се влошава, а геополитическо напрежение между Запада и Русия плюс Китай нараства.

Всичко това сочи, че пазарът на жилища се насочва към охлаждане. Пропорциите и обхватът на това охлаждане ще зависят най-вече от две неща – пазарът на труда и лихвите.

Ние очакваме безработицата да остане без голяма промяна. Нашият основен сценарий предвижда нормата на безработица да нарасне до 4.4% през 2023 год. при 4.3% през 2022 (Графика №14). Това е ключово, защото ако безработицата се увеличи значително, броят на принудителните продажби също ще се увеличи и може да се стигне до рязък спад на цените на жилищата.

Ще бъде важно и какво ще се случи със заплатите. Според нас заплатите ще продължат да нарастват с двуцифрени темпове през 2023 г. на фона на изострящите се дефицити на работна сила във все по-голям брой сектори на икономиката (Графика №15). Ако наблюдаваните в момента двуцифрените темпове на ръст на заплатите се запазят и през следващата година, ще се предотврати рязко влошаване на кредитоспособността на длъжниците и така не само ще се ограничат принудителните продажби, но и новите купувачи на жилища няма да намалеят драстично.

Тоест, ние очакваме пазарът на труда да продължи да се представя силно през 2023 г., което ще бъде важен стабилизиращ фактор не само за цялата икономика, но и за пазара на жилища.

<sup>10</sup> Очакваме реален ръст на БВП от 1.2% през следващата година, при ръст от 3.5% през тази.

**ГРАФИКА 14: НИВОТО НА БЕЗРАБОТИЦА НЯМА ДА СЕ УВЕЛИЧИ ЗНАЧИТЕЛНО ПРЕЗ СЛЕДВАЩАТА ГОДИНА**



**ГРАФИКА 15: ДВУЦИФРЕНИЯТ РЪСТ НА ЗАПЛАТИТЕ ПРЕЗ 2023 Г. ЩЕ БЪДЕ ВАЖЕН СТАБИЛИЗИРАЩ ФАКТОР ЗА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩА**



Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

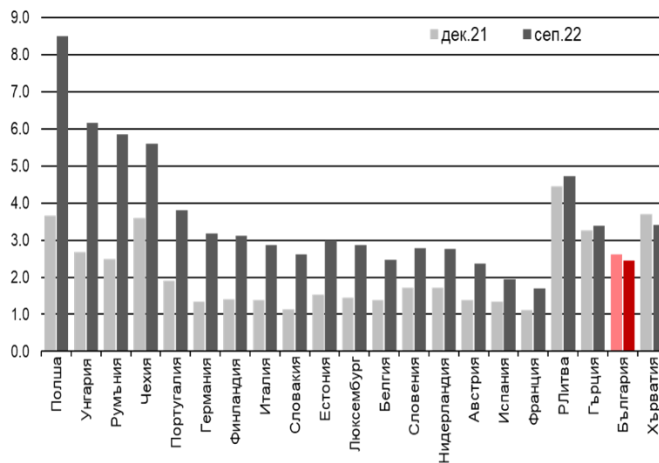
Затягането на монетарните условия в еврозоната се пренася бавно към българското стопанство. В Графика 16 могат да се видят данни за промяната в лихвите по новоотпуснатите ипотечни кредити в страните от ЕС за периода декември 2021 г. - септември 2022 г. Увеличаването на лихвите е най-голямо в страните от ЦИЕ извън еврозоната, които провеждат самостоятелна парична политика. В еврозоната увеличението на лихвите варира в умерени пропорции, докато в страните с валутен борд на прага на еврозоната – Хърватско и България – лихвите продължиха да намаляват в разглеждания период.

Причината за този резултат в България е в начина на формиране на лихвите по ипотечните кредити в лева, където цената на кредита е сбор от фиксирана надбавка и депозитен лихвен процент. Начинът на формиране на лихвите по новите кредити ще започне да се променя през следващата година. Ще видим повече кредити с фиксирани лихви и такива обвързани с лихвите на междубанковия пазар на депозити.

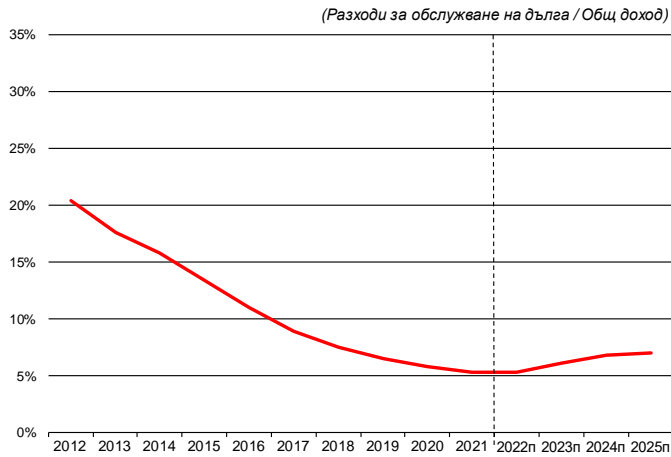
В същото време очакваме депозитният лихвен процент да нарасне с между 80 и 100 базисни точки в следващата година и половина, с което лихвите по съществуващите кредити ще нараснат от около 3% средно преди да започне затягането на лихвените условия в Европа до около 4% към края на 2023 г. Лихвите по новоотпуснатите ипотечни кредити в лева вероятно ще са малко по-високи, тъй като очакваме банките да се ориентират към по-високи фиксирани надбавки по новите си оферти.

На този фон лихвените разходи по ипотечните кредити в лева ще нараснат до около 7% от общия доход на домакинствата с ипотечни кредити през 2024 г., спрямо 5% средно за страната през настоящата година. Самите резултати, както и повече подробности относно начина на изчисление и допусканията използвани, за да се стигне до тази прогноза са налични в текстът на забележките, съпътстващи Графика 16.

**ГРАФИКА 16: ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ ПО НОВООТПУСНАТИ ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ В СТРАНИТЕ ОТ ЕС (ИПОТЕЧНИ ИКРЕДИТИ С МАТУРИТЕТ НАД 10 Г., В НАЦИОНАЛНА ВАЛУТА, В КРАЯ НА ПЕРИОДА, В %)**



**ГРАФИКА 17: ДОСТЪПНОСТ НА ИПОТЕЧНИТЕ ПЛАЩАНИЯ - ЛИХВЕНИ РАЗХОДИ ПО ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ СПРЯМО ОБЩИЯ ДОХОД НА ДОМАКИНСТВОТА (В %)**



Източник: ЕЦБ, БНБ, НСИ, УниКредит Булбанк

Забележка: За целите на нашия анализ приемаме, че средното домакинство с ипотечен кредит в България се състои от двама души с общ разполагаем доход, равен на две средни работни заплати за страната; приемаме ипотечен кредит с LTV 75%; приемаме, че среден по размер апартамент е с площ от 73 кв.м.. За да изчислим съотношението за достъпност на ипотечните плащания в периода 2022-25 сме работили със следните собствени прогнози: 1) средногодишен ръст на цените на жилищата както следва 14.3% през 2022; -0.1% през 2023; 2.1% през 2024 и 6.0% през 2025; 2) годишен ръст на средната работна заплата – 12.5%, 11.5%, 9.6% и 9.8% съответно през 2022, 2023, 2024 и 2025 г.; 3) осреднени лихвени проценти по новоотпуснати ипотечни кредити 2.7%, 3.4%, 4.1% и 4.4% съответно през 2022, 2023, 2024 и 2025 година.

Комбинацията от умерен ръст на лихвите по ипотечните кредити и силен пазар на труда през 2023 г. ще действат като важни стабилизиращи фактори за пазара на жилища.

На този като цяло благоприятен фон, ние очакваме спад в цените на жилищата в София от най-висока до най-ниска точка с между 5 и 10% през следващата година. При този сценарий периодът на политическа несигурност ще приключи след изборите за парламент през март-април догодина. По-високите лихви в еврозоната ще се пренасят бавно към България, а напредъкът в усилията на страната да приеме еврото от началото на 2024 г., в комбинация с осъществяването на практика на реформите предвидени в ПВУ, ще помогнат на икономическият растеж да започне отново да се ускорява от средата на 2023 г.

В случай, че политическата несигурност продължи и след изборите през март-април и особено ако тя доведе до дерайлиране на процеса на приемането на еврото през 2024 или най-късно 2025 г., има опасност да се стигне до трайно увеличение на цената, при която правителството емитира дълг и тази по-висока цена да се пренесе върху цената на кредита за фирмите и домакинствата от реалната икономика.

При такова развитие на нещата, вместо цената на новите ипотечни кредити да се увеличи с около 1 – 1.5%, може да се стигне до далеч по-голямо увеличение, което да предизвика спад в търсенето на ипотечни кредити в пропорции, които да направят корекцията в цените на жилищата по-голяма от предвижданата в основния ни сценарий между 5 – 10% спад в цените на жилищата в София.

И накрая, рискът от спад в цените изглежда най-значим в София, където делът на сериозно надценените имоти е значителен. Макар и в по-малка степен Варна също има доста надценени имоти, но достъпността на жилищата там се подобрява през последните три години, което ни прави оптимисти за бъдещето.

Като изключим най-големите градове, в останалата част от страната цените на жилищата изглеждат близо до равновесните. Това разбира се не означава само по себе си, че при спад на цените в големите градове, по-малките ще бъдат застраховани от риска да претърпят негативна промяна в цените, която в крайна сметка да се окаже, че може да достигне дори още по-големи пропорции.

В същото време е важно да се посочи, че съществуването на риск за спад в цените на жилищата в София не означава автоматично, че този риск ще се материализира. Възможно е цените на жилищата да се стабилизират на вече достигнатите нива, докато в същото време доходите продължат да нарастват, което ако продължи достатъчно дълго, би направило жилищата в София отново достъпни.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СОФИЯ - СТОЛИЦА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ (изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>София - столица</b>	9.2	10.1	9.6	10.7	12.6	14.2	13.8	14.7	15.6	10.7	10.1	8.6	7.3	6.2	6.6	6.9	7.9	8.7	9.0	8.9	9.0	10.2	10.0
Десети децил	4.5	4.8	4.2	5.0	6.2	7.2	6.6	6.9	7.3	5.2	4.9	4.1	3.4	2.7	3.2	3.5	3.9	4.3	4.6	4.3	4.3	5.0	4.8
Девети децил	6.6	7.2	6.8	7.5	9.2	10.4	10.1	10.9	10.8	7.5	7.3	6.0	5.0	4.4	4.7	4.8	5.6	6.3	6.2	6.0	6.1	7.3	7.1
Осми децил	7.9	8.8	8.3	9.2	11.1	11.9	11.7	12.6	12.5	8.9	8.4	6.9	6.0	5.1	5.5	5.9	6.5	7.2	6.8	6.8	7.1	8.4	8.3
Седми децил	9.2	10.3	10.1	11.0	12.9	13.5	13.4	14.5	14.9	10.3	9.7	8.4	7.2	6.2	6.5	6.6	7.7	8.4	8.0	8.0	8.1	9.9	9.7
Шести децил	10.6	11.7	11.6	12.7	14.1	15.8	15.2	16.2	17.4	12.1	11.2	9.5	8.2	7.3	7.5	7.3	8.6	9.6	9.5	9.2	9.9	10.9	11.2
Пети децил	12.2	13.2	13.2	14.0	15.6	17.6	16.9	18.2	21.0	13.6	13.2	11.1	9.7	8.4	8.8	8.8	10.0	10.9	11.2	11.3	11.2	13.6	12.9
Четвърти децил	13.6	15.2	14.6	15.9	17.6	19.9	19.4	21.3	23.6	15.5	14.5	12.8	10.9	9.8	9.2	10.1	11.5	12.6	14.5	14.6	14.8	15.8	14.9
Трети децил	15.0	16.6	16.5	18.2	20.2	22.2	22.2	24.1	26.7	17.6	16.3	14.4	12.8	10.9	11.0	11.7	12.5	15.0	15.2	16.4	16.5	16.9	16.8
Втори децил	16.6	17.9	18.3	20.3	22.0	25.4	24.9	27.2	28.9	19.2	17.4	15.3	13.9	11.8	12.3	12.6	15.0	16.5	18.1	18.0	17.9	16.4	18.6
Първи децил	23.0	26.1	26.2	27.9	30.2	34.0	31.6	35.3	38.2	26.3	25.9	23.9	20.5	16.8	16.3	16.5	18.8	20.5	20.8	21.6	21.9	21.8	24.9

**Легенда:** Достъпни (0.00 до 4.00)    Умерено недостъпни (4.01 до 6.00)    Сериозно недостъпни (6.01 до 8.00)    Крайно недостъпни (над 8.01)

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЛОВДИВ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ (изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Пловдив</b>	6.1	6.5	5.3	5.2	10.4	13.2	11.6	12.0	14.1	10.0	8.3	8.5	7.9	6.8	7.0	7.6	7.5	7.0	6.9	7.4	7.7	7.7	8.4
Десети децил	3.0	3.1	2.3	2.4	5.1	6.7	5.6	5.6	6.6	4.8	4.1	4.0	3.6	3.0	3.4	3.9	3.7	3.4	3.5	3.5	3.7	3.8	4.0
Девети децил	4.4	4.6	3.7	3.6	7.5	9.6	8.5	8.9	9.7	6.9	6.0	6.0	5.4	4.8	5.0	5.3	5.3	5.0	4.8	5.0	5.2	5.5	6.0
Осми децил	5.3	5.7	4.5	4.4	9.1	11.1	9.8	10.3	11.3	8.2	6.9	6.9	6.4	5.6	5.8	6.4	6.2	5.8	5.2	5.7	6.1	6.4	7.0
Седми децил	6.1	6.7	5.5	5.3	10.6	12.6	11.3	11.8	13.4	9.5	8.0	8.3	7.7	6.7	6.9	7.2	7.3	6.7	6.1	6.7	6.9	7.5	8.2
Шести децил	7.0	7.5	6.4	6.1	11.6	14.6	12.8	13.2	15.7	11.2	9.2	9.4	8.8	8.0	7.9	8.0	8.2	7.7	7.2	7.6	8.5	8.3	9.4
Пети децил	8.1	8.6	7.2	6.7	12.9	16.3	14.2	14.8	19.0	12.6	10.9	11.0	10.4	9.2	9.3	9.7	9.4	8.7	8.5	9.4	9.6	10.4	10.8
Четвърти децил	9.0	9.8	8.0	7.7	14.5	18.5	16.3	17.3	21.3	14.4	12.0	12.6	11.7	10.6	9.8	11.1	10.9	10.1	11.1	12.1	12.6	12.0	12.4
Трети децил	10.0	10.8	9.1	8.8	16.6	20.5	18.6	19.7	24.1	16.3	13.5	14.3	13.7	11.9	11.7	12.8	11.8	12.0	11.6	13.6	14.1	12.4	14.1
Втори децил	11.0	11.6	10.0	9.8	18.1	23.6	21.0	22.1	26.1	17.9	14.4	15.2	14.9	12.8	13.0	13.8	14.2	13.2	13.8	14.9	15.3	12.8	15.6
Първи децил	15.3	16.9	14.4	13.5	24.9	31.5	26.6	28.8	34.5	24.4	21.3	23.6	22.0	18.4	17.2	18.0	17.8	16.4	15.9	17.9	18.7	16.6	20.9

ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ВАРНА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ (изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Варна</b>	7.5	7.9	6.3	7.2	13.5	15.9	14.5	16.4	15.4	13.1	11.8	10.9	10.5	9.0	8.9	8.2	9.1	10.2	10.4	10.4	9.6	9.1	10.7
Десети децил	3.7	3.8	2.8	3.3	6.6	8.1	7.0	7.7	7.1	6.3	5.7	5.2	4.8	4.0	4.3	4.2	4.5	5.0	5.4	5.0	4.6	4.4	5.2
Девети децил	5.4	5.6	4.5	5.0	9.8	11.6	10.7	12.2	10.6	9.1	8.5	7.7	7.2	6.4	6.3	5.7	6.4	7.3	7.2	7.0	6.4	6.5	7.7
Осми децил	6.5	6.9	5.4	6.1	11.9	13.4	12.4	14.1	12.3	10.8	9.8	8.8	8.6	7.5	7.3	6.9	7.5	8.4	7.9	8.0	7.6	7.5	9.0
Седми децил	7.5	8.1	6.6	7.4	13.7	15.2	14.1	16.1	14.6	12.5	11.3	10.7	10.3	8.9	8.7	7.8	8.9	9.8	9.3	9.4	8.6	8.9	10.5
Шести децил	8.6	9.2	7.6	8.5	15.1	17.7	16.0	18.0	17.1	14.7	13.1	12.1	11.8	10.6	10.0	8.6	10.0	11.3	11.0	10.8	10.5	9.7	12.0
Пети децил	10.0	10.4	8.6	9.3	16.7	19.7	17.8	20.3	20.7	16.5	15.5	14.1	14.0	12.2	11.8	10.4	11.5	12.7	13.0	13.3	11.9	12.2	13.8
Четвърти децил	11.1	11.9	9.6	10.7	18.8	22.3	20.5	23.7	23.2	18.8	17.0	16.2	15.6	14.2	12.4	12.0	13.3	14.7	16.8	17.1	15.7	14.2	16.0
Трети децил	12.2	13.1	10.9	12.2	21.6	24.9	23.4	26.9	26.2	21.4	19.1	18.4	18.3	15.8	14.8	13.8	14.4	17.5	17.6	19.1	17.5	14.6	18.1
Втори децил	13.5	14.1	12.0	13.6	23.5	28.6	26.3	30.3	28.5	23.4	20.4	19.5	19.9	17.1	16.5	14.9	17.3	19.3	21.0	21.0	19.1	15.1	20.0
Първи децил	18.8	20.5	17.2	18.7	32.3	38.1	33.4	39.4	37.6	32.0	30.3	30.4	29.4	24.4	21.9	19.4	21.7	24.0	24.1	25.2	23.3	19.5	26.8

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В БУРГАС ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Бургас</b>	7.7	7.1	6.0	5.8	10.7	14.4	12.2	13.6	14.5	12.0	10.7	10.3	9.4	8.2	8.3	8.8	8.6	8.6	8.7	7.8	7.3	7.3	9.5
Десети децил	3.7	3.4	2.7	2.7	5.2	7.3	5.9	6.4	6.7	5.8	5.2	4.9	4.3	3.6	4.0	4.5	4.3	4.2	4.5	3.8	3.5	3.6	4.6
Девети децил	5.5	5.0	4.3	4.1	7.8	10.5	9.0	10.1	10.0	8.3	7.7	7.3	6.5	5.8	5.9	6.2	6.1	6.2	6.1	5.3	4.9	5.2	6.8
Осми децил	6.6	6.1	5.2	5.0	9.5	12.1	10.4	11.7	11.6	9.9	8.9	8.4	7.7	6.8	6.9	7.5	7.1	7.2	6.6	6.0	5.7	6.0	7.9
Седми децил	7.6	7.2	6.3	6.0	10.9	13.7	11.9	13.4	13.8	11.4	10.2	10.1	9.3	8.1	8.2	8.4	8.4	8.3	7.7	7.1	6.5	7.1	9.3
Шести децил	8.8	8.2	7.3	6.9	12.0	15.9	13.5	14.9	16.2	13.5	11.8	11.5	10.6	9.7	9.4	9.3	9.4	9.6	9.2	8.2	8.0	7.8	10.7
Пети децил	10.2	9.3	8.3	7.6	13.3	17.8	15.0	16.8	19.5	15.2	14.0	13.4	12.5	11.1	11.0	11.3	10.9	10.8	10.9	10.0	9.0	9.7	12.3
Четвърти децил	11.3	10.6	9.2	8.7	15.0	20.1	17.2	19.6	21.9	17.3	15.4	15.4	14.0	12.9	11.6	12.9	12.5	12.5	14.1	12.9	11.9	11.3	14.2
Трети децил	12.5	11.7	10.4	9.9	17.2	22.4	19.7	22.3	24.7	19.6	17.3	17.4	16.5	14.4	13.8	14.9	13.6	14.9	14.8	14.5	13.3	11.7	16.0
Втори децил	13.8	12.6	11.5	11.1	18.7	25.7	22.2	25.1	26.8	21.5	18.4	18.5	17.9	15.5	15.4	16.1	16.4	16.3	17.6	15.9	14.4	12.1	17.7
Първи децил	19.2	18.3	16.5	15.2	25.7	34.3	28.1	32.6	35.4	29.3	27.4	28.8	26.4	22.2	20.5	21.0	20.5	20.3	20.2	19.1	17.6	15.6	23.8

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В РУСЕ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Русе</b>	5.7	5.3	4.4	4.4	8.1	9.4	10.8	11.5	15.2	9.1	7.9	6.8	6.8	6.6	6.1	5.3	5.6	6.6	6.7	6.1	6.0	5.8	7.3
Десети децил	2.8	2.5	2.0	2.0	3.9	4.8	5.2	5.4	7.1	4.4	3.8	3.2	3.1	2.9	3.0	2.7	2.8	3.3	3.5	2.9	2.9	2.8	3.5
Девети децил	4.1	3.8	3.2	3.0	5.9	6.9	8.0	8.5	10.5	6.3	5.7	4.8	4.7	4.6	4.4	3.7	4.0	4.8	4.7	4.1	4.0	4.1	5.2
Осми децил	4.9	4.6	3.8	3.7	7.1	7.9	9.2	9.9	12.1	7.5	6.5	5.5	5.6	5.4	5.1	4.5	4.7	5.5	5.1	4.7	4.7	4.8	6.1
Седми децил	5.6	5.4	4.7	4.5	8.2	9.0	10.5	11.3	14.5	8.7	7.6	6.7	6.7	6.5	6.0	5.1	5.5	6.4	6.0	5.5	5.3	5.6	7.1
Шести децил	6.5	6.1	5.4	5.2	9.0	10.5	12.0	12.6	17.0	10.2	8.8	7.6	7.7	7.7	6.9	5.6	6.2	7.3	7.1	6.3	6.6	6.2	8.2
Пети децил	7.5	6.9	6.1	5.7	10.0	11.7	13.3	14.2	20.5	11.5	10.3	8.9	9.1	8.9	8.1	6.8	7.1	8.3	8.4	7.8	7.4	7.7	9.5
Четвърти децил	8.3	8.0	6.8	6.5	11.3	13.2	15.3	16.6	23.0	13.1	11.4	10.2	10.2	10.3	8.6	7.8	8.2	9.6	10.9	10.0	9.8	9.0	10.9
Трети децил	9.2	8.7	7.7	7.4	12.9	14.7	17.4	18.8	25.9	14.9	12.8	11.5	11.9	11.5	10.2	9.0	8.9	11.4	11.4	11.2	10.9	9.3	12.3
Втори децил	10.1	9.4	8.5	8.3	14.1	16.9	19.6	21.2	28.1	16.3	13.7	12.3	13.0	12.4	11.4	9.7	10.8	12.5	13.6	12.3	11.9	9.6	13.6
Първи децил	14.1	13.7	12.2	11.3	19.4	22.6	24.9	27.6	37.2	22.3	20.3	19.1	19.1	17.8	15.1	12.7	13.5	15.6	15.6	14.8	14.5	12.4	18.2

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТАРА ЗАГОРА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Стара Загора</b>	4.4	5.7	4.1	4.2	10.4	10.8	12.8	12.2	13.1	8.1	6.6	6.1	6.0	5.3	5.8	6.0	6.3	6.5	6.9	7.2	7.3	7.9	7.4
Десети децил	2.1	2.7	1.8	1.9	5.1	5.4	6.2	5.7	6.1	3.9	3.2	2.9	2.8	2.4	2.8	3.1	3.1	3.2	3.5	3.5	3.5	3.9	3.6
Девети децил	3.1	4.0	2.9	2.9	7.6	7.9	9.5	9.0	9.1	5.6	4.8	4.3	4.1	3.8	4.1	4.2	4.5	4.7	4.8	4.9	4.9	5.7	5.3
Осми децил	3.8	4.9	3.5	3.6	9.2	9.1	10.9	10.4	10.5	6.7	5.5	5.0	4.9	4.4	4.8	5.1	5.2	5.4	5.2	5.5	5.8	6.6	6.2
Седми децил	4.3	5.8	4.3	4.3	10.7	10.3	12.5	12.0	12.5	7.7	6.3	6.0	5.9	5.3	5.7	5.7	6.2	6.3	6.1	6.5	6.6	7.7	7.2
Шести децил	5.0	6.6	5.0	5.0	11.7	12.0	14.2	13.4	14.6	9.1	7.3	6.8	6.7	6.3	6.5	6.3	6.9	7.2	7.2	7.5	8.0	8.4	8.3
Пети децил	5.8	7.4	5.7	5.4	13.0	13.3	15.8	15.1	17.7	10.2	8.6	8.0	7.9	7.3	7.7	7.7	8.0	8.2	8.5	9.2	9.1	10.6	9.5
Четвърти децил	6.4	8.6	6.3	6.2	14.6	15.1	18.1	17.6	19.8	11.6	9.5	9.2	8.9	8.4	8.1	8.8	9.2	9.4	11.1	11.8	12.0	12.3	11.0
Трети децил	7.1	9.4	7.1	7.1	16.7	16.8	20.7	19.9	22.4	13.2	10.7	10.4	10.4	9.4	9.7	10.1	10.0	11.3	11.6	13.3	13.4	12.7	12.4
Втори децил	7.9	10.1	7.8	7.9	18.2	19.3	23.3	22.5	24.3	14.5	11.4	11.0	11.3	10.1	10.8	11.0	12.1	12.4	13.8	14.6	14.6	13.1	13.8
Първи децил	10.9	14.7	11.3	10.9	25.1	25.8	29.5	29.2	32.1	19.8	16.9	17.1	16.7	14.5	14.3	14.3	15.1	15.4	15.9	17.5	17.8	17.0	18.3

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СЛИВЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Сливен</b>	4.6	4.3	3.7	3.3	7.2	9.2	8.2	8.4	8.6	7.6	5.7	6.1	5.7	5.4	4.1	4.1	4.4	4.6	4.6	4.6	5.8	5.3	5.7
Десети децил	2.2	2.0	1.6	1.5	3.5	4.7	3.9	4.0	4.0	3.7	2.8	2.9	2.6	2.4	2.0	2.1	2.2	2.2	2.4	2.2	2.8	2.6	2.8
Девети децил	3.3	3.1	2.6	2.3	5.2	6.7	6.0	6.3	6.0	5.3	4.1	4.3	3.9	3.9	2.9	2.9	3.1	3.3	3.2	3.1	3.9	3.8	4.1
Осми децил	3.9	3.7	3.1	2.8	6.3	7.7	7.0	7.2	6.9	6.3	4.8	4.9	4.7	4.5	3.4	3.5	3.6	3.8	3.5	3.6	4.6	4.4	4.8
Седми децил	4.5	4.4	3.8	3.3	7.3	8.8	7.9	8.3	8.2	7.3	5.5	6.0	5.6	5.4	4.1	3.9	4.3	4.4	4.1	4.2	5.2	5.1	5.6
Шести децил	5.2	5.0	4.4	3.9	8.0	10.2	9.0	9.3	9.6	8.6	6.4	6.8	6.4	6.4	4.7	4.3	4.8	5.0	4.9	4.8	6.4	5.6	6.4
Пети децил	6.0	5.6	5.0	4.2	8.9	11.4	10.0	10.4	11.6	9.7	7.5	7.9	7.6	7.4	5.5	5.2	5.5	5.7	5.8	5.9	7.3	7.1	7.3
Четвърти децил	6.7	6.5	5.6	4.8	10.0	12.9	11.5	12.2	13.0	11.0	8.3	9.1	8.5	8.6	5.8	6.0	6.4	6.6	7.5	7.6	9.6	8.2	8.5
Трети децил	7.4	7.1	6.3	5.5	11.5	14.4	13.2	13.8	14.7	12.5	9.3	10.2	10.0	9.6	6.9	6.9	7.0	7.9	7.8	8.6	10.7	8.5	9.6
Втори децил	8.2	7.6	7.0	6.2	12.5	16.5	14.8	15.6	16.0	13.7	9.9	10.9	10.9	10.3	7.7	7.5	8.4	8.6	9.3	9.4	11.6	8.7	10.6
Първи децил	11.4	11.1	10.0	8.5	17.2	22.0	18.8	20.2	21.1	18.7	14.7	17.0	16.0	14.8	10.2	9.7	10.5	10.7	10.7	11.3	14.2	11.3	14.2

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЛЕВЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Плевен</b>	4.4	4.9	3.8	3.7	7.8	11.4	9.0	10.5	11.2	7.6	6.5	6.7	5.4	4.9	5.0	4.5	4.9	4.9	5.5	5.7	5.7	4.9	6.3
Десети децил	2.2	2.3	1.7	1.7	3.8	5.8	4.3	4.9	5.2	3.6	3.1	3.2	2.5	2.1	2.4	2.3	2.5	2.4	2.8	2.8	2.7	2.4	3.1
Девети децил	3.2	3.5	2.7	2.6	5.7	8.3	6.7	7.8	7.7	5.3	4.7	4.8	3.7	3.4	3.6	3.1	3.5	3.6	3.8	3.9	3.8	3.5	4.5
Осми децил	3.8	4.3	3.3	3.2	6.9	9.6	7.7	9.0	8.9	6.3	5.4	5.4	4.4	4.0	4.2	3.8	4.1	4.1	4.2	4.4	4.5	4.1	5.3
Седми децил	4.4	5.1	4.0	3.8	8.0	10.9	8.8	10.3	10.7	7.3	6.2	6.6	5.3	4.8	4.9	4.3	4.8	4.8	4.9	5.2	5.1	4.8	6.2
Шести децил	5.1	5.7	4.6	4.4	8.7	12.7	10.0	11.5	12.5	8.5	7.2	7.5	6.0	5.7	5.7	4.7	5.4	5.5	5.8	6.0	6.2	5.3	7.1
Пети децил	5.8	6.5	5.3	4.9	9.7	14.1	11.1	13.0	15.1	9.6	8.5	8.7	7.1	6.6	6.7	5.7	6.3	6.2	6.8	7.3	7.1	6.6	8.2
Четвърти децил	6.5	7.4	5.9	5.5	10.9	16.0	12.7	15.2	17.0	10.9	9.3	10.0	8.0	7.6	7.0	6.5	7.2	7.1	8.9	9.4	9.3	7.7	9.5
Трети децил	7.2	8.1	6.6	6.3	12.5	17.8	14.5	17.2	19.1	12.4	10.5	11.3	9.4	8.6	8.4	7.5	7.8	8.5	9.3	10.6	10.4	7.9	10.7
Втори децил	7.9	8.8	7.3	7.1	13.6	20.4	16.4	19.4	20.8	13.6	11.2	12.1	10.2	9.2	9.3	8.1	9.4	9.4	11.1	11.6	11.3	8.2	11.8
Първи децил	11.0	12.7	10.5	9.7	18.7	27.3	20.7	25.2	27.4	18.6	16.6	18.8	15.0	13.2	12.4	10.6	11.8	11.6	12.7	14.0	13.8	10.6	15.8

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПАЗАРДЖИК ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Пазарджик</b>	3.9	4.0	2.8	2.8	4.8	6.6	8.0	7.4	8.4	5.9	6.8	7.1	5.9	5.0	5.0	5.0	4.7	5.4	6.1	5.4	5.5	6.6	5.6
Десети децил	1.9	1.9	1.2	1.3	2.3	3.3	3.9	3.5	3.9	2.8	3.3	3.4	2.7	2.2	2.4	2.6	2.3	2.7	3.1	2.6	2.7	3.2	2.7
Девети децил	2.8	2.8	2.0	1.9	3.5	4.8	5.9	5.5	5.8	4.1	4.9	5.0	4.04	3.6	3.6	3.5	3.3	3.9	4.2	3.7	3.7	4.7	3.9
Осми децил	3.4	3.4	2.4	2.4	4.2	5.5	6.8	6.4	6.7	4.9	5.6	5.7	4.8	4.2	4.1	4.2	3.9	4.5	4.6	4.2	4.4	5.4	4.6
Седми децил	3.9	4.0	2.9	2.8	4.9	6.3	7.8	7.3	8.0	5.6	6.5	7.0	5.8	5.0	4.9	4.8	4.6	5.2	5.4	4.9	5.0	6.4	5.4
Шести децил	4.5	4.6	3.4	3.3	5.3	7.3	8.9	8.2	9.4	6.6	7.5	7.9	6.6	5.9	5.7	5.3	5.2	6.0	6.4	5.6	6.1	7.0	6.2
Пети децил	5.2	5.2	3.8	3.6	5.9	8.1	9.9	9.2	11.3	7.5	8.9	9.2	7.8	6.8	6.6	6.4	6.0	6.7	7.6	6.9	6.9	8.8	7.1
Четвърти децил	5.8	5.9	4.3	4.1	6.7	9.2	11.3	10.7	12.7	8.5	9.8	10.6	8.8	7.9	7.0	7.3	6.9	7.8	9.8	8.9	9.1	10.2	8.2
Трети децил	6.4	6.5	4.8	4.7	7.6	10.2	12.9	12.2	14.3	9.6	11.0	12.0	10.3	8.8	8.4	8.4	7.5	9.3	10.3	10.0	10.1	10.6	9.3
Втори децил	7.0	7.0	5.3	5.2	8.3	11.7	14.6	13.7	15.5	10.5	11.8	12.7	11.2	9.5	9.3	9.1	9.0	10.2	12.3	11.0	11.0	10.9	10.3
Първи децил	9.8	10.2	7.6	7.2	11.4	15.7	18.4	17.8	20.5	14.4	17.4	19.8	16.5	13.6	12.4	11.9	11.2	12.7	14.1	13.2	13.5	14.1	13.8

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЕРНИК ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
 (изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Перник</b>	3.8	3.2	2.7	3.1	6.5	7.6	8.3	9.2	10.0	7.2	6.1	4.7	4.2	3.4	3.3	3.6	3.9	3.8	4.1	3.6	4.2	4.9	<b>5.1</b>
Десети децил	1.9	1.5	1.2	1.4	3.2	3.8	4.0	4.3	4.6	3.5	3.0	2.2	1.9	1.5	1.6	1.8	1.9	1.9	2.1	1.8	2.0	2.4	2.4
Девети децил	2.7	2.3	1.9	2.2	4.7	5.5	6.1	6.8	6.9	5.0	4.4	3.3	2.9	2.4	2.3	2.5	2.8	2.7	2.8	2.5	2.8	3.5	3.6
Осми децил	3.3	2.8	2.3	2.7	5.7	6.4	7.1	7.9	7.9	5.9	5.1	3.8	3.4	2.8	2.7	3.1	3.2	3.1	3.1	2.8	3.3	4.0	4.2
Седми децил	3.8	3.3	2.8	3.2	6.6	7.2	8.1	9.0	9.5	6.9	5.8	4.6	4.1	3.3	3.2	3.5	3.8	3.7	3.6	3.3	3.7	4.8	4.9
Шести децил	4.4	3.7	3.3	3.7	7.3	8.4	9.1	10.1	11.1	8.1	6.8	5.2	4.7	4.0	3.7	3.8	4.3	4.2	4.3	3.8	4.6	5.2	5.6
Пети децил	5.0	4.2	3.7	4.0	8.1	9.4	10.2	11.4	13.4	9.1	8.0	6.1	5.6	4.6	4.4	4.6	4.9	4.7	5.1	4.7	5.2	6.5	6.5
Четвърти децил	5.6	4.8	4.1	4.6	9.1	10.6	11.7	13.3	15.1	10.4	8.8	7.0	6.2	5.3	4.6	5.3	5.7	5.5	6.5	6.0	6.8	7.6	7.5
Трети децил	6.2	5.3	4.6	5.3	10.4	11.8	13.3	15.1	17.0	11.8	9.9	7.9	7.3	5.9	5.5	6.1	6.2	6.5	6.9	6.7	7.6	7.8	8.4
Втори децил	6.8	5.7	5.1	5.9	11.3	13.5	15.0	17.0	18.5	12.9	10.5	8.4	7.9	6.4	6.1	6.6	7.4	7.2	8.2	7.4	8.3	8.1	9.3
Първи децил	9.5	8.2	7.4	8.1	15.6	18.1	19.0	22.1	24.4	17.6	15.6	13.1	11.7	9.1	8.1	8.6	9.3	8.9	9.4	8.9	10.1	10.5	12.5

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ШУМЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
 (изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Шумен</b>	3.6	3.2	2.4	2.6	5.3	8.5	8.7	8.4	8.8	8.7	7.2	5.6	5.4	5.0	4.7	4.3	4.9	5.8	5.7	5.5	5.4	5.2	<b>5.7</b>
Десети децил	1.8	1.5	1.1	1.2	2.6	4.3	4.2	3.9	4.1	4.2	3.5	2.7	2.5	2.2	2.3	2.2	2.5	2.8	2.9	2.7	2.6	2.5	2.7
Девети децил	2.6	2.3	1.7	1.8	3.8	6.2	6.4	6.2	6.0	6.0	5.2	4.0	3.7	3.5	3.4	3.0	3.5	4.2	4.0	3.7	3.6	3.7	4.0
Осми децил	3.1	2.8	2.1	2.2	4.6	7.1	7.4	7.2	7.0	7.2	6.0	4.6	4.4	4.1	3.9	3.7	4.1	4.8	4.3	4.2	4.3	4.3	4.7
Седми децил	3.6	3.3	2.5	2.7	5.4	8.1	8.4	8.2	8.3	8.3	6.9	5.5	5.3	4.9	4.7	4.1	4.8	5.6	5.1	5.0	4.8	5.1	5.5
Шести децил	4.1	3.7	2.9	3.1	5.9	9.4	9.6	9.2	9.8	9.8	8.0	6.3	6.1	5.9	5.4	4.6	5.4	6.4	6.0	5.7	5.9	5.6	6.3
Пети децил	4.8	4.2	3.3	3.4	6.5	10.5	10.6	10.4	11.8	11.0	9.4	7.3	7.2	6.8	6.3	5.5	6.2	7.2	7.1	7.0	6.7	7.0	7.3
Четвърти децил	5.3	4.9	3.6	3.8	7.3	11.9	12.2	12.1	13.2	12.5	10.3	8.4	8.0	7.8	6.6	6.3	7.2	8.4	9.2	9.0	8.8	8.1	8.4
Трети децил	5.9	5.3	4.1	4.4	8.4	13.2	13.9	13.7	14.9	14.3	11.6	9.5	9.4	8.7	7.9	7.3	7.8	10.0	9.6	10.2	9.8	8.4	9.5
Втори децил	6.5	5.7	4.5	4.9	9.2	15.2	15.7	15.5	16.2	15.6	12.4	10.1	10.2	9.4	8.8	7.9	9.4	11.0	11.5	11.1	10.7	8.7	10.5
Първи децил	9.0	8.3	6.5	6.7	12.6	20.3	19.9	20.1	21.4	21.3	18.4	15.7	15.1	13.5	11.7	10.3	11.8	13.6	13.2	13.4	13.1	11.2	14.1

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ВЪВ ВЕЛИКО ТЪРНОВО ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
 (изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Велико Търново</b>	7.0	6.8	4.4	4.4	7.6	10.6	11.4	12.8	12.3	7.8	7.4	6.4	5.7	5.3	5.2	4.9	4.9	4.4	4.9	4.6	4.9	4.5	<b>6.7</b>
Десети децил	3.4	3.2	1.9	2.1	3.7	5.4	5.5	6.0	5.7	3.8	3.6	3.1	2.6	2.3	2.5	2.5	2.4	2.2	2.6	2.2	2.4	2.2	3.3
Девети децил	5.0	4.8	3.1	3.1	5.6	7.7	8.4	9.5	8.5	5.4	5.3	4.6	3.9	3.7	3.7	3.4	3.5	3.2	3.4	3.1	3.3	3.2	4.9
Осми децил	6.0	5.9	3.8	3.8	6.7	8.9	9.7	11.0	9.8	6.5	6.1	5.2	4.7	4.4	4.3	4.2	4.1	3.6	3.8	3.6	3.9	3.7	5.7
Седми децил	6.9	6.9	4.6	4.6	7.8	10.1	11.1	12.6	11.7	7.5	7.0	6.3	5.6	5.2	5.1	4.7	4.8	4.2	4.4	4.2	4.4	4.4	6.7
Шести децил	8.0	7.8	5.3	5.3	8.5	11.8	12.6	14.0	13.7	8.8	8.2	7.2	6.5	6.2	5.9	5.2	5.4	4.9	5.2	4.8	5.4	4.8	7.6
Пети децил	9.2	8.8	6.0	5.8	9.5	13.1	14.0	15.8	16.6	9.9	9.6	8.4	7.6	7.2	6.9	6.3	6.2	5.5	6.2	5.9	6.1	6.0	8.8
Четвърти децил	10.3	10.2	6.7	6.6	10.7	14.9	16.1	18.4	18.6	11.3	10.6	9.6	8.5	8.3	7.3	7.2	7.2	6.4	8.0	7.6	8.1	6.9	10.1
Трети децил	11.3	11.1	7.6	7.5	12.2	16.6	18.4	20.9	21.0	12.8	11.9	10.9	10.0	9.3	8.7	8.3	7.8	7.6	8.4	8.5	9.0	7.2	11.4
Втори децил	12.5	12.0	8.4	8.4	13.3	19.0	20.7	23.6	22.8	14.0	12.7	11.6	10.9	10.0	9.7	9.0	9.4	8.3	10.0	9.4	9.8	7.4	12.6
Първи децил	17.4	17.4	12.0	11.6	18.3	25.4	26.2	30.6	30.1	19.2	18.8	18.0	16.1	14.3	12.9	11.7	11.8	10.4	11.4	11.2	11.9	9.6	17.0

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ХАСКОВО ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Хасково</b>	5.1	4.8	3.6	3.4	6.0	8.7	9.6	10.4	9.7	7.9	7.7	7.3	7.0	6.1	5.6	5.7	5.6	5.0	5.0	4.8	4.9	5.6	<b>6.3</b>
Десети децил	2.5	2.3	1.6	1.6	2.9	4.4	4.6	4.9	4.5	3.8	3.8	3.5	3.2	2.7	2.7	2.9	2.8	2.5	2.6	2.3	2.3	2.7	<b>3.1</b>
Девети децил	3.7	3.4	2.6	2.3	4.4	6.4	7.1	7.7	6.7	5.5	5.6	5.2	4.8	4.3	4.0	4.0	4.0	3.6	3.5	3.3	3.3	4.0	<b>4.5</b>
Осми децил	4.4	4.1	3.1	2.9	5.3	7.4	8.2	8.9	7.8	6.5	6.4	5.9	5.8	5.1	4.6	4.8	4.6	4.2	3.8	3.7	3.8	4.6	<b>5.3</b>
Седми децил	5.1	4.9	3.8	3.4	6.1	8.3	9.3	10.3	9.3	7.5	7.4	7.2	6.9	6.1	5.5	5.4	5.5	4.9	4.5	4.3	4.3	5.4	<b>6.2</b>
Шести децил	5.8	5.5	4.4	4.0	6.7	9.7	10.6	11.5	10.9	8.9	8.5	8.1	7.9	7.2	6.3	6.0	6.1	5.6	5.3	5.0	5.3	5.9	<b>7.1</b>
Пети децил	6.7	6.2	5.0	4.4	7.4	10.8	11.8	12.9	13.1	10.0	10.1	9.5	9.3	8.3	7.4	7.2	7.1	6.3	6.3	6.1	6.0	7.4	<b>8.2</b>
Четвърти децил	7.5	7.2	5.5	5.0	8.4	12.3	13.5	15.1	14.7	11.4	11.1	10.9	10.4	9.6	7.8	8.3	8.1	7.3	8.1	7.9	8.0	8.6	<b>9.4</b>
Трети децил	8.3	7.9	6.2	5.7	9.6	13.6	15.5	17.1	16.6	12.9	12.5	12.3	12.2	10.7	9.3	9.6	8.9	8.7	8.5	8.9	8.9	8.9	<b>10.7</b>
Втори децил	9.1	8.5	6.9	6.4	10.4	15.7	17.4	19.3	18.0	14.1	13.3	13.1	13.3	11.6	10.3	10.4	10.6	9.5	10.1	9.7	9.7	9.2	<b>11.8</b>
Първи децил	12.7	12.3	9.9	8.7	14.3	20.9	22.0	25.0	23.8	19.3	19.8	20.4	19.6	16.6	13.7	13.5	13.3	11.9	11.6	11.7	11.8	11.9	<b>15.9</b>

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ДОБРИЧ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Добрич</b>	4.9	4.5	3.2	3.4	5.0	7.4	8.9	9.7	9.1	8.6	7.7	6.8	5.0	4.7	4.7	4.7	4.0	4.0	4.4	5.0	4.9	4.0	<b>5.7</b>
Десети децил	2.4	2.1	1.4	1.6	2.5	3.7	4.3	4.6	4.2	4.1	3.7	3.2	2.3	2.1	2.3	2.4	2.0	2.0	2.3	2.4	2.3	1.9	<b>2.8</b>
Девети децил	3.5	3.2	2.2	2.4	3.7	5.4	6.6	7.2	6.3	6.0	5.5	4.8	3.4	3.3	3.3	3.3	2.8	2.9	3.0	3.4	3.3	2.8	<b>4.1</b>
Осми децил	4.2	3.9	2.7	2.9	4.4	6.2	7.6	8.4	7.3	7.1	6.3	5.5	4.1	3.9	3.9	4.0	3.3	3.3	3.3	3.8	3.9	3.3	<b>4.8</b>
Седми децил	4.9	4.6	3.3	3.5	5.1	7.0	8.7	9.6	8.7	8.2	7.3	6.7	4.9	4.7	4.6	4.5	3.9	3.9	3.9	4.5	4.4	3.9	<b>5.6</b>
Шести децил	5.6	5.2	3.8	4.1	5.6	8.2	9.8	10.7	10.2	9.6	8.5	7.6	5.6	5.6	5.3	5.0	4.4	4.5	4.6	5.2	5.4	4.2	<b>6.4</b>
Пети децил	6.5	5.8	4.3	4.5	6.2	9.1	11.0	12.1	12.3	10.9	10.0	8.9	6.7	6.4	6.2	6.0	5.0	5.0	5.4	6.4	6.1	5.3	<b>7.4</b>
Четвърти децил	7.2	6.7	4.8	5.1	7.0	10.3	12.6	14.1	13.8	12.4	11.0	10.2	7.5	7.4	6.5	6.9	5.8	5.8	7.1	8.2	8.0	6.2	<b>8.5</b>
Трети децил	7.9	7.3	5.4	5.8	8.1	11.5	14.4	16.0	15.6	14.1	12.4	11.5	8.7	8.3	7.8	8.0	6.3	6.9	7.4	9.2	8.9	6.4	<b>9.6</b>
Втори децил	8.8	7.9	6.0	6.5	8.8	13.2	16.2	18.0	16.9	15.4	13.2	12.2	9.5	8.9	8.7	8.6	7.6	7.6	8.8	10.1	9.7	6.6	<b>10.6</b>
Първи децил	12.2	11.5	8.6	9.0	12.1	17.6	20.5	23.4	22.3	21.0	19.6	19.0	14.0	12.8	11.5	11.3	9.5	9.5	10.1	12.1	11.9	8.5	<b>14.3</b>

**ГРАФИКА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В БЛАГОВЕГРАД ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ**  
(изчислено за среден размер на жилище от 73 кв.м.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Долгосрочна средна 2000-21
<b>Благоевград</b>	3.7	4.0	3.5	4.1	7.8	11.1	10.6	10.2	12.3	8.5	7.7	6.5	5.8	5.2	5.0	4.8	5.5	4.7	4.5	4.4	4.4	4.4	<b>6.3</b>
Десети децил	1.8	1.9	1.6	1.9	3.8	5.6	5.1	4.8	5.7	4.1	3.7	3.1	2.7	2.3	2.5	2.5	2.7	2.3	2.3	2.1	2.1	2.1	<b>3.1</b>
Девети децил	2.7	2.9	2.5	2.8	5.7	8.1	7.8	7.6	8.5	5.9	5.5	4.6	4.0	3.7	3.6	3.4	3.9	3.4	3.1	3.0	2.9	3.1	<b>4.5</b>
Осми децил	3.2	3.5	3.1	3.5	6.9	9.4	9.0	8.7	9.8	7.1	6.4	5.3	4.7	4.3	4.2	4.1	4.5	3.9	3.4	3.4	3.5	3.6	<b>5.3</b>
Седми децил	3.7	4.1	3.7	4.2	7.9	10.6	10.3	10.0	11.7	8.2	7.4	6.4	5.7	5.1	5.0	4.6	5.3	4.5	4.0	4.0	3.9	4.2	<b>6.2</b>
Шести децил	4.3	4.6	4.3	4.8	8.7	12.4	11.7	11.2	13.7	9.6	8.5	7.3	6.5	6.1	5.7	5.1	6.0	5.2	4.8	4.6	4.8	4.6	<b>7.1</b>
Пети децил	4.9	5.3	4.9	5.3	9.7	13.8	13.0	12.6	16.5	10.8	10.1	8.5	7.7	7.0	6.7	6.2	6.9	5.8	5.6	5.7	5.4	5.8	<b>8.2</b>
Четвърти децил	5.5	6.1	5.4	6.0	10.9	15.6	14.9	14.7	18.5	12.3	11.1	9.7	8.6	8.1	7.0	7.1	8.0	6.8	7.3	7.3	7.2	6.8	<b>9.4</b>
Трети децил	6.0	6.6	6.1	6.9	12.5	17.4	17.0	16.7	20.9	14.0	12.4	11.0	10.0	9.1	8.4	8.2	8.7	8.1	7.6	8.2	8.0	7.0	<b>10.7</b>
Втори децил	6.7	7.1	6.8	7.7	13.6	19.9	19.2	18.8	22.7	15.3	13.3	11.7	10.9	9.8	9.3	8.8	10.4	8.9	9.1	9.0	8.7	7.2	<b>11.8</b>
Първи децил	9.3	10.4	9.7	10.6	18.7	26.6	24.3	24.4	30.0	20.9	19.7	18.2	16.1	14.0	12.4	11.5	13.1	11.0	10.4	10.8	10.6	9.3	<b>15.8</b>

## ДИСКЛЕЙМЪР

Настоящият документ е изготвен на базата на обществено достъпна информация от източници, които се считат за надеждни, но за пълнотата или точността на тази информация не носим отговорност. Всички оценки и мнения, включени в този документ представляват независима преценка на екип "Икономически проучвания" към момента на неговото публикуване. Ние си запазваме правото да променим изразеното в документа мнение по всяко време, без предварително уведомление, както и да не актуализираме тази информация или да я оттеглим, без предварително уведомление.

Този документ е изготвен само с информационна цел, не е предназначен и (i) не съставлява, както и не е част от предложение или покана за продажба, отправяне на предложение за закупуване или записване на финансови инструменти (ii) не представлява съвет за отправяне на предложение за закупуване или записване на финансови инструменти, или какъвто и да е съвет за вземане на инвестиционно решение.(iii) за реклама. Инвестиционните възможности, дискутирани в този доклад могат да се окажат неподходящи за някои инвеститори в зависимост от техните специфични инвестиционни цели и времеви хоризонт или в контекста на тяхното цялостно финансово състояние. Дискутираните инвестиции могат да се колебаят в цената или стойността. Инвеститорите могат да получат по – малко отколкото са инвестирали. Промените в обменните курсове могат да окажат неблагоприятен ефект върху стойността на инвестициите. Освен това, минало изпълнение не е непременно показател за бъдещи резултати. В частност, рисковете, свързани с инвестиции във финансови инструменти в процес на обсъждане, не са обяснени в тяхната цялост.

Съдържащата се в този документ информация се отнася за момента, към който е предоставена, и не може да замести получаването на индивидуален инвестиционен съвет. Инвеститорите трябва да вземат свое собствено решение относно това дали инвестициите, които се реферират в документа са подходящи, с оглед на съответните рискове, своята инвестиционна стратегия и своя правен, данъчен и финансов статус.

Тъй като настоящия документ не представлява пряка или косвена инвестиционна препоръка или инвестиционен съвет, нито целият документ, нито част от него може да се счита за основа или мотив или обосновка за сключване на договор или поемане на какъвто и да е ангажимент. Инвеститорите се призовават да се свържат със своя банков инвестиционен консултант за индивидуални обяснения и съвет.

УниКредит Булбанк и/или неговите директори, мениджъри и служители не носят каквато и да е отговорност към получателите на този документ и/или към трети лица за каквито и да е загуби, произхождащи от ползването на настоящия документ или неговото съдържание.

Този документ не е предназначен за конкретни частни инвеститори, и информацията, съдържаща се в него, не може да бъде разкривана, разпространявана, възпроизвеждана или публикувана по каквато и да е причина без предварителното съгласие на УниКредит Булбанк.