

БЪЛГАРИЯ

**ДОКЛАД ЗА
ДОСТЪПНОСТТА НА
ЖИЛИЩАТА**



Икономически проучвания

30 ноември 2023

**„България изостава от тенденцията на охлаждане
на жилищния пазар в Европа“**

Автори:

Кристофор Павлов, Главен икономист
Елена Костадинова, Старши икономист
Симеон Величков, Икономист

СЪДЪРЖАНИЕ

ВЪВЕДЕНИЕ	3
ДОСТЪПНОСТ НА ЖИЛИЩАТА НА НАЦИОНАЛНО НИВО	4
Нараства броя на домакинствата изключени от пазара на жилища	4
Жилищата са достъпни за около една трета от домакинствата през 2022 г.	5
Различията между големите и средните градове остават смущаващо високи	6
ДОСТЪПНОСТ НА ЖИЛИЩАТА В СОФИЯ	8
В голям брой квартали в София е налице балон с цените на жилищата	8
Повече от половината от кварталите в София са значително надценени	10
Връщане към равновесни цени в София ще изисква значителна корекция	11
МЕЖДУНАРОДНИ СРАВНЕНИЯ	12
Жилищата в големите градове са далеч по-недостъпни спрямо тези средно за страната в някои от най-големите пазари по света	12
Международните сравнения потвърждават опасно големия ръст на цените в София в периода след 2015 г.	14
В ход е процес на контролирано охлаждане на пазарите на жилища в Европа	16
България стои извън общата за Европа тенденция	17
ПРИЛОЖЕНИЯ	20

ВЪВЕДЕНИЕ

За трета поредна година икономистите на УниКредит Булбанк изготвят и публикуват оценки 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 г.¹, както и във въведението на публикацията ни за достъпността на жилищата от 2022 г.².

Новото тази година е, че решихме да използваме данни за средните по размер жилища. Това дава възможност да направим още една крачка в посока доближаване до най-добрата практика на измерване достъпността на жилищата, тъй като вземаме предвид още един фактор, който влияе на крайните резултати. Разглеждаме получените през 2023 г. резултати като по-надеждни от тези публикувани през предходните две години както по отношение на сравненията между отделните периоди от цикъла с цените на жилищата, така и по отношение на разликите получени за отделните градове включени в доклада.

Разширихме обхвата на публикацията, като за първи път тази година ще споделим получените от нас оценки за корекциите в цените на жилищата или доходите на домакинствата, които са необходими, за да може пазара отново да се върне към равновесие. Също така в секцията с международни сравнения показваме данни за пет големи национални пазара, които са изчислени по начин близък до използвания от нас подход за измерване на достъпността на жилищата в България.

¹ „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)

² „Пазарът на жилища в София прегрява“, ноември 2022 (https://www.unicreditbulbank.bg/media/filer_public/3f/5b/3f5b3f0a-f264-42fe-b0f8-32237dc621df/unicredit-bulbank-housing-market-november-2022-bg.pdf)

ДОСТЪПНОСТ НА ЖИЛИЩАТА НА НАЦИОНАЛНО НИВО

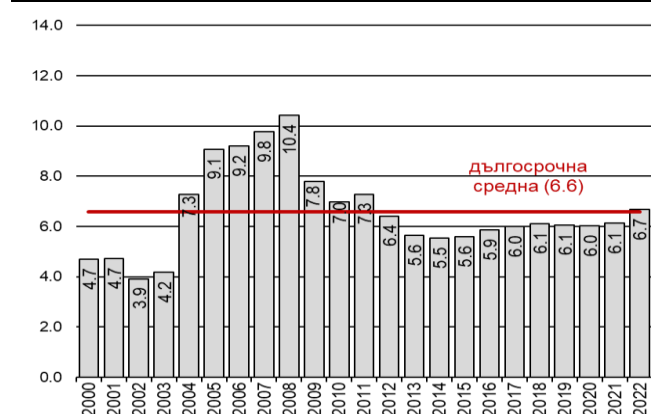
Нараства броя на домакинствата изключени от пазара на жилища

През 2022 г. домакинство със средни доходи е трябвало да спестява brutния си доход в продължение на 6.7 г., за да си купи средно за страната жилище от 81 кв. м. (Графики №1 и №2). Това е умерено по размер влошаване спрямо 2021 г., когато средната за българската икономика стойност на съотношението цена на жилища спрямо доходи на домакинствата е било 6.1 пъти, за средно жилище с големина от 73.5 кв. м.

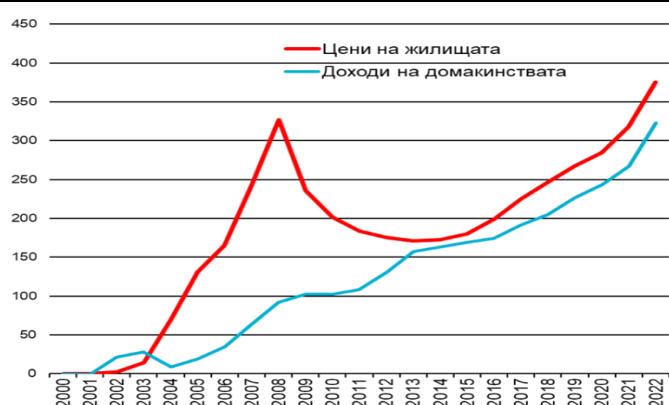
В контекста на високата инфлация предизвикана от агресията на Русия срещу Украйна, ръстът в цените на жилищата се ускори до 13.8% през 2022 г. Тъй като доходите на средното домакинство нараснаха с малко над един процентен пункт повече (15.1%) водещата ни метрика за достъпността на жилищата трябваше да отчете леко подобрение. Това обаче не се случи, тъй като средния размер на жилищата в страната през 2022 г., по данни от проведеното преброяване на населението, се увеличи до 81 кв. м., което представлява значим ръст спрямо отчетената година по-рано стойност от 73.5 кв. м. Така влошаването на националния индикатор за достъпността на жилищата през 2022 г. спрямо 2021 г. следва изцяло да бъде отдадено на регистрирания по време на последното преброяване на населението ръст в размера на средното жилище.

Ако приложим нашата четиристепенна скала за оценка, този резултат означава, че за домакинствата със средни доходи цените на жилищата в страната през 2022 г. са били „сериозно недостъпни“. Спрямо отчетените през 2013 г. стойности, когато цените на жилищата могат да се разглеждат като равновесни³ (тоест, такива които преобладаващото ниво на доходите на домакинствата може да поддържа в дългосрочен план), цените през 2022 г. са по-високи от равновесните. Степента на разминаване на цените отчетени през 2022 г. с тези разглеждани като равновесни обаче остава умерена, което означава, че и рискът от негативна корекция в цените на национално ниво е малък до умерен по размер.

ГРАФИКА 1: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВАТА В СТРАНАТА



ГРАФИКА 2: ДИНАМИКА НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВАТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 2000 - 2022 Г. (2000 = 0)



Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

³ OECD, "House prices", August 2022 (<https://www.oecd.org/els/family/HM1-2-Housing-prices.pdf>)

Жилищата са достъпни за около една трета от домакинствата през 2022 година

Данните по децилни групи сочат, че за десетте процента домакинства с най-високи доходи в страната „жилищата са достъпни“, тъй като за тази група съотношението цени спрямо доходи е под 4 пъти през 2022 г. (Таблица №1). За домакинствата с доходи от девети и осми децил жилищата са „умерено недостъпни“, тъй като домакинствата от тези две групи трябва да спестяват между 4.1 и 6 пъти годишния си брутен доход, за да си купят средно за страната жилище през 2022 г. „Сериозно недостъпни“ през 2022 г. са жилищата за домакинствата от седма и шеста децилни групи. За петдесетте процента домакинства с най-ниски доходи „жилищата са крайно недостъпни“, като десетте процента с най-ниски доходи е трябвало да спестяват целия си годишен доход преди данъци в продължение на цели 12.5 г., за да купят средно по размери жилище от 81 кв. м. през 2022 г.

Позитивен фрагмент в цялостната картината на достъпността на жилищата е намаляването на разликата между индексите за достъпност на жилищата за домакинствата с най-високи и най-ниски доходи. През 2022 г. въпросната разлика за домакинствата от първи и десети децил е 8.9 пъти, при 10.1 пъти отчетени година по-рано. Малко по-големи са разликите в периода 2013 – 2015 г., когато голям обем академична литература разглежда цените на жилищата в Европа като близки до равновесните. Последното означава, че от началото на новия цикъл с цените на жилищата през 2015 г. до сега през 2022 г. се наблюдава известно намаляване на неравенствата между най-богатите и най-бедните домакинства в страната що се отнася до индикаторите за достъпност на жилищата.

ТАБЛИЦА 1: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТРАНАТА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Долгосрочна средна 2000-22
Общо за страната	7.3	9.1	9.2	9.8	10.4	7.8	7.0	7.3	6.4	5.6	5.5	5.6	5.9	6.0	6.1	6.1	6.0	6.1	6.7	6.6
Десети децил	3.6	4.6	4.4	4.6	4.8	3.7	3.4	3.5	3.0	2.5	2.7	2.9	2.9	2.9	3.2	2.9	2.9	3.0	3.6	3.2
Девети децил	5.3	6.6	6.8	7.3	7.2	5.4	5.0	5.1	4.4	4.0	4.0	3.9	4.1	4.3	4.2	4.1	4.0	4.4	4.8	4.7
Осми децил	6.4	7.6	7.8	8.4	8.3	6.4	5.8	5.9	5.3	4.7	4.6	4.7	4.8	5.0	4.7	4.7	4.8	5.1	5.5	5.5
Седми децил	7.4	8.7	9.0	9.6	9.9	7.4	6.7	7.1	6.3	5.6	5.5	5.3	5.7	5.8	5.4	5.5	5.4	6.0	6.2	6.4
Шести децил	8.1	10.1	10.2	10.7	11.6	8.7	7.7	8.1	7.2	6.6	6.3	5.9	6.4	6.6	6.5	6.3	6.6	6.5	7.2	7.3
Пети децил	9.0	11.2	11.3	12.1	14.0	9.9	9.1	9.4	8.5	7.7	7.4	7.1	7.4	7.5	7.6	7.7	7.5	8.2	8.6	8.5
Четвърти децил	10.2	12.7	13.0	14.1	15.8	11.2	10.1	10.9	9.5	8.9	7.8	8.2	8.5	8.7	9.9	10.0	9.9	9.5	9.4	9.7
Трети децил	11.7	14.2	14.8	16.0	17.8	12.8	11.3	12.3	11.2	9.9	9.2	9.4	9.3	10.3	10.3	11.2	11.0	9.8	10.8	11.0
Втори децил	12.7	16.2	16.7	18.1	19.3	14.0	12.1	13.1	12.2	10.7	10.3	10.2	11.2	11.3	12.3	12.3	12.0	10.1	10.7	12.1
Първи децил	17.5	21.7	21.1	23.5	25.5	19.1	17.9	20.3	17.9	15.3	13.7	13.3	14.0	14.1	14.1	14.7	14.6	13.1	12.5	16.1

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

Резултатите отчетените от началото на новия цикъл с цените на жилищата (който според нас започва през 2015 г.) са в остър контраст с периода на бум от предишния цикъл, когато в най-високата точка на бума, през 2008 г., разликата между показателите за достъпност на жилищата за десетте процента най-бедни и десетте процента най-богати домакинства е цели 20.7 пъти (Таблица №1).

Различията между големите и средните градове остават смущаващо високи

Данните за 2022 г. сочат, че разликите в достъпността на жилищата между големите и средните градове остават значителни, без да има голяма промяна спрямо една година по-рано.

Най-недостъпни са жилищата в София, където под 10% от домакинства с най-високи доходи могат да си позволят жилище през 2022 г. (Таблица №2 и №3 и Графика №3). Във втория и третия най-големи градове от страната - Пловдив и Варна – жилищата са достъпни за едва 10% от домакинствата. Бургас отбелязва резултат близък до средния за страната, където жилищата са достъпни за 30% от домакинствата. Също така Бургас е градът с най-малко влошаване на показателя за достъпност през 2022 г. спрямо 2021 г. в групата на шестте най-големи градове в страната, за които НСИ публикува данни.

Във групата на средно големите градове, подобряване на метриката за достъпност през 2022 г. в сравнение с 2021 г. се отчита в Пазарджик, където като правило доходите на домакинствата печелят от близостта до пазара на труда с едни от най-високите нива на заплати - този на Пловдив. В същото време влошаване на достъпността на жилищата се наблюдава в Добрич и Благоевград, докато в останалите шест града стойностите отчетени през 2022 г. са без голяма промяна спрямо тези през 2021 г.

ТАБЛИЦА 2: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА (ПО ДАННИ ОТ НСИ) И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВАТА В ШЕСТТЕ НАЙ-ГОЛЕМИ ГРАДА В СТРАНАТА (ЗА СРЕДЕН РАЗМЕР ЖИЛИЩЕ)

	Общо за страната	София (столица)	Пловдив	Варна	Бургас	Стара Загора	Русе
2000	4.7	7.9	5.5	6.4	6.7	3.8	4.8
2001	4.7	9.0	5.8	6.7	5.9	5.0	4.5
2002	3.9	8.5	4.7	5.3	5.1	3.6	3.8
2003	4.2	9.6	4.6	6.1	4.9	3.7	3.7
2004	7.3	11.3	9.2	11.4	9.0	9.1	6.9
2005	9.1	12.7	11.7	13.6	12.2	9.4	8.1
2006	9.2	12.3	10.3	12.5	10.4	11.2	9.2
2007	9.8	13.2	10.7	14.2	11.6	10.6	9.8
2008	10.4	14.0	12.6	13.4	12.5	11.5	13.0
2009	7.8	9.6	8.9	11.4	10.3	7.1	7.8
2010	7.0	9.0	7.5	10.4	9.2	5.8	6.8
2011	7.3	8.7	8.8	10.8	9.9	6.0	6.4
2012	6.4	7.4	8.1	10.4	9.0	5.9	6.4
2013	5.6	6.3	7.0	8.9	7.9	5.2	6.1
2014	5.5	6.7	7.2	8.8	7.9	5.7	5.7
2015	5.6	7.0	7.9	8.1	8.4	5.9	5.0
2016	5.9	8.0	7.8	9.0	8.2	6.2	5.3
2017	6.0	8.8	7.3	10.1	8.3	6.4	6.2
2018	6.1	9.1	7.2	10.4	8.4	6.7	6.3
2019	6.1	9.0	7.7	10.3	7.5	7.1	5.7
2020	6.0	9.2	8.1	9.5	7.0	7.2	5.6
2021	6.1	10.4	8.1	9.1	7.0	7.8	5.5
2022	6.7	11.4	8.5	9.7	7.1	8.3	6.3

ТАБЛИЦА 3: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА (ПО ДАННИ ОТ ИМОТ.БГ) И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВАТА ВЪВ ВТОРАТА ГРУПА НАЙ-ГОЛЕМИ ГРАДОВЕ В СТРАНАТА (ЗА СРЕДЕН РАЗМЕР ЖИЛИЩЕ)

	Общо за страната	Сливен	Плевен	Пазарджик	Перник	Шумен	Велико Търново	Хасково	Добрич	Благоев град
2000	4.7	4.0	4.0	3.6	3.1	3.2	6.1	4.8	4.2	3.4
2001	4.7	3.7	4.5	3.4	2.6	2.8	5.9	4.4	3.9	3.7
2002	3.9	3.1	3.5	2.4	2.2	2.1	3.8	3.3	2.7	3.2
2003	4.2	2.8	3.4	2.4	2.5	2.3	3.9	3.1	3.0	3.7
2004	7.3	6.1	7.0	4.1	5.3	4.6	6.7	5.5	4.4	7.1
2005	9.1	7.9	10.3	5.7	6.2	7.4	9.3	8.1	6.4	10.1
2006	9.2	7.0	8.1	7.0	6.8	7.6	10.0	8.8	7.8	9.6
2007	9.8	7.2	9.5	6.4	7.5	7.3	11.2	9.6	8.5	9.3
2008	10.4	7.4	10.1	7.3	8.2	7.6	10.8	9.0	8.0	11.2
2009	7.8	6.5	6.8	5.1	5.9	7.6	6.9	7.3	7.5	7.8
2010	7.0	4.9	5.8	6.0	5.0	6.3	6.5	7.1	6.7	7.0
2011	7.3	6.0	6.8	7.3	4.3	5.5	6.6	7.7	6.9	7.1
2012	6.4	5.7	5.4	6.1	3.8	5.3	5.9	7.4	5.1	6.3
2013	5.6	5.4	4.9	5.2	3.1	4.9	5.4	6.4	4.8	5.6
2014	5.5	4.1	5.1	5.2	3.0	4.6	5.3	5.8	4.7	5.5
2015	5.6	4.1	4.5	5.2	3.3	4.2	5.0	6.0	4.8	5.3
2016	5.9	4.4	5.0	4.9	3.6	4.8	5.1	5.9	4.1	5.9
2017	6.0	4.5	5.0	5.6	3.5	5.7	4.5	5.3	4.1	5.1
2018	6.1	4.6	5.6	6.3	3.7	5.6	5.1	5.3	4.5	4.9
2019	6.1	4.6	5.8	5.6	3.4	5.4	4.8	5.0	5.1	4.8
2020	6.0	5.8	5.8	5.8	3.8	5.3	5.1	5.6	5.0	4.8
2021	6.1	5.3	5.0	6.8	4.5	5.1	4.6	5.9	4.1	4.8
2022	6.7	5.9	5.5	6.5	4.7	6.8	5.4	5.7	4.9	5.7

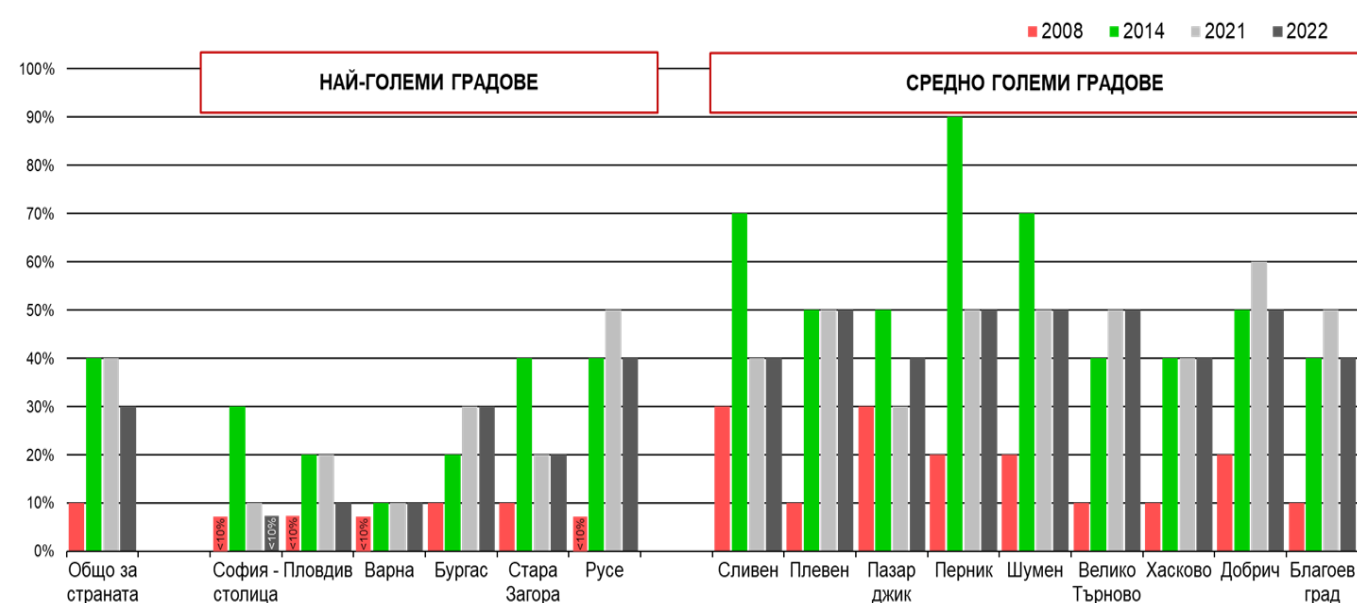
Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

Като цяло тенденцията е на запазване на достъпността на жилищата в групата на средно големите градове през 2022 г. на нивата отчетени година по-рано (Графика №3 и приложените таблици в края на текста). Това се случва на фона на по-високите размери на средните жилища, отчетени с последното преброяване на населението. В същото време ръстът в доходите се е оказал близко и в някои случаи дори малко по-висок от ръста в цените на жилищата през изминалата 2022 г.

В пет града – Плевен, Перник, Шумен, Велико Търново и Добрич – жилищата са достъпни за петдесетте процента домакинства с най-високи доходи, което автоматично означава, че жилищата в тези градове са

достъпни за средното домакинство (Графика №3 и приложените таблици в края на текста). В останалите четири града от тази група (Сливен, Пазарджик, Хасково и Благоевград) жилищата са достъпни за 40% от домакинствата през 2022 г., съгласно възприетия от нас подход на измерване.

ГРАФИКА 3: ПРОЦЕНТ НА ДОМАКИНСТВАТА С НАЙ-ВИСОКИ ДОХОДИ В СТРАНАТА И 15-ТЕ НАЙ-ГОЛЕМИ ГРАДА, КОИТО МОГАТ ДА СИ ПОЗВОЛЯТ СРЕДНО ПО РАЗМЕРИ ЖИЛИЩЕ



Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

Значителните разлики в достъпността на жилищата в големите и средните градове се дължат на комбинация от фактори.

От страна на търсенето, демографската перспектива пред големите градове се влошава по-малко от тази, пред която са изправени средните. Обемът на новите ипотечни кредити отпуснати в най-големите градове е по-голям отколкото този насочван от финансовите институции към по-малките населени места, което в една значителна степен обяснява и разликите в търсенето. И докато новото строителство увеличава предлагането и при равни други условия води до подобряване на достъпността на жилищата, то е и фактор оформящ търсенето, тъй като тласка домакинствата, стремящи се към подобряване на жилищните си условия, към населени места, където строителството на нови жилища е по-голямо.

ДОСТЪПНОСТ НА ЖИЛИЩАТА В СОФИЯ

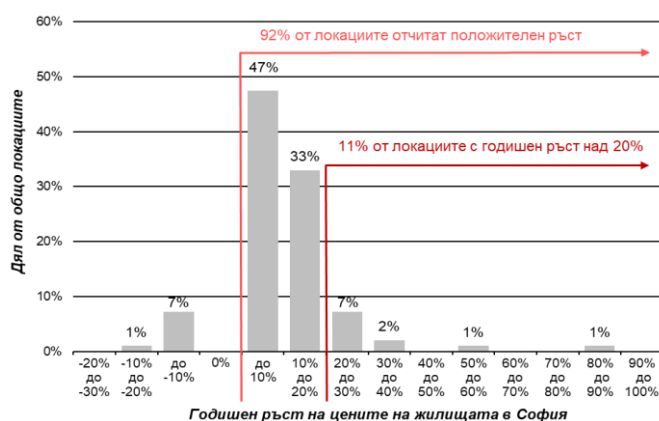
В голям брой квартали в София е налице балон с цените на жилищата

Данните за цени продава с източник Имот.бг сочат за успокояване в ръста на цените на жилищата през 2023 г. спрямо година по-рано. Делът на кварталите със спад в цените през третото тримесечие на 2023 г. нараства до 8% от общия брой, спрямо 3% през третото тримесечие на 2022 г. (Графика №4 и №5). Цели 80% от кварталите в София отчитат ръст между 0 и 20% през 2023 г., докато през 2022 г. делът на кварталите в тази група е наполовина по-малък – 39%. Ръст по-голям от 20% е отчетен в едва 11% от кварталите (локациите, които могат да бъдат наблюдавани самостоятелно) в София през 2023 г., докато година по-рано в тази група са били повече от половината (или цели 57%) от кварталите в София.

ГРАФИКА 4: ГОДИШЕН РЪСТ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА В СОФИЯ ПО ЖИЛИЩНИ КВАРТАЛИ ПРЕЗ 3Q2022 (В %)



ГРАФИКА 5: ГОДИШЕН РЪСТ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА В СОФИЯ ПО ЖИЛИЩНИ КВАРТАЛИ ПРЕЗ 3Q2023 (В %)



Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

Съгласно използваната от нас скала за оценка, жилищата са достъпни в 2% от кварталите в София през третото тримесечие на 2023 г. (Таблица №4). Умерено недостъпни жилища (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства между 4.01 и 6 пъти) сме измерили в 4% от локациите. Сериозно недостъпни (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства между 6.01 и 8 пъти) са жилищата в 20% от кварталите на столицата. По подобие на резултатите отчетени преди година⁴ делът на локациите с крайно недостъпни жилища (със съотношение цени на жилища спрямо доходи на домакинства над 8.01 пъти) през 2023 г. е доминиращ, като достига цели 73% от общо локациите.

За нуждите на оценката за наличие на балон с цените на жилищата продължаваме да използваме метриката, която представихме с публикацията ни от предишната година. Съгласно тази метрика балон е налице, когато повече от половината от кварталите (локациите) в населеното място отчитат двуцифрено съотношение на доходите на домакинствата спрямо цените на жилищата.

⁴ Обръщаме внимание, че резултатите в настоящата публикация са една идея по-различни от тези публикувани в предишни две години, тъй като променихме подхода си на измерване през 2023 г. и вече използваме различни стойности за средния размер жилище, докато преди това работихме с фиксирана стойност, която беше равна на отчетената по време на преброяването на населението проведена през 2011 г.

През 2023 г. делът на кварталите с двуцифрено съотношение доходи спрямо цени достига 35% от всички квартали в София (Таблица №4). Това представлява известно увеличение спрямо година по-рано, когато делът на кварталите с двуцифрено съотношение цена спрямо доход е 31%. Този резултат сочи за наличието на значителен дял локации с прекалено надценени жилища през 2023 г., тъй като в периода 2013 г. - 2015 г., когато цените в София са близки до равновесните, делът на локациите с двуцифрено съотношение цена спрямо доход остава близък до нулата, според данните в Таблица №4.

Тъй като сме приели, че 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 brutния си доход преди данъци за период от повече от 10 години, за да си купят средно за този пазар жилище, то може да се заключи, че балон с цените на жилищата в София няма. Въпреки това, ще бъде справедливо да се отбележи, че мащабите на натрупаните диспропорции с цените на жилищата към третото тримесечие на 2023 г. вече изглеждат значителни (Таблица №4).

Ако могат да се правят някакви сравнения със случилото се по време на предишния цикъл с цените на жилищата, 2023 г., може би, най-много се доближава до отчетения резултат през 2004 г., когато делът на локациите с двуцифрено съотношение доходи спрямо цени достига 40%. Притеснително е, че по време на предишния цикъл, само след година - през 2005 г., делът на прекомерно надценените локации за първи път надхвърля половината от всички локации, с което формално е изпълнено условието за наличие на балон. Добрата новина е, че в новия цикъл натрупването на диспропорции протича по-бавно отколкото през предишния, така че, ако тази тенденция продължи с наблюдаваната до момента скорост, едва ли в следващите няколко години ще бъдат достигнати стойности превишаващи прага от 50%.

ТАБЛИЦА 4: ЖИЛИЩЕН ПАЗАР В СОФИЯ - СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА (ЗА СРЕДЕН РАЗМЕР НА ЖИЛИЩЕ; 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	3Q23
Достъпни	0.01 до 1.0																							
Достъпни	1.01 до 2.0			1.4%																				
Достъпни	2.01 до 3.0				2%								1%	3%	3%	2%	2%		1%	1%	1%	1%	1%	
Достъпни	3.01 до 4.0			9%		2%	1%	1%		2%	1%	2%	1%	2%	1%	2%		1%	1%	2%	1%	1%	2%	
Умерено недостъпни	4.01 до 5.0	24%	10%	34%	1%		1%	1%		1%	1%	1%	11%	36%	28%	20%	6%	4%	3%	2%	1%	2%	2%	2%
Умерено недостъпни	5.01 до 6.0	31%	31%	22%	29%	2%		2%	2%	1%	5%	10%	30%	23%	24%	30%	24%	11%	6%	11%	10%	4%	2%	2%
Сериозно недостъпни	6.01 до 7.0	15%	20%	9%	28%	1%	1%	1%		2%	13%	21%	25%	25%	24%	27%	26%	28%	28%	26%	30%	31%	25%	7%
Сериозно недостъпни	7.01 до 8.0	15%	9%	12%	19%	10%	2%	3%	4%	4%	26%	23%	22%	20%	6%	9%	11%	25%	22%	25%	24%	27%	20%	13%
Крайно недостъпни	8.01 до 9.0	6%	14%	6%	9%	27%	16%	25%	8%	2%	22%	19%	6%	3%	5%	6%	5%	22%	21%	19%	18%	25%	18%	22%
Крайно недостъпни	9.01 до 10.0	6%	9%	9%	7%	18%	23%	16%	15%	8%	17%	15%	11%	4%	1%	3%	3%	2%	6%	4%	2%	10%	27%	16%
Крайно недостъпни	10.01 до 11.0	4%	1%		3%	18%	15%	16%	21%	23%	5%	5%	3%	1%	1%	0%	6%	4%	4%	2%	2%	4%	13%	20%
Крайно недостъпни	11.01 до 12.0		3%		3%	5%	16%	14%	16%	15%	5%	3%	7%					3%	5%	2%	4%	2%	8%	5%
Крайно недостъпни	12.01 до 13.0		3%			8%	6%	9%	19%	16%	2%	4%								1%		1%	2%	4%
Крайно недостъпни	13.01 до 14.0					3%	5%	2%	3%	14%	4%							1%	1%	1%	1%	4%	1%	1%
Крайно недостъпни	14.01 до 15.0						2%	3%	3%	5%	2%	1%							1%	2%	1%		3%	2%
Крайно недостъпни	15.01 до 16.0					3%	2%	5%		2%												1%	2%	1%
Крайно недостъпни	16.01 до 17.0					2%	3%	1%	5%	3%														1%
Крайно недостъпни	17.01 до 18.0						4%	2%	1%															1%
Крайно недостъпни	18.01 до 19.0						1%	1%		1%													1%	
Крайно недостъпни	19.01 до 20.0									3%														
Крайно недостъпни	над 20.01								1%															
Дял на локациите със съотношение цени на жилища спрямо доходи над 10.0	4%	7%	0%	6%	40%	55%	53%	69%	82%	18%	13%	10%	1%	1%	1%	0%	6%	8%	11%	8%	8%	12%	31%	35%

Източник: НСИ, Имот.бг, УниКредит Булбанк

Повече от половината от кварталите в София са значително надценените

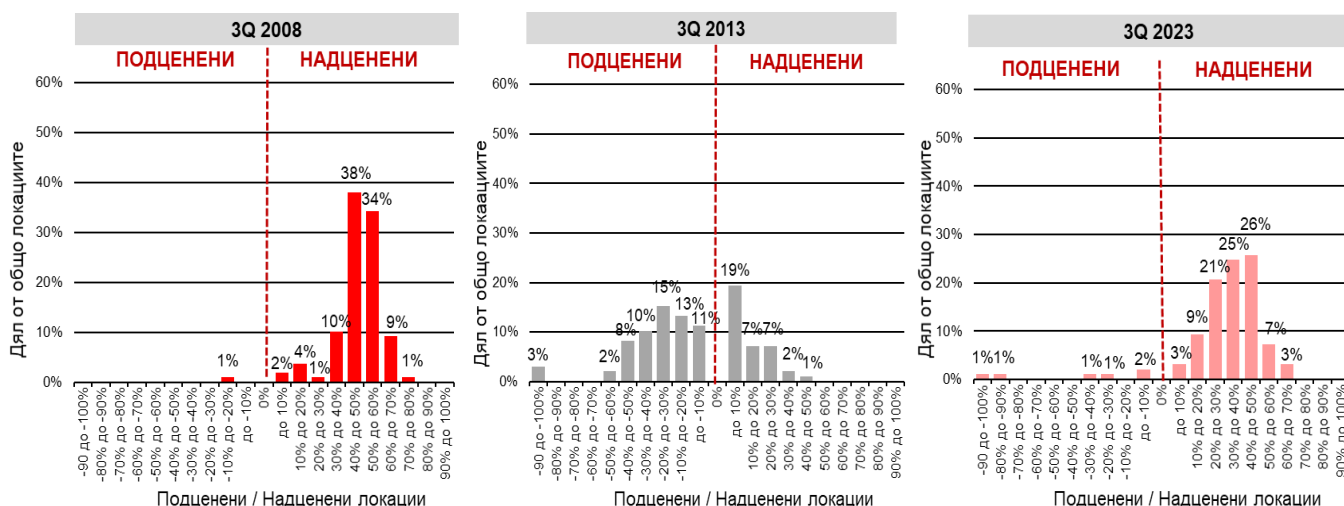
Ако приемем, че за град като София, стойност на съотношението цени на жилища спрямо доходи на домакинствата от 6 пъти може да се разглежда като равновесна (тоест, такава която преобладаващото ниво на доходите може да поддържа в дългосрочен план), то става възможно да се изчисли дела на подценените и 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 №6 могат да се видят получените резултати за три важни момента от историята на пазара през изминалите повече от две десетилетия: 1) най-високата точка на балона с цените на недвижимите имоти през третото тримесечие на 2008; 2) 2013 г., когато цените на жилищата са най-близо до равновесните и; 3) последните отчетени данни за третото тримесечие на настоящата 2023 г.

Тук няма да коментираме резултатите през 2008 г. и 2013 г., защото направихме това в предишната ни публикация. Смисъла да покажем отново данните за тези две години е, защото те са важни отправни точки, за да се направи оценка на последно отчетените резултати – тези за третото тримесечие на 2023 г. Последно отчетените данни сочат за значителна степен, в която делът на надценените локации (94%) превишава този на подценените локации (6%) (Графика №6). Освен това делът на локациите, които са надценени с повече от 30% (или така наречените значително надценени локации) достига 61% от общо локациите през настоящата година. Последните две метрики съдържат допълнителна индикация за наличието на сериозно по мащабите си прегриване на пазара на жилища в столицата.

В същото време степента на прегриване на пазара през 2023 г. е далеч от стойностите отчетени по време на най-високата точка на балона с цените на жилищата през 2008 г. (Графика №6). По-конкретно, делът на значително надценените локации (тези надценени с повече от 30%) е (61%) през третото тримесечие на 2023 г., спрямо 92% от общо локациите в София през третото тримесечие на 2008 г.

ГРАФИКА 6: ДЯЛ НА ПОДЦЕНЕНИТЕ И НАДЦЕНЕНИТЕ ЛОКАЦИИ В СОФИЯ



Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

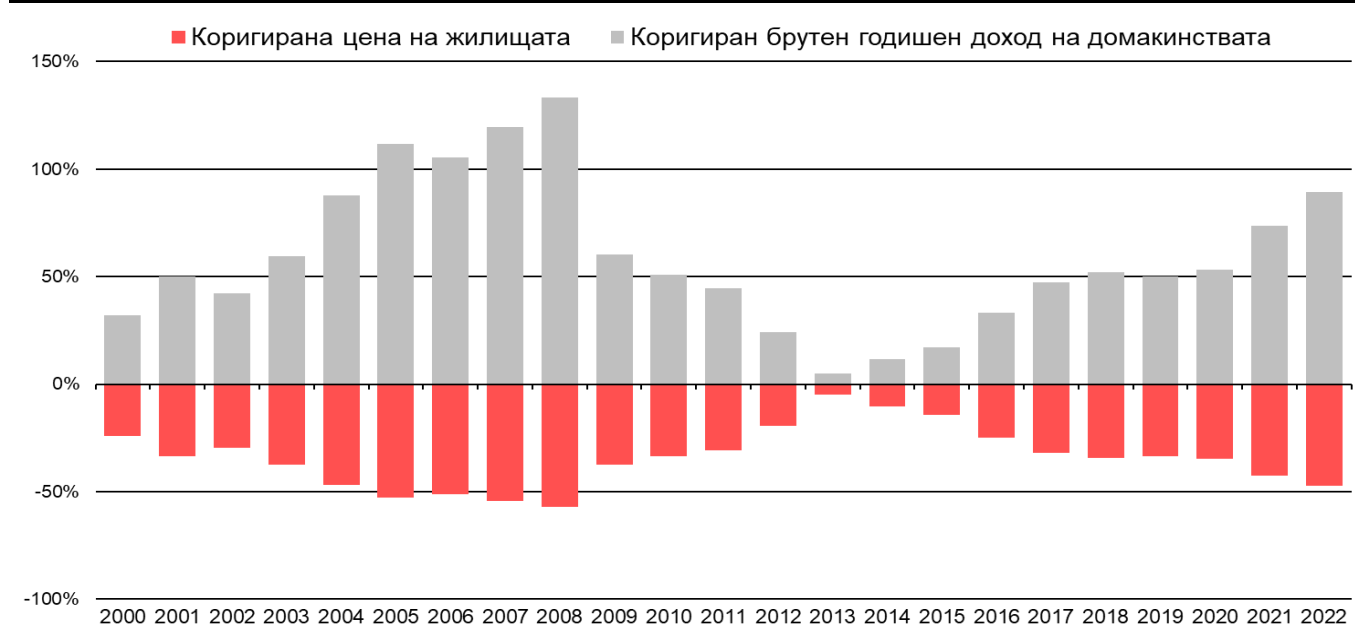
Връщане към равновесни цени в София ще изисква значителна корекция

Разбирането за това кое е съотношението цени на жилища спрямо доходи на домакинствата при равновесен пазар, дава възможност да се направи още една важна стъпка. Ако за София, стойност на съотношението цени на жилища спрямо доходи на домакинствата от 6 пъти може да се разглежда като такова, което преобладаващото ниво на доходи може да поддържа в дългосрочен план, то става възможно да се изчисли каква корекция в цените и доходите е нужна, за да може пазара да се върне към равновесие. Това може да бъде особено полезна метрика в момент, в който е в ход натрупване на диспропорции, тъй като позволява да се оцени мащаба на корекцията, нужна за връщане към равновесен пазар.

Резултатите, които получихме за град София за периода 2000 – 2022 г. са представени в Графика №7.

Данните сочат, че в най-високата точка на балона с цените на недвижимите имоти през третото тримесечие на 2008 г., за да се върне отново към равновесие (където жилищата са достъпни и съотношението цени на жилища спрямо доходи е точно 6 пъти) цените е трябвало да спаднат с 57%, докато в същото време доходите останат без промяна. Същия резултат, тоест връщане към равновесен пазар, можеше да се достигне, ако доходите се бяха увеличили с 133%, докато цените на жилищата останат без промяна. Както вече знаем, след като балона достигна най-високата си точка през 2008 г. пазара отново се върна към равновесие. Това отне пет години и се случи в резултат на комбинацията от 30% спад в цените на средното жилище и 55% ръст в дохода на средното домакинство. Така през 2013 г. беше отчетена стойност на съотношението цена на жилища спрямо доход на домакинствата в София от 6.3 пъти, тоест само една идея над нивото отговарящо на равновесен пазар.

ГРАФИКА 7: КОРИГИРАН ГОДИШЕН РЪСТ НА ДОХОД НА ДОМАКИНСТВОТА И КОРИГИРАНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА, НЕОБХОДИМ ЗА ДОСТИГАНЕ НА РАВНОВЕСНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА В СОФИЯ (СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ОТ 6.0 ПЪТИ)



Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

Данните за изминалата 2022 г. сочат за наличието на значителни диспропорции. За да се върне пазара отново към равновесие, при условие че доходите останат без промяна, е необходим спад в цените на жилищата в София от 47%. Обратно, ако цените на жилищата останат фиксирани и целия преход към равновесен пазар се осъществи само чрез увеличение на доходите, последните трябва да нараснат с впечатляващите 89%. Ако се екстраполират исторически отчетените темпове на нарастване на доходите на домакинствата в София през последните пет години, такава корекция би отнела близо десетилетие, в което доходите ще трябва да се увеличават, в условията на статични цени на жилищата.

МЕЖДУНАРОДНИ СРАВНЕНИЯ

Жилищата в големите градове са далеч по-недостъпни спрямо тези средно за страната в някои от най-големите пазари по света

След като в най-големите градове на България измерихме стойности на индикатора за достъпност на жилищата, които значително надвишават тези в страната като цяло, решихме да проверим какво се случва в други пазари по света. Намерихме информация за пет големи национални пазара, за които подхожда за изчисляване на достъпността на жилищата е много близък до този, който прилагаме за България.

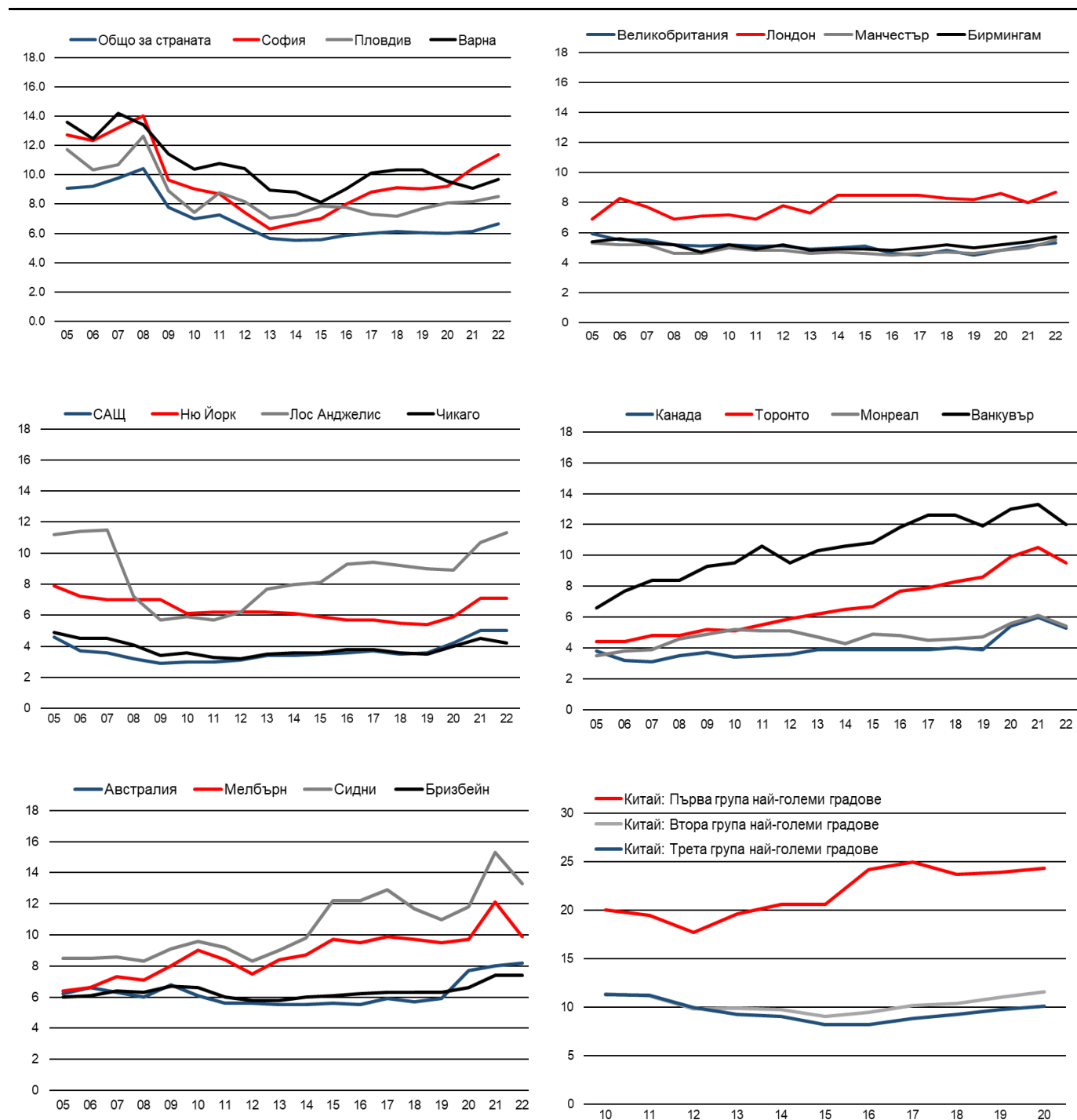
Получените резултати са визуализирани с Графика №8 на следващата страница.

Получените данни потвърждават, че както в България, така и в петте големи национални пазара включени в нашето наблюдение, жилищата в големите градове са по-недостъпни в сравнение със средните за страната. Това обхваща целия наблюдаван период от 2005 г. до 2022 г. във всичките пет пазара включени в използваната от нас извадка. При това, степента, в която стойностите на индикатора за достъпност на жилищата в най-големите градове превишава този изчислен за страната като цяло е значителна. С изключение на Великобритания, индикаторите за достъпност на жилищата в най-големите градове са често почти двойно по-големи от тези средно за съответния национален пазар (Графика №8).

Особено интересно е да се отбележи, че както в България, така и в останалите пет страни включени в нашата извадка, натрупването на дисбаланси и последващото им изчистване по време на предишния цикъл с цените на жилищата е концентрирано в най-големите градове, докато в същото време достъпността на жилищата средно за съответния национален пазар остава без голяма промяна.

Последните налични данни за 2022 г. сочат, че достъпността на жилищата в София (от 11.4 пъти) е близка до тази в най-големите градове на Канада - Торонто, Австралия - Мелбърн, втория най-голям град на САЩ - Лос Анджелис все страни с далеч по-високи доходи от тези в България, както и във втората и третата група най-големи градове в Китай, където доходите са близки до тези у нас. В същото време, в най-силно прегряващите големи градове в Канада – Ванкувър, Австралия – Сидни, както и в групата на четирите най-големи градове на Китай са отчетени индекси за достъпност на жилищата през миналата година, които са по-високи, в някои случаи значително, спрямо тези измерени в столицата на България - София.

ГРАФИКА 8: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА И ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В НЯКОИ СТРАНИ ПО СВЕТА



Източник: Demographia International Housing Affordability, Wind, НСИ, УниКредит Булбанк

Забележка 1: За България, Великобритания, САЩ, Канада и Австралия показаните данни са за националния индекс плюс трите най-големи града в страната.

Забележка 2: Показаните данни за Китай са от анализ на Tianlei Huang, "Why China's housing policies have failed" публикуван от Peterson Institute for International Economics, <https://www.piie.com/publications/working-papers/why-chinas-housing-policies-have-failed>. Първата група най-големи китайски градове включва четири града: Пекин, Шанхай, Гуангджоу, Шънджън, в която живее около 6% от населението на страната; Втората група най-големи китайски градове включва 31 града и около 13% от населението; Третата група най-големи градове включва 15 града и около 3% от населението.

Може би най-интересния извод, е, че през последните седем години различията между столицата и средните за страната стойности в националните пазари включени в нашата извадка се задълбочават най-много в България. Това още веднъж подчертава наличието на големи и продължаващи да се изострят диспропорции между столицата и останалите региони на страната, което остава извън фокуса на вниманието на отговарящите за провежданата у нас стопанска политика.

Международните сравнения потвърждават опасно големия ръст на цените в София в периода след 2015 г.

Международните сравнения се затрудняват от ограничения брой страни (най-вече големи развити икономики от англосаксонския свят), за които са налични оценки за достъпността на жилищата, изчислени по начин близък до използвания от нас за България. По тази причина, като следваща стъпка, решихме да сравним ръста в цените на жилищата за максимално голям брой предимно европейски градове за периода от 2015 г. до 2022 г. Избрахме този период по две причини. Първо, защото за този период е налична информация за достатъчно голям брой градове, които да наблюдаваме. И второ, защото голям обем академична литература разглежда началото на този период като такъв, в който пазарите на жилища в Европа и Америка са като цяло в равновесие, като цените на жилищата са в съответствие с доходите.

Получените резултати са представени на Графика №9, която сравнява ръста в цените на жилищата с натрупване в 57 градове в 24 развити икономики. Ръст на цените от над 100% за период от седем години е отчетен в най-големите градове на повече от половин дузина европейски страни - Унгария, Чехия, Нидерландия, Португалия, както и в прибалтийските икономики. Стойности между 70 и 100% са отчетени в някои от най-големите градове в Словакия, Словения, но също така в Австрия и Германия. На този фон, ръста отчетен в София (94%) също изглежда значителен, въпреки че ниското стартово ниво на цените на жилищата в българската столица, може да се разглежда като смекчаващ фактор.

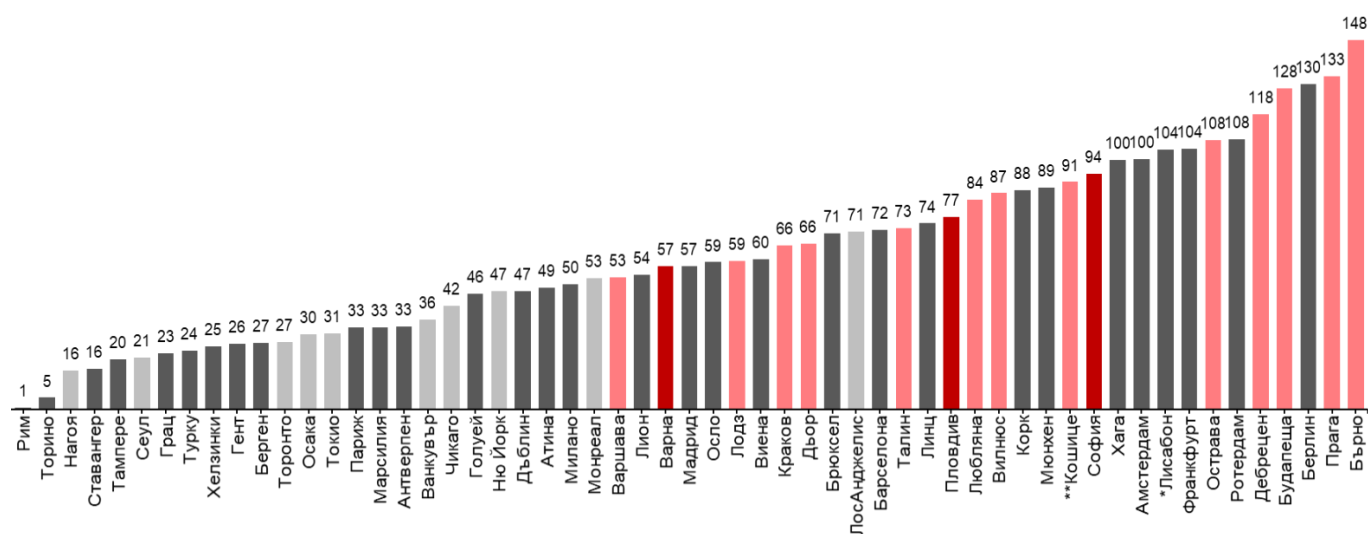
Ръстът в цените на жилищата се дължи на комбинация от фактори, като много високия ръст в инфлацията предизвикан от агресията на Русия срещу Украйна, увеличените разходи за строителни материали, недостига на строителни работници, увеличаването на населението, подобрените условия на живот в градовете поради ръста на инвестициите в транспортна и друга инфраструктура, както и други специфични за конкретното населено място фактори.

Освен това ниските лихвени проценти имаха важна роля в покачването на цените на жилищата на глобалните пазари през последното десетилетие, тъй като насочиха търсенето в сектора към придобиване на собствено жилище, за сметка на намаляване на интереса към наемите. В някои пазари голяма част от поскъпването на жилищата се дължеше на институционални инвеститори. В други домакинствата бързаха да се сдобият с мечтаното от тях жилище след дълъг период, в който бяха изтласкани от пазара, тъй като

жилищата оставаха твърде скъпи за хората със средни доходи. Наблюдаваше се и спекулативно купуване на жилища от домакинства, които се опитваха да защитят спестяванията си от високата инфлация.

Поскъпването се ускори особено много по време на пандемията от коронавирус, когато хората купуваха жилища, за да се възползват от възможностите, които работата от вкъщи осигури. Всичко това доведе до значително увеличаване на броя на големите градове в Европа и в някои от най-развитите икономики в Америка и Азия, които са в зоната на риск от балон с цените на жилищата.

ГРАФИКА 9: ИЗМЕНЕНИЕ В ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА В ИЗБРАНИ СВЕТОВНИ ГРАДОВЕ, 2022 Г. СПРЯМО 2015 Г., (В %)



Източник: OECD, Deloitte, НСИ, УниКредит Булбанк

Легенда: ■ България ■ ЦИЕ ■ Западна Европа ■ Останал свят

*Стойността за Лисабон показва изменението в цените 2022 г. спрямо 2016 г.

** Стойността за Кошице показва изменението в цените 2022 г. спрямо 2019 г.

Внезапният край на ниските лихвени проценти разтърси много от жилищните пазари по света. За период от около година и половина лихвите по ипотечните кредити в на практика всички развити икономики нараснаха до стойности, които скоро преди това изглеждаха немислими.

В Европа, едни от най-високите увеличения в цената на ипотечните кредити беше отчетено в Унгария, Полша и Румъния, все страни със самостоятелни централни банки, които в допълнение към усилията си да овладеят надигащата се инфлация, бързаха да охладят и прегряващите си пазари на недвижими имоти преди да е станало прекалено късно (Графика №10). Но разходите по обслужването на кредитите се увеличиха и във всички страни от Еврозоната, при това в някои от тях, като в Прибалтика, където риска от формиране на балон изглеждаше особено осезаем, лихвите по ипотечните кредити значително изпревариха тези в страните от ядрото на еврозоната – Франция и Германия.

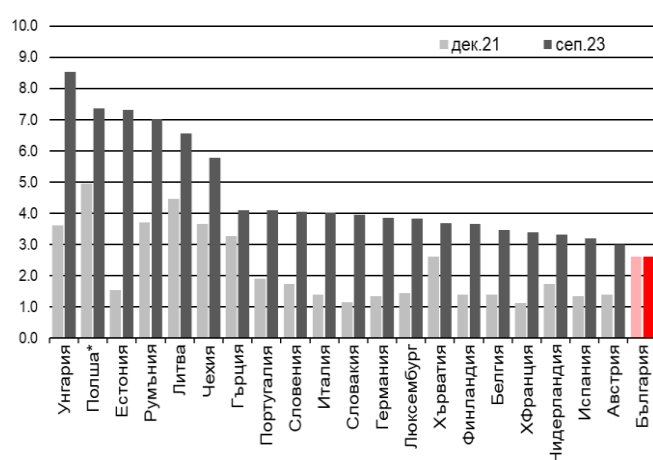
В ход е процес на контролирано охлаждане на пазарите на жилища в Европа

Нарастването на лихвите по ипотечните кредити доведе до спад в обема на новоотпуснатите ипотечни кредити. Това от своя страна охлади търсенето на жилища, като сложи началото на здравословен процес на контролирано от властите редуциране на цените на жилищата, с цел пазара да се върне по-близо до равновесни цени по начин, който ще предотврати преминаването през болезнен период на криза.

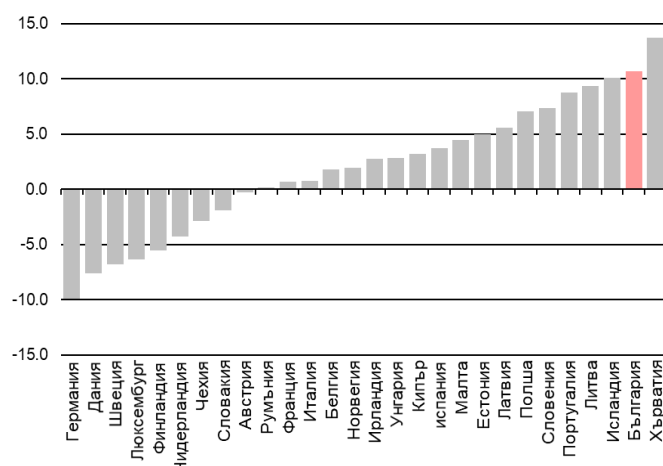
Друга важна последица, която е резултат от затягането на монетарната политика от централните банки на развитите икономики, е, че днес (Графика №12) лихвите по ипотечните кредити са отново над доходността по т.н. безрискови активи (безрискови активи в икономиката са 10 годишните държавни ценни книжа). Така светът се върна към една по-нормална структура на лихвите в икономиката, такава каквато се наблюдаваше през по-голямата част от времето, след като през осемдесетте години на миналия век централните банки на всички развити икономики преминаха от монетарна политика, която таргетира лихвени проценти към такава, която таргетира паричното предлагане.

Според Евростат към второто тримесечие на 2023 г. една трета от европейските страни отчитат спад на цените на жилищата. Например, националният индекс на цените на жилищата в Германия спада с 9.9% през второто тримесечие на 2023 спрямо година по-рано (Графика №11). Макар и в по-малка степен, спад в националния индекс на цените на жилищата на годишна база отчитат още осем други европейски страни. И това не е краят; Други европейски страни, в които натрупаните през последното десетилетие диспропорции приближиха пазарите на жилища до балон, също изглежда са на път да се присъединят към тенденцията на контролирано редуциране на цените, с цел придвижване към стойности, които са по-близо до онези, които преобладаващото ниво на доходи в икономиката може да поддържа на дълъг план.

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



ГРАФИКА 11: НАЦИОНАЛЕН ИНДЕКС НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА В СТРАНИТЕ ОТ ЕС (ГОДИШНА ПРОМЯНА, 2Q2023, В %)



Източник: ЕЦБ, Евростат, УниКредит Булбанк

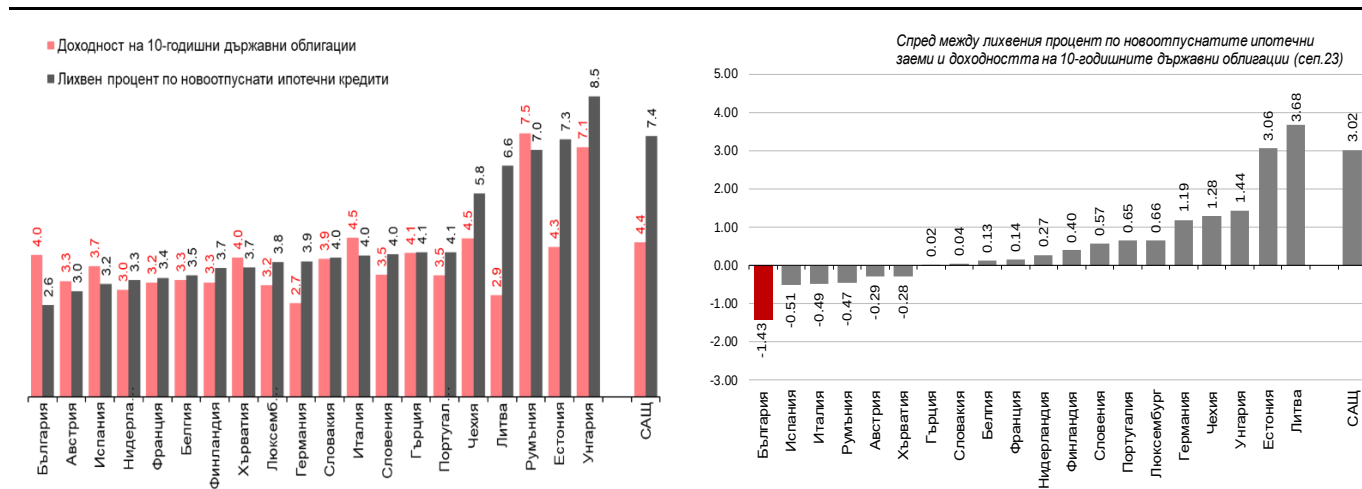
*Първите налични данни за Полша са към месец март 2022 г.

България стои извън общата за Европа тенденция

През второто тримесечие на 2023 г. цените на жилищата в България отчетоха втория най-висок ръст в Европа (Графика №11). В същото време България остава в капана на прекалено ниските лихви по ипотечните кредити (Графика №10), защото се оказва, че поради ограниченията на монетарната политика провеждана от БНБ в условията на валутен борд, лихвите по повечето ипотечни кредити са обвързани с лихвите по депозитите (от фирми и граждани), а не с основната лихва определяна от централната банка.

Някои анализатори поставят ударението върху това, че прекалено ниските лихви по ипотечните кредити се дължат на голямата ликвидност в България, но този наратив не може да обясни поне две неща. Първо, защо в други страни, които имат дори по-ниски съотношения на кредити спрямо депозити от тези в България (и следователно по-голяма ликвидност) са налице по-високи лихви по ипотеките. И второ, защо в България лихвите по всички останали категории кредити, както за фирмите така и за домакинства, се движат в синхрон с тези в Европа, докато лихвите по ипотечните кредити остават изключение.

ГРАФИКА 12: ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ ПО НОВООТПУСНАТИ ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ И ДОХОДНОСТ НА 10-ГОДИШНИ ДЪРЖАВНИ ОБЛИГАЦИИ ПО СТРАНИ ОТ ЕС И САЩ (СЕПТЕМВРИ 2023, В %)



Източник: ЕЦБ (Дългосрочен лихвен процент за оценка на степента на конвергенция), Блумбърг, УниКредит Булбанк

Така изглежда, че поне засега България пропусна възможността да сложи край на периода на прекалено ниски лихви по ипотечните кредити, за разлика от, на практика, всички останали европейски страни.

От тук нататък пазара на жилища изглежда изправен пред два сценария.

При първия, ще бъде пропусната възможността, която покачването на лихвите в Европа предоставя, за да се охлади пазара на жилища в София по контролиран от властите начин.

Лихвите по ипотечните кредити ще останат близо до сегашните нива, като количеството нов ипотечен кредит ще се запази без промяна или дори ще нарасне в контекста на бума в строителството на жилища от последните няколко години (Графика №13). Достъпността на жилищата ще продължи да се влошава и до

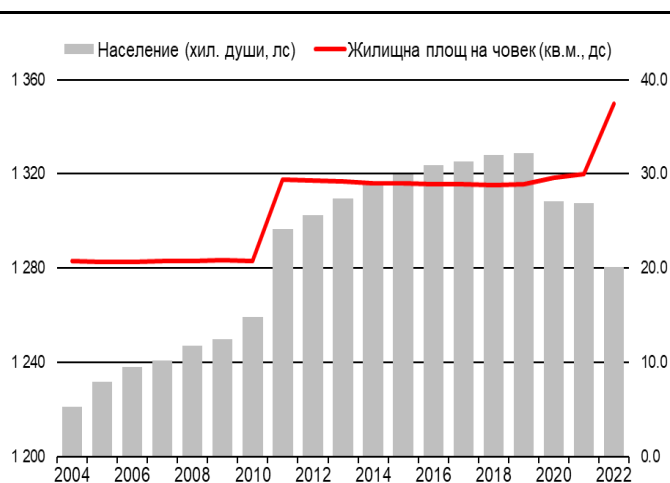
няколко години ще бъдат изпълнени формалните условия за обявяване на балон в София. Тъй като междувременно в по-голямата част от Европа нормализирането на лихвите по ипотечните кредити ще е редуцирало съществуващите преди началото на цикъла на монетарно затягане дисбаланси на пазара на жилища, България ще започне да изглежда все по-уязвима в светлината на случващото се извън нея.

След като този момент е достигнат, може да се окаже само въпрос на време кога ще последва неконтролирано разплитане на натрупаните дисбаланси по болезнен за икономиката начин.

ГРАФИКА 13: СОФИЯ - ЗАПОЧНАТО НОВО СТРОИТЕЛСТВО И ПОЛЕЗНА ПЛОЩ НА ЗАВЪРШЕНОТО НОВО СТРОИТЕЛСТВО (КВ.М.)



ГРАФИКА 14: СОФИЯ – НАСЕЛЕНИЕ И ЖИЛИЩНА ПЛОЩ НА ЧОВЕК (ХИЛ. ДУШИ, КВ.М.)



Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

При втория сценарий, макар и с известно закъснение, България ще се присъедини към тенденцията на контролирано редуциране на натрупаните дисбаланси. В резултат на това достъпността на жилищата в София ще се подобри, а цените ще се върнат по-близо до равновесните.

Лихвите по ипотечните кредити ще се увеличат (като при достигане на най-високата си точка може да надхвърлят 4%), което ще позволи връщане към структура на лихвите, при която няма толкова голяма отрицателна разлика между доходността по безрисковите активи (10 г. държавни ценни книжа) и лихвите по ипотечните кредити (Графика №12). Ръстът на ипотечния кредит ще се забави за период от една, може би, дори две години. Ще наблюдаваме значими регионални размествания в обема на новоотпуснатите ипотечни кредити. Ще се забави кредитът към прегряващите пазари на най-големите градове (най-вече София и в по-малка степен Пловдив и Варна), за сметка на увеличаване обема на новоотпуснатите ипотечни кредити за Бургас, Стара Загора, Русе и всички средно големи градове, където цените продължават да са близо до равновесните и не се наблюдава опасно натрупване на дисбаланси.

Голямото увеличение на предлагането на нови жилища в София (Графика №13) и намаляващото население (Графика №14) ще способстват за по-нататъшно увеличаване на обезпечеността със жилища. Това ще бъдат важни фактори, които ще увеличат предлагането, и в контекста на намаляващо търсене, (поради процеса на нормализирането на цената на ипотечния кредит) би следвало да доведат до

контролиран от властите спад в цените. Процеса ще трябва да се насочва внимателно, тъй като в София има значителен дял празни жилища, което сочи, че предлагането на жилища под наем може шоково да нарасне, ако се стигне до загуба на доходи от страна на домакинствата, поради случващото се на пазара на труда.

След като корекцията приключи, всички категории купувачи отново ще се върнат към инвестициите в жилища с увереност, че перспективата пред пазара ще остане благоприятна в средносрочен план, и че в бъдеще няма да се допусне цените на жилищата да се увеличат прекомерно до нива, които твърде много се разминават с преобладаващото ниво на доходите в съответните населени места.

(край)

ПРИЛОЖЕНИЯ

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СОФИЯ - СТОЛИЦА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
София - столица	7.9	9.0	8.5	9.6	11.3	12.7	12.3	13.2	14.0	9.6	9.0	8.7	7.4	6.3	6.7	7.0	8.0	8.8	9.1	9.0	9.2	10.4	11.4
Десети децил	3.9	4.3	3.8	4.4	5.5	6.4	5.9	6.2	6.5	4.6	4.4	4.1	3.4	2.8	3.3	3.6	4.0	4.3	4.7	4.3	4.4	5.1	6.1
Девети децил	5.7	6.4	6.1	6.7	8.2	9.3	9.1	9.8	9.7	6.7	6.5	6.1	5.1	4.5	4.8	4.9	5.7	6.4	6.3	6.1	6.2	7.4	8.1
Осми децил	6.8	7.8	7.4	8.2	9.9	10.7	10.5	11.3	11.2	7.9	7.5	7.0	6.1	5.2	5.5	5.9	6.6	7.3	6.9	6.9	7.3	8.6	9.4
Седми децил	7.9	9.2	9.0	9.8	11.5	12.1	12.0	13.0	13.3	9.2	8.7	8.5	7.3	6.3	6.6	6.7	7.8	8.5	8.1	8.2	8.2	10.2	10.5
Шести децил	9.1	10.4	10.3	11.4	12.6	14.1	13.6	14.5	15.6	10.8	10.0	9.6	8.4	7.4	7.6	7.4	8.8	9.8	9.6	9.4	10.1	11.1	12.3
Пети децил	10.5	11.8	11.7	12.5	14.0	15.7	15.1	16.3	18.8	12.2	11.8	11.3	9.9	8.6	8.9	9.0	10.1	11.0	11.4	11.5	11.4	13.9	14.6
Четвърти децил	11.6	13.5	13.1	14.2	15.7	17.8	17.4	19.1	21.2	13.9	13.0	12.9	11.1	9.9	9.4	10.3	11.7	12.8	14.7	14.8	15.1	16.2	15.9
Трети децил	12.9	14.8	14.7	16.2	18.0	19.8	19.8	21.6	23.9	15.8	14.6	14.6	13.0	11.1	11.2	11.8	12.7	15.2	15.4	16.7	16.8	16.7	18.5
Втори децил	14.2	16.0	16.3	18.2	19.7	22.8	22.3	24.4	25.9	17.2	15.6	15.6	14.1	11.9	12.5	12.8	15.2	16.7	18.4	18.3	18.3	17.3	18.3
Първи децил	19.7	23.2	23.4	24.9	27.0	30.4	28.3	31.7	34.2	23.6	23.2	24.2	20.8	17.1	16.6	16.7	19.1	20.8	21.1	21.9	22.3	22.3	21.2

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)

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЛОВДИВ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Пловдив	5.5	5.8	4.7	4.6	9.2	11.7	10.3	10.7	12.6	8.9	7.5	8.8	8.1	7.0	7.2	7.9	7.8	7.3	7.2	7.7	8.1	8.1	8.5
Десети децил	2.7	2.8	2.1	2.1	4.5	5.9	5.0	5.0	5.9	4.3	3.6	4.2	3.8	3.1	3.5	4.0	3.9	3.6	3.7	3.7	3.9	4.0	4.6
Девети децил	4.0	4.1	3.3	3.2	6.7	8.6	7.6	8.0	8.7	6.2	5.4	6.2	5.6	5.0	5.2	5.5	5.5	5.3	5.0	5.2	5.4	5.8	6.1
Осми децил	4.8	5.0	4.0	3.9	8.1	9.9	8.8	9.2	10.1	7.4	6.2	7.1	6.7	5.8	6.0	6.7	6.5	6.0	5.5	5.9	6.4	6.7	7.0
Седми децил	5.5	5.9	4.9	4.7	9.4	11.2	10.0	10.5	12.0	8.5	7.1	8.6	8.0	7.0	7.1	7.5	7.6	7.0	6.4	7.0	7.2	7.9	7.8
Шести децил	6.3	6.7	5.7	5.5	10.3	13.0	11.4	11.8	14.1	10.0	8.3	9.8	9.2	8.3	8.2	8.3	8.5	8.1	7.6	8.0	8.9	8.7	9.2
Пети децил	7.3	7.6	6.4	6.0	11.5	14.5	12.7	13.3	17.0	11.3	9.8	11.4	10.8	9.6	9.6	10.0	9.9	9.1	8.9	9.9	10.1	10.9	10.9
Четвърти децил	8.1	8.7	7.2	6.9	12.9	16.4	14.5	15.5	19.1	12.8	10.7	13.1	12.1	11.0	10.2	11.5	11.4	10.5	11.6	12.7	13.3	12.6	11.9
Трети децил	9.0	9.6	8.1	7.8	14.8	18.3	16.6	17.5	21.5	14.6	12.1	14.8	14.2	12.4	12.1	13.3	12.4	12.5	12.2	14.2	14.8	13.1	13.8
Втори децил	9.9	10.3	8.9	8.7	16.1	21.0	18.7	19.8	23.3	16.0	12.9	15.8	15.5	13.3	13.5	14.4	14.9	13.8	14.5	15.6	16.1	13.5	13.6
Първи децил	13.8	15.0	12.8	12.0	22.1	28.1	23.7	25.7	30.8	21.8	19.1	24.5	22.8	19.1	17.9	18.7	18.6	17.1	16.6	18.8	19.6	17.4	15.9

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ВАРНА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Варна	6.4	6.7	5.3	6.1	11.4	13.6	12.5	14.2	13.4	11.4	10.4	10.8	10.4	8.9	8.8	8.1	9.0	10.1	10.4	10.3	9.5	9.1	9.7
Десети децил	3.1	3.2	2.3	2.8	5.6	6.9	6.0	6.7	6.2	5.5	5.1	5.1	4.8	3.9	4.3	4.2	4.5	5.0	5.4	5.0	4.6	4.4	5.2
Девети децил	4.6	4.7	3.8	4.2	8.3	9.9	9.2	10.6	9.2	7.9	7.5	7.6	7.1	6.3	6.3	5.7	6.4	7.3	7.2	7.0	6.4	6.5	6.9
Осми децил	5.5	5.8	4.6	5.2	10.1	11.4	10.6	12.2	10.7	9.4	8.6	8.7	8.5	7.4	7.3	6.9	7.5	8.4	7.9	7.9	7.5	7.5	8.0
Седми децил	6.4	6.8	5.6	6.2	11.7	13.0	12.1	14.0	12.7	10.9	9.9	10.6	10.2	8.9	8.7	7.8	8.8	9.7	9.2	9.3	8.5	8.9	8.9
Шести децил	7.4	7.7	6.4	7.2	12.8	15.1	13.8	15.6	14.9	12.8	11.5	12.0	11.7	10.5	10.0	8.5	9.9	11.2	10.9	10.7	10.5	9.7	10.5
Пети децил	8.5	8.7	7.3	7.9	14.2	16.8	15.3	17.6	18.0	14.5	13.6	14.0	13.8	12.1	11.7	10.4	11.4	12.6	12.9	13.2	11.9	12.2	12.5
Четвърти децил	9.5	10.0	8.1	9.0	15.9	19.0	17.6	20.5	20.2	16.5	14.9	16.1	15.5	14.0	12.3	11.9	13.2	14.6	16.7	17.0	15.6	14.1	13.6
Трети децил	10.5	11.0	9.1	10.3	18.3	21.2	20.1	23.3	22.8	18.7	16.8	18.2	18.1	15.7	14.7	13.7	14.3	17.4	17.5	19.0	17.4	14.6	15.7
Втори децил	11.5	11.8	10.1	11.5	19.9	24.3	22.6	26.2	24.8	20.5	17.9	19.3	19.8	16.9	16.4	14.8	17.2	19.1	20.9	20.9	19.0	15.0	15.6
Първи децил	16.1	17.2	14.5	15.8	27.4	32.5	28.7	34.1	32.7	28.0	26.6	30.1	29.1	24.2	21.8	19.3	21.6	23.8	23.9	25.1	23.2	19.5	18.1

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В БУРГАС ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Бургас	6.7	5.9	5.1	4.9	9.0	12.2	10.4	11.6	12.5	10.3	9.2	9.9	9.0	7.9	7.9	8.4	8.2	8.3	8.4	7.5	7.0	7.0	7.1
Десети децил	3.3	2.8	2.2	2.3	4.4	6.1	5.0	5.5	5.8	4.9	4.5	4.7	4.2	3.5	3.9	4.3	4.1	4.1	4.3	3.6	3.3	3.4	3.8
Девети децил	4.8	4.2	3.6	3.4	6.6	8.9	7.7	8.6	8.6	7.2	6.6	7.0	6.2	5.6	5.7	5.9	5.8	6.0	5.8	5.1	4.7	5.0	5.0
Осми децил	5.8	5.1	4.4	4.2	8.0	10.2	8.9	10.0	9.9	8.5	7.6	8.0	7.4	6.5	6.6	7.1	6.8	6.9	6.4	5.8	5.5	5.8	5.8
Седми децил	6.7	6.1	5.3	5.0	9.2	11.6	10.1	11.4	11.9	9.8	8.8	9.7	8.9	7.8	7.8	8.1	8.0	8.0	7.4	6.8	6.2	6.8	6.5
Шести децил	7.7	6.9	6.1	5.8	10.1	13.5	11.5	12.8	13.9	11.6	10.2	11.0	10.2	9.2	9.0	8.9	9.0	9.2	8.8	7.8	7.7	7.5	7.7
Пети децил	8.9	7.8	7.0	6.4	11.2	15.1	12.8	14.4	16.8	13.0	12.0	12.8	12.0	10.7	10.5	10.8	10.4	10.3	10.4	9.6	8.7	9.4	9.1
Четвърти децил	9.9	8.9	7.7	7.3	12.6	17.0	14.7	16.8	18.8	14.8	13.2	14.7	13.4	12.3	11.1	12.4	12.0	12.0	13.5	12.4	11.4	10.9	9.9
Трети децил	10.9	9.8	8.7	8.3	14.5	19.0	16.8	19.1	21.3	16.9	14.9	16.6	15.7	13.8	13.2	14.2	13.0	14.3	14.1	13.9	12.7	11.3	11.5
Втори децил	12.0	10.5	9.6	9.3	15.8	21.8	18.9	21.5	23.1	18.4	15.9	17.7	17.1	14.9	14.7	15.4	15.7	15.7	16.9	15.2	13.9	11.6	11.3
Първи децил	16.7	15.3	13.9	12.8	21.7	29.1	23.9	27.9	30.4	25.2	23.6	27.5	25.3	21.3	19.6	20.1	19.6	19.5	19.3	18.3	16.9	15.0	13.2

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СТАРА ЗАГОРА ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Стара Загора	3.8	5.0	3.6	3.7	9.1	9.4	11.2	10.6	11.5	7.1	5.8	6.0	5.9	5.2	5.7	5.9	6.2	6.4	6.7	7.1	7.2	7.8	8.3
Десети децил	1.9	2.4	1.6	1.7	4.5	4.8	5.4	5.0	5.3	3.4	2.8	2.9	2.7	2.3	2.8	3.0	3.1	3.2	3.5	3.4	3.5	3.8	4.4
Девети децил	2.8	3.5	2.6	2.6	6.6	6.9	8.3	7.9	7.9	4.9	4.2	4.3	4.0	3.7	4.0	4.1	4.4	4.6	4.7	4.8	4.9	5.6	5.9
Осми децил	3.3	4.3	3.1	3.1	8.0	7.9	9.6	9.1	9.2	5.8	4.8	4.9	4.8	4.3	4.7	5.0	5.2	5.3	5.1	5.5	5.7	6.5	6.8
Седми децил	3.8	5.1	3.8	3.7	9.3	9.0	10.9	10.5	10.9	6.8	5.5	5.9	5.8	5.2	5.6	5.6	6.1	6.2	6.0	6.4	6.5	7.6	7.6
Шести децил	4.4	5.7	4.4	4.3	10.2	10.5	12.4	11.7	12.8	7.9	6.4	6.7	6.6	6.2	6.4	6.2	6.8	7.1	7.1	7.4	7.9	8.3	9.0
Пети децил	5.1	6.5	4.9	4.8	11.3	11.7	13.8	13.2	15.5	9.0	7.6	7.8	7.8	7.1	7.5	7.5	7.9	8.0	8.4	9.1	9.0	10.5	10.6
Четвърти децил	5.7	7.5	5.5	5.4	12.7	13.2	15.8	15.4	17.4	10.2	8.3	9.0	8.7	8.2	7.9	8.6	9.1	9.3	10.9	11.7	11.9	12.1	11.6
Трети децил	6.2	8.2	6.2	6.2	14.6	14.7	18.1	17.4	19.6	11.6	9.4	10.1	10.2	9.2	9.5	9.9	9.9	11.1	11.4	13.1	13.2	12.6	13.4
Втори децил	6.9	8.8	6.9	6.9	15.9	16.9	20.4	19.7	21.3	12.7	10.0	10.8	11.1	9.9	10.6	10.7	11.9	12.2	13.6	14.4	14.4	13.0	13.3
Първи децил	9.6	12.8	9.9	9.5	21.9	22.5	25.8	25.5	28.1	17.3	14.8	16.8	16.4	14.2	14.0	14.0	14.9	15.1	15.6	17.2	17.6	16.7	15.4

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В РУСЕ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Русе	4.8	4.5	3.8	3.7	6.9	8.1	9.2	9.8	13.0	7.8	6.8	6.4	6.4	6.1	5.7	5.0	5.3	6.2	6.3	5.7	5.6	5.5	6.3
Десети децил	2.3	2.1	1.7	1.7	3.4	4.1	4.4	4.6	6.0	3.7	3.3	3.0	2.9	2.7	2.8	2.6	2.6	3.1	3.3	2.8	2.7	2.7	3.4
Девети децил	3.5	3.2	2.7	2.6	5.0	5.9	6.8	7.3	9.0	5.4	4.9	4.5	4.4	4.3	4.1	3.5	3.8	4.5	4.4	3.9	3.8	3.9	4.5
Осми децил	4.1	3.9	3.3	3.2	6.1	6.8	7.9	8.4	10.4	6.4	5.6	5.2	5.3	5.1	4.7	4.2	4.4	5.2	4.8	4.4	4.4	4.5	5.2
Седми децил	4.8	4.6	4.0	3.8	7.0	7.7	9.0	9.7	12.4	7.4	6.5	6.3	6.3	6.1	5.7	4.8	5.2	6.0	5.6	5.2	5.0	5.3	5.8
Шести децил	5.5	5.2	4.6	4.4	7.7	8.9	10.2	10.8	14.5	8.7	7.5	7.1	7.2	7.2	6.5	5.3	5.8	6.9	6.7	6.0	6.2	5.8	6.9
Пети децил	6.4	5.9	5.2	4.8	8.5	10.0	11.4	12.2	17.5	9.9	8.9	8.3	8.5	8.3	7.6	6.4	6.7	7.8	7.9	7.3	7.0	7.3	8.1
Четвърти децил	7.1	6.8	5.8	5.5	9.6	11.3	13.0	14.2	19.7	11.2	9.7	9.5	9.5	9.6	8.0	7.3	7.7	9.0	10.2	9.4	9.2	8.5	8.9
Трети децил	7.8	7.4	6.5	6.3	11.0	12.6	14.9	16.1	22.2	12.8	11.0	10.8	11.2	10.8	9.6	8.4	8.4	10.7	10.7	10.6	10.3	8.8	10.3
Втори децил	8.6	8.0	7.2	7.0	12.0	14.4	16.8	18.1	24.1	13.9	11.7	11.5	12.2	11.6	10.7	9.1	10.1	11.8	12.8	11.6	11.2	9.0	10.1
Първи децил	12.0	11.7	10.4	9.7	16.5	19.3	21.2	23.6	31.8	19.1	17.4	17.8	17.9	16.6	14.2	11.9	12.7	14.7	14.6	13.9	13.7	11.7	11.8

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В СЛИВЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Сливен	4.0	3.7	3.1	2.8	6.1	7.9	7.0	7.2	7.4	6.5	4.9	6.0	5.7	5.4	4.1	4.1	4.4	4.5	4.6	4.6	5.8	5.3	5.9
Десети децил	1.9	1.7	1.4	1.3	3.0	4.0	3.4	3.4	3.4	3.1	2.4	2.9	2.6	2.4	2.0	2.1	2.2	2.2	2.4	2.2	2.8	2.6	3.2
Девети децил	2.9	2.6	2.2	1.9	4.5	5.7	5.1	5.4	5.1	4.5	3.5	4.3	3.9	3.8	2.9	2.9	3.1	3.3	3.2	3.1	3.9	3.8	4.2
Осми децил	3.4	3.2	2.7	2.4	5.4	6.6	5.9	6.2	5.9	5.4	4.1	4.9	4.7	4.5	3.4	3.4	3.6	3.8	3.5	3.6	4.6	4.4	4.9
Седми децил	4.0	3.7	3.3	2.8	6.3	7.5	6.8	7.1	7.0	6.2	4.7	5.9	5.6	5.4	4.0	3.9	4.3	4.4	4.1	4.2	5.2	5.1	5.5
Шести децил	4.6	4.2	3.8	3.3	6.9	8.7	7.7	7.9	8.2	7.3	5.5	6.7	6.4	6.4	4.6	4.3	4.8	5.0	4.9	4.8	6.4	5.6	6.4
Пети децил	5.3	4.8	4.3	3.6	7.6	9.7	8.6	8.9	9.9	8.3	6.4	7.9	7.6	7.4	5.4	5.2	5.5	5.7	5.8	5.9	7.3	7.1	7.6
Четвърти децил	5.9	5.5	4.8	4.1	8.6	11.0	9.8	10.4	11.2	9.4	7.1	9.0	8.5	8.5	5.7	6.0	6.4	6.6	7.5	7.6	9.6	8.2	8.3
Трети децил	6.5	6.0	5.4	4.7	9.8	12.3	11.2	11.8	12.6	10.7	8.0	10.2	9.9	9.5	6.9	6.9	6.9	7.8	7.8	8.5	10.6	8.5	9.6
Втори децил	7.2	6.5	5.9	5.3	10.7	14.1	12.6	13.3	13.7	11.7	8.5	10.8	10.8	10.3	7.6	7.4	8.3	8.6	9.3	9.4	11.6	8.7	9.5
Първи децил	10.0	9.4	8.5	7.2	14.7	18.8	16.0	17.3	18.0	16.0	12.6	16.9	15.9	14.7	10.1	9.7	10.4	10.7	10.7	11.3	14.2	11.3	11.1

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЛЕВЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Плевен	4.0	4.5	3.5	3.4	7.0	10.3	8.1	9.5	10.1	6.8	5.8	6.8	5.4	4.9	5.1	4.5	5.0	5.0	5.6	5.8	5.8	5.0	5.5
Десети децил	1.9	2.1	1.5	1.6	3.4	5.2	3.9	4.4	4.7	3.3	2.8	3.2	2.5	2.2	2.5	2.3	2.5	2.5	2.9	2.8	2.8	2.4	2.9
Девети децил	2.8	3.2	2.5	2.3	5.1	7.5	6.0	7.0	7.0	4.8	4.2	4.8	3.7	3.5	3.6	3.2	3.5	3.6	3.9	3.9	3.9	3.6	3.9
Осми децил	3.4	3.9	3.0	2.9	6.2	8.7	6.9	8.1	8.1	5.7	4.8	5.5	4.5	4.1	4.2	3.8	4.1	4.1	4.2	4.5	4.5	4.1	4.5
Седми децил	3.9	4.6	3.6	3.4	7.2	9.8	7.9	9.3	9.6	6.5	5.6	6.7	5.3	4.9	5.0	4.3	4.9	4.8	4.9	5.3	5.1	4.9	5.1
Шести децил	4.5	5.1	4.2	4.0	7.9	11.4	9.0	10.4	11.3	7.7	6.5	7.6	6.1	5.8	5.7	4.7	5.5	5.5	5.9	6.0	6.3	5.3	6.0
Пети децил	5.2	5.8	4.8	4.4	8.7	12.8	10.0	11.7	13.6	8.7	7.6	8.8	7.2	6.7	6.7	5.8	6.3	6.3	6.9	7.4	7.2	6.7	7.1
Четвърти децил	5.8	6.7	5.3	5.0	9.8	14.4	11.5	13.7	15.3	9.9	8.4	10.1	8.1	7.7	7.1	6.6	7.3	7.2	9.0	9.6	9.4	7.8	7.7
Трети децил	6.4	7.3	6.0	5.7	11.3	16.1	13.1	15.5	17.3	11.2	9.5	11.5	9.5	8.7	8.5	7.6	7.9	8.6	9.4	10.7	10.5	8.0	8.9
Втори децил	7.1	7.9	6.6	6.4	12.3	18.4	14.8	17.5	18.8	12.3	10.1	12.2	10.3	9.3	9.4	8.2	9.5	9.5	11.2	11.8	11.4	8.3	8.8
Първи децил	9.9	11.5	9.5	8.8	16.9	24.6	18.7	22.7	24.8	16.8	15.0	19.0	15.2	13.3	12.5	10.7	11.9	11.8	12.9	14.1	14.0	10.7	10.3

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПАЗАРДЖИК ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Пазарджик	3.6	3.4	2.4	2.4	4.1	5.7	7.0	6.4	7.3	5.1	6.0	7.3	6.1	5.2	5.2	5.2	4.9	5.6	6.3	5.6	5.8	6.8	6.5
Десети децил	1.8	1.6	1.1	1.1	2.0	2.9	3.4	3.0	3.4	2.5	2.9	3.5	2.8	2.3	2.5	2.6	2.4	2.7	3.3	2.7	2.8	3.3	3.5
Девети децил	2.6	2.4	1.7	1.7	3.0	4.1	5.1	4.8	5.0	3.6	4.3	5.2	4.2	3.7	3.7	3.6	3.4	4.0	4.4	3.8	3.9	4.9	4.6
Осми децил	3.1	3.0	2.1	2.0	3.6	4.8	5.9	5.5	5.8	4.2	4.9	5.9	5.0	4.3	4.3	4.4	4.0	4.6	4.8	4.3	4.5	5.6	5.3
Седми децил	3.6	3.5	2.5	2.5	4.2	5.4	6.8	6.3	7.0	4.9	5.7	7.2	6.0	5.1	5.1	4.9	4.7	5.4	5.6	5.1	5.1	6.7	6.0
Шести децил	4.1	3.9	2.9	2.8	4.6	6.3	7.7	7.1	8.1	5.8	6.6	8.1	6.8	6.1	5.8	5.4	5.3	6.2	6.6	5.8	6.3	7.3	7.0
Пети децил	4.8	4.5	3.3	3.1	5.1	7.0	8.6	8.0	9.8	6.5	7.8	9.5	8.1	7.0	6.8	6.6	6.1	7.0	7.8	7.2	7.2	9.1	8.3
Четвърти децил	5.3	5.1	3.7	3.5	5.8	8.0	9.8	9.3	11.0	7.4	8.6	10.9	9.0	8.1	7.2	7.6	7.1	8.1	10.2	9.2	9.4	10.6	9.1
Трети децил	5.9	5.6	4.2	4.0	6.6	8.9	11.2	10.6	12.5	8.4	9.6	12.3	10.6	9.1	8.6	8.7	7.7	9.6	10.7	10.4	10.5	11.0	10.5
Втори децил	6.5	6.1	4.6	4.5	7.2	10.2	12.6	11.9	13.5	9.2	10.3	13.1	11.5	9.8	9.6	9.4	9.3	10.6	12.7	11.4	11.4	11.3	10.4
Първи децил	9.0	8.8	6.6	6.2	9.9	13.6	16.0	15.5	17.9	12.6	15.3	20.4	17.0	14.0	12.7	12.3	11.6	13.1	14.6	13.7	14.0	14.6	12.1

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ПЕРНИК ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Перник	3.1	2.6	2.2	2.5	5.3	6.2	6.8	7.5	8.2	5.9	5.0	4.3	3.8	3.1	3.0	3.3	3.6	3.5	3.7	3.4	3.8	4.5	4.7
Десети децил	1.5	1.2	1.0	1.2	2.6	3.1	3.3	3.5	3.8	2.8	2.4	2.0	1.8	1.4	1.5	1.7	1.8	1.7	1.9	1.6	1.8	2.2	2.5
Девети децил	2.2	1.9	1.6	1.8	3.9	4.5	5.0	5.6	5.6	4.1	3.6	3.0	2.6	2.2	2.2	2.3	2.5	2.5	2.6	2.3	2.6	3.2	3.4
Осми децил	2.6	2.3	1.9	2.2	4.7	5.2	5.8	6.5	6.5	4.9	4.1	3.5	3.2	2.6	2.5	2.8	3.0	2.9	2.8	2.6	3.0	3.7	3.9
Седми децил	3.0	2.7	2.3	2.6	5.4	5.9	6.6	7.4	7.8	5.6	4.8	4.2	3.8	3.1	3.0	3.2	3.5	3.4	3.3	3.0	3.4	4.4	4.4
Шести децил	3.5	3.0	2.7	3.0	5.9	6.9	7.5	8.3	9.1	6.6	5.5	4.8	4.3	3.6	3.4	3.5	3.9	3.9	3.9	3.5	4.2	4.8	5.1
Пети децил	4.0	3.4	3.0	3.3	6.6	7.7	8.3	9.3	11.0	7.5	6.5	5.6	5.1	4.2	4.0	4.2	4.5	4.4	4.7	4.3	4.8	6.1	6.1
Четвърти децил	4.5	3.9	3.4	3.8	7.4	8.7	9.6	10.9	12.3	8.5	7.2	6.4	5.7	4.9	4.2	4.9	5.2	5.0	6.0	5.5	6.3	7.0	6.6
Трети децил	5.0	4.3	3.8	4.3	8.5	9.6	10.9	12.3	13.9	9.7	8.1	7.3	6.7	5.4	5.0	5.6	5.7	6.0	6.3	6.2	7.0	7.3	7.7
Втори децил	5.5	4.6	4.2	4.8	9.3	11.1	12.3	13.9	15.1	10.6	8.6	7.7	7.3	5.9	5.6	6.1	6.8	6.6	7.5	6.8	7.6	7.5	7.6
Първи децил	7.6	6.7	6.0	6.6	12.7	14.8	15.6	18.1	19.9	14.4	12.8	12.0	10.8	8.4	7.5	7.9	8.5	8.2	8.6	8.2	9.3	9.7	8.8

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ХАСКОВО ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Хасково	4.8	4.4	3.3	3.1	5.5	8.1	8.8	9.6	9.0	7.3	7.1	7.7	7.4	6.4	5.8	6.0	5.9	5.3	5.3	5.0	5.6	5.9	5.7
Десети децил	2.3	2.1	1.5	1.4	2.7	4.1	4.3	4.5	4.2	3.5	3.5	3.6	3.4	2.8	2.8	3.1	2.9	2.6	2.7	2.4	2.7	2.9	3.1
Девети децил	3.4	3.1	2.4	2.2	4.0	5.9	6.5	7.2	6.2	5.1	5.1	5.4	5.0	4.5	4.2	4.2	4.2	3.8	3.7	3.4	3.8	4.2	4.1
Осми децил	4.1	3.8	2.9	2.6	4.9	6.8	7.5	8.3	7.2	6.0	5.9	6.2	6.0	5.3	4.8	5.0	4.9	4.4	4.0	3.9	4.4	4.9	4.7
Седми децил	4.7	4.5	3.5	3.2	5.6	7.7	8.6	9.5	8.6	7.0	6.8	7.5	7.2	6.4	5.8	5.7	5.7	5.1	4.7	4.6	5.0	5.7	5.3
Шести децил	5.4	5.1	4.0	3.7	6.2	9.0	9.8	10.6	10.0	8.2	7.9	8.5	8.3	7.5	6.6	6.3	6.4	5.9	5.6	5.2	6.1	6.3	6.2
Пети децил	6.3	5.8	4.6	4.0	6.8	10.0	10.9	11.9	12.1	9.2	9.3	10.0	9.8	8.7	7.8	7.6	7.4	6.6	6.6	6.5	6.9	7.9	7.4
Четвърти децил	7.0	6.6	5.1	4.6	7.7	11.3	12.5	13.9	13.6	10.5	10.3	11.4	10.9	10.1	8.2	8.7	8.6	7.7	8.5	8.3	9.1	9.1	8.0
Трети децил	7.7	7.2	5.8	5.2	8.8	12.6	14.3	15.8	15.3	11.9	11.5	12.9	12.8	11.3	9.8	10.1	9.3	9.1	8.9	9.3	10.2	9.4	9.3
Втори децил	8.5	7.8	6.4	5.9	9.6	14.5	16.0	17.8	16.6	13.0	12.3	13.8	14.0	12.1	10.9	10.9	11.2	10.0	10.7	10.2	11.1	9.7	9.2
Първи децил	11.9	11.3	9.1	8.0	13.2	19.3	20.3	23.1	22.0	17.8	18.3	21.4	20.6	17.4	14.4	14.2	14.0	12.5	12.2	12.3	13.5	12.6	10.7

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА ВЪВ ШУМЕН ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Шумен	2.9	2.5	1.8	1.9	4.9	6.4	6.9	7.7	8.2	6.9	5.9	5.3	4.7	4.1	3.7	3.5	4.3	4.9	4.9	4.4	4.6	4.6	5.2
Десети децил	1.4	1.2	0.8	0.9	2.4	3.2	3.3	3.6	3.6	3.3	2.9	2.5	2.2	1.8	1.8	1.8	2.1	2.4	2.5	2.1	2.2	2.3	2.8
Девети децил	2.1	1.7	1.3	1.3	3.6	4.6	5.1	5.7	5.6	4.8	4.2	3.8	3.2	2.9	2.6	2.5	3.0	3.5	3.4	3.0	3.1	3.3	3.7
Осми децил	2.5	2.1	1.6	1.6	4.3	5.3	5.9	6.6	6.5	5.7	4.9	4.3	3.9	3.4	3.0	3.0	3.5	4.0	3.7	3.4	3.6	3.8	4.3
Седми децил	2.9	2.5	1.9	1.9	5.0	6.1	6.7	7.6	7.8	6.6	5.6	5.2	4.6	4.1	3.6	3.4	4.2	4.7	4.3	4.0	4.1	4.5	4.8
Шести децил	3.3	2.8	2.2	2.3	5.5	7.1	7.6	8.5	9.1	7.8	6.5	5.9	5.3	4.9	4.1	3.7	4.7	5.4	5.1	4.6	5.0	4.9	5.7
Пети децил	3.9	3.2	2.5	2.5	6.1	7.9	8.4	9.5	11.0	8.7	7.7	6.9	6.3	5.6	4.9	4.5	5.4	6.1	6.0	5.7	5.7	6.2	6.7
Четвърти децил	4.3	3.7	2.8	2.8	6.8	8.9	9.7	11.1	12.3	9.9	8.5	7.9	7.0	6.5	5.1	5.2	6.2	7.0	7.8	7.3	7.5	7.2	7.3
Трети децил	4.7	4.0	3.2	3.2	7.8	9.9	11.1	12.6	13.9	11.3	9.5	9.0	8.2	7.2	6.1	6.0	6.8	8.4	8.2	8.2	8.4	7.4	8.5
Втори децил	5.2	4.4	3.5	3.6	8.5	11.4	12.5	14.2	15.1	12.4	10.2	9.5	8.9	7.8	6.8	6.5	8.2	9.2	9.8	9.0	9.1	7.7	8.4
Първи децил	7.3	6.3	5.1	4.9	11.7	15.2	15.8	18.5	20.0	16.9	15.1	14.9	13.2	11.2	9.1	8.4	10.2	11.4	11.2	10.8	11.1	9.9	9.8

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ВЕЛИКО ТЪРНОВО ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Велико Търново	6.1	5.9	3.8	3.9	6.7	9.3	10.0	11.2	10.8	6.9	6.5	6.6	5.9	5.4	5.3	5.0	5.1	4.5	5.1	4.8	5.1	4.6	5.4
Десети децил	2.9	2.8	1.7	1.8	3.3	4.7	4.8	5.3	5.0	3.3	3.2	3.1	2.7	2.4	2.6	2.6	2.5	2.2	2.6	2.3	2.4	2.2	2.9
Девети децил	4.3	4.2	2.7	2.7	4.9	6.8	7.4	8.3	7.5	4.8	4.7	4.7	4.0	3.8	3.8	3.5	3.6	3.3	3.5	3.2	3.4	3.3	3.8
Осми децил	5.2	5.1	3.3	3.3	5.9	7.8	8.5	9.6	8.6	5.7	5.4	5.4	4.8	4.5	4.4	4.3	4.2	3.7	3.9	3.7	4.0	3.8	4.5
Седми децил	6.0	6.1	4.0	4.0	6.8	8.9	9.8	11.0	10.3	6.6	6.2	6.5	5.8	5.4	5.3	4.8	4.9	4.4	4.5	4.3	4.5	4.5	5.0
Шести децил	6.9	6.8	4.7	4.6	7.5	10.3	11.1	12.3	12.1	7.7	7.2	7.3	6.6	6.4	6.0	5.3	5.5	5.0	5.4	4.9	5.6	4.9	5.9
Пети децил	8.0	7.8	5.3	5.1	8.3	11.5	12.3	13.9	14.6	8.7	8.5	8.6	7.8	7.4	7.1	6.4	6.4	5.6	6.3	6.1	6.3	6.1	6.9
Четвърти децил	8.9	8.9	5.9	5.8	9.3	13.1	14.1	16.2	16.4	9.9	9.3	9.9	8.8	8.5	7.5	7.4	7.4	6.5	8.2	7.8	8.3	7.1	7.6
Трети децил	9.8	9.8	6.6	6.6	10.7	14.5	16.2	18.4	18.5	11.3	10.5	11.2	10.3	9.5	8.9	8.5	8.0	7.8	8.6	8.8	9.2	7.4	8.8
Втори децил	10.8	10.5	7.3	7.4	11.7	16.7	18.2	20.7	20.0	12.3	11.2	11.9	11.2	10.3	9.9	9.2	9.6	8.6	10.3	9.6	10.1	7.6	8.7
Първи децил	15.1	15.3	10.5	10.2	16.1	22.3	23.0	26.9	26.5	16.9	16.6	18.5	16.5	14.7	13.2	12.0	12.1	10.6	11.8	11.6	12.3	9.8	10.1

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В ДОБРИЧ ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Добрич	4.2	3.9	2.7	3.0	4.4	6.4	7.8	8.5	8.0	7.5	6.7	6.9	5.1	4.8	4.7	4.8	4.1	4.1	4.5	5.1	5.0	4.1	4.9
Десети децил	2.0	1.8	1.2	1.4	2.1	3.2	3.7	4.0	3.7	3.6	3.3	3.3	2.3	2.1	2.3	2.5	2.0	2.0	2.3	2.5	2.4	2.0	2.6
Девети децил	3.0	2.7	1.9	2.1	3.2	4.7	5.7	6.3	5.5	5.2	4.9	4.9	3.5	3.4	3.4	3.4	2.9	3.0	3.1	3.5	3.4	2.9	3.5
Осми децил	3.6	3.3	2.3	2.5	3.8	5.4	6.6	7.3	6.4	6.2	5.6	5.6	4.2	4.0	3.9	4.1	3.4	3.4	3.4	3.9	4.0	3.4	4.1
Седми децил	4.2	3.9	2.9	3.1	4.4	6.1	7.6	8.4	7.6	7.2	6.5	6.8	5.0	4.8	4.7	4.6	4.0	4.0	4.0	4.6	4.5	4.0	4.6
Шести децил	4.8	4.4	3.3	3.5	4.9	7.1	8.6	9.4	8.9	8.5	7.5	7.7	5.7	5.6	5.4	5.1	4.5	4.6	4.7	5.3	5.5	4.3	5.4
Пети децил	5.5	5.0	3.7	3.9	5.4	7.9	9.5	10.5	10.8	9.5	8.8	9.0	6.8	6.5	6.3	6.2	5.1	5.1	5.6	6.5	6.2	5.4	6.3
Четвърти децил	6.2	5.8	4.2	4.4	6.1	9.0	10.9	12.3	12.1	10.8	9.7	10.3	7.6	7.5	6.7	7.1	5.9	5.9	7.2	8.4	8.2	6.3	6.9
Трети децил	6.8	6.3	4.7	5.0	7.0	10.0	12.5	13.9	13.7	12.3	10.9	11.6	8.9	8.4	7.9	8.1	6.5	7.1	7.6	9.4	9.1	6.5	8.0
Втори децил	7.5	6.8	5.2	5.6	7.6	11.5	14.1	15.7	14.8	13.5	11.6	12.4	9.6	9.1	8.8	8.8	7.8	7.8	9.0	10.3	10.0	6.7	7.9
Първи децил	10.5	9.9	7.5	7.8	10.5	15.3	17.8	20.4	19.6	18.4	17.3	19.3	14.2	13.0	11.7	11.5	9.7	9.7	10.3	12.4	12.2	8.7	9.2

ТАБЛИЦА: СЪОТНОШЕНИЕ НА ЦЕНЕТЕ НА ЖИЛИЩАТА СПРЯМО ДОХОДИТЕ НА ДОМАКИНСТВОТА В БЛАГОВЕГРАД ПО ДЕЦИЛНИ ГРУПИ
(изчислено за среден размер жилище през съответната година)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Благоевград	3.4	3.7	3.2	3.7	7.1	10.1	9.6	9.3	11.2	7.8	7.0	7.1	6.3	5.6	5.5	5.3	5.9	5.1	4.9	4.8	4.8	4.8	5.7
Десети децил	1.6	1.7	1.4	1.7	3.5	5.1	4.6	4.4	5.2	3.7	3.4	3.4	2.9	2.5	2.7	2.7	3.0	2.5	2.5	2.3	2.3	2.3	3.1
Девети децил	2.4	2.6	2.3	2.6	5.2	7.4	7.1	6.9	7.7	5.4	5.0	5.0	4.3	4.0	3.9	3.7	4.2	3.7	3.4	3.3	3.2	3.4	4.1
Осми децил	2.9	3.2	2.8	3.2	6.3	8.5	8.2	8.0	8.9	6.4	5.8	5.8	5.1	4.7	4.5	4.5	4.9	4.2	3.7	3.7	3.8	3.9	4.7
Седми децил	3.4	3.8	3.4	3.8	7.2	9.7	9.4	9.1	10.6	7.5	6.7	7.0	6.2	5.6	5.4	5.0	5.8	4.9	4.4	4.4	4.3	4.6	5.3
Шести децил	3.9	4.2	3.9	4.4	7.9	11.3	10.7	10.2	12.5	8.8	7.8	7.9	7.0	6.6	6.2	5.5	6.5	5.6	5.2	5.0	5.2	5.1	6.2
Пети децил	4.5	4.8	4.4	4.8	8.8	12.6	11.9	11.5	15.1	9.9	9.2	9.2	8.3	7.6	7.3	6.7	7.5	6.4	6.1	6.2	5.9	6.4	7.3
Четвърти децил	5.0	5.5	4.9	5.5	9.9	14.2	13.6	13.4	16.9	11.2	10.1	10.6	9.3	8.8	7.7	7.7	8.7	7.4	7.9	8.0	7.8	7.4	8.0
Трети децил	5.5	6.0	5.6	6.3	11.4	15.8	15.5	15.2	19.1	12.8	11.3	12.0	10.9	9.9	9.1	8.9	9.4	8.8	8.3	8.9	8.7	7.6	9.3
Втори децил	6.1	6.5	6.2	7.0	12.4	18.2	17.5	17.2	20.7	14.0	12.1	12.8	11.9	10.6	10.2	9.6	11.3	9.6	9.9	9.8	9.5	7.9	9.2
Първи децил	8.4	9.5	8.8	9.6	17.0	24.3	22.2	22.3	27.3	19.1	18.0	19.8	17.5	15.2	13.5	12.5	14.2	12.0	11.3	11.8	11.6	10.2	10.6

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

ТАБЛИЦА: СРЕДНА ПЛОЩ НА ЖИЛИЩАТА ЗА СЪОТВЕТНАТА ГОДИНА ПО ГРАДОВЕ (В КВ.М.)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за страната	63.9	63.5	63.5	63.6	63.6	63.7	63.7	63.8	63.9	64.0	64.0	73.0	73.1	73.1	73.1	73.2	73.2	73.2	73.3	73.3	73.4	73.5	81.0
София-столица	62.6	65.0	65.1	65.2	65.3	65.3	65.3	65.4	65.4	65.4	65.4	74.1	74.1	74.1	74.1	74.1	74.1	74.2	74.2	74.3	74.4	74.7	83.7
Пловдив	65.9	64.9	64.9	65.0	65.0	65.1	65.1	65.2	65.3	65.3	65.3	75.7	75.7	75.8	75.8	75.9	76.0	76.1	76.2	76.3	76.4	76.5	83.4
Варна	62.4	61.4	61.5	61.7	61.9	62.2	62.7	63.2	63.6	63.9	64.2	72.3	72.4	72.4	72.5	72.6	72.5	72.5	72.6	72.7	72.7	72.8	79.7
Бургас	63.6	61.2	61.2	61.3	61.5	61.8	62.1	62.5	62.7	62.7	62.8	69.8	69.8	69.8	69.8	69.9	69.9	69.9	70.0	70.1	70.1	70.3	76.2
Стара Загора	64.0	63.7	63.8	63.8	63.8	63.8	63.9	63.9	63.9	63.9	64.0	71.6	71.6	71.6	71.6	71.6	71.7	71.7	71.8	71.9	71.9	72.0	79.6
Русе	62.1	62.1	62.2	62.2	62.2	62.3	62.3	62.4	62.4	62.5	62.5	68.3	68.3	68.4	68.4	68.5	68.5	68.6	68.7	68.8	68.8	68.9	73.5
Сливен	63.8	62.1	62.2	62.2	62.3	62.3	62.3	62.4	62.5	62.5	62.5	72.6	72.6	72.6	72.7	72.7	72.8	72.8	72.9	72.9	73.0	73.1	80.2
Плевен	65.2	65.7	65.8	65.8	65.8	65.8	65.9	65.9	65.9	65.9	65.9	73.8	73.8	73.8	73.8	73.8	73.9	73.9	73.9	73.9	73.9	73.9	78.9
Пазарджик	67.3	63.1	63.1	63.2	63.2	63.2	63.3	63.4	63.6	63.7	63.9	75.1	75.2	75.2	75.3	75.3	75.4	75.5	75.5	75.6	75.7	75.7	84.2
Перник	58.5	59.6	59.6	59.7	59.7	59.7	59.7	59.8	59.7	59.8	59.8	67.0	67.0	67.0	67.1	67.1	67.1	67.2	67.2	67.4	67.4	67.6	73.1
Хасково	68.1	67.2	67.3	67.3	67.3	67.3	67.3	67.4	67.4	67.4	67.4	76.5	76.5	76.6	76.6	76.7	76.7	76.8	76.8	76.8	76.9	77.0	84.0
Шумен	65.3	63.6	63.6	63.6	63.7	63.7	63.7	63.7	63.7	63.7	63.8	71.5	71.5	71.5	71.5	71.5	71.5	71.5	71.5	71.5	71.6	71.7	80.0
Велико Търново	63.3	64.0	64.0	64.0	64.0	64.1	64.1	64.2	64.3	64.3	64.3	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.1	75.1	81.1
Добрич	62.7	62.9	63.1	63.1	63.2	63.4	63.5	63.8	64.0	64.0	64.2	74.0	74.0	74.1	74.2	74.4	74.5	74.5	74.5	74.6	74.6	74.7	80.4
Благоевград	66.4	66.5	66.5	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	66.6	79.4	79.4	79.4	79.4	79.4	79.4	79.4	79.4	79.5	79.5	79.5	89.8

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

ТАБЛИЦА: СРЕДНА ЦЕНА НА ЖИЛИЩАТА ЗА СЪОТВЕТНАТА ГОДИНА ПО ГРАДОВЕ (ЛВ./КВ.М.)

(в лева)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за страната	320	321	326	366	541	738	847	1 091	1 363	1 072	964	905	881	866	870	894	957	1 040	1 108	1 175	1 228	1 335	1 519
София-столица	579	601	674	811	1 017	1 222	1 342	1 813	2 330	1 738	1 569	1 468	1 453	1 440	1 481	1 579	1 752	1 943	2 090	2 248	2 401	2 655	3 066
Пловдив	341	362	342	377	627	863	940	1 143	1 521	1 149	1 036	972	935	927	952	1 000	1 080	1 185	1 316	1 442	1 490	1 606	1 770
Варна	468	485	488	580	954	1 198	1 316	1 763	2 117	1 816	1 579	1 488	1 430	1 390	1 377	1 386	1 463	1 617	1 725	1 828	1 830	1 951	2 179
Бургас	402	380	400	443	771	1 127	1 227	1 442	1 723	1 473	1 196	1 170	1 147	1 118	1 137	1 247	1 305	1 374	1 435	1 459	1 540	1 639	1 856
Стара Загора	278	282	319	331	662	776	915	1 145	1 415	1 026	899	888	885	870	893	940	1 030	1 122	1 183	1 243	1 306	1 408	1 569
Русе	316	284	287	292	471	727	896	1 262	1 652	1 042	893	865	873	882	887	915	939	1 065	1 155	1 206	1 253	1 343	1 554
Сливен	271	254	254	255	422	618	670	822	1 019	885	760	719	660	614	589	606	626	659	721	770	962	968	1 020
Плевен	292	299	270	314	525	739	770	1 004	1 323	990	838	809	794	789	773	762	796	833	950	1 033	1 106	1 199	1 351
Пазарджик	206	217	216	222	297	460	588	721	866	707	649	656	660	620	611	627	675	820	846	894	963	1 078	1 280
Перник	222	200	196	218	397	532	656	918	1 145	891	804	703	653	619	594	644	721	759	870	926	1 058	1 243	1 399
Хасково	329	321	263	262	390	593	741	923	1 056	900	888	848	811	781	761	765	817	814	884	896	957	1 039	1 085
Шумен	221	215	206	243	350	580	676	819	1 005	918	804	683	688	686	705	723	765	834	938	1 057	1 146	1 300	1 669
Велико Търново	363	359	343	352	506	702	811	969	1 235	831	818	730	713	714	728	691	731	786	853	837	927	945	1 079
Добрич	230	222	204	228	301	486	589	744	914	848	787	706	671	655	642	619	652	702	738	811	841	895	1 049
Благоевград	280	289	285	311	494	758	798	1 039	1 257	916	849	780	788	764	747	764	811	826	913	904	916	1 008	1 237

Източник: НСИ, Imot.bg, УниКредит Булбанк

ТАБЛИЦА: ОБЩ БРУТЕН ГОДИШЕН ДОХОД НА ДОМАКИНСТВО ЗА СЪОТВЕТНАТА ГОДИНА ПО ГРАДОВЕ (среден на домакинство)

(в лева)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Общо за страната	4 360	4 307	5 289	5 584	4 725	5 179	5 863	7 130	8 353	8 807	8 826	9 086	10 037	11 224	11 489	11 723	11 966	12 697	13 286	14 225	14 977	16 015	18 435
София-столица	4 571	4 332	5 137	5 521	5 889	6 282	7 120	8 993	10 882	11 812	11 345	12 524	14 460	16 913	16 388	16 688	16 258	16 316	17 004	18 517	19 450	19 026	22 566
Пловдив	4 062	4 031	4 738	5 314	4 416	4 783	5 935	6 965	7 866	8 414	9 084	8 371	8 696	9 985	9 967	9 667	10 536	12 388	13 971	14 255	14 067	15 075	17 377
Варна	4 526	4 454	5 665	5 912	5 171	5 486	6 616	7 842	10 048	10 160	9 759	9 973	9 931	11 257	11 335	12 399	11 764	11 602	12 102	12 883	13 944	15 625	17 926
Бургас	3 807	3 915	4 839	5 532	5 243	5 727	7 328	7 752	8 671	8 975	8 178	8 266	8 862	9 945	10 021	10 345	11 102	11 614	12 019	13 583	15 482	16 418	20 043
Стара Загора	4 632	3 618	5 657	5 777	4 629	5 254	5 198	6 875	7 866	9 279	9 934	10 558	10 798	11 879	11 273	11 458	11 864	12 520	12 592	12 597	12 992	12 961	15 116
Русе	4 071	3 897	4 715	4 898	4 258	5 622	6 039	8 019	7 930	8 371	8 247	9 235	9 313	9 815	10 586	12 570	12 153	11 740	12 541	14 473	15 322	16 956	18 088
Сливен	4 331	4 306	5 083	5 711	4 286	4 896	5 992	7 126	8 614	8 465	9 660	8 633	8 415	8 222	10 443	10 852	10 423	10 547	11 384	12 130	12 036	13 392	13 821
Плевен	4 817	4 417	5 149	6 158	4 915	4 722	6 221	6 989	8 605	9 529	9 467	8 768	10 784	11 824	11 257	12 477	11 762	12 296	12 611	13 132	14 201	17 745	19 388
Пазарджик	3 837	3 999	5 653	5 870	4 539	5 124	5 350	7 094	7 533	8 767	6 957	6 750	8 172	9 011	8 919	9 166	10 479	11 095	10 149	12 032	12 668	11 946	16 696
Перник	4 249	4 574	5 319	5 107	4 465	5 143	5 784	7 295	8 380	9 040	9 636	10 949	11 375	13 427	13 207	13 034	13 554	14 605	15 656	18 530	18 584	18 547	21 658
Хасково	4 714	4 894	5 311	5 704	4 755	4 950	5 637	6 466	7 906	8 341	8 409	8 453	8 431	9 318	9 983	9 853	10 687	11 769	12 851	13 651	13 186	13 618	15 917
Шумен	4 444	4 851	6 327	6 846	4 853	4 996	5 701	7 142	8 375	7 711	8 173	8 845	9 297	10 066	10 869	12 219	11 319	10 505	12 040	14 036	15 530	18 152	19 539
Велико Търново	3 797	3 865	5 716	5 776	4 841	4 825	5 183	5 547	7 331	7 756	8 118	8 265	9 070	9 862	10 222	10 286	10 847	13 050	12 588	13 221	13 762	15 444	16 250
Добрич	3 432	3 626	4 714	4 843	4 360	4 813	4 824	5 580	7 296	7 219	7 489	7 558	9 771	10 124	10 033	9 568	11 922	12 721	12 312	11 903	12 532	16 486	17 076
Благоевград	5 491	5 237	5 869	5 594	4 626	4 971	5 506	7 449	7 485	7 820	8 068	8 713	9 979	10 800	10 857	11 545	10 838	12 883	14 801	14 838	15 265	16 860	19 493

Източник: НСИ, УниКредит Булбанк

ТАБЛИЦА: СРЕДНА ЦЕНА НА ЖИЛИЩАТА ЗА СЪОТВЕТНАТА ЛОКАЦИЯ В СОФИЯ (евро/кв.м.)

	3Q19	3Q20	3Q21	3Q22	3Q23		3Q19	3Q20	3Q21	3Q22	3Q23		3Q19	3Q20	3Q21	3Q22	3Q23
	(евро за кв.м.)						(евро за кв.м.)						(евро за кв.м.)				
1 Кремиковци	488	465	500	437	474	34 Връбница	775	769	814	1103	1271	67 Гоце Делчев	1104	1148	1252	1563	1545
2 Ботунец	362	358	378	395	493	35 Слатина	1007	1014	1037	1187	1273	68 Горна Бая	950	950	1130	1249	1563
3 Филиповци	682	679	703	695	703	36 Овча Купел 2	814	812	888	1134	1278	69 Красно Село	1117	1128	1139	1329	1569
4 Свобода	736	823	770	792	738	37 Дружба 1	900	927	965	1175	1293	70 Сухата Река	876	950	1001	1370	1576
5 Илиянци	539	533	536	1039	833	38 Надежда 1	858	882	955	1224	1295	71 Захарна Фабрика	826	819	905	1031	1580
6 Суходол	561	579	729	874	905	39 Студентски Град	932	949	1036	1272	1348	72 Дианабад	1136	1122	1190	1505	1584
7 Люлин 1	773	770	824	975	983	40 Надежда 2	801	854	950	1267	1354	73 Манастирски Ливади	996	1022	1136	1489	1600
8 Люлин 8	786	810	861	936	991	41 Триъгълника	761	868	984	1320	1355	74 Сердика	936	1018	1111	1417	1601
9 Младост 1А	861	981	1198	1025	994	42 Овча Купел	854	897	972	1259	1364	75 Младост 2	1063	1070	965	1185	1604
10 Овча Купел 1	813	804	912	1003	1021	43 Разсадника	966	993	1113	1346	1369	76 Славия	1039	1024	1101	1311	1606
11 Мод. предградие	683	739	740	810	1024	44 Павлово	984	1040	1141	1271	1370	77 Гео Милев	1185	1193	1284	1439	1606
12 Люлин 6	809	906	893	951	1053	45 Западен Парк	950	951	1002	1390	1372	78 Младост 1	1077	1049	1112	1388	1627
13 Княжево	847	851	843	853	1066	46 Красна Поляна	836	900	931	1323	1374	79 Симеоново	951	1060	1168	1397	1638
14 Враждебна	723	704	579	584	1096	47 Малинова Долина	857	880	1022	1288	1377	80 Хиподрума	1144	1151	1155	1344	1640
15 Орландовци	805	802	870	1042	1110	48 Левски Г	830	872	841	1395	1393	81 Мусагеница	1131	1086	1066	1570	1656
16 Люлин 5	753	809	818	998	1118	49 Горубляне	811	863	924	1253	1396	82 Бояна	1088	1141	1238	1553	1662
17 Люлин 3	800	817	826	1051	1139	50 Банишора	941	956	1068	1360	1403	83 Зона Б 19	1044	1120	1056	1405	1704
18 Люлин 10	812	813	868	987	1140	51 Фондови Жилища	893	959	1013	1384	1425	84 Подуяне	973	1033	1111	1619	1709
19 Обеля 1	721	868	872	1094	1146	52 Дружба 2	945	941	1065	1286	1429	85 Кръстова Вада	1134	1140	1213	1551	1733
20 Надежда 3	817	813	866	1001	1181	53 Младост 3	1059	1092	1096	1340	1431	86 Полигона	1220	1153	1283	1567	1734
21 Люлин 9	829	843	881	1123	1182	54 Лагера	1115	1099	1137	1239	1438	87 Зона Б 5	1040	1133	1252	1614	1762
22 Бенковски	859	823	891	1054	1196	55 Борово	1091	1084	1089	1335	1457	88 Стрелбище	1202	1335	1410	1593	1875
23 Люлин 2	725	806	823	918	1201	56 Бели Брези	1123	1124	1086	1295	1464	89 Хладилника	1156	1174	1341	1672	1882
24 Обеля	681	799	824	1162	1209	57 Зона Б 18	1012	1071	1134	1333	1474	90 Център	1311	1369	1428	1751	1905
25 Левски В	805	877	910	1238	1221	58 Хаджи Димитър	913	976	984	1411	1474	91 Мед. академия	1390	1466	1554	1980	1978
26 Обеля 2	751	774	856	1217	1225	59 Илинден	930	961	962	1307	1486	92 Лозенец	1452	1508	1559	1800	2008
27 Толстой	842	815	920	1149	1229	60 Света Троица	955	976	1127	1457	1496	93 Иван Вазов	1859	1920	2010	2103	2152
28 Левски	739	823	911	1144	1236	61 Гевгелийски	996	1058	959	1280	1503	94 Изток	1539	1564	1711	2041	2205
29 Люлин 7	923	925	1015	1129	1241	62 Бъкстон	972	1035	1105	1284	1515	95 Оборище	1431	1514	1736	1997	2394
30 Люлин център	807	862	876	1235	1253	63 Витоша	945	1023	1139	1346	1528	96 Яворов	1815	1759	1760	2110	2494
31 Редута	997	1027	1022	1163	1259	64 Драгалевци	1042	1100	1179	1466	1537	97 Изгрев	1699	1560	1771	2560	2720
32 Люлин 4	871	837	915	1178	1260	65 Младост 4	1047	1096	1169	1354	1542						
33 Надежда 4	814	821	897	1142	1261	66 Дървеница	991	1050	1056	1425	1543						

Източник: Imot.bg, УниКредит Булбанк

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.