



България

ИКОНОМИЧЕСКИ БЮЛЕТИН

октомври 2025 г.



НА ФОКУС:

БВП и цени на жилищата





✓ През първото полугодие на 2025 г. брутният вътрешен продукт (БВП) постигна значителен реален ръст от 3.3%.

От страна на търсенето крайното потребление основно движеше икономическата активност, като солидно се увеличи с 8.0% (реално) при доминиращ относителен дял от 80.9% в структурата на БВП. Инвестициите нараснаха дори още по-бързо, достигайки +9.5% на годишна база, и въз основа на своя над 4.5 пъти по-малък дял от 17.9% също стабилно подкрепиха ръста. На този фон износът се сви с 4.1%, докато вносът нарасна умерено с 2.3% (вж. Фиг. 1).

От страна на производството строителството и услугите бяха основата на растежа. Строителството увеличи продукцията си с реално 7.7%, но неговото влияние върху динамиката на БВП не бе особено силно, поради скромния му относителен дял от 3.7%. Макар и по-бавно от строителството, услугите също сериозно нараснаха – с 4.0% на годишна база, като основно задвижиха икономиката нагоре въз основа на огромния си дял от 64.5% в БВП. На този фон селското стопанство и индустрията отбелязаха спадове с 2.0% и 3.2%, съответно (вж. Фиг. 2).

Въз основа на данните за първото полугодие повишаваме прогнозата си за ръста на БВП от 2.8% на 2.9% за 2025 г., оставайки консервативни. Основната причина е силното влияние на бюджетните разходи върху растежа на БВП за полугодieto, което го прави неустойчив на нива от над 3.0%.

✓ Общото ценово равнище очаквано регистрира неблагоприятен ръст и през август. Така хармонизираната инфлация се увеличи до 3.5% (спрямо август м.г.), при 3.4% за юли, а потребителската (по националната методология) остана на високото си ниво от 5.3% и през август. Базисната инфлация (без храни и горива) също се ускори до 3.6%. Основният мотор за бързото покачване на цените е продължаващият двуцифрен ръст на възнаграденията. Той ясно поражда завишени инфлационни очаквания от домакинствата и бизнеса, а те се материализират в ускорена фактическа инфлация. Решението за въвеждане на еврото подсили инфлационните нагласи, но не е основната причина за тях.

✓ По последни данни на НСИ през второто тримесечие на 2025 г. цените на жилищата нараснаха с 15.5% спрямо същия период на миналата година, като темпът им леко се ускори – с 0.4 пр.п. в сравнение с този от първото тримесечие (вж. фиг. 3).

В съпоставка с предходно тримесечие, обратно, индексът се забави – от 4.2% за първото тримесечие до 3.8% за второто. По този показател най-голямо увеличение през второто тримесечие регистрира Бургас (+6.2%), следван от София (+4.9%), Пловдив (+3.4%) и Варна (+1.8%), а намаление бе отчетено в Русе (–3.1%).

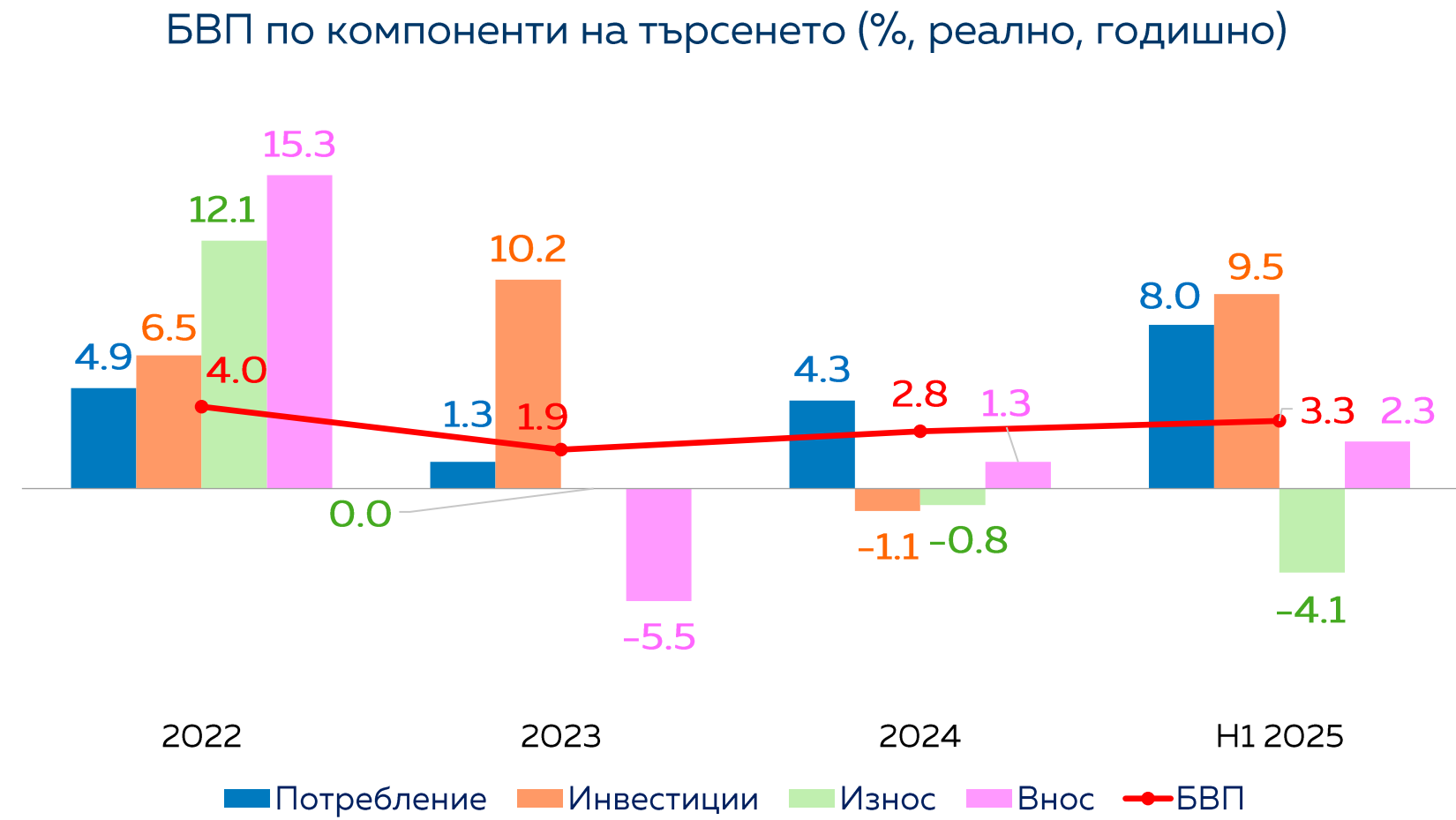
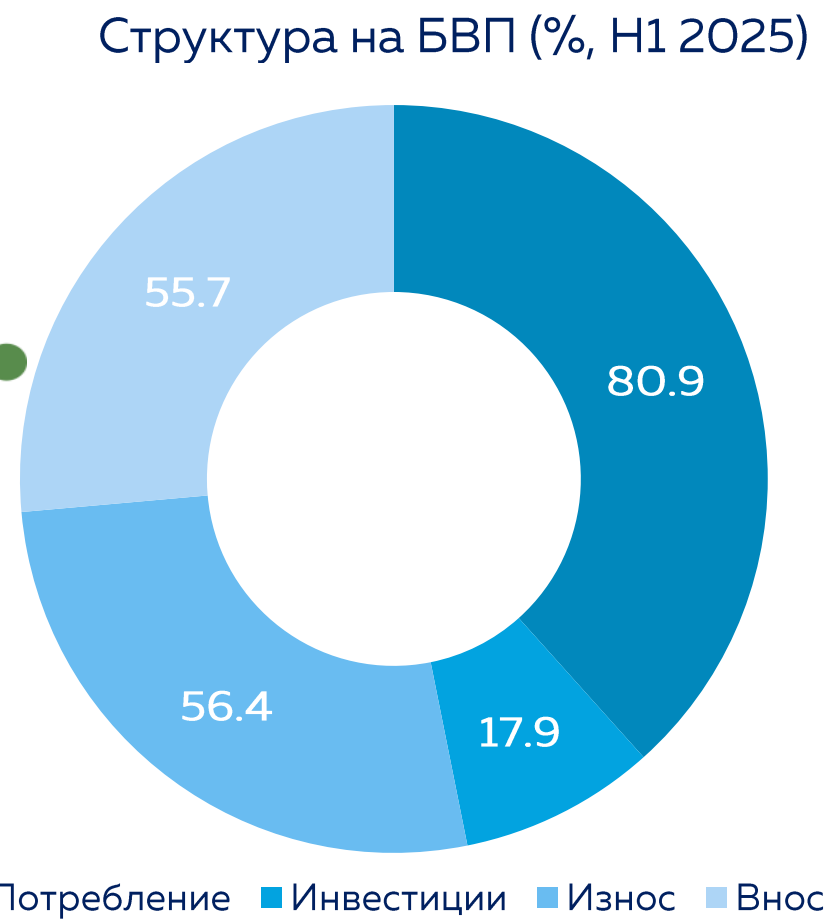
Интензивното търсене на жилища, особено в големите градове, ликвидността и професионализмът на банковия сектор, както и психологическата динамика около еврото, стимулираха ръста в цените на имотите. Предлагането реагираше по-бавно поради времеемките бюрократични процедури, относително дългото технологично време в строителството и т.н., като така също допринесе за поскъпването.

Факторите, които ще продължат да стимулират търсенето, са: бързият ръст на заплатите, исторически ниските лихвени нива по ипотечните кредити, сравнително ограничените възможности на домакинствата за инвестиции, миграцията към столицата и големите градове, както и националната инвестиционна психология. От своя страна качеството на предлаганите нови жилища е значително по-високо, а това също предполага по-високи цени.

След присъединяването към еврозоната интензивните емоции и страхове, тласкащи пазара нагоре, постепенно ще отслабнат, а по-широката парична и инвестиционна отвореност на страната ще създаде допълнителни инвестиционни възможности за домакинствата. От своя страна високите цени са естествен охладител на търсенето, а и ускоряващото се предлагане също предполага тяхното забавяне в средносрочен план.

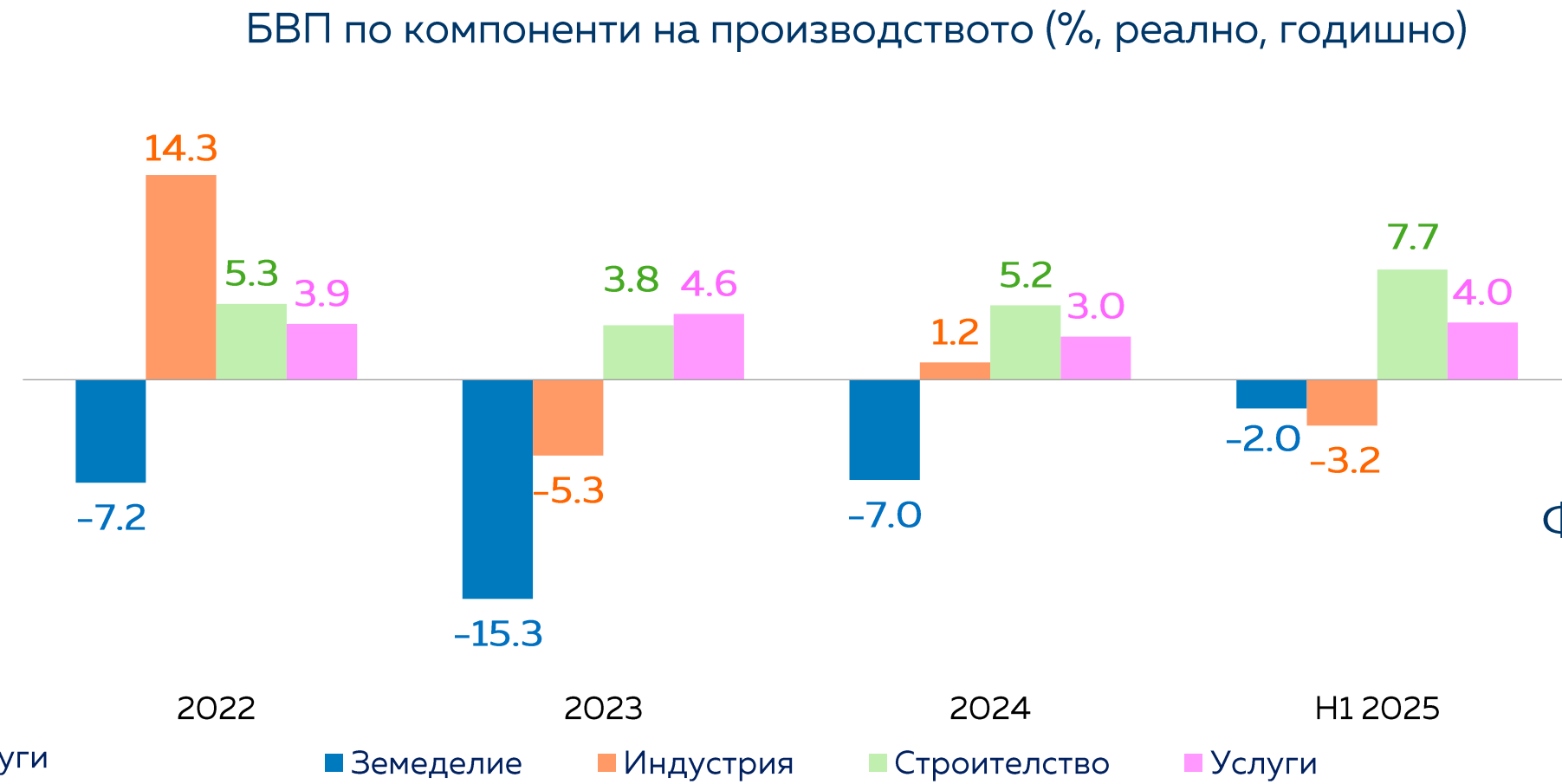
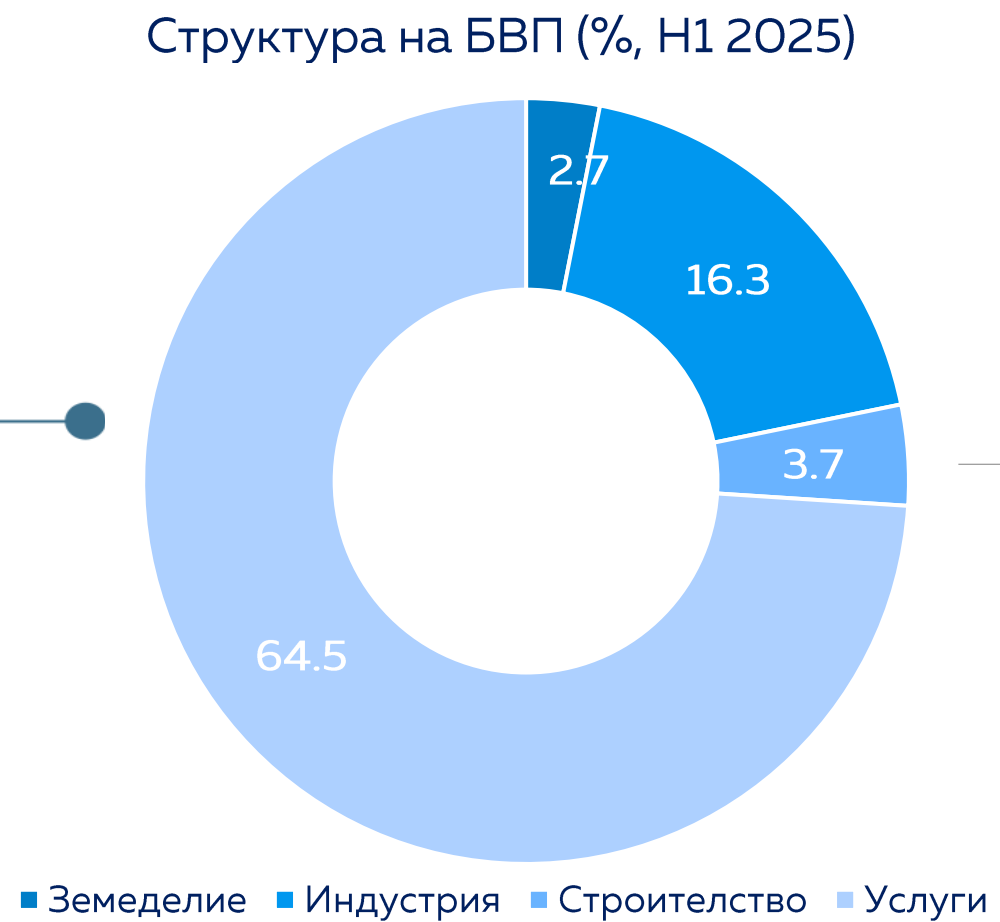
Д-р Емил Калчев, Главен икономист
emil.kalchev@ubb.bg

БВП ОТ СТРАНА НА
ТЪРСЕНЕТО



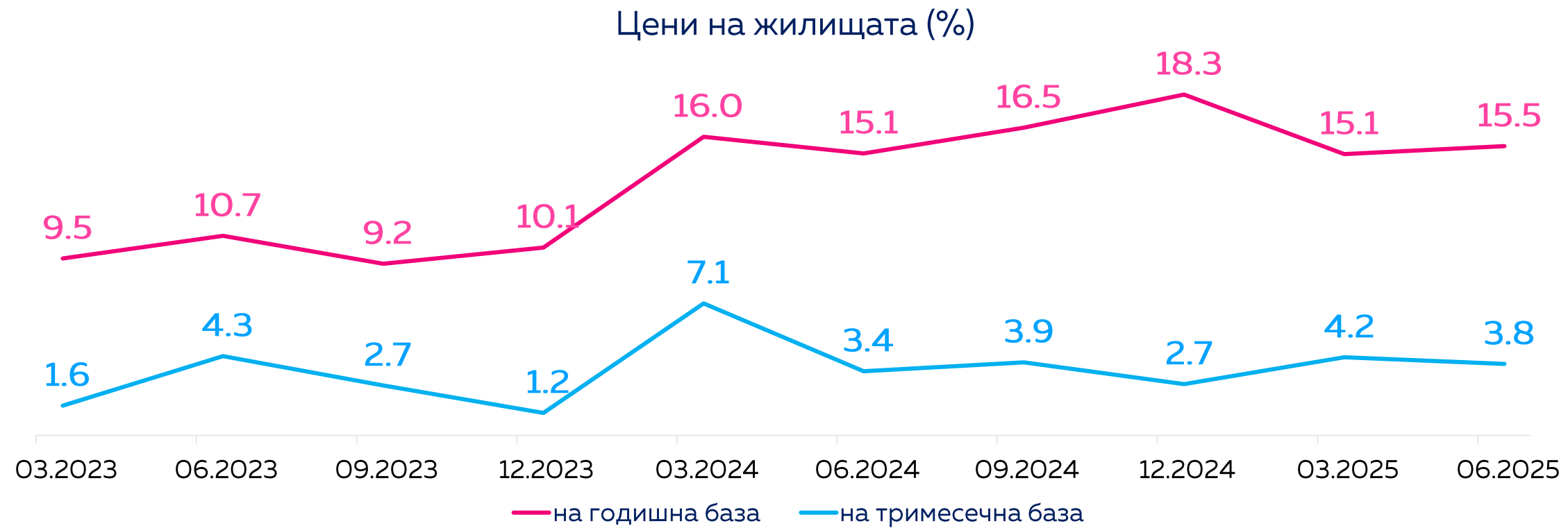
Фиг. 1

БВП ОТ СТРАНА НА
ПРОИЗВОДСТВОТО



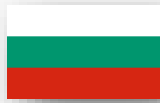
Фиг. 2

ПАЗАР НА ЖИЛИЩА



Фиг. 3

ИЗБРАНИ ПРОГНОЗИ

	БВП (% реално)			Инфлация (% средногодишно)		
	2024	2025	2026	2024	2025	2026
Еврозона	0.8	1.2	0.9	2.4	2.1	1.8
Германия	-0.5	0.2	0.8	2.5	2.3	1.7
Белгия	1.0	0.9	0.8	4.3	3.0	1.8
Словакия	2.1	0.7	1.0	3.2	4.2	4.2
Чехия	1.1	2.2	1.9	2.7	2.4	2.2
Унгария	0.5	0.6	2.4	3.7	4.6	4.1
 БЪЛГАРИЯ	2.7	2.9	2.7	2.6	3.5	3.4
Полша	2.9	3.2	3.0	3.6	3.6	3.0
Румъния	0.8	1.0	2.0	5.8	6.4	5.5
САЩ	2.8	1.8	1.5	3.0	2.8	2.6
Китай	5.0	5.0	4.4	0.2	0.0	1.0
Турция	3.3	2.9	3.3	58.5	33.8	22.1

Източник: KBC Economics



Редактор: Ивайло Йовчев, ivaylo.yovchev@ubb.bg

ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ: Отказ от права: Този документ е само за информация. Анализирания цифрова информация е осигурена от надеждни, институционални източници като КВС, НСИ, МФ, БНБ, ОИСР, ЕЦБ, ЕК, ЕБВР, МВФ, СБ. Обединена Българска Банка (ОББ) приема официално прецизността и пълнотата на изготвените от тях данни. Нито степента, в която хипотезите, рисковете и прогнозите в този материал отразяват пазарните очаквания, нито техните реални шансове могат да бъдат гарантирани. Прогнозите са индикативни. Данните в тази публикация са от общ характер и е само за информационни цели. Тази публикация не следва да се използва като препоръка или предложение за закупуването или продажбата на никакви финансови инструменти и ценни книжа и не представлява предложение или проспект по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти или други сходни регулаторни актове, включително чуждестранни. ОББ и КВС не носят отговорност за точността и пълнотата на тази информация. Повече информация по темите можете да получите при допълнително поискване.