



България

ИКОНОМИЧЕСКИ БЮЛЕТИН

октомври 2026 г.



НА ФОКУС:

Инфлация и цени на жилищата



✓ По последни данни на НСИ през второто тримесечие на 2026 г. цените на жилищата у нас нараснаха с 15,5% спрямо същия период на миналата година. Спрямо предходното тримесечие (първо тримесечие на 2026 г.) цените се увеличиха с 4,5%. По този показател най-голямо увеличение за тримесечието регистрира Пловдив (+5,8%), следван от Стара Загора (+2,9%), Варна (+2,8%) и София (+2,4%). Намаление беше отчетено единствено в Бургас (-1,5%) (вж. фиг. 1).

Темпът на нарастване на цените на жилищата в България остана сред най-високите в Европейския съюз. На годишна база страната се нареди на второ място след Португалия (16,5%) и пред Литва (14,3%). На тримесечна база България също зае второ място сред държавите членки, изпреварена единствено от Литва (5,0%) и следвана от Румъния (4,4%).

✓ На този фон през второто тримесечие цените на жилищата в ЕС нараснаха с 4,7% на годишна база и с 1,2% спрямо предходното тримесечие, докато в еврозоната увеличението беше съответно 4,0% и 1,1%.

От своя страна динамиката на продажбите на жилища очерта по-разнопосочна картина. През второто тримесечие на 2026 г. стойността на реализираните продажби намалю с 5,8% на годишна база, а броят им - с 18,1%. По-същественият спад в броя на сделките спрямо тяхната стойност е в съответствие с продължаващото поскъпване на жилищата, както и с предпочитанията към все по-големи жилища. Годишните понижения следва да се разглеждат и на фона на високата сравнителна база от предходната година. От друга страна, на тримесечна база се наблюдава рязко възстановяване на пазарната активност, като стойността на продажбите нарасна с 29%, а броят им - с 26,9% през тримесечието.

Съществен фактор за поддържане на жилищното търсене остават благоприятните условия за кредитиране. По данни на БНБ средният лихвен процент по новите жилищни кредити през август е 2,42%, на фона на годишна инфлация от 5,0%. При над 2,5% отрицателна реални лихва по ипотеките рационалното икономическо поведение подкрепя търсенето, а високата ликвидност на банковата система и ръстът на доходите правят сделките достъпни.

В този контекст устойчивият ръст на цените, съчетан с колеблива динамика на продажбите, води до запазване на ценовия натиск на жилищния пазар. В средносрочен план нормализирането в ръста на работната заплата и проникването на възходящия лихвен цикъл в еврозоната към България постепенно ще забавят възходящата ценова динамика.

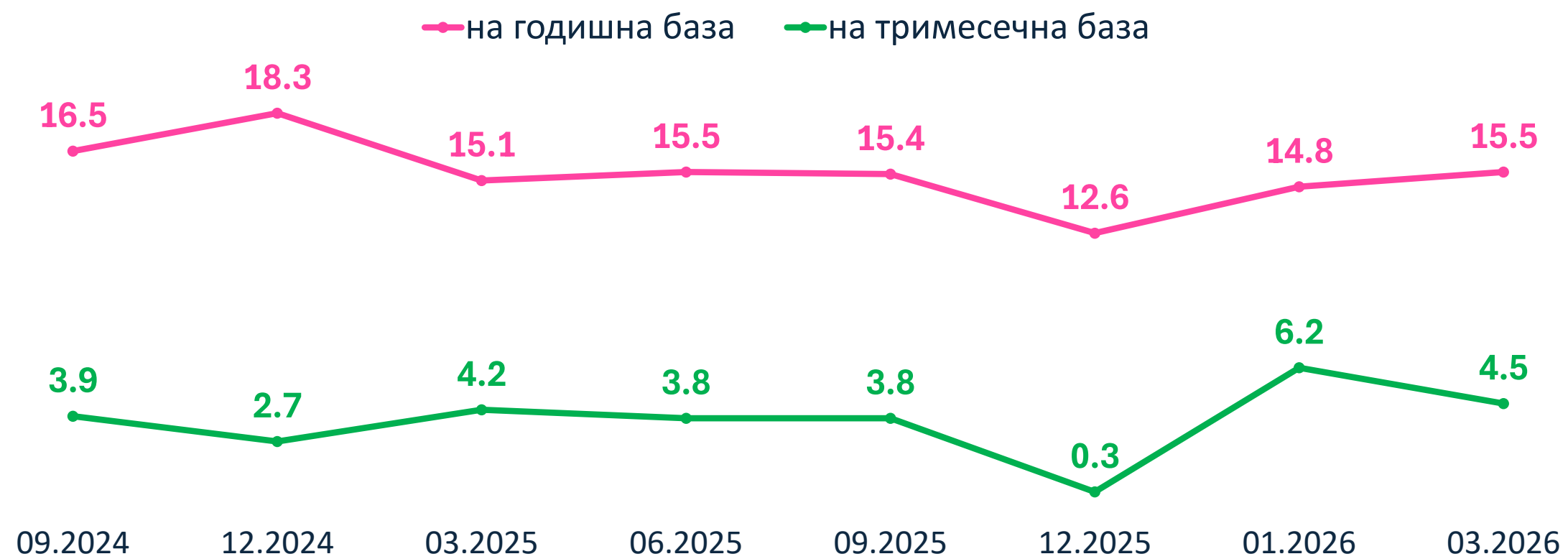
✓ През септември хармонизираната инфлация отново отбеляза ръст и достигна до 5.6% на годишна база. Потребителската инфлация (по националната методология) също се ускори до 5.7% при 5.1% през август.

Най-голям скок в цените се отчита в сектор „Транспорт“, където инфлационният натиск продължава да бъде огромен, достигайки 16,4% на годишна база след регистрираните 13.8% през август. „Услуги на ресторанти и хотели“, „Развлечения, спорт и култура“ и „Образователни услуги“ следват с най-високи нива на поскъпване от 9,4%, 9,0% и 7,0%, съответно.

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



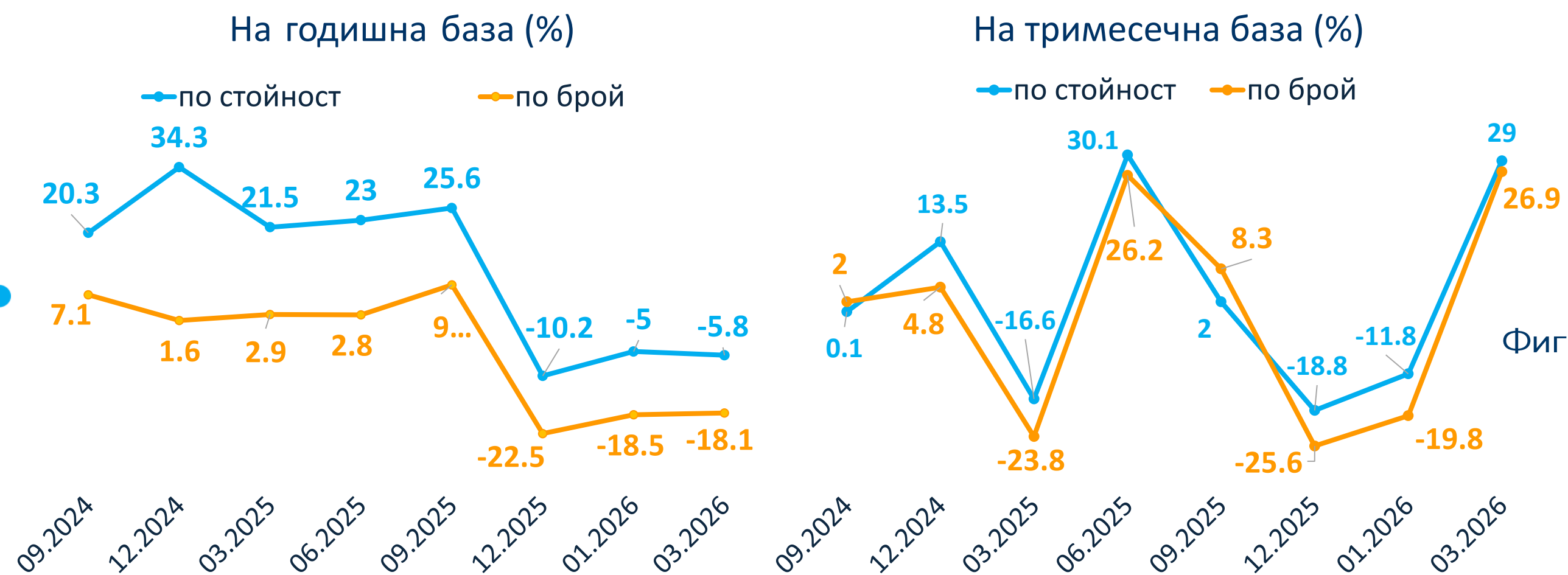
ИНДЕКС НА ЦЕНИ НА ЖИЛИЩА



Фиг. 1



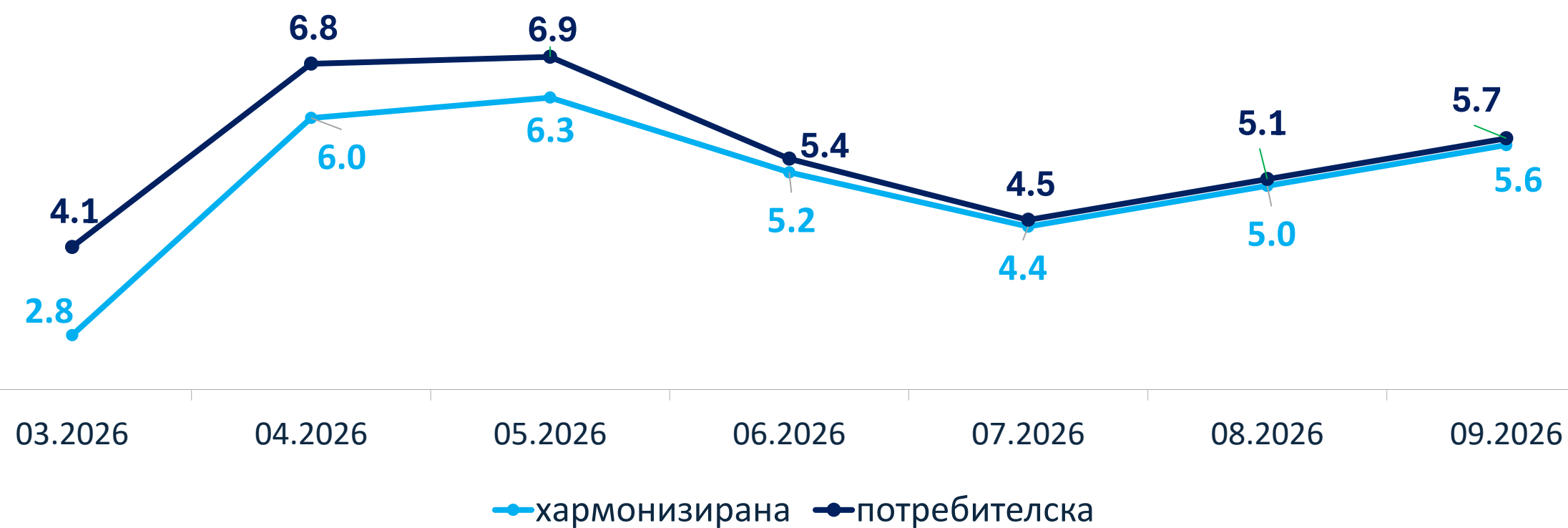
ПРОДАЖБИ НА ЖИЛИЩА



Фиг. 2



ИНФЛАЦИЯ



Фиг. 3

ИЗБРАНИ ПРОГНОЗИ

	БВП (% реално)			Инфлация (% средногодишно)		
	2025	2026	2027	2025	2026	2027
Еврозона	1.3	0.9	0.9	2.1	3.0	2.1
Германия	0.3	1.0	0.8	2.2	2.9	2.5
Белгия	1.0	0.6	0.9	3.0	3.7	2.4
Словакия	0.8	0.7	1.2	4.2	4.1	3.6
Чехия	2.7	1.9	2.2	2.3	2.1	3.3
Унгария	0.4	1.8	2.4	4.4	2.2	3.3
 БЪЛГАРИЯ	3.2	2.6	2.4	3.5	5.0	3.8
Полша	3.6	3.2	3.4	3.3	3.3	3.0
Румъния	0.7	-0.2	2.2	6.8	8.2	4.2
САЩ	2.1	2.1	2.0	2.7	3.4	2.6
Китай	4.9	4.5	4.2	0.0	1.1	1.1
Турция	3.7	2.7	3.7	34.9	31.0	23.4

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.