

СЕГМЕНТАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ В КОНТЕКСТА НА РЕГУЛАТОРНИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ В КРЕДИТИРАНЕТО

гл. ас. д-р Петко Ангелов

ас. д-р Силвия Заркова

Стопанска академия „Д. А. Ценов“

Резюме: *Настоящата разработка представя в аналитичен аспект продължителността на изплащането на инвестиция в недвижими имот в отделните квартали на София, Пловдив, Варна, Бургас и Велико Търново. Това дава възможност да се направи оценка на достъпността на работещите в петте най-високо платени направление на труд и трите най-ниско платени в страната. В тази връзка обект на настоящата разработка са недвижимите имоти в България. Предмет на изследването са продължителността на изплащането при покупка на недвижим имот в България. Изследователската теза, която се разглежда в настоящата работа е свързана с това, че измененията в политиката на регулатора за оценка на рисковете в кредитирането сегментира пазара на недвижими имоти в някои областни градове на България въз основа на годишното възнаграждение по икономически сектори и води до формирането на достъпни и трудно достъпни райони. Целта на изследването е да се изведат предизвикателствата пред инвестирането в недвижими имоти в България, основаващи се на продължителността на изплащането на жилищата.*

Ключови думи: *недвижими имоти, сегментация на пазара, кредитиране, инвестиране, средна брутна заплата*

REAL ESTATE SEGMENTATION IN BULGARIA IN THE CONTEXT OF REGULATORY CHANGES IN LENDING

Head Asst. Prof. Dr. Petko Angelov

Assistant Prof. Dr. Silvia Zarkova

D. A. Tsenov Academy of Economics

Abstract: *The present study represents an analytical aspect of the supply of investment in real estate in the individual regions of Sofia, Plovdiv, Varna, Burgas and Veliko Tarnovo. This makes it possible to assess the accessibility of workers in the five highest paid areas of work and the three lowest paid in the country. In this regard, the object is the development of real estate in Bulgaria. The subject of the study is the commercial network of the payment when purchasing real estate in Bulgaria. The research thesis, which is considered in the work, is familiar with the fact that changes in the regulator's policy for assessing risks in lending segment the real estate market in some regional cities of Bulgaria based on the annual remuneration by economic sectors and leads to the formation of accessible and inaccessible*

areas. The set of the study is to identify the challenges facing real estate investment in Bulgaria, based on the change in housing payments.

Keywords: *real estate, market segmentation, lending, investment, average gross salary*

Въведение:

Инвестициите в недвижими имоти се утвърждават като един от най-предпочитаните начини за инвестиране на свободни парични средства в България. През последните години пазарът на недвижими имоти в страната бележи съществена динамика. Ясно се обособява активното търсене на недвижими имоти при сравнително ограничено предлагане и съществен ръст в цените. Галопиращото нарастване се основава най-вече на по-големия обем отпуснати кредити. Цените на недвижимите имоти прекрчават психологическата граница на купувачите и започват да се превръщат в недостъпни за много потенциални инвеститори. Когато се търсят инвестиционни имоти основополагащо се явява финансовия стремеж на инвеститора.

В средата на септември 2024 г. се извършиха изменение на политиката на регулатора за оценка на рисковете в кредитирането (Костадинов, Светозар, 2024), което доведе до коригиране на изискванията за ипотечните кредити. В тях се включва изискването, че банките могат да финансират не повече от 85% от стойността на жилището, а горната граница на месечната вноска за ипотечен кредит може да бъде не повече от 50% от месечния доход на кредитополучателя. Налага се и максимално ограничение от 30 години за срока на кредита. Новите въведени нормативи се считат за „последващ етап от формализирания процес на оценка на рисковете при кредитирането, обезпечено с ЖНИ, включващ разработване на количествена методология за оценка на риска, регулярен механизъм на наблюдение и отчетност“ (Цветанова, 2025). Централната банка въвежда изискванията с цел „превантивно подсигуриране на устойчивостта на банковата система в контекста на повишаващите се тенденции в проявлението на цикличните рискове в средносрочен план“ (БНБ, 2024).

1. Теоретични аспекти на изследването

Изследването се съсредоточава върху кумулативния аспект на изискванията на БНБ относно това, че задължението на кредитополучателя трябва да бъде „не повече от 50% съотношение между ипотечната вноска и месечния доход на кредитополучателя и, че банките могат да финансират не повече от 85% от стойността на жилището“ (БНБ,

2024). Въз основа на това е извършено числовото представяне на продължителността на изплащането на двустайно жилище, който е сред най-търсените инвестиционни имоти, в отделните квартали на София, Пловдив, Варна, Бургас и Велико Търново. Подробната разбивка е извършена в различни сценарии, спрямо петте най-високо платени направление на труд и трите най-ниско платени в страната. Това дава възможност да се изведат достъпните и по-трудно достъпните райони в областните градове. Всеки един от тях има своите предимства и недостатъци, част от които са обособени в таблица 1.

Таблица 1.

Предимства и недостатъци при покупката на недвижими имоти в София, Пловдив, Варна, Бургас и Велико Търново

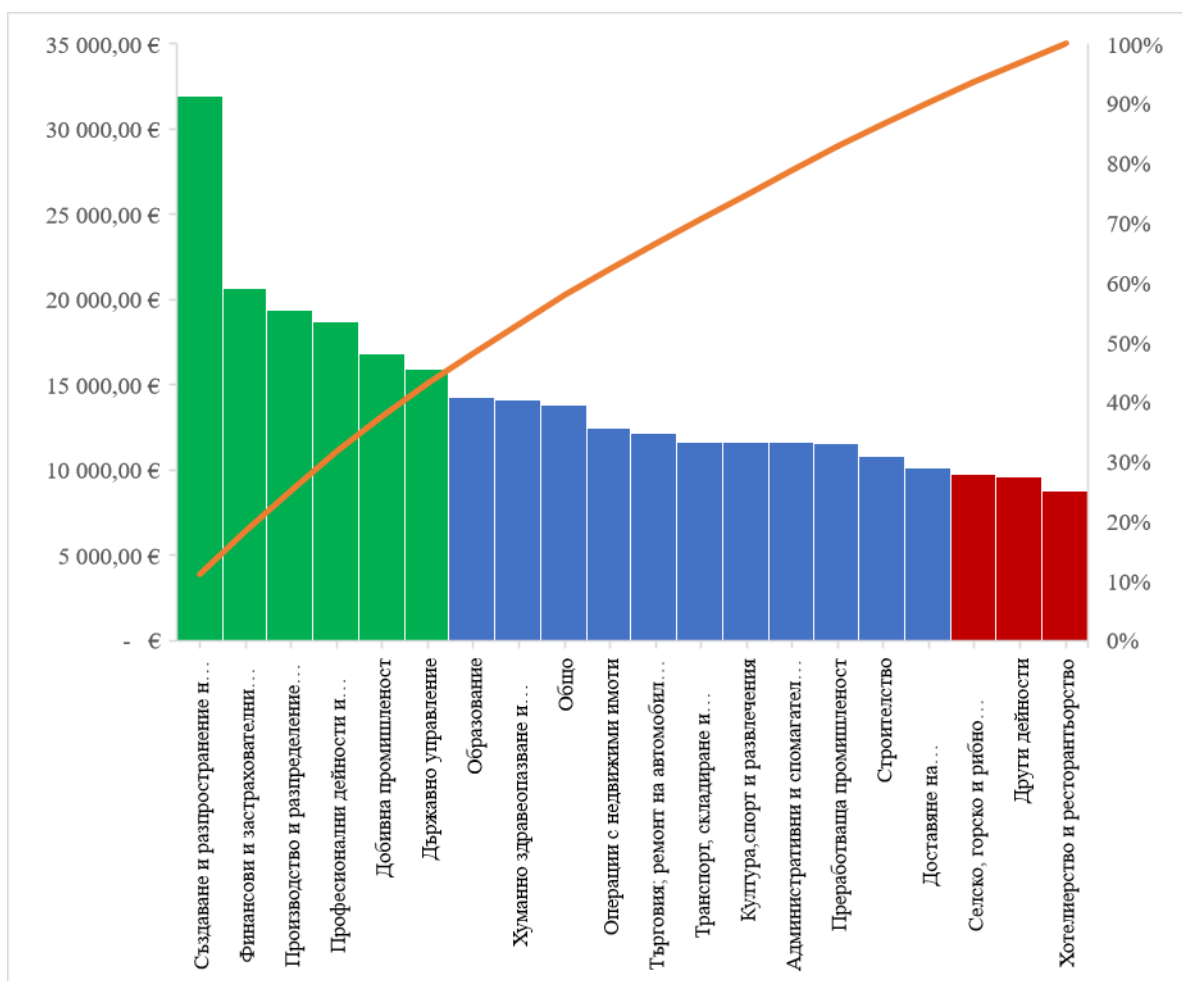
Град	Предимства	Недостатъци
София	По-високо търсене на жилища под наем	По-голям размер на първоначалната инвестиция
	По-значително потенциално поскъпване на имотите	Висока конкуренция
Пловдив	Сравнително по-достъпни цени спрямо тези в столицата	По-слабо развитие на секторите на високите технологии, финансовите услуги и корпоративния бизнес.
	Културен център със стратегическо местоположение до природни и исторически обекти	
	Индустриален и икономически център	
Варна	„Морската столица“ на България с ясно изразен туристически, културен и образователен потенциал	Високи цени в кварталите в близост до централната част на града и морето
	Добре развита транспортна инфраструктура	Сезонен доход от наем
Бургас	По-ниски цени на недвижимите имоти в сравнение с Варна и София	По-малко възможности за кариерно развитие в специфични сектори
	Добра транспортна свързаност	Сезонен доход от наем
Велико Търново	Туристически и университетски град с богата история и културно наследство	По-ниска доходност от наем
	Значително по-достъпни цени на недвижимите имоти	По-слабо развита икономика и ограничен достъп до модерните удобства, налични в по-големите градове

Източник: Авторова систематизация

Средната брутна месечна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение през 2024 г. е изчислена на база на данни за средната брутна месечна заплата в лева за първата половина на 2024 г., конвертирана в европейската валута (евро). Икономическите дейности (Kik info, 2025) са, както следва: Селско, горско и рибно стопанство; Добивна промишленост; Преработваща промишленост; Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива; Доставка на води; канализационни услуги, управление на отпадъци и възстановяване; Строителство; Търговия; ремонт на автомобили и мотоциклети; Транспорт, складиране и съобщения; Хотелиерство и ресторантьорство; Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения; Финансови и застрахователни дейности; Операции с недвижими имоти; Професионални дейности и научни изследвания; Административни и спомагателни дейности; Държавно управление; Образование; Хуманно здравеопазване и социална работа; Култура, спорт и развлечения; Други дейности.

2. Анализ на достъпността на недвижимите имоти в България

Данните, визуализирани чрез диаграмата на Парето (фигура 1) показват, че шест от общо двадесет сектора се отличават със средна брутна месечна заплата на наетите лица, разположени над кривата. Това са секторите (НСИ, 2024): Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения (31 952,67 €); Финансови и застрахователни дейности (20 634,72 €); Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива (19 373,87 €); Професионални дейности и научни изследвания (18 686,70 €); Добивна промишленост (16 789,80 €) и Държавно управление (15 936,97 €). Секторите с най-ниско средно брутно възнаграждение са: Селско, горско и рибно стопанство (9 774,88 €), Други дейности (9 583,66 €) и Хотелиерство и ресторантьорство (8 761,50 €).



Фигура 1. Средна брутна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение през 2024 г.

Източник: (НСИ, 2024) и изчисления на автора

За целите на обособяването на предизвикателствата и перспективите пред инвестирането в недвижими имоти (Prodanov, Angelov, & Zarkova, 2022) в България са взети под внимание средните продажни цени в евро за кв. м. за месец септември 2024 г. в отделните квартали на пет от най-големите градове в страната – София, Пловдив, Варна, Бургас и Велико Търново. В табличен вид са изведени изчисления, относно продължителността на изплащането на двустайно жилище в брой години. В таблицата са изведени кварталите с най-бавно и най-бързо изплащане на имота, както и средната продължителност за конкретния град. Подробни данни за всички квартали са структурирани в приложението. Изчисленията се основават на регулаторната норма на БНБ за: съотношение между ипотечната вноска и месечния доход на кредитополучателя да бъде не повече от 50% и банките да могат да финансират не повече от 85% от стойността на жилището. Във връзка с наложената мярка за максимално ограничение от

30 години за срока на кредита са маркирани, потенциалните сценарии на неизпълнение в съответствие с годишното възнаграждения по икономически сектори /в €/.

Данните, систематизирани във фигура 2 показват логическата зависимост, че с увеличаването на размера на годишното възнаграждение се намалява продължителността на изплащането на жилище. Изследването ясно представя широките възможности за обезпечение на инвестиция в недвижим имот на работещите в сектор „Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения“, при които годишния доход възлиза на 31 952,67 евро. Обособяват се квартали, в които продължителността на изплащането на жилище надхвърля поставеното от БНБ ограничение от 30 години. В тази връзка възможността на работещите в секторите „Хотелиерство и ресторантьорство“, „Селско, горско и рибно стопанство“ и „Други дейности“ в някои райони на гр. София се ограничава значително. Такива са: Белите брзи, Бояна, Гео Милев, Горна Баня, Гоце Делчев, Дианабад, Драгалевци, Зона Б5, Иван Вазов, Изгрев, Изток, Кръстова Вада, Лагера, Лозенец, Манастирски ливади Запад, Манастирски ливади Изток, Младост 1а, Оборище, Редута, Стрелбище, Хладилника, Център и Яворов. В тях изплащането на двустайно жилище варира между 31 години и 85 години. Съобразно ограниченията, заложи от БНБ се наблюдава, че покупката на двустайно жилище в район Иван Вазов в гр. София е почти невъзможно, тъй като срокът им за изплащане варира от 36 години до 85 години. Аналогична е ситуацията и в районите „Генералите“ и „Гръцка махала“ в гр. Варна за работещите в секторите „Хотелиерство и ресторантьорство“, „Селско, горско и рибно стопанство“ и „Други дейности“, където срокът за изплащане е между 33 години и 37 години. Това надхвърля, поставеното от БНБ ограничение от 30 години.

Подробни данни на получените данни са налични в раздел „Приложение“, както следва:

- Таблица П1. Продължителност на изплащане на жилище – извадкови данни в брой години (най-високи, най-ниски стойности и средни за съответния град);

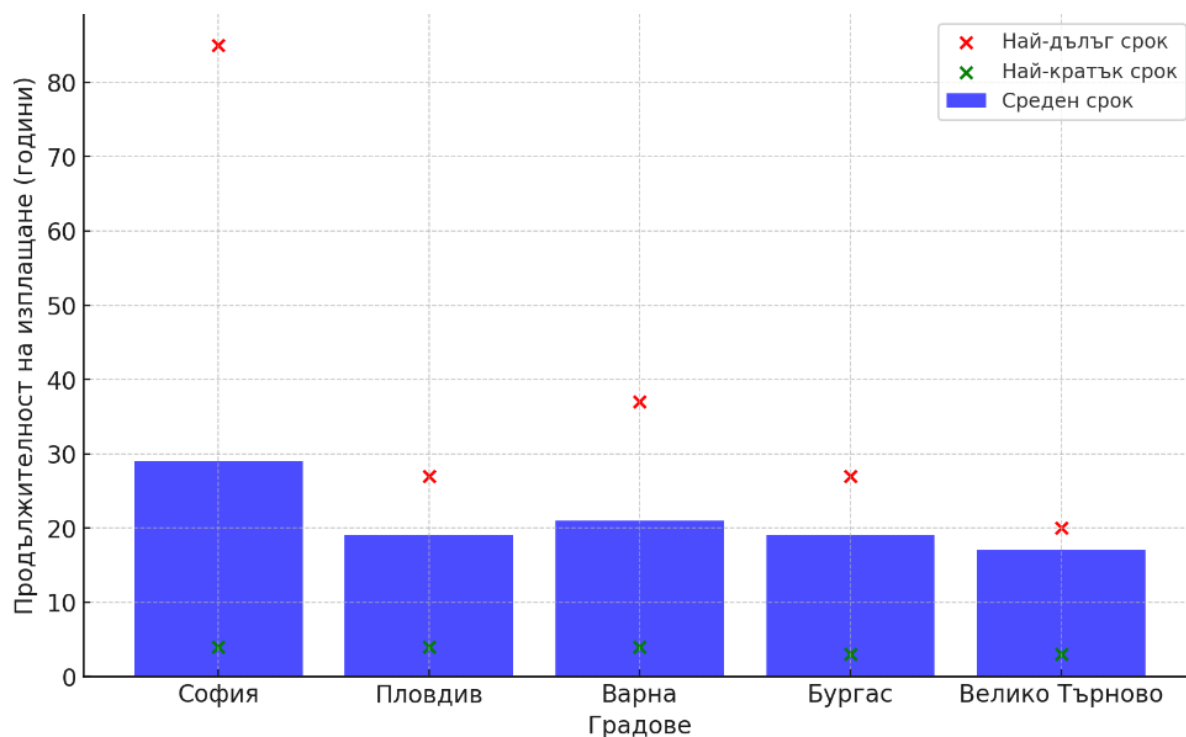
- Таблица П2. Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. София в брой години;

- Таблица П3. Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Пловдив в брой години;

- Таблица П4. Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Варна в брой години;

- Таблица П5. Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Бургас в брой години;

- Таблица П6. Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Велико Търново в брой години.



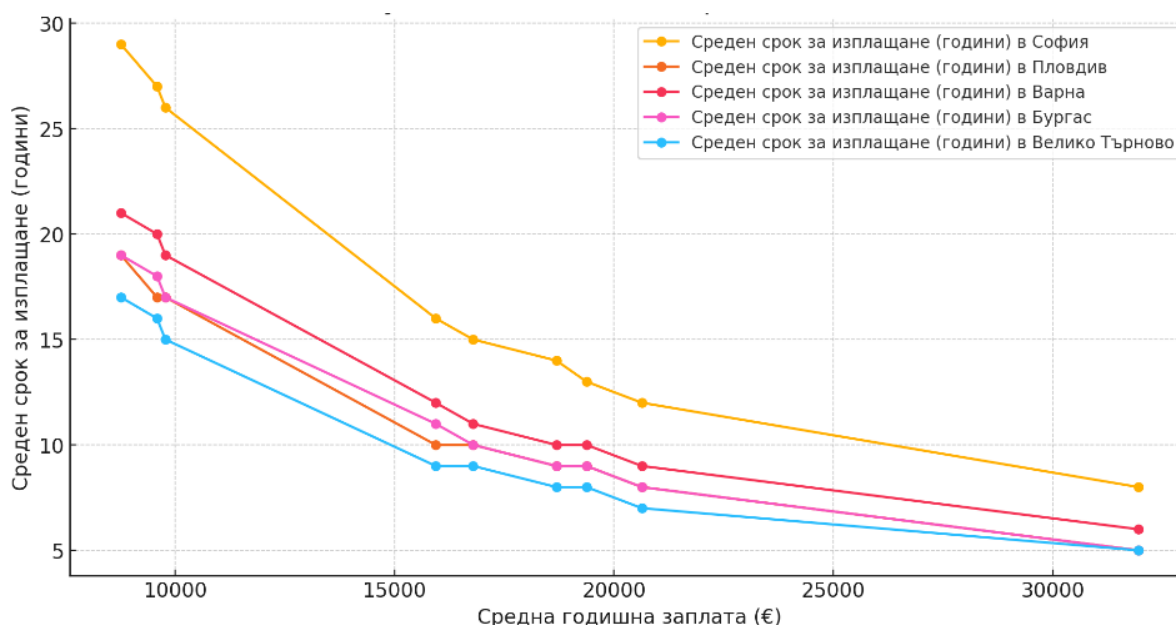
Фигура 2. Продължителност на изплащане на жилище по градове

Източник: Изчисления на авторите

Средния срок за изплащане на жилище в градовете Велико Търново, Пловдив и Бургас е значително по-нисък в сравнение със София. Това поставя градовете сред относително по-достъпните за широкия кръг купувачи. В тях секторите с по-високо заплащане запазват своето предимство, а ангажираните в сектори с по-ниско възнаграждение имат шанс за покупка на имоти и изплащането му в приемлив срок. Варна, като основен туристически район с централизирано значение в Източна България има сходна средна продължителност на изплащане със София, въпреки че се наблюдават значителни различия. Велико Търново е градът с най-кратък среден срок за изплащане на жилище. Това се дължи на значително по-ниските цени на имотите. На практика ангажираните в по-нископлатените сектори могат да изплатят своите жилища за срокове, близки до 30 години. Затова и градът представлява атрактивна възможност за покупка на

недвижими имоти, особено за инвеститори, ориентирани към дългосрочната доходност чрез отдаване под наем на студенти и туристи.

Анализът представя ясната взаимовръзка между средната брутна заплата и продължителността на изплащането на жилище. Фигура 3 демонстрира ясната зависимост, че с увеличаването на годишните доходи срокът за изплащане намалява. В най-добре платените сектори продължителността на погасяването на кредит е няколко пъти по-кратко в сравнение с най-нископлатените. Тенденцията е най-силно изразена в София, където високите цени на имотите изискват значителен доход за по-бързото изплащане на жилище. В градовете като Пловдив и Велико Търново движението на кривата е по-плавна, което показва, че дори за професиите със средно заплащане достъпът до жилищното кредитиране се запазва като благоприятен.



Фигура 3. Зависимост между годишна заплата и срок на изплащане на жилище

Източник: Изчисления на авторите

Регулаторните промени, въведени от Българската народна банка оказват съществено влияние върху пазара на недвижимите имоти. Ограничението за ипотечно финансиране до 85% от стойността на имота и изискването месечната вноска да не надвишава 50% от дохода на кредитополучателя правят закупуването на собствено жилище от хората с по-ниски доходи още по-трудно. В райони с високи цени на имотите, като София и Варна на практика елиминира определени социални групи от възможността

да закупят собствено жилище. Перспективите за инвестиции в недвижими имоти остават силно зависими от локалните фактори за покупка на недвижими имоти, като местоположение, икономически профил на града, стандарт на живот и други. Градовете София и Варна запазват привлекателността си като дестинации за дългосрочни инвестиции, но ограничената достъпност и до пазара и повишаващите се регулаторни банкови изисквания могат да доведат до забавяне на темпа на растеж на сделките. Пловдив и Бургас се нареждат сред градовете с балансиран характер между достъпност и потенциал за растеж, докато Велико Търново остава една от най-интересните опции за покупка на недвижими имоти с потенциална висока доходност от отдаване под наеми. В заключение, пазарът на недвижими имоти в България се сегментира изключително силно на достъпни и трудно достъпни райони, което увеличава значително социално-икономическите различия между групите купувачи.

Заклучение

Настоящото изследване предоставя практически анализ на инвестициите в недвижими имоти в България, като основен акцент попада върху продължителността на изплащане на жилищата в градовете София, Пловдив, Варна, Бургас и Велико Търново. Основен акцент е поставен върху влиянието на икономическите сектори, равнището на доходите и изменението в банковите регулаторни мерки върху достъпността на недвижимите имоти. Приложената комбинация между теоретичен анализ и емпирични изследване идентифицира ключовите фактори сегментиращи пазара на недвижими имоти и определящи достъпността на различните социално-икономически групи. Изследването потвърждава, че политиката на Българската народна банка за ограничаване на ипотечното финансиране до 85% от стойността на жилището, заедно с изискването месечната вноска да не надвишава 50% от дохода на кредитополучателя, оказва значително влияние върху динамиката на пазара на недвижимите имоти. Високите цени на жилищата в големите градове като София и Варна правят определени райони недостъпни за заетите в нископлатените сектори, докато в Пловдив, Бургас и Велико Търново се наблюдава балансиран характер между цените на имотите и доходите на населението.

Анализът на данните демонстрира, че съществува ясна зависимост между нивото на годишните възнаграждения по икономически сектори и времето за изплащане на жилище. Работещите в сектори като „Създаване и разпространение на информация“,

„Финансови и застрахователни дейности“ и „Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия“ могат да изплатят жилищата си за значително по-кратък период от време в сравнение със заетите в секторите „Хотелиерство и ресторантьорство“, „Селско, горско и рибно стопанство“ и „Други дейности“. Негативна е зависимостта, че в определени райони на София и Варна срокът за изплащане надвишава нормативната граница от 30 години, което ги прави практически недостъпни за хората ангажирани в секторите с по-ниски възнаграждения. Отчетливи са и регионалните различия, основаващи се на достъпността до недвижимите имоти, предизвикващи същественото сегментиране на пазара. В тази връзка София се нарежда като градът с най-високи цени на недвижимите имоти и с най-големи затруднения за покупка до жилища, докато Пловдив и Бургас предоставят по-добри възможности за средно платените професии. Велико Търново се откроява като най-достъпния град за покупка на жилище, предизвикано от значително по-ниските цени на имотите.

Резултатите от изследването подчертават необходимостта от своевременното адаптиране на държавната кредитна политика и формулирането на релевантни механизми за насърчаване достъпността за покупка на жилище за по-широк кръг от купувачи. Предприемането на допълнителни мерки за стимулиране на кредитирането на определени категории хора или субсидирането на първоначалните вноски могат да окажат положителен ефект върху достъпността до пазара на недвижими имоти. Инвестициите в недвижими имоти в България ще продължат да бъдат атрактивна възможност, но съществуващите икономически и регулаторни фактори ще продължат да формират профила на купувачите и достъпността на имотите в различните градове.

Библиография

- БНБ. (2024). *Изисквания за показателите за кредитните стандарти*. Извлечено от <https://www.bnb.bg/BankSupervision/BSRequirementsOnLendingStandards/index.htm>
- Костадинов, Светозар. (11 09 2024 г.). *БНБ затяга отпускането на ипотечни кредити*. Извлечено от БНТ новини: <https://bntnews.bg/news/bnb-zatyaga-otpuskaneto-na-ipotechni-krediti-1292862news.html>
- НСИ. (09 2024 г.). *Средна брутна месечна заплата на наетите лица по трудово и служебно правоотношение през 2024*. Извлечено от <https://www.nsi.bg/bg/content/3928/%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%BD%D0%BE-%D0%BD%D0%B8%D0%B2%D0%BE>
- Цветанова, К. (17 03 2025 г.). *Обемът на новите кредити, обезпечени с недвижим жилищен имот, се понижава до 2,16 млрд. лв. през последното тримесечие на 2024 г., съобщи БНБ*. Извлечено от <https://www.bta.bg/bg/news/economy/853478-obemat-na-novite-krediti-obezpecheni-s-nedvizhim-zhilishten-imot-se-ponizhava->

Kik info. (01 01 2025 г.). *Класификация на икономическите дейности (КИД 2025)*. Извлечено от <https://kik-info.com/spravochnik/kid/>

Prodanov, S., Angelov, P., & Zarkova, S. (2022). REAL ESTATE IN BULGARIA FROM THE GLOBAL FINANCIAL CRISIS TO THE COVID-19 CRISIS - EFFECTS OF MACROPRUDENTIAL POLICY: EVIDENCE FROM BULGARIA. *87th International Scientific Conference on Economic and Social Development – "Economics, Management, Finance and Banking"*, (pp. 162-170). Svishtov. Retrieved from <https://www.researchgate.net/publication/364027262>

Приложение:

Таблица П1.

Продължителност на изплащане на жилище – извадкови данни в брой години (най-високи, най-ниски стойности и средни за съответния град)

Квартал	Двустаен апартамент		Средна годишна заплата по отделни икономически сектор в евро /€/								
			Хотелиерство и ресторантьорство	Други дейности	Селско, горско и рибно стопанство	Държавно управление	Добивна промишленост	Професионални дейности и научни изследвания	Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива	Финансови и застрахователни дейности	Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения
Брой години	Цена /в €/	Цена /€/ кв.м./	8 761,50	9 583,66	9 774,88	15 936,97	16 789,80	18 686,70	19 373,87	20 634,72	31 952,67
София											
Иван Вазов	440 000,00	5 866,67	85	78	77	47	45	40	39	36	23
Гевгелийски	80 000,00	1 777,78	16	14	14	9	8	7	7	7	4
Средно за града	149 494,52	2 076,75	29	27	26	16	15	14	13	12	8
Пловдив											
Захарна фабрика	141 000,00	1 762,50	27	25	25	15	14	13	12	12	8
Изгрев	65 980,12	1 035,49	13	12	11	7	7	6	6	5	4
Средно за града	98 111,38	1 337,16	19	17	17	10	10	9	9	8	5
Варна											
Генералите	191 450,00	3 300,86	37	34	33	20	19	17	17	16	10
Гръцка махала	190 039,12	2 951,32	37	34	33	20	19	17	17	16	10
Младост 2	65 950,00	1 137,07	13	12	11	7	7	6	6	5	4
Средно за града	110 136,60	1 593,00	21	20	19	12	11	10	10	9	6
Бургас											

Зорница	138 184,61	1 836,81	27	25	24	15	14	13	12	11	7
Меден Рудник	63 267,52	983,46	12	11	11	7	6	6	6	5	3
Средно за града	99 936,43	1 495,32	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Велико Търново											
Зона Б	101 258,50	1 526,51	20	18	18	11	10	9	9	8	5
Варуша	63 500,00	814,10	12	11	11	7	6	6	6	5	3
Средно за града	88 604,80	1 246,07	17	16	15	9	9	8	8	7	5

Източник: Изчисления на автора въз основа на данни от НСИ и imoti.net

Таблица П2.

Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. София в брой години

Квартал	Брой години	Средна годишна заплата по отделни икономически сектор в евро /€/										
		Двустаен апартамент		Хотелиерство и ресторантьорство	Други дейности	Селско, горско и рибно стопанство	Държавно управление	Добивна промишленост	Професионални дейности и научни изследвания	Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива	Финансови и застрахователни дейности	Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения
		Цена /в €/	Цена /€/ кв.м./	8 761,50	9 583,66	9 774,88	15 936,97	16 789,80	18 686,70	19 373,87	20 634,72	31 952,67
Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. София в брой години												
7-ми 11-ти километър	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Американски колеж в.з.	125 000,00	1 923,08	24	22	22	13	13	11	11	10	7	
Банишора	135 196,84	2 069,34	26	24	24	14	14	12	12	11	7	
Банкя (гр.)	130 978,38	1 872,39	25	23	23	14	13	12	11	11	7	

Белите Брези	249 900,00	2 117,80	48	44	43	27	25	23	22	21	13
Бенковски	114 142,00	1 552,95	22	20	20	12	12	10	10	9	6
Борово	138 860,91	2 249,59	27	25	24	15	14	13	12	11	7
Ботевградско шосе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Бояна	176 660,45	3 070,90	34	31	31	19	18	16	16	15	9
Бъкстон	143 840,16	2 050,35	28	26	25	15	15	13	13	12	8
Витоша	152 133,02	1 994,73	30	27	26	16	15	14	13	13	8
Гевгелийски	80 000,00	1 777,78	16	14	14	9	8	7	7	7	4
Гео Милев	193 360,00	2 815,92	38	34	34	21	20	18	17	16	10
Горна Баня	197 532,67	1 860,59	38	35	34	21	20	18	17	16	11
Гоце Делчев	176 615,83	2 770,44	34	31	31	19	18	16	15	15	9
Дианабад	206 165,42	2 459,98	40	37	36	22	21	19	18	17	11
Драгалевци	180 355,67	2 132,58	35	32	31	19	18	16	16	15	10
Дружба	97 617,00	1 640,62	19	17	17	10	10	9	9	8	5
Дружба 1	122 893,37	1 710,33	24	22	21	13	12	11	11	10	7
Дружба 2	159 281,95	1 925,28	31	28	28	17	16	14	14	13	8
Дървеница	154 794,48	2 311,87	30	27	27	17	16	14	14	13	8
Западен Парк	132 080,00	2 158,17	26	23	23	14	13	12	12	11	7
Захарна Фабрика	93 400,00	1 753,99	18	17	16	10	9	8	8	8	5
Зона Б18	154 795,81	2 285,57	30	27	27	17	16	14	14	13	8
Зона Б19	167 975,00	2 061,04	33	30	29	18	17	15	15	14	9
Зона Б5	176 673,08	2 595,20	34	31	31	19	18	16	16	15	9
Иван Вазов	440 000,00	5 866,67	85	78	77	47	45	40	39	36	23
Изгрев	248 506,59	3 376,45	48	44	43	27	25	23	22	20	13
Изток	213 718,19	3 247,10	41	38	37	23	22	19	19	18	11
Илинден	130 416,59	2 053,80	25	23	23	14	13	12	11	11	7
Илиянци	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Княжево	129 266,66	1 463,40	25	23	22	14	13	12	11	11	7

Красна Поляна	115 734,36	1 837,05	22	21	20	12	12	11	10	10	6
Красно Село	158 644,42	2 047,03	31	28	28	17	16	14	14	13	8
Кръстова Вада	176 885,67	2 215,75	34	31	31	19	18	16	16	15	9
Лагера	199 747,14	2 427,48	39	35	35	21	20	18	18	16	11
Левски	123 684,69	1 859,92	24	22	22	13	13	11	11	10	7
Левски В	112 884,70	1 525,47	22	20	20	12	11	10	10	9	6
Левски Г	143 000,00	2 811,80	28	25	25	15	14	13	13	12	8
Лозенец	234 746,92	3 068,59	46	42	41	25	24	21	21	19	12
Люлин 1	88 131,66	1 546,17	17	16	15	9	9	8	8	7	5
Люлин 10	144 525,00	1 543,66	28	26	25	15	15	13	13	12	8
Люлин 2	107 034,80	1 532,32	21	19	19	11	11	10	9	9	6
Люлин 3	106 410,00	1 630,81	21	19	19	11	11	10	9	9	6
Люлин 4	118 469,29	1 699,35	23	21	21	13	12	11	10	10	6
Люлин 5	99 297,06	1 429,89	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Люлин 6	103 186,80	1 490,58	20	18	18	11	10	9	9	9	5
Люлин 7	115 414,29	2 103,91	22	20	20	12	12	10	10	10	6
Люлин 8	113 200,00	1 617,14	22	20	20	12	11	10	10	9	6
Люлин 9	94 337,53	1 438,07	18	17	16	10	10	9	8	8	5
Люлин Център	140 935,62	1 761,69	27	25	25	15	14	13	12	12	7
м-т Гърдова глава	132 683,00	1 759,72	26	24	23	14	13	12	12	11	7
м-т Детски град	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Малашевци	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Малинова Долина	129 013,72	1 757,02	25	23	22	14	13	12	11	11	7
Малинова долина в.з.	121 066,66	1 952,69	23	21	21	13	12	11	11	10	6
Манастирски ливади Запад	192 945,00	2 196,72	37	34	34	21	20	18	17	16	10
Манастирски ливади Изток	179 915,70	2 441,90	35	32	31	19	18	16	16	15	10
Младост 1	168 375,00	2 163,28	33	30	29	18	17	15	15	14	9

Младост 1а	192 033,33	2 390,46	37	34	33	20	19	17	17	16	10
Младост 2	150 090,20	2 081,54	29	27	26	16	15	14	13	12	8
Младост 3	144 957,86	2 235,03	28	26	25	15	15	13	13	12	8
Младост 4	133 401,98	1 909,94	26	24	23	14	14	12	12	11	7
Мотописта	160 000,00	1 882,35	31	28	28	17	16	15	14	13	9
Мусагеница	163 378,17	2 500,69	32	29	28	17	17	15	14	13	9
Надежда 1	121 453,84	1 879,64	24	22	21	13	12	11	11	10	6
Надежда 2	124 729,64	1 773,71	24	22	22	13	13	11	11	10	7
Надежда 3	122 228,00	1 716,69	24	22	21	13	12	11	11	10	7
Надежда 4	118 542,52	1 759,35	23	21	21	13	12	11	10	10	6
НПЗ Искър	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обеля	99 866,66	1 762,35	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Обеля 1	100 439,07	1 452,83	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Обеля 2	112 250,00	1 713,74	22	20	20	12	11	10	10	9	6
Оборище	200 979,98	2 853,35	39	36	35	21	20	18	18	17	11
Овча Купел	136 174,67	1 699,66	26	24	24	15	14	12	12	11	7
Овча Купел 1	122 025,23	1 635,44	24	22	21	13	12	11	11	10	6
Овча Купел 2	127 618,97	1 802,21	25	23	22	14	13	12	11	11	7
Павлово	154 345,59	1 883,61	30	27	27	16	16	14	14	13	8
Подуене	141 782,38	1 935,91	28	25	25	15	14	13	12	12	8
Полигона	156 377,97	1 952,19	30	28	27	17	16	14	14	13	8
Разсадника	165 708,12	2 321,66	32	29	29	18	17	15	15	14	9
Редута	194 313,33	2 854,75	38	34	34	21	20	18	17	16	10
Света Троица	135 234,00	2 085,11	26	24	24	14	14	12	12	11	7
Свобода	117 172,73	1 906,66	23	21	20	12	12	11	10	10	6
Сердика	163 787,64	2 062,51	32	29	28	17	17	15	14	13	9
Симеоново	156 241,52	2 091,03	30	28	27	17	16	14	14	13	8
Славия	124 722,08	1 674,99	24	22	22	13	13	11	11	10	7

Слатина	134 250,00	2 324,68	26	24	23	14	14	12	12	11	7
Стрелбище	190 960,59	2 820,69	37	34	33	20	19	17	17	16	10
Студентски Град	129 945,30	1 819,96	25	23	23	14	13	12	11	11	7
Суша Река	140 060,89	1 876,86	27	25	24	15	14	13	12	12	7
Толстой	123 672,43	1 945,41	24	22	22	13	13	11	11	10	7
Требич	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Факултета	133 000,00	1 583,33	26	24	23	14	13	12	12	11	7
Филиповци	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Фондови Жилища	85 000,00	1 545,45	16	15	15	9	9	8	7	7	5
Хаджи Димитър	133 472,94	1 916,42	26	24	23	14	14	12	12	11	7
Хиподрума	123 000,00	2 673,91	24	22	21	13	12	11	11	10	7
Хладилника	233 246,11	2 776,74	45	41	41	25	24	21	20	19	12
Център	196 347,31	2 777,70	38	35	34	21	20	18	17	16	10
Яворов	197 750,00	2 996,21	38	35	34	21	20	18	17	16	11

Източник: Изчисления на автора въз основа на данни от НСИ и imoti.net

Таблица ПЗ.

Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Пловдив в брой години

Квартал	Двустаен апартамент		Средна годишна заплата по отделни икономически сектор в евро /€/								
			<i>Хотелиерство и ресторантьорство</i>	<i>Други дейности</i>	<i>Селско, горско и рибно стопанство</i>	<i>Държавно управление</i>	<i>Добивна промишленост</i>	<i>Професионални дейности и научни изследвания</i>	<i>Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива</i>	<i>Финансови и застрахователни дейности</i>	<i>Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения</i>
			Цена /в €/	Цена /€/ кв.м./	8 761,50	9 583,66	9 774,88	15 936,97	16 789,80	18 686,70	19 373,87
			Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Пловдив в брой години								
Асеновградско шосе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Беломорски	85 291,07	1 074,09	17	15	15	9	9	8	7	7	5
Брезовско шосе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Въстанически	91 907,85	1 262,83	18	16	16	10	9	8	8	8	5
Гагарин	84 690,02	1 234,33	16	15	15	9	9	8	7	7	5
Гребна база	108 902,22	1 014,62	21	19	19	12	11	10	10	9	6
Западен	91 000,00	1 213,33	18	16	16	10	9	8	8	7	5
Захарна фабрика	141 000,00	1 762,50	27	25	25	15	14	13	12	12	8
Изгрев	65 980,12	1 035,49	13	12	11	7	7	6	6	5	4
ИЗ - Изток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИЗ - Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИЗ - Тракия	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИЗ - Юг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Каменица 1	125 783,40	1 802,05	24	22	22	13	13	11	11	10	7

Каменица 2	93 031,18	1 354,59	18	17	16	10	9	8	8	8	5
Карловско шосе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Коматевево	89 649,62	1 012,99	17	16	16	10	9	8	8	7	5
Коматевски възел	96 125,00	1 418,82	19	17	17	10	10	9	8	8	5
Коматевско шосе	84 571,14	1 184,00	16	15	15	9	9	8	7	7	4
Кършияка	105 654,84	1 391,48	21	19	18	11	11	10	9	9	6
Кючук Париж	87 149,04	1 226,75	17	15	15	9	9	8	8	7	5
Мараша	117 362,63	1 655,11	23	21	20	13	12	11	10	10	6
Марица Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Младежки хълм	125 046,93	1 871,96	24	22	22	13	13	11	11	10	7
Околовръстно шосе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Остромила	72 461,63	968,87	14	13	13	8	7	7	6	6	4
Пазарджишко шосе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Пещерско шосе	92 300,00	1 214,47	18	16	16	10	9	8	8	8	5
Прослав	88 221,53	1 210,63	17	16	15	9	9	8	8	7	5
Рогошко шосе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Стария град	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Съдийски	107 006,47	1 654,74	21	19	19	11	11	10	9	9	6
Тракия	89 974,98	1 258,54	17	16	16	10	9	8	8	7	5
Филипово	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Христо Смирненски	99 475,29	1 323,02	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Цариградско шосе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Централна Гара	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Център	116 857,11	1 597,96	23	21	20	12	12	11	10	10	6
Широк Център	110 707,14	1 537,60	21	20	19	12	11	10	10	9	6
Южен	82 635,26	1 148,14	16	15	14	9	8	8	7	7	4

Източник: Изчисления на автора въз основа на данни от НСИ и imoti.net

Таблица П4.

Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Варна в брой години

Квартал	Двустаен апартамент		Средна годишна заплата по отделни икономически сектор в евро /€/								
			Хотелиерство и ресторантьорство	Други дейности	Селско, горско и рибно стопанство	Държавно управление	Добивна промишленост	Професионални дейности и научни изследвания	Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива	Финансови и застрахователни дейности	Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения
			Цена /в €/	Цена /€/ кв.м./	8 761,50	9 583,66	9 774,88	15 936,97	16 789,80	18 686,70	19 373,87
			Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Варна в брой години								
Автогарата	138 166,33	1 892,69	27	25	24	15	14	13	12	11	7
Аспарухово	84 572,71	805,95	16	15	15	9	9	8	7	7	4
Бриз	146 703,19	1 835,06	28	26	26	16	15	13	13	12	8
Виница	92 801,76	877,61	18	16	16	10	9	8	8	8	5
ВИНС	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Владиславово	69 591,50	1 134,34	14	12	12	7	7	6	6	6	4
Възраждане 1	98 993,83	1 438,32	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Възраждане 2	87 988,89	1 491,34	17	16	15	9	9	8	8	7	5
Възраждане 3	77 281,77	1 278,63	15	14	13	8	8	7	7	6	4
Възраждане 4	94 368,12	1 170,46	18	17	16	10	10	9	8	8	5
Галата	120 555,55	1 300,96	23	21	21	13	12	11	11	10	6
Генералите	191 450,00	3 300,86	37	34	33	20	19	17	17	16	10
Гръцка махала	190 039,12	2 951,32	37	34	33	20	19	17	17	16	10
Електрон	150 000,00	1 515,15	29	27	26	16	15	14	13	12	8
ЖП Гара	103 294,40	1 388,37	20	18	18	11	10	9	9	9	5

Западна пром. зона	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Зк Тракия	99 000,00	1 650,00	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Изгрев	98 710,23	1 476,29	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Кайсиева Градина	75 606,82	1 217,68	15	13	13	8	8	7	7	6	4
Колхозен Пазар	93 425,46	1 367,71	18	17	16	10	9	8	8	8	5
Левски	111 802,32	1 604,45	22	20	19	12	11	10	10	9	6
Младост 1	99 541,54	1 524,19	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Младост 2	65 950,00	1 137,07	13	12	11	7	7	6	6	5	4
Морска Градина	135 000,00	2 327,59	26	24	23	14	14	12	12	11	7
Патриарха	106 000,00	1 766,67	21	19	18	11	11	10	9	9	6
Победа	106 750,00	1 638,37	21	19	19	11	11	10	9	9	6
Погребите	90 740,03	1 258,78	18	16	16	10	9	8	8	7	5
Пром. Зона Юг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Трошево	92 952,63	1 448,81	18	16	16	10	9	8	8	8	5
Цветен	99 641,85	1 540,85	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Център	147 140,33	2 037,21	29	26	26	16	15	13	13	12	8
Чайка	125 893,09	1 820,14	24	22	22	13	13	11	11	10	7

Източник: Изчисления на автора въз основа на данни от НСИ и imoti.net

Таблица П5.

Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Бургас в брой години

Квартал	Брой години	Двустаен апартамент	Икономически сектор								
			Хотелиерство и рестораторство	Други дейности	Селско, горско и рибно стопанство	Държавно управление	Добивна промишленост	Професионални дейности и научни изследвания	Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива	Финансови и застрахователни дейности	Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения
			Цена /в €/	Цена /€/ кв.м./	8 761,50	9 583,66	9 774,88	15 936,97	16 789,80	18 686,70	19 373,87
Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Бургас в брой години											
Братя Миладинови	101 775,46	1 642,22	20	18	18	11	10	9	9	8	5
Възраждане	102 623,94	1 519,69	20	18	18	11	10	9	9	8	5
Зорница	138 184,61	1 836,81	27	25	24	15	14	13	12	11	7
Изгрев	81 175,65	1 226,38	16	14	14	9	8	7	7	7	4
Индустриална Зона	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Лазур	112 428,57	1 873,81	22	20	20	12	11	10	10	9	6
Меден Рудник	63 267,52	983,46	12	11	11	7	6	6	6	5	3
Победа	75 150,00	1 043,75	15	13	13	8	8	7	7	6	4
Славейков	94 499,94	1 329,17	18	17	16	10	10	9	8	8	5
Център	130 322,16	2 002,59	25	23	23	14	13	12	11	11	7

Източник: Изчисления на автора въз основа на данни от НСИ и imoti.net

Таблица Пб.

Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Велико Търново в брой години

Квартал	Брой години	Двустаен апартамент	Икономически сектор									
			Хотелиерство и ресторантьорство	Други дейности	Селско, горско и рибно стопанство	Държавно управление	Добивна промишленост	Професионални дейности и научни изследвания	Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива	Финансови и застрахователни дейности	Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения	
		Цена /в €/ кв.м./	8 761,50	9 583,66	9 774,88	15 936,97	16 789,80	18 686,70	19 373,87	20 634,72	31 952,67	
Продължителност на изплащане на жилище в кварталите на гр. Велико Търново в брой години												
Акация		87 500,00	1 215,28	17	16	15	9	9	8	8	7	5
Асенов		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Бузлуджа		92 381,54	1 396,47	18	16	16	10	9	8	8	8	5
Варуша		63 500,00	814,10	12	11	11	7	6	6	6	5	3
Зона Б		101 258,50	1 526,51	20	18	18	11	10	9	9	8	5
Картала		84 575,00	1 239,19	16	15	15	9	9	8	7	7	4
Колю Фичето		99 582,63	1 294,81	19	18	17	11	10	9	9	8	5
Света Гора		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Стара част		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ул. Магистрална		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Царевец		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Център		93 274,07	1 271,51	18	17	16	10	9	8	8	8	5
Чолаковци		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Широк център		86 766,66	1 210,70	17	15	15	9	9	8	8	7	5

Източник: Изчисления на автора въз основа на данни от НСИ и imoti.net