



България

ИКОНОМИЧЕСКИ БЮЛЕТИН

юли 2025 г.



НА ФОКУС:
БВП и цени на
жилищата





През първото тримесечие на 2025 г. **българската икономика** нарасна по-бързо от очакваното, с **реално 3.1%** в сравнение с първото тримесечие на 2024 г.

От страна на **търсенето** икономическата активност отново се движеше **от потреблението**, което солидно се **увеличи със 7.2%** (реално) при доминиращ относителен дял от 80.1% в структурата на БВП. Особеното бе, че през тримесечието и **инвестициите** отбелязаха **сериозен ръст със 7.9%**, който въз основа на техния по-малък относителен дял от 17.7% също подкрепи ръста на БВП. На този фон **износът продължи да се свива с 3.2%**, докато **вносът стабилно нарасна с 4.6%** през тримесечието (Фиг. 1).

По отношение на **производството** растежът се движеше от услугите, строителството и селското стопанство. **Строителството увеличи продукцията** си най-бързо – с **реално 7.6%**, но влиянието му върху растежа не бе особено силно, поради скромния му относителен дял в БВП от 3.7%. Макар и по-бавно от строителството, **услугите също солидно нараснаха – с 3.4%** на годишна база, като сериозно подкрепиха ръста на икономиката въз основа на огромния си относителен дял от 64.2%. На този фон **селското стопанство** допринесе почти незначително за икономическия растеж с оглед на неговия (най-малък) дял в икономиката от само 2.8% и незначителния растеж на сектора за тримесечието от **0.2%**. От своя страна **индустрията се сви с 3.1%** и предвид дела си в БВП от 16.5% оказва осезаем задържащ ефект върху динамиката на БВП през първото тримесечие (Фиг. 2).

Поради силното първо тримесечие, подобреният имидж на страната от положителните конвергентни доклади и вероятността за парламентарна подкрепа на правителството (поне) до въвеждане на еврото на 1 януари 2026 г., **ревизираме нагоре нашата прогноза от 2.4% на 2.8% за тази година и от 2.6% на 2.7% за 2026 г.**



По последни данни на НСИ през първото тримесечие на 2025 г. **цените на жилищата нараснаха с (общо) 15.1%** спрямо същия период на миналата година, като темпът се забави в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г., когато годишният прираст достигна 18.1% (фиг. 3).

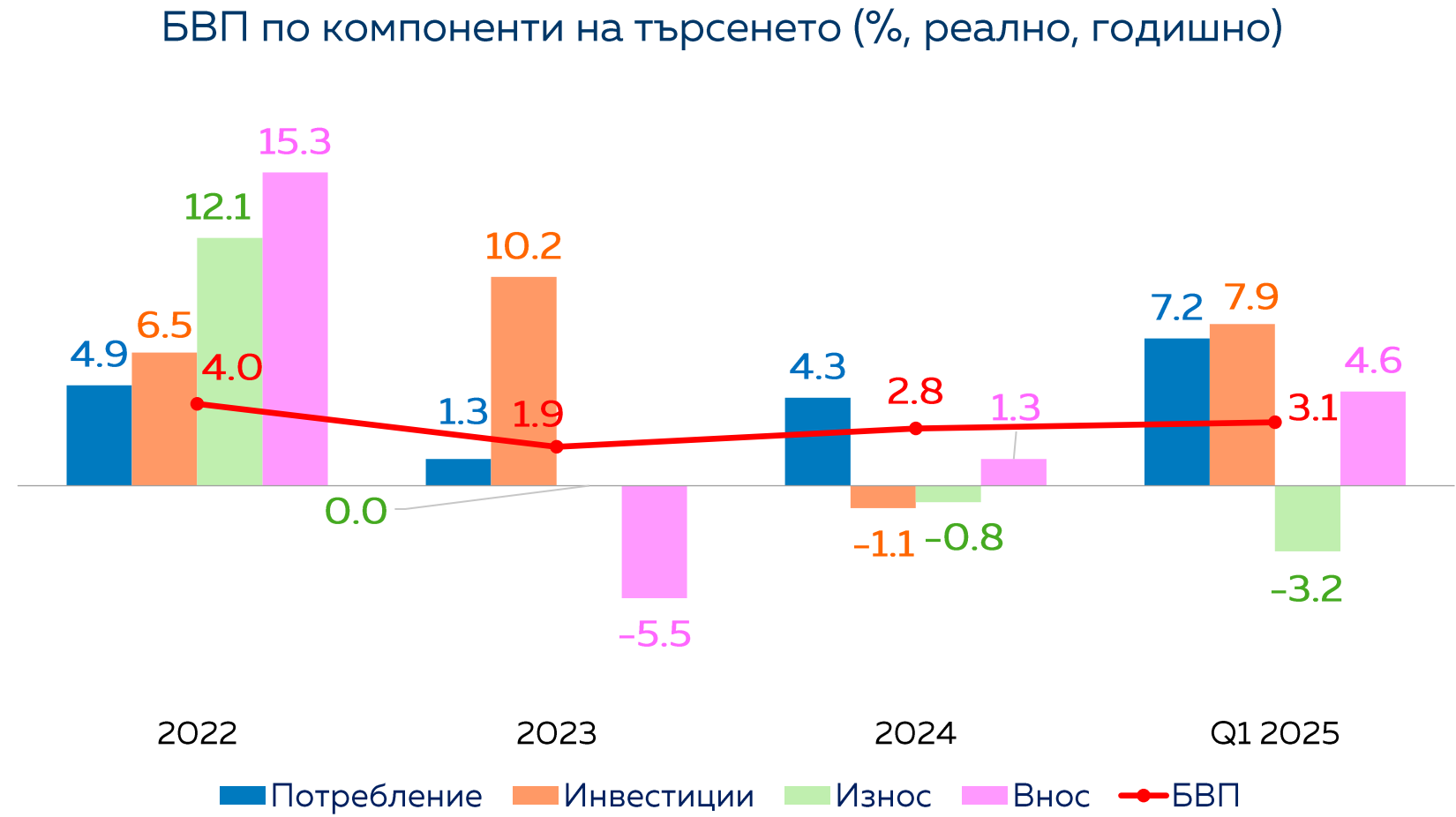
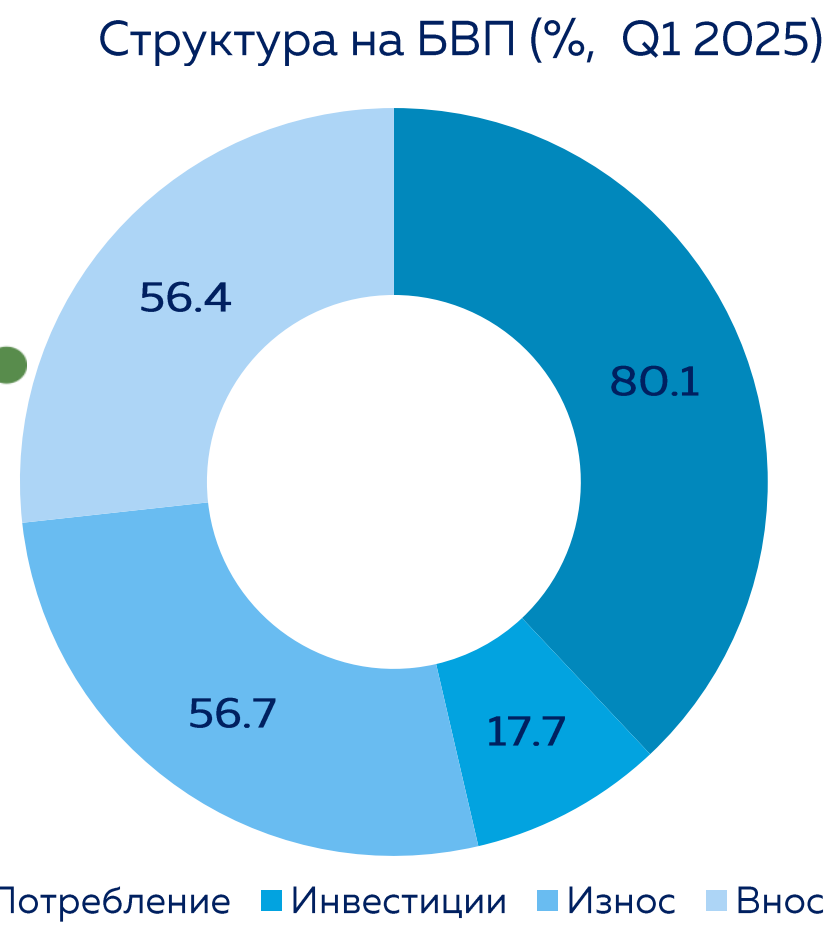
Спрямо предходните тримесечия, обратно, **индексът на цените на жилищата се ускори от 2.7%** за четвъртото тримесечие на миналата година до 4.2% за първото на тази. По този показател най-интензивно нараснаха цените в Русе (9.0%), следвани от тези във Варна (5.8%), Стара Загора (4.0%) и Пловдив (3.7%).

Като цяло цените на имотите се определят главно от търсенето, а то е високо, особено в по-големите градове. Хората печелят повече и искат да бъдат активни на този пазар. Има и българи, които работят в чужбина, но инвестират в имот тук. Други се преместват към големите градове и също подкрепят търсенето. Спестяванията в банките не носят доходност поради високата ликвидност на сектора, а инвестиционният пазар е все още незрял. Така съществена част от спестяванията на частните лица все още се насочват към жилища. Освен това предстоящото присъединяване към еврозоната също значително повишава търсенето, тъй като хората широко вярват, че жилищните имоти (най-вече апартаментите в по-големите градове) ще поскъпнат след присъединяването. В същото време пазарът на ипотечни кредити се разраства благодарение на едни от най-ниските лихвени проценти в Европа, действащи към момента у нас.

В този контекст, отчитайки данните за първото тримесечие., повишаваме прогнозата си за ръста на цените на жилищата за 2025 г. от 9.7% на 13.5% средногодишно.

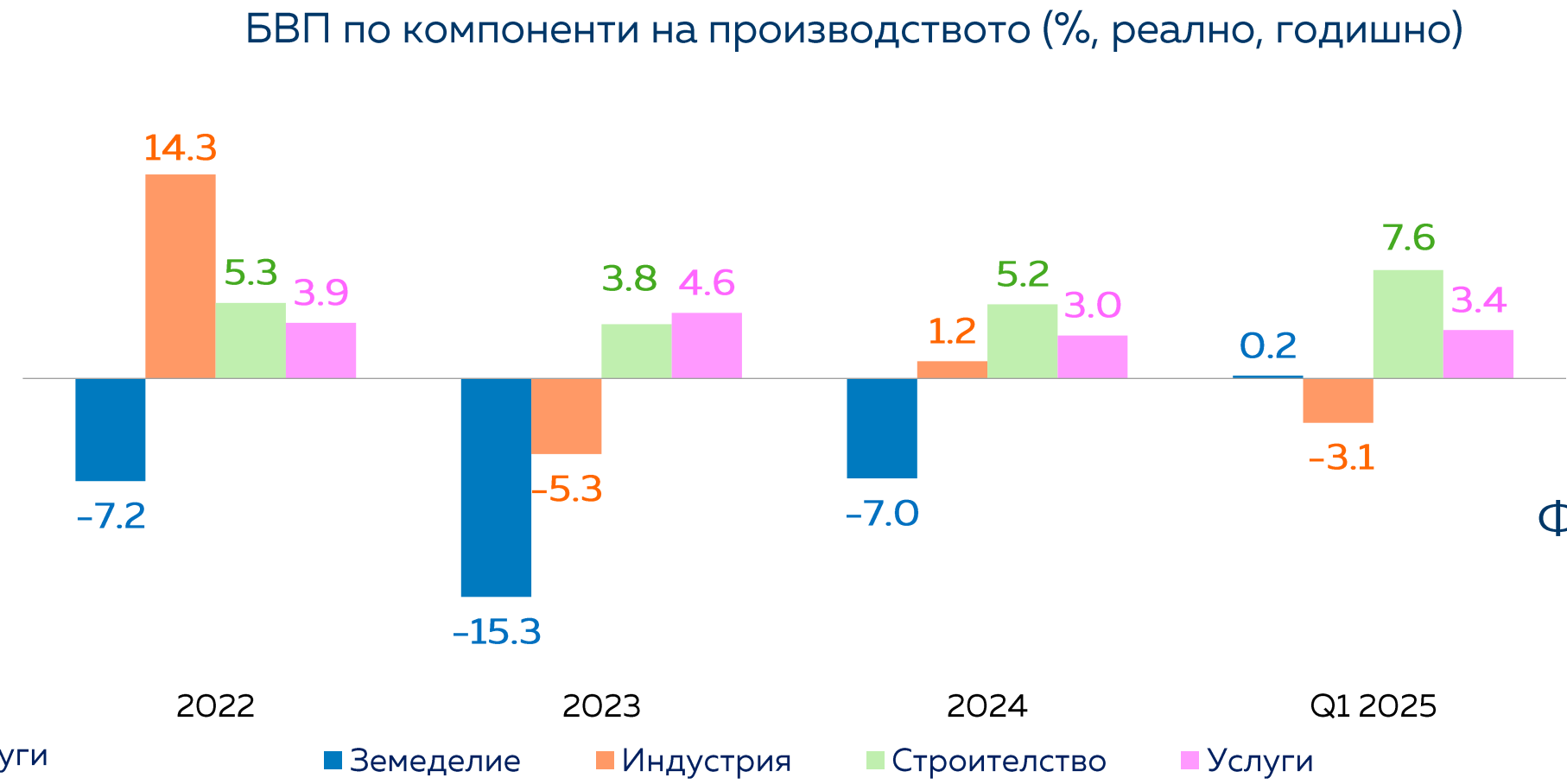
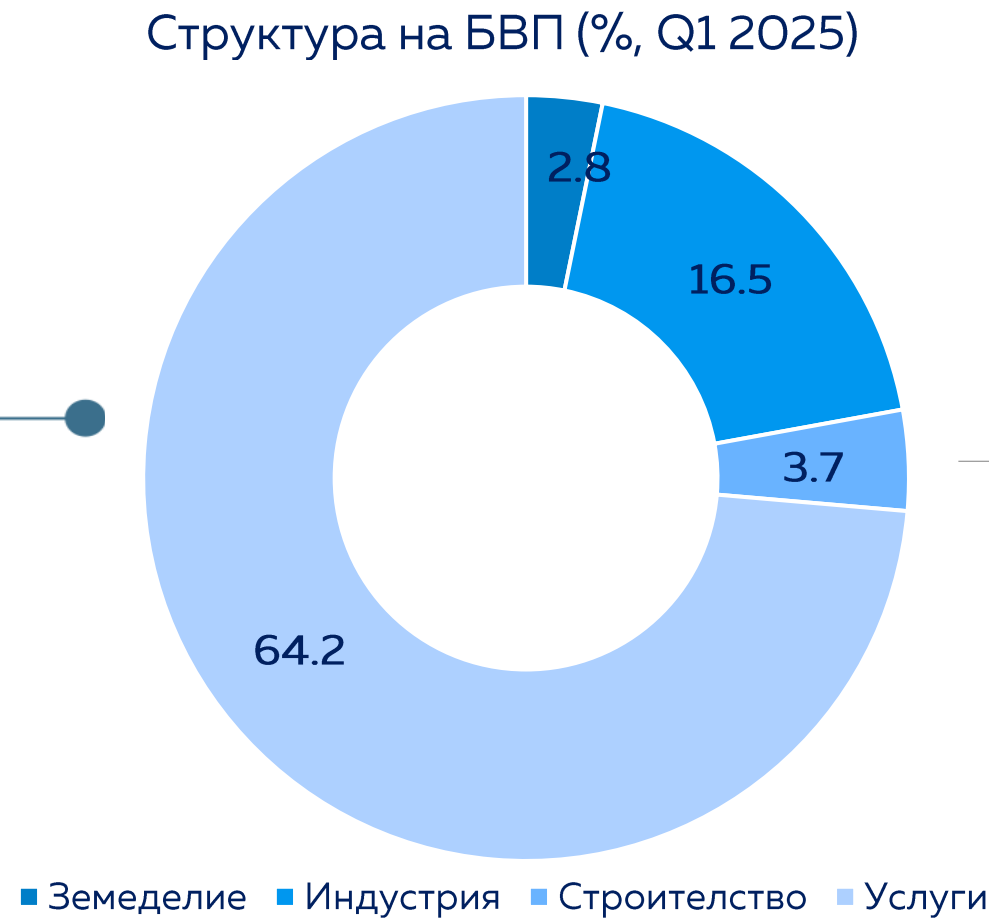
Д-р Емил Калчев, Главен икономист
emil.kalchev@ubb.bg

БВП ОТ СТРАНА НА
ТЪРСЕНЕТО



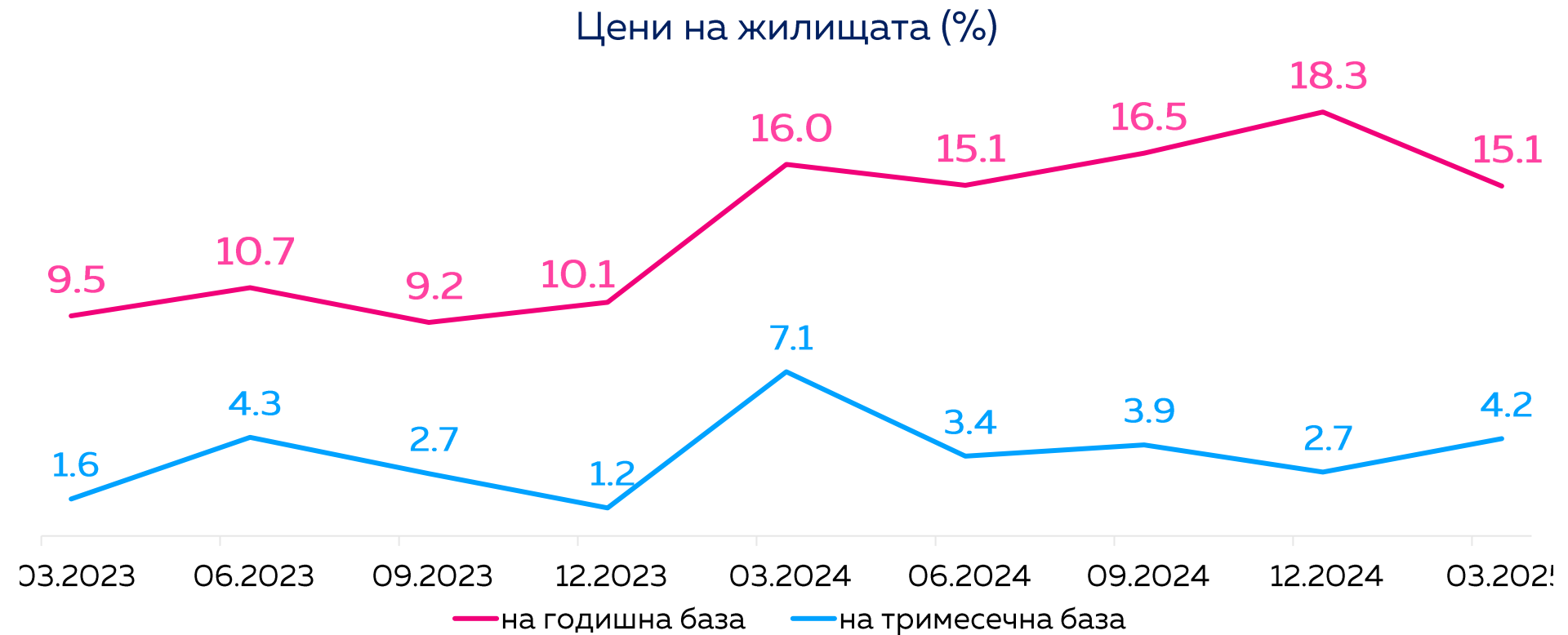
Фиг. 1

БВП ОТ СТРАНА НА
ПРОИЗВОДСТВОТО



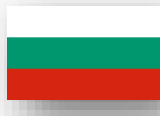
Фиг. 2

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	2.2	1.8
Германия	-0.2	0.2	0.8	2.5	2.4	1.7
Белгия	1.0	0.8	0.8	4.3	3.0	1.7
Словакия	2.1	1.2	1.4	3.2	4.0	3.5
Чехия	1.0	1.9	1.6	2.7	2.4	2.2
Унгария	0.5	0.5	3.3	3.7	4.3	4.1
 БЪЛГАРИЯ	2.7	2.8	2.7	2.6	2.6	2.5
Полша	2.9	3.1	3.3	3.6	3.9	3.0
Румъния	0.8	1.4	2.5	5.8	4.9	3.8
САЩ	2.8	1.6	1.4	3.0	2.9	2.7
Китай	5.0	4.5	4.2	0.2	0.1	1.0
Турция	3.2	2.9	3.3	58.5	34.0	22.4

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.