

A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper with a glass facade. The building's grid-like structure of windows and panels creates a strong sense of verticality and depth. The sky is visible at the top, and the building's reflection is visible in the glass panels.

**2025 Q2**

## *Пазар на жилищни имоти*

София, юли 2025

[www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg)

През второто тримесечие на 2025г. няма сериозни промени спрямо първото тримесечие на годината. Според мненията на специалистите в бранша до края на годината не се очакват резки промени в състоянието на пазара, но те смятат, че влизането на еврото у нас би могло да бъде повратна точка и да промени прогресивното развитие, което се наблюдава от около четири години насам. Очаква се и лихвите по ипотечните кредити, които доста време вече задържат ниски нива да започнат леко да се покачват от следващата година, за да могат да се изравнят с тези в страните от еврозоната. До края на настоящата 2025 г. очакванията са пазарът на недвижими имоти да остане все така активен, тъй като клиентите бързат да закупят жилище преди официалното приемане на новата валута и създадените очаквания, че тя би повишила цените на имотите.



## Жилищни имоти

Според данни на НСИ през април 2025 г. индексът на продукцията в сектор „Строителство“ се понижава с 0.7% спрямо предходния месец. Данните са предварителни и сезонно изгладени. Календарно изгладените данни показват увеличение със 7.0% на строителната продукция в сравнение със същия месец на 2024 година. През април се наблюдава намаление спрямо предходния месец на 2025г. при строителството на съоръжения - с 1.9%, както и при специализираните строителни дейности - с 1.1%. Повишение е отчетено при продукцията от строителството на сгради - с 0.6%. През април 2025 г. в сравнение със същия месец на 2024 г. е регистриран ръст с 10.8% при специализираните строителни дейности, с 8.1% при строителството на съоръжения и с 3.1% при продукцията от строителство на сгради.



През второто тримесечие на 2025г. наблюдаваме ръст в броя на сделките с имоти спрямо първото тримесечие на годината. В София са вписани 10647 сделки, за разлика от миналото тримесечие, когато в столицата са били вписани 8588 сделки (ръст с 19%). Във Варна са вписани 3695 спрямо 3099 за първото тримесечие на 2025г. (ръст с 16%). В Пловдив също отчитаме ръст при вписаните сделки - 4136 за разлика от предходното тримесечие на 2025г., когато те са били 3482 (ръст с 15%). Ръст се наблюдава и в Бургас, където са вписани 2388 сделки спрямо 1837 през първото тримесечие на 2025г. (ръст с 23%). Общият брой на вписаните сделки с имоти за цялата страна през второто тримесечие на 2025г. е 56010 спрямо 45144 през първото тримесечие на 2025 г. (ръст с 19%). Наблюдаваме ръст на сделките спрямо същия период на 2024 година, когато общият брой на вписаните сделки е бил 54379 (ръст с 3%).



По предварителни данни на НСИ към 12.05.2025г. въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради за първото тримесечие на 2025г. за София (столица) са 163, за Пловдив – 135, Варна – 130, а за Бургас – 100. Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради общо за страната са 1052, а новопостроените жилища в тях са 4086. От въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради през първото тримесечие на 2025 г. със стоманобетонна конструкция са 75.9%, с тухлена - 19.3%, с друга - 4.2%, а с панелна - 0.6%. Най-голям е относителният дял на новопостроените къщи (77.2%), следвани от жилищните кооперации (15.9%). Най-висок е дялът на новопостроените жилища с две стаи (38.1%), следват тези с три стаи (37.8%), а най-нисък е дялът на жилищата с една стая (2.8%). Общата полезна площ на новопостроените жилища през първото тримесечие на 2025 г. е

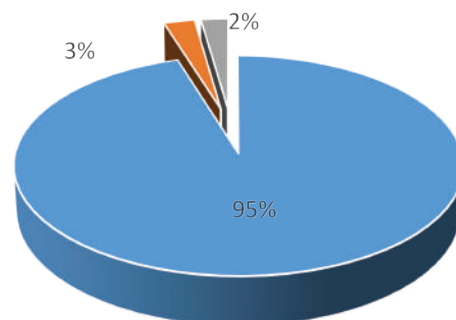
414.5 хил. кв. м, а жилищната площ - 279.7 хил. кв. метра. Средната жилищна площ на едно новопостроено жилище е 68.5 кв. метра. Най-голяма средна жилищна площ на едно новопостроено жилище е регистрирана в областите Видин - 151.8 кв. м, и Кърджали - 120.9 кв. м, а най-малка - в областите Плевен - 45.8 кв. м, и Разград - 47.5 кв. метра.



## Търсене

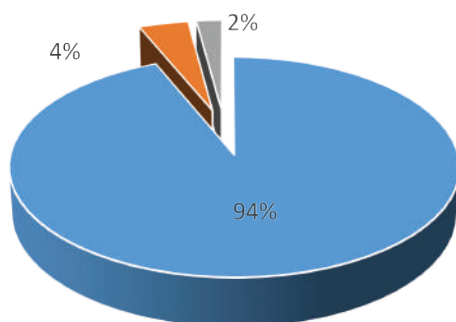
Според данни на Arco Real Estate през второто тримесечие на 2025г. най-търсени са двустайните и тристайните апартаменти. Първо място сред търсещите заемат двустайните жилища, а след тях се нареждат тристайните. По-слаб остава интересът към многостайните и едностайните апартаменти, ателиетата и мезонетите.

## Вид оферти КУПУВА постъпили в агенцията за периода Q2 2025



■ жилищни ■ парцели ■ търговски

## Вид оферти КУПУВА постъпили в агенцията за периода Q1 2025



■ жилищни ■ парцели ■ търговски

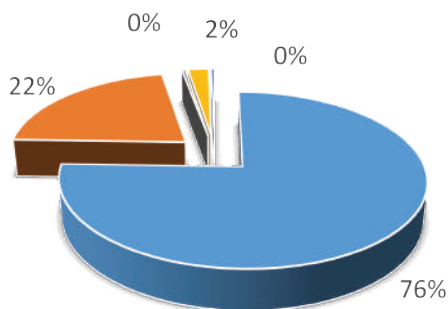
Не се наблюдават сериозни промени спрямо предходното тримесечие на годината, регистрира се ръст при търсенето на къщи.



Средните цени на жилищата задържат нивата си и резки промени спрямо предходното тримесечие не се наблюдават, като за двустаен апартамент са между 2000 - 2300 евро/кв.м., а за тристаен между 1900 – 2200 евро/кв.м. Тези стойности могат да варират в широк диапазон в зависимост от това, в кой район се намира имотът и в какво състояние е. В центъра на Столицата, цените започват от 2300 евро/кв.м., като средната цена за района на идеален център е около 2600-3300 евро/кв.м., отново в зависимост от точното местонахождение на имота и неговите характеристики.

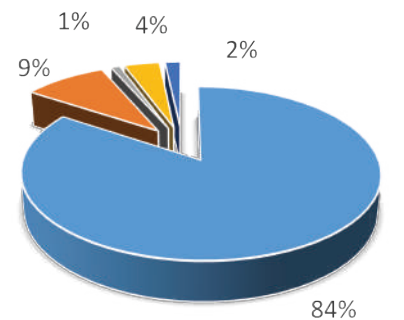
## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА

Q2 2025



■ апартамент ■ къща ■ мезонет  
■ гараж ■ етаж от къща

## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025

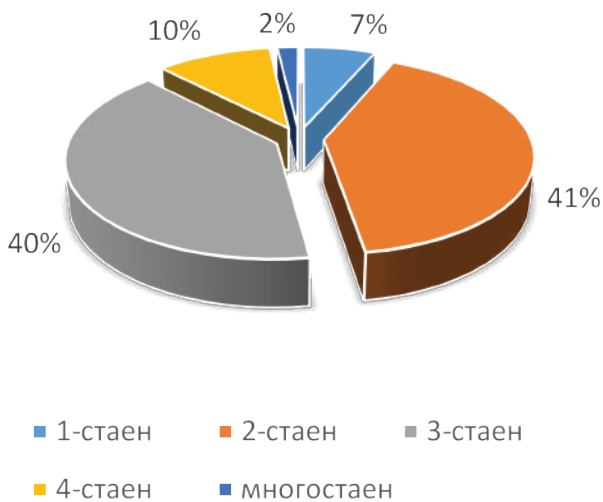


■ апартамент ■ къща ■ мезонет  
■ гараж ■ етаж от къща

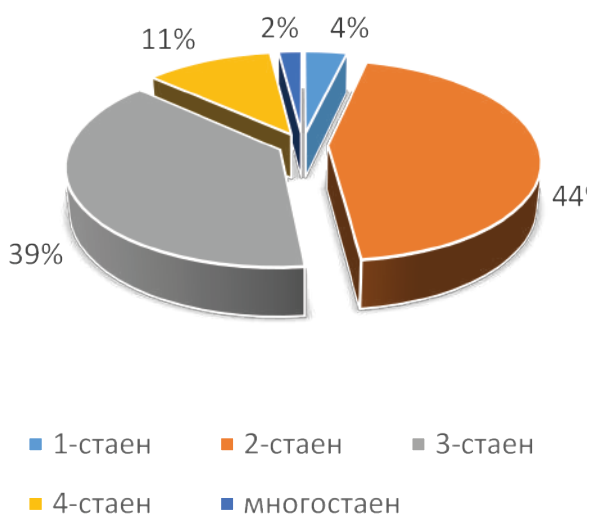
През второто тримесечие на годината най-предпочитани от купувачите си остават Южните райони на София и широкият център. Предпочитани от клиентите са кварталите Лозенец, Витоша, Кръстова вада, Хладилника, Малинова долина, Манастирски ливади, Овча купел, Младост, Иван Вазов. Важни предимства за клиентите, както винаги, са: възможност за паркиране, близост до търговски вериги и учебни заведения, както и до удобни спирки на градския транспорт и метрото.



## ВИД АПАРТАМЕНТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2025



## ВИД АПАРТАМЕНТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025



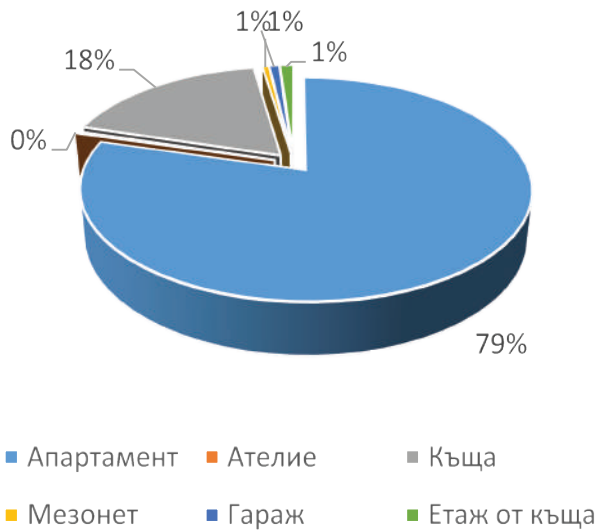
## Предлагане

През второто тримесечие на 2025г. предлагането остава все така ограничено спрямо търсенето. Най-предлагани остават жилищата в строеж, поради продължаващото строителство на нови сгради. Завършени и обзаведени имоти, готови за живеене, се срещат рядко и се продават бързо. Най-предлагани са двустайните и тристайните жилища. По-слабо е предлагането на едностайни и многостайни апартаменти. По данни на Arco Real Estate се наблюдава ръст при предлагането на къщи в близост до София, в сравнение с предходното тримесечие на 2025г. Предлагането на офис и търговски площи остава ограничено.





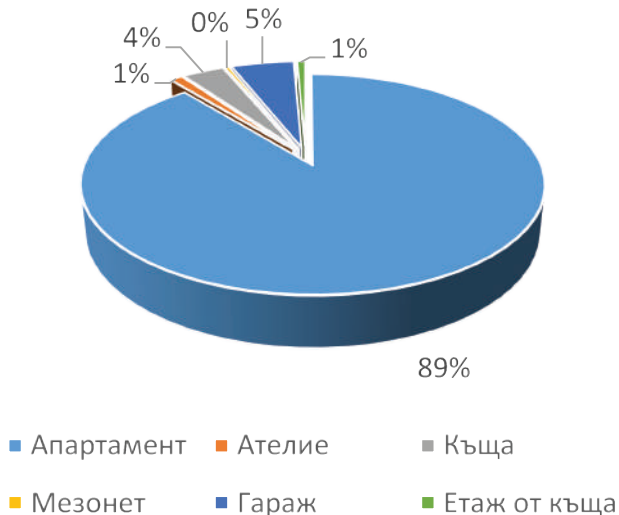
## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2025



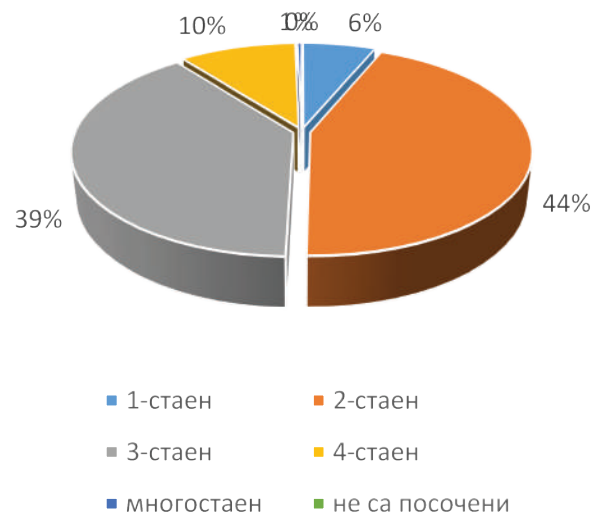
Най-активно се задържа предлагането в районите Малинова долина, Кръстова вада, Витоша, поради продължаващото активно строене на нови проекти в тези райони.

Средните цени на предлаганите имоти са в широк диапазон между 1600 евро/кв.м. до около 2400 евро/кв.м., в зависимост от това на какъв етап е завършен имотът, къде точно се намира и какви са характеристиките му.

## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025

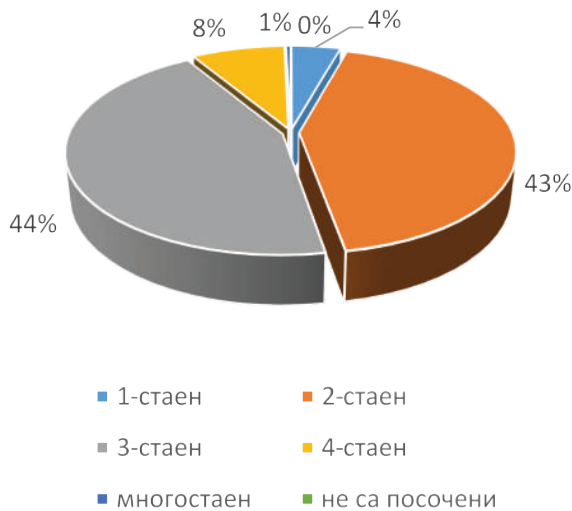


## ВИД АПАРТАМЕНТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2025





## ВИД АПАРТАМЕНТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025



## Пловдив

През второто тримесечие на годината не се забелязват съществени промени и при пазара на недвижими имоти в Пловдив. Купувачите проявяват интерес предимно към двустаини и тристаини апартаменти. По данни на Arco Real Estate не се регистрира промяна в цените на имотите. Новото строителство в Пловдив се развива много добре, търсят се модерни жилища, които да предлагат всички необходими удобства на купувачите. През второто тримесечие на



годината не се наблюдават промени и при търсенето на къщи и търговски и офис площи спрямо предходните тримесечия на 2025 и 2024г.

## ВИД ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ

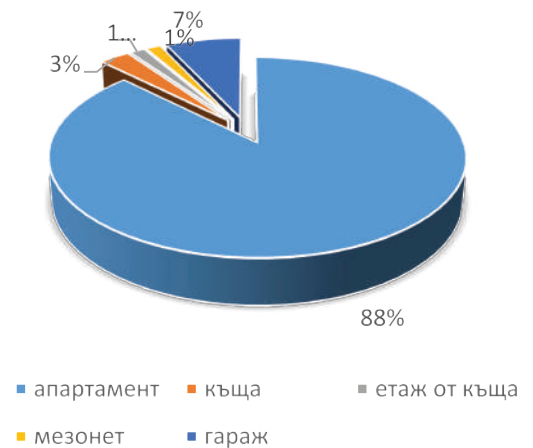




## ВИД ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



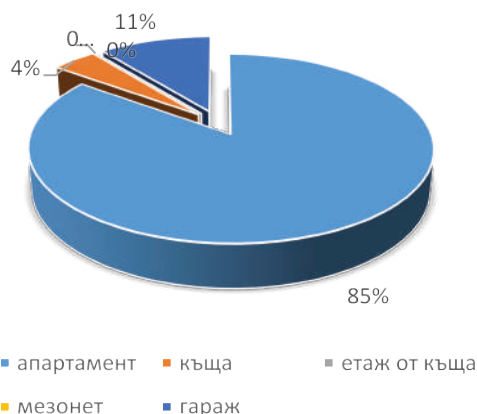
## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q1 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



Средните цени на имотите могат да варират от 1500 до около 1900 евро/кв.м. в зависимост от характеристиките на имота и неговото местоположение. Предпочитани райони в града са Кършияка, Христо Смирненски, Тракия и Център.

Основният дял при предлагането остава за апартаментите, като се предлагат предимно двустайни и тристайни жилища. Най-активно е предлагането в районите Беломорски, Христо Смирненски, Южен и Център.

## ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q2 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



## Ваканционни имоти

През второто тримесечие на 2025г. при ваканционните имоти също не се забелязват значителни разлики спрямо първото тримесечие на 2025г. Пазарът продължава да бъде стабилен и спадове в цените на имотите не се отчитат. По данни на агенцията към момента основната група купувачи са български граждани, но купуват и чужденци – поляци, германци, чехи и словаци. Предпочитани от клиентите остават имоти с хубава локация и гледка към морския бряг или планината.

Най-търсени са студиата и двустайните апартаменти. Предпочитат се имоти, които са обзаведени и готови за ползване, както и такива в сгради с ниска такса поддръжка. Търсят се и къщи или апартаменти с дворове.

В района на Северното Черноморие най-популярни за покупка са имоти в курортите Св. Св. Константин и Елена, к.к. Чайка, градовете Балчик, Каварна и Бяла.

Курортите по Централното Черноморие – Несебър, Свети Влас, Слънчев бряг и Поморие си остават едни от най-предпочитаните за покупка на недвижим имот. В района на Южното Черноморие интересът към покупка на жилище е най-засилен в Созопол и Черноморец, търсят се имоти и в Лозенец и Царево. Средните цени на имот ново строителство в Созопол са между 1900-2500 евро/кв.м., Поморие 1500-1600 евро/кв.м., Свети Влас 1200-1800 евро/кв.м., Слънчев бряг 1200-2200 евро/кв.м.

Относно планинските ни курорти най-желано място за покупка на имот е Банско, където се отчита повишен интерес от страна на софиянци, но не липсват и чужденци – поляци, германци, чехи. Цените варират от 1100 – 1500 евро/кв.м. в зависимост от спецификата на конкретния имот. Интерес има и към имоти в Боровец и Пампорово, заради по-достъпните цени на имотите.

**Arco Real Estate** предлага пълно обслужване в областта на недвижимите имоти. Компанията е собственост на Естонската Arco Vara Group, основана през 1992 г., в момента най-голямата компания за недвижими имоти в Балтика. Екипът ѝ се състои от над 170 утвърдени специалисти, със 17 офиса в 3 държави: Естония, Латвия и България. **Arco Real Estate** е ексклузивен представител по продажби на най-големите естонски инвестиционни проекти в България – BLVD Residence LIVD Apartments, Iztok Parkside, Boyana Luxury Residence, SONA home, SENORA home, ENDORA home.

\* Материалът е част от официален доклад за пазара на недвижими имоти в България за периода Q2 на 2025 г. изготвен от отдел Оценки и пазарни анализи, **ARCO REAL ESTATE**

За допълнителна информация и запитвания за интервю:

Администратори отдел "Оценки и анализи": Теодора Христова, тел.: 0878 248 648, е-майл: teodora.hristova@arcoreal.bg и Анета Кацарова, тел.: 0877 594 800, е-майл: aneta.katsarova@arcoreal.bg

Десислава Велева, Мениджър маркетинг, тел.: 0886 250 388, е-майл: desislava.veleva@arcoreal.bg





ARCO REAL ESTATE

АГЕНЦИЯ НА ГОДИНАТА В БЪЛГАРИЯ



#### Ползите за Вас

- ◆ Богат международен и местен опит
- ◆ Обширно портфолио от услуги за цялостно обслужване на нуждите на клиента в областта на недвижимите имоти
- ◆ Квалификации и лицензи, гарантиращи отличен краен продукт

Постоянно **високо качество** чрез:

- ◆ Обширно изследване
- ◆ Задълбочени анализи
- ◆ Придържане към най-високите професионални стандарти за обективност и етика

[www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg)