



2025 Q4

Пазар на жилищни имоти

София, януари 2026

www.arcoreal.bg



2025 г. завърши като година на висока пазарна активност, но и на по-зряла и балансирана пазарна динамика. След периода на агресивен ръст в предходни години, пазарът през 2025 премина към фаза на "по-прецизно" поведение от страна на участниците.

Купувачите останаха активни, но демонстрираха значително по-внимателен подход при вземането на решения. Наблюдава се по-задълбочен анализ на офертите, по-дълги цикли на огледи и засилена чувствителност към цената, качеството и локацията.

От своя страна продавачите започнаха да коригират очакванията си и да се адаптират към новата реалност, особено на вторичния пазар. Все по-често се наблюдават по-реалистични стартови цени и по-голяма готовност за преговори, което подпомага реализирането на сделки.

Пазарът на недвижими имоти през Q4 на 2025 не показва признаци на „охлаждане“, а по-скоро навлиза във фаза на нормализация. Темпото на сделките се запазва стабилно, но процесът на вземане на решение става по-информиран и по-структуриран.



Традиционно последното тримесечие на годината носи сезонно ускорение, свързано с желанието на купувачи и инвеститори да финализират сделки преди края на финансовата година. На национално ниво Q4 на 2025 отчита приблизителен ръст от около +15% спрямо Q3, което потвърждава силния финал на годината.

На регионално ниво София регистрира най-осезаемото ускорение на активността спрямо останалите тримесечия на годината. Столицата остава водещ двигател на пазара, подкрепена от устойчиво търсене, засилен инвестиционен интерес и активен сегмент на ново строителство.

Пловдив продължи възходящата си линия и през последното тримесечие, като отчете допълнително ускорение на темповете. Градът затвърждава позицията си като втори по значимост пазар с висока ликвидност, стабилно търсене и нарастващ интерес както от крайни купувачи, така и от инвеститори.



Жилищни имоти

Данните на НСИ сочат устойчив растеж на строителната продукция през октомври и ноември, с повишение между 3% и 3,5% на годишна база, основно при жилищните сгради. През октомври 2025 г. индексът на продукцията в сектор „Строителство“ се понижава с 1.1% спрямо предходния месец. Данните са предварителни и сезонно изгладени.

Календарно изгладените данни показват увеличение с 3.1% на строителната продукция в сравнение със същия месец на 2024 година. През октомври 2025 г. се наблюдава намаление спрямо предходния месец при строителството на съоръжения и при специализираните строителни дейности - с по 1.7%, както и при продукцията от строителство на сгради - с 0.1%.

През октомври 2025 г. в сравнение със същия месец на 2024 г. е регистрирано увеличение с 4.9% при строителството на съоръжения, с 2.8% при продукцията от строителство на сгради и с 2.1% при специализираните строителни дейности.

През ноември 2025 г. индексът на продукцията в сектор „Строителство“ се повишава с 1.4% спрямо предходния месец. Данните са предварителни и сезонно изгладени.

Календарно изгладените данни показват увеличение с 3.5% на строителната продукция в сравнение със същия месец на 2024 година.

През ноември 2025 г. се наблюдава повишение спрямо предходния месец при строителството на съоръжения - с 3.0%, при специализираните строителни дейности - с 1.2%, както и при продукцията от строителство на сгради - с 0.6%.

През ноември 2025 г. в сравнение със същия месец на 2024 г. е регистрирано увеличение със 7.4% при строителството на съоръжения, с 3.8% при продукцията от строителство на сгради и с 0.1% при специализираните строителни дейности.





Данните на Агенцията по вписванията показват, че общият брой продажби за страната през четвъртото тримесечие на 2025 достига 67 175, спрямо 58 184 през третото тримесечие, 56 010 през второто тримесечие и 45 144 през първото тримесечие 2025. Това е ръст от приблизително 15% спрямо предходното тримесечие и близо 17% спрямо второто тримесечие, а спрямо първото – 33%.

Наблюдаваме ръст на сделките спрямо същия период на 2024 година, когато общият брой на вписаните сделки е бил 60 429 (ръст с 7%).

Софийският пазар завършва 2025 година със най-силното си тримесечие. Броят на продажбите в столицата е 12 156 за четвъртото тримесечие, спрямо 9 238 за третото тримесечие, следвано от 10 647 през второто тримесечие и 8 588 през първото на 2025 година. Това означава ръст на Q4 от около 24% спрямо предходното тримесечие.



Това затвърждава ролята на столицата като водещ пазар, концентриращ най-голямо търсене, инвестиционен интерес и ново строителство.

Във Варна са вписани 4291 продажби, спрямо 3870 за трето тримесечие, следвани от 3695 за второто тримесечие на 2025г. и 3099 за първото. Q4 бележи ръст от 10 %, спрямо Q3. Това е един умерен, но устойчив ръст. Това подсказва по-зрял пазар, където търсенето се движи равномерно без резки скокове. Морският град остава привлекателен, както за постоянно живеене, така и за инвестиции с ваканционен или наемен профил.

В Пловдив също отчитаме ръст при вписаните сделки – 6038 за последното тримесечие, съпоставено с 4408 за третото тримесечие (ръст от 27%). Като със своя ръст от 27% спрямо Q3, Пловдив изпреварва София, Варна и Бургас по темп на нарастване.



В Бургас продажбите през последното тримесечие на годината също бележат ръст, макар и по-умерен от 5,5% - 2500 продажби, спрямо 2389 за третото тримесечие на годината.

В обобщение, данните показват ясно изразена възходяща динамика през цялата 2025 г., като най-силният импулс е през четвъртото тримесечие. Последователният ръст от Q1 (45144 брой сделки) към Q4 (67175 брой сделки) в размер на 33% говори за стабилна пазарната активност.

По данни на НСИ въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради за третото тримесечие на 2025г., са както следва: за София (столица) са 233, за Пловдив – 206, Варна – 124, а за Бургас – 128. Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради общо за страната са 1392, а новопостроените жилища в тях са 6478. От въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради през третото тримесечие на 2025 г. със стоманобетонна конструкция са 969, с тухлена - 329, с друга - 83, а с панелна – 11.

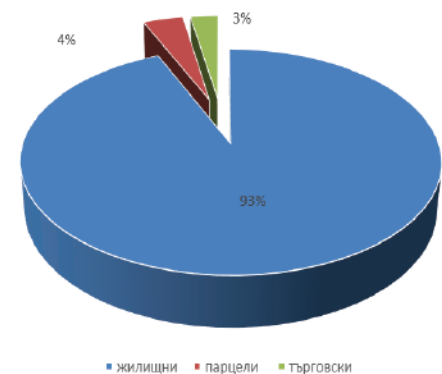
Почти равностойно е разпределението между новопостроените жилища с две стаи - 2463 и тези с три стаи - 2376, а делът на жилищата с една стая е 439.

Общата полезна площ на новопостроените жилища през третото тримесечие на 2025 г. е 629 610 кв. м, а жилищната площ – 452 580 кв. метра. Средната жилищна площ на едно новопостроено жилище е 69.86 кв. метра.

Търсене

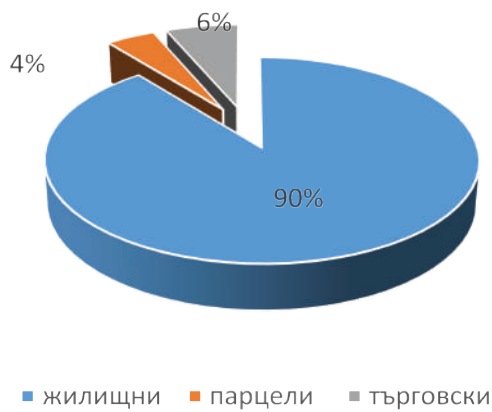
Според данни на Arco Real Estate през четвъртото тримесечие на 2025г. жилищните имоти доминират категорично в търсенето, като формират 90% от всички постъпили оферти „Купува“ през четвъртото тримесечие на 2025 г. Това потвърждава, че пазарът остава силно ориентиран към жилищния сегмент, движен основно от крайни купувачи и инвеститори, търсеци доходност от наеми.

Вид оферти КУПУВА постъпили в агенцията за периода Q3 2025





Вид оферти КУПУВА постъпили в агенцията за периода Q4 2025



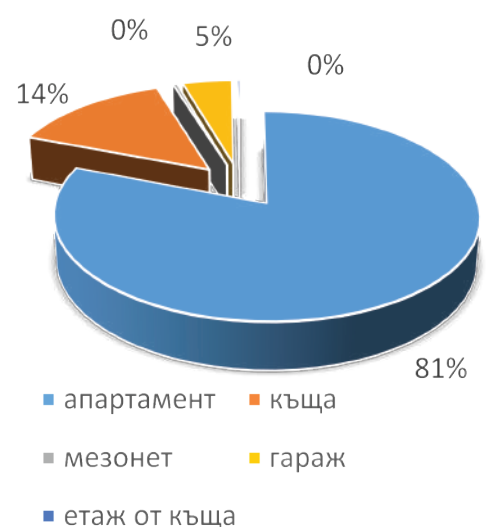
Данните на агенцията за четвъртото тримесечие на 2025 г. показват ясно изразена концентрация на търсенето в жилищния сегмент. От общия брой регистрирани жилищни запитвания, за апартаменти са 82% от целия обем. Къщите заемат приблизително 14%, докато гаражите, мезонетите и етажите от къща остават нишови сегменти.

Разпределението по тип апартаменти допълнително подчертава профила на купувачите. Двустайните и тристайните жилища доминират категорично, като формират гръбнака на търсенето. През отчетния период регистрираните запитвания за двустайни апартаменти са 46% и за тристайни 37%, което показва силен интерес както от страна на инвеститори, така и на крайни купувачи.

По-малък, но устойчив интерес се наблюдава при едностайните апартаменти около 8%, основно с инвестиционна насоченост. Четиристайните и многостайните жилища остават ограничен сегмент, което показва по-селективно търсене при по-големите и по-скъпи имоти.

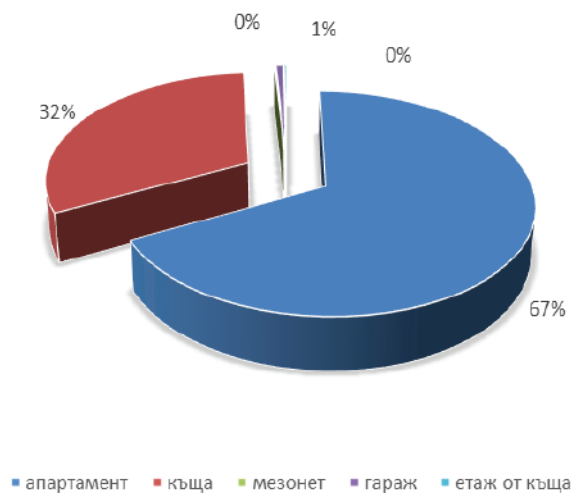
Общата картина показва, че пазарът е ориентиран към ликвидни, функционални и лесно реализируеми жилища, като купувачите имат ясно дефинирани изисквания и целенасочено търсят имоти с добра локация, потенциал за отдаване под наем или дългосрочно обитаване.

ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2025

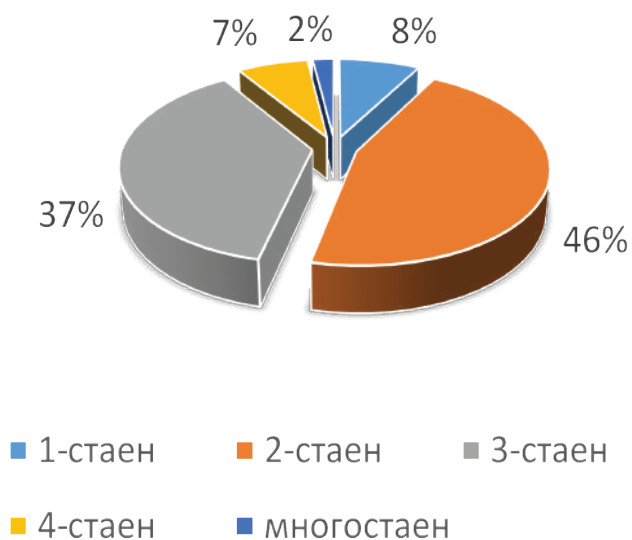




ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2025



ВИД АПАРТАМЕНТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2025



Предлагане

Най-активен продължава да бъде пазарът на жилища в строеж, задвижван от продължаващото изграждане на нови сгради в столицата и околните райони. Завършените и напълно обзаведени имоти, готови за нанасяне, остават ограничени и се реализират бързо след излизането им на пазара.

През четвъртото тримесечие на 2025 г. се наблюдава леко разширяване на структурата на предлагането, но апартаментите продължават да са водещи с около 72% от всички оферти. Делът на къщите се заема приблизително 10%.

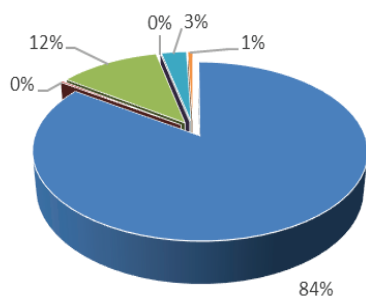




При апартаментите за Q4 2025 г. двустайните отново са най-търсени и най-предлагани с около 46%, следвани от тристайните – 37%. Едностайните апартаменти са около 8%, четиристайните – 7%, а многостайните – около 2%, което показва ясно фокусиране на пазара върху функционални жилища за собствено ползване.

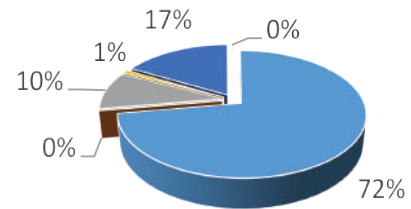
По данни на Arco Real Estate се отчита относително по-нисък дял на предлагането на къщи в близост до София спрямо апартаментите, въпреки лекото им увеличение през Q4. Предлагането на офис и търговски площи остава ограничено, като интересът е концентриран основно върху добре локализирани имоти с модерна инфраструктура и добър потенциал за дългосрочна заетост.

ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2025



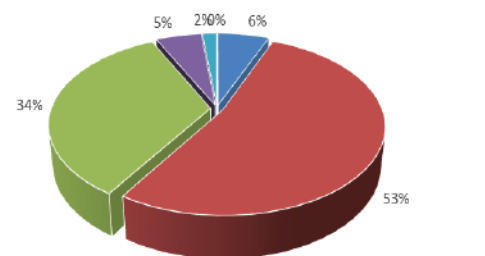
■ Апартамент ■ Ателие ■ Къща ■ Мезонет ■ Гараж ■ Етаж от къща

ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2025



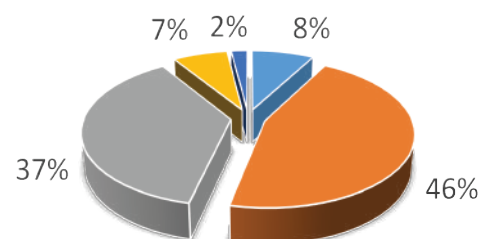
■ Апартамент ■ Ателие ■ Къща
■ Мезонет ■ Гараж ■ Етаж от къща

ВИД АПАРТАМЕНТИ ПРОДАВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2025



■ 1-стаен ■ 2-стаен ■ 3-стаен ■ 4-стаен ■ многостаен ■ не са посочени

ВИД АПАРТАМЕНТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2025



■ 1-стаен ■ 2-стаен ■ 3-стаен
■ 4-стаен ■ многостаен



Пловдив

Пловдивският пазар отчита силно ускоряване на активността през четвъртото тримесечие на 2025 г., като градът се нарежда сред най-динамично развиващите се имотни пазари в страната. Интересът от страна на купувачите остава концентриран основно върху модерни двустайни и тристайни апартаменти, подходящи както за собствено ползване, така и за инвестиция.

Най-активни по отношение на предлагане и реализирани сделки продължават да бъдат кварталите Беломорски, Христо Смирненски, Южен и Център, където се концентрират както нови проекти, така и вторичен пазар с добра ликвидност.

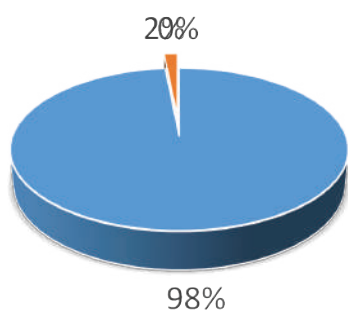
Ценовите нива в града се запазват в относително стабилен диапазон от около 1 500–1 900 €/кв.м., в зависимост от локацията, етапа на строителство и качеството на изпълнение. При проекти с ограничено предлагане и добра инфраструктурна среда се наблюдават и локални покачвания на офертните цени. При сегмента на къщите, търговските и офис площите не се отчитат съществени промени спрямо предходните тримесечия на 2025 и 2024 г.,

като търсенето остава стабилно и по-скоро селективно, насочено към добре позиционирани и функционални имоти.



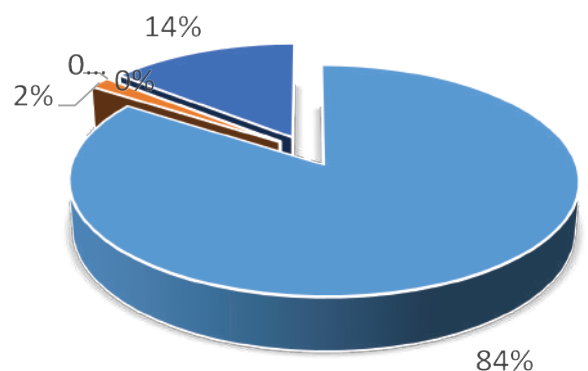


ВИД ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



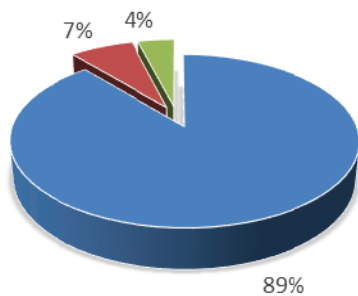
■ жилищни ■ търговски ■ парцели

ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q4 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



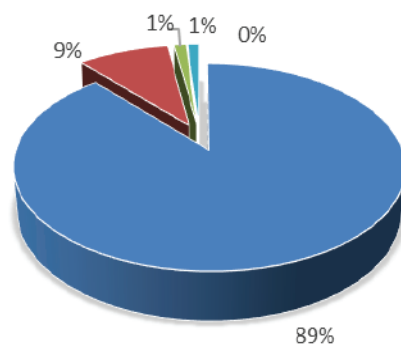
■ апартамент ■ къща
■ етаж от къща ■ мезонет
■ гараж

ВИД ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



■ жилищни ■ търговски ■ парцели

ВИД ЖИЛИЩНИ ОФЕРТИ КУПУВА ПОСТЪПИЛИ В АГЕНЦИЯТА ЗА ПЕРИОДА Q3 2025 ЗА ГР. ПЛОВДИВ



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



Ваканционни имоти

Пазарът на ваканционни имоти през четвъртото тримесечие на 2025 г. отчита повишена активност спрямо предходното тримесечие, в синхрон с общото оживление на имотния пазар в страната. При морските курорти се наблюдава засилен интерес към качествени проекти с добра локация, морска панорама и потенциал за краткосрочно и дългосрочно отдаване под наем.

Ценовите нива при новото строителство остават относително стабилни, като се запазват диапазоните, формирани през предходните тримесечия: около 1 900–2 500 €/кв.м. в Созопол, 1 500–1 600 €/кв.м. в Поморие, 1 200–1 800 €/кв.м. в Свети Влас, 1 200–2 200 €/кв.м. в Слънчев бряг.

В отделни проекти с ограничено предлагане и високо качество се наблюдават и лека корекция нагоре на офертните цени.

В планинските курорти, основно в Банско, цените се движат в диапазона 1 100–1 500 €/кв.м., като търсенето остава устойчиво. Интересът идва както от български купувачи, търсещи втори дом, така и от чуждестранни инвеститори, ориентирани към имоти с добра доходност от наем.

Като цяло четвъртото тримесечие се характеризира с по-активно сключване на сделки, по-бързи решения от страна на купувачите и повишено доверие към ваканционния сегмент, особено при завършени проекти с ясна инвестиционна логика.

ARCO REAL ESTATE е агенция за недвижими имоти, която оперира в България от 2006 г. и предлага широка гама от брокерски, оценителски и консултантски услуги на пазара.

ARCO REAL ESTATE предлага атрактивни проекти в София на различни локации, включително Voyana Luxury Residence - кв. Бояна, SONA Home - кв. Дружба, SENORA Home - кв. Слатина, ENDORA Home - кв. Манастирски ливади - Изток. Като агенция за недвижими имоти, ние предоставяме пълен спектър от услуги, които съпътстват целия процес на покупка, продажба и наем/ отдаване на имоти.

* Материалът е част от официален доклад за пазара на недвижими имоти в България за периода Q4 на 2025 г. изготвен от Мениджър бизнес развитие, със съдействието на Отдел оценки и анализи, **ARCO REAL ESTATE**
За допълнителна информация и запитвания за интервю:

Елена Матева, Мениджър бизнес развитие, тел.: 0877 348 748, е-майл: elena.mateva@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