

ISSN 0323-9004

# Народно стопански архив

Свищов, година LXXIX книга 1 - 2026

---

**Търговски отношения между Грузия и ЕС:  
влиянето на задълбочената и всеобхватна  
зона за свободна търговия върху  
икономическата интеграция**

---

---

**Апробиране на модели за прогнозиране цените  
на петрола**

---

---

**Ефективно и мащабируемо осигуряване  
на временни жилища при отчитане  
на общополезни икономически фактори**

---

---

**Регионални диспаритети при банковото  
жилищно кредитиране в България**

---

---

**Структурни предизвикателства и развойни  
тенденции на медийния пазар в Грузия:  
ключови участници, пазарен обхват и бизнес  
модели**

---

СТОПАНСКА АКАДЕМИЯ „Д. А. ЦЕНОВ“



СВИЩОВ

**РЕДАКЦИОНЕН СЪВЕТ:**

Проф. д-р Теодора Димитрова – главен редактор  
Проф. д-р Светослав Илиев – зам.-главен редактор  
Доц. д-р Михаил Чиприянов  
Доц. д-р Жельо Вѣтев  
Доц. д-р Искра Пантелеева  
Доц. д-р Пламен Йорданов  
Доц. д-р Пламен Петков  
Доц. д-р Анатолий Асенов  
Доц. д-р Сергей Радуканов

**МЕЖДУНАРОДЕН СЪВЕТ:**

Проф. д-р **ик.н. Михаил А. Ескиндаров** – Финансов университет при Правителството на Руската федерация, Москва (Русия).  
Проф. д-р **ик.н. Григоре Белостечник** – Молдовска академия за икономически изследвания, Кишинев (Молдова).  
Проф. д-р **ик.н. Михаил Ив. Зверяков** – Одески държавен икономически университет, Одеса (Украйна).  
Проф. д-р **ик.н. Андрей Крисоватий** – Тернополски национален икономически университет, Тернопол (Украйна).  
Проф. д-р **Кен О'Нийл** – Университет Ълстер (Ирландия)  
Проф. д-р **Ричард Торп** – Университет Лийдс (Великобритания)  
Проф. д-р **ик.н. Елена Непочатенко** – Умански национален аграрен университет, Уман (Украйна)  
Проф. д-р **ик.н. Дмитрий Лукьяненко** – Киевски национален икономически университет "Вадим Гетман", Киев (Украйна)  
Доц. д-р **Мария Стефан** – Университет "Валахия", Търговище (Румъния)  
Доц. д-р **Анисоара Дуика** – Университет "Валахия", Търговище (Румъния)  
Доц. д-р **Владимир Климух** – Брановички държавен университет, Бранович (Беларус)

**Екип за техническо обслужване:**

Технически секретар: Елена Петкова  
Стилов редактор: Анка Танева  
Превод английски: ст. преп. Венцислав Диков и ст. преп. д-р Маргарита Михайлова

**Адрес на редакцията:**

5250 Свищов, ул. „Ем. Чакъров” 2  
Проф. д-р Теодора Димитрова – главен редактор  
☎ (+359) 631 66 201  
Елена Петкова – технически секретар  
☎ (+359) 631 66 201, e-mail: nsarhiv@uni-svishtov.bg  
Благовеста Борисова – компютърен дизайн  
☎ (+359) 882 552 516, e-mail: b.borisova@uni-svishtov.bg  
Милена Александрова – компютърен дизайн  
☎ (+359) 888 303 402, e-mail: m.aleksandrova@uni-svishtov.bg

**Отпечатването на списанието за 2026 г. се осъществява с безвъзмездната финансова помощ на Фонд “Научни изследвания” – Договор ДНП № КП-06-НП7-66 по конкурс “Българска научна периодика – 2026 г.”**

© Академично издателство „Ценов” – Свищов  
© Стопанска академия „Димитър А. Ценов” – Свищов

---

# **НАРОДНОСТОПАНСКИ АРХИВ**

ГОДИНА LXXIX, КНИГА 1 – 2026

---

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

### **Гига Абусеридзе**

Търговски отношения между Грузия и ЕС: влиянието на задълбочената и всеобхватна зона за свободна търговия върху икономическата интеграция /3

### **Пламен Парушев**

Апробиране на модели за прогнозиране цените на петрола /14

### **Ерик Шьоне**

Ефективно и мащабируемо осигуряване на временни жилища при отчитане на общополезни икономически фактори /32

### **Инна Борозенкова**

Регионални диспаритети при банковото жилищно кредитиране в България /41

### **Оксана Войнцева**

Структурни предизвикателства и развойни тенденции на медийния пазар в Грузия: ключови участници, пазарен обхват и бизнес модели /56

---

# РЕГИОНАЛНИ ДИСПАРИТЕТИ ПРИ БАНКОВОТО ЖИЛИЩНО КРЕДИТИРАНЕ В БЪЛГАРИЯ

---

**Инна Борозенкова**

Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – Свищов

Катедра “Финанси и кредит”

Е-мейл: [Innabo@abv.bg](mailto:Innabo@abv.bg)

**Резюме:** Обект на изследване в настоящата статия е банковото жилищно кредитиране. Предметът на разработката се фокусира върху очертаване на предизвикателствата, породени от съществуването на регионални диспаритети при жилищно кредитиране в България, негативните последици от тях и възможностите за тяхното преодоляване. Тезата, която се защитава в разработката, е, че решенията за банков жилищно кредитиране, условията на кредитите и достъпността до тях са пряко зависими от регионалното икономическо развитие, пазара на недвижими имоти и демографската обстановка в различните части на страната.

**Ключови думи:** банков сектор, кредитиране, жилищни кредити, кредитен риск, регионални диспаритети.

Тази статия се **цитира**, както следва: **Борозенкова, И.** (2026). Регионални диспаритети при банковото жилищно кредитиране в България. Народностопански архив, (4), с. 41-55.

**URL:** [nsarhiv.uni-svishtov.bg](https://nsarhiv.uni-svishtov.bg)

**DOI:** <https://doi.org/10.58861/tae.ea-nsa.2026.1.04.bg>

**JEL:** G21.

\* \* \*

## Въведение

**Ж**илищният кредит е не само финансов инструмент за реализиране на стремежа за придобиване на собствено жилище. Той е ключов двигател на икономиката, който стимулира строителния сектор, производството на материали, транспорта, услугите и потреблението. В същото време в България, като страна с изразени регионални различия,

пазарът на жилищни кредити не е единен. Това създава предпоставка за формирането на отделни, почти автономни пазарни ниши с напълно различни характеристики и динамика. Актуалността на проблема се корени във феномена на "двускоростната" българска икономика, където столичният регион доминира по почти всички икономически показатели. Резултатът от посоченото неравенство е масовият вътрешен миграционен поток от провинцията към столицата. Това задълбочава диспропорциите, като създава "порочен кръг" на обезлюдяване и икономически спад в изостаналите региони. Тези дисбаланси се отразяват и на кредитния пазар. Те създават риск от финансово изключване на населението в периферните и икономически слабо развити региони. Разбирането на регионалните аспекти е от съществено значение както за банките (за управление на риска), така и за държавните институции (за формулиране на целеви регионални политики).

**Обект** на изследване в настоящата статия е *банковото жилищно кредитиране*. **Предметът** на разработката се фокусира върху очертаване на *регионалните диспаритети при жилищно кредитиране в България и възможностите за тяхното преодоляване*. В този смисъл изследването не се ограничава само до описание на съществуващото положение. То е насочено към предлагане на конкретна рамка за действие, базирана на данни и добри практики.

На тази основа се формулира следната **изследователска теза**: *решенията за банково жилищно кредитиране, условията на кредитите и достъпността до тях са пряко зависими от регионалното икономическо развитие, пазара на недвижими имоти и демографската обстановка в различните части на страната*.

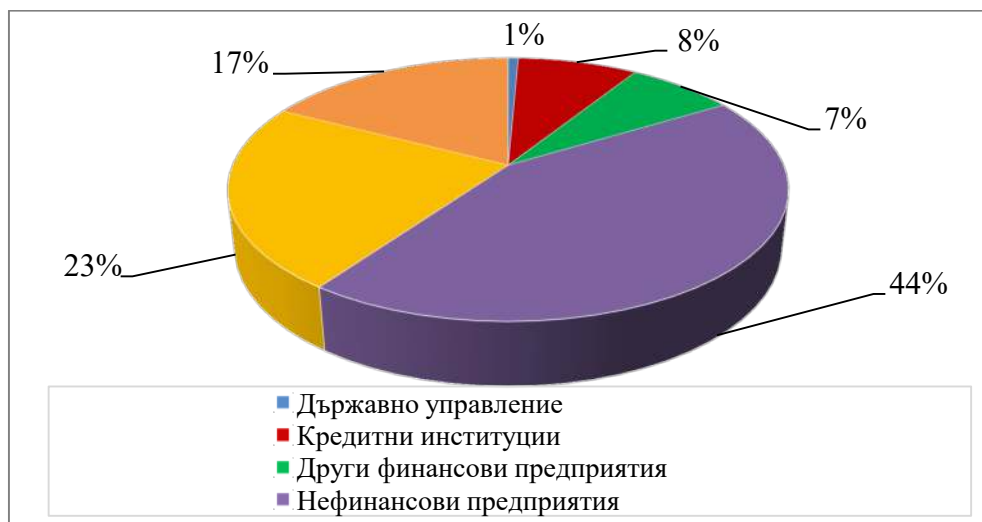
**Основната цел** на изследването е *да се идентифицират и анализират причинно-следствените връзки между регионалните фактори и параметрите на жилищните кредити в България*.

**Задачите**, които си поставяме, са: 1) разглеждане на някои регионални аспекти на кредитните решения при банковото жилищно кредитиране; 2) анализ на предизвикателствата и последиците, породени от регионалните диспаритети при жилищното кредитиране; 3) очертаване на възможностите за насърчаване на балансирано регионално жилищно кредитиране.

## 1. Регионални аспекти на кредитните решения при банковото жилищно кредитиране

Жилищният кредит е дългосрочно задължение, при което банката предоставя средства за закупуване на жилище, което служи за обезпечение (ипотека). Банковото жилищно кредитиране играе важна роля в икономиката, изпълнявайки както социална, така и финансово-стимулираща функции. От една страна, то осигурява достъп до жилище за част от населението, което не разполага с достатъчно собствени средства за неговата покупка. От друга страна, жилищният кредит има съществено значение за икономическия просперитет на дадена страна, стимулирайки развитието строителния сектор, производството на строителни материали, транспорта, услугите, създаването на нови работни места и растежа на потреблението (Димитрова, 2013).

Жилищните кредити за домакинства заемат съществено място в кредитните портфейли на банките в България. Кредитите, обезпечени с жилищни имоти, представляват около 23% от брутните кредити на банковия сектор в страната към края на 2024 г. (вж. Фиг. 1)



Фигура 1. Структура на банковите кредити в България към 31.12.2024 г.

Източник: изчисления на автора по данни на Българска народна банка, 2025

През последните години у нас се наблюдава тенденция към устойчиво нарастване обема на жилищните кредити (вж. Фиг. 2). За десетгодишния период от 2015 г. до 2024 г. те се увеличават с около 3 пъти. Само през 2024 г. спрямо предходната 2023 г. това нарастване е с над 25%.



Фигура 2. Тенденции в развитието на жилищните кредити на банковия сектор в България за периода 2015-2024 г.

Източник: изчисления на автора по данни на Българска народна банка, 2025

Устойчивият растеж на пазара на жилищни кредити през последните години с такива мащаби от своя страна поражда дори известно безпокойство. Кредитната активност в сегмента на банковото жилищно кредитиране на домакинствата продължава да се характеризира с акумулиране на *прекомерен кредитен растеж*. За органите на банков надзор това е сигнал за *потенциално натрупване на допълнителни рискове за банковия сектор*. Неслучайно, с оглед превантивното съхраняване стабилността на банковата система, предвид очертаващите се тенденции, БНБ прие изисквания към определен кръг от ключови показатели при отпускане и предоговаряне на кредити, обезпечени с жилищни имоти. Те са в сила от 1 октомври 2024 г. и имат за цел охлаждане на кредитния растеж в сегмента на жилищното кредитиране на домакинствата. Някои от тези показатели, съгласно чл. 79, ал. 3, т. 4 от Закона за кредитните институции, 2006, са: 1) Съотношение между размера на кредита и стойността на обезпечението (*Loan-to-Value – LTV*. По-нисък коефициент *LTV* означава по-малък риск за банката. Нивото на изискване е  $\leq 85\%$ ); 2) Съотношение между размера на месечната вноса при обслужването на дълга към месечния доход на кредитополучателя (*Debt Service-to-Income – DSTI*. Това е ключов показател за платежоспособност. Нивото на изискване е  $\leq 50\%$ ); 3) Съотношение между размера на текущите плащания във връзка с обслужването на кредита, обезпечен с жилище, и месечния доход на кредитополучателя; 4) Съотношение между размера на кредита и годишния доход на кредитополучателя (*Debt-to-Income – DTI*); 5) Максимален срок по договора за кредит (матуритет) – 30 години.

Банките оценяват кредитния риск при жилищното кредитиране чрез комплексна проверка на кредитополучателя. Тя е фокусирана основно върху *трите "C"* (*Three C's of credit*): *капацитет* (Capacity – способност за изплащане, измерена чрез *DSTI*, стабилност на доходите); *обезпечение* (Collateral – стойността, ликвидността и качеството на имота-обезпечение); *характер* (Character – кредитна история и дисциплина) (Радков, Р., Михайлов, Ем., Вълчев, Ж., Асенова, М, 1994), (Божинов, 2016).

Проучванията показват, че върху спецификата на банковото жилищно кредитиране силно влияние оказват съществуващите в дадена страна регионални диспаритети (Di Maggio, M., Kermani, A., Palmer, C., 2016), (Beraja, M., Fuster, A., Hurst, E., Vavra, J., 2019), (Bourdin, 2025), (Agarwal, S., Deng Y., He, J., Wang, Y., Zhang, Q, 2023).

Регионалните дисбаланси в България са резултат от влиянието на разнородни фактори. Като такива могат да се очертаят следните: *наследство от миналото* (например неравномерна индустриализация през периода преди 1989 г., която съсредоточава промишлеността в определени градове, а след 1989 г. – закриване на големи предприятия в някои райони); *концентрация на стопанска активност*, респ. инвестиции и работни места в столицата и някои големи града за сметка на по-слабо развитие на малките и средните предприятия в периферните и селските райони; *инфраструктурни фактори* (неравномерно развитие на транспортната инфраструктура и лоша свързаност между регионите; по-труден достъп до обществени услуги в някои региони); *демографски фактори* (миграция на населението към столицата и големите градове, респ. обезлюдяване и застаряване на населението в селските и периферните райони); *управленски фактори* (централизация на управлението и публичните ресурси в София и по-големите градове и ограничаване на административния капацитет на местните власти в по-слабите региони и области; ползите от членството на България в ЕС се концентрират в икономически по-силно развитите региони); *образователни и социални фактори* (различен достъп до качествено образование и здравеопазване в отделните региони; регионални различия по отношение на образователно и квалификационно равнище на населението; по-висок риск от бедност в селските и периферните райони); *природни фактори* (съществуването на труднодостъпни и планински територии, които затрудняват икономическата активност).

Статистическите данни демонстрират съществуването на видимо икономическо и социално неравенство в България между отделните региони и области. По данни на Националния статистически институт, 2025 *БВП на глава от населението* за 2022 г. общо за страната е 25 956 лв., като за София (столица) е 39 400 лв., за Югозападен регион – 27 900 лв., докато за Северозападния регион е само 12 800 лв. Разликата е над 3 пъти. *Средната брутна месечна работна заплата* в края на 2023 г. за страната като

цяло е 2 173 лв., в София е 2 966 лв., във Варна – 2 147 лв., а в области като Монтана и Видин тя е под 1 700 лв. Относно *нивото на безработица* към края на 2023 г. данните показват: общо за страната 4.3%, София (столица) – 1.6%, Югозападен регион – 3.4%, а Северозападен регион – 9.1%, т.е. няколко пъти по-висока безработица в по-бедните региони.

Таблица 1.

**Ключови икономически показатели по региони**

| Регион          | БВП на глава от населението (2022 г.) | Средна заплата (Q4 2023 г.) | Безработица (Q4 2023 г.) |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| София (столица) | 39 400 лв.                            | ~2 900 лв.                  | 1,6%                     |
| Югозападен      | 27 900 лв.                            | ~2 300 лв.                  | 3,4%                     |
| Северозападен   | 12 800 лв.                            | ~1 780 лв.                  | 9,1%                     |
| Югоизточен      | 18 500 лв.                            | ~2 080 лв.                  | 5,2%                     |

*Източник:* (Национален статистически институт, 2025) (Българска народна банка, 2025) (Министерство на труда и социалната политика, 2025)

Аналогични изводи могат да се направят и по отношение на демографското състояние. Съществуват явни тенденции на миграция на население от Северозападния и Северния централен регион към София, Югозападен и Югоизточен регион. За да се подчертае сериозността на демографския проблем, който засилва регионалните диспаритети, може да се добави, че по данни на НСИ за периода 2011–2021 г. област Видин регистрира най-рязкото намаление на населението – с над 22%. За сравнение населението на Област София за същия период се увеличава с близо 10% .

Цените на жилищата са пряко отражение на икономическата сила и търсенето в региона. Средните цени на жилища в края на 2023 г. са, както следва: София: 1,850-2,300 €/кв.м.; Варна: 1,450-1,800 €/кв.м.; Пловдив: 1,300-1,600 €/кв.м.; Бургас: 1,200-1,500 €/кв. м.; Стара Загора: 850-1,150 €/кв.м.; Русе, Плевен, Видин: 700-950 €/кв.м.

Най-висок ръст на цените на жилищата за 2023 г. се регистрира в София (+6.2%), а най-нисък – в Северозападен регион (+1.8%). Съществуват регионални различия в ликвидността на имотите – в София: от 2 до 4 месеца средно време за продажба, а във Видин и Монтана: от 8 до 14 месеца средно време за продажба.

Регионалните пазари в България се отличават с редица особености: *възникване на "пазар на продавачи" в столицата* (в София пазарът остава относително активен, но с увеличено време за реализация); *стагнация в провинцията* (в Северозападния регион пазарът на недвижими имоти се характеризира с ниска активност и продължителен период на търсене на купувачи); *сезонност в черноморските градове* (във Варна и Бургас се

наблюдават по-високи цени и активност през летния сезон, което повлиява годишните средни стойности).

Преки публични данни за обема на кредитите по области рядко се публикуват, но индиректните показатели са безспорни. *Над 50% от общия обем на новоотпускащите жилищни кредити се концентрира в София.* Втори по обем са окръзите с големи градове като Пловдив, Варна и Бургас. Северозападният регион участва с пренебрежимо малък дял от общия кредитен портфейл. Демографската "черна дупка" в този регион влошава пазара на недвижими имоти и намалява кредитната активност до минимум. Данни от БНБ за портфейла на жилищните кредити към 2023 г. например показват, че само 0.8% от стойността на всички жилищни кредити в страната са за имоти в област Монтана. Това потвърждава хипотезата за екстремна концентрация при кредитирането. Тази концентрация води до ефект на "самоизпълняващо се пророчество", т.е. липсата на достъп до кредит поражда стагнация на пазара на недвижими имоти, която от своя страна потвърждава предразсъдъците на банките за висок риск и ги кара да продължат да ограничават кредитирането в тези региони. Този затворен кръг е труден за преодоляване без външна намеса.

Регионът е прокси променлива, която силно влияе върху спецификата на кредитните взаимоотношения между банките и потенциалните кредитополучатели в България. По-конкретно става дума за:

- *Влияние върху платежоспособността на кредитополучателите.* Региони с висока безработица и ниски средни доходи (напр. Северозападен регион) генерират кандидат-кредитополучатели с по-нисък капацитет за изплащане. В такива региони дори и двойка с два средни за района дохода често не успява да покрие изискванията за *DSTI* коефициент за кредит, който би бил достатъчен за закупуване на апартамент в района.

- *Влияние върху обезпечението.* Пазарът на недвижими имоти е изразено регионален. Имот в слабо развит район има по-ниска пазарна стойност и значително по-ниска ликвидност (по-трудно се продава при неизпълнение). Това принуждава банките да прилагат по-консервативни оценки и да изискват по-ниски *LTV* в такива региони. На практика банките често намаляват официално одобрената стойност на имота с допълнителна "регионална отстъпка" от 10-20% спрямо пазарната цена, за да компенсират липсата на ликвидност. Това прави официално одобрения размер на кредита още по-нисък.

- *Влияние върху лихвените проценти* – банките прилагат *рисково претеглено ценообразуване*. Кредитополучател в регион с висока безработица и нестабилен пазар на имоти може да получи оферта с лихва с 0.5-1.5 процентни пункта по-висока от тази за кандидат със същите доходи в София. Например, докато в София лихвата по 20-годишен кредит може да

е 3.5%, в Русе или Видин за същия кредитополучател може да достигне 4.5-5%.

- *Влияние върху коефициента  $LTV$*  – в София, поради стабилността и ликвидността на пазара, банките може да одобрят кредит с  $LTV$  до 80-90%. В малък град с падащи цени на имотите те може да поискат  $LTV$  не по-висок от 60-70%, което означава значително по-голяма първоначална вноска за купувача. Това принуждава потенциалните купувачи или да натрупат пари в продължение на много години, или да се обърнат към неформални източници на финансиране.

- *Влияние върху индекса на достъпност*, който ясно показва проблема. Ако за купуване на 60 кв. м апартамент в София (2,000 €/кв. м = 120,000 €) е необходим доход от X, то за същия апартамент в Монтана (800 €/кв. м = 48,000 €) цената е 2.5 пъти по-ниска. Но тъй като доходът в Монтана е 2-3 пъти по-нисък, достъпността всъщност е по-лоша. Освен това по-строгите изисквания за  $LTV$  правят набирането на първоначална вноска по-трудно. Допълнително, в провинцията често се наблюдава феноменът "сива икономика", при който част от доходите не се декларира. Това още повече намалява официално отчетения доход на домакинството и съответно – възможностите му за получаване на кредит, дори ако реално разполага с необходимите средства за изплащането му.

- *Влияние върху възрастовата структура на кредитополучателите* – в провинцията средната възраст на хората, които успяват да получат жилищен кредит, е значително по-висока отколкото в столицата. Това се дължи на необходимостта да се натрупат достатъчно спестявания за голямата първоначална вноска, което отлага решението за закупуване на жилище с години, а понякога и десетилетия.

## **2. Предизвикателства и последици от регионалните диспаритети при жилищното кредитиране**

Съществуването на регионални дисбаланси при жилищното кредитиране в България поражда редица **предизвикателства**. Те засягат както банките, така и потенциалните кредитополучатели и купувачите на жилища (Hermansen, 2021), (OECD, 2021), (European Commission, 2019), (European Commission, 2023), (World Bank, 2021).

**От гледна точка на банките** това е свързано на първо място с *концентрация на кредитния риск*. Големият дял на кредитите, отпуснати в икономически силните региони (предимно София), създава висока експозиция към един-единствен пазар. В случай на икономически шок, падане на цените на недвижимите имоти или рязко влошаване на покупателната способност в столицата банковата система като цяло може да

понесе значителни загуби. Това противоречи на фундаменталния принцип на диверсификация на риска.

Освен това наличието на регионални диспаритети при банковото жилищно кредитиране създава *трудности при управление и ликвидация на обезпечения в периферни региони*. В случая имаме предвид по-конкретно: *ниска ликвидност* (при неизпълнение по кредита банката се сблъсква с продължителен и скъп процес на ликвидация на обезпечението. В малките населени места пазарът е тесен, което означава, че намирането на купувач за имота отнема месеци или дори години); *висока амортизация на залога* (през това време стойността на имота може да продължи да пада, особено в региони с отрицателна демография. Разходите за поддръжка и охрана допълнително увеличават загубите на банката); *субективност при оценка* (определянето на реалистична пазарна стойност на имот в райони с рядкост на сделките е сложно и води до конфликти с кредитополучатели).

Друго предизвикателство пред банките е свързано с *високата оперативна цена и неефективност*. Поддържането на клонова мрежа в малки градове, където обемът на бизнеса е нисък, е икономически неефективно. Това принуждава банките да затварят клонове, което допълнително ограничава достъпа до финансови услуги в тези региони и създава "финансови пустини".

*Липсата на адекватни данни за фино моделиране на риска* също поражда проблеми. Отсъствието на детайлни исторически данни за поведението на кредитите в различните региони затруднява разработването на прецизни модели за оценка на кредитния риск, които да отчитат локалната специфика. Това кара банките да прилагат общи, по-консервативни критерии, които "наказват" цели региони.

Банките се изправят пред *репутационен риск*, свързан с възприятието за "дискриминация" на цели региони. Публичната негативна реакция и медийното внимание към затварянето на клонове в малки градове или откази за кредити могат да увредят имиджа на институцията и да доведат до загуба на клиенти дори в столичния пазар.

Наличието на регионални дисбаланси при жилищното кредитиране същевременно поражда редица предизвикателства и **по отношение на кредитополучателите и потенциалните купувачи на жилища**. То е свързано със *структурно финансово изключване*. Населението в икономически слабите региони (Северозападен, части от Северен централен) на практика има ограничен достъп до един от основните финансови инструменти за подобряване на жилищните условия. Това ги принуждава да разчитат на собствени спестявания (които са оскъдни) или на неформални кредитни механизми, които са свързани с висок риск и лихви.

Същевременно небалансираното регионално кредитиране създава *неравностойни условия на кредитиране*. Дори да отговарят на базовите

критерии, кредитополучателите в провинцията се сблъскват с: *по-високи лихвени проценти*, отразяващи "регионалната надбавка за риск"; *по-строги изисквания към първоначалното собствено участие (по-нисък LTV)*, което ги принуждава да набират значително по-големи суми пари в брой – най-трудният елемент при ниските доходи; *по-задълбочена проверка на доходите и мястото на работа*, като предпочитание се дава на държавни институции и големи компании, които рядко се срещат в малките градове.

Друго предизвикателство пред потенциалните кредитополучатели е свързано със *заключване в "жилищна бедност"*. Липсата на възможност да се финансира качествено жилище води до живеене в стари, неефективни и често неподдържани жилища. Това има пряко въздействие върху здравето, образованието и общото качество на живот, създавайки порочен кръг на бедността.

Съществен проблем в разглежданата насока е *принудителната миграция*. За да реализират жилищния си проект, младите и образовани хора са принудени да мигрират в големите градове. Това не е доброволен избор, основан на кариерни амбиции, а принуда, породена от липсата на финансови възможности в родния им край.

В крайна сметка регионалните дисбаланси при кредитирането предизвикват *ограничен избор на финансови продукти*. В провинцията предлаганите от банките жилищни кредити са често стандартни, без допълнителни опции или гъвкави условия, които се предлагат в столицата. Липсват продукти, приспособени към спецификата на местния пазар, като например комбинирани кредити за закупуване и реновация на по-стари жилища, които са типични за малките градове.

Очертаните проблеми, свързани с регионалните диспаритети при жилищното кредитиране в България, водят до негативни макроикономически и социални **последиви**. Става дума за:

- *засилване на регионалното икономическо неравенство*. Кредитният пазар действа като "усилвател" на вече съществуващите диспаритети. Като насочва капитала основно към развитите региони, той лишава периферията от инвестиции, които биха могли да стимулират икономическа активност, да доведат до създаване на работни места и до повишаване на доходите.

- *демографска деградация и "празен терен" в провинцията*. Принудителната миграция, подхранвана и от липсата на финансиране, води до застаряване на населението, затваряне на училища и обезлюдяване на цели райони. Това създава тежест за цялата икономика и засилва социалните проблеми.

- *неефективно използване на жилищния фонд*. В столицата се създава натиск върху жилищния пазар и инфраструктурата, докато в

провинцията огромен брой жилища остават незаети и обезценени. Това е ирационално от гледна точка на националните ресурси.

- *социална напрегнатост и чувство за незащитеност.* Системното финансово изключване създава чувство на несправедливост и отчуждение у гражданите в провинцията, което може да подкопае социалното сплотяване и доверието в институциите.

- *забавяне на икономическото развитие на страната като цяло.* Дългосрочният и устойчив растеж на една страна не може да бъде основан само на развитието на един-два региона. Игнорирането на потенциала на провинцията означава забавяне на икономическия потенциал на цялата нация.

- *влошаване на кредитната култура.* Системното финансово изключване води до влошаване на кредитната култура в изостаналите региони. Когато хората нямат достъп до кредитни продукти, те могат да се обърнат към нерегулирани кредитори, което увеличава риска от прекалено задлъжняване и създава предпоставки за социални проблеми.

### **3. Възможности за преодоляване на регионалните дисбаланси при банковото жилищно кредитиране**

Съществуват различни механизми за насърчаване на балансирано регионално жилищно кредитиране в България. Те касаят както дейността на банките, така и тази на държавните институции и на регулаторите. Тези възможности са конкретизирани по-детайлно в следващото изложение.

#### **1) Възможности, свързани с дейността на банките и финансовия сектор:**

- *Използване на детайлно разработени кредитни модели.* Вместо единни критерии, прилагани във всички региони, банките трябва да инвестират в изследвания и модели, които отчитат локалната специфика. Например в регион с ниски доходи, но стабилна заетост, може да се обърне по-голямо внимание на продължителността на заетостта, а не само на абсолютния размер на дохода.

- *Въвеждане на "пилотни" продукти за стабилни региони.* Банките следва да започнат да предлагат целеви продукти в избрани по-малки градове с добри икономически показатели (напр. индустриални центрове като Стара Загора, Девня и др.) с конкурентни условия (леко намалени лихви, по-висок *LTV*), за да създадат "критична маса" и да натрупат опит.

- *Партньорства с местни брокери и оценители.* За да подобрят точността на оценките и скоростта на ликвидация, банките могат да сключат партньорства с проверени местни специалисти, които имат по-добро разбиране на пазара.

- *Развитие на дигитални канали и мобилно банкиране.* За да намалят оперативните разходи в провинцията, банките трябва да инвестират в съвършени дигитални платформи, които да предоставят пълноценно обслужване от разстояние, включително подаване на заявления за кредити и консултации.

- *Въвеждане на "микрокредитни" продукти за реновация и енергийна ефективност.* Вместо да се фокусират единствено върху закупуване на нови жилища, банките могат да разработят продукти за малки суми, предназначени за реновация на застарелия жилищен фонд в провинцията. Това подобрява жилищните условия, създава бизнес за местни фирми и намалява енергийните разходи на домакинствата, като по този начин косвено повишава тяхната платежоспособност.

- *Създаване на целеви програми за подкрепа на млади специалисти в провинцията.* Банките, в партньорство с общините, би следвало да създадат програми, насочени към млади хора, които се връщат в родния си град след образование или започват работа в местни компании. Такива програми могат да включват облекчения при първоначалната вноска или гаранции от общината, насочени конкретно към тази целева група.

## **2) Възможности, отнасящи се до дейността на държавните институции (централни и местни):**

- *Стимули за икономическа активност в слабо развитите региони.* Това е важна и фундаментална мярка. Без повишаване на доходите всички други мерки са повърхностни. Тази мярка може да включва например: данъчни облекчения за компании, отварящи работни места в региони с висока безработица; инвестиции в критичната инфраструктура (пътища, интернет, логистични паркове), за да се направят тези региони привлекателни за бизнеса; създаване на индустриални и технологични паркове в регионални центрове като Плевен, Велико Търново и Шумен, които да служат като алтернативни полюси на икономически растеж извън София и т.н.

- *Целеви държавни програми за подпомагане на жилищното кредитиране.* Става дума за възможност за държавна гаранция за част от кредита. Подобно на програма "Младо семейство" държавата може да поеме гаранция за 10-20% от стойността на кредита, отпускан в определени региони. Това автоматично намалява изискванията на банките за *LTV* и прави необходимата първоначална вноска по-достъпна. Може да се помисли за възможността от субсидиране на лихвения процент за първите няколко години от кредита за кредитополучатели в целеви региони.

- *Подкрепа за местните пазари на недвижими имоти.* Общините могат да разработят програми за реновиране на градските центрове, да предлагат общински терени за строителство с отстъпка, при условие че цените на жилищата ще бъдат под пазарните.

### 3) Възможности по отношение дейността на регулаторите (БНБ и др.):

- *Въвеждане на задължителен детайлен статистически отчет.* БНБ трябва да изиска от банките да предоставят регулярна информация за новоотпусканите жилищни кредити на ниво *HUTS-3* (областите). Това следва да включва информация за обем, брой и среден размер на кредитите, среден коефициент *LTV* и среден лихвен процент. Публикуването на тези данни осветява проблема и позволява на всички заинтересовани страни да вземат информирани решения.

- *Прецизен мониторинг на системния риск от концентрация.* БНБ трябва да следи активно експозицията на банковата система към конкретни региони и при необходимост да прилага макропруденциални мерки за предотвратяване на балони (напр. допълнителни капиталови буфери за кредити в пазари в процес на "прегриване").

- *Насърчаване на "отговорно кредитиране".* Регулаторът трябва да насърчава банките да прилагат принципи на отговорно кредитиране, което включва не само защита на потребителя, но и прецизна оценка на регионалния риск, вместо да се ограничават до механично прилагане на общи правила.

- Все по-актуалната *ESG* рамка (*Environmental, Social & Governance* – *Екологично, Социално & Управленско*) предлага нова перспектива за решаване на идентифицираните проблеми. Социалният компонент (*Social*) на *ESG* подхода директно отразява необходимостта от справедлив достъп до финансови услуги и намаляване на неравенствата. Банките, които прилагат *ESG* принципи, могат да видят в насърчаването на балансирано регионално развитие не само рискове, но и възможности, като например:

- *стимули за "зелено" жилищно кредитиране в провинцията.* Банките могат да разработят продукти с преференциални условия за кредити, предназначени за енергийна ефективност или изграждане на екожилища в малките населени места. Това създава пазар за "зелени" строители и занаятчии в региони, които се нуждаят от икономически стимули. Например банка може да предложи кредит за смяна на стари дограми или поставяне на фотоволтаици с лихва с 1 пункт по-ниска от стандартната за региона.

- *интегриране на социалния фактор в моделите за оценка на кредитните рискове.* Оценката на кредитоспособността на потенциалните длъжници може да включва и "положителни" социални фактори, като например участието в местни общности или планове за развитие на малък бизнес в региона, които оказват компенсиращ ефект върху по-ниския доход. Това изисква промяна в менталитета – от оценка единствено на "минусите" (рисковете) към оценка и на "плюсовете" (потенциала) на дадена локация.

- *публична отчетност и прозрачност*. В контекста на управленческия компонент (Governance) банките могат да започнат да публикуват данни за своето регионално участие, демонстрирайки по този начин ангажимент към устойчивостта и социалната отговорност. Това може да стане част от годишните *ESG* отчети, като се посочи какъв процент от кредитния портфейл е насочен към икономически слабо развити региони и какви инициативи се подкрепят там.

### Заклучение

Настоящото изследване доказва, че жилищното кредитиране в България е тясно свързано с регионалните икономически реалности. Съществуващата практика на банковата система, водеща до концентрация на кредитите в столицата и по-богатите региони, е разбираема от гледна точка на управлението на риска. Тя обаче има сериозни негативни последици за регионалното развитие и социалното равенство. Предизвикателствата нямат само финансово-икономически характер, но се превръщат и в социално-демографска заплаха за териториалната цялост на страната.

Става ясно, че проблемът с регионалните дисбаланси при жилищното кредитиране не може да бъде решен само от един субект. Необходим е координиран подход "отгоре-надолу" (държава, регулатор) и "отдолу-нагоре" (банки, местни общности). Докато банките трябва да станат по-иновативни в управлението на регионалния риск, държавата следва да създаде реалните икономически предпоставки за развитие на провинцията. Само така може да се прекъсне порочният кръг на неравенството и да се постигне по-балансиран и устойчив растеж на жилищното кредитиране и на икономиката като цяло.

### Използвани източници

- Agarwal, S., Deng Y., He, J., Wang, Y., Zhang, Q. (2023). "Lenders' pricing strategy: Do neighborhood risks matter? *Real Estate Economics*, 15(4). Извлечено от <https://ideas.repec.org/s/bla/reesec.html>
- Beraja, M., Fuster, A., Hurst, E., Vavra, J. (2019). Regional Heterogeneity and the Refinancing Channel of Monetary Policy. *The Quarterly Journal of Economics*, 134(1). Извлечено от <https://academic.oup.com/qje/article-abstract/134/1/109/5089981?redir>
- Bourdin, S. (2025). Housing lending, territorial reform, and the financing of central and peripheral regions: Towards a spatial-monetary regime shift? *Regional Science Policy & Practice*, 17(9). Извлечено от

- <https://www.sciencedirect.com/scie>
- Di Maggio, M., Kermani, A., Palmer, C. (2016). How quantitative easing works: Evidence on the refinancing channel. *National Bureau of Economic Research*. Извлечено от <https://www.nber.org/papers/w22638>
- European Commission. (2019). National strategies to fight homelessness and housing exclusion. Извлечено от <https://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=21594&langId=en>.
- European Commission. (2023). Country Report - Bulgaria . *Brussels: DG for Economic and Financial Affairs*[https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-06/ip226\\_en.pdf](https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-06/ip226_en.pdf) Извлечено от [https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-06/ip226\\_en.pdf](https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-06/ip226_en.pdf)
- Hermansen, M. (2021). Reducing regional disparities for inclusive growth in Bulgaria. *Economics Department Working Papers*. Извлечено от <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/03/reducing-regional-disparities-for-inclusive-growth-in-bulgaria>
- OECD. (2021). Reducing regional disparities for inclusive growth in Bulgaria. *OECD Publishing*. Извлечено от [https://www.oecd.org/publications/reducing-regional-disparities-for-inclusive-growth-in-bulgaria\\_19de91a5-en.pdf](https://www.oecd.org/publications/reducing-regional-disparities-for-inclusive-growth-in-bulgaria_19de91a5-en.pdf).
- World Bank. (2021). Challenges and Opportunities to Improve Housing in Marginalized Communities in Bulgaria: Community needs assessment. Извлечено от <https://documents1.worldbank.org/curated/en/425861625817956167/C hallenges-and-Opportunities-to-Improve-Housing-in-Margina>
- Божинев, Б. (2016). *Управление на риска в търговската банка*. Свищов: Издателство Ценов.
- Българска народна банка. (2025). Изтеглено от [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)
- Димитрова, Т. (2013). *Банково обслужване на икономическите агенти*. Свищов: АИ "Ценов".
- Закон за кредитните институции . (2006). *Държавен вестник*(56).
- Министерство на труда и социалната политика. (2025). Извлечено от <https://www.mlsp.government.bg>
- Национален статистически институт. (2025). Извлечено от <https://www.nsi.bg>
- Радков, Р., Михайлов, Ем., Вџтев, Ж., Асенова, М. (1994). *Банково дело-въведение*. В. Търново: Абагар.