ВЛИЯНИЕ НА КРАТКОСРОЧНОТО ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪРХУ РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ ЗА ДЪЛГОСРОЧНО ОТДАВАНЕ В БЪЛГАРИЯ

Проф. д-р Николай Стоянов Стоенчев, mai4@abv.bg
Институт за изучаване на населението и човека
Българска академия на науките – София, България

Доц. д-р Яна Георгиева Хрисчева, hrischeva.y@abv.bg
Катедра „Недвижима собственост“
Университет за национално и световно стопанство – София, България

Резюме: Недостигът на жилищна площ за местното население, липсата на средства за строителство на общински жилищен фонд и претоварването на някои Западноевропейски топ дестинации в туризма с огромен брой посетители изведоха на дневен ред въпроса за ползите и негативите от краткосрочното отдаване под наем и необходимостта от проучване и обосновка за въвеждането на евентуални рестрикции.

За България все още е комплимент ако има увеличение на броя на туристите, но няма да е далеч времето, когато по-голямата част от обществото може да се почувства губещо от своя комфорт и освен въвеждането на ясни регламенти да се приемат законови промени за въвеждане на рестрикции.

Проведеното проучване установява наличието на безспорни доказателства за наличие на основание за въвеждането на ограничителни мерки за някои европейски градове като Виена, Милано и Амстердам, но за нашата страна резултатите от проведеното емпирично изследване не са така убедителни. Беше установена твърде силна положителна корелационна връзка между броя обяви за краткосрочно отдаване под наем и медианните цени за дългосрочно отдаване в шестте най-развити пазари на недвижими имоти в Бургас, Варна, Пловдив, Русе, София и Стара Загора. Между броя на обявите за краткосрочно и дългосрочно отдаване обаче не бяха установени разнопосочни връзки, тоест не може да се твърди, че по-големия брой обяви за краткосрочно отдаване води до намаляване на предлагането при дългосрочното отдаване под наем, което да се приеме за причина за покачване на цените. Съществува сезонност в броя на обявите за отдаване под наем, но това както и различията в медианните офертни цени по градове е логична последица от спецификата на тези дестинации. Умелото съчетаване на регистрационен режим със засилен контрол върху плащането на данък върху дохода от наем би било оптимален подход в настоящия момент.

Ключови думи: краткосрочно отдаване под наем, дългосрочно отдаване под наем, корелационна зависимост, регламент за отдаване под наем

JEL: P3, P21, R31

DOI: https://doi.org/10.58861/tae.di.2026.3.02

THE IMPACT OF SHORT-TERM RENTALS ON LONG-TERM RENTAL RATES IN BULGARIA

Prof. Nikolay Stoyanov Stoenchev, PhD, mai4@abv.bg
Institute for Population and Human Studies
Bulgarian Academy of Sciences – Sofia

Assoc. Prof. Yana Georgieva Hrischeva, PhD, hrischeva.y@abv.bg
Department of Real Estate
University of National and World Economy – Sofia

Abstract: The shortage of housing for the local population, the lack of financial resources for the construction of municipal housing, and the overtourism experienced by some of Western Europe's leading tourist destinations due to the enormous number of visitors have brought to the forefront the debate on the benefits and negative effects of short-term rentals, as well as the need to examine and substantiate the potential introduction of restrictions.

In Bulgaria, an increase in tourist numbers is still generally regarded as a positive development. However, the time may not be far off when a significant share of society begins to perceive tourism growth as adversely affecting its quality of life and residential comfort. This may necessitate not only the introduction of clear regulations but also legislative amendments establishing certain restrictions.

The study provides compelling evidence supporting the introduction of restrictive measures in some European cities, such as Vienna, Milan, and Amsterdam. For Bulgaria, however, the results of the empirical analysis are less conclusive. A very strong positive correlation was identified between the number of short-term rental listings and median long-term rental prices in the six most developed real estate markets in Bulgaria: Burgas, Varna, Plovdiv, Ruse, Sofia, and Stara Zagora. However, no inverse relationship was identified between the number of short-term and long-term rental listings. Therefore, it cannot be concluded that a higher number of short-term rental listings leads to a reduction in the supply of long-term rental properties that could, in turn, be considered a factor contributing to higher rental prices. Seasonality was observed in the number of rental listings; however, this pattern, as well as the differences in median asking rents across cities, can reasonably be attributed to the specific characteristics of the respective destinations. At present, an appropriate approach would be to combine an effective registration regime with enhanced monitoring and enforcement of income tax compliance in relation to rental income.

Key words: short-term rentals, long-term rentals, correlation, rental regulations

JEL: P3, P21, R31

DOI: https://doi.org/10.58861/tae.di.2026.3.02

ВЛИЯНИЕ НА КРАТКОСРОЧНОТО ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪРХУ РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ ЗА ДЪЛГОСРОЧНО ОТДАВАНЕ В БЪЛГАРИЯ

Проф. д-р Николай Стоянов Стоенчев, mai4@abv.bg
Институт за изучаване на населението и човека
Българска академия на науките – София

Доц. д-р Яна Георгиева Хрисчева, hrischeva.y@abv.bg
Катедра „Недвижима собственост“
Университет за национално и световно стопанство – София

Въведение

Жилищният проблем в големите градове е с многогодишна история не само в България, но и в редица развити страни по целия свят. Преди началото на прехода към пазарно стопанство в България този проблем практически не съществуваше. Това се дължеше на действащите административни ограничения върху човешката мобилност, притежаването на повече от едно жилище и промяната на постоянното местоживеене. Допълнително влияние оказваха системата за задължително разпределение на завършващите ученици и студенти, както и наличието на държавен и ведомствен жилищен фонд, които ограничаваха вътрешната миграция към големите градове.

Демократичните промени доведоха до преструктуриране на икономиката, приватизация на голяма част от държавните предприятия и постепенно отпадане на ведомствения жилищен фонд. Успоредно с това засилената вътрешна миграция към големите градове увеличи търсенето на жилища и задълбочи жилищния проблем.Интеграцията на страната към европейското икономическа пространство чрез приемането на България в Европейския съюз и в Шенген позволиха безпроблемно и безвизово пътуване в рамките на ЕС и значително стимулираха развитието на международния туризъм, обмена на кадри, пътуванията с цел лечение и обучение. По този начин търсенето на места за настаняване на чуждестранни туристи и на гости от страната значително се стимулира и продължава да се засилва поради наличието на териториални диспропорции в икономическото развитие, в предоставянето на здравни и образователни услуги, а също и за отдих и туризъм.

В някои европейски туристически центрове годишният брой на пребивавалите туристи многократно надвиши броя на местното население и започна да пречи на опазването на културно – историческите обекти, започна да причинява неудобства като шум, замърсяване с битови отпадъци, но не на последно място изостри дефицита от жилища и жилищна площ за постоянно живеене. Имуществено неравенство в условията на пазарно стопанство накара собствениците на жилища да търсят най-доходоносния начин на тяхното използване, а именно – чрез краткосрочно отдаване под наем. В тези условия и по тези причини започна упорито да се пише и говори и да се предприемат ограничителни мерки спрямо краткосрочното отдаване под наем.

Малцина обаче познават в дълбочина същността на това явление и си дават сметка, че икономическата изгода за собствениците на жилищни имоти е изгода и за местната общност. Освен че се генерират данъчни приходи от получените наеми, краткосрочното отдаване под наем стимулира развитието на

специализирани фирми за управление на имоти, създава нови работни места в областта на почистването и поддръжката и насърчава инвестирането на свободни финансови средства в жилищни имоти вместо тяхното съхраняване под формата на банкови депозити с ниска или нулева реална доходност.

От една страна възниква въпросът дали е рационално да се въвеждат рестрикции в краткосрочното отдаване под наем или е достатъчно да се регламентира законово този процес за да се изсветли максимално и той да носи полза на цялото общество.

От друга страна не бива да се пропуска съображението, че наличието на достатъчно жилища за дългосрочно отдаване под наем може да повиши инвестиционната привлекателност на населения пункт. (Стефанова, 2019) Очакваният прилив на нова работна сила трябва да се осигури с жилища за настаняване.

Целта на настоящото изследване е да се оцени силата на влияние на краткосрочното отдаване под наем върху размера на наемите за дългосрочно отдаване в България.

Нашата теза е, че краткосрочното отдаване под наем е вид стопанска дейност, която при ясен регламент и строг контрол не бива изкуствено да се ограничава с цел задържане на растежа на цените на жилищата и наемите, което стимулира развитието на строителния сектор и дава препитание на много хора. Освен това цените на жилищния пазар с тяхното нарастване по естествен начин „охлаждат“ урбанизационните миграционни процеси, които водят до обезлюдяване на някои територии и отлив от тях на лекари, учители, фармацевти и други специалисти, от чието присъствие зависи жизненият стандарт на населението.

Трябва да се има предвид, че в страна с млада демокрация и пазарно стопанство, каквато е България, фондовият пазар е слабо развит и не се ползва с доверието на широки кръгове от населението. Банковият сектор е стабилен, но не предлага инструменти, способни да противодействат на инфлацията, поради което вложените средства постепенно се обезценяват. В същото време инвестициите в държавни ценни книжа са сравнително трудно достъпни за индивидуалните инвеститори, а цените на благородните метали с инвестиционно предназначение се характеризират с висока волатилност, като се влияят от регионални военни конфликти, крупни институционални покупки и продажби, както и от очаквания или дори слухове за промени в лихвените проценти на водещите централни банки. Поради това за инвеститорите в България покупката на земя и недвижими имоти, и най-вече на жилищни имоти, продължава да бъде едно от най-сигурните средства за съхраняване на капитала. Освен инвестиционна функция, жилищните имоти имат и многофункционално предназначение – те могат да се използват за собствено обитаване, за дългосрочно или краткосрочно отдаване под наем, за отдих или като средство за съхраняване на богатството.

Преглед на литературата

В своя публикация Perles-Ribes et. al. цитират множество източници, в които се твърди, че повишаването на краткосрочното отдаване под наем съдейства за намаляването на предлагането на жилища за дългосрочно наемане, което води до повишаване на цените на наемите. Два от примерите се отнасят за Бостън и Ню Йорк. Същото се твърди и за пазара на наемите в Тел Авив, Лондон и

Барселона. От своето изследване същите автори стигат до извода, че краткосрочните наеми са по-скоро следствие отколкото двигател на покачващите се цени на жилищата и на дългосрочните наеми. Взема се под внимание предлагането в хотелската база, краткосрочното и дългосрочното отдаване. Те подчертават, че налагането на регулации трябва да се прави съобразно регионалната специфика на пазарите и е неуместно да се очаква благоприятен резултат от налагането на общонационални регулации. (Perles-Ribes et. al., 2026) Този извод ни насочва към факта, че в България, предимно в някои селски райони, предлагането на хотелско настаняване е ограничено или напълно липсва, различни са реалностите в курортните комплекси и в големите областни градове, където е съсредоточено основното търсене на жилища за дългосрочно живеене. Забелязва се активност от страна на „платформи като Airbnb, които инвестират в комуникационни кампании, представяйки данни, омаловажаващи отрицателното въздействие върху достъпността на жилищата и подчертавайки ползите както за случайните домакини, така и за пътуващите“. (ISHF, 2025) Особено впечатляващи са констатациите от изследване на Lotte Bloemendaal & Joost Bos публикувани в същия източник, където е споменато, че през 2024 г. близо 23 милиона туристи са отседнали в Амстердам – град с 935 000 жители, което създава предпоставки за оплаквания от 35% от домакинствата от шум, пренаселеност и други неудобства. Подчертава се ,че много туристи избират да отседнат в домове, отдадени под наем чрез платформи като Airbnb. От 2017 година тази платформа, в сътрудничество с местните власти, е ограничила възможното наемане на едно цяло жилище до 60 нощувки годишно, което през 2019 година е променено на 30 нощувки годишно и е въведена специална задължителна система за регистрация на жилищата за краткосрочно отдаване. Жителите, предлагащи нощувка със закуска, трябва задължително да присъстват по време на престоя на гостите от съображения за пожарна безопасност и за предотвратяване на неудобства за съседите. Пълната забрана за краткосрочно отдаване в някои квартали се счита за неприемливо и е отменено по съдебен ред. (ISHF, 2025)

След обстоен анализ на предимства и недостатъци, приходи и разходи при краткосрочното отдаване на жилищни имоти в град Варна, Николов достига до извода, че нивото на доходност може да варира от 5-6% при професионален мениджмънт до 3-4 % при аматьорски подход и е сравнимо с доходността от дългосрочен наем, но се постига при по-висок оперативен и регулаторен риск. Тоест краткосрочното отдаване под наем не се явява сериозен конкурент на дългосрочното. При спазване на всички правни регулации (категоризация и регистрация на обекта съгласно Закона за туризма и местните наредби на община Варна, плащане на данък върху получения доход), съобразяване с интересите на съседите от етажната собственост заедно с ангажимента за сервизиране и маркетинг, неговата реализация е по-скоро предимство и принос към дейността на туристическия сектор, отколкото заплаха спрямо достъпа на местното население до жилища за дългосрочно наемане. (Николов, 2025)

Ключов момент е анализът, публикуван от Европейския парламент за цените на жилищата в страните от Европейският съюз. (Европейски парламент, 2024) Констатиран е сериозен ръст на цените на жилищата в Европейския съюз през периода 2015 – 2024 година. Подчертава се, че наред с другите фактори за това увеличение „в крайбрежните градове и туристическите дестинации

недостигът на жилища може отчасти да се обясни и с увеличаването на краткосрочното отдаване под наем.“

Препоръчва се :

- ограничаване на въздействието на краткосрочното отдаване под наем;
- ускоряване и опростяване на разрешителните за строеж и саниране;
- мобилизиране както на публични, така и на частни инвестиции;
- справяне с недостига на работна ръка в строителния сектор;
- укрепване на производителността и иновациите в строителството.

Alberto Hidalgoa et. al., въз основа на анализирани 429 статии стигат до извода, че на пазарите на жилища, краткосрочното отдаване повишава цените и наемите чрез преразпределение на предлагането, като ефектите са най-силни в райони с интензивен туризъм и ограничено предлагане. Местните икономики пренасочват дейността си към туристите и на ниво квартал се увеличават възможностите за престъпност и неудобства от пренаселеност. (Alberto Hidalgoa et. al., 2026)

В своя публикация Joseph Nessen подчертава изключително благотворното въздействие на краткосрочното отдаване под наем върху икономиката и благосъстоянието на населението в Южна Каролина. Той съобщава, че след 2018 г. насам търсенето на краткосрочни наеми в Южна Каролина се е увеличило с годишен темп от над 17%. То продължава да нараства и като пазарен дял. Обръща се внимание, че краткосрочните наеми водят до привличане на нови туристи, които при други условия не биха дошли. Новите туристи създават допълнителна заетост и генерират нова икономическа активност в щата, което подкрепя местния бизнес. Годишното икономическо въздействие на пазара на краткосрочни наеми върху щата Южна Каролина се оценява на приблизително 4,2 милиарда долара годишно. Това ниво на икономическа активност съответства на 50 231 работни места и над 1,4 милиарда долара доходи от труд за жителите на Южна Каролина. Отбелязва се, че част от получените допълнителни доходина местните собственици на жилища ще се изразходват в рамките на щата и ще допринесат допълнително за увеличаване на икономическата активност. Положително за цялото местно население е, че тези жилища за краткосрочно отдаване се облагат с по-високи данъци от жилищата обитавани от собственици и могат да генерират по-висок положителен ефект от държавните данъци. (Nessen, 2023)

Dias Karimov & Didar Orazgaliyev въз основа на данни, международни казуси и интервюта с наематели и жители установяват, че разширяването на краткосрочните наеми в Милано води до намаляване на наличието на жилища за местните жители. Същевременно се предлага регулаторните практики да използват опита на Виена и Амстердам като чрез сътрудничество с платформите за краткосрочно отдаване под наем времето за престой се ограничи до 60 дни, но чрез диференциран подход за отделните квартали след предварителен анализ относно достъпността до жилища на местните общности. Подчертава се, че особено чувствителни са местните общности в отдалечените квартали, където ценовата конкуренция става твърде силна в резултат на краткосрочното отдаване под наем. (Dias Karimov et. al., 2025)

Според Matt Curtis, директните разходи на гостите, използвали краткосрочно настаняване в Трансилвания през 2020 г. са довели до общо въздействие от над 75 милиона долара икономическа активност, добавена стойност над 48 милиона долара, 15,8 милиона долара годишни приходи и 675

постоянни работни места на пълен работен ден. Защитава се тезата, че краткосрочните места за отдаване под наем са допълнение към възможностите на туристическата индустрия и допринасят за увеличаване на постигнатите резултати. Подчертава се, че за краткосрочно наемане се използва малка част от жилищния фонд в Трансилвания в размер на едва 5 – 6%, което оказва ограничено въздействие върху предлагането на жилища за местното население. Авторът признава, че за други дестинации е констатирано съществено въздействие, но това се определя от специфичните характеристики на отделните пазари. Като водещ фактор за покачване на цените на жилищата се посочват демографски фактори и недостатъчно ново строителство. (Curtis, 2022)

Според публикация на David Wachsmuth за намаляване на достъпността до жилища за дългосрочно настаняване в Лос Анжелис основна роля играят наемодателите, които осезаемо са увеличили цените и предпочитат дългосрочни договори. Отдаването на част от собственото жилище за краткосрочно наемане е облагодетелствало малка част от населението. По-голямата част от населението е ощетено. Посочва се, че само 0.2 % от общия брой жилища в града към месец април 2022 година са ангажирани с краткосрочно отдаване под наем. Въпреки това краткосрочните наеми са направили жилищата за дългосрочно наемане по-трудни за намиране и по-скъпи за достъп. (Wachsmuth, 2022)

В свое изследване за влиянието на краткосрочното отдаване под наем върху пазара на жилища в големите канадски градове Mofiyinfoluwa Olunuga разкрива пряка връзка между разпространението на STR и предизвикателствата, свързани с достъпността на жилищата, тъй като имотите се пренасочват от дългосрочни наеми към по-доходоносни краткосрочни употреби. Тази тенденция засилва натиска върху вече ограничените пазари на жилища и непропорционално засяга жителите с по-ниски доходи. (Olunuga, 2024)

Elliott D. Pollack & Company са разработили доклад за влиянието на краткосрочното отдаване под наем в Аризона, тъй като местната нормативна уредба не само не ограничава тази дейност, но я насърчава или пък тя се е приспособила към представяне на своята дейност като иновации и по тази начин успява да се промъкне през вратички в законите, които действат на национално ниво. Те стигат до извода, че платформите за краткосрочно отдаване под наем представят своята дейност като „икономика на споделяне„ и успяват да се освободят от системен контрол, което влияе пагубно върху местните общности в кварталите, върху традиционната хотелска индустрия и жилищния фонд за дългосрочни наематели. Наблюдава се покачване на цените на наемите, инициирано от краткосрочното отдаване, и негативният ефект е особено осезаем за малките населени места, където жилищният фонд е ограничен. Подчертава се, че в Аризона краткосрочното отдаване под наем процъфтява поради наличието на законови протекции на щатско ниво, което не позволява на местните органи в отделните населени пунктове да предприемат адекватни мерки въпреки наличието на сигнали и оплаквания за повишена престъпност, липса на места за паркиране, шум, замърсяване и други неудобства. Посочено е, че средно за САЩ относителният дял на жилищата, използвани за краткосрочно отдаване е 10%, което никак не е малко. (Elliott D. Pollack & Company, 2021)

В свое проучване относно ваканционните жилища, отдавани краткосрочно под наем, на остров Хавай, Hunden Partners - водеща консултантска фирма от САЩ констатира, че през 2024 година приходите от краткосрочни наеми в

Хавай са близо 710 милиона долара, което е близо до приходите от хотелско настаняване. Цели 41% от посетителите са отседнали в жилища срещу краткосрочен наем и 24% от туристите не биха посетили Хавай, ако не съществуваше краткосрочно отдаване под наем. Туристите, настанени чрез краткосрочен наем чрез своите разходи за храни, напитки, сувенири, транспорт, развлечения и др. стимулират развитието на други местни стопански дейности. Ако бъдат въведени ограничения върху краткосрочното отдаване под наем се очакват загуби от порядъка на 112 – 170 милиона долара годишно от такси за настаняване, 335 до 511 милиона долара от данъци годишно и от разходи на туристите извън настаняването - между 136 и 207 милиона долара годишно. Въз основа на броя на обявите за 2024 година се оценява, че евентуални рестрикции биха довели до загуба на над 12 000 работни места целодневно и 30 000 работни места на непълен работен ден. (Hunden Partners, 2025)

Изводът, който може да се направи е, че не за всички дестинации краткосрочното отдаване под наем оказва негативен ефект върху достъпността за местните общности и води до повишаване на цените за покупка на жилище и за дългосрочно отдаване под наем. За България влизането в еврозоната безспорно допринесе за спекулативно повишаване на цени на стоки и услуги, но ръстът на инфлацията се подклажда и от повишаване на цените на петрола във връзка с войната в Близкия изток, счетоводни трикове на предходните правителства за отсрочване на бюджетни плащания, природни бедствия и катаклизми, които изискват помощи от бюджета за местното население. Всички тези явления са твърде скорошни, за да има за тях надеждна информация как влияят върху пазара на жилищни недвижими имоти. Въпросът за осветляване на краткосрочното отдаване под наем стана актуално най-вече поради инициативата подета от органи на ЕС и от необходимостта да се намали бюджетния дефицит в страната чрез минимизиране на „сивата“ икономика. Полезният опит от проучените литературни източници включва извода, че влиянието на краткосрочното отдаване под наем върху пазара на наеми за дългосрочно отдаване и цените на жилищата е различно за различните населени пунктове и дори за отделните квартали в един и същи голям град. Опитът сочи, че от негативно въздействие свързан с недостиг на жилища са застрашени най-бедните. Други неудобства, които изпитва местното население, са свързани с по-голям шум, замърсяване с битови отпадъци, риск от по-висока престъпност. Оказва се, че приходи реализират наемодателите при краткосрочното отдаване, специализираните платформи за резервации и общините чрез местните данъци и такси, а разходите и негативните усещания са за цялото местно население. Споменатите съображения навеждат на мисълта, че рестрикции чрез въвеждане на задължителни регламенти при краткосрочното отдаване под наем трябва да се правят диференцирано в териториален аспект и според характера на населените пунктове, в които се извършва тази дейност.

Информационна осигуреност и методи на изследването

Като основен източник на информация за дългосрочното отдаване под наем са използвани данни, предоставени от платформата Ocenime.bg. Информацията за краткосрочното отдаване под наем е получена от специализираната аналитична платформа AirROI, която предоставя достъп до пълни бази данни за анализираните пазари и използваните показатели. Това позволява провеждането на сравнителен анализ, основан на изчерпателна информация. С оглед

ограничаване влиянието на дългосрочните тенденции и осигуряване на съпоставимост на резултатите, анализът е проведен въз основа на данни за 2025 г. В пространствен аспект изследването обхваща шестте най-големи града в България.

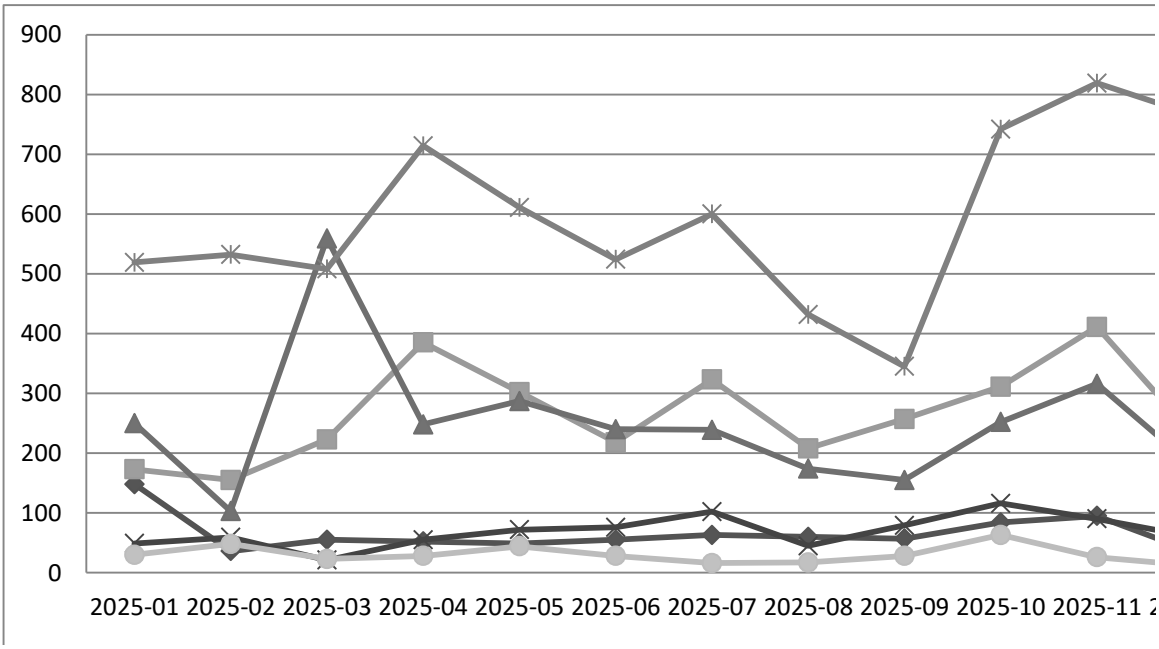
В изследването са приложени литературен обзор, методът на групировките, корелационен анализ чрез линейния коефициент на корелация, елементи от анализа на сезонността чрез „Метода на простата средна“, както и табличен и графичен способ за представяне на получените резултати. (Калоянов, Т., Попов, В., 2014, с. 390)

Анализ и резултатите от изследването

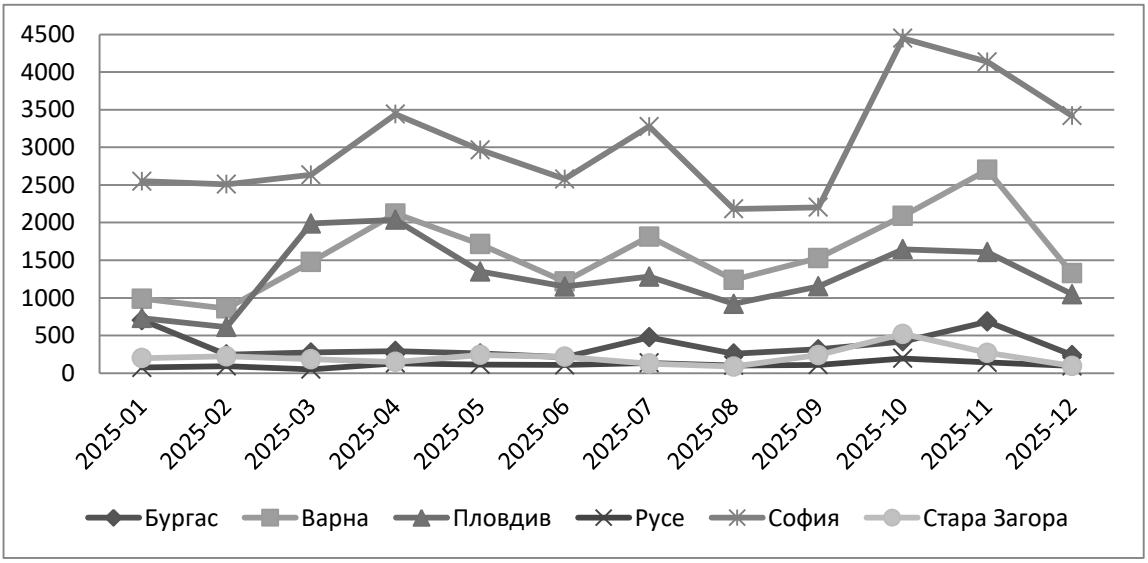
Първоначално беше изследвано как протича процесът на дългосрочно отдаване под наем в шестте града на България с най-развити жилищни пазари. Изборът е основан на факта, че това са градовете с най-развити пазари на жилища, в които живее съществена част от населението на страната. Това са университетски градове, в които устойчиво се търсят квартири за дългосрочно настаняване. Те са утвърдени административни, културни и бизнес центрове. Някои от тях, като Бургас и Варна,, са утвърдени национални курорти с мек климат и красива природа, което ги прави желана дестинация за дългосрочно пребиваване. Всичките градове, включени в изследването, предлагат добри условия за труд и отдих.

Анализът включва три групи графични изображения, които дават възможност да се сравнят измененията в рамките на 2025 година по месеци, брой обяви и средните цени за отдаване под наем на цели жилища или на кв.м. жилищна площ, групирани по брой стаи и по градове.

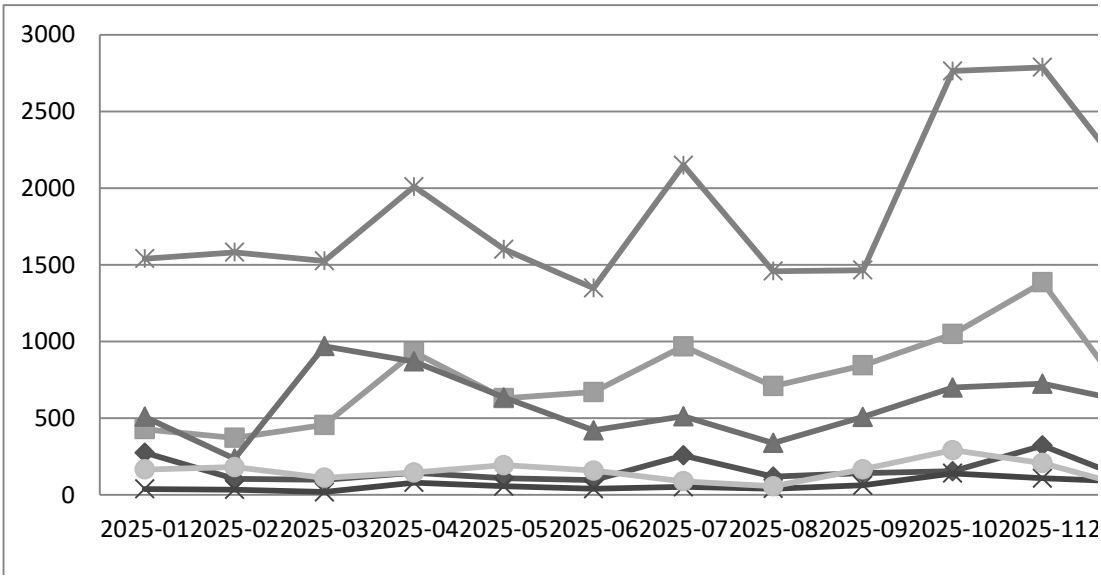
Първата група /фигури 1,2 и 3/ представя динамиката в изменението на броя обяви. Избегнат е анализ в ретроспекция, който би могъл да включи нереалистични или несъществуващи, отпаднали с времето закономерности. В първите три графики доминират по брой обяви градовете София, Варна и Пловдив, което отговаря на подреждането на развитостта на жилищните пазари. Интерес представляват вътрешногодишните изменения в броя на обявите. И за трите размера жилища – едностайни, двустайни и тристайни се наблюдават пикове през пролетта и късната есен, което може да се обясни със смяната на квартири от завършващи и новоприети студенти, активен сезон за планови бизнес начинания, удобства за физически огледи, преместване и настаняване. За Русе, Бургас и Стара Загора броят обяви по месеци остава сравнително устойчив. Тази информация би могла да бъде полезна както на наемодатели, така и потенциални наематели, тъй като броят на обявите е свързан не само с по-богат спектър от възможности за избор на местоположение и удобства, но и неминуемо влияе върху възможността за реалистичен анализ и дава възможност за търсене на компромис относно наемната цена. Спад на броя обяви е характерен за месеците август и началото на септември, когато е сезон за летен отдих и деловата активност не е особено висока, а също и голяма част от жилищния фонд е вече зает.



Фигура 1. Динамика на броя обяви за дългосрочно отдаване на едностайни жилища по месеци за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg

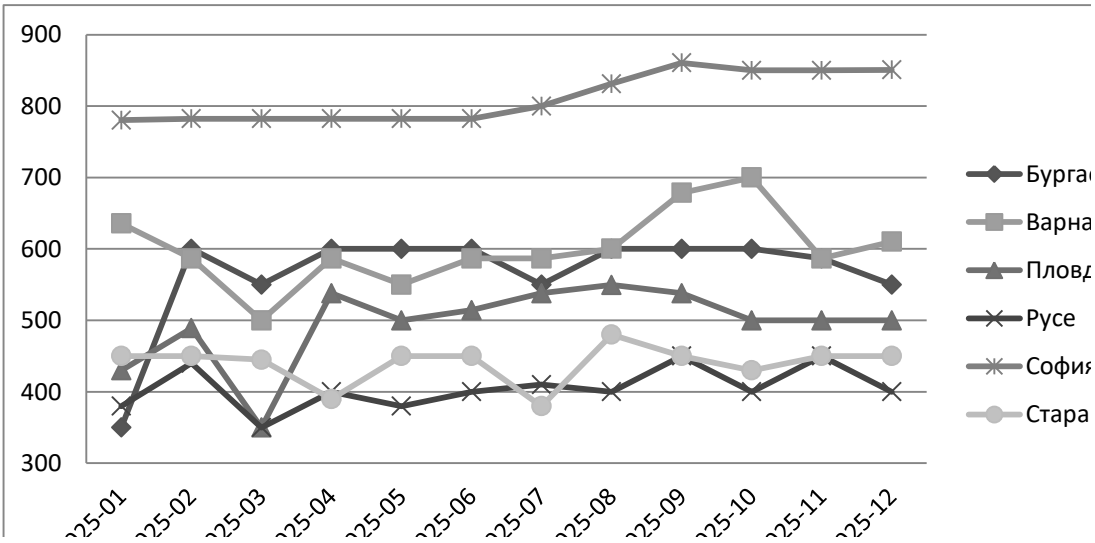


Фигура 2. Динамика на броя обяви за дългосрочно отдаване на двустайни жилища по месеци за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg

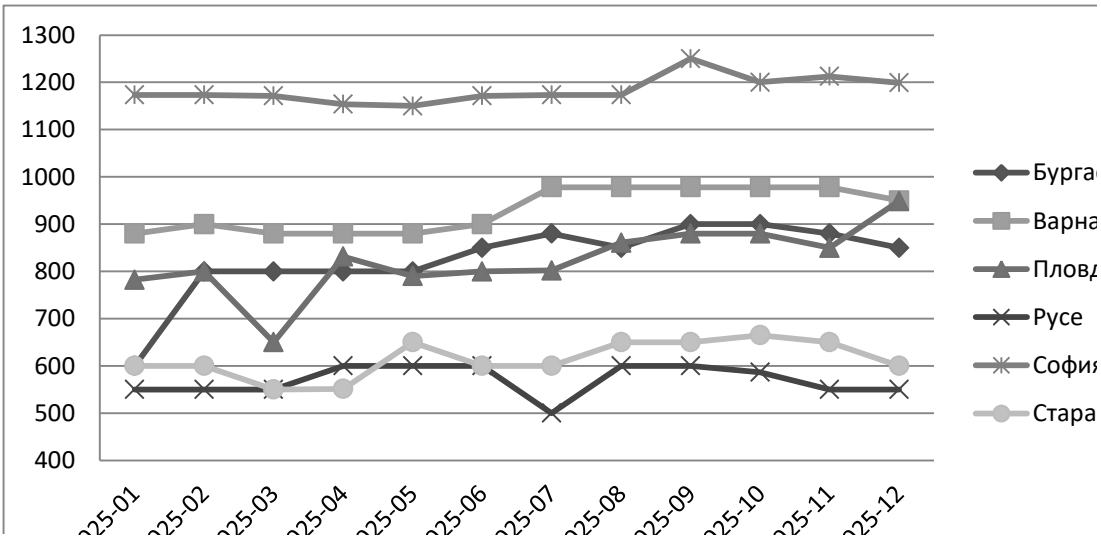


Фигура 3. Динамика на броя обяви за дългосрочно отдаване на тристайни жилища по месеци за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg

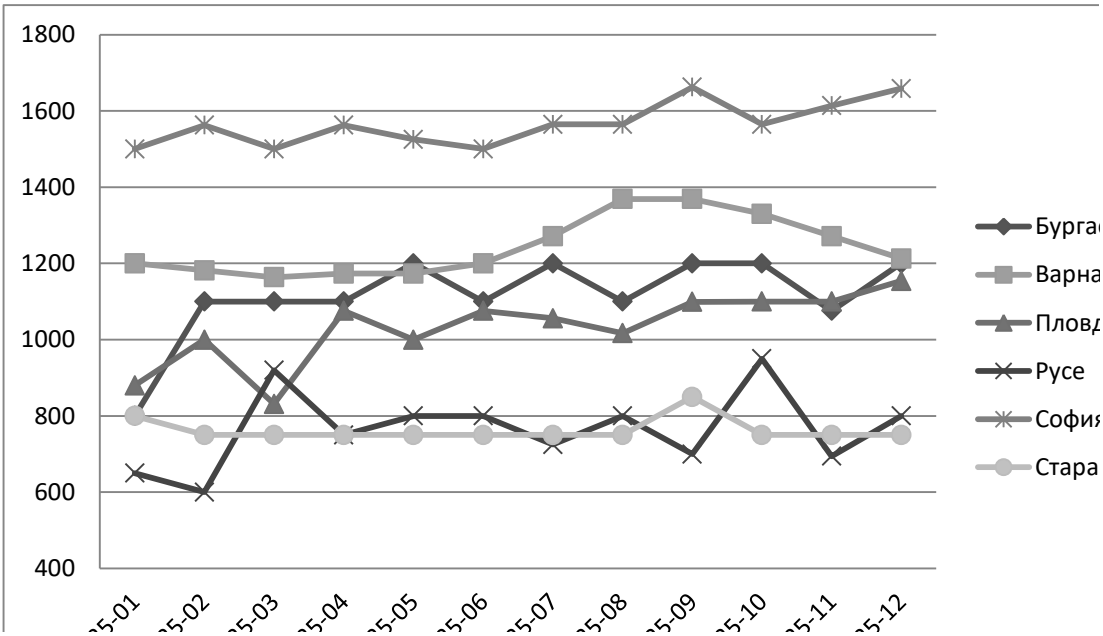
Втората група фигури /фигури 4, 5 и 6/ дават възможност да се добие представа за различията в динамиката на средната цена за отдаване под наем при обявите за едностайни, двустайни и тристайни жилища по градове. И при трите вида жилища доминират цените в София, Варна и Бургас, следвани от Пловдив. Прави впечатление, че в София са устойчиво най-високи и без съществени колебания през годината. Причината е в по-високия жизнен стандарт на населението. Върху равнището на цените влияе и възможността за разрастване на предлагането чрез строителство на нови жилища, което за Пловдив е твърде благоприятно поради равнинния терен. За Варна се забелязва съществен пик при едностайните жилища в посока към увеличение в края на лятото. За Бургас има промяна към спад в началото на годината и за трите вида жилища, което кореспондира с увеличен брой обяви и за трите вида жилища. Интересно е, че Варна също е морски град, но за него не се наблюдава такъв спад на цените в началото на годината и графиките на цените са сравнително гладки и равномерни с изключение на тази за едностайните жилища, които обичайно са предлагат по-малко и пазарът е чувствителен. В края на лятото и началото на есента се наблюдава добре изразено покачване на наемната цена при обявите за една стая.



Фигура 4. Динамика на медианната цена за дългосрочно отдаване в лева на едностайни жилища по градове за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg

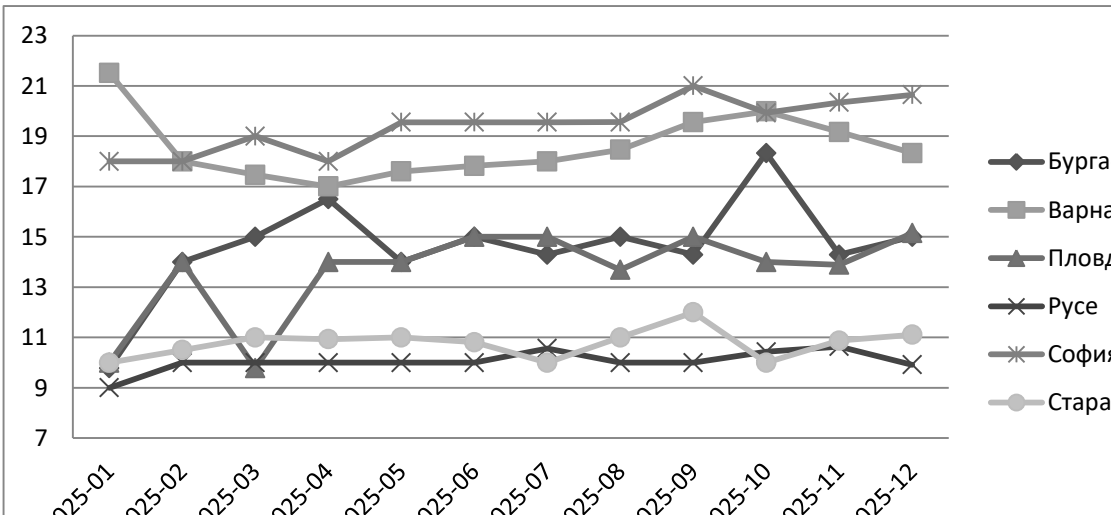


Фигура 5. Динамика на медианната цена за дългосрочно отдаване в лева на двустайни жилища по градове за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg

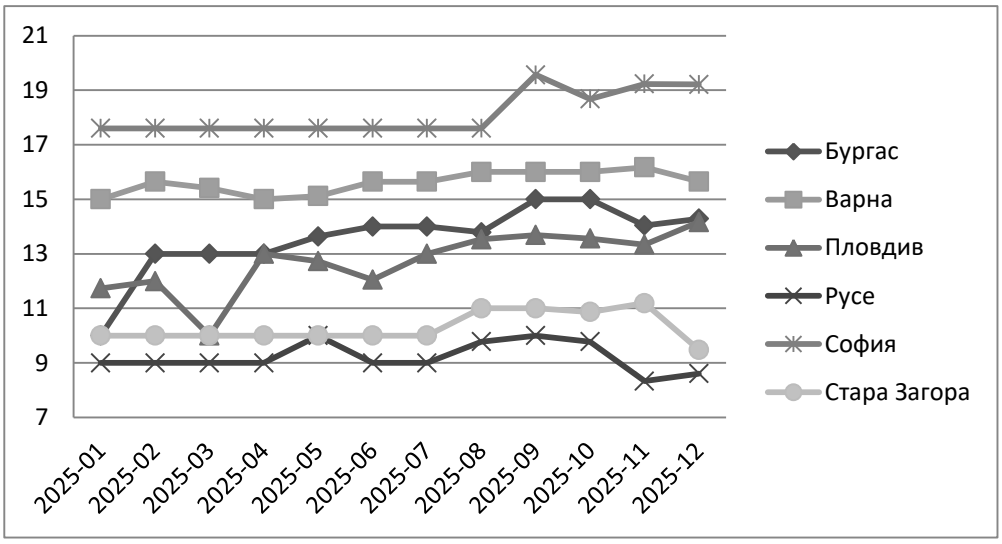


Фигура 6. Динамика на медианната цена за дългосрочно отдаване в лева на тристайни жилища по градове за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg

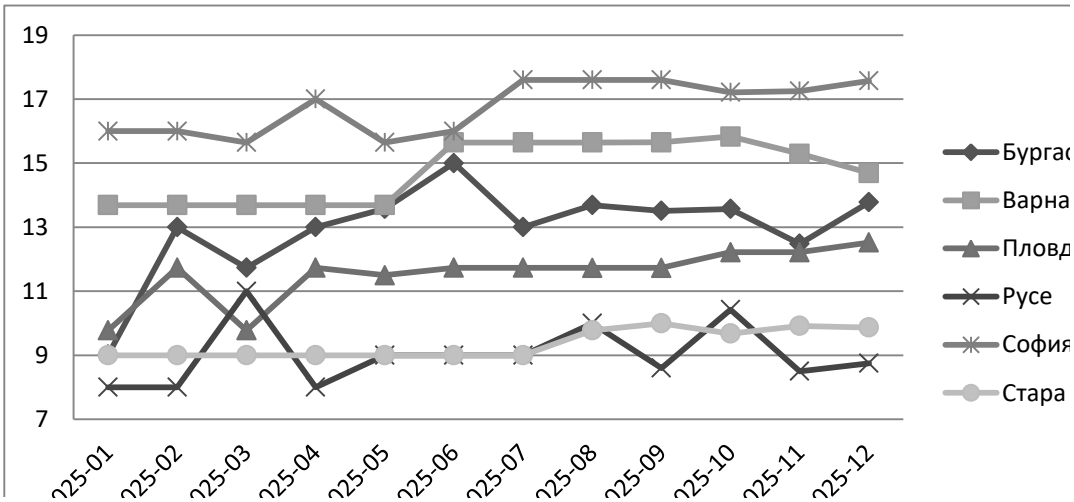
При третата група графики /фигури 7, 8 и 9/ средната цена на кв.м. жилищна площ най-силно варира при едностайните жилища. За това допринася и различното тълкуване на понятието „едностайно жилище“. Доминират София, Варна, Бургас и Пловдив.



Фигура 7. Динамика на медианната цена за дългосрочно отдаване на едностайни жилища на кв.м. в лева по градове за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg



Фигура 8. Динамика на медианната цена за дългосрочно отдаване на двустайни жилища на кв.м. в лева по градове за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg



Фигура 9. Динамика на медианната цена за дългосрочно отдаване на тристайни жилища на кв.м. в лева по градове за 2025 г.
Източник: Ocenime.bg

Групировката на информацията за средномесечен брой обяви за дългосрочно отдаване под наем по брой стаи и по градове за 2025 година, представена в Таблица 1 дава основание да се направи извода, че най-силно предлагане има при двустайните жилища. На второ място са тристайните с изключение на град Русе. Двустайните жилища се оказват доминиращи, тъй като са в състояние да удовлетворят широк кръг от потребности. Те са предпочитани от инвеститорите, тъй като могат да бъдат използвани както за лично ползване, така и за отдаване под наем без излишно оскъпяване заради голяма площ, а също и като начин да се предпазят наличните спестявания от инфлация.

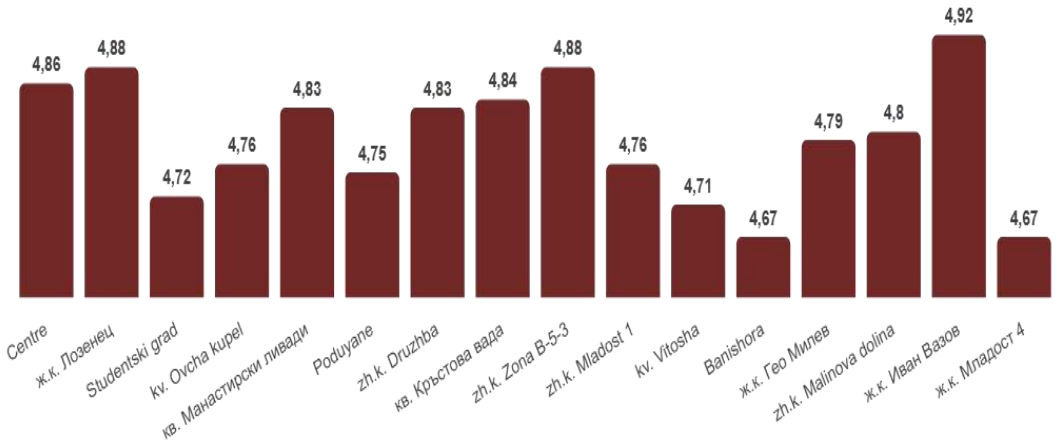
Таблица 1. Разпределение на обявите за дългосрочно отдаване под наем за 2025 г. в най-големите градове на България по брой на стаите.

Град	**Средномесечен брой обяви за дългосрочно отдаване под наем по брой стаи**		
	едностайно	**двустайно**	**тристайно**
Бургас	66	367	160
Варна	266	1590	753
Пловдив	250	1294	586
Русе	69	113	64
София	593	3029	1855
Стара Загора	30	214	152

Източник: Таблицата е разработена от авторите въз основа на информация от Ocenime.bg

За изследване наличието на зависимост между краткосрочното отдаване под наем и дългосрочното отдаване под наем като брой обяви и цени за наемане на стая, цяло жилище или на квадратен метър жилищна площ е необходимо да се набави информация, характеризираща краткосрочното отдаване под наем. Аналитичните бази данни за краткосрочно отдаване поддържат голямо количество оперативна информация за всяка обява по около 60 позиции, включващи персонален идентификационен номер, дата на регистрация, брой стаи, брой легла, брой гости, пълно описание на обекта за отдаване, брой дни на заетост, брой дни за които обектът е свободен, получени приходи, рейтинг по редица показатели, ограничения в броя дни за наемане по регламент, наличие на регистрация, географски координати, брой отзиви и др. Наличието на отзиви при краткосрочното отдаване внася прозрачност за качеството на услугата.

Въз основа на отзивите на ползвателите се изготвя рейтинг на дестинацията районирана по най-активните локации. Например за София равнището на рейтинга по квартали е представено на фиг. 10



Фигура 10. Рейтинг по квартали на условията за краткосрочно отдаване в София към 11.04.2026 г.
Източник: Doorstepanalytics

Според нас може да се приеме, че краткосрочното и дългосрочното отдаване под наем са два твърде различни начина за използване на жилищния фонд и по-скоро би следвало да се изтъква тяхната специфика, отколкото да се търси взаимна зависимост и конфликт на интереси. Безспорно е, че краткосрочното отдаване при населени пунктове с развит туризъм и бизнес активност винаги ще е водещо по отношение на цените, тъй като е за по-къс период и е по-гъвкаво. Може да реагира на еднократни културни и спортни събития и плътно да следва покачването на цените за придобиване на недвижимите имоти и инфлацията. То има различен профил на клиентите. При него относителният дял на чуждестранните граждани и на хора с по-големи финансови възможности или с неотложни потребности се очаква да е по-голям. То обаче е свързано с повече ангажименти по поддръжка, почистване, комуникация, което не е приемливо за работещи собственици и е невъзможно за инвеститори, живеещи извън населения пункт, в които е жилището. Могат да бъдат използвани услугите на професионален мениджър, но като се калкулират неговите комисиони, комисионата на платформата за краткосрочно отдаване, данъците, разходите за почистване и за смяна на спално бельо, доходите от двата вида отдаване не се различават съществено. Трябва да се добави, че при краткосрочното отдаване съществува по-голям поток от хора, което би могло да създава дискомфорт на съседите в жилищната сграда, освен ако жилището не е разположено на партерен етаж с отделен вход. При краткосрочното отдаване обичайно се гарантират добри удобства и класно обзавеждане и за това си заслужава да се плати повече. При дългосрочното отдаване е възможно жилището да се отдаде под наем необзаведено или наемателят да замени или добави мебели за своя сметка, които ще използва дълго време. Както при дългосрочното, така и при краткосрочното отдаване може да бъде отдадена част от жилището, като собственикът продължава да живее в него, но за постоянно живеене на наемател това не е предпочитан вариант, а краткосрочните гости, особено когато са чужденци, дори биха предпочели да комуникират с местни жители, за да опознаят начина на живот, начина на хранене и да се информират за интересуващи ги обекти в населения пункт. Не е рядкост при краткосрочното отдаване да се предлага и закуска, което не е типичен вариант за дългосрочното отдаване.

Като на индикатор за степента на развитост на тази дейност в настоящото изследане е използван броят на обявите за краткосрочно отдаване за точно определен времеви период, отговарящ на характеристиката актуалност и съвпадащ с времевия период и локацията на жилищата за дългосрочно отдаване, за които по-горе беше представено разпределението по няколко признака.

Използвани са месечни данни за 2025 година за двустайни жилища като най-широко използвани, както за дългосрочно, така и за краткосрочно отдаване под наем в градовете Бургас, Варна, Пловдив, Русе, София и Стара Загора.

Резултатите от проведения корелационен анализ по месеци за двустайни жилища, за които е имало обяви за отдаване под наем през 2025 година, са представени в Таблица 2.

Корелационните коефициенти са сортирани по големина за всяка отделна колона, тоест за всяка отделна величина, чиято зависимост от броя обяви за краткосрочно отдаване изследваме. Средната стойност по колони дава представа за типичната посока и сила на връзката между изследваните величини

за цялата 2025 година При използване на едногодишни данни, освен елиминиране на сезонността, няма възможност да се отстранят евентуални случайни колебания, каквито възможности предоставя статистическият „метод на простата средна“ на базата на данни за повече от една година. Ако годините са повече от една, с данни по месеци или по тримесечия, първоначално се извършва осредняване по едноименни месеци или тримесечия, чрез което се отстраняват случайните колебания. След това се извършва осредняване на получените средни по едноименни месеци или тримесечия с помощта на средната хронологична периодна, която по конструкция е аналогична на средната аритметична. Така се получава средна годишна стойност, от която са елиминирани както случайните колебания, така и сезонността. Ако целта е да се получи числова стойност за размера на сезонните колебания, следва пресмятане на индекс на сезонност, който е съотношение на месечните средни и общата годишна средна, умножено по сто. Получава се индекс на сезонност в %.

Таблица 2. Коефициенти на корелация между брой обяви и цени за дългосрочно отдаване и брой обяви за краткосрочно отдаване[1] по месеци за градовете Бургас, Варна, Пловдив, Русе, София и Стара Загора за 2025 г.

Коефициенти на корелация за двустайни жилища сортирани по големина на коефициента					
Месеци през 2025 г.	**Брой обяви дългосрочно отдаване под наем и брой обяви за краткосрочно**	**Месеци през 2025 г.**	**Медианна цена за отдаване под наем на жилище дългосрочно и брой обяви за краткосрочно**	**Месеци през 2025 г.**	**Медианна цена за отдаване под наем на един кв.м. жилищна площ дългосрочно и брой обяви за краткосрочно отдаване**
3	0,856	11	0,889	3	0,836
4	0,920	10	0,894	10	0,854
11	0,932	12	0,896	11	0,858
6	0,958	3	0,921	2	0,871
9	0,961	4	0,928	12	0,878
5	0,965	8	0,937	4	0,892
2	0,971	9	0,937	5	0,900
8	0,982	7	0,942	1	0,917
1	0,988	2	0,949	8	0,919
7	0,988	1	0,964	9	0,920
12	0,991	5	0,965	6	0,930
10	0,993	6	0,968	7	0,936
средна стойност	0,959		0,933		0,893

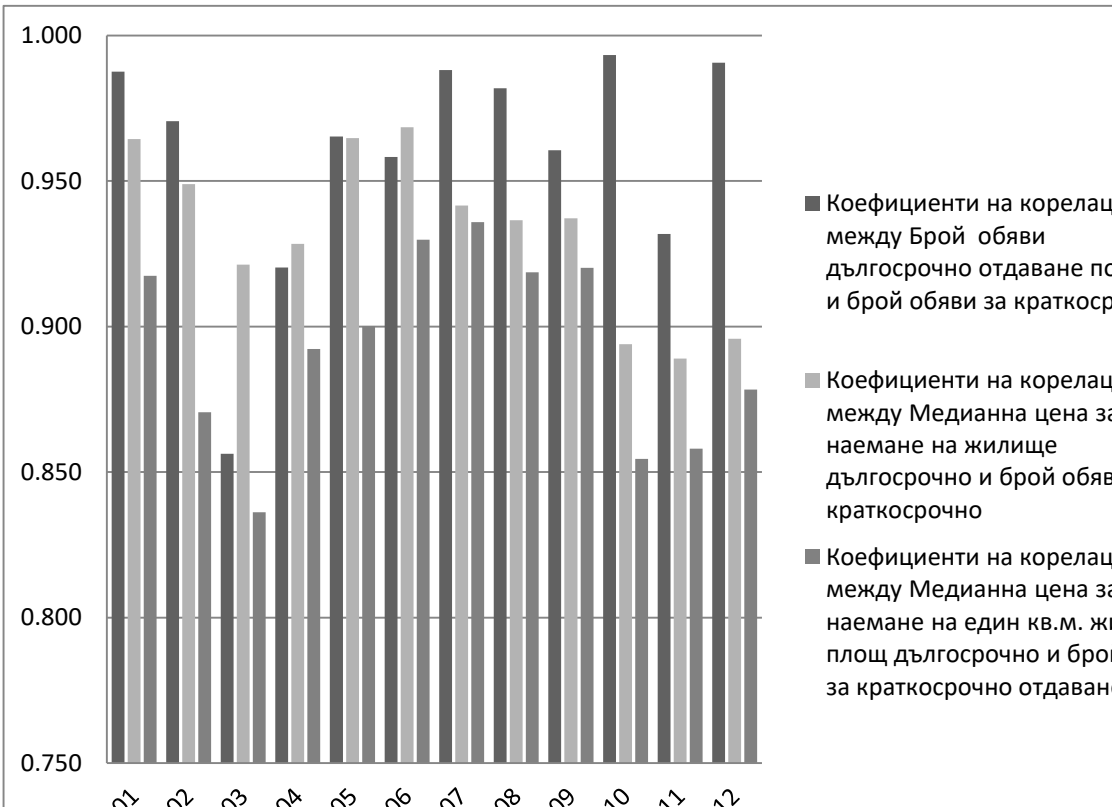
[1] Информацията се отнася за броя на обяви за краткосрочно отдаване, за които през годината има поне една реализирана нощувка

Източник: Коефициентите на корелация са изчислени от авторите въз основа на данни от Ocenime.bg и AirROI

Оказва се, че между броя на обявите за краткосрочно отдаване под наем и наемната цена както при наемане на цяло жилище, така и приведена на квадратен метър, има силна положителна корелация, но това не означава със сигурност, че причината е влиянието на краткосрочното отдаване. Забелязва се, че в същото време броят на обявите за краткосрочно отдаване не предизвиква разнопосочно изменение на броя на обявите за дългосрочно отдаване. Напротив, те се намират в най-силна положителна връзка. Тъй като са използвани данни за различни локации може да се предположи, че това съответствие между изследваните показатели се дължи на спецификата на местните пазари. Тоест при населени пунктове с развит туризъм и стопанска дейност броят на обявите и за двата начина за отдаване под наем са високи, както и цените, и обратно.

Най-висок синхрон в броя на обявите за дългосрочно и за краткосрочно отдаване е постигнат през месеците октомври и декември, а съответствие в количествата на обявите за краткосрочно отдаване и цените е постигнато през месеците май, юни и юли, тоест в началото на туристическия сезон и сезона на отпуските.

На фигура 11 е представено разпределението на получените коефициенти на корелация без да бъдат сортирани по големина, за да се добие представа за наличието на сезонност.



Източник: Графиката е разработена от авторите въз основа на данни от Ocenime.bg и AirROI

Фиг. 11. Коефициенти на корелация по месеци между брой обяви, медианни цени за наемане на цяло жилище и на един кв.м. при дългосрочно отдаване под наем и брой обяви за краткосрочно отдаване под наем на двустайни жилища за градовете Бургас, Варна, Пловдив, Русе, София и Стара Загора през 2025 г.

Сезонността е ясно изразена през летните и зимните месеци, макар, че не е съвсем синхронна при трите вида коефициенти.

Заключение

В резултат от извършеното изследване се оказа, че немалка част от научните публикации се позовават на резултати от проучвания, доказващи наличие на положителна връзка между равнището на цените при дългосрочно отдаване под наем и броя на обявите за краткосрочно отдаване под наем, поради което в някои европейски градове са въведени рестрикции относно максималния допустим брой дни за краткосрочно отдаване в рамките на една календарна година, за да се подобри достъпът на местното население до жилища и да се редуцират негативни явления като шум, прекомерно замърсяване с битови отпадъци, риск от нарастване на битовата престъпност и др.

За градовете в България, които бяха включени в изследването (Бургас, Варна, Пловдив, Русе, София и Стара Загора), през 2025 г. не бяха получени убедителни доказателства за наличие на такава зависимост. Корелационната връзка между цените за дългосрочно отдаване и брой обяви за краткосрочно отдаване се оказва силна и положителна, но в същото време липсва разнопосочна зависимост между броя на обявите за дългосрочно и за краткосрочно отдаване под наем, тоест с нарастването на обявите за дългосрочно отдаване броят на предлаганите двустайни жилища не намалява и обратно.

Считаме, че двете форми за отдаване под наем има полза да съществуват и да се развиват, тъй като удовлетворяват различен вид потребности, спомагат за пълноценното използване на жилищния фонд с различни характеристики и допринасят за повишаване на доходите на наемодателите, има постъпления от данъци за общините и се създават условия за по-интензивен културен, здравен и делови туризъм.

Добра практика е да се изисква регистрация в общината на жилищата за отдаване под наем и да се извършва перманентен контрол върху плащането на данък върху получените доходи от наемодателите.

„Публикацията съдържа резултатите от изследване, финансирано със средства от целевата субсидия за НИД на УНСС по договор № НИД НИ-1/2026/А.“

Използвани източници

1. Европейски парламент. (2024). *Жилищната криза: защо цените се повишават и какво прави ЕС по този въпрос.* Retrieved from https://www.europarl.europa.eu/topics/bg/article/20241014STO24542/zhilishchnata-kriza-zashcho-tsenite-se-povishavat-i-kakvo-pravi-es-po-tozi-vpros

2. Калоянов, Т., Попов, В. (2014). *Статистика.* София: Издателски комплекс – УНСС.

3. Николов, Я. (2025). Краткосрочно отдаване на имоти под наем в град Варна – (не)доходоносна инвестиция. *Строително предприемачество и недвижима собственост, 2* (2), 137-148. https://doi.org/10.56065/c7hbm364
4. Стефанова, Е. (2019). Някои възможности за оценка на инвестиционната привлекателност на територията при избора на място за локализация на мебелни предприятия в България. *Управление и устойчиво развитие*, 41-48.
5. Alberto Hidalgoa, Francisco J. Velazquez. (2026). The economic impacts of short-term rentals and regulations:A literature review. In *Documento de Trabajo.* Retrieved from https://documentos.fedea.net/pubs/dt/2026/dt2026-02.pdf
6. Elliott D. Pollack & Company. (2021). *The Negative Consequences of Short-Term Rentals – Arizona's Recipe for Disaster.* Retrieved from https://mml.org/wp-content/uploads/2026/08/03-01-2021-Pollack-Report-Release-FINAL.pdf
7. Curtis, M. (2022). *ECONOMIC IMPACT, JOBS, & HOUSING ANALYSIS OF SHORT-TERM RENTALS IN BREVARD/ TRANSYLVANIA COUNTY.* Retrieved from https://www.cityofbrevard.com/DocumentCenter/View/4217/STR-Economic-Impact-Housing-and-Jobs-Analysis-PDF
8. Dias Karimov, D. O. (2025). *The Impact of Short-Term Rentals on Housing Accessibility in Milan: A Data-Driven Analysis*. Universita degli studi di Milano-Bicocca. Retrieved from https://elearning.unimib.it/pluginfile.php/1945296/mod_folder/content/0/The%20Impact%20of%20Short-Term%20Rentals%20on%20Housing%20Accessibility%20in%20Milan%20A%20Data-Driven%20Analysis.pdf
9. ISHF. (2025). *Short-Term Rentals: Measuring Impact and Shaping Policies.* Dublin, Ireland. Retrieved from https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2025/10/ISHF-2025-Report-1.pdf
10. Hunden Partners. (2025). *Economic Impact Study on Short-Term Vacation Rentals.* Hawai: Hunden. Retrieved from https://static1.squarespace.com/static/63a60a7b774001557452176c/t/6891249fe615cf394968fa6b/1754342588489/Hawaii+County+STVR+Study.pdf
11. Nessen, J. C. (2023). *The Economic Impact of Short-Term Rentals.* Retrieved from https://scca.screaltors.org/wp-content/uploads/2023/04/SCR-STR-Economic-Impact-Siudy-2023.pdf
12. Olunuga, M. (2024). *Impact of Short-Term Rentals on the Housing Market in Canadian Major Cities.* University of Windsor. Retrieved from https://uwindsor.scholaris.ca/server/api/core/bitstreams/91f82f41-8e46-4db6-86f3-2ea2bbb56def/content
13. Perles-Ribes, J. F., Romero, A., Moreno-Izquierdo, L., & Torregrosa-Martí, T. (2026). Short-term rentals and housing prices: the role of tourism development typologies, *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 1–19. https://doi.org/10.1080/19407963.2025.2611162
14. Wachsmuth, D. (2022). *The economic impacts of short-term rentals in Los Angeles.* Retrieved from https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/strs-in-los-angeles-2022/Wachsmuth_LA_2022.pdf