НАУЧНИ ТРУДОВЕ НА УНСС (4) 2026, АКАДЕМИЧНО ИЗДАТЕЛСТВО УНСС
ISSN (online): 2534-8957; ISSN (print): 0861-9344; https://rp.unwe.bg
DOI: https://doi.org/10.37075/RP.2026.4.06

ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИЕТО НА КРАТКОСРОЧНОТО ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ В БЪЛГАРИЯ

Яна Стоенчева[1], Божидар Чапаров[2]
e-mail: ystoencheva@unwe.bg, e-mail: bchaparov@ue-varna.bg

Резюме

Настоящото изследване е посветено на краткосрочното отдаване под наем на жилища в България и по-специално на разкриването на трайни закономерности през периода 2018 – 2025 г., в това число – изменение на основните характеристики по икономически райони, динамика на броя на резервациите в четирите най-големи града и разкриване на аналитичния вид на тенденциите, които бяха установени. Оказа се, че за всички райони, а също и по градове краткосрочното отдаване под наем устойчиво се развива като през последните години от изучавания период интензивността на нарастване се ускорява. Използвани са надеждни статистически методи за разкриване на закономерностите, за аналитично и графично представяне на измененията в изследваните параметри. Използвани са публикувани данни от Eurostat.

Ключови думи: краткосрочно отдаване под наем, брой резервации, брой нощувки, тенденции, сезонност

JEL: R11, R12

Увод

През последното десетилетие краткосрочното отдаване под наем се утвърждава като един от най-динамично развиващите се сегменти на туристическия и жилищния пазар. Според данни на Eurostat през 2025 г. чрез трите най-големи онлайн платформи (Airbnb, Booking и Expedia Group)[3] в Европейския съюз са реализирани над 952 млн. нощувки, което представлява увеличение с 11,4% спрямо предходната година (Eurostat, 2025).

---

[1] Доцент, доктор, катедра „Недвижима собственост“, Бизнес факултет, УНСС, ORCID: 0009-0009-9381-4217

[2] Доцент, доктор, катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“, Стопански факултет, Икономически университет – Варна, ORCID: 0009-0006-9801-4401

[3] Следва да се има предвид, че 2025 г. е първата референтна година, за която данните обхващат три онлайн платформи (Airbnb, Booking и Expedia), а не четири, поради прекратяването на дейността на Tripadvisor в сегмента на краткосрочното отдаване под наем в края на 2024 г.

Краткосрочното отдаване под наем на стаи и жилища за туристи, командировани служители, лица, пътуващи с цел лечение, и студенти вече е обичайна практика в големите европейски градове. Развитието и добрата организация на този вид настаняване обаче все по-често пораждат конфликти с пазара на дългосрочните наеми и с постоянно живеещите в централните градски части и районите около исторически и архитектурни забележителности поради шум, пренаселеност, битови отпадъци и нарушаване на обичайната жизнена среда. Това доведе до попадането на този вид настаняване във фокуса на редица регулаторни мерки от страна на местната администрация, която е отговорна за жилищното осигуряване на постоянно живеещото население, а също и от страна на органите на ЕС.

Въвеждането на подходящи регулации изисква наличието на достатъчно информация и системно проучване на този вид туризъм, който явно допада особено на младите хора с предлагането на умерени цени, удобства, близки до домашните, и начин на резервация, до голяма степен автоматизиран по подобие на хотелите. Мотивът на настоящото изследване е да се очертаят основните закономерности в развитието на този вид туризъм в основни дестинации в България и да се оцени потенциалът за извличане на все повече полезност без да се ощетява местното население. Безспорно е, че част от туристите се нуждаят от точно такъв вид предлагане, а част от населението се нуждае от допълнителен доход, за който плаща местен данък. Тоест този феномен си заслужава да бъде разумно регулиран в полза на цялото общество.

Целта на настоящото изследване е да са разкрият основните закономерности в развитието на краткосрочното отдаване под наем в някои най-развити градове в България.

Преглед на литературата

В научната литература краткосрочното отдаване под наем се разглежда като част от по-широката концепция за споделена икономика (sharing economy). Поради това разбирането на нейната същност и основни характеристики представлява необходима отправна точка при изследването на тенденциите в развитието на този пазарен сегмент.

Като цяло споделянето на ресурси не е ново явление. Практиките, основани на съвместното използване на стоки и услуги, съществуват от векове. Въпреки широкото приложение на понятието, все още обаче не съществува единно общоприето определение за споделената икономика. Това се потвърждава и от използването на различни термини, сред които „sharing economy“, „collaborative consumption“, „collaborative economy“, „peer-to-peer sharing“ (Luo, 2023; Roos, Hahn, 2019; Meelen, Böcker, 2017). Разнообразието в използваната терминология отразява различните възгледи от-

носно същността, обхвата и основните характеристики на това явление. Така например Haqqani et al. (2022) определят споделената икономика като бизнес модел, който чрез използването на технологии осигурява достъп до стоки и услуги между различни участници, без да е налице прехвърляне на собственост върху тях (Haqqani et al., 2022). По-широко определение предлага Richardson, според който споделената икономика представлява форма на обмен, осъществявана чрез онлайн платформи, която обхваща разнообразни дейности както със стопанска, така и с нестопанска цел. Общото между тях е предоставянето на достъп до недостатъчно използвани ресурси чрез различни форми на споделяне (Richardson, 2015). Авторът извежда и три основни характеристики на споделената икономика, а именно: 1) тя съществува чрез дигитални платформи, които изпълняват ролята на посредник между участниците; 2) отношенията са изградени на принципа peer-to-peer, т.е. между отделни физически лица; 3) моделът се основава на предоставянето на временен достъп до даден ресурс, а не на прехвърлянето на собствеността върху него.

Подобно виждане за концепцията имат и Meelen и Böcker, според които споделената икономика представлява модел, при който потребителите предоставят един на друг временен достъп до недостатъчно използваните си материални активи („idle capacity“), независимо дали срещу възнаграждение или безвъзмездно (Meelen, Böcker, 2017). Като примери за подобни модели авторите посочват Airbnb и Couchsurfing при споделянето на жилища, Getaround и Relayrides при споделянето на автомобили, както и Blablacar при споделеното пътуване.

Наред с традиционните определения, поставящи акцент върху икономическите характеристики на споделената икономика, в научната литература се срещат и по-широки интерпретации, които разглеждат участието в нея като резултат от съчетанието на икономически, практически, социални и идеалистични мотиви. Освен материалните ползи, сред факторите, насърчаващи участието в този модел, се посочват още репутацията, удоволствието от използването на услугата, стремежът към устойчивост и любопитството (Botsman & Rogers, 2011). Според нас разнообразието в разгледаните определения показва, че споделената икономика не може да бъде сведена единствено до механизъм за предоставяне на достъп до недостатъчно използвани ресурси. Наред с икономическите отношения, тя включва и редица социални елементи, свързани с доверието между участниците, изграждането на репутация, стремежа към устойчиво потребление и личната мотивация за участие. Именно съчетаването на икономически и социални характеристики обяснява широкото приложение на този модел в различни сектори на икономиката.

Едно от най-динамично развиващите се проявления на споделена икономика е секторът на туристическото настаняване, в който нейните принципи намират практическо приложение чрез т. нар. „peer-to-peer (P2P) accommodation“ (настаняване между физически лица). Понятието се използва за обозначаване на модел за краткосрочно настаняване, при който чрез онлайн платформи хората могат да отдават под наем за кратък период от време налично пространство в имота си и/или целия имот (Belk, 2014). Belk подчертава, че за разлика от традиционните форми на настаняване, този модел се основава на директни взаимодействие между домакина и госта, като дигиталната платформа изпълнява ролята на посредник между тях. Не би било пресилено да твърдим, че настаняването между физически лице не е нова форма на туристическо настаняване. Настаняването в частни жилища, семейни квартири, къщи за гости и др. съществува от десетилетия. Развитието на дигиталните технологии обаче трансформира тези традиционни форми в глобален пазар, който значително разширява както предлагането, така и достъпа до подобен тип услуги. Подобно виждане застъпват и Cohen и Kietzmann, според които именно благодарение на новите технологии, потребителите могат да споделят информация в световен мащаб и от своя страна насърчават хора, които преди не биха обмислили да наемат стая в частен дом, да предпочетат подобни опции за настаняване пред масовите (Cohen, Kietzmann, 2014). С развитието на тази форма за настаняване се формират три различни модели на функциониране, които се различават основно по начин на представяне на услугата и взаимоотношенията между участниците, а именно: платформи с нестопанска цел (non-profit), платформи, основани на реципрочен обмен (reciprocal) и платформи със стопанска цел (for-profit) (Farmaki, Miguel, 2022). 1) Платформите с нестопанска цел (например Couchsurfing и BeWelcome) се основават на безвъзмездно предоставяне на място за настаняване, като основен акцент се поставя върху културния обмен, социалните контакти и споделянето на опит между домакините и гостите. При тях липсва парично възнаграждение, а взаимоотношенията се основават на принципите на взаимност и доверие. 2) Платформите, основани на реципрочен обмен (например HomeExchange), предоставят възможност за взаимна размяна на жилища между потребителите, като обикновено не се извършва директно плащане между домакин и гост, а се използват механизми като членски внос или система от точки за обмен. 3) Платформите със стопанска цел (например Airbnb[4], Booking.com,

[4] Airbnb е основана през 2008 г. и се счита за първата глобална платформа, която популяризира модела за peer-to-peer краткосрочно отдаване под наем на туристически настанявания. Към 2026 г. платформата разполага с над 9 мил. активни обяви в повече от 150 000 населени места.

HomeAway, Tripadvisor) се основават на възмездно предоставяне на краткосрочно настаняване, при което платформата посредничи между домакин и гост, а собственикът получава доход от отдаването на свободния жилищен капацитет. Именно този модел през последното десетилетие се утвърждава като най-бързо развиващият се сегмент на пазара на краткосрочното настаняване. Според нас разграничаването на отделните форми на peer-to-peer accommodation има важно значение при изследването на влиянието на краткосрочното отдаване под наем върху жилищния пазар. Докато платформите с нестопанска цел и тези, основани на реципрочен обмен, имат ограничено икономическо значение, платформите със стопанска цел стимулират превръщането на жилищните имоти в актив, генериращ доход. Именно поради това те оказват най-съществено въздействие върху предлагането, цените и достъпността на жилищата.

Източници на информация и методи на изследването

За целите на изследването са използвани официалните статистически показатели, публикувани от Eurostat за краткосрочното отдаване под наем чрез онлайн платформи. В зависимост от нивото на анализа са използвани показатели, характеризиращи мащаба, динамиката и интензивността на краткосрочното отдаване под наем. На ниво град анализът е допълнен с разграничение по произход на туристите (местни и чуждестранни), което позволява да бъдат изведени различията в структурата по произход на туристическите потоци.

Изследването обхваща периода 2018 – 2025 г., който съвпада с наличния времеви обхват на официалната статистика за краткосрочното отдаване под наем чрез онлайн платформи. Това позволява да бъде проследено развитието на пазара от началото на публикуването на данните до най-актуалната и пълна за календарната година налична информация.

Анализът е проведен на две териториални нива. На първо място са разгледани тенденциите в развитието на пазара за България на базата на анализ на ниво райони за планиране (NUTS 2). Изследването на регионално ниво е извършено по действащата през изследвания период класификация NUTS 2, включваща шест района за планиране, а именно: Югозападен, Южен централен, Югоизточен, Североизточен, Северен централен и Северозападен. Новото райониране на България в четири района от ниво NUTS 2 влиза в сила от 1 януари 2027 г. и не засяга разглеждания период (Христова, 2026). С цел задълбочаване на анализа изследването е детайлизирано на ниво град. Следва да се отбележи, че Eurostat публикува данни на това териториално ниво само за четири български града – София, Пловдив, Варна и Бургас, поради което изследването се ограничава до тях.

За обработката и анализа на данните са използвани методите на сравнителния, динамичния и структурния анализ. За проследяване на динамиката на разглежданите показатели са изчислени абсолютни изменения и темпове на прираст (Стоенчев, 2013).

За установяване на наличието на тенденция в развитието на краткосрочното отдаване под наем е проведен тест за наличие на тренд. За тази цел са изчислени коефициенти на автокорелация при лаг единица (Калоянов, Петров, 2014).

$$r_{y_t y_{t-1}} = \frac{\sum_{t=2}^{N} y_t y_{t-1} - \frac{\sum_{t=1}^{N-1} y_t \sum_{t=2}^{N} y_t}{N-1}}{\sqrt{\left[\sum_{t=1}^{N-1} y_t^2 - \frac{\left(\sum_{t=1}^{N-1} y_t\right)^2}{N-1}\right]\left[\sum_{t=2}^{N} y_t^2 - \frac{\left(\sum_{t=2}^{N} y_t\right)^2}{N-1}\right]}} \quad (1)$$

Наличието на статистически значима автокорелация между съседните елементи в динамичния ред се приема като индикация за наличие на тенденция в развитието на изследваните показатели. Получените стойности са проверени за статистическа значимост чрез сравнение с критичните стойности на коефициентите на автокорелация при лаг 1 по таблицата на Р. Андерсън при ниво на значимост $\alpha = 0{,}05$. За показателите, при които е установено наличие на статистически значим тренд, е приложен методът на най-малките квадрати за аналитично моделиране на тенденцията чрез конкуриращи се трендови функции, като изборът на най-подходящия модел е извършен въз основа на най-високата стойност на коефициента на детерминация (R^2).

Анализ и резултати от изследването

За да бъдат проследени основните тенденции в развитието на краткосрочното отдаване под наем, първоначално е извършен анализ на регионално ниво. В таблица 1 са представени стойностите на основните показатели за шестте района за планиране в България през 2018 и 2025 г., както и темповете на техния прираст за разглеждания период.

Таблица 1: Основни показатели за развитието на краткосрочното отдаване под наем по райони в България през периода 2018 – 2025 г.

Държава/район	Брой резервации (stays)		Темп на прираста в %	Брой нощувки на гости (guest nights)		Темп на прираста в %	Среден брой нощувки на гости на една резервация		Темп на прираста в %
	2018	2025		2018	2025		2018	2025	
България	**240 715**	**569 004**	**136,38**	**2 842 634**	**5 007 497**	**76,16**	**11.81**	**8.80**	**-25,48**
Северо-западен	2 410	11 868	392,45	16 013	74 903	367,76	6.64	6.31	-5,01
Сев. централен	7 098	34 277	382,91	48 491	209 382	331,80	6.83	6.11	-10,58
Северо-източен	34 430	79 445	130,74	537 255	873 954	62,67	15.60	11.00	-29,50
Юго-източен	58 741	106 444	81,21	1 130 337	1 251 057	10,68	19.24	11.75	-38,92
Юго-западен	108 490	262 616	142,06	900 569	2 066 414	129,46	8.30	7.87	-5,21
Южен централен	29 546	74 354	151,66	209 969	531 787	153,27	7.11	7.15	0,64

Източник: Собствени изчисления на авторите по данни от Eurostat

Представените данни в таблица 1 показват ясно изразено увеличение на броя на резервациите за краткосрочното отдаване под наем в изследвания период. Изследваният показател нараства във всички райони на страната, което показва разширяване на пазара и повишаване на интереса към този вид места за настаняване. Най-високи темпове на прираст се наблюдават в Северозападния (392,45%) и Северния централен район (382,91%). Според нас въпреки впечатляващите стойности, следва да се отчете, че през 2018 г. тези райони стартират от най-ниската база – съответно 2410 и 7098 резервации. Поради това значително увеличение в абсолютен размер води до много висок относителен темп на прираст. Независимо от високите темпове на растеж, Северозападният район остава с най-нисък абсолютен брой резервации през 2025 г. (11 868), което показва, че развитието на краткосрочното отдаване под наем там все още е значително по-слабо в сравнение с останалите райони. Най-голям брой резервации както през 2018 г., така и през 2025 г. се

отчита в Югозападния район, където през 2025 г. те достигат 262 616. Това според нас се обуславя от водещата роля на столицата София като административен, икономически и транспортен център на страната, концентриращ значителна част от бизнес пътуванията, международния туризъм и посещенията с различна цел.

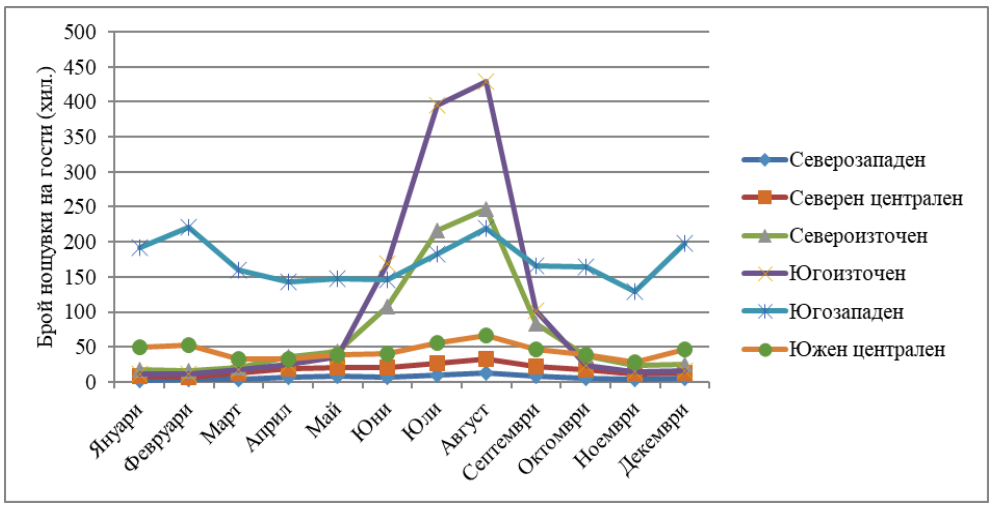
Сходна закономерност се наблюдава и при втория изследван показател, броя на нощувките на гости[5], който през разглеждания период нараства във всички райони на страната. На национално ниво увеличението е 76,16%, което потвърждава устойчивото разширяване на пазара на краткосрочното отдаване под наем и увеличаването на туристическата активност чрез онлайн платформите. Прави впечатление, че за разлика от броя на резервациите обаче, при броя на нощувките темповете на нарастване са значително по-ниски в част от районите. Така например в Югоизточният район броят на резервациите се увеличава с 81,21%, докато броят на нощувките на гости нараства едва с 10,68%. Това показва, че увеличението на броя на реализираните престои не е съпроводено със съответно нарастване на общия брой реализирани нощувки. И при този показател най-голям абсолютен брой нощувки се отчита в Югозападния район – над 2 млн. през 2025 г. Това несъмнено потвърждава водещата роля на района в развитието на краткосрочното отдаване под наем, като и тук според нас това се дължи на потока от хора към столицата, посещаващи я с разнообразни цели като бизнес, туризъм, обучение, участие в конференции и събития, лечение и ползване на специализирани медицински услуги и др. Въпреки най-високия темп на прираст (367,76%), Северозападният район остава с най-нисък абсолютен брой нощувки.

Следващият разглеждан показател е изчислен от автора като отношение между броя на нощувките на гости и броя на резервациите. Представените данни в таблица 1 показват намаляване в почти всички райони на страната. На национално ниво стойността му намалява от 11,81 през 2018 г. на 8,80 през 2025 г., което представлява спад от 25,48%. Следва да се има предвид, че този показател не характеризира единствено продължителността на престоя, а отразява едновременно както броя на гостите в пътуващата група, така и броя на реализираните нощувки. Поради това неговото изменение може да бъде резултат както от по-кратки престои, така и от промени в средния размер на туристическите групи. Най-високи стойности на показателя се наблюдават в Североизточния и Юго-

[5] Съгласно методологията на Eurostat показателят брой нощувки (guest nights) отчита броя на нощувките, като се взема предвид и размерът на пътуващата група (например четиричленно семейство, пребиваващо 3 нощувки в апартамент, реализира, 1 престой, 3 нощувки и 12 нощувки на гости.

източния район. Именно в тези два района се отчита и най-съществено намаление до 2025 г. – съответно с 29,50% и 38,92%. Според нас това се дължи на промени в характеристиките на туристическото търсене в традиционните морски дестинации, свързани както с продължителността на престоя, така и със средния размер на туристическите групи. За разлика от районите, в които са съсредоточени морските курорти, в Югозападния и Южния централен район показателят остава относително стабилен за изследваните години, което предполага по-устойчив модел на използване на краткосрочните места за настаняване.

Интерес представлява и сезонността на краткосрочното отдаване под наем, която позволява да бъдат откроени различията в динамиката на туристическото търсене между отделните райони на страната.



Източник: Eurostat

Фигура 1: Сезонност в броя на нощувките на гости по райони в България през 2025 г.

От представените на фигура 1 графики ясно се откроява разликата в сезонността на краткосрочното отдаване под наем между отделните райони на страната. Най-силно изразена е тя в Югоизточния и Североизточния район, където броят на нощувките на гости нараства многократно през летните месеци и достига своя максимум през месец август. Това според нас без съмнение се дължи на факта, че в тези райони са концентрирани морските курорти на страната. Със сравнително равномерно разпределение на туристите през цялата година се откроява Югозападният район. Макар да се

наблюдава известно увеличение през летния сезон, стойностите остават високи и през останалите месеци, което създава по-благоприятни условия за целогодишно използване на жилищата за краткосрочно отдаване под наем и повишава инвестиционната привлекателност на този сегмент.

Интерес в настоящето изследване представлява анализът на четирите най-големи града в България – София, Пловдив, Варна и Бургас, за които Eurostat предоставя информация. В таблица 2 е представен делът на всеки град в общия брой резервации и нощувки на гости за съответния район през 2025 г., което позволява да бъде оценено значението на отделните градове за развитието на краткосрочното отдаване под наем в рамките на съответните райони.

Таблица 2: Дял на четирите най-големи града в общия брой резервации и нощувки на гости за съответния район през 2025 г. (%)

Район	Град	Дял на града от общия брой резервации в района в %	Дял на града от общия брой нощувки на гости в района (%)
Югозападен	София	76.38	66.33
Южноцентрален	Пловдив	64.66	54.11
Североизточен	Варна	78.27	69.04
Югоизточен	Бургас	24.96	17.29

Източник: Собствени изчисления на авторите по данни от Eurostat

От представените в таблица 2 показатели, се наблюдава ясната концентрация на София, Варна и Пловдив в над половината от резервациите и нощувките на гости в своите райони, което потвърждава водещата им роля в развитието на краткосрочното отдаване под наем. Най-висок дял е отчетен за Варна (78,27% от резервациите и 69,04% от нощувките), следвана от София и Пловдив. Съществено различна е ситуацията в Югоизточния район, където град Бургас формира едва 24,96% от резервациите и 17,29% от нощувките на гости. Това показва, че развитието на краткосрочното отдаване под наем в района се определя в значителна степен от туристическите курорти и крайбрежните общини извън областния град.

Таблица 3: Темп на прираста на броя резервации в най-големите градове в България за периода 2019 – 2025 г. в %

2018=100

Град	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
София	9,07	-53,35	-41,79	-0,37	49,37	94,89	124,80
Пловдив	32,98	-43,03	-25,31	5,76	37,13	74,23	113,17
Варна	20,04	-27,99	11,66	45,66	92,50	114,58	152,90
Бургас	9,24	-28,01	9,69	52,97	80,56	95,89	123,18

Източник: Собствени изчисления на авторите по данни от Eurostat

Показателите, представени в таблица 3 показват ясно изразени различия в динамиката на броя на резервациите между четирите най-големи града през разглеждания период. През 2019 г. всички градове отчитат увеличение на броя на резервациите спрямо базисната 2018 г., което е прекъснато през 2020 г. вследствие на ограниченията, наложени от пандемията от COVID-19. Най-съществен спад е отчетен в София (-53,35%) и Пловдив (-43,03%), което вероятно се дължи на по-силната зависимост на тези градове от международния и бизнес туризма. Най-висок темп на прираста спрямо базисната година през 2025 г. отчита Варна (152,90%), следвана от София (124,80%).

Таблица 4: Темп на прираста на броя реализирани нощувки за периода 2019 – 2025 г.

2018=100

Град	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
София	8,34	-49,98	-37,99	9,72	48,53	83,73	104,52
Пловдив	32,02	-44,93	-27,34	17,30	50,92	83,69	123,60
Варна	6,00	-47,80	-11,66	27,96	45,08	55,08	77,23
Бургас	5,13	-40,99	-7,57	45,76	57,43	60,50	74,33

Източник: Собствени изчисления на авторите по данни от Eurostat

Представените в таблица 4 показатели следват тенденцията установена при броя на резервациите, като във всички разглеждани градове се наблюдава спад през 2020 г., последван от постепенно възстановяване и растеж след 2022 г. Въпреки сходната динамика обаче се открояват съществени различия в интензитета на нарастване. Най-висок ръст през 2025 г. спрямо базисната 2018 г. е отчетен в Пловдив (123,60%), следван от София (104,52%), докато Варна (77,23%) и Бургас (74,33%) отбелязват по-умерено увеличение. Това показва, че увеличението на броя на резервациите не винаги е съпроводено със същия темп на нарастване на реализираните нощувки на гости, което предполага различия в характера на туристическото търсене между отделните градове.

Таблица 5: Темп на прираста на средния брой нощувки на гости на една резервация за периода 2019 – 2025 г.

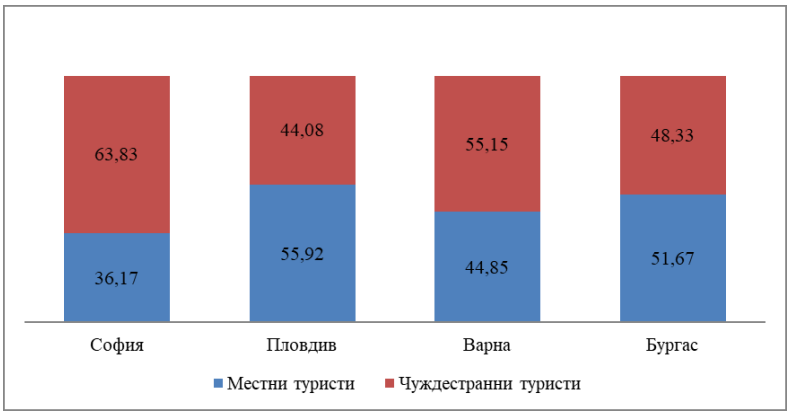
2018=100

Град	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
София	-0,67	7,24	6,54	10,12	-0,57	-5,73	-9,02
Пловдив	-0,73	-3,32	-2,71	10,91	10,06	5,43	4,89
Варна	-11,70	-27,51	-20,88	-12,15	-24,63	-27,73	-29,92
Бургас	-3,76	-18,03	-15,73	-4,72	-12,81	-18,07	-21,89

Източник: Собствени изчисления на авторите по данни от Eurostat

От представените в таблица 5 показатели се забелязва различна динамика в отделните градове. Най-съществено намаление през целия разглеждан период се наблюдава във Варна и Бургас, където през 2025 г. стойността са съответно с 29,92% и 21,89% по-ниска спрямо базисната 2018 г. По-умерен спад е отчетен в София (-9,02%), докато при Пловдив показателят остава сравнително стабилен и през 2025 г. дори отбелязва увеличение от 4,89%. Според нас получените резултатите показват различия в използването на краткосрочните места за настаняване между отделните градове. Най-устойчиви стойности се наблюдават в Пловдив, докато във Варна и Бургас се очертава най-силно изменение през разглеждания период.

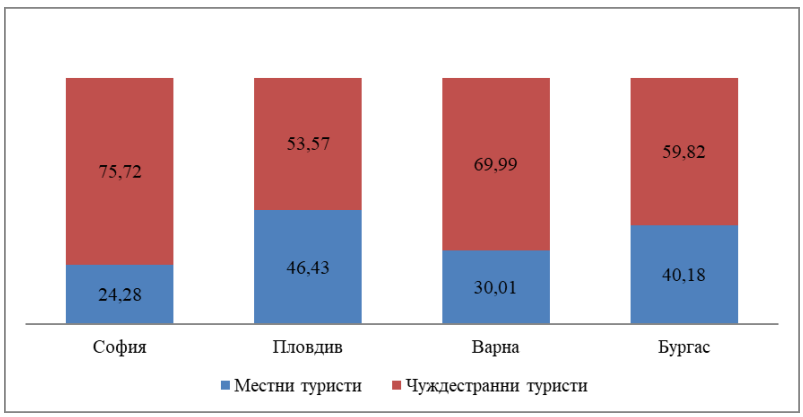
Във фигура 2 и 3 е представена структурата на туристическото търсене по произход на туристите (местни и чуждестранни), което ще позволи да се идентифицират различията в търсенето между различните гардове.



Източник: Собствени изчисления на авторите по данни от Eurostat

Фигура 2: Структура на резервациите по произход на туристите в четирите най-големи града на България през 2025 г. в %

Данните представени във фигура 2 показват съществени различия в структурата на резервациите според произхода на туристите в разглежданите градове. Най-висок е делът на чуждестранните туристи в София и Варна. За разлика от тях, в Пловдив и Бургас преобладават местните туристи, което показва по-същественото значение на вътрешния туризъм за развитието на краткосрочното отдаване под наем в тези градове.



Източник: Собствени изчисления на авторите по данни от Eurostat

Фигура 3: Структура на нощувките на гости по произход на туристите в четирите най-големи града на България през 2025 г. в %

На фигура 3 е представен относителният дял на нощувките по националност на туристите. Най-силно преобладават нощувките, реализирани от чуждестранни туристи в София и Варна, където те формират съответно 75,7% и 70,0% от всички реализирани нощувки.

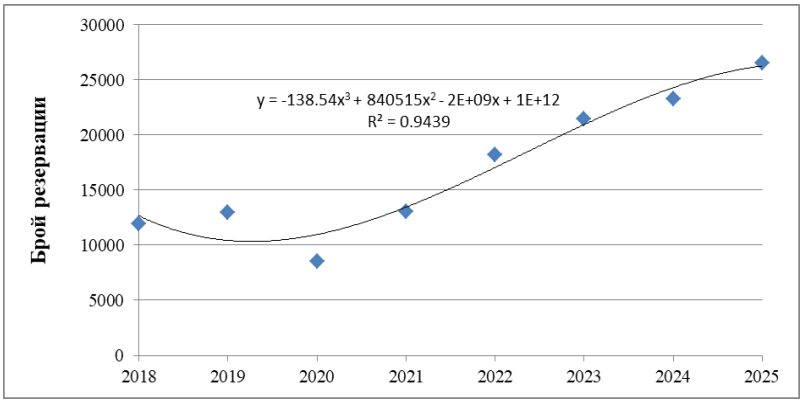
За установяване на тенденциите в развитието на краткосрочното отдаване под наем, анализът на автокорелацията е приложен за показателя „брой резервации“, който според нас достатъчно пълно характеризира динамиката и интензивността на този специфичен пазар. Резултатите показват, че за всички разглеждани градове е налице статистически значима положителна автокорелация от първи порядък, което е индикация за наличие на устойчива възходяща тенденция в развитието на краткосрочното отдаване под наем през разглеждания период. Най-високи стойности на коефициента на автокорелация са отчетени за Бургас (0,870) и Варна (0,866), следвани от София (0,817) и Пловдив (0,660). С помощта на метода на най-малките квадрати е извършено моделиране с цел определяне на най-подходящия модел за представяне на установената тенденция. Резултатите от моделирането са представени в таблица 6.

Резултатите представени в таблица 6 показват, че при всички градове най-добро описание на динамиката на броя на резервациите осигурява полинома от трета степен. За град Пловдив обаче стойността на коефициента на детерминация R^2 показва незначително подобрение при преминаването от полином от втора степен към полином от трета степен, поради което усложняването на модела би могло да приключи до полином от втора степен. Оказва се, че развитието на краткосрочното отдаване под наем през периода 2018 – 2025 г. не следва линейна зависимост, а се характеризира с по-сложна динамика, обусловена от рязкото свиване на пазара по време на пандемията от COVID-19 и последвалото му възстановяване. Графичният образ на най-добрите модели е представен на фигури 4–7.

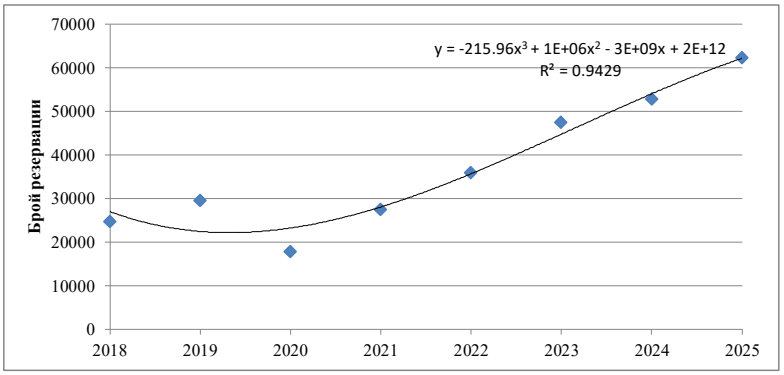
Таблица 6: Резултати от експеримента за избор на модел за представяне на формата на тренда

Вид на модела	Бургас		Варна		София		Пловдив	
	Аналитично представяне	**R^2**	**Аналитично представяне**	**R^2**	**Аналитично представяне**	**R^2**	**Аналитично представяне**	**R^2**
линеен	y = 2358.8x - 5E+06	0.829	y = 5674.3x - 1E+07	0.812	y = 17539x - 4E+07	0.590	y = 3409.8x - 7E+06	0.5173
експонен-циален	y = 4E-118e0.1385x	0.756	y = 5E-128e0.1502x	0.748	y = 2E-127e0.15x	0.452	y = 6E-97e0.1147x	0.421
полином от втора степен	y = 351.74x2 - 1E+06x + 1E+09	0.903	y = 1060.8x2 - 4E+06x + 4E+09	0.926	y = 6370.4x2 - 3E+07x + 3E+10	0.902	y = 1362.4x2 - 6E+06x + 6E+09	0.847
полином от трета степен	**$y = 138.54x^3 + 840515x^2 - 2E+09x + 1E+12$**	**0.943**	**y = -215.96x3 + 1E+06x2 - 3E+09x + 2E+12**	**0.942**	**$y = -898.14x^3 + 5E+06x^2 - 1E+10x + 7E+12$**	**0.9239**	**$y = -38.957x^3 + 237618x^2 - 5E+08x + 3E+11$**	**0.848**

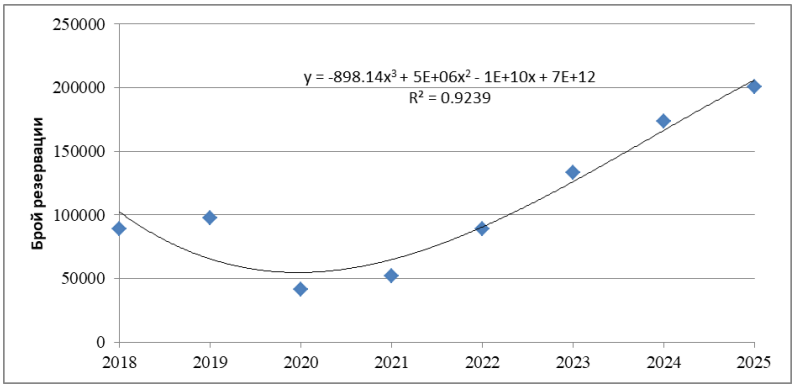
Източник: Стойностите са изчислени от авторите с помощта на програмния продукт Excel



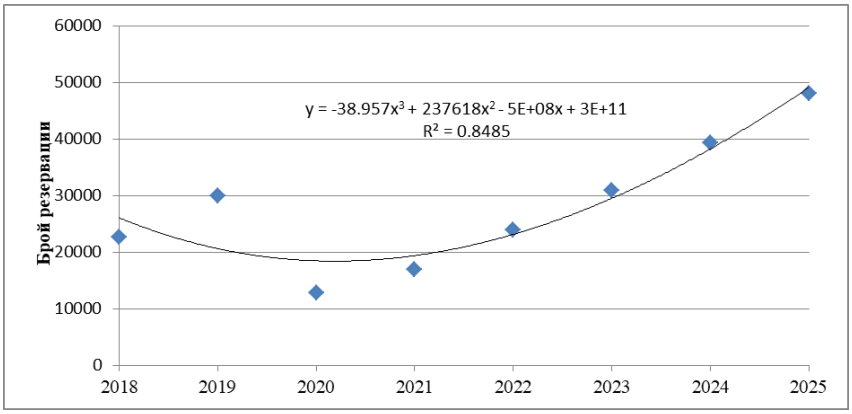
Фигура 4: Динамика на броя на резервациите в град Бургас при модел на полином от трета степен



Фигура 5: Динамика на броя на резервациите в град Варна при модел на полином от трета степен



Фигура 6: Динамика на броя на резервациите в град София при модел на полином от трета степен



Фигура 7: Динамика на броя на резервациите в град Пловдив при модел на полином от трета степен

Представените фигури онагледяват аналитичното представяне на установената тенденция в броя на резервациите за четирите разглеждани града. При всички тях полиномната функция от трета степен осигурява най-добро съответствие с емпиричните данни, което потвърждава неравномерния характер на развитието на краткосрочното отдаване под наем през периода 2018 – 2025 г.

Заключение

Резултатите от проведеното изследване показват, че през периода 2018 – 2025 г. краткосрочното отдаване под наем в България се развива с изключително високи темпове. Наблюдава се значително увеличение както на броя на резервациите, така и на броя на реализираните нощувки. Анализът на времевата динамика потвърждава наличието на статистически значима възходяща тенденция и за четирите разглеждани града, което показва, че развитието на пазара не е случайно, а следва ясно изразена закономерност. Установените тенденции дават основание да се приеме, че краткосрочното отдаване под наем се превръща във все по-значим сегмент на туристическия и жилищния пазар в България. Ускореното му развитие поставя и редица въпроси, свързани с въздействието му върху жилищния пазар, включително върху предлагането на жилища за дългосрочно отдаване под наем, ценовите равнища и достъпността на жилищата в големите градове. Това очертава необходимостта от бъдещи изследвания, насочени към оценка на икономическите и социалните ефекти от разширяването на този тип настаняване.

Благодарности и спонсориране на научното изследване

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

Използвана литература

Калоянов, Т., Петров, В. (2014). *Статистика.* ИК-УНСС. (Kaloyanov, T., Petrov, V., 2014, Statistics. UNWE Publishing Complex)

Стоенчев, Н. (2013). *Статистика.* Издателска къща при ЛТУ. (Stoenchev, N., 2013, Statistics. Publishing House of the University of Forestry (LTU).

Христова, Г. (2026). Законът за новото райониране на България е готов: формират се 4 мегарегиона. *Economic.bg.* (Hristova, G., 2026, The Law on the New Regionalization of Bulgaria Is Ready: 4 Mega-regions Are Being Formed. Economic.bg). https://www.economic.bg/bg/a/view/zakonyt-za-novoto-rajonirane-na-bylgarija-e-gotov-formirat-se-4-megaregiona

Belk, R. (2014). You Are What You Can Access: Sharing and Collaborative Consumption Online. *Journal of Business Research*, 67(8), pp. 1595-1600. https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001

Botsman, R., & Rogers, R. (2011). What's mine is yours: How collaborative consumption is changing the way we live. Harper Business. In: Kuhzady, S., Seyfi, S., & Béal, L. (2022). *Peer-to-peer (P2P) accommodation in the sharing economy: a review*. Current Issues in Tourism, 25(19), pp. 3115-3130. https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786505

Cohen, B., Kietzmann, J. (2014). Ride on! Mobility Business Models for the Sharing Economy. *Organization & Environment*, 27(3), pp. 279-296. https://doi.org/10.1177/1086026614546199

Eurostat. (2025). *Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms.* https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/97741.pdf

Farmaki, A., Miguel, C. (2022). Peer-to-Peer Accommodation in Europe: Trends, Challenges and Opportunities. In: Česnuitytė, V., Klimczuk, A., Miguel, C., Avram, G. (eds.), *The Sharing Economy in Europe.* Cham: Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1007/978-3-030-86897-0_6

Haqqani, A., Elomri, A., Kerbache, L. (2022). Sharing Economy: A Systematic Review of Definitions, Drivers, Applications, Industry Status and Business Models. *IFAC-PapersOnLine*, 55(10).

Luo, H. (2023). The Rise of the Sharing Economy. *BCP Business & Management*, 44, pp. 94-98. https://doi.org/10.54691/bcpbm.v44i.4798

Meelen, T., Böcker, L. (2017). Sharing for People, Planet or Profit? Analysing Motivations for Intended Sharing Economy Participation. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, pp. 28-39. https://doi.org/10.1016/j.eist.2016.09.004

Richardson, L. (2015). Performing the Sharing Economy. *Geoforum*, 67, pp. 121-129. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2015.11.004

Roos, D., Hahn, R. (2019). Understanding Collaborative Consumption: An Extension of the Theory of Planned Behavior with Value-Based Personal Norms. *Journal of Business Ethics*, 158(3), pp. 679-697. https://doi.org/10.1007/s10551-017-3675-3

***

TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF SHORT-TERM RENTALS IN BULGARIA

Assoc. Prof. Yana Stoencheva, PhD
Department of Real Estate
Faculty of Business
University of National and World Economy
e-mail: ystoencheva@unwe.bg

Assoc. Prof. Bozhidar Chaparov, PhD
Department of Business
Investment and Real Estate
Faculty of Economics
University of Economics – Varna
e-mail: bchaparov@ue-varna.bg

Abstract

This study examines the development of short-term rental accommodation in Bulgaria, with a particular focus on identifying long-term trends over the period 2018–2025. The analysis covers changes in the main characteristics of short-term rentals across the country's planning regions, the dynamics of the number of bookings in the four largest cities, and the analytical representation of the identified trends. The results indicate a steady expansion of the short-term rental market across all planning regions and major cities, with the growth rate accelerating during the final years of the study period. Reliable statistical methods were employed to identify the underlying patterns and to provide both analytical and graphical representations of the observed changes in the examined indicators. The analysis is based on publicly available data from Eurostat.

Keywords: short-term rentals, number of bookings, number of nights, trends, seasonality

JEL: R11, R12