

Наем срещу Покупка — Пълен анализ

Ориентиrowъчен ръководство с данни за България 2026 г.

Въведение

Решението 'наем или покупка' зависи от множество фактори: доход, стабилност, пазарни условия и лични предпочитания. Тази брошура ви помага да структурирате анализа.

1. Правилото Price-to-Rent Ratio

Разделете цената на имота на годишния наем:

$$P/R = \text{Цена на имота} / (\text{Месечен наем} \times 12)$$

P/R Ratio	Интерпретация
< 15	Покупката е по-изгодна
15 - 20	Неутрална зона — зависи от условията
> 20	Наемът е по-изгоден

2. Предимства на покупката

- Изграждате собствен капитал с всяка вноска
- Защита от покачване на наема
- Свобода за ремонт и персонализиране
- Потенциална доходност при поскъпване на имота
- Сигурност при пенсиониране

3. Предимства на наема

- По-голяма мобилност при смяна на работа или град
- Самоучастието може да работи в инвестиции (акции, облигации)
- Без рискове от ремонти и поддръжка
- По-нисък начален разход
- Подходящо при несигурен доход

4. Скрити разходи при покупка

Разход	Приблизителна стойност
Нотариална такса + вписване	0.5% - 1.5% от сделката
Местен данък	2% - 3% от данъчна оценка
Брокерска комисиона	2% - 3% (обикновено от купувача)
Оценка на имота	200 - 500 €
Поддръжка (годишно)	0.5% - 1% от стойността
Застраховка имот	100 - 300 €/год.

□ Препоръка: При планиран престой под 5 години — наемът е почти винаги по-изгоден. При 10+ години — покупката обикновено печели.