

РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЯТА В СЕКТОР "СТРОИТЕЛСТВО" В ОБЛАСТ БУРГАС В УСЛОВИЯТА НА КРИЗА

Вилислав Петров
Бургаски свободен университет

DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION COMPANIES IN CONSTRUCTION BRANCH OF BURGAS REGION, IN A CRISIS

Vilislav Petrov
Burgas Free University

Резюме: Целта на настоящия доклад, е да изследва състоянието към момента и възможностите за развитие на предприятията в сектор Строителство, в област Бургас. Направен е ретроспективен анализ на условията на средата, в които се развиват организацията, както и на дейността на самите строителни предприятия.

Ключови думи: сектор Строителство, развитие на строителни предприятия

Abstract: The purpose of this report is to examine the state of play and opportunities for enterprise development in construction, in Burgas. We performed a retrospective analysis of environmental conditions in which to develop organizations and the activities of construction enterprises themselves.

Key words: Construction sector, development of construction companies

Секторът Строителство се изменя много динамично през последните 10 години. В рамките на този период могат да бъдат обособени няколко фази – плавно развитие, скокообразен ръст, забавяне на развитието и рязко свиване. Световната криза след 2008 година, засегна всички сектори на икономиката, но най-осезаемо се отрази върху пазарът на недвижими имоти и строителните дейности.

Първата фаза – на плавно развитие, се характеризира с плавното повишаване на нивото на приходите от продажби на строителните предприятия. В периода от 2001 г. до 2003 г., ръстът е в границите от 4 до 6%. От гледна точка на структурата на приходите, през посочения период дялът на приходите от „ново строителство и подобрения“, е около 75% от общите, а на приходите от “жилищно строителство” – 12 до 14%. Инвеститорите са основно от страната, като чуждите инвестиции са около 130 млн. евро. Интересът им е насочен главно към строителство на производствени сгради и прилежаща инфраструктура.

През 2003 г. ръста на приходите на строителните предприятия, спрямо предходната година общо за страната, е 6%, а за област Бургас – 33%. Това се дължи на засиления интерес от страна на потребителите на ваканционни имоти. Този интерес ескалира до средата на 2008 г., като ръстът беше стабилен (Вж. Табл.1).

Таблица 1: ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА СТРОИТЕЛНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ОБЛАСТИ в хил. лв.

Област	2002	2003		2004		2005	
	Приходи	Приходи	Ръст	Приходи	Ръст	Приходи	Ръст
България	3 292 845	3 500 863	6%	4 825 906	27%	6 884 983	30%
Варна	196 802	241 535	19%	361 617	33%	524 630	31%
Бургас	173 187	259 821	33%	400 001	35%	639 372	37%
Пловдив	231 632	221 095	-5%	321 958	31%	440 649	27%
София	1 696 882	1 653 311	-3%	2 160 435	23%	3 153 270	31%

Област	2006		2007		2008		2009		2010	
	Приходи	Ръст	Приходи	Ръст	Приходи	Ръст	Приходи	Ръст	Приходи	Ръст
България	9 242 627	26%	12 799 673	28%	17 737 750	28%	17 084 214	-4%	11 951 994	-43%
Варна	741 003	29%	1 163 925	36%	1 629 363	29%	1 190 806	-37%	912 096	-31%
Бургас	1 125 334	43%	1 176 605	4%	1 570 181	25%	1 431 304	-10%	893 159	-60%
Пловдив	619 833	29%	923 619	33%	1 219 316	24%	1 187 717	-3%	796 072	-49%
София	3 999 078	21%	5 383 873	26%	7 416 423	27%	8 198 289	10%	6 029 907	-36%

Втората фаза – на скокообразен ръст, продължи пет години – до 2008 г. Тя се характеризира със:

- постоянен ръст на български и чуждестранни инвестиции;
- увеличаване на броя на строителните предприятия;
- повишаване на процента на печалба за строителните предприятия.

Предпоставките за динамичното развитие на сектор Строителство през разглеждания период са комплексни, но могат да се обобщят като:

- достигане на доходност от недвижими имоти 9-10%, което е над средното за европейските държави;
- навлизането на голям брой чуждестранни инвеститори;
- бурното развитие на кредитирането;
- икономическата миграция на населението към големите градове;
- натрупани значителни вътрешни инвестиции;
- повишаването на доходите на населението.

През петте години от периода, продукцията на строителните предприятия бележи чувствителен ръст. Приходите от дейността на строителните предприятия от 3,5 млрд.лв. за 2003 г., нарастват до 17,75 млрд.лв. за 2008 г. Пет поредни години ръстът е в границите от 26 до 30% (Вж. Табл.1). Същевременно, при запазване процента на заетите в сектора към общия брой заети в икономиката, се увеличава процентът на брутният продукт в строителството. Размерът на БВП, създаден от сектор строителство през годините устойчиво нараства, като от 4.5% за 2003 г., достига до 8.7 % за 2008 г.

Нарастват, инвестициите в ДМА в сектора. Ръстът на придобитите ДМА е значителен. Разходите за инвестиции в ДМА от 490 млн. лв. за 2003г. се увеличават до 3,922 млрд. лв. (Вж. Табл.2).

Таблица 2: РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ в хил.лв.

Придобити активи	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ОБЩО	5409443	6694291	7220526	8503058	9949554	13262517
Строителство	343113	419245	409892	490746	762644	1106864
Дял на придобитите ДМА в сектор Строителство от общите	6%	6%	6%	6%	8%	8%

Придобити активи	2006	2007	2008	2009	2010
ОБЩО	17742863	27446562	29424189	21274280	16208973
Строителство	1755812	3631362	3921707	2174458	1370285
Дял на придобитите ДМА в сектор Строителство от общите	10%	13%	13%	10%	8%

Средствата са използвани основно за закупуване на строителна техника и изграждане на съоръжения и инсталации, като значителен обем от тях е извършен от големите строителни фирми. Нарастването на дела на придобитите ДМА от строителни фирми от общия обем придобити ДМА предполага изпреварващо развитие на сектор Строителство през близките няколко години спрямо другите отрасли на икономиката.

За усилените темпове на развитие на сектора доказателство е и броя на издадените разрешения за строеж. За 2005 г. те са 14090, а за 2007 г. са 18224 бр. общо в т. ч. на жилищни сгради 11171 бр. Наблюдава се нарастване в сравнение с 2006 г. с 4134 общо разрешителни. Увеличава се и размера на Разгърнатата застроена площ – с 40.84% за същия период. Общата застроена площ през 2007 г. е 13 715 678 кв. м. (Вж. Табл.3).

Таблица 3: ИЗДАДЕНИ РАЗРЕШИТЕЛНИ ЗА СТРОЕЖ НА НОВИ СГРАДИ ПО ГОДИНИ И ПО ОБЛАСТИ

Области	2005		2006		2007	
	Брой	РЗП-кв.м.	Брой	РЗП-кв.м.	Брой	РЗП-кв.м.
Общо за страната	14090	8113649	16865	11135931	18224	13715678
Бургас	1883	1639454	2324	2096814	2665	2896801
Варна	1540	1005252	1622	1199278	2355	2843508
Пловдив	1439	998953	1796	1069403	1750	1022768
София(столица)	1613	930089	1501	1121670	1432	858004

Области	2008		2009		2010		2011	
	Брой	РЗП-кв.м.	Брой	РЗП-кв.м.	Брой	РЗП-кв.м.	Брой	РЗП-кв.м.
Общо за страната	16249	11402906	11302	5761502	9466	4021006	10345	4157693
Бургас	1814	1627577	1044	724239	793	483988	828	581683
Варна	1676	1721959	952	896663	745	574812	773	342965
Пловдив	1687	1815872	1302	1012263	992	505257	983	498122
София(столица)	1397	966386	949	592403	801	395278	813	318907

Във фазата на скокообразен ръст, пазарът на недвижими имоти продължи да се развива изключително динамично, въпреки скоковете на цените и интензивното строителство на офиси и търговски сгради. Строителството на жилищни имоти в България продължаи да бъде най-динамичният сектор през 2007 г. Новопостроените жилища за 2007 г. са 18224 бр. с разгърнат площ 13715678 кв. м. при построени за 2006 година 16865 бр. и разгърнат площ от 11135931 кв. м. Наблюдава се нарастване съответно с 7% и 19%. Това до голяма степен се дължи на инвестициите в големи търговски и офис центрове с голяма разгърната площ за единица сграда. Относителният дял на новопостроените жилища варира в зависимост от населеното място – 82.3 % за градовете и останалата част за селата.

Основната причина за ръста на новопостроените жилищни и нежилищни сгради, е нарасналото потребителско търсене и благоприятните кредитни условия, предлагани от финансовите институции в България.

По данни на БНБ за 2007 г., обема на жилищните кредити се е увеличил с близо 66 % в сравнение с 2006 г. Повишеното потребителско търсене и добрата достъпност до кредитно финансиране са основен фактор за ръста на цените на жилищата в страната. През годините 2005, 2006 и 2007 г., се наблюдава най-голям ръст на приходите от продажби именно при строителството на жилищни сгради. Същевременно, дялът на гражданското строителство се увеличава, достигайки 33 % за 2008 г. На практика това е показателно за нарастващата роля на нежилищното строителство в страната, в резултат на засилена инвестиционна активност, в т. ч. в промишлени и търговски обекти (Вж. Табл.4).

Таблица 4: ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА СТР-ТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ВИДОВЕ СТР-ВО

Вид СМР	2002	2003	Ръст в %	2004	Ръст в %	2005	Ръст в %	2006	Ръст в %
СМР-общо	3 293	3 501	6%	4 826	27%	6 885	30%	9 243	26%
Жилищно стр-во	465	618	25%	867	29%	1 582	45%	3 066	48%
Нежилищно стр-во	1 559	1 769	12%	2 528	30%	3 219	21%	3 301	2%
Гражданско стр-во	1 269	1 114	-14%	1 431	22%	2 084	31%	2 876	28%

Вид СМР	2007	Ръст в %	2008	Ръст в %	2009	Ръст в %	2010	Ръст в %
СМР-общо	12 800	28%	17 738	28%	17 084	-4%	11 951	-43%
Жилищно стр-во	4 465	31%	5 755	22%	4 441	-30%	2 706	-64%
Нежилищно стр-во	4 397	25%	6 203	29%	6 400	3%	3 910	-64%
Гражданско стр-во	3 938	27%	5 780	32%	6 243	7%	5 335	-17%

Данните показват, че най-високи са приходите от дейност на строителните предприятия, които осъществяват сградно строителство и по-конкретно ангажираните в областта на жилищното строителство. Наблюдава се също така значителен скок в приходите от дейността при новото строителство и подобрения. Като цяло за сектора от 2000 г. е налице динамика в показателя приходи от дейност, което е показателно за перспективността на строителния бранш в страната до 2008 г.

Третата фаза от развитието на сектор Строителство през последните 10 години – забавяне на развитието, започна в четвъртото тримесечие на 2008 г. и обхваща 2009 г. Ясно може да се види на посочените по-горе таблици, че забавянето на развитието обхваща всички показатели за сравнение в сектора. В резултат на икономическата криза в световен мащаб и затихване на интереса към пазара на недвижими имоти, чуждестранните инвеститори рязко се отдръпнаха (Вж. Фигура 1).



Фиг. 1

Свиването на търсенето на ваканционни имоти в района на черноморското крайбрежие в област Бургас, в най-голяма степен доведе до забавянето на развитието в сектор Строителство. Фигурата по-горе показва рязък отлив на чужди инвеститори, но заетостта на строителните предприятия, по приключване на вече започнати обекти, продължи. Това се обяснява поради спецификата на дейността на предприятията. Голяма част от завършените обекти през 2008 г., са започнати през 2007 г. Значителна част от разплащанията към изпълнителите, са реализирани авансово при започването на строителните дейности. Поради тази причина, реалното забавяне на развитието на сектора се прояви в края на 2008 г. Както се вижда от таблица 4, ръстът на приходите от продажби за 2009г. като цяло, е -4%, а за жилищното строителство – 30% (минус 30%).

Фазата на рязко свиване в сектор Строителство, започна в края на 2009 г. и продължи през 2010 и 2011 г. Единодушно този период, се определя от специалисти от сектора, като най-тежкия за развитието на строителните предприятия. Обемите на реализираната продукция, са измерими с тези от 2004 г. В резултат на това, се намали броят на заетите работници по трудов договор и се увеличи междуфирмената задлъж-

нялост. Това отново създаде дисбаланс на трудовия пазар, както през 2004 г., но сега тенденцията е с обратен знак. Просрочените междуфирмени плащания се отразяват негативно върху малките и средни строителни предприятия, като част от тях разпродават активи на занижени цени, за да могат да изпълнят задълженията си към инвеститори.

Въпреки проблемите в сектор Строителство в страната като цяло, в края на 2011 г. и началото на 2012 г. в област Бургас, се наблюдават предпоставки за по-бързо излизане от кризата. Издадените нови разрешителни за строеж към четвъртото тримесечие на 2011 г. са:

- Общо за страната – 1194
- Бургас – 186
- Варна – 110
- Пловдив – 97
- София – 137

Интерес представлява и друг показател – брой на предстоящо (фактическо) започване на строителство на жилищни сгради през 2012 г.:

- Бургас – 830
- Варна – 434
- Пловдив – 352
- София – 240

Посочените данни дават основание да се направи извода, че инвеститорите са спрели да изчакват, а потребителите са се активизирали. Към настоящия момент, на територията на областта и на град Бургас, се изпълняват както жилищни сгради, така и сгради с обществено ползване. Само за изграждането на два нови мола през 2011 и 2012 г. са инвестирани 120 млн. евро. Регулярно се провеждат конкурси за обществени поръчки от Община Бургас за ремонт и изграждане на нова транспортна и ВИК инфраструктура.

Заклучението, което може да се направи, е, че специфичното географско разположение, е предпоставка за реализирания обем строително-монтажни дейности. На територията на областта, водещи са инвестициите в жилищно строителство, ваканционно строителство, промишлено и инфраструктурно строителство. На територията на област Бургас се намира най-големия туристически комплекс на българското черноморие – к.к. Слънчев бряг. Преди кризата, в комплекса и района около него, строителните предприятия извършваха своята дейност, с най-висок темп на ръст. Високи нива на инвеститорски интерес имаше за цялата крайбрежна ивица на територията на областта.

Развитието на жилищното строителство, в най-голяма степен се концентрира в гр. Бургас. Той е четвъртия по големина град в България с население около 230 000 души. Развитието на индустрията и туризма създават работни места, което е предпоставка за миграция на хора в активна трудоспособна възраст от вътрешността на страната към гр. Бургас. В резултат на това, както и на интерес от страна на чуждестранни граждани, пазарът на нови жилища в града, също се разви с бързи темпове.

Благоприятните условия за развитие на сектор Строителство на територията на област Бургас, провокираха скокообразното увеличаване на строителните предприятия. Това доведе до навлизане на голям брой непрофесионалисти в сектора. С измененията в ЗУТ от 2003 г. и последващото създаване на на Централен професионален регистър на строителите, се наложиха конкретни изисквания, които в известна степен регулираха сектора. Последвалата икономическа криза, допълнително понижи нивата на печалба на строителните предприятия. Това води до реструктуриране на сектора в област Бургас, в резултат на което, голяма част от предприятията с по-ниско ниво на конкурентоспособност прекратиха дейността си или се преориентираха. В този смисъл, условията на криза катализираха процеса на окрупняване в сектора и напускането на неконкурентните дружества.

Литература:

1. www.ksb.bg
2. www.nsi.bg
3. www.investor.bg

Контакти:

Вилислав Петров
Гр. Бургас 8000
Бул. „Сан Стефано” 62
Бургаски свободен университет