КАМАРА НА СТРОИТЕЛИТЕ В БЪЛГАРИЯ
BULGARIAN CONSTRUCTION CHAMBER

Отрасъл строителство – полугодие 2012 година

Строителният сектор може да бъде двигател за устойчив растеж.

Насрещен вятър в развитието на строителния сектор

- Строителният бизнес за полугодието на 2012 година се очертава с ниски обороти, формирани основно от поръчките на държавата и общините и финансирани с европейски проекти. Няма добри изгледи за растеж. Пазарът се свива.
- Характеристика на бизнеса в строителството.
  - Ниска производителност.
  - Налице е значителна по обем готова строителна продукция, превишаваща платежоспособното потребителско търсене.
  - Продължава практиката на строителния пазар да работят нерегистрирани фирми непритежаващи квалифициран персонал и технологични възможности.
  - Липса на големи проекти.

- Липса на прецизен маркетинг
- Лоша бизнес среда
- Междуфирмена задлъжнялост
- Финансови загуби
- Банкови проблеми –стабилност на кредитите
- Задлъжнялост на държавата в лицето на общините към бизнеса.
- Безработица
- Намаляване на конкурентноспособността на строителния сектор.
- Отлив на инвестиции - чужди и български, **слаба инвестиционна активност**, липса на чуждестранни инвестиции.
- Ниски капиталови разходи заложени в бюджета на държавата и общините.
- Свито потребление.

- Усложняваща се икономическа обстановка по отношение на повишаване на цените на горивата, енергоносители и на някой основни строителни материали.
- Компаниите масово са замразили инвестициите и закупуването на нова техника, което рефлектира и върху други сектори на икономиката.
- Отлив на инвестиции чужди и български - оттеглянето на частните инвеститори, които допреди две години формираха основните обороти в сектора.
- Строителни бюджетни ограничения.
- Повишени цени на енергийните източници и на общите строителни разходи.
- Дъмпинговата политика се задълбочава и трайно се установява като практика . Следствието: натрупване на дългове и фалити.

Малките и средни предприятия в бранша са на ръба на оцеляването

Съчетанието забавени плащания от страна на публичните клиенти в комбинация с поведението на банките по отношение на кредитирането водят бранша до ръба на оцеляването.

Поведението на банките:

- Банките като цяло продължават приоритетно да дават лесен достъп до кредити само на най-големите компании.
- Политиката, която бяха започнали, да търсят възможности за увеличение на кредитирането си, за да не губят пазарен дял, на практика се ограничава до големите фирми - факт диктуван от повишаването на лошите кредити и предпазливостта на кредитополучатели да не ползват нови заеми.
- Единствената категория кредитиране, която отчита повишение, са само големите кредити предоставени на големи фирми.

Тенденцията : Кредитирането в икономиката върви надолу и това се отразява негативно на икономическия растеж.

Положителното :

- Висока ликвидност в банковата система.
- Увеличаването на спестяванията.

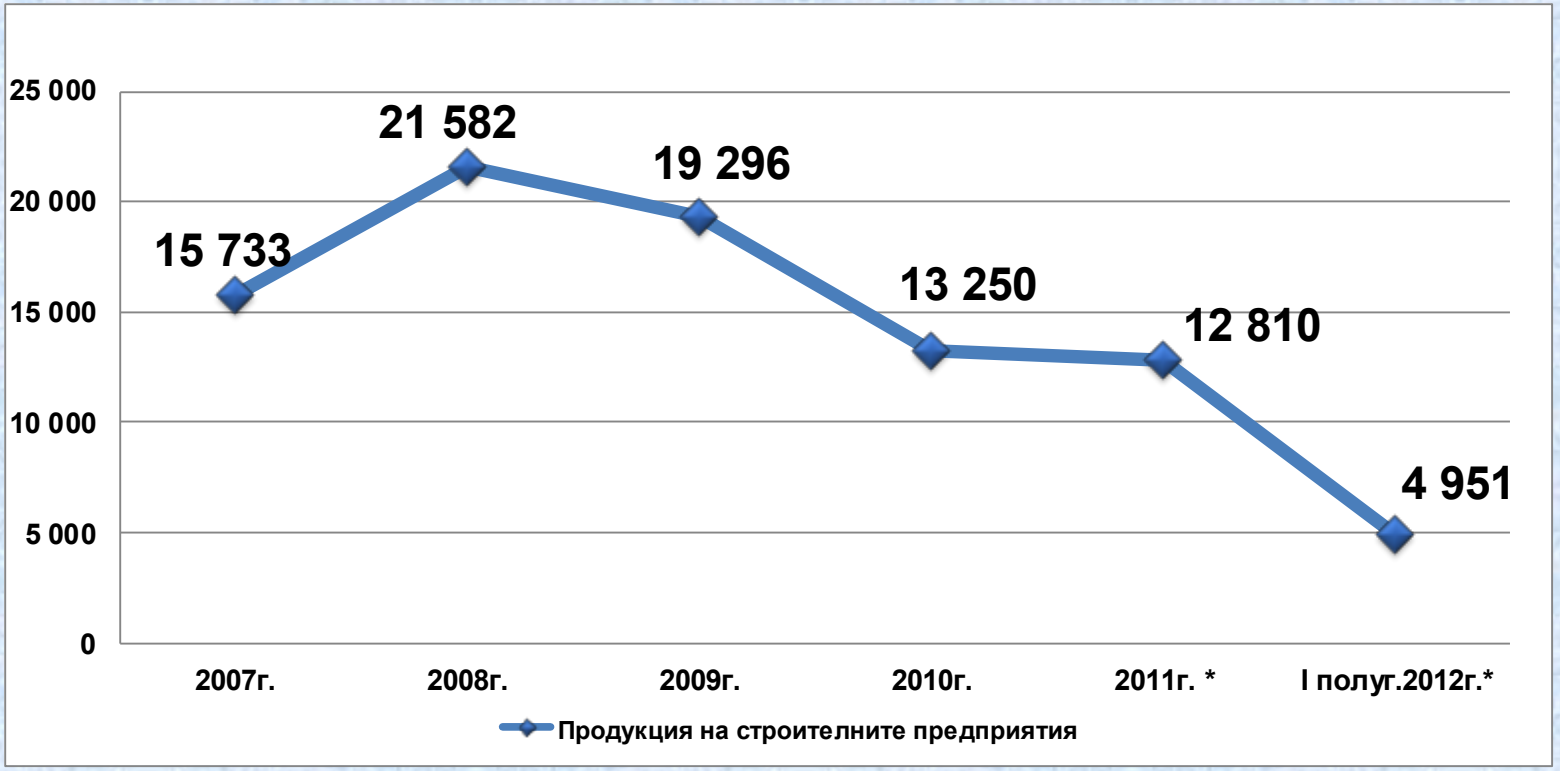
Ситуацията на спад в отрасъл строителство се превърна в хронична с трайни последствия и ограничена възможност за възстановяване

- **Кризата в бранша за съжаление не излиза в отпуск**. Не се очакват напред събития, които могат да преобърнат нещата. Няма изгледи за растеж. **Инфраструктурните търгове на държавата и общините за съжаление не доказват в цифри надеждата за напредък**.
- **Икономически показатели – Реалности и проблеми в строителството.**
- **Произведена продукция** : Спад за първото полугодие на 2012 година спрямо първото полугодие на 2011 година от 7.5% . При сградното незначителен ръст от 0.1% , при инженерното строителство спад от 15.7% . Перспективите остават не много добри при тенденциите , които се очертават - изводите от анализа са :
- **Тенденции -Свиване на оборотите и при инженерното строителство**.
- Полугодие на 2012 година в сравнение с полугодието на 2008 година процентно намалението е от 16 % .Полугодие на 2012 г. спрямо 2009 година процентно намаление от 32%. Полугодие 2012 към полугодие на 2010 година процентно намаление от 15 % . Полугодие 2012 към полугодие 2011 година процентно намаление от 15.7 % . Линията на графиката е застрашително права. В крайна сметка се оказа, че инфраструктурното строителство далеч не е очакваната панацея за бранша в кризата, макар и някои дружества все още да го оценяват като сериозен източник на растеж.

Продукция на строителните предприятия 2007г. – I полугодие 2012г., млн.лв.

Графика

По данни на НСИ



Продукция на строителните предприятия I трим.2010г. – II трим.2012г., млн.лв.

Графика

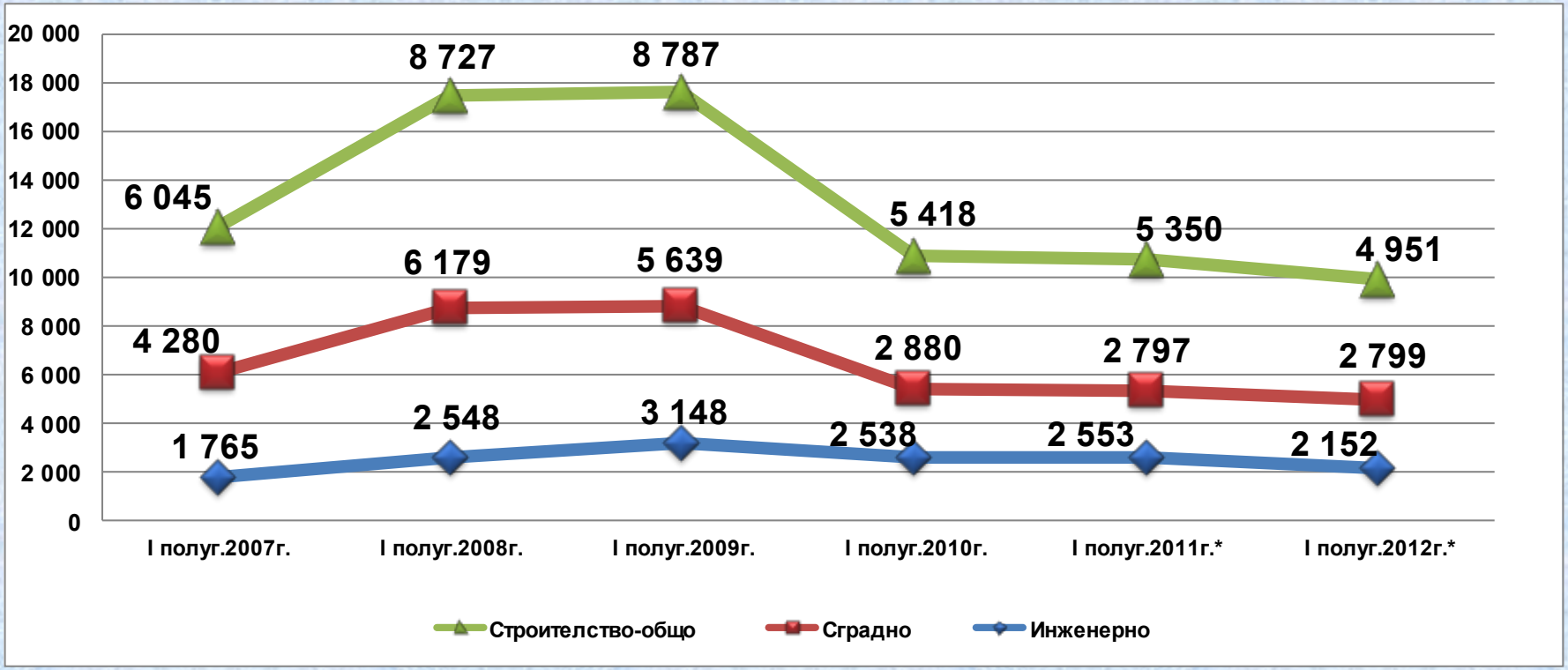
По предварителни данни на НСИ



Продукция на строителните предприятия
I полугодие 2007г. – I полугодие 2012г., млн.лв.

Графика

По предварителни данни на НСИ



Продукция на предприятията от строителството, млн.лв.
Production of the enterprises in construction
I полугодие 2011г. – I полугодие 2012г.

Таблица

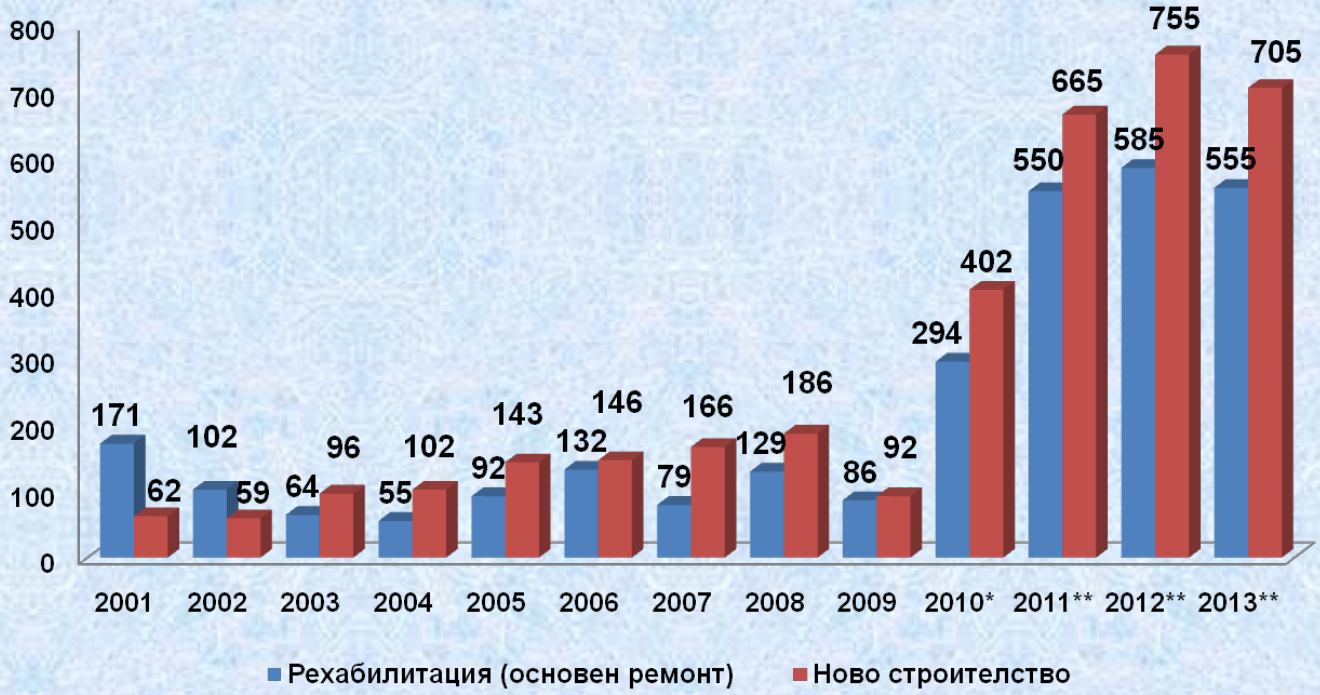
По предварителни данни на НСИ

	I полуг. 2011г.	I полуг. 2012г.	Темп, %
Строителство-общо, млн.лв./ Construction-total, million levs	5 350	4 951	- 7,5 %
Сградно с-во, млн.лв./ Building construction, million levs	2 797	2 799	0,1 %
Инженерно с-во, млн.лв./ Civil engineering, million levs	2 553	2 152	- 15,7 %

Инфраструктурното строителство далеч не е очакваната панацея за бранша в условия на криза

- Изпълненият обем инженерно строителство / тук се включва не само транспортна инфраструктура тръбопроводи, електропроводи, далекосъобщителни линии и др. /
- За 2011 година е 6.3 млрд.лв., което представлява 49.6% от годишният обем строителна дейност и 50.4 % - формиран от сградно строителство.
- 80% от поръчките в строителството идват от един източник – държавата, финансирани със средства от ЕС. Инфраструктурните поръчки стават все по-конкурентни, а печалбите все по-малки. Изборът на фирмите е силно ограничен. Инфраструктурните проекти осигуряват заетост едва на 1.3% от общо регистрираните фирми в ЦПРС.
- Инфраструктурните обекти остават правилната посока , защото България има слаборазвита инфраструктура, но те като цяло не са достатъчни , за да изведат и стабилизират сектора, да осигурят оцеляването на строителството и в крайна сметка връщането му към растеж. Това е водеща директива, която ще бъде основа за подобряване на общата инвестиционна среда.

Инвестиции в РПМ на Р. България по години 2001 - 2013г. и по основни дейности – Рехабилитация и Ново строителство, млн.лв.



*Данните за 2010г.се базират на предварителните разчети на АПИ за Отчет 2010
**Данните за 2011, 2012 и 2013г.се базират на предварителни 3-годишни разчетни прогнози по бюджета на АПИ и на други външни източници

Източник: АПИ, 2010г.

РПМ – Р. България
Видове пътища в км и % от общата дължина

По данни на АПИ към 2010г.



Автомагистрално строителство в България по години.

Авто-магистрала	Обща дължина / проектна/ (км)	Начало на реализация на проекта	Изградени до 1989г. (км)	Изградени 1990-2009г. (км)	Сума до 2009г. (км)	В процес на изграждане през 2010г. (км)
“Тракия”	361,6	1971г. – постановление 239 на МС	135	110	245	116,6
“Хемус”	433	1971г. – постановление 239 на МС	108	39,6	147,6	-
“Марица”	117	Договор за строителство от 08.08.1979г.	-	3	3	41
“Черно море”	103	1971г. – постановление 239 на МС	7,9	-	7,9	-
“Люлин”	19,5	Договор за строителство от 08.08.2006г.	-	-	-	20
“Струма”	156	Договор за строителство от 29.11.2001г.	-	17,7	17,7	-
“Калотина-София”	75		-	-	-	-
Сума (км):	1 264,6	-	250,9	170,3	421,2	177,6

Заетите в отрасъл строителство съставляват 5.5%

от общо заетите в икономиката на страната.

в сравнение с полугодието на 2011 година намалението е от 5.6%.

Безработни : На пазара на труда безработицата остава висока на ниво - от 12.3 процента, общо за икономиката .В отрасъл строителство новорегистрираните безработни за полугодие 2012г. са 54 хил. човека или намаление от 10.4 % в сравнение със същият период на 2011 година. Безработните в отръсъл строителство съставляват 13 % от общо безработните в страната. Тенденцията е трайна промените са основно поради сезонни фактори . Предстоят нови съкращения в строителния сектор. Прогнозата е за увеличаване на безработните. Анализът показва, че като цяло не се наблюдават устойчиви процеси на възстановяване на пазара на труда в отрасъл строителство.

Данните от строителния регистър показват, че за последните две години работа са спрели над 2500 компании.

- броят на заетите е намалял от 248 000 на 150 000 души
- според националната статистика обемът на изпълненото строителство се е свил почти наполовина – от 21 млрд. лв. през 2008 г. на 11 млрд. лв. през 2011 г.

По оценка на повечето строителни компании приоритет в момента е оцеляването на бизнеса им. Трудна задача, дори ако целта е запазване на сегашните свити обеми на работа.

Резултати преди започване на процедурата по“ чл. 20 , ал.2“от ЗКС“ за 2011 година

Вписани строителни фирми в ЦПРС към 01.02.2012 г.

Общо	БЮЛ	ЧЮЛ
4303	4229	74

Вписани строители подлежащи на процедура по чл.20 ал.2 . 4219 .

В регистъра на ЦПРС при КСБ към 24 юли 2012г.

Общ брой строители подали заявление по“ чл. 20, ал. 2“от ЗКС –

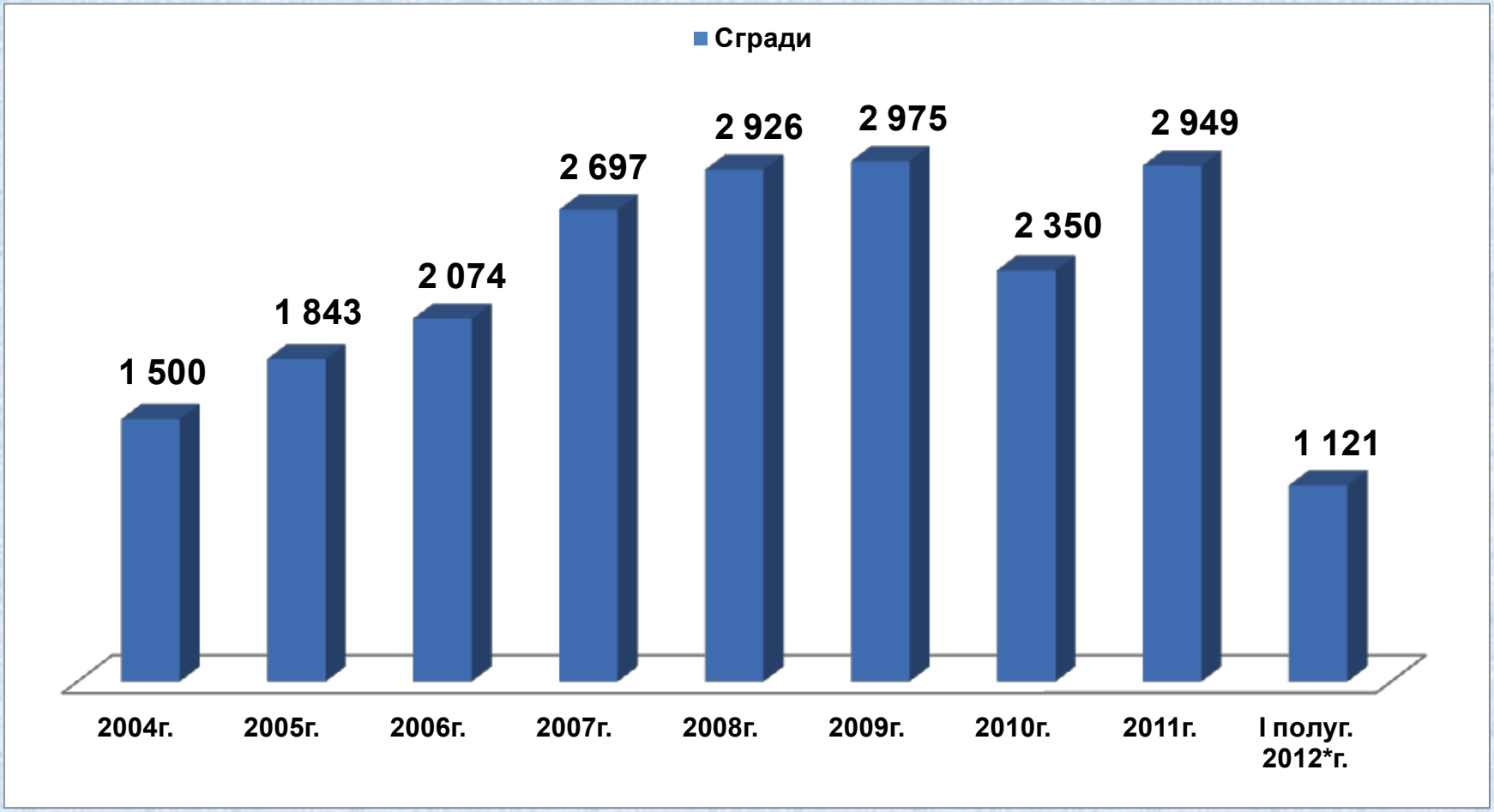
Общо	БЮЛ	ЧЮЛ
3981	3898	83

596 строители ще бъдат заличени от регистъра;

Въведени в експлоатация новопостроени жилищни сгради, 2004 – I полуг.2012*г., бр.

Графика

*По предварителни данни на НСИ

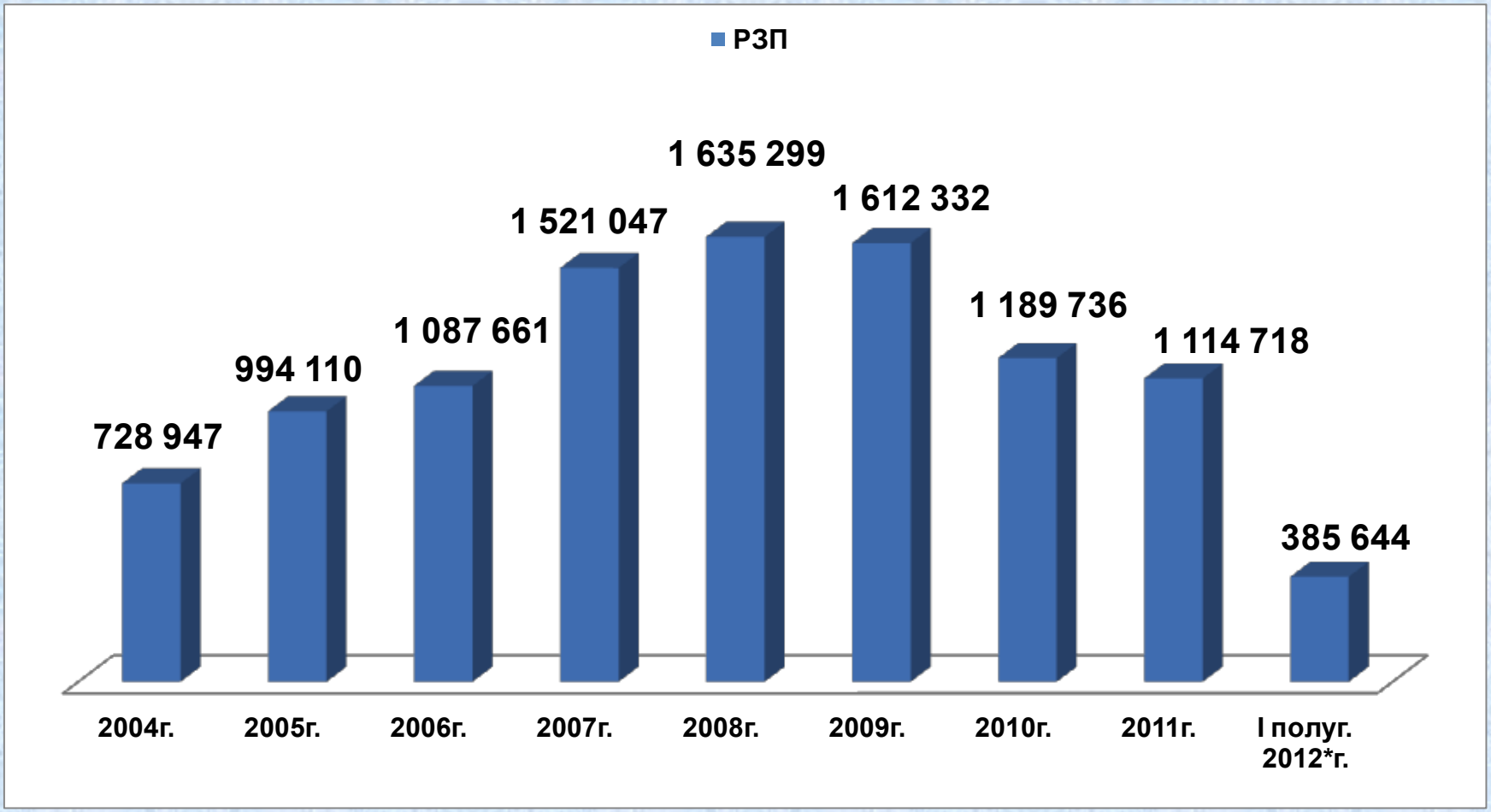


Въведени в експлоатация новопостроени жилищни сгради – разгъната жилищна площ - общо

2004 – I полуг.2012*г., м²

Графика

*По предварителни данни на НСИ

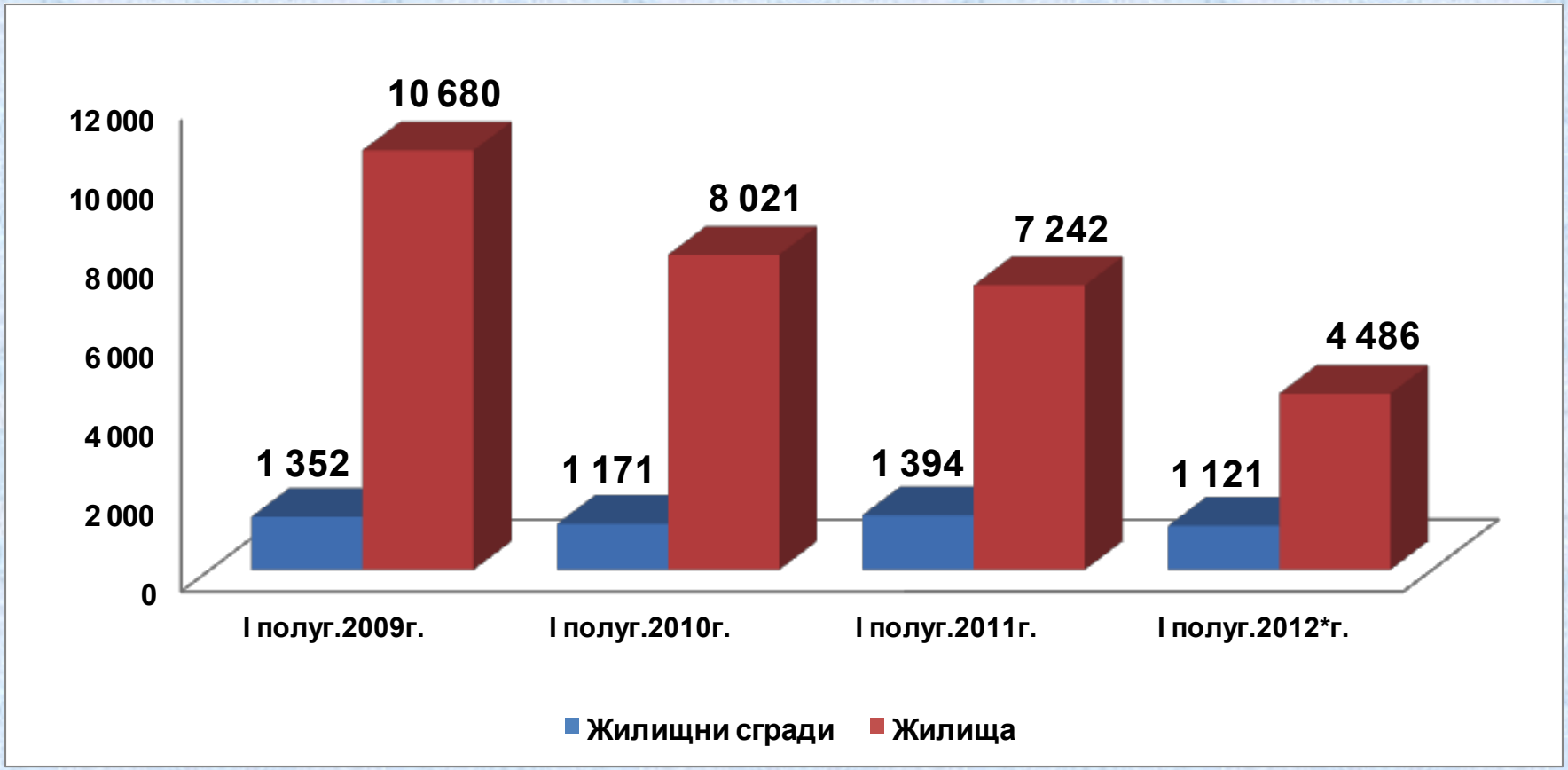


Въведени в експлоатация новопостроени жилищни сгради и жилища

I полугодие 2009г. – I полугодие 2012*г., бр.

Графика

*По предварителни данни на НСИ



- Като цяло за България броят на **въведените в експлоатация жилищни сгради** за полугодието на 2012 г. са 1121 сгради при 1394 сгради за същият период на 2011 година или спад от 19.6% .
- Спад от 32.3 % от разгъната жилищна площ. Жилищата за полугодието регистрират спад от 38% по данни на Националния статистически институт (НСИ).
- Утвърждава се тенденцията новопостроените жилищни сгради да са с по-малка разгъната площ.
- Въведените в експлоатация жилищни сгради в София в периода януари-юни са 73 сгради с 303 жилища, т. е. средно около 4.2 жилища във всяка сграда. За същият период на 2011 година въведените в експлоатация сгради са 94 с 787 жилища в тях или 8.3 жилища средно във всяка сграда . Намалението на броя на сградите в сравнение със същият период на 2011 година е от 22.3 % и жилища в тях от 61.5% .

За периода януари-юни 2012г. най-много жилищни сгради са въведени в експлоатация в област Варна – 213 с 984 жилища в тях. Тенденцията на занижение от 13.5% при жилищата се наблюдава и тук.

- Следва област Бургас със 163 сгради и 1188 жилища в тях, процентно намаление от 40.8 % на жилищата.
- В дъното на класацията е област Търговище – с 3 въведени в експлоатация жилищни сгради с три жилища в тях.
- Видин въведени в експлоатация 1 сграда с 2 жилища.

Средната полезна площ на едно новопостроено жилище обаче се увеличава от 78.6 кв. м през първото полугодие на 2011 г. на 86.0 кв. м през същия период на 2012 година.

- Най-голяма средна полезна площ на едно новопостроено жилище е отчетена в областите Търговище - 167 кв. м, и София – 138 кв. м, а най-малка - в областите Видин – 36 кв. м, и Шумен – 60 кв. метра.

Разходи за придобиване на ДМА

I полугодие 2011г. – I полугодие 2012г., млн.лв.

Таблица

По предварителни данни на НСИ

	I полуг. 2011г.	I полуг. 2012г.	Темп, %
Общо, млн.лв.	8 042	7 345	- 8,7 %
Строителство, млн.лв.	630	418	- 33,7 %

- Показателен факт е намаляване драстично на разходите за придобиване на ДМА като цяло и конкретно отрасъл строителство. Намалението е от 34 % за полугодието на 2012 г. в сравнение със същият период на 2011 г. Това се дължи и на факта , че държавата респективно общините имат натрупани задължения към строителните фирми По данни на Министерство на финансите общо задълженията към 30.06.2012г. са в размер общо на 180 млн. лв. Над 80 % от тези задължения са към отрасъл строителство. С най- много задължения са Столична община , области Пазарджик , Перник, Пловдив, Кърджали.

Усвояване на еврофондовете - основни проблеми пред бизнеса

- Строителният бизнес следи с повишено внимание процесите около еврофондовете и тяхното усвояване, процесите по течащите процедури , затруднения , усложнения , възможности за подобрения. Процес, който се реализира в условия на сериозна конкуренция на капитали. Най- общо този процес се характеризира с :
- Недостатъчна степен на усвояване на еврофондовете към 31.07.2012 г. 24.9%. Причини:

➢ Административни

– голям обем от дублираща документация

- различни тълкувания на текстовете

- липса на прозрачност при оценка на проектите

- забавени подписи на договорите

➢ Финансови

- като цяло практика - забавени плащанията по проектите.

- необходимост от собствени средства по банковите гаранции за даден проект./ бариера за МСП/

- **Показателно е намаляването на платените такси за издаване на строителни разрешителни в София по данни на „Дирекция архитектура и градоустройство“.**
- Платени такси за издадени разрешителни по години:
- 2008 г. – 45 млн. лв. събрани такси от издадени разрешителни за строеж.
- 2009 г. - 25 млн. лв. събрани такси за издадени разрешителни за строеж.
- 2010 г. - 15 млн.лв. събрани такси за издадени разрешителни за строеж.
- 2011 г. - 5 млн. лв. събрани такси за издадени разрешителни за строеж.
- 2012 г. - полугодие сърани такси в размер от 1.5 млн.лв.

Намалението на 2011г. спрямо 2008 година е в размер на 89 %.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради за I полугодие 2007г. – I полугодие 2012г., бр.

Графика

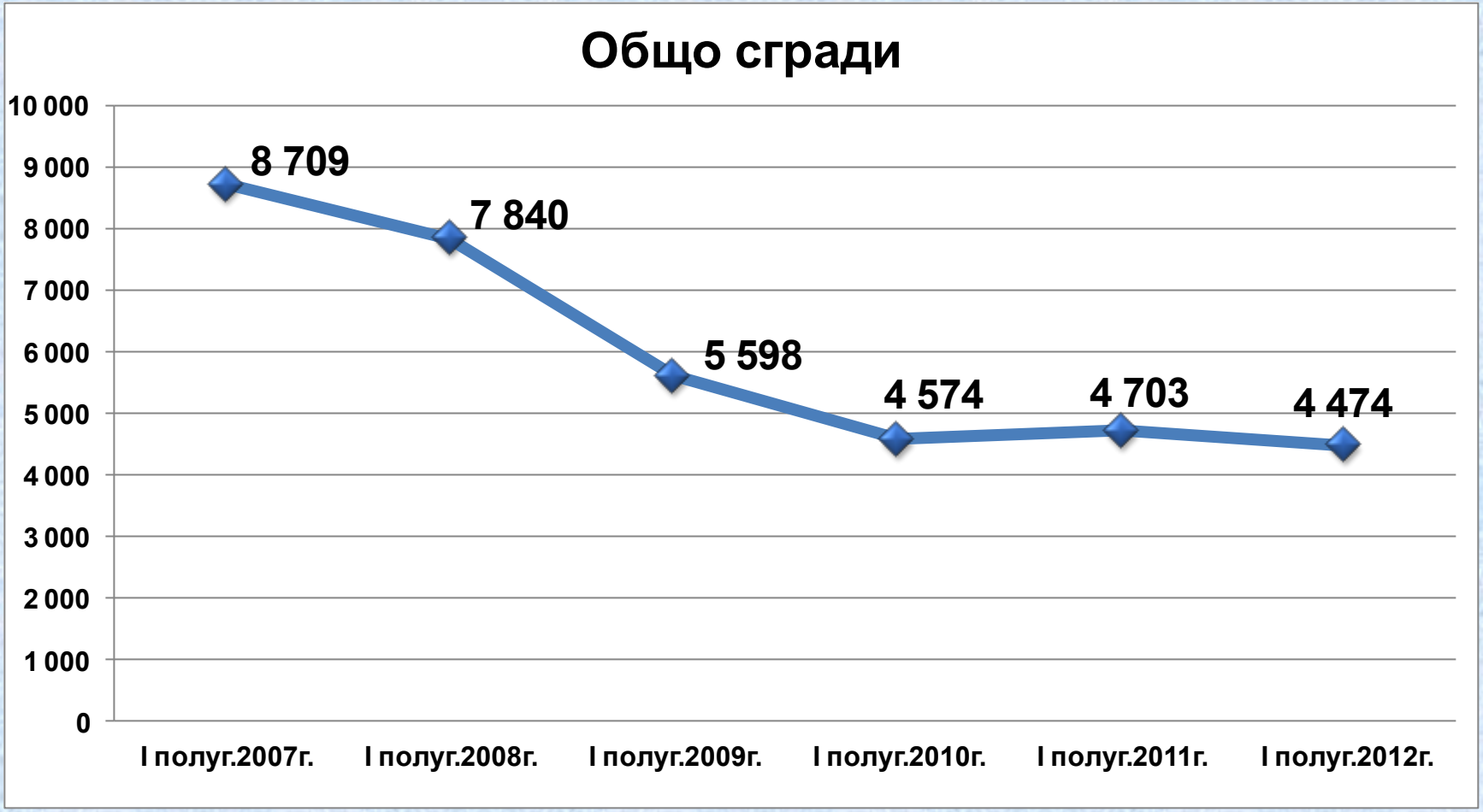
По данни на НСИ



Издадени разрешителни за строеж на нови сгради за I полугодие 2007г. – I полугодие 2012г., бр.

Графика

По данни на НСИ



Издадени разрешителни за строеж на нови сгради за I полугодие 2007г. – I полугодие 2012г., бр.

Графика

По данни на НСИ



Издадени разрешителни за строеж на нови сгради за I полугодие 2007г. – I полугодие 2012г., бр.

Графика

По данни на НСИ



Издадени разрешителни за строеж на нови сгради за I полугодие 2007г. – I полугодие 2012г. за страната, бр.

Таблица

По данни на НСИ

Видове сгради	I полуг. 2007г.	I полуг. 2008г.	I полуг. 2009г.	I полуг. 2010г.	I полуг. 2011г.	I полуг. 2012г.
	Бр.	Бр.	Бр.	Бр.	Бр.	Бр.
Общо сгради	8 709	7 840	5 598	4 574	4 703	4 474
Жилищни сгради	5 177	4 961	3 302	2 428	2 270	2 096
Жилища	26 742	23 336	11 036	6 722	5 490	5 501
Административни сгради	189	186	158	107	104	76
Други сгради	3 343	2 693	2 138	2 039	2 329	2 302

Издадени разрешителни за строеж – разгъната застроена площ по видове сгради,
I полугодие 2007г. – I полугодие 2012г. за страната, м²
Таблица

По данни на НСИ

Видове сгради	I полуг. 2007г.	I полуг. 2008г.	I полуг. 2009г.	I полуг. 2010г.	I полуг. 2011г.	I полуг. 2012г.
	РЗП, м²	РЗП, м²	РЗП, м²	РЗП, м²	РЗП, м²	РЗП, м²
Общо сгради	6 071 852	5 358 223	3 127 419	1 934 516	1 892 663	1 792 824
Жилищни сгради	3 443 775	3 235 068	1 532 657	867 421	753 511	753 868
Административни сгради	137 852	265 065	222 359	84 604	65 110	36 965
Други сгради	2 490 225	1 858 090	1 372 403	982 491	1 074 042	1 001 991

Поток на преки чуждестранни инвестиции, по икономически отрасъл, млн.€

I полугодие 2011г. – I полугодие 2012г.

Таблица

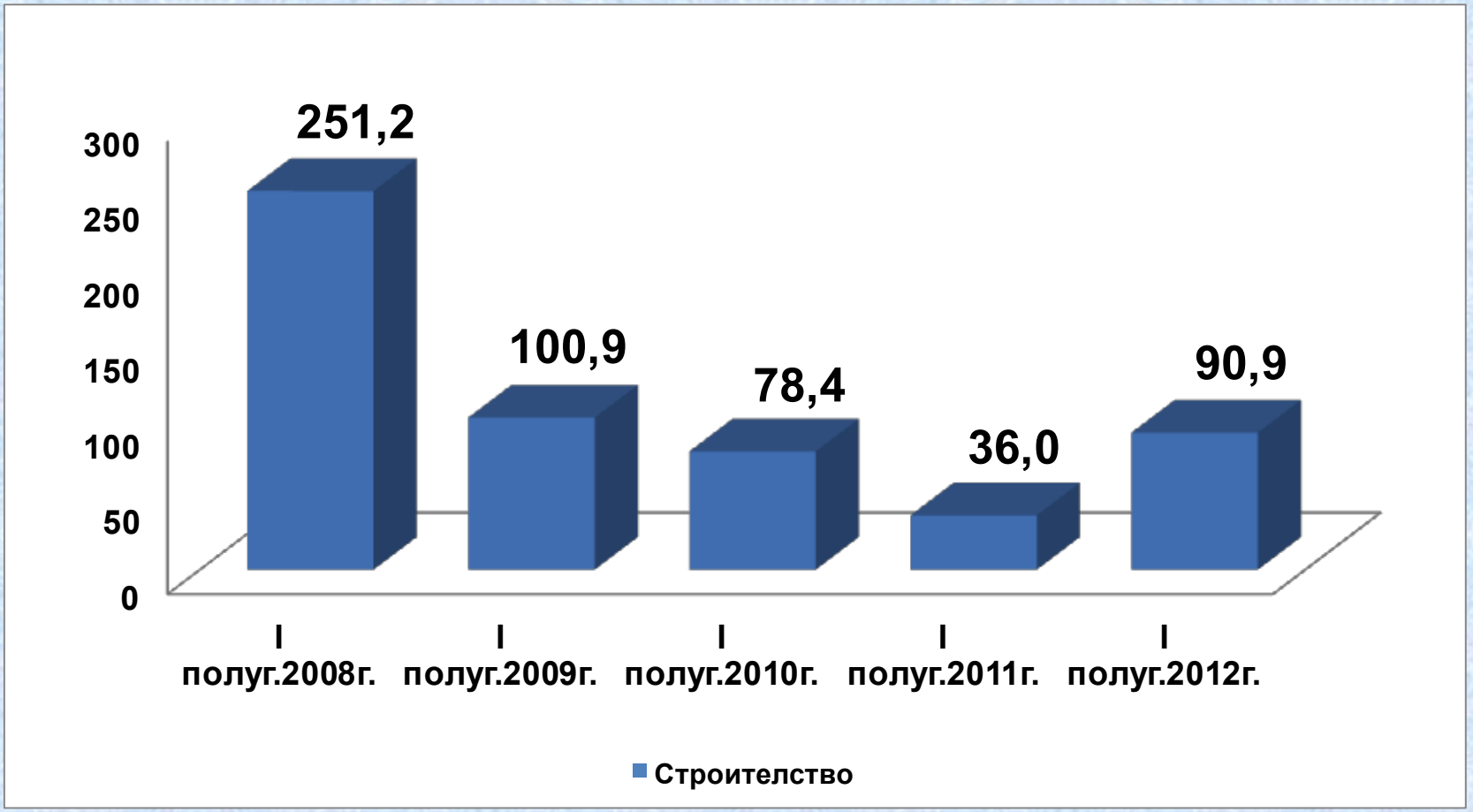
По предварителни данни на БНБ

	I полуг. 2011г.	I полуг. 2012г.	I полуг.2012г./ I полуг.2011г., %
ОБЩО, млн.€	273,9	810,1	195,8 %
Строителство, млн.€	36,0	90,9	152,5 %
Операции с недвижими имоти, млн.€	129,9	31,7	- 75,6 %

Поток на преки чуждестранни инвестиции в България - Строителство, млн.€

I полугодие 2008г. – I полугодие 2012г.

Графика По предварителни данни на БНБ

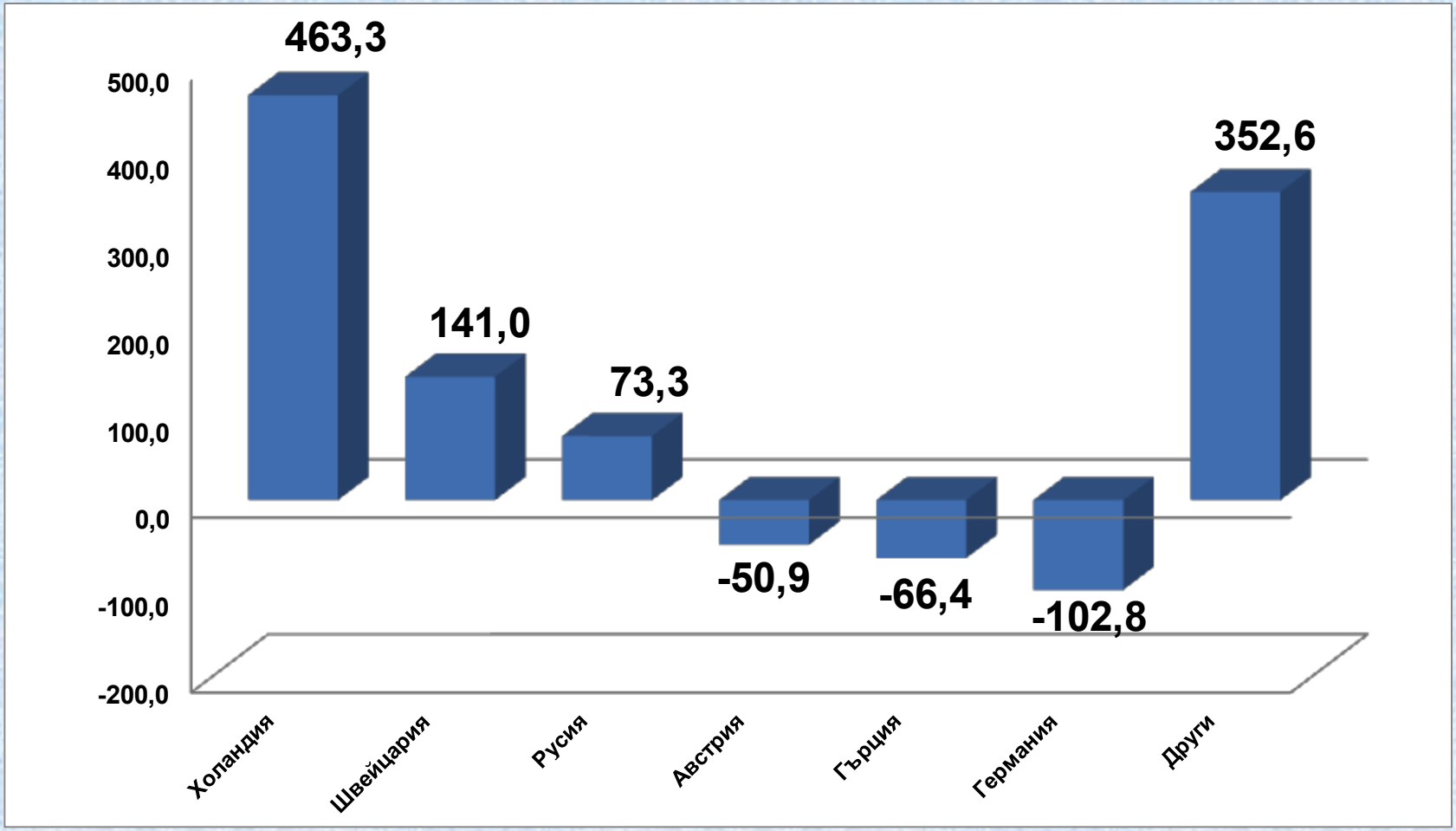


Географска структура на преките инвестиции в страната, млн.€

(януари - юни 2012г.)

Графика

По предварителни данни на БНБ

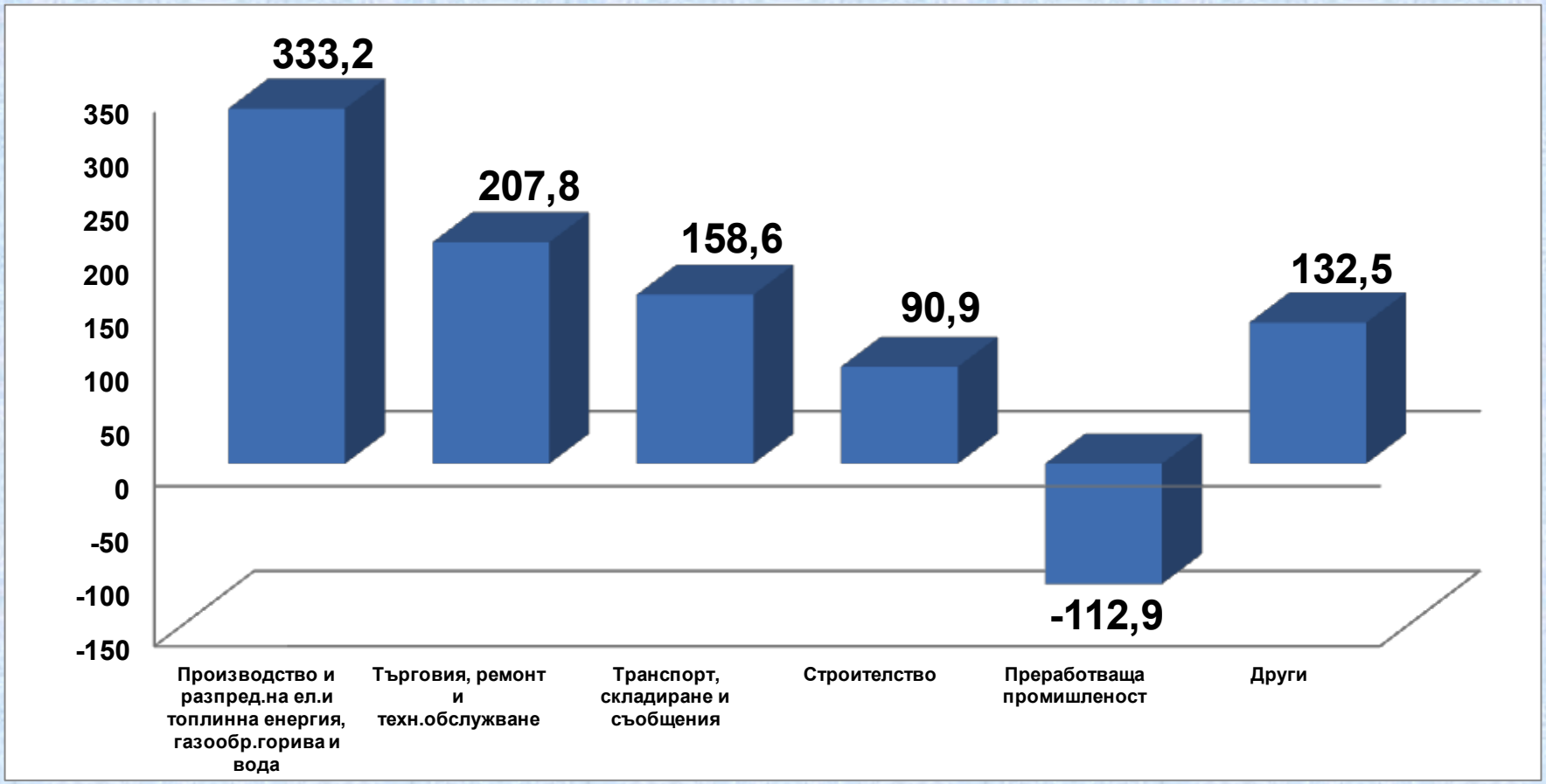


Отраслова структура на преките инвестиции в страната, млн.€

(януари – юни 2012г.)

Графика

По предварителни данни на НСИ



Строителния сектор е изправен пред големи трудности в момента и основния изход е - Възлагане на обществени поръчки от страна на държавата, привличане на чужди инвестиции , усвояване на средствата по програмите с еврофондове, търсене на пазари в трети страни .

Според «Института за правни анализи и изследвания», който работи по изследване: „Криза в системите за възлагане, изпълнение и контрол на обществени поръчки“, което ще бъде представено в края на септември пред Европейската комисия, е установил, че две трети от обществените поръчки през тази година у нас са опорочени. За този проблем има сигнали и от Националното сдружение на общините в България.

С наближаване на края на програмният период, който изтича в края на 2013 г. проверките ще се засилят и може да се окаже, че общините ще трябва да възстановяват суми, които ще блокират всичките им останали дейности.

Ако общините не си оправят правилата на възлагане, провеждане и контрол на поръчките на практика цялата Кохезионна политика на страната ще бъде застрашена.

- Според отчета на» Агенцията за държавна финансова инспекция», който беше представен през май т. г. е записано, че органът е осъществил 434 финансови инспекции. Констатирани са 2 458 нарушения при 821 процедури за обществени поръчки на стойност 1,1 млрд лв., което представлява 60% от общо проверените през 2011 година 1 368 обществени поръчки на стойност 1,5 млрд лева. Установени са и 358 случая на обща стойност над 228 млн. лв., при които не са проведени съответните процедури за обществени поръчки при наличие на основанията за това. Тези случаи представляват най-тежкото нарушение в областта на обществените поръчки.
  Най-много непроведени процедури са установени в общини (167 случая) и в търговски дружества с държавно участие в капитала (72 случая). За нарушенията при обществени поръчки са съставени 2 163 акта за установяване на административни нарушения срещу 765 лица, като за случаите на непровеждане на съответните процедури за обществени поръчки са уведомени органите на Прокуратурата.

- За следващия програмен период Европа поставя предварителни условия към всички държави членки за постигането на 11 приоритетни цели - в областта на иновациите, конкурентоспособността на малките и средните предприятия, опазване на околната среда, заетост, учене през целия живот и др. За всяка от тях са посочени конкретни мерки, които трябва да бъдат изпълнени най-късно до декември 2016 г. Към предварителните условия по 11 приоритетни цели Европейската комисия поставя и четири допълнителни условия, неспазването на които може да доведе до пълно спиране на средствата. **Най-важното от тях е гарантиране на честни и прозрачни обществени поръчки**. Другите три са: спазването на правилата за държавна помощ, ефективното прилагане на изискванията за оценка на въздействието върху околната среда и разработването на работещи статистически показатели за отчитане на резултатите от отпуснатото европейско финансиране.

Обществени поръчки в Строителството – Януари-Юни 2012г.				
ОБЛАСТ	Обявления за обществени поръчки, бр.	Сключени договори по обект на поръчката, бр.	Стойност на сключените договори	Прогнозна стойност, лв.обявените обществени поръчки
БЛАГОЕВГРАД	30			44 722 617,42
БУРГАС	70			96 227 947,20
ВАРНА	24			335 964 459,36
ВЕЛИКО ТЪРНОВО	21			16 946 471,91
ВИДИН	12			21 654 583,75
ВРАЦА	43			98 511 678,25
ГАБРОВО	11			65 822 773,10
ДОБРИЧ	17			76 509 976,86
КЪРДЖАЛИ	10			14 575 939,46
КЮСТЕНДИЛ	7			6 710 434,77
ЛОВЕЧ	19			6 969 962,54
МОНТАНА	15			32 084 913,43
ПАЗАРДЖИК	15			17 644 079,30
ПЕРНИК	7			14 352 829,67
ПЛЕВЕН	17			12 272 737,88
ПЛОВДИВ	54			123 638 071,61
РАЗГРАД	6			15 016 168,00
РУСЕ	12			125 540 831,11
СИЛИСТРА	12			12 126 457,60
СЛИВЕН	7			22 516 138,08
СМОЛЯН	30			29 455 323,45
СОФИЯ	191			1 398 882 630,85
СТАРА ЗАГОРА	42			81 844 611,61
ТЪРГОВИЩЕ	11			14 342 409,07
ХАСКОВО	20			18 209 260,33
ШУМЕН	11			11 217 930,70
ЯМБОЛ	10			40 030 060,07
ОБЩО:	724	591	1,034 млрд.лв	2 ,754 млрд.лв.

Сключени договори по обект на поръчката, сектор Строителство – брой и стойност в млн.лв.

Обект	Стойност на един договор (без ДДС)	Валута	Брой	Обща стойност, млн.	Брой	Обща стойност, млн.	Брой	Обща стойност, млн.	Брой	Обща стойност, млн.	Брой	Обща стойност, млн.	Брой	Обща стойност, млн.	Брой	Обща стойност, млн.	Брой	Обща стойност, млн.
			2006г.		2007г.		2008г.		2009г.		2010г.		2011г.		към 20.08. 2012г.		Нарастване спрямо м.08.2011г., %	
Строител-ство	Над 2 150 000 лв.	BGN	166	9 079	236	1 733	227	2 241	166	1 316	91	1 075	139	1 586	101	1 001	20,2%	-17,3%
		EUR			5	25	5	27	11	186	4	29	4	99	1	4,5		
	От 200 000 лв. до 2 150 000 лв.	BGN	667	448	1 211	777	1 493	960	963	615	459	262	719	482	460	323	20,4%	19,6%
		EUR	1	315	35	26	9	3,4	6	4,7	3	2,6	6	3,1				
		USD			1	0,2												
	От 0 до 200 000 лв.	BGN	1 086	71	1 491	113	1 919	144	1 150	76	708	43	1 031	59,8	458	28,5	-14,7%	5,6%
		EUR			18	2,4	11	1,2	4	0,5								
ОБЩО строител-ство			1 920	9 600	2 997	2 874	3 664	3 407	2 300	2 381	1 265	1 442	1 899	2 327	1 020	1 361	1,2%	-12,5%

Нужно е икономиката да заработи на по-високи обороти

Ситуацията в момента: Източниците на бъдещи поръчки ограничен до:

- Единични големи частни проекти.

Публичната инфраструктура – пътища, пречиствателни станции , рехабилитация на водопреносната мрежа и канализацията с пари по програма "Околна среда“.

- Планираните средства по пътна инфраструктура за програмен период 2014 – 2020 г. са на стойност над 4 млрд. лв.

- Търгове в чужбина. Строителните дружества в условията на съществуваща жестока конкуренция на строителния пазар трябва да се насочат към проекти зад граница.
- Пренасочване на стратегията за привличане на чуждите инвестиции. Мерки за запазване на работните места.
- Мерки за повишаване на квалификацията на работната сила
- Мерки на правителствено ниво, контакти с трети страни с цел търсене на нови пазари.
- Мерки за ускоряване работата по европроекти по оперативни програми касаещи отрасъл Строителство.

- **Процеса на излизане от кризата в отрасъл Строителство не е едностранен , той търпи промени , които се диктуват основно от ситуацията в Европа и света като цяло. Строителния сектор е изключително зависим от вътрешни и външни свежи капитали и инвестиции.**