



Устойчивост и стабилност на предприятията в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ за периода 2008-2022 г.

Ваня АНТОНОВА¹

¹ ORCID iD: 0000-0003-0262-8910, Икономически университет – Варна, България,
email: vanya_antonova@ue-varna.bg

DOI: 10.56065/CERP2024.1.1.92

Резюме:

JEL:
L74; L85

Устойчивостта е способността на предприятията да преодоляват различни критични моменти и кризисни ситуации във вътрешната и/или външната бизнес среда, да запазват своята жизнеспособност и функционалност и да се адаптират към измененията на средата, поддържайки финансова стабилност. Обект на изследване в статията са секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“, а предмет на изследване са устойчивостта и стабилността на предприятията, опериращи в двата сектора, измерени с показатели като: брой функциониращи предприятия, вкл. по броя на заетите в тях лица, брой активни, „новородени“, оцелели и „умрели“ предприятия, приходи, разходи и ефективност. Целта на автора е да се изследват устойчивостта и стабилността на предприятията, опериращи в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ по посочените показатели и на тази основа да се обобщят изводи и изведат препоръки относно способността на предприятията да устояват на различни по сила и характер външни въздействия, да запазват жизнеспособност, функционалност и финансова стабилност. Основни методи, които намират приложение са: методите на анализ и синтез, индукция и дедукция, описание и сравнение. Въз основа на направения анализ са обобщени изводи, очертани са основни проблеми и са предложени мерки за тяхното преодоляване.

Ключови думи:

Устойчивост; стабилност; ефективност; сектор „Строителство“;
сектор „Операции с недвижими имоти“.

Цитиране:

Copyright © 2024
от автора/
авторите и
Икономически
университет -
Варна

Антонова, В. (2024). Устойчивост и стабилност на предприятията в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ за периода 2008-2022 г. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (1), 92-106. <https://doi.org/10.56065/CERP2024.1.1.92>

Въведение

През последните години предприятията осъществяват своята дейност в среда, изпълнена с редица предизвикателства, не само в национален, но и в глобален мащаб. Това провокира интерес и повдига редица въпроси относно тяхната функционалност, способностите им да запазват устойчивост като действащи предприятия и стабилност на финансовите резултати от дейността.

Обект на научен интерес в тази статия са секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“, а предмет на изследване са устойчивостта и стабилността на предприятията, опериращи в двата сектора, измерени с показатели като: брой функциониращи предприятия, вкл. по броя на заетите в тях лица, брой активни, „новородени“, оцелели и „умрели“ предприятия, приходи, разходи и ефективност. Целта на автора на статията е да се изследват устойчивостта и стабилността на предприятията, опериращи в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ по посочените показатели и на тази основа да се обобщят изводи и изведат препоръки относно способността на предприятията да устояват на различни по сила и характер външни въздействия, да запазват жизнеспособност, функционалност и финансова стабилност. Така дефинираната цел предполага изпълнението на следните научни задачи: да се разгледат накратко теоретичните аспекти на понятията „устойчивост“ и „стабилност“ в контекста на функциониране на предприятията; да се изследват устойчивостта и стабилността на предприятията, опериращи в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ по основни показатели; да се обобщят изводи и изведат препоръки относно способността на предприятията да устояват на различни външни въздействия, да запазват жизнеспособност, функционалност и финансова стабилност.

Изследването обхваща периода 2008-2022 г., като изборът се предопределя (главно) от две ключови за националната икономика събития от гледна точка на ефектите им върху социално-икономическото развитие на страната на всички нива: Световната финансово-икономическа криза (2007-2008 г.) и пандемията от Covid-19. Представят се и анализират данни, съобразно наличните (набрани и официално оповестени) към момента на извършване на изследването, като данните за 2022 г. са предварителни. Основен информационен източник е Националният статистически институт (НСИ).

Теоретичните аспекти на понятията „устойчивост“ и „стабилност“ в контекста на функциониране на предприятията

Макар в известна степен да се приемат за синоними, понятията „устойчивост“ и „стабилност“, особено в контекста на функциониране на предприятията, имат и свое самостоятелно значение и употреба. Така напр., в речника на българския език „устойчив“ се дефинира като: 1. Който стои здраво, твърдо, не се клати, не се колебае. 2. **Който е издръжлив (на тежки условия); жизнеспособен** (Rechnik na balgarskia ezik, 2023). Т.е. налице са два взаимосвързани елемента: на първо място – изискването за стабилност (здравина, сигурност, неподвижност, неизменност, балансираност), на второ място – за адаптивност (приспособимост) към измененията на средата. На тази основа устойчивостта се определя като способността за преодоляване на критични моменти и адаптиране след преживяване на някаква необичайна и

неочаквана ситуация. Показва връщане към нормалността (Bailey, 2021). Тук бихме могли да добавим и възстановяване на системата, на нейната работоспособност и функционалност, което кореспондира с едно от най-разпространените определения за устойчивост, а именно: „Свойство на дадена система да запазва основните си характеристики при относително малка промяна на даден параметър“ (Velkovska, 2019; Dimova, 2020; Grozdeva, 2022). Устойчивостта засяга всички аспекти и нива на общественото развитие. Проявява се в динамична среда при наличие на заплаха. Или, както допълва М. Велковска (2019), идеята за устойчивост е „рожда“ на кризата, сигнал за тревога. Това в значителна степен предопределя и избора ни на конкретен период на изследване, белязан от две ключови събития. Адаптивността (като съставен елемент на устойчивостта – бел.авт.) от своя страна е умение (респ. способност – бел.авт.) за приспособяване към променящите се обстоятелства (Kaplan, 2023), което налага динамичност, изменчивост под влияние на външни въздействия в посока запазване и/или възстановяване на изходното състояние, на работоспособността. Или, колкото по-висока е устойчивостта (респ. адаптивността) на организацията, толкова по-независима е от неочакваните изменения на пазарната конюнктура (Plyasov, 2004, cited by Ruseva, Hristova, 2018).

Стабилността, както става ясно по-горе, се явява понятие с по-тясно значение. Често се използва в следните словосъчетания: икономическа стабилност, политическа стабилност, социална стабилност, финансова стабилност, ценова стабилност и пр., като при всички случаи **стабилността се свързва с постоянството на резултатите.**

Тук по-специално внимание следва да обърнем на финансовата стабилност (конкретно на предприятията), която е изключително прецизно определена от В. Касърова (2010) като „икономическа категория, характеризираща система от икономически отношения, при които предприятието е способно да функционира в условията на риск и променяща се бизнес среда, осигурявайки платежоспособност, балансираност на финансовите потоци, независимост от привлечения капитал и реализиране на финансови резултати, чийто обем е достатъчен за саморазвитие и удовлетворяване на интересите на всички заинтересовани страни“. Според автора, финансовата устойчивост (респ. стабилност – бел.авт.) отразява балансирането на паричните и стоковите потоци, на приходите и разходите, активите и пасивите, средствата и източниците за формирането им. Р. Иванова (2022) допълва, че „Постигането и поддържането на финансова стабилност е предпоставка за успешното развитие на предприятието и продължаването на неговата дейност в оперативен и в стратегически аспект.“ Като вътрешно присъщи характеристики на дейността на предприятието, а от там и на неговата стабилност, авторът посочва: балансираност между приходите и разходите, ефективност; генериране на положителни нетни парични потоци (общо и по видове дейности); оптимизиране на общата структура на капитала; осигуряване на ликвидност и платежоспособност; удовлетворяване на интересите на всички заинтересовани страни и др. Тук, поради ограничения обхват на изследването и наличните данни, ще бъдат изследвани само някои от посочените характеристики.

Изложеното по-горе ни дава основание да обобщим, че устойчивостта в контекста на настоящото изследване може и следва да се разбира като

способността на предприятията да преодоляват различни критични моменти и кризисни ситуации във вътрешната и/или външната бизнес среда, да запазват своята жизнеспособност и функционалност и да се адаптират към измененията на средата, поддържайки финансова стабилност.

Изследване на устойчивостта и стабилността на предприятията от секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“

Изолираното изследване на определени секторни показатели, без изясняване на техния макроикономически контекст, е предпоставка за грешни изводи и обобщения. Подобно изследване авторът е представил в друг свой труд (Antonova, 2023), поради което в тази статия ще се ограничи (единствено) до изследване на определени секторни показатели, характеризиращи устойчивостта и стабилността на предприятията от секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“. С оглед на последното, авторът приема използването на следните показатели: брой предприятия, вкл. по броя на заетите в тях лица, брой активни, „новородени“, оцелели и „умрели“ предприятия, приходи, разходи и ефективност.

Показателят „брой предприятия“ (Antonova, 2023) показва броя нефинансови предприятия, които са развивали стопанска дейност през отчетната година (NSI, 2023). Обхваща всички предприятия, които са били активни през цялата или част от референтната година и са представили годишен отчет за дейността си в НСИ или НАП (NSI, 2023). Данни за броя на предприятията, осъществяващи стопанска дейност в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ и общо за страната за периода 2008-2022 г. са представени в Таблица 1.

От представените данни се вижда, че динамиката в изменението на броя на функциониращите предприятия в двата сектора през периода 2008-2022 г. следва тенденциите на национално ниво след известно забавяне през 2009 г. (отчетен е близо два пъти по-нисък ръст) – началото на кризисния период. По-значително отклонение и то с отрицателен тренд е налице по отношение на броя на предприятията в сектор „Строителство“ в периода 2010-2013 г., като най-силно е неговото проявление през 2010 г. и 2011 г., следствие от ограничаване на стопанската активност. Това води до изместване на сектор „Строителство“ от водещата му позиция, както по отношение на броя на предприятията, така и по отношение на заеман дял, спрямо сектора на недвижимите имоти. Това положение се запазва до края на изследвания период (вж. фиг. 1).

Бавният, но почти без прекъсване положителен тренд на нарастване на броя на функциониращите предприятия в сектор „Операции с недвижими имоти“ води до близо 52%-но увеличение на техния брой през 2022 г. спрямо 2008 г., достигайки 28 463 предприятия, изпреварвайки 39%-ното увеличение на национално ниво и едва 5%-ното увеличение в сектор „Строителство“. Ръст се наблюдава и по отношение на относителния им дял от общия брой предприятия, но с по-малко от един процент.

Таблица 1. Брой предприятия, осъществяващи стопанска дейност в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ и общо за страната за периода 2008-2022 г.

Година	Общо за страната		Сектор „Строителство“			Сектор „Операции с недвижими имоти“		
	Предприятия	Темп на прираст	Предприятия	Темп на прираст	Дял	Предприятия	Темп на прираст	Дял
	брой	%	брой	%	%	брой	%	%
2008	323 003		22 628		7,01	18 736		5,80
2009	368 229	14,00	24 323	7,49	6,61	20 192	7,77	5,48
2010	366 929	-0,35	22 081	-9,22	6,02	20 672	2,38	5,63
2011	366 240	-0,19	20 418	-7,53	5,58	21 061	1,88	5,75
2012	372 036	1,58	19 959	-2,25	5,36	21 166	0,50	5,69
2013	377 383	1,44	19 603	-1,78	5,19	21 555	1,84	5,71
2014	383 905	1,73	19 869	1,36	5,18	22 538	4,56	5,87
2015	393 460	2,49	20 377	2,56	5,18	23 216	3,01	5,90
2016	404 937	2,92	20 533	0,77	5,07	23 635	1,80	5,84
2017	406 310	0,34	20 370	-0,79	5,01	23 280	-1,50	5,73
2018	413 535	1,78	20 936	2,78	5,06	24 031	3,23	5,81
2019	419 681	1,49	21 580	3,08	5,14	25 083	4,38	5,98
2020	411 564	-1,93	21 893	1,45	5,32	25 515	1,72	6,20
2021	412 878	0,32	22 728	3,81	5,50	27 207	6,63	6,59
2022*	448 409	8,61	23 748	4,49	5,30	28 463	4,62	6,35

Забележка: В общо за страната се включват всички икономически дейности, с изключение на сектори К, О, Т и U. Данните за 2022 г. са предварителни. Темпът на прираст е изчислен на верижна база.

Източник: Разработена от автора по данни от НСИ и собствени изчисления
(https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=789;
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=1651).

Фигура 1. Брой предприятия, осъществяващи стопанска дейност в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ за периода 2008-2022 г.



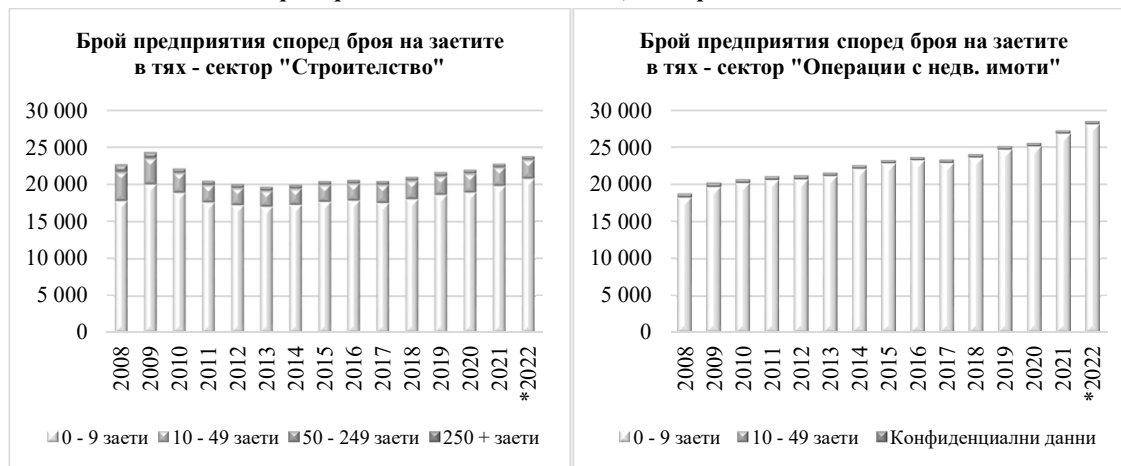
Източник: Разработена от автора по данни от НСИ.

На база на представените данни за броя на функциониращите предприятия в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ може да обобщим, че в сектор „Строителство“ ефектите (както позитивни, така и негативни), произтичащи от изменението на средата, намират по-силно отражение, а характерът и особеностите на строителния производствен процес са предпоставка за по-бавното му възстановяване. Това от своя страна

определя и по-ниската степен на устойчивост на функциониращите в сектора предприятия, както и адаптивността им към измененията на средата.

Според броя на заетите в тях лица, с най-голям относителен дял, както на национално ниво, така и в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“, са предприятията с до 9 заети, варирайки между 78,2% - 87,2% в сектор „Строителство“ и между 97,1% - 98,5% в сектора на недвижимите имоти, следвайки общата тенденция на предприятията в сектора и достигайки най-висока стойност през последната година от изследвания период. В сектора на недвижимите имоти броят на предприятията с до 9 заети нараства почти без прекъсване през целия период, достигайки през 2022 г. 28 026 предприятия (при 20 697 строителни предприятия). На второ място са предприятията с до 49 заети, чийто брой в сферата на недвижимите имоти устойчиво намалява, както абсолютно, така и относително, достигайки през 2022 г. 401 предприятия, или 1,4% относителен дял (при 2 558 строителни предприятия и 10,8% относителен дял). Тук прави впечатление, че делът на предприятията с до 49 заети в сектор „Строителство“ е близо два пъти по-голям от средните за страната нива и шест пъти – над тези в сектор „Операции с недвижими имоти“, което е показателно за наличието на известна концентрация на дейността на предприятията в сферата на строителството. Най-малко или по-скоро с незначителен дял са предприятията с до 249 и над 250 заети (средно 2,5% и 0,2% в сектор „Строителство“ и едва 0,2% през 2010 г. в сектора на недвижимите имоти или за които данните са обявени за конфиденциални) (вж. фиг. 2).

Фигура 2. Брой предприятия в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ според броя на заетите в тях лица за периода 2008-2022 г.



Източник: Разработена от автора по данни от НСИ.
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=789;
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=1651

С най-висока степен на устойчивост по отношение на броя се откроява групата на предприятията с до 9 заети, следвайки общата тенденция в съответния сектор и на национално ниво. Известна стабилност се наблюдава (след 2013 г.) и по отношение на броя на строителните предприятия с до 49 заети, което произтича от спецификите и наличието на известна концентрация на дейността.

С оглед изследване на устойчивостта на предприятията в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“, внимание заслужават други четири показателя, свързани с **демографията на предприятията**. Бизнес демографията, по аналогия на статистиката на населението, описва жизнения цикъл на предприятията – от тяхното „раждане“ през оцеляването и развитието до „смъртта“ им. По-конкретно, бизнес демографията представя данни за броя активни предприятия, броя „новородени“ предприятия, относителния дял на оцелелите предприятия, броя „умрели“ предприятия, както и данни за промяната на заетостта в тях към определен момент (NSI, 2015). Съгласно методологичните бележки на НСИ:

- **Броят на активните предприятия** е броят на регистрираните юридически или физически лица, които са имали оборот или наети лица, т.е. са били активни през референтната година (t).

- **„Новородени“ предприятия** през годината (t) са тези, които са били активни през референтната година (t), но не са били активни нито в годината (t-1), нито в годината (t-2); или са били активни в годините (t-1) и (t-2), но с нула на брой наети лица.

Събитията като сливане, прекратяване, разделяне, промяна на правната форма или възобновяване са изключени от новородените предприятия.

- **„Умрели“ предприятия** през годината (t) са тези, които са били активни през референтната година (t) с поне едно наето лице, но не са били активни нито в годината (t+1), нито в годината (t+2); или са били активни в годините (t+1) и (t+2), но с нула на брой наети лица.

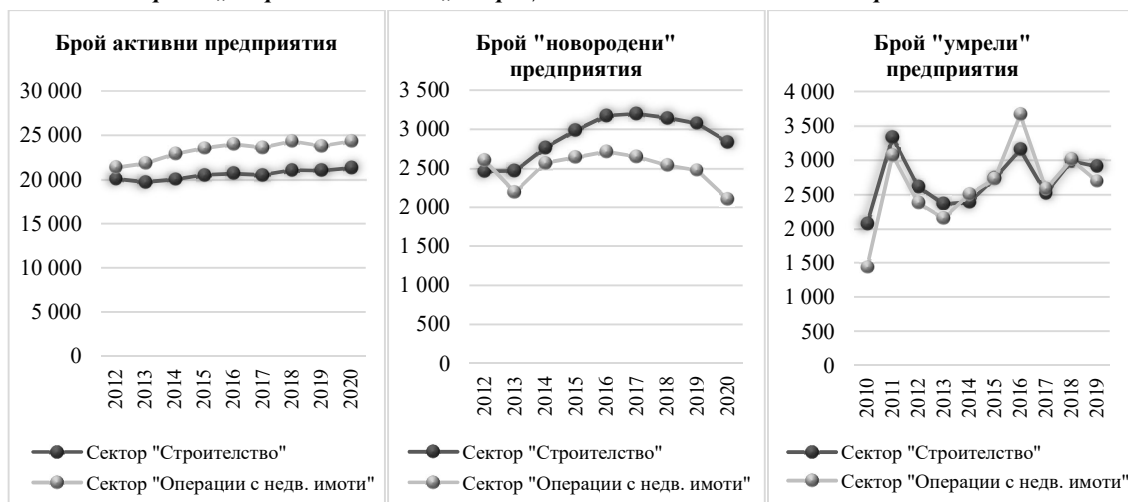
- **Оцелели предприятия** са „новородени“ предприятия в годините от (t-1) до (t-5), които са активни и през референтната година (t).

На база на наличните (официално оповестени) данни може да заключим, че броят на активните предприятия в сектора на недвижимите имоти и тук превишава този на строителните предприятия през целия период (2012-2020) средно с 13% (вж. фиг. 3). С най-голям относителен дял са предприятията без нает персонал (0 наети), като в сектора на недвижимите имоти достигат 76,7% (2020 г.) при стойност за строителния сектор – 43,1%. На второ място са предприятията с 1 до 4 наети, като тук превесът е изцяло в полза на строителния бранш – средно 33,8% при стойност 22,2% за сектора на недвижимите имоти. Следващите две групи предприятия – с 5 до 9 наети и с повече от 10 наети лица – са по-слабо представени, особено в сектора на недвижимите имоти – съответно 10,5% и 14,1% за сектор „Строителство“ и 3,1% и 2,1% (средно) за сектора на недвижимите имоти.

Средно 14% на годишна база е дялът на „новородените“ строителни предприятия в съвкупността на активни предприятия за периода (2012-2020 г.) и близо 11% в сферата на недвижимите имоти. Дялът на „умрелите“ предприятия е средно 13% (в сектор „Строителство“) и близо 12% (в сектор „Операции с недвижими имоти“) от активните предприятия в съответния сектор за периода.

Динамиката на изследваните показатели в съпоставителен план е представена на фиг. 3.

Фигура 3. Брой активни, „новородени“ и „умрели“ предприятия в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ за периода 2010-2020 г.



Източник: Разработена от автора по данни на НСИ
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=243;
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=1158.

Наличните данни за броя „новородени“ и „умрели“ предприятия в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ са представени графично на фиг. 4. Очертават се две противоположни тенденции – броят на „новородените“ строителни предприятия за периода надвишава сумарно този на „умрелите“ (със 7,6%), докато в сектора на недвижимите имоти се наблюдава точно обратното – налице е отрицателен прираст (6,4%).

Фигура 4. Брой „новородени“ и „умрели“ предприятия в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ за периода 2010-2020 г.



Източник: Разработена от автора по данни на НСИ
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=243;
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=1158.

Средно 77% от всички „новородени“ предприятия в сектор „Строителство“ оцеляват една година по-късно (или 4 от всеки 5 предприятия) и съответно 37% – в рамките на пет годишен период (или 2 от всеки 5 предприятия). В сектора на недвижимите имоти тези показатели имат по-ниски стойности –

съответно 67% и 35%, което е индикатор за по-ниската степен на жизнеспособност и адаптивност на „новородените“ в сектора предприятия за периода, особено в първите години от своето „раждане“. Естествено, с отдалечаване от годината на „раждане“ се наблюдава тенденция на намаляване на броя на оцелелите предприятия и в двата сектора и съответно – на техния дял (вж. Таблица 2).

Таблица 2. Брой „новородени“ предприятия и дял на оцелелите предприятия в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“

Година	Сектор „Строителство“						Сектор „Операции с недвижими имоти“						
	Брой на новородените предприятия в година t	Дял на предприятията, новородени през година					Брой на новородените предприятия в година t	Дял на предприятията, новородени през година					
		t-1	t-2	t-3	t-4	t-5		t-1	t-2	t-3	t-4	t-5	
		оцелели до година t,%						оцелели до година t,%					
2012	2462						2600						
2013	2466	78,76					2191	68,19					
2014	2766	79,52	63,81				2570	69,88	56,58				
2015	2984	79,28	65,04	53,57			2637	67,24	58,38	49,15			
2016	3173	76,31	61,21	54,38	45,04		2712	68,11	53,46	49,34	42,77		
2017	3199	76,68	58,41	47,98	44,36	37,45	2648	61,43	51,84	41,60	40,94	36,23	
2018	3148	76,59	61,08	49,50	41,21	38,77	2540	68,43	52,29	45,85	37,24	36,24	
2019	3075	75,06	57,17	49,32	41,02	34,45	2474	64,65	52,76	42,99	39,86	31,52	
2020	2839	77,79	58,83	46,80	41,92	36,09	2106	67,87	53,94	46,53	38,16	36,56	

Източник: Разработена от автора по данни от НСИ и собствени изчисления (https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=1158).

Делът на оцелелите предприятия от общия брой активни предприятия в сектор „Строителство“ варира между 8,2% и 11,9% (една година по-късно) и между 3,6% и 12,5% (в рамките на пет годишен период). Делът на оцелелите предприятия в сектора на недвижимите имоти съответно варира между 6,7% и 8,1% (една година по-късно) и между 3,3% и 9,3% (в рамките на пет годишен период) (вж. Таблица 3). На национално ниво стойностите, които се визират за 2020 г. напр., са съответно 9,1% и 5,1%, или „Само една от 20 фирми оцелява повече от пет години у нас“ (Profit.bg, 2022). Не считаме обаче за особено правилно да правим изводи за жизнеспособността на предприятията на база посочените показатели, тъй като върху съответните стойности влияние оказват както броят на активните предприятия за съответната година (като резултативна величина), така и броят на „новородените“ предприятия за всяка година.

Както беше посочено по-горе в изложението, основни вътрешно присъщи характеристики на дейността на предприятията, а от там – и на тяхната стабилност, са балансираността между приходите и разходите и ефективността на осъществяваната стопанска дейност. Съгласно методологическите бележки на НСИ (2023):

- **приходи от дейността** са сума от приходите от оперативна дейност и финансовите приходи;

- **разходи за дейността** са сума от разходите за оперативна дейност и финансовите разходи.

Таблица 3. Брой активни предприятия и дял на оцелелите предприятия в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“

Година	Сектор „Строителство“						Сектор „Операции с недвижими имоти“					
	Съвкупност на активните предприятия в година t	Дял на предприятията, новородени през година					Съвкупност на активните предприятия в година t	Дял на предприятията, новородени през година				
		t-1	t-2	t-3	t-4	t-5		t-1	t-2	t-3	t-4	t-5
		оцелели до година t,%						оцелели до година t,%				
2012	20 072	8,23	5,99	10,51	11,46	12,50	21 339	7,69	6,47	11,80	8,54	9,25
2013	19 710	9,84	6,89	5,03	9,06	10,17	21 816	8,13	6,17	5,49	10,16	7,65
2014	20 016	9,80	7,85	5,77	4,25	7,83	22 859	6,70	6,44	5,17	4,74	8,78
2015	20 510	10,69	7,82	6,43	4,87	3,60	23 552	7,34	5,43	5,43	4,30	4,08
2016	20 666	11,02	8,19	6,49	5,37	4,27	23 983	7,49	5,73	4,51	4,64	3,74
2017	20 517	11,86	8,50	6,47	5,33	4,49	23 594	7,06	5,79	4,53	3,80	3,99
2018	21 056	11,64	9,20	7,01	5,41	4,54	24 315	7,45	5,83	4,97	3,94	3,27
2019	20 985	11,26	8,72	7,46	5,83	4,54	23 771	6,91	5,88	4,91	4,42	3,41
2020	21 297	11,23	8,70	7,03	6,25	5,06	24 315	6,91	5,63	5,07	4,26	3,96

Източник: Разработена от автора по данни от НСИ и собствени изчисления
 (https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=1158).

Ефективността като икономическа категория е отношение на постигнати резултати и вложени ресурси или извършени разходи. За изчисляване на ефективността приложение намират основно два показателя – коефициент на ефективност на разходите и коефициент на ефективност на приходите. Поради реципрочния характер на двата показателя, по-долу ще разгледаме само един от тях.

Данни за реализираните приходи от дейността и разходи за дейността на предприятията от секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ и общо за страната за периода 2008-2022 г. са представени на фиг. 5.

От представените данни се вижда, че **предприятията от сектор „Строителство“ постигат балансираност между приходите и разходите**, подобно на предприятията на национално ниво, но **при висока степен на динамика и на двата показателя**, съобразно измененията на средата и пазарната конюнктура. За разлика от тях, **предприятията от сектора на недвижимите имоти за периода 2009-2016 г. са направили повече разходи за дейността от реализираните приходи от дейността за съответната година**, като отрицателната разлика се дължи главно на спад в приходите на стопанските субекти през кризисната 2009 и следващата – 2010 г., който спад е компенсирал едва през 2017 г. Това оказва пряко влияние на ефективността на осъществяваната стопанска дейност (вж. фиг. 6).

Фигура 5. Приходи от дейността и разходи за дейността на предприятията от секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ и общо за страната за периода 2008-2022 г.



Източник: Разработена от автора по данни на НСИ и собствени изчисления
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=789;
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=1651.

Фигура 6. Динамика на коефициента на ефективност на разходите на предприятията от секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ и общо за страната за периода 2008-2022 г.



Източник: Разработена от автора по данни на НСИ и собствени изчисления.
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=789;
https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=1651.

Коефициентът на ефективност на разходите на предприятията в сектор „Строителство“ варира между 1,01 и 1,10, подобно на ефективността на национално ниво (1,03 – 1,09) с ясно изразен положителен тренд след 2010 г., запазвайки стойност над единица през целия период. В сектора на недвижимите имоти се наблюдава силна динамика на показателя за периода, като стойността му варира между 0,81 и 1,29 – показателно за **наличието на период с нарушена разходна ефективност, т.е. на неефективност от дейността.**

Изложеното по т. 2 ни дава основание да обобщим, че Световната финансово-икономическа криза оставя значителен отпечатък върху развитието на сектор „Строителство“ в посока редуциране на броя на функциониращите предприятия. Силно е нейното проявление и в сектора на недвижимите имоти, но по-скоро в посока влошаване на финансовите показатели (ефективността) от дейността на функциониращите в сектора предприятия. Пандемията от Covid-19 и наложените рестрикции за нейното овладяване водят до известно забавяне, но не и влошаване на изследваните показатели.

Заклучение (основни изводи и препоръки)

Въз основа на представения анализ на устойчивостта, стабилността и ефективността на предприятията, опериращи в секторите „Строителство“ и „Операции с недвижими имоти“ за периода 2008-2022 г., могат да бъдат обобщени следните по-важни изводи относно способността на предприятията да устояват на различни външни въздействия, да запазват жизнеспособност, функционалност и финансова стабилност:

С ограничаване на стопанската активност, следствие от Световната икономическа криза, устойчивостта на предприятията в **сектор „Строителство“** е поставена на изпитание. Секторът губи водеща позиция, както по отношение на броя на функциониращите предприятия, така и по отношение на заеман дял спрямо сектора на недвижимите имоти. С най-голям дял се открояват предприятията с до 9 заети, на второ място е групата с до 49 заети, дялът на които превишава неколкостранно този в сектор „Операции с недвижими имоти“ и на национално ниво. Средно 4 от всеки 5 „новородени“ предприятия в сектор „Строителство“ оцеляват една година по-късно и съответно 2 от всеки 5 – в рамките на пет годишен период, което е показателно за тяхната жизнеспособност и адаптивност в конкурентна среда. Предприятията демонстрират финансова стабилност, постигайки балансираност между приходите и разходите за периода, макар и при висока динамика на двата показателя, както и разходна ефективност, съпоставима с тази на национално ниво.

Тук считаме за подходящи мерки, насочени главно към повишаване на устойчивостта на предприятията с оглед на тяхното физическо оцеляване, т.е. на тяхната жизнеспособност. Не е тайна, че особено в периоди на растеж, в сектора навлизат редица „строители“ без нужния опит в бранша, което обрича тяхното оцеляване в бъдеще. Също така, секторът се характеризира с ниска разходна ефективност, макар съпоставима с тази на национално ниво. В този аспект считаме, че са необходими мерки за постигане на по-висока ефективност на производствено-стопанската дейност, като: търсене на резерви за намаляване на себестойността на строителната продукция; подобряване на организацията на производствения процес; прецизно планиране на потребностите от ресурси и тяхното ефективно използване; усъвършенстване на използваните техника и технологии; повишаване на квалификацията на персонала; повишаване на производителността на труда и др.

Сектор „Операции с недвижими имоти“ се характеризира с по-балансирано развитие по отношение на броя на функциониращите предприятия, който нараства почти без прекъсване през целия период. С най-голям дял са предприятията с до 9 заети. „Новородените“ в сектора

предприятия за периода са с по-ниска степен на жизнеспособност и адаптивност, особено в първите години от своето „раждане“. Откроява се също така недостатъчна балансираност между приходите и разходите, водеща до разходна неефективност на функциониращите предприятия в периода 2009-2016.

Тук, по наше мнение, основните мерки следва да бъдат насочени главно в две направления. Първо, подобряване на жизнеспособността на „новородените“ предприятия чрез повишаване на доверието в бранша, на качеството на предоставяните услуги и професионалната квалификация на работещите. Второ, подобряване на финансовите показатели от дейността на функциониращите в сектора стопански субекти и постигане на по-висока разходна ефективност чрез ефективно управление, в т.ч. оптимизиране и контрол на разходите за дейността, прецизно планиране на приходите от дейността и прилагане на иновативни форми за стимулиране на продажбите.

Източници

Antonova, V. (2023). Dynamics of Human Resources and Labor Productivity in the Construction and Real Estate Operations Sectors for the Period 2005-2021. Economics and Computer Science. Varna: Knowledge and Business, 9, 1, ss. 15-30. Available at: https://eknigibg.net/Volume9/Issue1/spisanie-br1-2023_pp.15-30.pdf [24.09.2023].

Bailey, F. (2021). Znamenie na ustoychivostta. [Importance of sustainability]. Encyclopedia - 2023. WARBLETONCOUNCIL. Available at: <https://bg.warbletoncouncil.org/resiliencia-1291> [20.09.2023].

Dimova, N. (2020). Prilozhenie na printsipite na ustoychivostta v biznes logistikata pri obsluzhvane na korporativni klienti. [Application of the principles of sustainability in business logistics when serving corporate clients]. Godishnik na SA „D. A. Tsenov“ – Svishtov. Tom CXXIII. Svishtov: AI „Tsenov“, ss. 109-129. Available at: <https://dlib.uni-svishtov.bg/bitstream/handle/10610/4708/5364269140935a903fadecbc2c26fee3.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [20.09.2023].

Grozdeva, D. (2022). Sustainable E-commerce. Izvestia na Sayuza na uchenite – Varna, seria „Ikonomicheski nauki“, tom 11, № 2, ss. 161-171. Available at: <https://journals.mu-varna.bg/index.php/isuvsin/article/download/8880/7772> [22.09.2023].

Ivanova, R. (2022). Metodika za analiz na finansovata stabilnost na predpriyatieto. [Methodology for analyzing the financial stability of the enterprise]. Godishnik na IDES. Available at: https://www.ides.bg/media/2047/8-g-2022-rositsa_ivanova.pdf [23.09.2023].

Kaplan, Z. (2023). What Are Adaptability Skills? Definition and Examples. Forage. Available at: <https://www.theforage.com/blog/skills/adaptability> [20.09.2023].

Kasarova, V. (2010). Modeli i pokazateli za analiz na finansovata ustoychivost na kompaniyata. [Models and indicators for the analysis of the financial sustainability of the company]. Working Paper. Nauchen elektronen arhiv na NBU. Available at: https://eprints.nbu.bg/id/eprint/637/1/FU_1_FINAL.pdf [23.09.2023].

NSI (2015). Demografia na predpriyatiyata - Harmonizirano sabirane na dannii. [Business Demographics - Harmonized Data Collection]. Available at: https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=2191# [03.10.2023].

NSI (2023). Demografia na predpriyatiyata - Metodologichni belezhki. [Enterprise demography - Methodological notes]. Available at: https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=2191# [29.09.2023].

NSI (2023). Nefinansovi predpriyatia - Godishni danni na nefinansovite predpriyatia. [Non-financial enterprises - Annual data on non-financial enterprises]. Available at: <https://www.nsi.bg/bg/content/8204/метаданни/нефинансови-предприятия> [29.09.2023].

NSI (2023) Statistika na predpriyatiyata - Metodologicheski belezhki. [Enterprise statistics - Methodological notes]. Available at: https://www.nsi.bg/sites/default/files/files/metadana/Methodology_NF_Ent.pdf [29.09.2023].

Profit.bg (2022). Samo edna ot 20 firmi otselyava poveche ot pet godini u nas. [Only one out of 20 companies survives more than five years in our country]. Available at: <https://profit.bg/kompanii/samo-edna-ot-20-firmi-otselyava-poveche-ot-pet-godini-u-nas/> [30.09.2023].

Rechnik na balgarskia ezik (2023). Znachenie na „ustoychiv“. [Meaning of "sustainable"]. Available at: <https://rechnik.chitanka.info/w/устойчив> [20.09.2023].

Ruseva, R., M. Hristova (2018). Ustoychivo pozitsionirane na brand. [Sustainable brand positioning]. Regionalna ikonomika i ustoychivo razvitie : Sbornik s dokladi ot nauchna konferentsia, tom 2. Varna: Nauka i ikonomika, ss. 286-297. Available at: https://ue-varna.bg/uploads/filemanager/303/publishing-complex/2018/Konferencia_NII_2018_T2.pdf [26.09.2023].

Velkovska, M. (2019). Ustoychivost – ponyatie i upotreba. [Sustainability – concept and use]. Balgarska nauka. Available at: <https://nauka.bg/ustoichivost-upotreba/> [20.09.2023].



Sustainability and stability of enterprises in the Construction and Real Estate Operations sectors for the period 2008-2022

Vanya ANTONOVA¹

¹ ORCID iD: 0000-0003-0262-8910, University of Economics – Varna, Bulgaria, email: vanya_antonova@ue-varna.bg

DOI: 10.56065/CERP2024.1.1.92

Abstract:

JEL:
L74; L85

Sustainability is the ability of enterprises to overcome various critical moments and crisis situations in the internal and/or external business environment, to preserve their viability and functionality and to adapt to changes in the environment, maintaining financial stability. The object of research is the Construction and Real Estate Operations sectors, and the subject of research is the sustainability and stability of the enterprises operating in the two sectors, measured by indicators such as: number of functioning enterprises, incl. by the number of persons employed in them, number of active, "newborn", surviving and "dead" enterprises, income, costs and efficiency. The author's goal is to study the sustainability and stability of enterprises operating in the Construction and Real Estate Operations sectors according to the indicators specified and, on this basis, to summarize conclusions and make recommendations regarding the ability of enterprises to withstand different by forces and nature external impacts, to maintain viability, functionality and financial stability. The main methods used are the methods of analysis and synthesis, induction and deduction, description and comparison. Based on the analysis, conclusions are summarized, main problems are outlined and measures to overcome them are proposed.

Keywords:

Sustainability; stability; efficiency; Construction sector; Real Estate Operations sector.

Now to cite:

Antonova, V. (2024). Ustoychivost i stabilnost na predpriyatiyata v sektorite „Stroitelstvo“ i „Operatsii s nedvizhimi imoti“ za perioda 2008-2022 g. [Sustainability and stability of enterprises in the Construction and Real Estate Operations sectors for the period 2008-2022]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 1 (1), 92-106. <https://doi.org/10.56065/CERP2024.1.1.92>

Copyright © 2024
by author(s) and
University of
Economics –
Varna