

ПАЗАР НА ТУХЛИ В БЪЛГАРИЯ: РЕЗЮМЕ

МАРКЕТИНГОВО ИЗСЛЕДВАНЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Предмет на договора е “ИЗСЛЕДВАНЕ НА ПАЗАРА НА ТУХЛИ В БЪЛГАРИЯ”. Специфичните параметри и съдържанието на изследването са посочени в Заданието /оферта/, представляващи неразделна част от договора.

Предмет на изследване са две групи фактори:

- макроикономическа среда за развитие на бизнеса в България /БВП, инфлация, лихвени проценти, чуждестранни инвеститори предимно в строителството, кредитна политика и др./;
- фактори, влияещи върху производството на тухли в България /индекси на строителния бранш; развитие на типови строителни обекти – жилищни сгради и др.; платежоспособност на населението; издадени разрешителни за строеж, конкурентна среда при производството на тухли и др./

II. МЕТОДОЛОГИЯ НА ИЗСЛЕДВАНЕТО

Изследването е проведено в периода 31 октомври – 10 декември 2008 г.

1. Цели, показатели и основен метод

Целите на проучването са да се събере информация относно:

- Макроикономическата обстановка в страната за периода 2000 – 2007 година;
- Конкретни показатели за строителния сектор в България за периода 2000 – 2007 година;
- Конкретни показатели за производството и вноса на тухли в страната;
- Да се направят прогнози за макроикономически индикатори, както и показатели, свързани със строителството и производството на тухли за 5 годишен период (2008 – 2012 година).

Въз основа на така поставените цели, е събрана информация по следните показатели за всяка една от горе-посочените сфери:

Основният метод за регистрация на данните е **анализ на вторична информация**.

Сфера (според целите)	Конкретни показатели, за които е събирана информация
Макроикономика	<ul style="list-style-type: none">▪ БВП▪ Индекси на БВП и на БВП за строителството▪ БВП на глава от населението▪ Инфлация▪ Лихвени проценти (ОЛП) и кредитна политика▪ Преки чуждестранни инвестиции
Строителен сектор	<ul style="list-style-type: none">▪ Строителство на жилища▪ Характеристика на сградите по тип строителство▪ Ново жилищно строителство▪ Структура на разходите на строителния сектор▪ Брой издадени разрешителни за строеж▪ РЗП на новопостроени сгради
Производство на тухли	<ul style="list-style-type: none">▪ Внос и износ на керамични тухли▪ Индекс на продукцията на строителството и на някои строителни материали▪ Производство и продажби на керамични тухли – общо и по отделни производители▪ Пазарни дялове по отделни производители▪ Производство и пазар на някои други конкурентни строителни материали

За събиране на нужната информация са ползвани източници, одобрени и от Възложителя. Подробен списък е даден в Приложение 5 на пълния изследователски анализ.

Прогнозната част съдържа 2 типа сценарии:

- Реалистичен
- Оптимистичен

За прогнозиране на част от показателите е използвано експертно мнение и изчисления, по-подробно описани в частта “Прогнози” на настоящия доклад.

За интерпретиране на използваните статистически показатели са взети предвид Методологичните бележки към официалните издания на НСИ. Методологичните бележки са подробно описани в пълния изследователски анализ.

МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ УСЛОВИЯ - ИЗВОДИ И ОБОБЩЕНИЯ

- Индексът на БВП ежегодно намалява от 1990 до 1994г. За първи път през 1994 г. индексът е положителен. През 1996 и 1997 г. отново има отрицателна стойност, след което се стабилизира с ежегоден ръст от 4 до 5%, а за периода 2004-2007 г. ръстът е стабилен – около и над 6%.
- Делът на строителството в БВП за периода 1990-1995г. се движи около 5%, за периода 1996-2000г. – около 3%, след което делът му нараства ежегодно, като от 2002 до 2007 г. се удвоява и достига малко над 8% в края на периода.
- Индексът на БВП в частта на строителството се променя без да се очертава постоянна тенденция. Положителна стойност се отчита през 1995 г. – една година по-късно от общия БВП за страната. През 1996 и 1997 г. спадът е значителен – около 25%. За 2007 г. ръстът на БВП е 106.2%, а на строителството - 115.5%. Индексът, отнесен към 2000г=100, за 2007 г. е 315.4, т.е. увеличаване на строителството за 7 години над 3 пъти.
- Строителството в общи линии следва движението на БВП. Прави впечатление, че при спад на общия БВП, спадът в строителството е по-голям, и обратно – при повишаване на общия БВП, растежът на строителството е по-голям.
- Индексът на БВП на глава от населението е определен на база щ.д. Данните не показват тенденция, сходна с индексите за БВП и за строителството.
- Най-голяма инфлация се наблюдава през 1996-97 години, когато БВП е отрицателен, а сривът в строителството е най-голям. През 1996 г. и индексът на БВП на глава от населението също рязко спада. От 1998 г. до 2006 г. инфлацията не се променя съществено и се движи в границите от 1 до 6%, с изключение на 2000г., когато БВП на глава от населението също спада. През последните години най-висока стойност е реализирана през 2007 г. – 12.5%. Тогава е и най-високият ръст на БВП, включително и на строителството. Наблюдава се зависимост между измененията на БВП и инфлацията. В условията на валутен борд и финансова криза, тази зависимост е свързана с пониженото индустриално потребление.
- Индексът на заемите намалява до 1999 година, след което има тенденция на нарастване.
- През 2008 г., ОЛП продължава да се покачва и достига нивото от 1998 г. Тенденцията за нарастването му е особено засилена от края на 2007 г., когато у нас започват да се усещат първите сигнали за кризата.
- Лихвеният процент по кредитите над 1 година бележи стабилна тенденция към спад от 2003 г. Значителен е ръстът за 2008 г., което е продиктувано от финансовата криза, белезите на която по света се наблюдават от края на 2007 г.

- Банките ограничават кредитирането и многократно повишават лихвените проценти, даже за сключени вече кредити;
- Ежегодно преките чуждестранни инвестиции нарастват, като от 2001 г. са над 30% всяка година. Делът на инвестициите за производство на продукти от други неметални минерални суровини ежегодно намалява от 8 до около 1%. Темпът на нарастване на инвестициите в това производство е непостоянен и достига максимални стойности в края на периода. Делът на ПЧИ в строителството намалява от около 2% до около 1% до 2004 г., след което бележи значителен ръст – до около 4%.
- Темпът на инвестициите в строителството има отрицателна стойност през 2002 г., след което се развива ускорено и през 2006 г. инвестициите се утрояват.

ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПРОИЗВОДСТВОТО НА ТУХЛИ В БЪЛГАРИЯ - ИЗВОДИ И ОБОБЩЕНИЕ

- След 2001 г. се реализира ежегоден ръст на броя въведени в експлоатация нови жилища с максимална стойност през 2005 и 2007 г. – над 40% годишно. Същата тенденция се отчита и на база квадратура, но с малко по-ниски стойности през последните години, което означава предпочитания към по-малки по площ жилища.
- Броят жилища на 1000 жители за периода 2001-2007 г. плавно се увеличава.
- За периода 2001 – 2007 г. използваемостта на легла/денонощията при хотелите не се променя съществено - около 33%-34%.
- Прави впечатление, че въпреки бума в строителството на ваканционни имоти през 2004 – 2005 г., броят на хотелите през 2005 и 2006 г. е нараснал едва около 2 пъти в сравнение с 2001 г.
- За периода 2001-2007 година съотношението между сградите с различна конструкция не се променя съществено. Делът на тухлените сгради се запазва около 74%, на стоманобетонните - 4-5 %, а на т.нар. други сгради - около 21%.
- На пазара се отдава предпочитание на тухлени сгради.
- Делът на новите жилищни сгради нараства ежегодно и за периода 2004-2007 почти се удвоява.
- Строителството е материалоемко и зависи от цената на материалите, в т.ч. на тухлите, а те от своя страна – от цената на използваната енергия при производството им.
- За периода 2003 – 2008 броят на издадените разрешителни за строеж непрекъснато расте, като към края на периода общият брой почти се удвоява.
- Наблюдава се промяна в съотношението между броя разрешителни за жилищни сгради и разрешителните за хотели, атракционни и спортни съоръжения (т.нар. други сгради). В началото – 2003-2004 г. над 50 % от разрешителните са за “други” сгради, а

от края на 2004 г. до момента над 50% от издадените разрешителни за строеж са вече за жилищни сгради.

- За периода 2003 – 2008 броят на издадените разрешителни за строеж за административни сгради е до 3% от общия брой.
- При анализа на данните за издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради и броя нови жилищни сгради прави впечатление, че броят на издадените разрешителни не кореспондира с броя новопостроени сгради. Предвид сравнително слабата реализация – едва 26%-27% съответно през 2006 и 2007 г. - този показател трябва да се използва предпазливо при планиране на производствена програма.
- Общият брой издавани годишно разрешителни за строеж нараства от година на година. За периода 2003-2008 г. броят им нараства 1.7 пъти. Общата РЗП за същия период е нараснала 3 пъти.

ПАЗАР НА ТУХЛИ И НЯКОИ ДРУГИ СТРОИТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ - ИЗВОДИ И ОБОБЩЕНИЕ

- От 2003 г. се наблюдава тенденция към увеличение на вноса, която се запазва и през 2007 г. През 2008 г. индексът към предходната година (изчислен на база количествени данни в кг) вече е 99%, т.е. наблюдава се известен застои спрямо рязкото увеличение на вноса от 2004 до 2007 г. Може да се направи извода, че пазарът е достигнал известен “праг на насищане”.
- През 2007 година се внасят почти толкова керамични тухли, колкото и се произвеждат в страната. Тази тенденция се задълбочава през 2008 г.

показател	мярка	2007	2008 очаквано
внос	млн.бр.НФ	317.866	337.031
производство	млн.бр.НФ	442.874	420.083

Източник: по данни на Възложителя, НСИ и прогнозни данни

Данните за 2008 следва да се интерпретират с повишено внимание, поради факта, че данните за внос са базирани на реални стойности до месец юли, а може да се очаква, че при вноса на тухли се наблюдава сезонност.

- При износа на керамични тухли има лек ръст само през 2001 и 2003 г. През останалите години се наблюдава значителен спад, като относително най-голям е той през 2004 г. От 2006 г насам износа е под 1% от вноса.
- Външнотърговският баланс при търговията с керамични тухли за периода 2000 – 2008 коренно се променя – от положителен в отрицателен.
- От 2001 година до 2007 г. се наблюдава ежегоден ръст в индекса на продукцията на строителството.
- Производството на керамични тухли след спад през 1991 г., до 1995 г. почти не се променя. В следващия период до 2001 г. има ежегоден спад, а от 2002 година

производството на тухли ежегодно се увеличава с пик през 2004 г., когато е и пикът в строителството.

- При повечето производители на керамични тухли в България производството и продажбите през 2007 г. са съпоставими. Пазарната реализация на произведените тухли за 2007 г. е около 93%.
- Монополист на пазара на газобетоновите блокчета е фирма "КСЕЛА България" ЕООД.
- По данни от пресата през 2007 г. газобетоновите блокчета държат около 33 % от българския пазар на строителни материали (вероятно не е включен пазара на системи за сухо строителство). Наблюдава се ръст в сравнение с 2005 г., когато този дял е около 25 %.
- За десетина години производството на газобетонени блокчета се е увеличило 5 пъти.
- От 2006 г износът на газобетон (по данни на производителя), расте. За 2006 г той е 5%, за 2007 – 10 %, а за 2008 се очаква да достигне 19 %. Износът се реализира от завода в Добрич и е предимно за Румъния. Съвсем малка част е за Молдова.
- Според проучване на "Ксела България" от началото на 2007 г. варо-пясъчните изделия Silka и системи за сухо строителство Fermacell не представляват интерес за българския пазар. Варосиликатните материали не са познати в България..
- Монополист на пазара на гипскартон и гипсфазер е фирма "Кнауф България" ЕООД.
- Според "Кнауф България" в момента България е сред първите места в Европа по ползване на гипскартонени плоскости – средно по 3 кв.м. годишно на глава от населението. В Германия числото е 2,1 кв.м. Първи са Скандинавските държави с над 7 кв.м..
- Според някои строителни предприемачи газобетона и гипскартона не са конкурентен строителен материал на пазара на тухли. Това се потвърждава донякъде и от данните в таблица №2.3 – делът на тухлените сгради си остава непроменен – 74% за периода на усилено строителство – 2001-2007 г.
- Пазарът на тухли е много по-конкурентен в сравнение с пазара на газобетонени блокчета и системите за сухо строителство. В страната активно работят над 40 предприятия за производство и внос на керамични тухли.
- Във време на такава световна финансова криза строителството няма да спре напълно. Ще се наблегне много силно на качеството. Очаква се търсенето на качествени материали да се движи възходящо.