

СРАВНИТЕЛЕН АНАЛИЗ НА ИКОНОМИЧЕСКОТО РАЗВИТИЕ МЕЖДУ ТЪРГОВИЯТА И ОПЕРАЦИИТЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Николинка Игнатова

A COMPARATIVE ANALYSIS OF THE ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE TRADE AND REAL ESTATE SECTORS

Nikolinka Ignatova

Abstract: This report analyzes changes in key economic indicators that reflect the state and development of trade and real estate operations in the Republic of Bulgaria. It focuses on several indicators, including the number and structure of micro, small, medium, and large enterprises operating in these sectors. The analysis covers two sectors: Sector G – Trade and repair of motor vehicles and motorcycles, Sector M – Real estate activities. The report examines fixed tangible assets, number of employed persons, revenues, expenses, profits, profitability based on turnover, value added at factor cost, and labor productivity. It applies comparative analysis and time series data, within the time frame from 2020 to 2023. The findings reveal that the trade sector has a larger number of enterprises and employees compared to the real estate sector. However, real estate enterprises own more fixed tangible assets than their trade counterparts. Trade enterprises generate higher revenues, incur greater expenses, and report higher profits than those involved in real estate operations. Moreover, trade enterprises contribute a larger—and growing—relative share of value added to Bulgaria's Gross Domestic Product compared to enterprises in the real estate sector.

Key words: trade; real estate operations; value added at factor cost; profit; enterprises.

Увод

В настоящата разработка се анализират настъпилите изменения на икономическите показатели, които отразяват състоянието и развитието на търговията и на операциите за недвижими имоти в Република България. Изследвани са следните показатели – брой и структура на микро- (от 0 до 9 заети лица), на малки (от 10 до 49 заети лица), на средни (от 50 до 249 заети лица), и на големи (над 250 заети лица) предприятия, осъществяващи търговия и операции с недвижими имоти. Анализирани са в двата сектора: G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ и L „Операции с недвижими имоти“ показатели - дълготрайни материални активи, брой заети лица, приходи, разходи, печалба, рентабилност, определена на основата на оборота, добавена стойност по факторни разходи, производителност на труда. Приложени са сравнителен анализ, времеви статистически редове. (Калоянов, Т. 2014 и Терезова, С., 2012). Налице е ограничение относно времевия период на изследването, който е от 2020 г. до 2023 г.

Настоящата разработка има за цел да разкрие икономическото развитие на сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ и на сектор (L) „Операции с недвижими имоти“ и приносът им за формирането на brutния вътрешен

шен продукт в Република България.

Използвана е информация от НСИ и Инфостат относно показателите, характеризиращи икономическото развитие в двата сектора. Информацията относно икономическите показатели на средните и големите предприятия в сектор L „Операции за недвижими имоти“ са конфиденциални данни, затова са обединени в една група над 50 заети лица, определени като разлика от общата стойност на конкретния показател и неговите значения при микро- и при малките предприятия.

1. Анализ на брой предприятия в търговията и при операциите за недвижими имоти

В таблица №1 е предоставена информация относно броят на търговските предприятия и на тези, осъществяващи операции с недвижими имоти. "Брой предприятия" представляват „всички предприятия, осъществяващи търговия и операции с недвижими имоти, които са били активни през цялата или част от референтната година и са представили годишен отчет за дейността си в НСИ или НАП (реализирали са приходи от продажби или имат поне един зает)“. (НСИ, 2025).

Търговските предприятия представляват 29.8% в структурата на нефинансовите предприятия в Република България. За изследвания

период от време те намаляват с 1290 бр. и с относително с 1% под влияние на настъпилата Ковид-пандемия и приложените ограничителни мерки относно осъществяване на дейността им през периода 2020-2022 г. Налице е намаляване на микропредприятията с изпреварващ брой (1480) спрямо броя на увеличаване на малките (със 163 бр.), на средните (с 23 бр.) и на големите (с 4 бр.) предприятия в търговията. Най-голям относителен дял в структурата на предприятията в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ е този на микропредприятията, който намалява от 94.9% на 94.8%. Малките предприятия представляват 4.4% през 2020 г., който се увеличава на 4.6%. Средните и големи търговски предприятия намаляват относителният си дял от 0.7% на 0.6%.

Таблица 1

**Брой предприятия за търговия
и за операции с недвижими имоти**

	2020	2021	2022	2023
Предприятия в търговията				
Общо	139376	138011	137830	138086
0 - 9	132377	130829	130686	130897
10 - 49	6147	6307	6261	6310
50 - 249	770	785	794	793
250 +	82	90	89	86
Предприятия за операции с недвижими имоти				
Общо	25515	27207	28546	29725
0 - 9	25032	26763	28108	29283
10 - 49	447	412	402	408
Над 50	36	32	36	34

Източник: НСИ и Инфостат

Предприятията в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ увеличават относителният си дял в структурата на нефинансовите предприятия в Република България от 6.2% на 6.4% за времеви период 2020-2023 г. За изследвания период от време те се увеличават с 4210 бр. и с 16.5%. Налице е увеличаване на микропредприятията с изпреварващ брой (4251) спрямо броя на намаляване на малките (с 39 бр.), на средните и на големите (с 2 бр.) предприятия при операциите с недвижими имоти. Най-голям относителен дял в структурата на предприятията в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ е този на микропредприятията, който се увеличава от 98.01% на 98.05%. Малките, средните и големите предприятия намаляват относителният си дял от 1.99% на 1.95%.

Търговските предприятия са с 4.6 пъти повече от предприятията, осъществяващи операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на микропредприятията в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на микропредприятията в търговията. Относителният дял на малките, средните и големите предприятия в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ е по-голям спрямо този дял на тези предприятия в сектор Л „Операции с недвижими имоти“.

**2. Изследване на брой заети лица
в търговията и при операциите
за недвижими имоти**

В таблица №2 е предоставена информация относно броят на заетите лица в „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ и на сектор Л „Операции с недвижими имоти“. „Заети лица са всички лица, работещи в дадено търговско предприятие или за операции на недвижими имоти на пълно или непълно работно време, включително сезонните и надомните работници, работещите собственици, наетите по договор за управление и контрол, наетите по извънтрудови правоотношения (граждански договори), които не работят при друг работодател и неплатените семейни работници. Не се включват лицата, отсъстващи за неограничено време, а също и тези, предоставени по договор от други предприятия.“ (НСИ, 2025).

Таблица 2

**Брой заети лица в търговията
и при операциите за недвижими имоти**

	2020	2021	2022	2023
Брой заети лица в търговията				
Общо	476320	486961	490443	492368
0 - 9	227840	230489	231886	231231
10 - 49	116651	119036	118080	118739
50 - 249	71395	73105	73367	74154
250 +	60434	64331	67110	68244
Брой заети лица в операции с недвижими имоти				
Общо	37905	38580	40493	41427
0 - 9	26643	28352	29820	30987
10 - 49	7755	7399	7075	7060
Над 50	3507	3154	3598	3380

Източник: НСИ и Инфостат

Броят на заетите лица в търговията заемат 22.17% в структурата на заетите лица в нефинансовите предприятия на Република България. Те се увеличават с 16 048 бр. и относително със

7%. В микропредприятията на търговията е налице нарастване на заетите лица с 3 391 души и относително с 1.5%. Налице е тенденция на увеличаване на броя на заетите лица в малките предприятия (абсолютно с 2088 души и относително със 7.8%), в средните предприятия (абсолютно с 2 759 души и относително с 3.9%), и в големите предприятия (абсолютно със 7 810 души и относително с 12.9%) в търговията. Увеличаването на броя на средните и големи търговски предприятия предопределят нарастване на броя на заетите лица в търговията.

Най-голям относителен дял в структурата на заетите лица в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ е този на заетите лица в микропредприятията, който намалява от 47.80% на 46.96%. Относителният дял на броя на заетите лица на малките предприятия представляват 24.49% през 2020 г., който незначително намалява на 24.11%. Относителният дял на броя на заетите лица на средните търговски предприятия увеличава от 14.99% на 15.06%. Най-малък е относителният дял на заетите лица в големите предприятия, който се повишава от 12.72% на 13.87%.

Броят на заетите лица в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ заемат 1.9% в структурата на заетите лица в нефинансовите предприятия в Република България. За изследвания период от време те се увеличават с 3 522 души и относително с 9.3%. В микропредприятията за операции с недвижими имоти се увеличава броят на заетите лица с 4 344 души и относително с 11.5%. Налице е тенденция на понижаване на броя на заетите лица в малките (абсолютно с 695 души и относително с 9%), в средните и големите предприятия (абсолютно с 127 души и относително с 3.6%) за операции с недвижими имоти. Най-голям относителен дял в структурата на заетите лица в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ е този на заетите лица в микропредприятията, който се увеличава от 70.29% на 74.80%. Относителният дял на броя на заетите лица на малките предприятия представляват 20.46% през 2020 г., който намалява на 17.04% през 2023 г. Най-малък е относителният дял на заетите лица в средните и големи предприятия, който се понижава от 9.25% на 8.16%.

Броят за заетите лица в търговските предприятия са с 11.9 пъти повече от заетите лица в предприятията, осъществяващи операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял

на заетите лица на микропредприятията в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ спрямо този на заетите лица в микропредприятията в търговията. По-голям е относителният дял на заетите лица в малките, средните и големи предприятия в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на заетите лица в сектор Л „Операции с недвижими имоти“.

3. Оборот в търговията и при операцияте с недвижими имоти

В таблица №3 е предоставена информация относно реализирания оборот от предприятията в търговията и от тези осъществяващи операции с недвижими имоти за времеви период 2020-2022 г. "Оборотът" е стойността на всички приходи от продажби на собствена продукция, купени и продадени в същия вид стоки, предоставени услуги и продадени суровини и материали, включително начислените акцизи, които са фактурирани през отчетния период. Не се включват приходите от продажби на дълготрайни активи, приходите от финансиране, финансовите и извънредните приходи. В стойността на оборота не се включват и начислените данъци от вида на данъка върху добавената стойност (ДДС), които са за сметка на крайния потребител.“ (НСИ, 2025).

Оборотът, реализиран от предприятията в търговията се увеличава със 73 651.4 млн. лв. и относително с 63% за изследвания период от време. В микропредприятията на търговията се увеличава оборотът с 20 793.7 млн. лв. и относително с 53%. Налице е тенденция на нарастване на оборота в малките предприятия (абсолютно с 18 765.8 млн. лв. и относително с 54%), в средните предприятия (абсолютно с 18 916.9 млн. лв. и относително с 59%), и в големите предприятия (абсолютно с 15 175 млн. лв. и относително с 58%) в търговията.

Най-голям е относителният дял на оборота, реализиран от микропредприятията в търговията, който незначително се понижава от 29.9% на 29.3%. Най-малък е относителният дял на оборота, постигнат от големите търговски предприятия, който се повишава незначително от 19.7% на 20.0%. Относителният дял на оборота, реализиран от малките търговски предприятия се понижава от 26.2% на 25.9%, а на средните търговски предприятия се повишава от 24.2% на 24.8%.

Таблица 3

**Оборот в търговията и при операциите за
недвижими имоти (в млн. лв.)**

	2020	2021	2022
Оборот в търговията			
Общо	131780.3	160083.1	205431.7
0 - 9	39356.1	48728.9	60149.8
10 - 49	34471.1	42179.5	53236.9
50 - 249	32010.9	37709.8	50927.8
250 +	25942.2	31464.9	41117.2
Оборот от операции с недвижими имоти			
Общо	3052.6	3802.5	4380.0
0 - 9	2123.7	2863.2	3244.6
10 - 49	339.7	714.8	651.2
Над 50	928.9	939.3	484.2

Източник: НСИ и Инфостат

Най-голям е относителният дял на оборота, реализиран от микропредприятията в търговията, който незначително се понижава от 29.9% на 29.3%. Най-малък е относителният дял на оборота, постигнат от големите търговски предприятия, който се увеличава от 19.7% на 20%. Относителният дял на оборота, реализиран от малките търговски предприятия се понижава от 26.2% на 25.9%, а на средните търговски предприятия се повишава от 24.2% на 24.8%.

Оборотът, реализиран от предприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ се увеличава с 1 329.4 млн. лв. и относително с 44% за изследвания период от време. Налице е увеличаване на оборота, постигнат от микропредприятията за операции с недвижими имоти с 1 120.9 млн. лв. и относително с 53%. В малките предприятия се увеличава оборота абсолютно с 311.5 млн. лв. и относително с 91%, а в средните и в големите предприятия намалява оборота абсолютно с 444.7 млн. лв. и относително с 48%).

В структурата на оборота в сектор L „Операции с недвижими имоти“ най-голям е относителният дял постигнат от микропредприятията, който се увеличава от 69.6% на 74%. Относителният дял на оборота, реализиран от малките предприятия се повишава от 11.1% на 14.9% за изследвания период от време 2020-2022 г. Най-малък е относителният дял на оборота, реализиран от средните и големите предприятия, който се понижава от 19.3% на 11.1%.

Оборотът, постигнат от търговските предприятия е с 47 пъти повече от този, реализиран от предприятията за операции с недвижими имоти.

По-голям е относителният дял на оборота, реализиран от микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на оборота на микропредприятията в търговията. По-голям е относителният дял на реализирания оборот в малките, средните и големите предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на оборота на тези предприятия в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

**4. Анализ на дълготрайни материални
активи в търговията и при операциите
за недвижими имоти**

В таблица №4 е налице информация относно дълготрайните материални активи (ДМА) в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ и в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

ДМА в търговията заемат 11.57% в структурата на ДМА на нефинансовите предприятия в Република България. Те се увеличават с 2 724 млн. лв. и относително с 20% за изследвания времеви период. В микропредприятията на търговията е налице нарастване на ДМА с 917.3 млн. лв. и относително с 26.8%. Налице е тенденция на увеличаване на инвестициите на ДМА в малките предприятия (абсолютно със 768 млн. лв. и относително с 22%), в средните предприятия (абсолютно с 217.5 млн. лв. и относително със 7%), и в големите предприятия (абсолютно с 821.2 млн. лв. и относително с 22.6%) в търговията.

Таблица 4

**Дълготрайни материални активи
в търговията и при операциите
за недвижими имоти (в млн. лв.)**

	2020	2021	2022	2023
ДМА в търговията				
Общо	13627.4	14615.5	15163.9	16351.4
0 - 9	3413.8	3573.9	4002.4	4331.1
10 - 49	3481.8	3639.8	3896.2	4249.8
50 - 249	3097.7	3024.9	3032.7	3315.2
250 +	3634.1	4376.9	4232.6	4455.3
ДМА при операции с недвижими имоти				
Общо	18148.5	18904.6	20825.4	21893.3
0 - 9	15124.6	16280.1	17896.1	18804.5
10 - 49	2030.1	1798.4	2029.7	2306.9
Над 50	993.8	826.1	899.6	781.9

Източник: НСИ и Инфостат

Най-голям относителен дял в структурата на ДМА в сектор G „Търговия, ремонт на автомо-

били и мотоциклети“ е този в големите предприятия, който е 27%. Най-малък е относителният дял на ДМА в средните търговски предприятия, който намалява от 22.6% на 20.27%. Относителният дял на ДМА на малките предприятия представляват 25.4% през 2020 г., който незначително нараства на 25.9%. Относителният дял на ДМА на микропредприятията в търговията се увеличава от 25% на 26.83%.

ДМА при предприятията, осъществяващи операции с недвижими имоти заемат 15.54% в структурата на ДМА на нефинансовите предприятия в Република България. Те се увеличават с 3744.8 млн. лв. и относително със 27% за изследвания период от време. В микропредприятията на в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ е налице нарастване на ДМА с 3679.9 млн. лв. и относително с 24%. Налице е тенденция на увеличаване на ДМА в малките предприятия (абсолютно с 276.8 млн. лв. и относително с 14%) и намаляване на ДМА в средните и в големите предприятия (абсолютно с 211.9 млн. лв. и относително с 21%), при операциите с недвижими имоти.

Най-голям относителен дял в структурата на ДМА в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ е този в микропредприятията, който се увеличава от 83.33% на 85.89%. Относителният дял на ДМА на малките предприятия представляват 11.19% през 2020 г., който намалява на 10.53% през 2023 г. Най-малък е относителният дял на ДМА в средните и големите предприятия, който се понижава от 5.48% на 3.58%.

ДМА в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ са с 34% повече от ДМА в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“. По-голям е относителният дял на ДМА в микропредприятията в сектор Л „Операции с недвижими имоти“. По-голям е относителният дял на ДМА в големите и микро-предприятията в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“. Най-малък е относителният дял на ДМА при средните и големите предприятия за операции с недвижими имоти и при средните предприятия за търговия.

В резултат на настъпилите по-горе изменения на реализирания оборот и на инвестициите в ДМА в търговските предприятия се увеличава коефициентът на използване на ДМА от 9.67 на 13.55, т.е. на 1 лв. инвестиция в ДМА се увеличава реализирания оборот с 3.88 лв. При предприятията за операции с недвижими имоти кое-

фициентът на използване на ДМА се повишава от 0.17 на 0.21 и показва, че на 1 лв. инвестиция в ДМА се увеличава реализирания оборот с 0.04 лв. Налице е подобряване в степента на използване на ДМА и в двата сектора.

5. Изследване на приходите от дейността в търговията и при операциите за недвижими имоти

В таблица №5 е предоставена информация относно приходите, реализирани от предприятията в търговията и тези, осъществяващи операции с недвижими имоти за времеви период 2020-2023 г.

Приходите, реализирани от предприятията в търговията представляват 38% в структурата на приходите, реализирани от нефинансовите предприятия в страната. Те се увеличават със 77 999.7 млн. лв. и относително с 58% за изследвания период от време 2020-2023 г. В микропредприятията на търговията е налице нарастване на приходите с 20 741.3 млн. лв. и относително с 49%. Налице е тенденция на увеличаване на приходите в малките предприятия (абсолютно с 22 305.5 млн. лв. и относително с 59%), в средните предприятия (абсолютно с 19 212.5 млн. лв. и относително с 60%), и в големите предприятия (абсолютно с 15 740.4 млн. лв. и относително със 70%) в търговията.

Таблица 5

Приходите от дейността в търговията и при операциите за недвижими имоти (в млн. лв.)

	2020	2021	2022	2023
Приходите в търговията				
Общо	134606.9	165327.2	212087.8	212606.6
0 - 9	42412.0	52271.8	64353.9	63153.3
10 - 49	37632.4	45052.3	56466.6	59937.9
50 - 249	31940.1	40423.8	54676.4	51152.6
250 +	22622.4	27579.3	36590.9	38362.8
Приходите от операции с недвижими имоти				
Общо	6016.9	7436.6	8581.2	8808.9
0 - 9	4734.1	5727.1	6713.6	7246.5
10 - 49	974.3	1090.9	1154.8	1135.1
Над 50	308.5	618.6	712.8	427.3

Източник: НСИ и Инфостат

Най-голям е относителният дял в структурата на приходите, реализирани в търговията на микропредприятията, който незначително се понижава от 31.5% на 29.7%. Най-малък е относителният дял на приходите, реализирани от големите търговски предприятия, който се повишава от

16.8% на 18.04%. Относителният дял на приходите, реализирани от малките предприятия представляват 28%. Относителният дял на приходите, реализирани от средните предприятия в търговията се увеличава от 23.7% на 24.26%.

Приходите, реализирани от предприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ представляват 1.7% в структурата на приходите, реализирани от нефинансовите предприятия в страната. Те се увеличават с 2 792 млн. лв. и относително с 46% за изследвания период от време 2020-2023 г. Налице е нарастване на приходите, реализирани от микропредприятията за операции с недвижими имоти с 2 512.4 млн. лв. и относително с 53%. Увеличават се приходите в малките предприятия (абсолютно със 160.8 млн. лв. и относително със 17%), в средните и големите предприятия (абсолютно със 118.8 млн. лв. и относително с 39%).

Най-голям относителен дял в структурата на приходите, реализирани в сектор L „Операции с недвижими имоти“ е този в микропредприятията, който се увеличава от 78.68% на 82.22%. Относителният дял на приходите, реализирани от малките предприятия представляват 16.19% през 2020 г., който намалява на 12.89% през 2023 г. Най-малък е относителният дял на приходите, реализирани от средните и големи предприятия, който се понижава от 5.13% на 4.89%.

Приходите, реализирани от търговските предприятия са с 24 пъти повече от приходите, реализирани от предприятията, осъществяващи операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на реализираните приходи в микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този на приходите от микропредприятията в търговията. По-голям е относителният дял на реализираните приходи в малките, средните и големи предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на тези предприятия, реализирани приходи в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

6. Изследване на разходите за дейността в търговията и при операциите за недвижими имоти

В таблица №6 е предоставена информация относно разходите, направени от предприятията в търговията и осъществяващи операции с недвижими имоти за времеви период 2020-2023 г.

Разходите, извършени от предприятията в

търговията представляват 42% в структурата на разходите, извършени от нефинансовите предприятия в страната. Те се увеличават със 73 424.4 млн. лв. и относително с 57% за изследвания период от време. Разходите в микропредприятията на търговията нарастват с 19 042 млн. лв. и относително с 47.5%. Налице е тенденция на увеличаване на разходите в малките предприятия (абсолютно с 20 961.9 млн. лв. и относително с 58%), в средните предприятия (абсолютно с 18 242.9 млн. лв. и относително с 59.5%), и в големите предприятия (абсолютно с 15 177 млн. лв. и относително с 68.7%) в търговията.

Таблица 6

Разходи за дейността в търговията и при операциите за недвижими имоти (в млн. лв.)

	2020	2021	2022	2023
Разходи в търговията				
Общо	128782.7	156855.0	200910.9	202207.1
0 - 9	40108.9	49556.5	60633.4	59150.9
10 - 49	35974.1	42542.7	53298.6	56936.0
50 - 249	30621.6	37983.0	51547.8	48864.5
250 +	22078.1	26772.8	35431.1	37255.7
Разходи за операции с недвижими имоти				
Общо	5536.7	6019.7	6690.0	6989.3
0 - 9	4448.3	4861.1	5448.7	5817.9
10 - 49	823.8	913	869.0	868.7
Над 50	264.6	245.6	372.3	302.7

Източник: НСИ и Инфостат

Най-голям е относителният дял на разходите, направени от микропредприятията в структурата на разходите в търговията, който незначително се понижава от 31.1% на 29.2%. Най-малък е относителният дял на разходите, извършени от големите търговски предприятия, който се повишава от 16.8% на 17.14%. Относителният дял на разходите, направени от малките търговски предприятия се повишават от 27.9% на 28.16%. Относителният дял на разходите, извършени от средните търговски предприятия се понижават от 28.4% на 25.5%.

Разходите, извършени от предприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ се увеличават с 1452.6 млн. лв. и относително с 26% за изследвания период от време 2020-2023 г. Те представляват 3.5% в структурата на разходите, направени от нефинансовите предприятия в страната. Налице е увеличаване на разходите, реализирани от микропредприятията за операции с недвижими имоти с 1 369.6 млн. лв.

и относително с 24.7%. Налице е тенденция на увеличаване на разходите в малките предприятия (абсолютно с 44.9 млн. лв. и относително с 5.4%), в средните и големите предприятия (абсолютно с 38.1 млн. лв. и относително с 14.4%).

Най-голям относителен дял в структурата на разходите, извършени в сектор L „Операции с недвижими имоти“ е този в микропредприятията, който се увеличава от 80% на 83%. Относителният дял на разходите, направени от малките предприятия се намаляват от 14.87% на 12.43% за изследвания период от време 2020-2023 г. Най-малък е относителният дял на разходите, извършени от средните и големите предприятия, който се понижава от 5.13% на 4.57%.

Разходите, извършени от търговските предприятия са с 28.9 пъти повече от разходите, направени от предприятията за операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на реализираните разходи в микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на разходите от тези предприятия в търговията. По-голям е относителният дял на реализираните разходи в малките, средните и големите предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на разходите на тези предприятия, направени в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

По-бързият темп на нарастване на разходите в търговията спрямо този на нетните приходи от продажби, предопределят увеличаване на равнището на разходите, относителен преразход от разходи и намаляване на печалбата за сметка на повишаване на равнището на разходи. Забавеният темп на увеличаване на разходите спрямо този на нетните приходи от продажби при предприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ оказва положително влияние върху равнището на разходите, което се понижава и предопределя относителна икономия от разходи, а оттам и увеличаване на печалбата за сметка на понижаване на равнището на разходи.

7. Изследване на печалбата в търговията и при операциите за недвижими имоти

В таблица №7 е предоставена информация относно печалбата на предприятията в търговията и осъществяващи операции с недвижими имоти за времеви период 2020-2023 г.

Печалбата, реализирана от предприятията в търговията представлява 26% от печалбата, реализирана от нефинансовите предприятия в стра-

ната. Тя се увеличава в търговията с 4 575.3 млн. лв. и относително със 78.5% за изследвания период от време 2020-2023 г. В микропредприятията на търговията нараства печалбата с 1 699.3 млн. лв. и относително със 74%. Налице е тенденция на увеличаване на печалбата в малките предприятия (абсолютно с 1 343.6 млн. лв. и относително с 81%), в средните предприятия (абсолютно с 969.6 млн. лв. и относително със 74%), и в големите предприятия (абсолютно с 562.8 млн. лв. и относително със 103%) в търговията.

Таблица 7

Печалба в търговията и при операциите за недвижими имоти (в млн. лв.)

	2020	2021	2022	2023
Печалба в търговията				
Общо	5824.2	8472.2	11176.9	10399.5
0 - 9	2303.1	2715.3	3720.5	4002.4
10 - 49	1658.3	2509.6	3168	3001.9
50 - 249	1318.5	2440.8	3128.6	2288.1
250 +	544.3	806.5	1159.8	1107.1
Печалба от операции с недвижими имоти				
Общо	480.2	1416.9	1891.2	1819.6
0 - 9	285.8	866	1264.9	1428.6
10 - 49	150.5	177.9	285.8	266.4
Над 50	43.9	373	340.5	124.6

Източник: НСИ и Инфостат

Най-голям е относителният дял на печалбата, реализирана от микропредприятията в търговията, който незначително се понижава от 39.3% на 38.5%. Най-малък е относителният дял на печалбата, постигната от големите търговски предприятия, който се повишава от 9.3% на 10.6%. Относителният дял на печалбата, реализирана от малките търговски предприятия се повишава от 28.5% на 28.9%, а на средните търговски предприятия се понижава от 22.9% на 22%.

Печалбата, реализирана от предприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ се увеличава с 1 339.4 млн. лв. и относително с 279% за изследвания период от време 2020-2023 г. Тя представлява 4.5% в структурата на печалбата, реализирана от нефинансовите предприятия в страната. Налице е увеличаване на печалбата, реализирана от микропредприятията за операции с недвижими имоти с 1 142.8 млн. лв. и относително с 399%. Налице е тенденция на увеличаване на печалбата в малките предприятия (абсолютно със 115.9 млн. лв. и относително със 77%), в средните и в големите предприятия (абсолютно

с 80.7 млн. лв. и относително със 183%).

Най-голям е относителният дял в структурата на печалбата в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ на микропредприятията, който се увеличава от 59.5% на 78.5%. Относителният дял на печалбата, реализирана от малките предприятия се намалява от 31.3% на 14.6% за изследвания период от време 2020-2023 г. Най-малък е относителният дял на печалбата, реализирана от средните и големите предприятия, който се понижава от 5.13% на 4.57%.

Печалбата, постигната от търговските предприятия е с 5.7 пъти повече от печалбата, реализирана от предприятията за операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на реализираната печалба в микропредприятията в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на печалбата от микропредприятията в търговията. По-голям е относителният дял на реализираната печалба в малките, средните и големите предприятия в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на печалбата на тези предприятия, постигнати в сектор Л „Операции с недвижими имоти“.

8. Рентабилност на база оборот в търговията и при операциите с недвижими имоти

В таблица №8 е предоставена информация относно постигнатата рентабилност, определена на основата на реализирания оборот от предприятията в търговията и от тези, осъществяващи операции с недвижими имоти за времеви период 2020-2022 г.

Налице е изпреварващо относително увеличаване на печалбата спрямо това изменение на оборота, което предопределя повишаване на рентабилността в търговските предприятия. За изследвания период от време се увеличава с 1.11 лв. печалбата, която се пада на 100 лв. оборот общо в търговските предприятия. Най-висока рентабилност постигат микропредприятията в търговията, която се повишава с 0.76%. Най-ниска рентабилност постигат големите търговски предприятия, която се увеличава с 0.41% за изследвания период от време. При средните търговски предприятия рентабилността се повишава с 2.01%, т.е. на 100 лв. оборот се увеличава печалбата с 2.01 лв. При малките търговски предприятия нараства с 1.54%, т.е. на 100 лв. оборот се увеличава печалбата с 1.54 лв.

В сектор Л „Операции с недвижими имоти“

рентабилността на база оборот надвишава 8 пъти постигнатата рентабилност в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“. За изследвания период от време тя се повишава в сектора с 27.45%.

Таблица 8

Рентабилност на база оборот в търговията и при операциите с недвижими имоти (в %)

	2020	2021	2022
Рентабилност в търговията			
Общо	4.33	5.29	5.44
0 - 9	5.43	5.58	6.19
10 - 49	4.41	5.95	5.95
50 - 249	4.13	6.47	6.14
250 +	2.41	2.56	2.82
Рентабилност при операции с недвижими имоти			
Общо	15.73	37.26	43.18
0 - 9	13.45	30.25	38.98
10 - 49	44.30	24.89	43.88
Над 50	4.73	39.71	70.32

Източник: НСИ и Инфостат

Най-висока рентабилност постигат средните и големите предприятия, при които на 100 лв. оборот се увеличава с 65.59 лв. печалба. Най-ниска рентабилност постигат микропредприятията в този сектор, която се увеличава с 25.53%. В малките предприятия намалява значително рентабилността с 0.42%.

Най-висока рентабилност постигат средните и големите предприятия за операции с недвижими имоти. Най-ниска рентабилност постигат големите търговски предприятия. Това се дължи на високото и повишаващо се равнище на оперативните разходи.

9. Добавена стойност по факторни разходи в търговията и при операциите с недвижими имоти

В таблица №9 е предоставена информация относно реализираната добавена стойност по факторни разходи от предприятията в сектор Г „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ и в сектор Л „Операции с недвижими имоти“ за времеви период 2020-2022 г. "Добавена стойност по факторни разходи" е стойността на произведената продукция, намалена със стойността на акцизите и разходите за оперативната дейност, без тези за персонала и за амортизация, и увеличена с приходите от финансираня.“ (НСИ, 2025).

Добавената стойност по факторни разходи,

реализирана от предприятията в търговията се увеличава със 73 651.4 млн. лв. и относително с 63% за изследвания период от време. Тенденцията на растеж на този показател в търговията се потвърждава и от предходни изследвания, обхващащи периода 2008-2016 г. „С изключение на 2009 г., налице е ясно изразена тенденция на повишение на величината на добавената стойност по факторни разходи през всички останали години, което следва да се оцени като положителен момент.“ (Nikolova, 2019, pp. 627). Добавената стойност от търговските предприятия представлява 21% от формиралата се добавената стойност от всички икономически сектори в страната. В микропредприятията на търговията се увеличава добавената стойност с 1 359.8 млн. лв. и с 32% относително. Налице е тенденция на нарастване на добавената стойност по факторни разходи в малките предприятия (абсолютно с 1 564.8 млн. лв. и относително с 40%), в средните предприятия (абсолютно с 927.1 млн. лв. и относително с 26%), и в големите предприятия (абсолютно с 1 054 млн. лв. и относително с 40%) в търговията.

Таблица 9

**Добавена стойност по факторни разходи
в търговията и при операциите
с недвижими имоти (в млн. лв.)**

	2020	2021	2022
Добавена стойност в търговията			
Общо	14376.2	15853.6	19 281.9
0 - 9	4237.5	4387.1	5 597.3
10 - 49	3927.6	4427.8	5492.4
50 - 249	3571.4	4049.9	4498.5
250 +	2639.7	2988.8	3693.7
Добавена стойност при операции с недвижими имоти			
Общо	1617.3	1427.4	1687.6
0 - 9	1139.2	1014.6	1167.8
10 - 49	307.3	286.3	332.7
Над 50	170.8	126.5	187.1

Източник: НСИ и Инфостат

Най-голям е относителният дял на добавената стойност по факторни разходи, реализирана от микропредприятията в търговията, който незначително се понижава от 29.5% на 29%. Най-малък е относителният дял на добавената стойност по факторни разходи, постигнат от големите търговски предприятия, който се повишава от 18.4% на 19.2%. Относителният дял на добавената стойност, реализирана от малките

търговски предприятия се повишава от 27.3% на 28.5%, а на средните търговски предприятия се понижава от 24.8% на 23.3%.

Добавената стойност по факторни разходи, реализирана от предприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ се повишава със 70.3 млн. лв. и относително с 4.3% за изследвания период от време. Добавената стойност от предприятията за операции с недвижими имоти представлява 7.5% от формиралата се добавената стойност от всички икономически сектори в страната. Налице е увеличаване на добавената стойност по факторни разходи, реализирана от микропредприятията за операции с недвижими имоти с 28.6 млн. лв. и относително с 2.5%. В малките предприятия се повишава добавената стойност абсолютно с 25.4 млн. лв. и относително с 8.3%, а в средните и в големите предприятия нараства добавената стойност, абсолютно с 16.3 млн. лв. и относително с 9.5%.

В структурата на добавената стойност в сектор L „Операции с недвижими имоти“ най-голям относителен дял постигат микропредприятията, който незначително се понижава от 70.4% на 69.2%. Относителният дял на добавената стойност по факторни разходи, реализирана от малките предприятия се повишава от 19% на 19.7% за изследвания период от време 2020-2023 г. Най-малък е относителният дял на добавената стойност по факторни разходи, реализирана от средните и големите предприятия, който се повишава от 10.6% на 11.1%.

Добавената стойност по факторни разходи, реализирана от търговските предприятия е с 11.4 пъти повече от тази, постигната от предприятията за операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на добавената стойност, реализирана от микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на добавената стойност по факторни разходи, постигната от микропредприятията в търговията. По-голям е относителният дял на реализираната добавената стойност по факторни разходи в малките, средните и големите предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на добавената стойност на тези предприятия в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

10. Производителност на труда в търговията и при операциите с недвижими имоти

В таблица №10 е предоставена информация относно постигнатата производителност на труда от предприятията в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ и в сектор L „Операции с недвижими имоти“ за времеви период 2020-2022 г.

Производителността на труда, постигната от предприятията в търговията формира тенденция на повишаване абсолютно с 142 206.3 лв. и относително с 51% за изследвания период от време. В търговските микропредприятия се повишава производителността на труда с 86 658.15 лв. и относително с 50%. Очертава се тенденция на повишаване на производителността на труда в малките предприятия (абсолютно с 155 348.25 лв. и относително с 52%), в средните предприятия (абсолютно с 245 787.99 лв. и относително с 55%), и в големите предприятия (абсолютно със 183 418.67 лв. и относително с 43%) в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“.

Таблица 10

Производителност на труда (на база оборот) в търговията и при операциите с недвижими имоти (в лв.)

	2020	2021	2022
Производителност на труда в търговията			
Общо	276663.37	328739.10	418869.67
0 - 9	172735.69	211415.29	259393.84
10 - 49	295506.25	354342.39	450854.50
50 - 249	448363.33	515830.66	694151.32
250 +	429264.98	489109.45	612683.65
Производителност на труда при операции с недвижими имоти			
Общо	80532.91	98561.43	108166.84
0 - 9	79709.49	100987.58	108806.17
10 - 49	43803.99	96607.65	92042.40
Над 50	264870.25	297812.30	134574.77

Източник: НСИ и Инфостат

Най-висока е производителността на труда, постигната от средните предприятия в този сектор. Тя е по-висока от средната за сектора с 275 281.65 лв. Производителността на труда в големите търговски предприятия е по-висока от средната за сектора със 193 813.98 лв. Най-ниска е производителността на труда, реализирана от микропредприятията в търговията, която е със 159 475.83 лв. по-малка от средната за

сектора. Производителността на труда в малките търговски предприятия е по-висока от средната за сектора с 31 984.83 лв.

Производителността на труда, реализирана от предприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ се увеличава с 27 633.93 лв. и относително с 34% за изследвания период от време. В микропредприятията на този сектор се повишава производителността на труда с 29 096.68 лв. и относително с 37%. Налице е тенденция на повишаване на производителността на труда в малките предприятия абсолютно с 48 238.41 лв. и относително със 110%. В средните и големите предприятия се понижава производителността на труда със 130 295.48 лв. и относително с 49%.

Най-висока е производителността на труда, постигната от средните и големите предприятия в сектор L „Операции с недвижими имоти“. Тя е по-висока от средната за сектора с 26 407.93 лв. Производителността на труда в микропредприятията за операции с недвижими имоти е по-висока от средната за сектора с 639.33 лв. Най-ниска е производителността на труда, реализирана от малките предприятия, която е със 16 124.44 лв. по-малка от средната за сектора.

Производителността на труда, реализирана от търговските предприятия е с 3.8 пъти по-висока от тази, постигната от предприятията за операции с недвижими имоти. Най-висока е производителността на труда в средните и големи търговски предприятия. Най-ниска е производителност на труда, постигната от микро- и от малките предприятия в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

Заклучение

В резултат на проведеното изследване може да се обобщи, че за изследвания период от време 2020-2023 г. са налице следните тенденции:

- Преобладаващ е броят и относителният дял на микропредприятията (от 0 до 9 заети лица) в двата сектора. Налице е стабилен растеж на търговските предприятия и умерен растеж за предприятията за операции с недвижими имоти. Търговските предприятия са с 4.6 пъти повече от предприятията, осъществяващи операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на микропредприятията в търговията. относителният дял на малките, средни и големи предпри-

ятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ е по-голям спрямо този дял на тези предприятия в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

- Налице са изпреварващо нарастване на броя на заетите лица в търговските предприятия. Те са с 11.9 пъти повече от заетите лица в предприятията, осъществяващи операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на заетите лица в микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на заетите лица в тези предприятия в търговията. Относителният дял на заетите лица в малките, средни и големи предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ е по-голям спрямо този дял на заетите лица в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

- Инвестициите в ДМА на сектор L „Операции с недвижими имоти“ са с 34% повече от тези в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“. По-голям е относителният дял на ДМА в микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ и в големите и микро-предприятията в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“. Най-малък е относителният дял на ДМА при средните и големите предприятия за операции с недвижими имоти и при средните предприятия за търговия. Налице е нарастване на коефициентът на използване на ДМА, т.е. повишава се степента на използване на ДМА в двата сектора.

- Приходите, реализирани от търговските предприятия са с 24 пъти повече от приходите, реализирани от предприятията, осъществяващи операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на реализираните приходи в микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на приходите от микропредприятията в търговията. По-голям е относителният дял на реализираните приходи в малките, средните и големи предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на тези предприятия, реализирани приходи в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

- Разходите, извършени от търговските предприятия са с 28.9 пъти повече от разходите, направени от предприятията за операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на реализираните разходи в микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на разходите от тези предприятия в

търговията. По-голям е относителният дял на реализираните разходи в малките, средни и големи предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на разходите на тези предприятия, направени в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

- Печалбата, постигната от търговските предприятия е с 5.7 пъти повече от печалбата, реализирана от предприятията за операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на реализираната печалба в микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на печалбата от микропредприятията в търговията. относителният дял на реализираната печалба в малките, средните и големите предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ е по-голям спрямо този дял на печалбата на тези предприятия, постигнати в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

- Оборътът, постигнат от търговските предприятия е с 47 пъти повече от този, реализиран от предприятията за операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на оборота, реализиран от микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спрямо този дял на оборота на тези предприятия в търговията. По-голям е относителният дял на реализирания оборот в малките, средните и големите предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на оборота на тези предприятия в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

- В сектор L „Операции с недвижими имоти“ рентабилността на база оборот надвишава 8 пъти постигнатата рентабилност в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“. Най-висока рентабилност постигат средните и големи предприятия за операции с недвижими имоти, под влияние на ускореното нарастване на печалбата спрямо това нарастване на оборота. Най-ниска рентабилност на база оборот реализират големите търговски предприятия, под влияние на ускореното нарастване на оборота спрямо това на печалбата.

- Добавената стойност по факторни разходи, реализирана от търговските предприятия е с 11.4 пъти повече от тази, постигната от предприятията за операции с недвижими имоти. По-голям е относителният дял на добавената стойност, реализирана от микропредприятията в сектор L „Операции с недвижими имоти“ спря-

мо този дял на добавената стойност, постигната от микропредприятията в търговията. По-голям е относителният дял на реализираната добавената стойност по факторни разходи в малките, средните и големите предприятия в сектор G „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети“ спрямо този дял на добавената стойност на тези предприятия в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

- Производителността на труда, реализирана от търговските предприятия е с 3.8 пъти по-висока от тази, постигната от предприятията за операции с недвижими имоти. Най-висока е производителността на труда в средните и големите търговски предприятия. Най-ниска производителност на труда постигат микро- и малките предприятия в сектор L „Операции с недвижими имоти“.

Бележки

¹ Авторът е изследвал част от показателите (брой предприятия, оборот и производителност на труда) в доклад на тема „Изследване на икономически показатели в сектор „Търговия: ремонт на автомобили и мотоциклети“ за времеви период 2015-2019 г.

Литература

Калоянов, Т. (2014) *Статистика*, София, ИК-УНСС

(Kaloyanov, T. (2014) *Statistika*, Sofia, IK-UNSS)

Терезова, С., (2012) *Анализ на търговската дейност*. София, ИК – УНСС.

(Terezova, S., (2012) *Analiz na targovskata deynost*. Sofia, IK – UNSS)

Nikolova, I. (2019) Knowledge Economy and the Human Resources in the Economic Sector of Commerce of the Republic of Bulgaria, *6-th SWS International Scientific Conference on Social Sciences 2019, Conference Proceedings* Vol. 6, Issue 2, 26 August – 01 September, 2019, Albena, Bulgaria, pp. 623-630.

Инфостат, (2025) Основни икономически показатели на нефинансови предприятия по икономически дейности и групи предприятия според броя на заетите в тях лица. София: Инфостат. [Online] Available at: <https://infostat.nsi.bg/> (Accessed: 08.05.2025).

(Infostat. 2025. Osnovni ikonomicheski pokazатели na nefinansovi predpriyatiya po ikonomicheski deynosti I grupi predpriyatiya spored broy na zaetite v tyah litsa. Available at: <https://infostat.nsi.bg/> (Accessed: 08.05.2025).)

НСИ, 2025 (www.nsi.bg)

(NSI, 2025 www.nsi.bg)

Chief Assist. Prof. Nikolinka Ignatova, PhD
University of National and World Economy
1700 Sofia, Student Town, UNWE, cab. 2130
e-mail: nignatova@unwe.bg