

ИКОНОМИЧЕСКИ И ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОФИЛ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА 2021



Съдържание

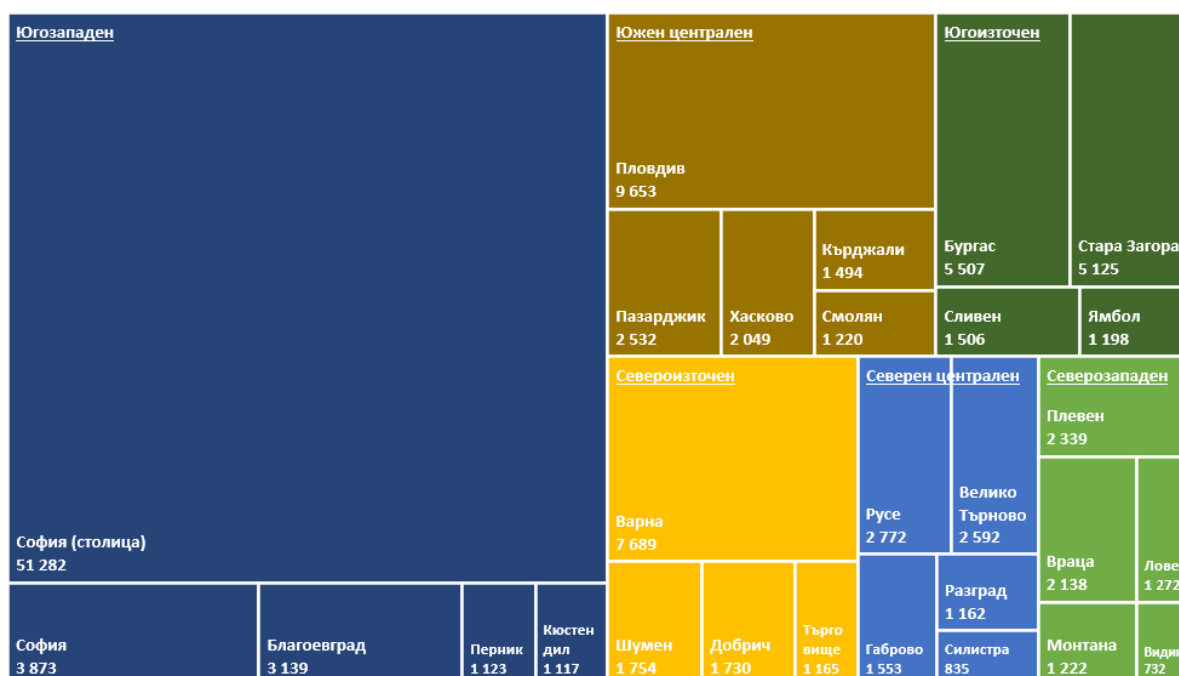
Макроикономически профил.....	2
Бурното развитие на София преди пандемията.....	2
Ефектът на кризата върху икономическата траектория на София.....	4
Преглед на основните сектори в годината на пандемията.....	7
Профил на инвестициите в София.....	8
Отворената икономика на столицата.....	12
Потенциалът на София след пандемията.....	14

Макроикономически профил

Бурното развитие на София преди пандемията

Годините преди пандемията са период на бурен икономически растеж в столицата. През 2019 г. брутният вътрешен продукт на София¹ е над 51 млрд. лв. и вече представлява близо 43% от националната икономика. Само през 2019 г. номиналният ръст на БВП в столицата надвишава 15% и е почти двойно по-висок от средния за страната. Ускорението на растежа се дължи в голяма степен на положителната динамика в сферата на услугите, които носят близо 87% от добавената стойност в София. Развитието на дигиталния сектор, особено в сферата на информационните технологии и услуги, е основният двигател за растежа на столичната икономика преди пандемията. Индустиалният подем в широката периферия на София също е отчетливо и дава ефект върху цялостното развитие на региона.

Графика 1: Брутен вътрешен продукт на областите в България през 2019 г. (млн. лв.)

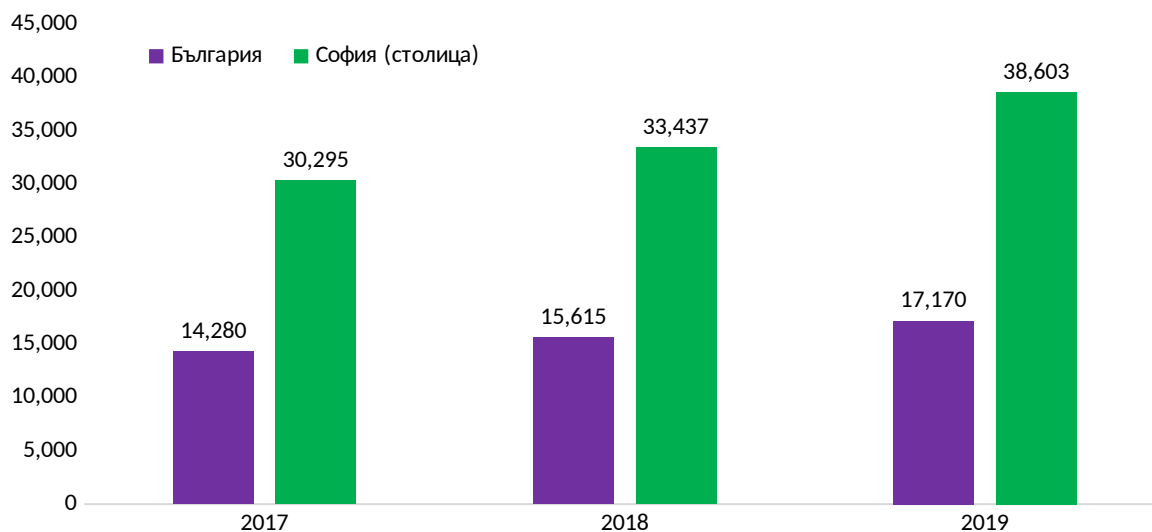


Източник: НСИ

Растежът в София е в голяма степен подкрепен и от постоянния приток на население, в т.ч. млади и активни хора, на фона на спада на населението в страната. През 2019 г. брутният вътрешен продукт на човек от населението в София достига над 38,6 хил. лв., което е повече от два пъти над средната стойност за България. София изпреварва чувствително всички други икономически центрове в страната, което е резултат от пълната доминация на столицата в сферата на услугите. Разликата между София и икономически по-слабо развитите области е значителна и в някои случаи достига над четири пъти. Широкият регионален ефект на столицата се вижда отчетливо и в доброто представяне на индустрията в периферията на София.

¹ Териториалният обхват на област София (столица) и Столична община е на практика идентичен. Това позволява в анализа да се използват икономически данни както на областно, така и на общинско ниво. Използваните в текста опростени наименования „София“ или „столица“ се отнасят за цялата община/област, а не само за строителните граници на град София.

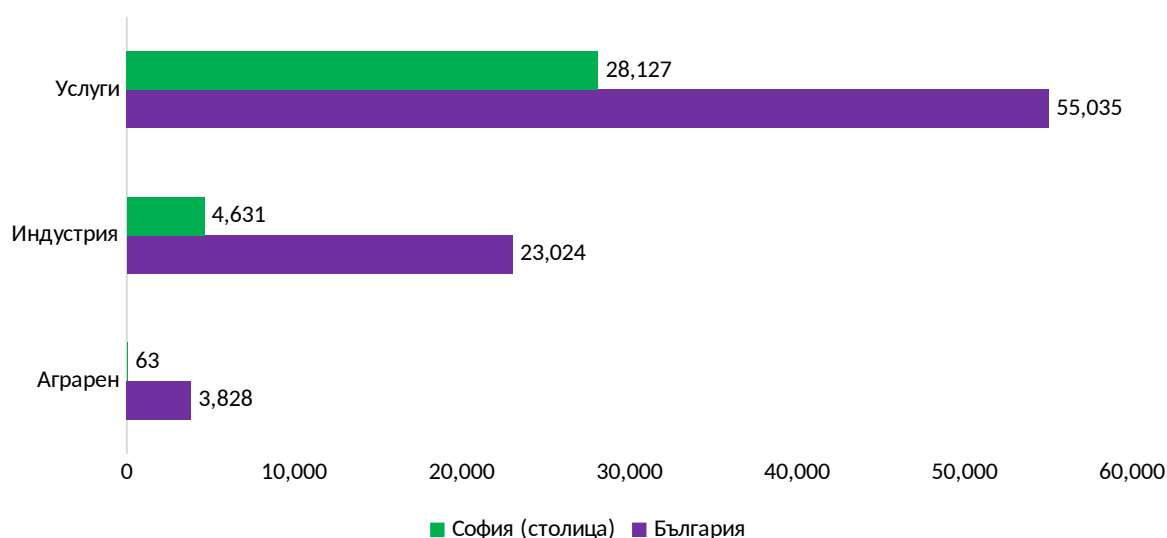
Графика 2: Брутен вътрешен продукт в София и средно за страната, лева на човек от населението, 2017-2019 г.



Източник: НСИ

Структурата на икономиката на София е значително по-различна от тази на страната като цяло. Ясно личи много голямата тежест на услугите – 87% от общата брутна добавена стойност в столицата – на фона на по-нисък дял на индустрията и отсъстващо земеделие. Подобна структура е логично следствие от липсата на земеделски земи на територията на общината и ограниченото пространство за промишлено производство. Това е и причината, поради която икономиката на София често се разглежда и в контекста на периферните общини, в т.ч. Елин Пелин, Костинброд и Божурище, които предлагат индустриални терени и привличат инвестиции в по-широката икономическа зона около столицата. Ролята на София в отделните сектори на националната икономика е много различна – в услугите делът на столицата е над 1/2, в индустрията – около 1/6, а при земеделието – 1/60 от цялата добавена стойност на страната.

Графика 3: Брутна добавена стойност по основни сектори в София и България, 2019 г., милиони лева

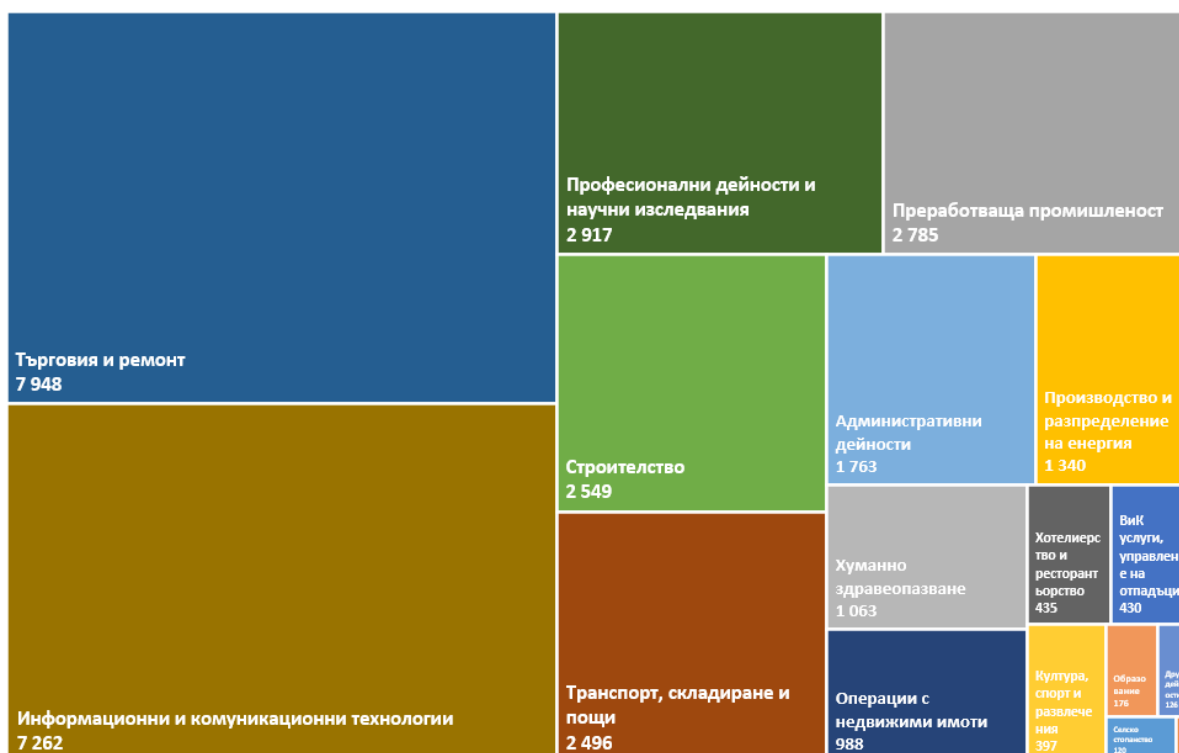


Източник: НСИ

Ефектът на кризата върху икономическата траектория на София

Добавената стойност на нефинансовите предприятия в София леко нараства и достига близо 33 млрд. лв. през 2020 г. Най-голям дял в добавената стойност продължава да има търговията (24%), което се дължи на концентрацията на търговията на едро в столицата. Информационните и комуникационните технологии отбелязват нов ръст през 2020 г. и вече допринасят за 22% от добавената стойност в икономиката на София. Това се дължи най-вече на много високата добавената стойност в сферата на информационните технологии и услуги. С този темп на развитие съвсем скоро информационните и комуникационните технологии ще се превърнат в сектора с най-висока добавена стойност в столичната икономика, изпреварвайки търговията. Професионалните дейности и научните изследвания, преработващата промишленост, строителството и транспортът носят по около 8-9% от добавената стойност на предприятията в столицата. Докато в професионалните дейности, промишлеността и транспорта се наблюдава спад, породен от пандемията и ограничителните мерки, строителството отбелязва много висок ръст, което отразява бума на имотния пазар.

Графика 4: Добавена стойност на нефинансовите предприятия в София през 2020 г. (млн. лв.)

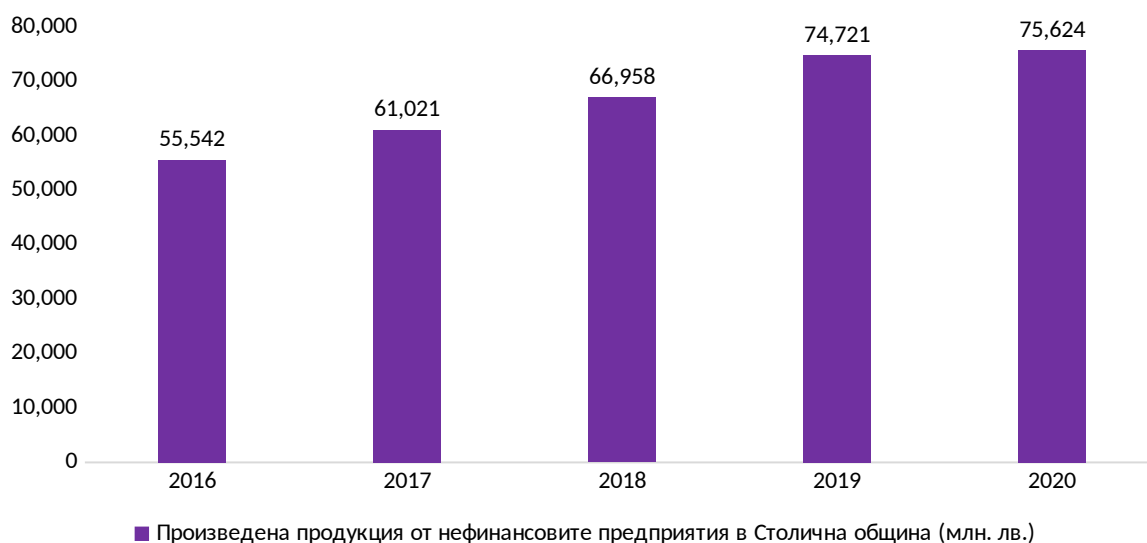


Източник: НСИ

Ефектът на кризата в София е ясно видим в данните за произведената продукция от нефинансовите предприятия за 2020 г. След ръст от близо 12% през 2019 г., произведената продукция на предприятията в столицата нараства с малко над 1% през 2020 г. и достига близо 75,6 млрд. лв. Това се случва на фона на спад от 3,2% в произведената продукция от нефинансовите предприятия в страната, което показва, че столицата е преминала много по-успешно през кризата спрямо други водещи икономически центрове. Причината за това е в специфичната структура на икономиката на София, като някои от водещите сектори

продължават своето бурно развитие и компенсират негативния ефект на пандемията в секторите, който са директно засегнати от ограничителните мерки.

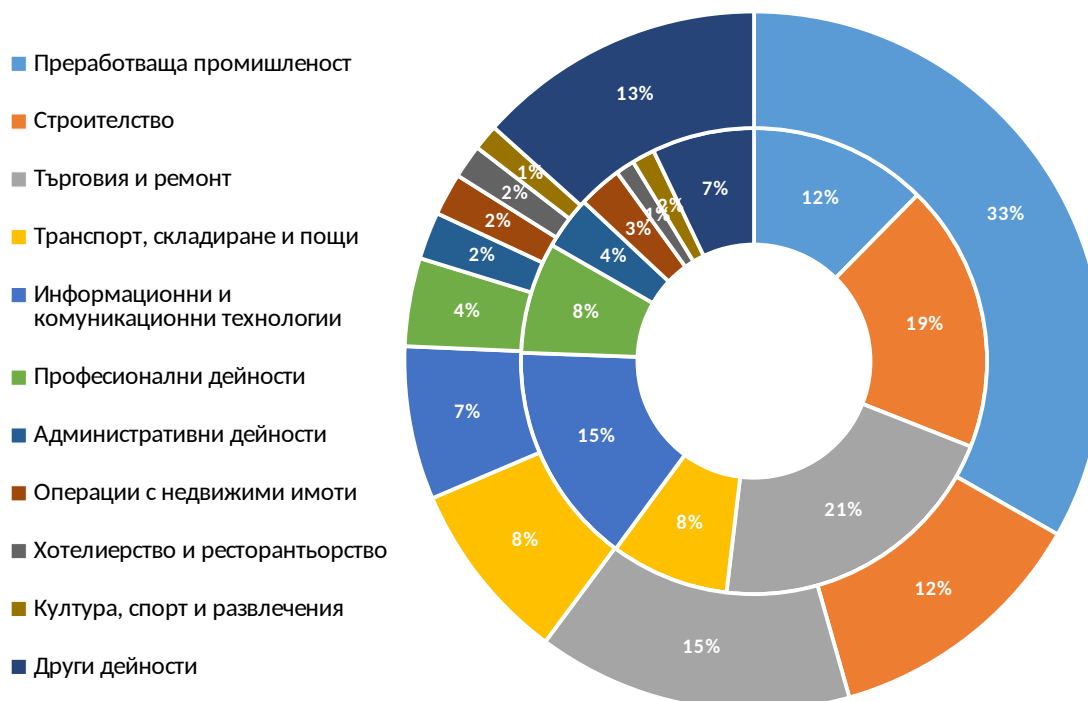
Графика 5: Произведена продукция от предприятията в София (млн. лв.)



Източник: НСИ *Данните за 2020 г. са предварителни

Икономиката на София е силно доминирана от услугите, като това ясно личи от данните за произведената продукция на нефинансовите предприятия по сектори. Делът на промишлеността в столичната икономика е отчетливо по-нисък от средните стойности за страната, за сметка на строителството, търговията, дигиталните услуги и професионалните дейности, които имат много по-голяма тежест в София. Трите водещите сектора по отношение на произведената продукция от нефинансовите предприятия в София са търговията (21%), строителството (19%) и информационните и комуникационни технологии (15%).

Графика 6: Дялове на отраслите в произведената продукция на София и България, 2020* г., %



Източник: НСИ * Данните за 2020 г. са предварителни

Трите водещи сектора в столицата успяват да избегнат тежкия удар на кризата, като търговията бележи съвсем лек спад в рамките на 3%, информационните и комуникационните технологии поддържат добър темп на растеж – близо 7%, а строителството отчита много сериозен подем и изпреварва преработващата промишленост. Ръстът на продукцията в строителството достига 70%, което е следствие от бурното развитие на имотния пазар в столицата и създадените предпоставки за засилен инвестиционен интерес към изграждане на нови сгради. Най-тежко засегнати от пандемията са предприятията в културата, спорта и развлеченията, както и хотелите и ресторантите – тези сектори губят съответно над 50% и над 30% от продукцията си през 2020 г. Силно засегнати са също преработващата промишленост и транспорта, както и професионалните дейности, които губят в рамките на 9-12% от своята продукция.

Графика 7: Произведена продукция от предприятията в София по сектори (млн. лв.)



Източник: НСИ * Данните за 2020 г. са предварителни

Дигиталният сектор в столицата продължава да се представя много добре, въпреки негативният ефект на пандемията върху аутсорсинга и професионалните дейности. Общо информационните и комуникационните технологии, професионалните дейности и научните изследвания, както и административните и спомагателни дейности, носят 27% от произведената продукция от нефинансовия предприятия в столицата. В дигиталната сфера София тотално доминира спрямо останалата част от страната, като генерира над 80% от продукцията на предприятията в трите посочени сектора. Най-силна е концентрацията в информационните и комуникационните технологии, където се наблюдава и най-бурно развитие, в т.ч. в годината на пандемията.

В други ключови сектори като строителството и търговията София концентрира около 60% от продукцията на предприятията в страната. За разлика от услугите, в индустрията картината е различна, като София създава около 15% от продукцията в преработващата промишленост в

страната. Доброто развитие на индустрията в широката периферия на столицата – на територията на съседни общини, дава добри перспективи за развитие и нови индустриални инвестиции в непосредствена близост до София.

Преглед на основните сектори в годината на пандемията

Търговията в София бележи леко отстъпление през 2020 г., като произведената продукция от предприятията в сектора се свива с 2,9% до 15,8 млрд. лв. Спадът в сектора безспорно се дължи на пандемията и дългите периоди на ограничения за свободно извършване на дейността през 2020 г. Докато търговията с хранителни стоки отбелязва ръст, в т.ч. с добри показатели на големите търговски вериги, по-сериозен удар се наблюдава в търговията с нехранителни стоки, поне частично причинен от ограниченията пред функционирането на големите магазини и търговски центрове. В столицата обаче най-ясно се наблюдава и положителната динамика при онлайн търговията, която отбеляза много добри резултати от началото на кризата и най-вероятно няма да отстъпи от спечелената територия спрямо класическата търговия.

Последните години се наблюдава значителен ръст на **строителството** в София, движен както от повишеното търсене на нови жилища – резултат от притока на хора и чувствителното повишаване на заплатите и доходите на домакинствата, така и от недостига на офис площи преди пандемията. Въпреки пандемията и ограничителните мерки през 2020 година строителството отбелязва истински бум, като продукцията на предприятията в сектора надвишава 14 млрд. лв. Това е и отрасълът, който бележи най-голям ръст на фона на кризата, като произведената продукция в него се повишава с 70% спрямо 2019 г. Бумът в строителството продължава и през 2021 г., подкрепено от възстановяването на икономиката и повишения интерес за инвестиции в недвижимо имущество. Новата реалност на дистанционната работа налага някои ограничения пред ръста при офис площите.

Най-бързо растящият сектор на столицата през изминалото десетилетие са **информационно-комуникационните технологии (ИКТ)** и далекосъобщенията, като в рамките на пет години произведената продукция в него се е увеличила над два пъти – до 11,7 млрд. лева. ИКТ отрасълът играе важна роля в доброто представяне на София на фона на повечето други области през кризата – само през 2020 г. ИКТ секторът прибавя нови 762 млн. лева (7% ръст) към продукцията на столицата, но този ръст е по-слаб от регистрираните 17% през 2019 г.

Това бързо развитие е част от глобален тренд, особено в развитите икономики, където високотехнологичният сектор е в период на исторически безпрецедентен възход. Ръстът на ИКТ в кризисната година е подкрепен от рязко възникналата нужда на много бизнеси от други сектори от дигитална трансформация и онлайн продажби и съответно повишеното търсене на цифрови услуги. От значение е и по-голямата адаптивност на работната сила, която успя лесно да премине към режим на работа от разстояние, в общия случай без значителни промени в работния процес и производителността.

Отрасълът се характеризира с голяма производителност на труда, това позволява съответно заетите в него да получават чувствително по-високо заплащане от средното както за страната, така и за столицата. Средната заплата в ИКТ сектора в София е близо два пъти над средната за столицата. Това, от своя страна, прави свързаните с ИКТ сектора професии – начело с програмирането, особено привлекателни. Последното личи както от динамиката на заетостта, така и от големия интерес към STEM специалностите във висшето образование и неформалните курсове в областта. За разлика от повечето отрасли, в това число

преработващата промишленост и аутсорсинга на услуги, софийският ИКТ сектор е доста разнообразен както откъм размер на фирмите – от малки екипи до многохилядни корпорации, така и по вида собственост, като сред водещите фирми има както филиали на мултинационални, така и местни бизнеси.

Близък до ИКТ, но със своите особености е и **аутсорсинг** на различни бизнес услуги, попадащ според статистическите класификация в „административни и спомагателни дейности“ и „професионални дейности“. Двата сектора общо носят 8,7 милиарда лева произведена продукция през 2020 г., но се свиват с общо почти 1,2 млрд. По-значителен спад от 18% на годишна база се регистрира при административните дейности. Съдейки по динамиката в кризисната година, услугите на българската аутсорсинг индустрия не са били толкова търсени. Въпреки това е рано да се говори за трайна тенденция към спад на един от важните двигатели на софийската икономика; тук показателни ще са най-вече данните за 2021 г.

През 2020 г. произведената продукция от **преработващата промишленост** в столицата спада с над 1 милиард лева (или 7%) спрямо предкризисната 2019 г. до 9,7 милиарда лева. Спадът отразява най-вече накъсването на веригите на доставки в периода на най-дълбоката криза през пролетта на 2020 г. и свиването на външното търсене на продукцията на българските преработващи предприятия. По тази причина имаме всички основания да очакваме нормализиране и връщане към ръст през 2021 в резултат на възстановяването на търговските връзки и икономическия подем на основните партньори на България.

Този отрасъл е движен от няколко големи ключови предприятия с предимно експортна насоченост, като сред важните подсектори са производството на метални изделия, храни и напитки. Въпреки високия дял на услугите, през последните години преди кризата индустриалните дейности се развиват с относително бързи темпове, особено ако отчитаме и динамиката в близки общини като Божурище, Елин Пелин и Костинброд. Икономиките и на трите общини са доминирани от преработващата промишленост.

Сред другите ключови сектори на столичната икономика е **транспортът** със 6 милиарда лева произведена продукция през 2020 година. Малко над 35% от произведената продукция в транспорта в столицата се дължи на складирането на товари и спомагателните дейности в транспорта. Новата концесия и предстоящите инвестиции в Летище София предполагат ръст във въздушния транспорт – както на пътници, така и на товари, през следващите години. Заедно с туристическия бранш обаче, транспортът понесе по-сериозни щети от кризата и свързаните с нея ограничителни мерки, като се наблюдава спад на произведената продукция с 12%.

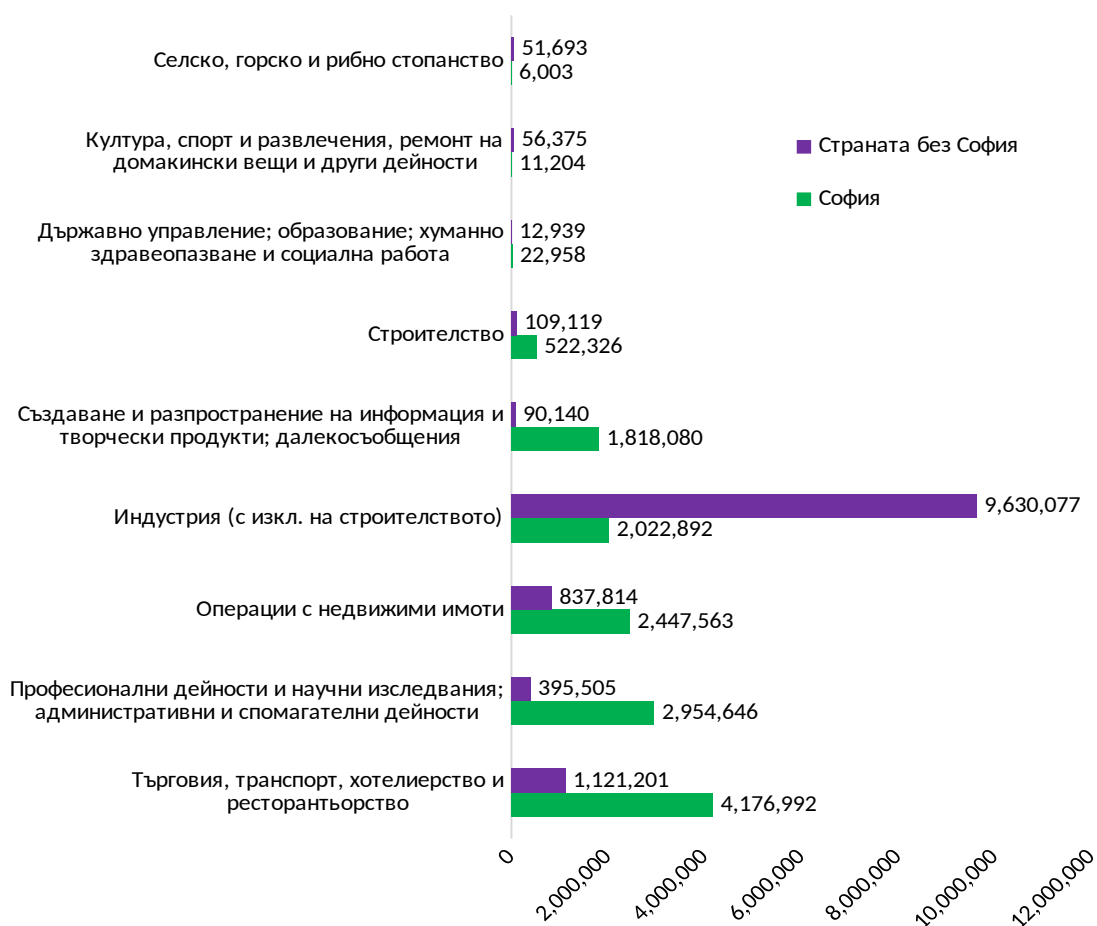
Най-сериозни щети в кризисната година очаквано понесат дейностите, засегнати пряко от ограничителните мерки. Най-големият спад в произведената продукция на годишна база се наблюдава в сектора на **културата, спорта и развлеченията** – с 55%, в резултат на затворените през значителна част от година театри, кина и стадиони, като през 2020 г. секторът формира 2% от икономиката на столицата. Сходен спад има и при **хотелите и ресторантите**, които пострадаха както от почти пълното изчезване на международните туристи, така и от поредицата от затваряния, като произведената продукция на сектора се е свила с 34% спрямо 2019 г.

Профил на инвестициите в София

Ролята на София в националната икономика я прави естествен център на инвестиционната активност в страната. Към края на 2020 г. малко над половината от общо 26 млрд. евро преки

чуждестранни инвестиции (ПЧИ) с натрупване в България са били в столицата. Съпоставени спрямо населението, ПЧИ в София са 10,7 хиляди евро на човек, или приблизително три пъти над средната за страната стойност. Тази концентрация на чужди капитали е водещият фактор зад високите темпове на растеж в столицата през последните години. Видим е и потенциалът за привличане на чужди капитали в индустрията в широката периферия на София.

Графика 8: Преки чуждестранни инвестиции с натрупване в края на годината в София и в останалата част на страната по икономически дейности (A10), милиони лева, 2020* г.



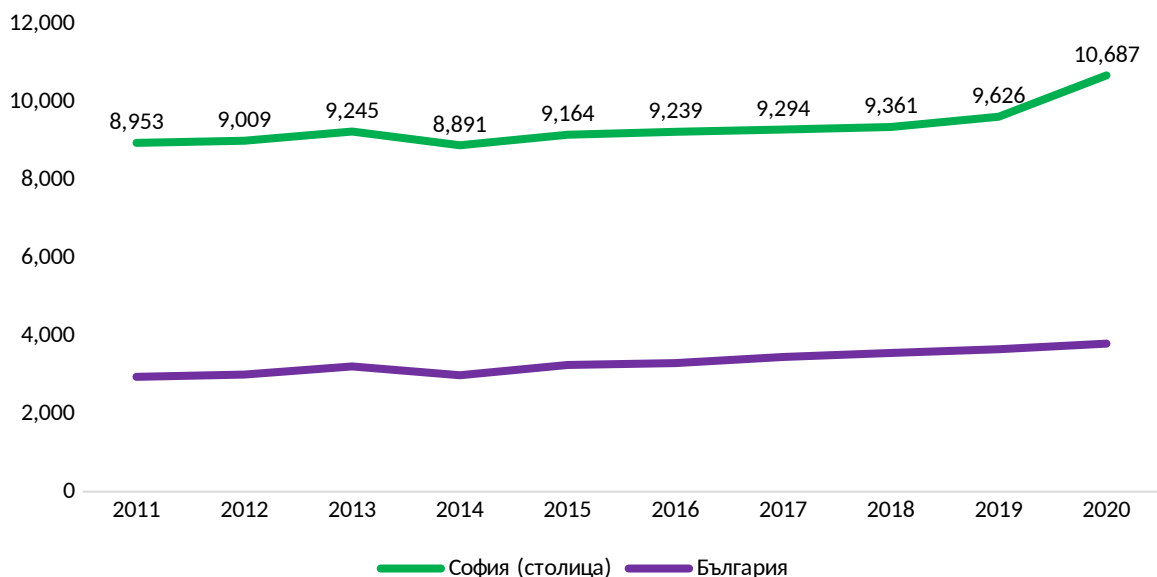
Източник: НСИ * Данните за 2020 г. са предварителни

Сравнението на разпределението на преките чуждестранни инвестиции в София и в страната като цяло подчертава за пореден път чувствителните разлики в икономическия профил. Едва в три икономически дейности общият размер на ПЧИ за всички останали области взети заедно надвишават размера на инвестициите в сектора за София – индустрията, селското стопанство и културата и спорта, като в последните две чужди инвестиции почти отсъстват. По-равномерно е разпределението при транспорта, туризма и търговията, което се обяснява със силния туристически поток към морските и планинските курорти, както и със значителната експанзия на търговските вериги извън София и изграждането на логистични центрове.

Чуждите инвестиции в ИКТ и далекосъобщенията са почти изключително в столицата – 1,82 милиарда евро в София срещу едва 90 милиона евро извън нея. Тази концентрация на чужди капитали в дигиталния сектор е ключова за динамиката на столичната икономика. При аутсорсинг сектора има повече баланс, но и тук столицата има превес. Ако съдим по

тенденциите през последните няколко години, изглежда много вероятно дигиталният сектор да навлезе по-агресивно в други икономически центрове в страната, но това едва ли ще ограничи ръста в София. Между 2019 и 2020 г. се наблюдава значителен ръст на ИКТ инвестициите извън София, като обемът им нараства от 61 до 90 милиона евро, но въпреки това водещата роля на столицата се запазва.

Графика 9: Динамика на преките чуждестранни инвестиции с натрупване в София и България, 2011-2020* г., евро/човек



Източник: НСИ * Данните за 2020 г. са предварителни

Разпределението на разходите за придобиване на дълготрайни материални активи също отразяват особеностите на инвестициите и нуждите на отделните отрасли в столицата. Най-голяма тежест - 5,2 милиарда от общо 10,3 милиарда лева за 2020 г. имат търговията, транспортът и туризма, заради потребността им от големи търговски и складови площи и логистика. Силната динамика на жилищния пазар поставя на второ място по разходи за ДМА операциите с недвижими имоти с 1,4 милиарда лева, а с по над 1 милиард са индустрията и строителството. За разлика от предишните години, аутсорсинг и ИКТ секторите правят по-скромни инвестиции в ДМА, най-вече благодарение на свитото търсене на офис площи заради въвеждането на работа от разстояние.

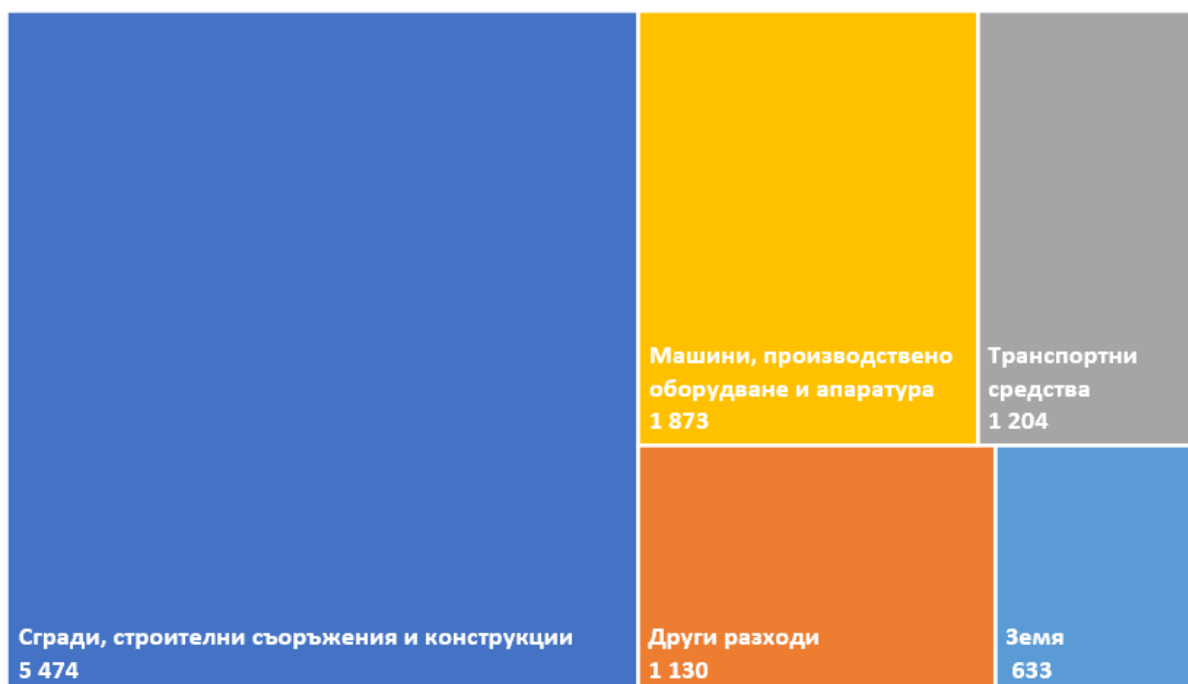
Разпределението на разходите за ДМА по функции също отразяват характеристиките на столичната икономика. Над половината от инвестициите през 2020 г. са насочени към сгради, строителни съоръжения и конструкции, което отразява строителния бум в столицата. Съществена роля тук играе както инвестициите в жилищно строителство, така и нуждата от висок клас офис пространства в навечерието на пандемията. Обратно, ограничената територия на града поставя инвестициите в земя на последно място.

Графика 10: Разходи за придобиване на ДМА в София по икономически дейности, 2020* г., милиони лева



Източник: НСИ, * Данните за 2020 г. са предварителни

Графика 11: Разходи за ДМА в София по функции, милиони лева, 2020* г.



Източник: НСИ * Данните за 2020 г. са предварителни

Отворената икономика на столицата

Тенденциите от последните години сочат значителна концентрация и ръст на износа на България в столицата като делът ѝ е нараснал от $\frac{1}{4}$ през 2013 г. до над половината от целия износ на страната през 2020 година. Разпределението на приходите от износ до голяма степен следват общия профил на икономиката на София. Прави впечатление много големият дял на търговията. Това най-вероятно отразява регистрирани в София външнотърговски фирми, които

изнасят стоки, произведени от други предприятия, опериращи в други региони на страната. Стойността на износа на ИКТ сектора очаквано е значителна – 6,4 милиарда лева – предвид че много малка част от дейността му задоволява вътрешно търсене. Същото важи и за двете дейности, в които се отчита статистически аутсорсингът на разнообразни услуги, като взети заедно износът им възлиза приблизително на 3,7 милиарда лева. В динамика, именно двете „части“ на високотехнологичния отрасъл са тези, при които се наблюдава най-голям ръст на износа и в предкризисния период.

Графика 10: Разпределение на приходите от износ в София по икономически дейности, 2020* г., милиони лева

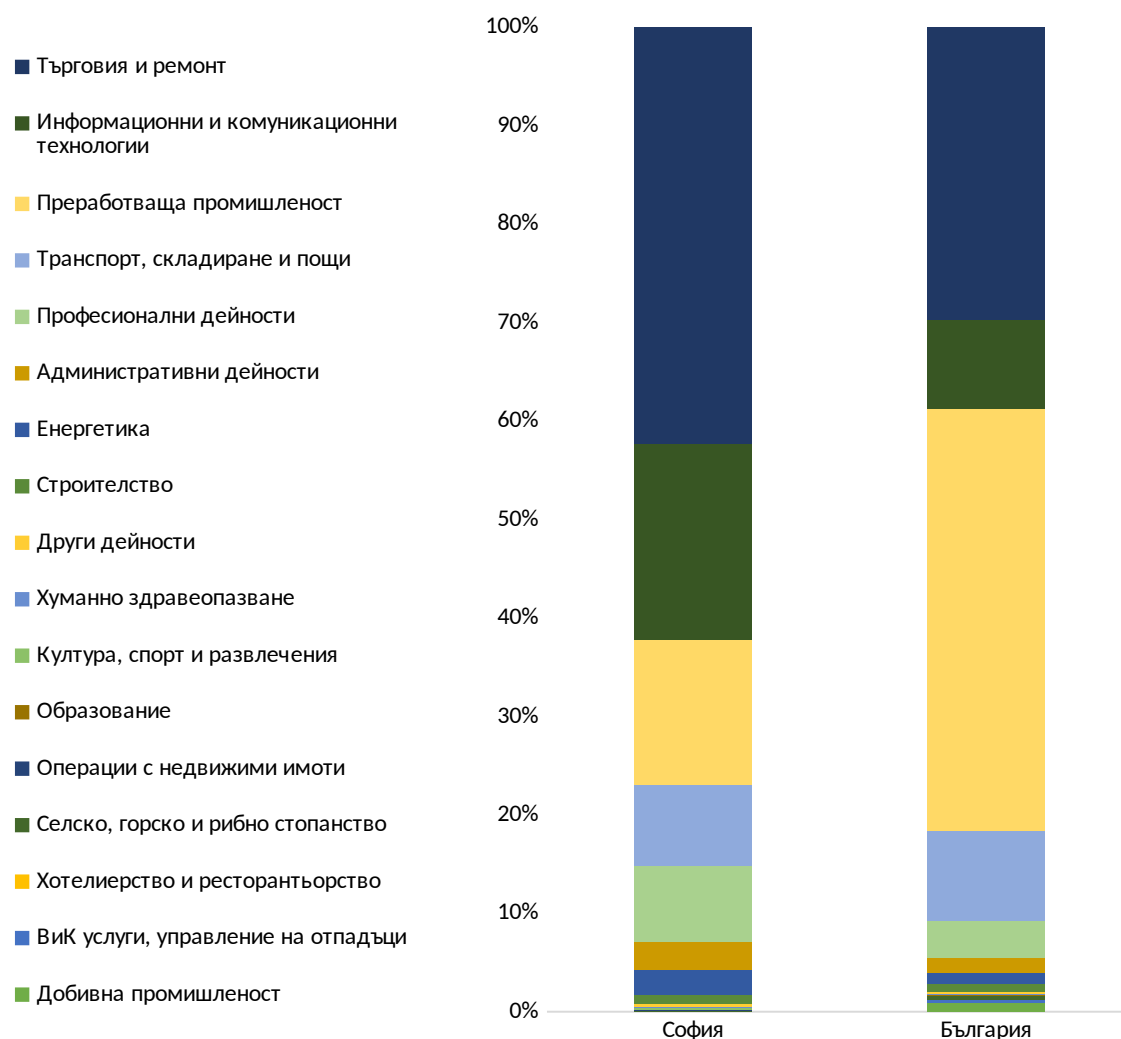


Източник: НСИ *Данните за 2020 г. са предварителни

В годината на кризата общият спад на приходите от износ на нефинансовите предприятия в столицата е 4%. Свиването на износа далеч не е разпределено равномерно, като най-неблагоприятна динамика има при хотелите и ресторантите (спад от 32% спрямо 2019 г.), операциите с недвижими имоти (-28%) и преработващата промишленост (-21%). Същевременно някои дейности отбелязват ръст – в строителството увеличението е с 12%, а при ИКТ и далекосъобщенията – с 15%. Динамиката на износа до голяма степен следва тази на произведената продукция, като отраслите, които растат въпреки кризата са и тези, които успяват да увеличат приходите си на международните пазари.

Сравнението със структурата на износа на страната като цяло подчертават същия извод. Докато износът на преработващите предприятия е от ключово значение за икономиката на България и формира почти половината от общия износ, то в столицата ролята на сектора е значително по-малка. Сходно е мястото на търговския сектор, но пък високотехнологичните заема относително по-значимо място в София..

Графика 11: Структура на приходите от износ на София и България, 2020* г.



Източник: НСИ *Данните за 2020 г. са предварителни

Потенциалът на София след пандемията

Пандемията промени структурата на икономиката на София. Много сектори отчетоха свиване на продукцията и оборотите, в т.ч. търговията, преработващата промишленост, транспорта, професионалните и административните дейности, културата, спортът и развлеченията, хотелите и ресторантите. В същото време дигиталният сектор и конкретно информационните и комуникационните технологии продължиха да се развиват и да дърпат столичната икономика напред. Бумът в строителството е особено отчетлив през годината на пандемията и на практика компенсира спада в най-засегнатите сфери от обществения живот.

Възстановяването на икономиката през 2021 г. е факт и дава добра перспектива за разширяване на потенциала на София в предстоящите години на растеж и преодоляване на ефектите от пандемията. Нормализирането на икономическия живот и възстановяването на търговията и веригите на доставки означава, че търговията, транспортът, преработващата промишленост, професионалните и административните дейности ще се върнат към растежа още през 2021 г. Развлекателната индустрия, хотелите и ресторантите ще продължат да изпитват затруднения, които са свързани с бавния процес на ваксинация и опасността от нови ограничения през обществения живот.

Въпреки кризата през 2020 г. икономиката на София запазва своята конкурентни предимства. Трансформацията на столичната икономика ще продължи да бъде водена от развитието на дигиталните услуги, като информационните и комуникационните технологии имат възможността в следващите години да се превърнат във водещия икономически сектор на София и да изпреварят традиционния лидер – търговията на едро и дребно. Индустриалното развитие в широката периферия на столицата също има много добри перспективи, подкрепени от скъсяването на европейските вериги на доставки.



ПРОВЕДЕНО ОТ ИНСТИТУТ ПО ПАЗАРНА ИКОНОМИКА
ПО ПОРЪЧКА НА СОАПИ

**НОЕМВРИ
2021**