

**ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И
ФИНАНСИ - СОФИЯ**

Катедра "Финанси и застраховане".

Финансови аспекти на строителния сектор в Турция –
преглед на настоящите и бъдещите тенденции

2024 г

АВТОРЕФЕРАТ

Докторант:

Мурат АЙТИМУР

Научен ръководител:

проф. д-р Юлия ДОБРЕВА

ИНДЕКС

ВЪВЕДЕНИЕ

1. ГЛАВА

Теория на строителния финансов мениджмънт

1.1.1. Концепцията за финансите	4
1.1.2. Цели на финансовия мениджмънт	5
1.2. Финансово планиране	5
1.2.1. Предмет на финансовото планиране	6
1.2.2. Процес на финансово планиране	6
1.2.3. Надзор на финансовото планиране	7
1.3. Видове финансови планове	7
1.3.1. Финансови планове по цели	7
1.3.1.1. Нормални финансови ланове.....	7
1.3.1.2. Извънредни финансови планове.....	8
1.3.2. Финансови планове по време	8
1.3.3. Нужди от финансово управление, специфични за строителната индустрия	8
1.3.4. Основни понятия, специфични за строителната индустрия	9
1.3.5. Оценка на разходите за строителен проект	9
1.3.6. Бюджетиране на строителен проект	9
1.4. Финансиране на строителни проекти	10
1.4.1. Източници на финансиране на строителни проекти	10
1.4.2. Процеси на финансиране на строителни проекти	10
1.4.3. Източници на приходи от строителни проекти	10
1.4.4. Процеси на управление на приходите от строителни проекти	11
1.5. Управление на разходите за строителни проекти	11
1.5.1. Планиране и бюджетиране на разходите за строителни проекти	11
1.6. Управление на риска на строителния проект	11
1.7. Изпълнение на строителния проект и анализ на рентабилността	11
1.7.1. Анализ на рентабилността на строителния проект	12

1.7.2. Стратегии за подобрене и оптимизация	12
1.8. Софтуер и инструменти за финансово управление на строителството	12
1.9. Настоящи тенденции и бъдещи перспективи в теорията за финансово управление на строителството	13
1.9.1. Устойчивост и зелено строителство	13
1.9.2. Модулна конструкция и сглобяема конструкция	13
1.9.3. Отдалечено сътрудничество и виртуална реалност	13
2. ГЛАВА	14
Развитие на строителния сектор в Турция	14
2.1. Историческо развитие на строителния сектор в Турция	14
2.2. Строителен сектор в Турция	17
2.2.1. Преглед на строителната индустрия	18
2.2.2. Отвъдморски дейности по договаряне	19
2.3. SWOT анализ на строителния сектор в Турция	19
2.4. Области на строителния сектор в Турция	20
2.4.1. Инфраструктура и транспортни съоръжения	22
2.4.2. Администрация за жилищно развитие (ТОКІ)	22
2.4.3. Публично-частно сътрудничество	23
2.5. Жилищният сектор в Турция	23
3. ГЛАВА	24
Подходи за финансово управление на строителни фирми -	
3.1. Набор от данни	24
3.2. Методика	26
3.3. Оценка на интервюто	27
РЕЗУЛТАТИ и ДИСКУСИЯ	28
ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМАТА НА ДИСЕРТАЦИЯТА.....	31
ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОРИГИНАЛНОСТ И АВТЕНТИЧНОСТ.....	32

а. ВЪВЕДЕНИЕ

Строителният сектор е един от стратегически важните икономически сектори в икономиката. Допринасяйки значително както за икономическия растеж, така и за заетостта, секторът има водеща роля в процесите на развитие на страните. Турската строителна индустрия, която се разраства бързо през последните години, е една от движещите сили на икономиката на страната. Успешното и устойчиво функциониране на компаниите, опериращи в такъв жизненоважен сектор, зависи от ефективното финансово управление.

Процесите и практиките за вземане на финансови решения, които формират основата на финансовото управление, имат пряко въздействие върху резултатите на компаниите. Ефективното прилагане на фактори като наличие на финансови ресурси, управление на риска, управление на ликвидността, счетоводство и практики за финансово отчитане е от голямо значение за компаниите, работещи в сектора, за да поддържат конкурентната си позиция. Въпреки това, няма достатъчно академични изследвания относно подходите за финансово управление в строителните компании в Турция.

Строителният сектор играе жизненоважна роля в икономиката чрез своя принос към инвестициите, заетостта и растежа. Като една от най-големите индустрии, финансовите резултати и управлението на строителните компании имат значителни последици. Въпреки това са направени малко емпирични изследвания за цялостно профилиране и анализ на финансовите процеси в този сектор.

В този контекст, целта на това проучване е да разкрие подходите за финансово управление на строителни компании, опериращи в различни размери в Турция, и да допринесе за съществуващата литература и недостатъчната информация в тази област. В проучването ще бъдат разгледани сравнително финансовите практики както на големите фондови борсови компании, така и на предприятия на ниво МСП. Освен това ще бъдат оценени и качествени данни, които ще бъдат получени чрез интервюта. Така беше направен сравнителен анализ на фирмите в сектора по различни параметри.

Това проучване има за цел да запълни тази празнина чрез емпирично изследване и теоретичен анализ на подходите за финансово управление на строителните компании в Турция. По-конкретно, целите на това проучване са:

- Да се изследват емпирично факторите, влияещи върху финансовите резултати на регистрираните строителни фирми, измерени чрез възвръщаемост на капитала (ROE).
- Да се анализират качествено различните стратегии за финансиране, техниките за намаляване на риска и механизмите за контрол, използвани в строителни компании с различна големина.
- Да се свържат емпиричните констатации с установените теоретични рамки за финансово управление и моделиране на панелни данни, за да се оценят моделите в сектора.
- Да се синтезират както количествени, така и качествени доказателства за цялостно разбиране на най-добрите практики във финансовия надзор, бюджетирането и реакцията при кризи, възприети в индустрията.

Чрез подход със смесени методи, включващ панелен регресионен анализ и интервюта, това проучване се стреми да предостави нови емпирични прозрения за недостатъчно проучените финансови процеси в строителния сектор. Той има за цел емпирично да профилира и теоретично контекстуализира финансовото управление в тези компании, за да обогати базата от знания за тази икономически важна индустрия.

Резултатите от проучването са важни от гледна точка на повишаване на текущото ниво на познания на съответните страни за сектора. Както за политиците, така и за ръководството, данните, които ще бъдат получени от проучването, ще бъдат полезни при определяне на ефективни управленски практики за финансов успех. Може да насочи към стратегии за управление на риска и диверсификация на финансовите ресурси, за да се гарантира финансова устойчивост, особено по време на криза. Ето защо проучването има за цел да допринесе за подобряване на финансовото състояние на строителните фирми, опериращи в страната.

Като се има предвид динамиката на растеж на строителния сектор и трудностите при достъпа до финансиране, значението на ефективното финансово управление нараства. Тезата на тази дисертация е, че ефективното финансово управление е от решаващо значение за устойчивото развитие и динамичния растеж на строителния сектор.

Очаква се компаниите да разработят нови методи, инструменти и модели в тази посока. Интегрирането на бързото развитие на технологиите в процесите на финансово управление също е важно. Въпреки това, липсват достатъчно академични изследвания за съвременните практики и тенденции в тази област.

В този контекст се очаква проучването да запълни празнината в знанията в съответната област и да предостави насоки на заинтересованите страни в индустрията. Констатациите, които ще бъдат получени чрез оценка на резултатите, се очаква да допринесат за повишаване на нивата на финансов успех на строителните компании в Турция. По този начин може да допринесе и за определяне на стратегии за бъдещото развитие на сектора.

Чрез панелния регресионен анализ се очаква, че определени финансови съотношения имат статистически значима връзка с възвръщаемостта на собствения капитал за котираните строителни фирми. Идентифицирането на тези ключови детерминанти на рентабилността предоставя нови емпирични прозрения за факторите, влияещи върху финансовите резултати в сектора.

Очаква се интервютата с мениджъри на строителни фирми да разкрият разнообразни финансови стратегии, техники за управление на риска и механизми за вътрешен контрол, използвани в практиката. Тези подходи вероятно ще се различават в зависимост от размера на компанията и контекстуалните фактори. Въпреки това могат да се появят общи теми около бюджетния надзор, плановете за реакция при кризи и използването на модели за прогнозиране.

Чрез свързването на количествените и качествените констатации се очаква да се появят модели във финансовото управление в цялата индустрия. По-конкретно, връзките, идентифицирани между детерминантите на ниво фирма и възвръщаемостта на капитала, могат да бъдат разбрани в контекста на подходите, описани от мениджърите. Освен това, теоретичните рамки във финансовото управление и

моделирането на панелни данни могат да бъдат разширени и проверени чрез систематично сравнение с емпирични резултати.

Взети заедно, дизайнът на смесените методи на това проучване има за цел да профилира и контекстуализира финансовите процеси на строителните компании в Турция по оригинални и смислени начини. Очаква се да се обърне внимание на настоящите пропуски в знанията около този икономически стратегически сектор, като същевременно допринесе за нови емпирични прозрения и теоретично разбиране. Може да се каже, че резултатите предоставят ценни доказателства за информиране както на академичните изследвания, така и на индустриалната практика в бъдеще.

1. ГЛАВА

b. Теория на финансовия мениджмънт на строителството

1.1.1. Концепцията за финансите

В миналото финансите се дефинираха като намиране на средства или пари, необходими на дадено предприятие, и използване на средствата, притежавани от предприятието, правилно и ефективно; днес се определя като повратната точка на всички видове планове и решения за увеличаване на пазарната стойност на едно предприятие.

Финансирането показва непрекъсната промяна, развитие и разширяване успоредно с техническата, икономическата и социалната структура в предприятията. В ранните дни само функцията „намиране на капитал“ се определя като финансиране. В днешните предприятия обаче "управлението на парите" също е включено в концепцията за финансиране.

Предприемачите обикновено започват с известен собствен капитал, но това често е недостатъчно за извършване на дейността им и е необходимо допълнително финансиране. Нуждите от финансиране на малкия бизнес са особено високи в началната фаза. Тъй като предприемачът трябва да направи разходи като наем, машини, оборудване, запаси, плащане на заплати, реклама, лиценз и установяване. Финансирането се осигурява от два основни източника: собствен и привлечен ресурс. При финансиране чрез собствен капитал източникът на средства на фирмата са нейните акционери. Новосъздадените фирми получават първите си средства чрез собствения си капитал. Сумите, инвестирани от акционерите в замяна на техните акции, представляват част от източниците на финансиране на предприятието. Предприятията могат да бъдат финансирани не само по време на периода на създаване, но и в по-късни периоди чрез покупки на нови партньори, увеличения на капитала или автофинансиране.

Финансовият мениджмънт включва управление на икономическите ценности в едно предприятие и правене на анализи, планове и финансови решения за повишаване на благосъстоянието на акционерите. Поради тази причина тези, които прилагат финансово управление, също трябва да извършват своите дейности, като вземат предвид финансовите цели. Най-общо казано, финансовите цели са да се увеличат печалбите на компанията и да се увеличи пазарната стойност на компанията.

Неуспешното прилагане на финансово управление може дори да доведе до фалит на бизнеса. Поради тази причина стратегическите финансови решения, които трябва да се вземат от собствениците или мениджърите на МСП и техните практики в тази посока са основните елементи, които могат да доведат бизнеса им до успех или провал.

1.1.2. Цели на финансовия мениджмънт

Основната цел на финансовия мениджмънт и поведението на финансовия мениджмънт е да се максимизират желаните финансови ползи в съответствие с поставените цели, независимо дали те са индивидуални или организационни. Според Hira (1997), повечето хора развиват поведенчески финансов модел чрез опити и грешки, докато развиват специфично поведение на финансово управление, и че тези поведенчески модели се оформят от опита и обучението, получено с течение на времето.

1.2. Финансово планиране

Финансовото планиране е финансова функция, която има за цел да определи бъдещия курс на действие в съответствие с текущото финансово състояние и целите на предприятието, да формулира политики в този контекст и да преразгледа тези стратегии според развиващите се събития. Целта на финансовото планиране е да хармонизират входящите и изходящите парични потоци по отношение на време и сума и за защита и поддържане на финансовия баланс, създаден по този начин. Фирмите трябва да припокриват както своите основни цели, така и своите цели на планиране, докато планират. Тези цели не могат да бъдат далеч една от друга.

Доброто финансово планиране е от решаващо значение за компаниите, за да постигнат устойчив растеж и конкурентно предимство. Финансовото планиране осигурява следните предимства на компаниите:

- **Анализиране на бъдещи финансови отчети:** Това позволява на компанията да предвиди бъдещи финансови рискове и възможности.
- **Управление на ресурсите:** Благодарение на финансовия план компанията може по-добре да управлява своите парични потоци, инвестиции и нужди от финансиране.
- **Бюджетиране:** Чрез бюджетиране компанията може да балансира своите разходи и приходи.
- **Вземане на стратегически решения:** Чрез финансово планиране компанията може да оцени по-добре стратегически решения като развитие на продукти/услуги, търсене на нови пазари, придобивания и т.н.
- **Управление на риска:** Финансовото планиране позволява на компанията да идентифицира възможни бъдещи финансови рискове и да предприеме мерки срещу тези рискове. По този начин компанията може да минимизира финансовите рискове.
- **Набавяне на ресурси:** Благодарение на финансовия план компанията може по-лесно да получи финансиране от инвеститори, банки и други организации.
- **Оценка на изпълнението:** Финансовото планиране позволява на компанията да оцени миналите резултати и да прегледа бъдещите цели и стратегии. Така компанията може непрекъснато да се подобрява.

Добре подготвеният финансов план укрепва стратегическото управление на компанията, управлението на риска, оценката на изпълнението и управлението на ресурсите. Следователно финансовото планиране е от решаващо значение за компаниите, за да получат конкурентно предимство и да постигнат устойчив растеж.

1.2.1. Предмет на финансовото планиране

Размерът на плащанията, които трябва да бъдат извършени във всеки един момент и за определен период от време, представлява предмет на финансово планиране.

1.2.2. Процес на финансово планиране

Вместо да бъде процес, в който съотношението на риска се опитва да бъде сведено до минимум, процесът на финансово планиране включва усилията да се реши кои рискове ще бъдат предпочетени. В допълнение, плановете трябва да могат да се адаптират към възможни промени в целите и социални промени.

Финансовото планиране започва с прогнозиране на приходите и разходите, които ще възникнат от изпълнението на всички бизнес дейности чрез определяне на целите (основните цели) на предприятието, тоест финансово прогнозиране или прогнозиране. С изготвянето на финансови прогнози резултатът от финансовото планиране се разкрива ясно и точно.

Вторият етап на финансовото планиране е да се приложат алтернативни планове във финансово отношение, тоест да се начертаят пътни планове за постигане на техните цели.

1.2.3. Надзор на финансовото планиране

Мерките за повишаване на рентабилността и ефективността на бизнес дейностите, определени чрез финансов анализ, могат да бъдат постигнати само чрез финансов одит. За извършване на одити и предприемане на коригиращи мерки е необходимо финансово планиране. Следователно основните инструменти на финансовия одит са прогнозните отчети и бюджетите.

В рамките на одита се получава необходимата информация за състоянието на стопанската дейност в резултат на сравнение на целите във финансовото планиране и резултатите от изпълнението. Тази информация формира основата за мерките, които трябва да се предприемат за предприятието. Ако има значителни разлики между действителните резултати и бюджетите, се проучва откъде произлиза отклонението и как да се коригира. В противен случай финансовият одит става труден.

1.3. Видове финансови планове

Групирането на финансови планове е полезно по отношение на краткосрочни и дългосрочни финансови прогнози, бюджетирание и създаване на проформа таблици. Финансовите планове обикновено се класифицират в две различни групи според „цел на изготвяне“ и „обхванато време“.

1.3.1. Финансови планове по цели

Според предназначението си финансовите планове се делят на две нормални финансови планове и извънредни финансови планове.

1.3.1.1. Нормални финансови планове

Плановете, направени от предприятието за извършване на нормалните му дейности, са нормални финансови планове. Могат да се правят нормални финансови планове, за да се хармонизират приходите и разходите, свързани с бизнес дейностите.

Нормалният финансов план трябва да включва следната информация;

- Краткосрочен и дългосрочен баланс на притока и изтичането на средства на предприятието, предложение за ресурси
- Определяне на излишък от средства за бъдещи периоди и предложение за алтернативна инвестиция
- Съвместимост на паричната платежоспособност и паричния баланс по отношение на време и сума в краткосрочен план.

1.3.1.2. Извънредни финансови планове

Извънредните финансови планове са планове, изготвени от финансовите мениджъри за цели, различни от обичайните им ежедневни дейности, като увеличаване на капацитета, обновяване, модернизация и нови инвестиции.

1.3.2. Финансови планове по време

По отношение на времето финансовите планове могат да бъдат класифицирани в две групи: краткосрочни, средносрочни и дългосрочни. Ако плановият период е по-кратък от една година, той се отнася на краткосрочен, а ако е по-дълъг от една година, се нарича средносрочен и дългосрочен. Подробно са изготвени краткосрочните планове. Средносрочните и дългосрочните планове се основават на по-обща цифри. Докато проформа балансите се използват за дългосрочни финансови решения, паричните бюджети се използват за краткосрочни финансови решения.

1.3.3. Нужди от финансов мениджмънт, специфични за строителната индустрия

Строителният сектор е по-несигурен и по-рисков от други сектори. Много фактори като продължителността на проектите, свързаните с времето закъснения, колебанията в разходите за материали и труд, правни разпоредби и технически трудности правят финансовото управление на строителните проекти по-сложно. Ето защо е важно да се използват стратегии и техники за финансово управление, специфични за строителния сектор.

- а. Продължителност и график на проекта
- б. Времето и природните бедствия:
- в. Колебания в разходите за материали и труд:
- г. Законови разпоредби и разрешителни:
- д. Технически предизвикателства и сложност
- е. Управление на подизпълнители и доставчици.
- ж. Здраве и безопасност при работа:

з. Устойчивост и екологични разходи:

и. Управление на качеството:

й. Управление на финансовия риск:

Успешното и устойчиво завършване на строителни проекти може да бъде постигнато чрез отчитане на нуждите от финансово управление, специфични за строителната индустрия.

1.3.4. Основни понятия, специфични за строителната индустрия

Основните цели на финансовото управление на строителството са:

- Точна оценка и бюджет на разходите по проекта.
- Идентифициране на нуждите от финансиране и осигуряване на подходящи източници на финансиране.
- Управлява приходите и разходите и организира събиранията и плащанията.
- Оценява и управлява финансовите рискове.
- Наблюдение на финансовите резултати на проекта и оптимизиране на неговата рентабилност.

1.3.5. Оценка на разходите за строителен проект

Оценката на разходите в строителните проекти има за цел точно да предвиди и оцени разходите по проекта. Прогнозите на разходите трябва да се актуализират редовно в началото и по време на продължителността на проекта. Основните методи, използвани в разходите за строителен проект Оценка на единична цена: Този метод се основава на оценка на единичните разходи за всеки работен елемент в проекта.

- Параметрична оценка: Този метод за оценка, използващ данни от минали проекти и статистически анализ, може да е подходящ за мащабни и подобни проекти.
- Аналогова оценка: Този метод се основава на оценка на разходите за нови проекти, като се използват данни за разходите от подобни завършени проекти.
- Експертно мнение: Този метод разчита на становищата на опитни експерти в индустрията за оценка на разходите по проекта.

1.3.6. Бюджетиране на строителни проекти

Оценката на разходите и бюджетирането на строителния проект играе решаваща роля за гарантиране на финансовия успех на проекта. Добрият процес на оценяване на разходите и бюджетиране допринася за постигането на финансовите цели на проекта, управлението на финансовите рискове и устойчивостта на проекта. Следователно разбирането и прилагането на тази област е от голямо значение за професионалистите и академиците, работещи в строителната индустрия. Теорията за финансово управление на строителството ще помогне за ефективното управление на тези процеси и ще гарантира успешното завършване на проектите.

1.4. Финансиране на строителни проекти

Успехът и устойчивостта на строителните проекти до голяма степен е свързан с осигуряването и управлението на проектно финансиране.

1.4.1. Източници на финансиране на строителни проекти

Основните източници на финансиране, които могат да се използват за финансиране на строителни проекти, са следните:

а. Собствен капитал:

б. Банкови заеми

в. Частен капитал:

г. Държавно подпомагано финансиране:

д. Банки за развитие и международни финансови институции:

1.4.2. Процеси на финансиране на строителни проекти

Добрият процес на финансиране допринася за постигането на финансовите цели на проекта, управлението на финансовите рискове и устойчивостта на проекта. Следователно разбирането и прилагането на тази област е от голямо значение за професионалистите и академиците, работещи в строителната индустрия. Теорията за финансово управление на строителството ще помогне за ефективно управление на процесите на финансиране на строителни проекти и ще помогне за успешното завършване на проектите.

1.4.3. Източници на приходи от строителни проекти

Източниците на приходи за строителни проекти могат да варират в зависимост от вида, мащаба и модела на финансиране на проекта. Основните източници на приходи са:

а. Приходи от продажби:

б. Приходи от наем:

в. Приходи от услуги:

г. Държавни стимули и субсидии:

д. Дъщерни дружества и съвместни предприятия:

1.4.4. Процеси на управление на приходите от строителни проекти

Управлението на приходите от строителни проекти е от решаващо значение за финансовия успех и устойчивост на проектите. Добрият процес на управление на приходите допринася за постигането на целите за приходите на проекта, управлението на свързаните с приходите рискове и устойчивостта на проекта.

1.5. Управление на разходите за строителни проекти

Управлението на разходите за строителни проекти има за цел ефективен контрол върху разходите и разходите по проекта, оптимизиране на разходите и постигане на финансовите цели на проекта.

1.5.1. Планиране и бюджетиране на разходите за строителни проекти

За успеха на строителните проекти е важно разходите и разходите по проекта да бъдат точно планирани и бюджетирани в самото начало. Този процес трябва да се актуализира редовно в началото и по време на продължителността на проекта. Бюджетът на строителния проект помага да се определят финансовите цели и разходните граници на проекта.

1.6. Управление на риска на строителния проект

Строителните проекти са сложни и пълни с несигурност. Следователно, риск управлението е от решаващо значение за успеха и устойчивостта на строителните проекти. Управлението на риска в строителния проект има за цел да управлява ефективно рисковете и несигурностите на проекта, да минимизира рисковете и да постигне целите на проекта.

1.7. Анализ на ефективността на строителния проект и рентабилността

Строителните проекти изискват непрекъснат мониторинг и оценка на изпълнението. Този процес трябва да се извършва в началото на проекта и редовно през целия му период. Оценката на изпълнението помага да се измери постигането на целите на проекта и успеха на проекта по отношение на време, цена и качество.

1.7.1. Анализ на рентабилността на строителни проекти

За финансовия успех на строителните проекти е важно непрекъснато да се анализира и оценява рентабилността на проекта. Анализът на рентабилността помага да се сравнят приходите и разходите на проекта и да се измери постигането на финансовите цели на проекта.

1.7.2. Стратегии за подобряване и оптимизация

Резултатите от анализа на ефективността на строителния проект и рентабилността могат да се използват за разработване на стратегии за подобрене и оптимизация за постигане на целите за време, цена и качество на проекта. Тези стратегии могат да помогнат за подобряване на ефективността и финансовия успех на проекта:

а. Оптимизиране на разходите: При строителните проекти е важно разходите да бъдат намалени и управлявани ефективно.

б. Оптимизиране на времето: В строителните проекти е важно проектът да бъде завършен навреме и да се спазват сроковете.

в. Подобряване на качеството: В строителните проекти е важно непрекъснато да се подобрява качеството на проекта и удовлетвореността на клиентите.

Анализът на ефективността и рентабилността на строителните проекти е от решаващо значение за успеха и устойчивостта на проектите. Добрият процес на анализ на ефективността и рентабилността допринася за постигане на целите на проекта, осигурявайки финансовия успех на проекта и успешното завършване на проекта по отношение на време, цена и качество.

1.1. Софтуер и инструменти за финансово управление на строителството

Софтуерът за финансово управление на строителството се използва за управление и проследяване на финансовите процеси на проекти.

Този софтуер помага за ефективното управление на процесите на бюджетиране, оценка на разходите, финансиране, управление на приходите, управление на разходите и управление на риска на проекти. Инструменти за бюджетиране и оценка на разходите :

- инструменти за управление и мониторинг на финансирането
- Инструменти за управление на приходите и разходите
- Инструменти за управление и анализ на риска
- Инструменти за анализ на ефективността и рентабилността
- Инструменти за отчитане и визуализация
- Функции за интегриране и обмен на данни

1.2. Настоящи тенденции и бъдещи перспективи в теорията за финансово управление на строителството

Постоянно се възприемат нови технологии и подходи във финансовия мениджмънт на строителството, оформяйки бъдещето на индустрията.

1.7.3. Устойчивост и зелено строителство

Като се има предвид изменението на климата и влошаването на околната среда, от голямо значение е строителният сектор да бъде устойчив.

Теорията за финансово управление на строителството все повече набляга на устойчивостта и зеленото строителство. Екологичната и финансова устойчивост на проектите се гарантира чрез отчитане на финансовите въздействия и ползите от устойчиви строителни практики като енергийна ефективност, екологично чисти материали и управление на отпадъците. Очаква се подходът на зелено строителство да стане стандарт в сектора в бъдеще.

1.7.4. Модулна конструкция и сглобяема конструкция

Модулните конструкции и техниките за предварително производство имат потенциал за значително подобряване на сроковете и разходите на строителните проекти чрез принципи на производство извън обекта. Модулното строителство включва изграждането на цялостни триизмерни модули или модулни единици, които служат като цели стаи, апартаменти или дори сегменти на многоетажни сгради. Тези модули се произвеждат при контролирани фабрични условия и се транспортират до строителната площадка, където се сглобяват бързо.

1.7.5. Отдалечено сътрудничество и виртуална реалност

Теорията за финансов мениджмънт в строителството предлага стратегии, с които да бъдете в течение нови технологии и подходи в непрекъснато променящата се и развиваща се строителна индустрия и за увеличаване на финансовия успех на проектите. В бъдеще теорията за финансовото управление на строителството ще стане още по-важна, като се адаптира към технологичните и управленски иновации в индустрията и ще допринесе за реализацията на устойчиви и финансово успешни проекти.

2. ГЛАВА

f. Развитие на строителния сектор в Турция

В световен мащаб строителният сектор е един от локомотивите, които формират икономиката. Строителният сектор има значителен принос особено за развиващите се икономики. В този раздел строителният сектор на Турция се обсъжда и анализира по отношение на структурата, ролята и развитието през последните десетилетия.

1. 2.1. Историческо развитие на строителния сектор в Турция

Първите важни работи в строителния сектор в Турция се извършват по време на приемането на републиканския режим (1923-1926 г.). През този период се наблюдава, че дейностите в строителния сектор са фокусирани върху Анкара, която ще стане столица в бъдеще, и бяха положени усилия за превръщането на града в модерна структура с ограничени средства. В годините след провъзгласяването на Републиката стъпките, предприети за постигане на значително развитие в секторите на селското стопанство, промишлеността и транспорта, съставляват основата на историята на строителния сектор. Като цяло строителството започва да се превръща в сектор след Втората световна война. Фактори като войни и земетресения, които значително засегнаха страните, наложиха нов процес на структуриране и Турция също беше засегната от тази промяна.

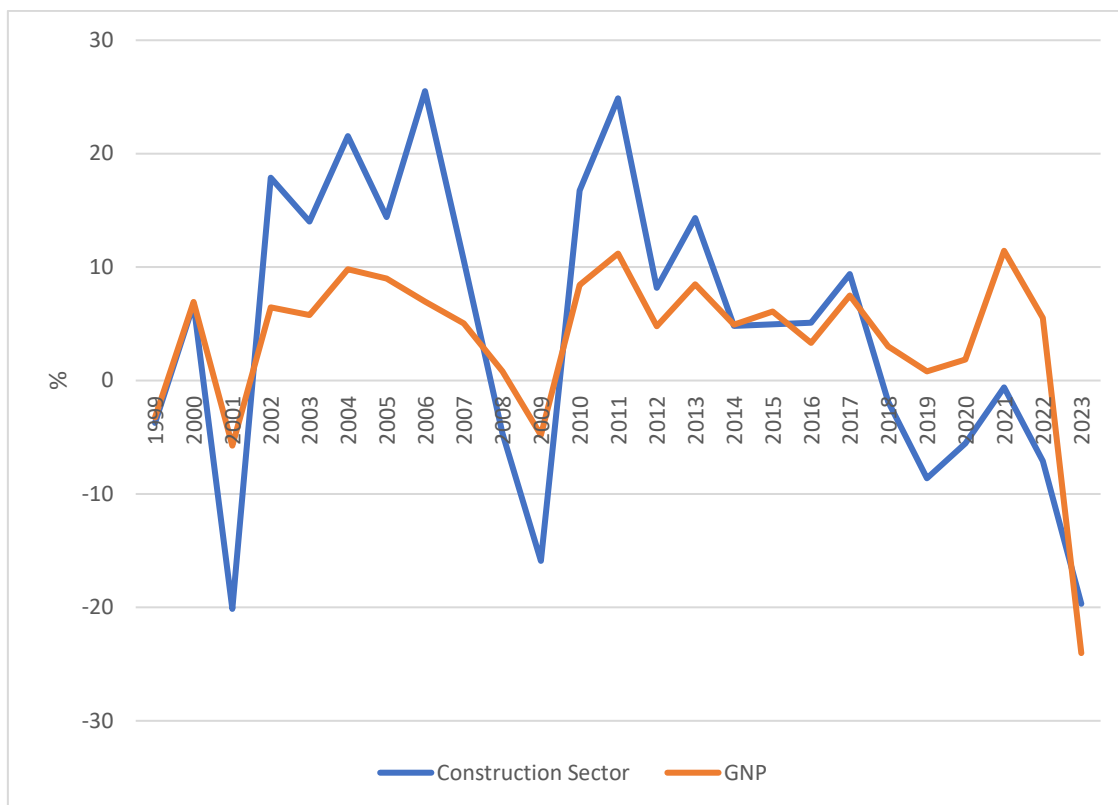
През този период бяха създадени държавни хидравлични работи (DSİ) и организации за магистрали на Турската република, за да извършват инфраструктурни и магистрални работи в рамките на определени планове и програми. С тези организации, инвестиращи с подкрепата на държавата, строителният сектор отбеляза ново развитие. Въпреки това, липсата на планирана урбанизация в големите градове, неадекватните инспекции на сградите и невъзможността да се отговори на интензивното търсене на жилища доведоха до разпространението на строителството от тип бедни квартали. Въпреки всички негативи, факт е, че строителството е един от водещите сектори с принос за икономиката в този период.

С това развитие решението на проблемите на урбанизацията и жилищното настаняване, наследени от предишни периоди, се търси в масовото жилищно производство. Законни

бяха взети мерки и от държавата, за да се реализира масово жилищно производство и да се съживи жилищният пазар. Тези правни договорености, насочени към проблемите на периода, включват създаването на Фонд за масово жилищно строителство за предоставяне на заеми за жилищно строителство, приемането на Закона за масовото жилищно строителство и създаването на Администрацията за жилищно строителство (ТОКİ). Турските строителни компании потърсиха други пазари и започнаха да изпълняват проекти в независимите държави, създадени след разпадането на Съветския съюз през 90-те години.

В Турция важни строителни компании участват в сектора от 2000 г. насам. Администрацията за жилищно строителство има значителен принос в строителния процес. През този период броят на многоетажните сгради нараства бързо. Строителният сектор се превърна в един от локомотивите на Турция, особено през 2000-те години, и създаде значителни възможности за заетост. Фигура 1.1. показва

икономическия растеж и темповете на растеж на строителния сектор за Турция след 1999 г. БВП на Турция и строителният сектор претърпяха сериозни свивания поради кризата през 2001 г. БВП се сви с 5,75%, докато строителният сектор се сви с 20,13%. През 2004 г. строителният сектор започна да расте благодарение на удължаването на падежите на кредитите, новите системи за жилищно финансиране и намаляващите лихвени проценти в съответствие с инфлацията.



Фигура 1.1. Икономическият растеж на Турция и темповете на растеж на строителния сектор

През 2009 г., успоредно с предприетите икономически мерки за минимизиране на ефектите от световната криза, секторът, който се свива спрямо предходната година, отбелязва висок темп на растеж през 2010 г.

След стагнацията през 2012 г. строителният сектор направи сериозен пробив през 2013 г. и отбелязва съживяване над очакванията. През този период данъчната ставка върху къщите беше намалена от 18% на 8% за къщи, по-големи от 150 квадратни метра, и на 1% за къщи, по-малки от 150 квадратни метра. Ето защо реализацията на растежа на сектора беше движена от наскоро ускорените усилия за градска трансформация, обхващащи 6 000 000 къщи, и промяната в ставките на ДДС.

През 2016 г. инвестициите в инфраструктура в пристанища, проекти за високоскоростни железници, метро и магистрала набраха скорост

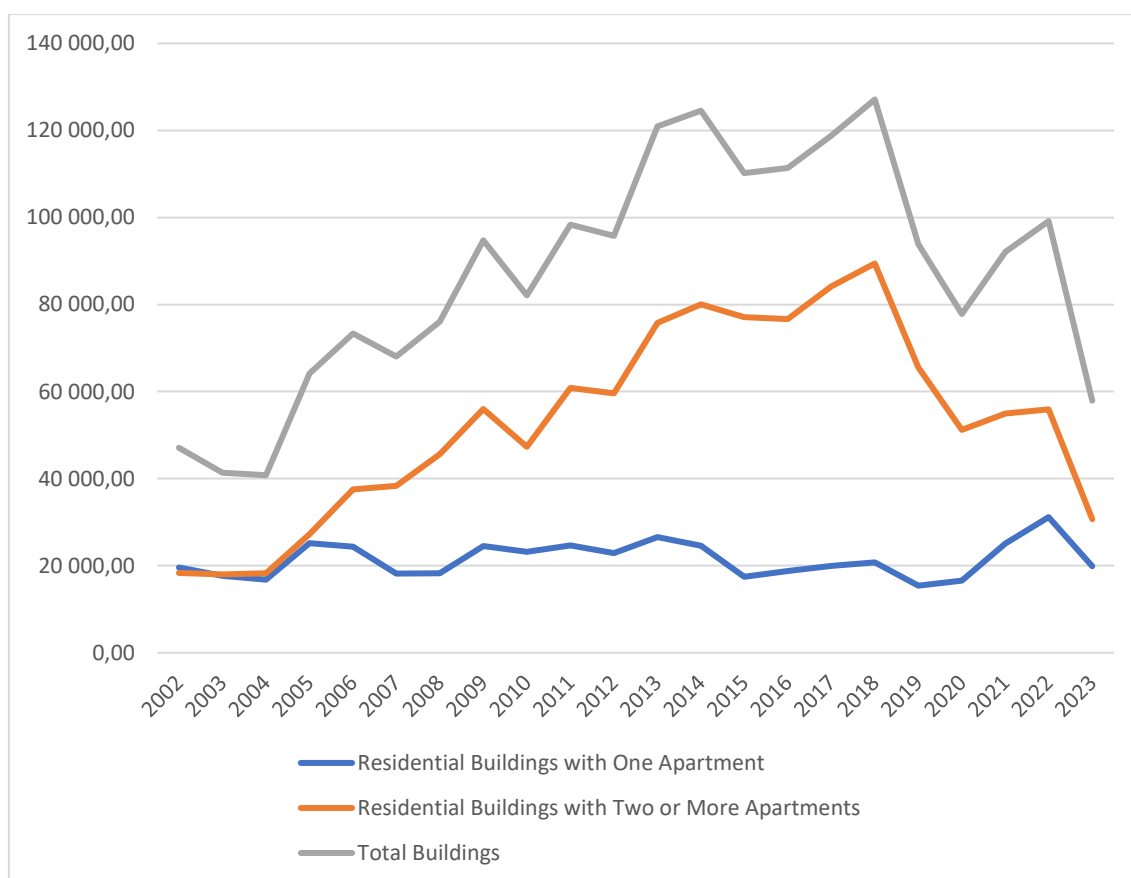
Според доклада, публикуван от İNTES през 2019 г., 2018 г. е била икономически проблемен период за всички страни по света и икономическото, политическо и социално развитие в други страни е имало значително въздействие върху Турция. На фона на политическата ситуация в Турция, турската лира се обезцени спрямо много валути и започнаха да се наблюдават високи темпове на инфлация. До такава степен,

че Турция стана страна с излишък по текущата сметка през последното тримесечие на 2018 г. Както бе споменато по-рано, строителният сектор, който беше бързо засегнат от тези събития и ситуации поради пряката си връзка с други сектори, се е свил с 5,3 процента към третото тримесечие на 2017 г. (INTES, 2019).

2. 2.2. Строителен сектор в Турция

Особено в периодите след кризата инвестициите в строителния сектор бяха ускорени, за да се улови тенденцията за растеж на икономиката. От основаването на републиката непрекъснато нарастващото население на Турция и непрекъснато нарастващите нужди от жилища, инфраструктура, мостове, пътища и т.н. гарантират, че строителният сектор има динамично въздействие върху икономическата структура. Освен това, тъй като строителният сектор е сектор, основан на труда, неговият принос към заетостта също е значителен. Фактът, че секторът засяга повече от 200 подпозиции, с които е свързан, косвено повлиява положително на икономическия растеж и заетостта.

Броят на къщите и общият брой сгради е показан на фигура 1.3. Анализът на развитието на броя на жилищата и общия брой сгради в Турция през годините разкрива значителни промени. Докато броят на еднофамилните къщи е намалял между 2002-2005 г., той се е увеличил значително между 2006-2013 г. От друга страна, броят на многофамилните жилища е в непрекъсната тенденция на нарастване, особено от 2007 г. насам. Забележителни са сградите през 2000-те години. Това може да се каже, че показва, че търсенето на строителния сектор в Турция непрекъснато нараства.



Фигура 1.2. Брой къщи и общо сгради

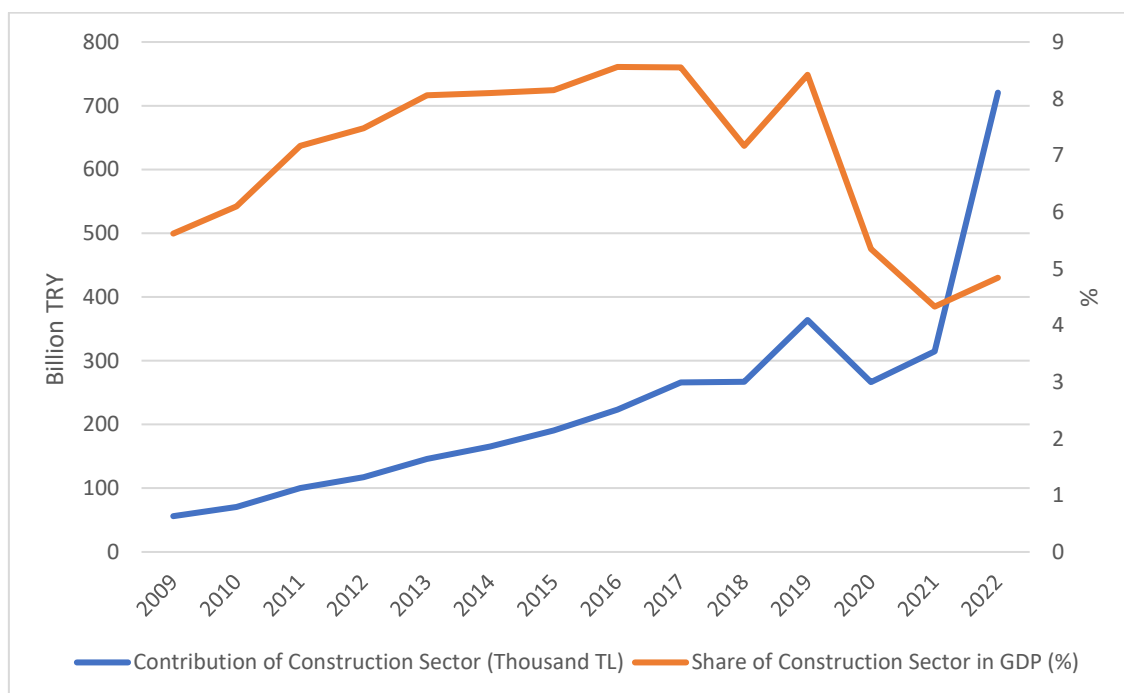
Анализът на броя на сградите за промишлени производствени съоръжения и складови площи разкрива, че въпреки свиването между 2002 г. и 2005 г., оттогава има постоянна тенденция на нарастване. Най-общо може да се каже, че има тенденция на нарастване на търсенето в строителния сектор в Турция от 2002 г. насам, но през 2009 г. настъпи краткосрочно свиване поради световната икономическа криза.

Днес строителният сектор, който се превърна в стълб на икономиката с глобализацията, играе важна роля. Посрещането на нуждите, които възникват поради икономически и социални трансформации и промени по света, накарва строителния сектор да действа като ключов сектор в този смисъл (İNTES Report, 2016).

3. 2.1.1. Преглед на строителната индустрия

За да се анализира общото състояние на строителния сектор в Турция, би било подходящо да се проучи БВП и общия принос на строителния сектор към икономиката. Тези стойности са дадени в таблица 2.1. Таблицата показва, че делът на строителния сектор в БВП е намалял от 5,62% през 2009 г. на 4,84% през 2022 г. Приносът на сектора в абсолютно изражение, от друга страна, непрекъснато се увеличава, достигайки най-високото си ниво през 2022 г. със 720,5 милиарда TL .

Докато пикът в процентното увеличение през периода 2013-2017 г. показва интензивен растеж на сектора, неговият дял в БВП пада под нивата от 2009 г. до 2022 г. Като цяло може да се каже, че строителният сектор има значителен дял в турската икономика, но пропорционалното му тегло в БВП намалява с времето. По-бързият растеж на други сектори в икономиката изглежда е довел до намаляване на дела на строителния сектор в БВП. Действително през периода 2021-2022 г. секторът на ИКТ е нараснал с 32%, банкирането с 10,4% и мебелите със 17,5%.



Фигура 1.3. Принос на строителния сектор към икономиката (2009-2022)

4. 2.2.2. Отвъдморски дейности по договаряне

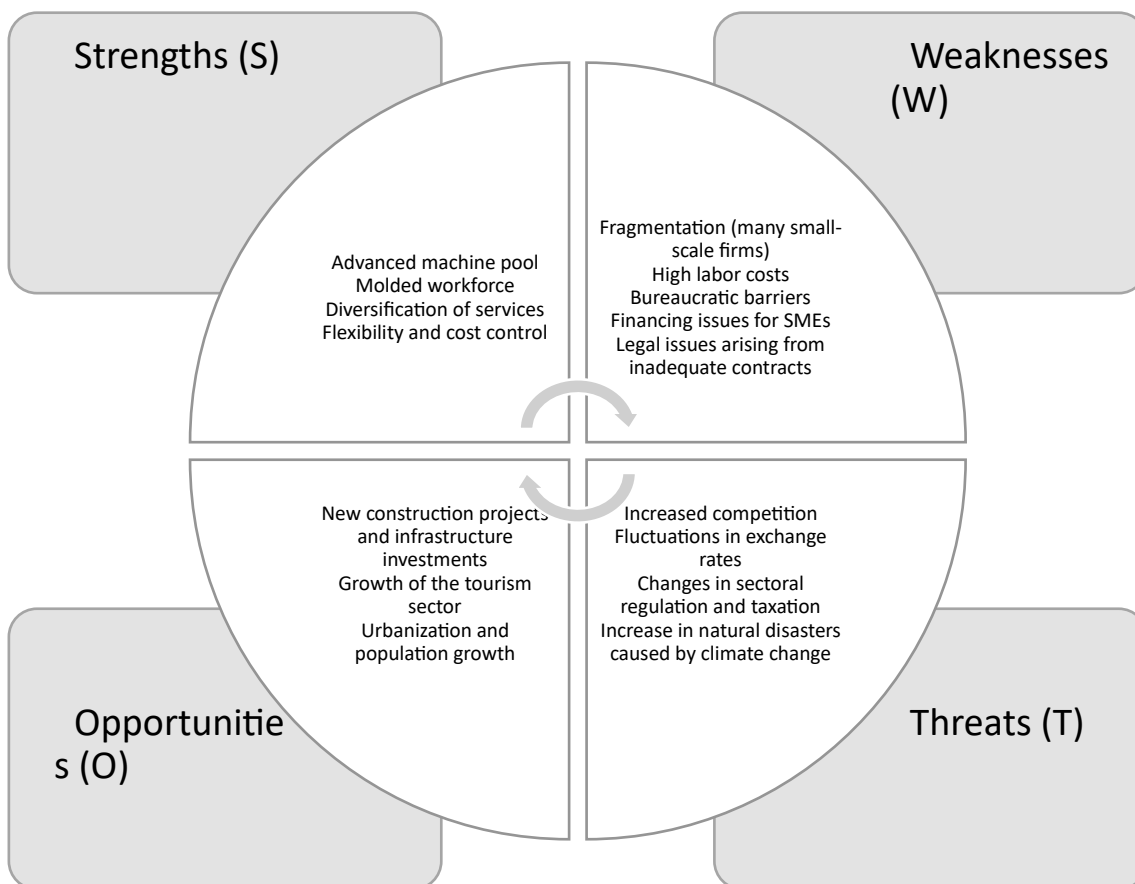
Задграничните проекти създават и работни места в страната. По време на фазите на планиране, изграждане, експлоатация и поддръжка на проектите е необходим персонал в различни области. Това създава нови възможности за работа в строителния и инженерния сектор.

Турция също предоставя важни услуги за договаряне в чужбина. Появата на турски изпълнители в света започва през 1972 г. с изграждането на пристанище Триполи в Либия. От 1972 г. до 2022 г. Турция е участвала в 10 274 проекта в 127 страни, генерирайки общо 588 милиарда долара приходи.

В съответствие с оценките, направени в съответствие с това развитие, се очаква приходите, получени в рамките на тези дейности, да достигнат 650 милиарда долара през 2023 г. и 750 милиарда долара през 2030 г. (Доклад за оценка на отвъдморския договарящ сектор, 2020: 1).

5. 2.3. SWOT анализ на строителния сектор в Турция

Думата SWOT означава сила, слабост, възможност, заплаха.



Фигура 1.4. SWOT анализ на строителния сектор в Турция

SWOT анализът на строителния сектор в Турция разкрива както силните, така и слабите страни, възможностите и заплахите на сектора. Анализът разкрива, че въпреки че има значително ниво на развитие в сектора, има и някои структурни слабости. Продължаващата урбанизация, инфраструктура и инвестициите в туризма в Турция предлагат големи възможности за строителния сектор. Може да се заключи, че секторът ще постигне устойчив растеж в предстоящия период, ако успее да се възползва от силните си страни, да преодолее слабостите си и ефективно да се възползва от възможностите, пред които е изправен.

6. 2.3. Области на строителния сектор в Турция

Таблица 1. представя статистически данни за разрешителните за строеж и жилищните единици в Турция от 2009 г. до 2022 г. Разглеждайки тенденциите във времето, можем да направим няколко заключения. В края на 2000-те години както разрешителните за строеж, така и новите единици отбелязаха стабилно увеличение от година на година, достигайки своя връх през 2010 г. съответно с над 139 000 разрешителни и 907 000 единици. След това обаче числата рязко намаляха след глобалната финансова криза от 2008-2009 г. Активността в новото строителство спадна с над 10% на годишна база както през 2008 г., така и през 2011 г. Производството на жилища остана слабо през по-голямата част от периода на възстановяване в края на 2000-те години.

Таблица 1. Разрешителни за строеж и темпове на промяна, 2009-2022 г

Year	Number of building	Annual change (%)	Number of dwelling units	Annual change (%)
2009	92 342	-3,0	518 475	3,0
2010	139 616	51,2	907 451	75,0
2011	101 900	-27,0	650 127	-28,4
2012	107 816	5,8	771 878	18,7
2013	121 754	12,9	839 630	8,8
2014	139 541	14,6	1 031 754	22,9
2015	125 741	-9,9	897 230	-13,0
2016	134 099	6,6	1 006 650	12,2
2017	161 921	20,7	1 405 447	39,6

2018	104 509	-35,5	669 165	-52,4
2019	55 717	-46,7	319 720	-52,2
2020	96 169	72,6	555 132	73,6
2021	138 556	44,1	724 544	30,5
2022	127 745	-7,8	695 246	-4,0

Постепенно числата се възстановяват в началото до средата на 2010 г. със засилване на икономическия растеж. Разрешителните и единиците са се увеличили с двуцифрени числа през повечето години между 2010-2015 г. Това показва, че възстановяването се задържа в жилищния сектор. Съвсем наскоро данните показват по-висока волатилност. От 2018 г. нататък са очевидни значителни годишни процентни промени - както положителни, така и отрицателни. Това колебание може да съответства на променящите се пазарни условия през този период, включително нарастващи лихвени проценти и промени в политиката.

7. 2.4.1. Инфраструктура и транспортни съоръжения

За да може една държава да предоставя ефективни услуги, тя трябва да защитава своите граждани и да отговаря на основните им нужди. Тук инфраструктурни услуги като електричество, вода, природен газ и канализация се използват за осигуряване на основните нужди на хората. Инфраструктурните услуги могат да се обяснят като строителни работи, които включват много обслужващи елементи като язовири, пречиствателни станции за отпадъчни води, питейна вода, канализационни съоръжения, инсталации за производство на електроенергия, железопътни линии, пътища, комуникации, дренажни и напоителни съоръжения. Ясно е, че инфраструктурните работи се считат за обществена полза, а не за инвестиции. Поради тази причина стойността на инфраструктурните строителни работи е изключително висока. Размерът на проектите е доста скъп в този контекст

8. 2.4.2. Администрация за жилищно развитие (ТОКІ)

Администрацията за жилищно развитие (ТОКІ) започва своята дейност през 1984 г. и в този контекст е създаден автономен жилищен фонд съгласно Жилищния закон № 2985. Основната цел на създаването на тази администрация е да отговори на нуждата от жилища, произтичаща от бърза урбанизация и нарастване на населението.

Общо 854 616 жилищни единици са произведени от ТОКІ през този период. Най-голям брой жилищни единици са произведени в „Групата с ниски и средни доходи“ с 392 917 единици между 2003 и 2022 г. Това е последвано от „Трансформация на бедняшки квартали“ (150 689 единици), „Развитие на ресурсите“ (115 463 единици) и „Изпълнение на жилищно настаняване при бедствия“ (37 734 единици). В годишното производство на жилища са произведени 57 006 единици през 2020 г., 20 057 единици

през 2021 г. и 32 790 единици през януари-август 2022 г. През 2020 г. се наблюдава увеличение на производството на жилища; въпреки това имаше лек спад през 2021 г.

9. 2.4.3. Публично-частно сътрудничество

ПЧП се отнася до сътрудничеството между частния и публичния сектор с цел осигуряване на проект или услуга, предоставяна от публичния сектор като цяло. В структурно отношение ПЧП предоставя определени предимства както на фирмите от публичния, така и на частния сектор. Въпреки това, за да се осигури социална полза, прозрачността и условията на лоялна конкуренция са от изключително значение. По този начин ще може да се разкрие и максимизира социалната полза.

10. 2.5. Жилищният сектор в Турция

Жилищният сектор има значителен дял в общата стойност на инвестициите в недвижими имоти в Турция.

Като цяло може да се каже, че продажбите на жилища, които показаха възходяща тенденция между 2013 и 2017 г., започнаха да се свиват от 2018 г. Възстановяването през 2020 г. не беше стабилно.

Възможните причини за несигурността в жилищния сектор могат да бъдат следните:

- (EN) Колебанията в икономиката и несигурността по време на криза оказват влияние върху жилищния пазар.
- Увеличаването на темповете на инфлация може да повлияе отрицателно върху цените на жилищата.
- Повишаването на лихвените проценти може да намали търсенето чрез повишаване на кредитните разходи.
- Евентуалното повишаване на нивата на безработица може да отслаби покупателната способност на жилищата.
- Политическата нестабилност и несигурността в икономическите перспективи имат отрицателно въздействие върху доверието на инвеститорите.
- Несъответствията в политиките за урбанизация могат да причинят проблеми в баланса търсене-предлагане.
- Забавянето на проектите за градска трансформация може да увеличи несигурността в съществуващия запас.
- Икономическите санкции и ограничения могат да повлияят отрицателно върху продажбите на жилища.
- Променливостта на темповете на инфлация може да доведе до колебания в цените на жилищата.

Следователно икономическата, политическата и социалната несигурност често засягат пазара на жилища.

Проведени са различни проучвания върху жилищния сектор в Турция. Развитието на жилищния сектор в Турция е повлияно от различни фактори. Тези фактори включват

темп на нарастване на населението, разпределение на доходите, индекс на цените на жилищата, брой чужденци с разрешения за пребиваване, икономически и финансови кризи и извънредни събития като епидемии.

В заключение, главата идентифицира, че развитието на жилищния сектор в Турция е повлияно от различни фактори. Тези фактори включват темп на нарастване на населението, разпределение на доходите, индекс на цените на жилищата, брой чужденци с разрешения за пребиваване, икономически и финансови кризи и извънредни събития като епидемии. Освен това са изследвани въпроси като прогнозиране и анализиране на продажбите на жилища, влиянието на капиталовите пазари върху цените на жилищата, потреблението на енергия, търсенето на жилища и идентифицирането на провинции с подобни характеристики.

3. ГЛАВА

1.8. Подходи към финансовия мениджмънт на строителните фирми – Казус Цел на изследването

Основната цел на изследването е да се определят разликите и приликите между подходите за финансово управление на фирми с различна големина, работещи в строителния сектор, чрез анализ на процесите на вземане на финансови решения, практиките за управление на риска и факторите, влияещи върху финансовото им представяне. По този начин основната цел на дисертацията е да осигури академичен принос към оформянето на разбирането за финансов мениджмънт в строителните компании чрез предоставяне на изчерпателни данни, които могат да преодолеят настоящата липса на информация в съответната област.

2.1. Набор от данни

Проучването използва главно два отделни набора от данни, за да изследва подходите за финансово управление в строителните компании. Първият набор от данни са данните на фирмите за недвижими имоти, регистрирани на фондовата борса. Чрез използването на данните на тези фирми ще се опита да се разкрие финансовата ефективност на фирмите за недвижими имоти. В този контекст, в рамките на проучването, беше извършен панелен анализ на данни, за да се определи влиянието на факторите, влияещи върху доходността на REITs. В обхвата на проучването са АДСИЦ компаниите, които са регистрирани на фондовата борса и се търгуват непрекъснато в тримесечни периоди между 2018-2022 г.

Таблица 2. Изброени компании за недвижими имоти, включени в анализа

Stock Code	Firm
AGYO	Atakule Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
AVGYO	Avrasya Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
DZGYO	Deniz Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
DGGYO	Dogus Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS

EKGYO	Emlak Konut Gayrimenkul Yatirim Ortak AS
HLGYO	Halk Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
ISGYO	Is Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
KLGYO	Kiler Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
MARGYO	Marti Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
NUGYO	NuroI Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
OZGYO	Ozderici Gayrimenkul Yatirim Ortklg AS
PEGYO	Pera Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
RYGYO	Reysas Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
SNGYO	Sinpas Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
TRGYO	Torunlar Gayrimenkul Yatirim Ortaklig AS
TDGYO	Trend Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS
TSGYO	TSKB Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS

В проучването се използват тримесечни данни между балансовия период 2018-3 и балансовия период 2022-6. В този случай се използват 18 периода с данни за 17 корпоративни фирми, изброени в BIST.

Може да се каже, че причината да се използва коефициентът на възвръщаемост на собствения капитал, а не коефициентът на възвръщаемост на активите (ROA) в изследването, са характеристиките на сектора. В интерес на истината тръстовете за инвестиции в недвижими имоти имат високо използване на капитала в своите дейности. По отношение на структурата на капитала те имат значителна част от собствения капитал в баланса си. Рентабилността на ROA се измерва според общите активи. Въпреки това имотите с недвижими имоти, които имат голям дял в активите на АДСИЦ, може да повишат стойността си с времето. Това може да направи ROA подвеждаща. ROE измерва възвръщаемостта на собствения капитал на фирмата. Целта на АДСИЦ е да осигурят висока възвръщаемост на собствения капитал на своите акционери. Следователно ROE е по-значим индикатор в сравнителния анализ на REITs. Следователно ROE се използва в това проучване.

Проучването също така задава различни въпроси за интервю на строителни компании от различни размери. Целта на това интервю е да се анализира и разбере настоящата ситуация на строителните компании в Турция по важни въпроси като практики за финансово управление, процеси за управление на риска и стратегии по време на криза.

Данните, получени чрез въпросите на интервюто, ще предоставят информация за процесите на адаптиране на строителните компании към настоящите икономически условия и променящите се регулации. Чрез анализиране на отговорите ще бъдат разкрити предизвикателствата, пред които е изправен секторът, и подходите за решаване, разработени за справянето с тях

2.2. Методика

Панелните данни, известни също като данни за надлъжни или напречни времеви редове, са набор от данни, в който поведението на обектите се наблюдава във времето. Тези субекти могат да бъдат държави, компании, физически лица, държави и т.н. Панелните данни са данни, които съдържат наблюдения за различни напречни сечения във времето. Примери за групи, които могат да формират серии от панелни данни, са държави, фирми, лица или демографски групи. Подобно на данните от времеви редове, панелните данни съдържат наблюдения, събрани с хронологично редовна честота. Подобно на данните от напречно сечение, панелните данни съдържат наблюдения на отделни лица.

Беше изготвен формуляр за интервю и бяха проведени интервюта с висшите мениджъри на 10 компании от различни размери в строителния сектор, работещи на фондовата борса в Турция по отношение на предоставянето на финансиране, управление на риска, счетоводство, одит, финансов контрол и предложените стратегии за продажби по време на криза. Използван е качествен изследователски метод за оценка на проведените за тази цел интервюта. Полуструктурираните интервюта бяха проведени с техниката на фокус групово интервю. Въпросите за интервю бяха актуализирани след пилотното приложение. Интервютата с фокус групи бяха проведени с помощта на полуструктурирани въпросници. Въпросите на въпросника бяха изготвени в съответствие с прегледа на литературата и експертните мнения. Интервютата бяха с продължителност около 60 минути и 7 основни въпроса и техните подвъпроси бяха отговорено.

2.3. Оценка на интервюто

В интерес на истината всички фирми използват собствения капитал като основен източник на финансиране за строителни проекти. Банковите заеми също играят важна роля при финансирането на проекти. Най-често предпочитаният метод са кредитите за проектно финансиране. Лихвените проценти, оценката на риска и пазарните условия са важни фактори, които се вземат предвид при избора на метод на финансиране. По време на периоди на кредитни ограничения се набляга на предварителни продажби, решения за краткосрочно финансиране и управление на парични средства. Фирмите се опитват да отговорят на нуждите си, като използват както традиционни, така и иновативни инструменти за финансиране по балансиран начин. Съгласно дадените съотношения, разпределението на източниците на финансиране на строителните компании, опериращи в Турция, може да се оцени, както следва: Степента на използване на собствения капитал от 60% показва, че строителните компании посрещат значителна част от своите финансови нужди със собствен капитал. Само това обаче може да не е достатъчно. Фактът, че 80% от фирмите използват банкови заеми, показва, че банковите заеми са най-важният външен източник за строителните фирми. Лесният достъп до кредит и изгодната цена може да са причината за

предпочитанието. Делът на предварителните продажби във финансирането е 40%, което показва, че това е важен вид източник. Подкрепата на някои от проектите с предварителни продажби може да намали риска. Фактът, че само 10% от фирмите използват мурабаха/банкиране с участие показва, че този алтернативен източник все още не е широко разпространен. Като цяло може да се каже, че сред източниците на финансиране на строителните компании се открояват собственият капитал, банковите кредити и предпродажбите. Делът на компаниите, които контролират разходите, е 80%, делът на компаниите, които използват финансови инструменти, които отчитат риска от инфлация, е 50%, а делът на компаниите, които следват политики, които хеджират валутния риск, е 30%. Това може да се дължи на факта, че строителният сектор е по-малко изложен на валутен риск. Най-общо може да се каже, че рискът от разходите е рискът, на който фирмите обръщат най-голямо внимание, следван от риска от инфлация. Валутният риск, от друга страна, се счита за основен риск за момента, степента на използване на софтуера ERP (Integrated Resource Planning) е 60% и представлява мнозинството. Автоматизацията на бизнес процесите и повишената ефективност на ERP системите са сред причините за предпочитание. Процентът на компаниите, използващи метода на предварително кодиране на повтарящи се процеси, е 20%. Като цяло може да се каже, че в допълнение към използването на ориентирано към дигитализацията ERP във фирмените счетоводни системи, методите за стандартизиране на работните процеси и осигуряване на целостта на данните също са ефективни. Подчертава се важността на интеграцията между системите.

Фактът, че степента на използване на външни одиторски фирми е 50%, показва, че повече от половината от одиторските процеси се извършват от професионални одиторски фирми. Разбираемо е, че независимата гледна точка е важна. Делът на компаниите, извършващи одити чрез одитни кантори, е 30%. Фактът, че 20% от фирмите наблюдават физическия процес показва, че методът за наблюдение и запис на производствената фаза е предпочитан до известна степен. Като цяло може да се каже, че е обичайно да се използват независими външни одитни услуги в процесите на одит на строителните компании, използват се и звена за вътрешен одит, но физическият мониторинг е по-малко предпочитан. 80% от фирмите използват петте елемента на вътрешния контрол (контролна среда, оценка на риска, контролни дейности, информационно-комуникационни, мониторингови дейности). Това показва, че повечето фирми наблягат на прилагането на стабилна система за вътрешен финансов контрол. 60% от фирмите следят изпълнението на бюджета. Изготвянето и наблюдението на бюджетите помага на фирмите да упражняват финансово планиране и контрол върху разходите. 20% от фирмите дават приоритет на управлението на риска. По-малка част разглеждат управлението на риска и ликвидността като отделни приоритети в своите контролни процеси. Като цяло фирмите изглеждат са наясно с въвеждането на стандартни контролни механизми за тяхното финансово управление. 50% от фирмите са прилагали отстъпки при продажбите по време на криза. 40% от фирмите предлагат планове за плащане на вноски на клиентите. 20% от фирмите предоставиха полеви модели/показни единици за препоръки. Това позволява на потенциалните клиенти да визуализират продуктите по-добре и подпомага продажбите без физически посещения. 10% от фирмите са разработили свои онлайн канали за продажба. 10% от компаниите са спрели или забавили дейността по продажбите. В обобщение, по-голямата част от фирмите възприеха

промоционални цени и гъвкавост на плащанията, за да се противопоставят на предизвиканото от кризата забавяне на продажбите.

а. Резултати и дискусия

В рамките на емпиричния анализ, извършен в това изследване, има за цел да се определят факторите, влияещи върху възвръщаемостта на собствения капитал (ROE) на регистрирани компании, опериращи в строителния сектор. Целта на изследването е да се определят факторите, влияещи върху възвръщаемостта на собствения капитал на строителните фирми и да се формират; основата на управлението практики, които ще подкрепят финансовия успех на фирмите в сектора. Възвръщаемостта на капитала е важен показател, който отразява бъдещите инвестиции и капацитета за растеж на компаниите. Благодарение на констатациите както ръководството, така и политиците ще имат по-добро разбиране за динамиката, засягаща рентабилността на въпросния сектор. Така отчетените финансови отчети също ще бъдат анализирани по-задълбочено.

Резултатите от проучването ще допринесат за идентифициране на потенциални проблемни области в сектора и разработване на решения. За да обобщим, може да се каже, че това изследване не предоставя достатъчно информация в областта на мениджърите в строителния сектор, инвеститорите и политиците и насочва разработването на стратегии за бъдещето на сектора.

Резултатите от теста показват, че строителните компании трябва ефективно да управляват своите нетни продажби и да балансират краткосрочното си дългово бреме, за да увеличат своята рентабилност. За инвеститорите, които анализират финансови отчети, тези данни са важни фактори, които трябва да се вземат предвид в процеса на оценка на компанията.

Като цяло анализът и резултатите от тестовете на проучването разкриват, че строителните фирми отдават значение на резултатите от продажбите и управлението на краткосрочния дълг, за да увеличат възвръщаемостта на собствения си капитал.

На първо място, фирмите се грижат да контролират разходите чрез минимизиране на несигурността в бюджетите на проекта. Те извършват хеджиращи сделки и разработват модели за прогнозиране чрез наблюдение на променливи като обменни курсове, лихвени проценти и цени на суровините. Така те целят да предотвратят преразход на бюджета.

По време на криза стратегиите за продажби се правят гъвкави и се предлагат опции за плащане предварително и на разсрочено плащане. Някои фирми следват реалистична ценова политика, за да избегнат влиянието на пазарните колебания.

Фирмите подобряват своите системи за отчитане, за да подобряват непрекъснато своите политики за финансово управление и да създават гъвкави механизми за вземане на решения чрез получаване на обратна връзка от място.

С цифровизацията на системите за отчитане и анализ се създават усъвършенствани системи, които могат да правят бързи прогнози, като използват анализ на големи данни. По този начин е насочен към незабавно адаптиране към променящите се условия.

Като цяло адаптирането към променящите се икономически условия, минимизирането на излагането на риск и възприемането на гъвкав подход на управление са от решаващо значение за финансовия успех на фирмите.

Това проучване имаше за цел да проучи емпирично и теоретично да анализира подходите за финансово управление на строителните компании в Турция чрез подход на смесени методи. Чрез използване на панелен анализ на данни за публично регистрирани фирми за недвижими имоти и провеждане на интервюта с мениджъри на строителни компании с различни размери, той предостави оригинални емпирични прозрения за тяхното финансиране, управление на риска, счетоводни, одиторски и контролни практики.

Теоретично констатациите бяха обсъдени в рамките на финансово управление и моделиране на панелни данни. Анализът на резултатите от регресията допринесе за разбирането на това как специфичните детерминанти влияят върху рентабилността на регистрираните фирми за недвижими имоти.

Проучването направи оригинален емпиричен принос чрез събирането на първични данни по слабо проучени финансови теми. Едновременно с това той напредна в теоретичното приложение чрез систематично свързване на емпирични доказателства с управленски концепции. Чрез емпирично профилиране и теоретично контекстуализиране на финансовото управление в строителните компании, изследването адресира пропуски и обогати развиващата се база от знания за тази жизненоважна за икономиката индустрия.

ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМАТА НА ДИСЕРТАЦИЯТА

1-https://drive.google.com/file/d/13aJZ_Z2NYUQBmqww7oGG_b6rLVKUcDBR/view

Държавно регулиране на икономиката (стр. 51-62), 01/2022, ISSN 2815 391X

2-https://drive.google.com/file/d/1mmk__pKofp-WDuGvOSjDsx_5lq7_5NGq/view

Сравнение между качествен и количествен анализ (стр. 78-85), 02/2022, ISSN 2815 391X

3-<https://drive.google.com/file/d/1aGWA0sB20et9089jeX1cVa-EsISk0xPq/view>

Бюджетиране на процеса на изграждане (стр. 20-30), 01/2023, ISSN 2534-9228

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОРИГИНАЛНОСТ И АВТЕНТИЧНОСТ

Аз, долуподписаният Мурат Айтимур, докторант в катедра „Финанси и застраховане“ на ВУЗФ, декларирам, че представената от мен за защита дисертация на тема: Финансови аспекти на строителния сектор в Турция – преглед на настоящите и бъдещите тенденции за присъждане на образователната и научна степен „доктор“ е оригинален труд и съдържа оригинални резултати, получени при проведени от мен научни изследвания.

Декларирам, че резултатите, получени, описани и/или публикувани от други учени, са надлежно цитирани в библиографията, предмет на изискванията за защита на авторските права.

Информиран съм, че при установяване на плагиатство в представената дисертация комисията по защита има право да я отхвърли.

Декларирам, че тази дисертация не е предоставяна в други университети, институти и други висши училища за придобиване на образователна и научна степен.

.../.../2024

.....

Мурат Айтимур