

# Office Real Estate Bulgaria Market Review

2010, БЪЛГАРИЯ

## България отблизо

- 0.2% ръст на БВП през третото тримесечие на 2010 година спрямо същото тримесечие на предходната година, като в номинално изражение стойността му достига до 19 562 млн. лв. Текущият обем на БВП за първите девет месеца на 2010 година възлиза на 50 803 мил. лв.
- 901.4 млн. евро е размерът на преките инвестиции в страната за периода януари – септември 2010 година, при 2233.5 млн. евро за същия период на 2009 година – спад с 59.64 %.
- 184.6 млн. евро инвестиции в недвижими имоти на чуждестранни лица, при 450.1 млн. евро за януари – септември 2009 година (спад с 58.99%).
- годишната инфлация, изчислена към септември 2010 г. спрямо септември 2009 г. е 3.5%.
- 9.5% коефициент на безработица през третото тримесечие на 2010 г.
- През декември 2010 основният лихвен процент е на ниво от 0,18%.

## Предлагане

Пазарът на офиси в страната продължава да се характеризира с дисбаланс между търсенето и предлагането в полза на второто. Това е резултат от голямата инвестиционна активност в сегмента през последните години и нестабилната икономическа ситуация в страната, рефлексирала върху бизнеса.

През 2010 година инвестиционната активност в сектора се свива до нива от 2005 година, с много малък брой новообявени проекти. По данни на Националния статистически институт, за първите девет месеца на годината са издадени с 32.64% по-малко на брой разрешителни за строеж на административни и офисни сгради

спрямо същия период на 2009, и с 47.76% по-малко спрямо 2008 година. В реално изражение, са издадени 163 разрешителни с обща разгърната застроена площ от 119 712 кв.м.

През 2010, на територията на София са завършени над 203 хил. кв. м. офис площи клас А и В, с което общото количество се повишава до близо 1 200 000 кв.м. Запазва се тенденцията голям дял от нововъведените в експлоатация площи да са ситуирани в периферни райони на столицата или по вече обособените бизнес локации – бул. България, бул. Черни връх, бул. Цариградско шосе и бул. Тодор Александров.

Издадени разрешителни за строеж на нови административни/ офис сгради за периода 2005 -2010 година



Новоизградените офиси регистрират 16.9% увеличение над наличните до момента площи в столицата и значително ще допринесат за увеличаване на коефициента на незаеетост. В периферните райони на града, където са ситуирани над 70% от проектите, последният вече надхвърля 20%. Логично, този процент е по-нисък в централната част на града, в резултат на ограниченото предлагане на модерни офис площи.

Към декември 2010 година на територията на София в процес на изграждане са над 650 000 кв. м офис площи, като според инвестиционните намерения над 30% от тях се очаква да бъдат завършени през първите месеци на 2011 година. По – големи проекти в строеж са “Capital Fort” на бул. Цариградско шосе с 44 000 кв.м. офис площи, „Ellips center” – 18 500 кв.м. „Sofia one” – 26 000 кв.м, „City tower” – 32 000 кв.м и „Милениум център” – 35 000 кв.м.

Предлагането на модерни офис площи на територията на град Варна остава голямо. Общият им обем през 2010 година е над 200 000 кв.м. Няма съществена промяна при разпределението на площите по райони – 21% са разположени в централната част на града, 42% по входно - изходните булеварди и 37% в периферията на града. Проектите завършени през периода са търговско-развлекателният и административен център „Varna Towers” на бул. „Владислав Варненчик” с 23 000 кв.м офис площи и „Central Point” на бул. „8-ми Приморски полк” – 5 200 кв.м.

Офис площите в процес на изграждане към декември 2010 на територията на град Варна са над 51 000 кв.м, като всички те са разположени в широкия център. Най-значимият е бизнес център „Никулицел” с обща разгъната площ от 19 000 кв.м.

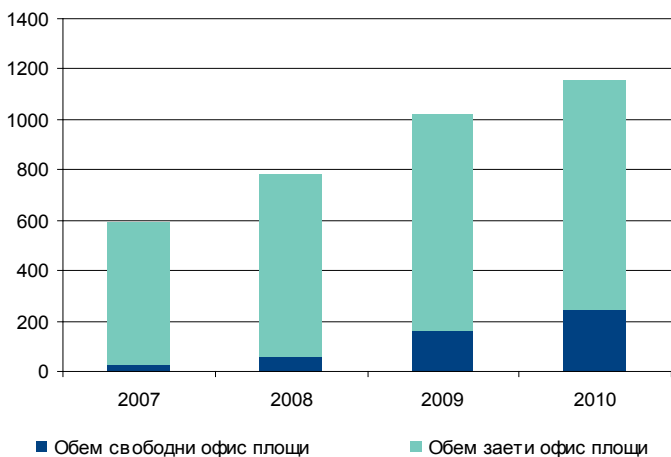
Немалък остава и дялът на офис проектите, чиято

реализация е отложена във времето. Основна причина е икономическата обстановка в страната, състоянието и задлъжнялостта на бизнеса, намаленият обем на инвестициите и трудното финансиране. Все повече инвеститори трябва да осигуряват по-висок процент на самоучастие или да подписват повече предварителни договори, което на фона на пазарната ситуация в страната е много трудно.

Един от основните проблеми, който стои пред сектора е качествено разминаване на търсенето с предлагането. По-голямата част от новите офис сгради, макар и да предлагат гъвкаво разпределение на офис площите, включват прекалено големи офис единици. Най-често големината на предлаганите помещения е над 250-300 кв.м и по този начин в голяма степен се разминава с изискванията, и преди всичко, с възможностите на бизнеса в настоящия момент.

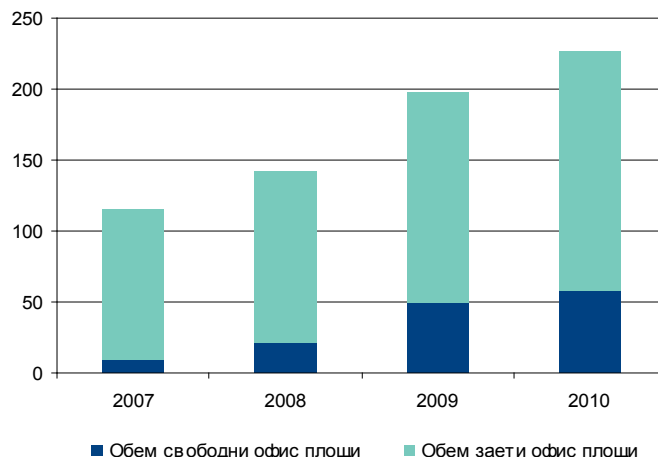
Бизнес център Никулицел предлага на пазара модерни офис площи от клас А. Комплексът е разположен в централната част на Варна, върху ъглов парцел с площ от 1 860 кв.м, заключен между улиците Ген. Колев и Никулицел. Бизнес центърът има уникална локация и добри комуникации до останалите точки на града. Сградата със застроена площ от 1 300 кв.м е решена с три подземни и единадесет надземни нива. Общата ѝ разгърната застроена площ е 19 636 кв.м. Осигурено е паркиране за 159 автомобила. Част от партера, втория и третия етаж на сградата са предвидени за централа на Първа инвестиционна банка. Етажите от четвърти до десети включително са предназначени за офиси. Планировката им е такава, че дава възможност за гъвкаво разпределение на пространствата. На последния, единадесети, етаж с великолепна панорама към града ще са разположени ресторант и фитнес зала за обслужване нуждите на обитателите на центъра.

Заетост на офис площите в град София, хил. кв.м.



Източник: GVA Sollers Solutions

Заетост на офис площите в град Варна, хил. кв.м.



Източник: GVA Sollers Solutions

Друга характерна тенденция е, че значителен брой от договорите за наем се сключват на ценови нива по-ниски спрямо средните за района и типа имот. Наемните нива са съобразени с типа на клиента, площта, която се наема, периода, за който се сключва договора и др. Схемите за актуализация на наема са стъпаловидни, съобразени с макроикономическите показатели на страната.

Както през първата половина на 2010 инвеститорите са принудени да предлагат атрактивни условия за наемане на офис площи. Част от тях са: поемане на разходи по преместване; гратисни периоди, в зависимост от срока на договора; поемане на разходите по довършителните работи по интериора на офиса и др.

### Търсене

Както и през първата половина на годината водещият мотив за търсене на офис площи е желанието за оптимизиране на разходи на наем. Търсенето е фокусирано върху малки (до 75 кв.м) и средно (до 200 кв.м) големи площи. Не липсват и клиенти търсещи по-големи офис пространства, като това са предимно представители на ИТ сектора и аутсорсинга.

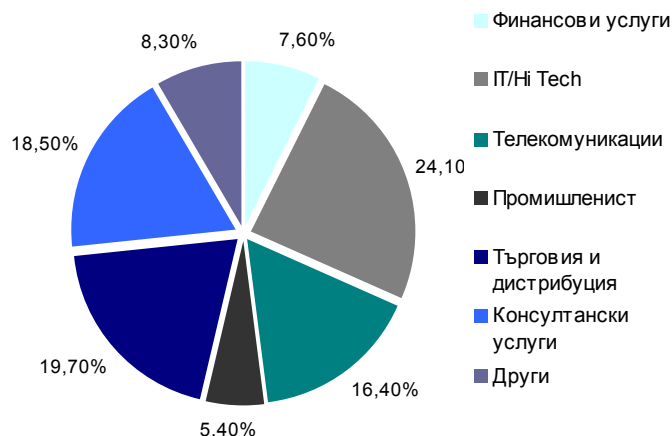
Продължава движението на наематели от стари административни сгради и апартаменти в центъра към модерните новоизградени бизнес локации. Докато през 2009 година преместванията са сравнително плахи, поради липсата на информация за пазара, то през 2010 година пазарът се активизира. Компаниите се възползват от намалените наемни нива и пристъпват към релокация на сегашните си офиси. Други фирми използват момента да предоговорят наемните нива на офисите си, а собствениците са склонни да направят отстъпка с цел запазване на част от приходите си.

Най-активни при търсенето и наемането на офис площи в столицата през 2010 са предимно компании от ИТ сектора, консултантски компании, телекомуникационни компании, фирми, занимаващи се с търговия на потребителски стоки, счетоводни и адвокатски къщи. Те търсят офиси с квадратура до 300 кв.м, с удобна локация за клиенти и служители, и с възможност за паркиране.

Във Варна и другите областни градове се търсят офиси с квадратура до 150 кв.м, основно с цел оптимизиране на разходите и работния процес. Предпочитани са помещения както в новопостроените офис сгради, така в сгради със смесено предназначение, намиращи се в централните райони.

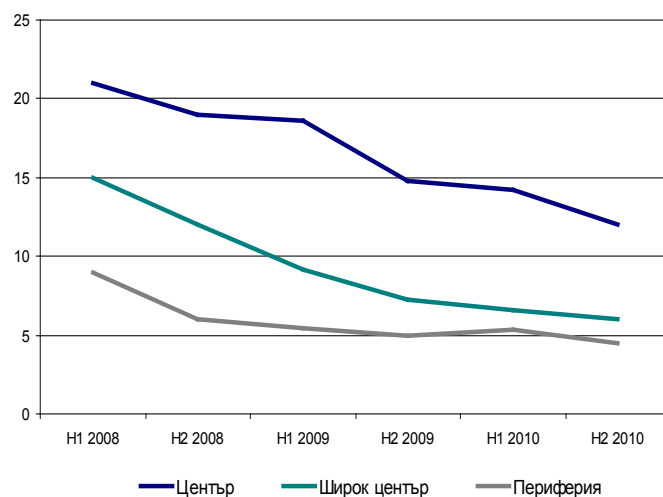
През периода се наблюдава интерес от страна на инвестиционни дружества, желаещи да придобият офис сгради. Те инвестират във финансово ефективни проекти с добра локация и с наличие на определен процент на заетост.

Разпределение на наемателите по бизнес сектори за 2010 година



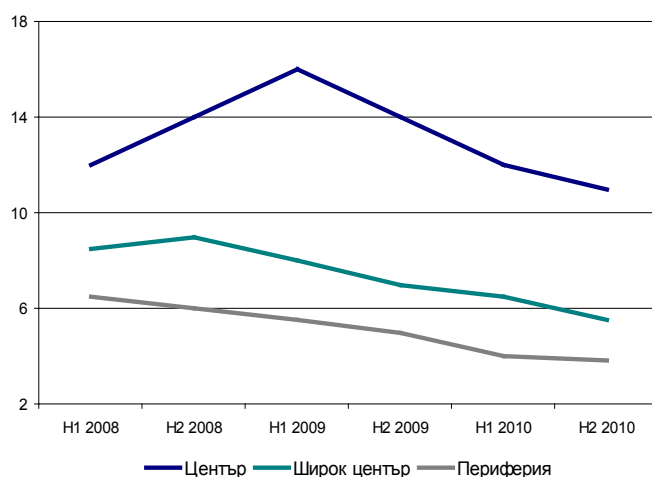
Източник: GVA Sollers Solutions

Наемни нива на офисите клас А и клас В в град София, евро/ кв. м.



Източник: GVA Sollers Solutions

Наемни нива на офисите клас А и клас В в град Варна, евро/ кв. м.



Източник: GVA Sollers Solutions

## Цени

Спадът в търсенето и голямото предлагане продължават да оказват натиск върху продажните и наемни цени на имотите в сегмента. Това се усеща най-много в София и Варна, където е съсредоточен най-голям обем офис площи.

Средно за 2010 офертните продажни цени в сегмента се понижават с около 18% спрямо края на 2009 година. Най-голямо е понижението на територията на София, където са ситуирани над 70% от всички модерни офис площи, съответно 28.05% за площи клас А и 9.84% - за клас В. Спадът на цените във Варна е в размер на 17.25 %.

На пазара на наеми, офертните цени на офис площите клас А и В в София отчитат среден спад от близо 15% спрямо края на 2009 година. Най-съществено е понижението в периферните райони - 14.29%, където наемните нива варират от 4.5 до 5.5 евро на кв.м на месец. Средните офертни наемни цени в централната част на столицата и офис дестинациите се движат в рамките на 8 -12 евро на кв.м.

Наемните нива във Варна също отчитат спад средно с 16.6% спрямо 2009 година. През периода офертните

наемни стойности на офис площите клас А достигнаха нива близо 10 евро на кв.м на месец. В широкия център и периферните райони се предлагат площи от 4 до 8 евро на кв.м.

На база клиентки проучвания в края на отчетния период считаме, че наемните нива на модерните офис площи са много близо или съвпадат с нивата на поносимост на бизнеса, и само голямото предлагане в сегмента може да продължи натиска на цените надолу.

## Доходност

Доходността на офис площите клас А и В в страната към месец Декември 2010 година е в диапазона от 6 до 9%. Важни фактори, влияещи върху нивото на доходността в сегмента остават намаляващите пазарни и наемни цени, както и големият процент на незаемност на офис площите.

В София средната доходност при първокласните офис пространства с атрактивна локация е около 8.00 - 8.52%. При клас В площите е 6.50 – 7.00%.

Във Варна доходността на имотите в сегмента е около 8.00 – 9.00%, а за Бургас е 7.00 – 8.00%.

## Прогнози за Н1 2011

- Все повече инвеститори ще се съобразят с плановете за инфраструктурно развитие на градовете, с цел предоставяне на по-атрактивен продукт на крайния клиент. Тенденцията на дисбаланс между търсенето и предлагането, в полза на второто ще се запази, като резултат от високата инвестиционна активност в сегмента през минали периоди.

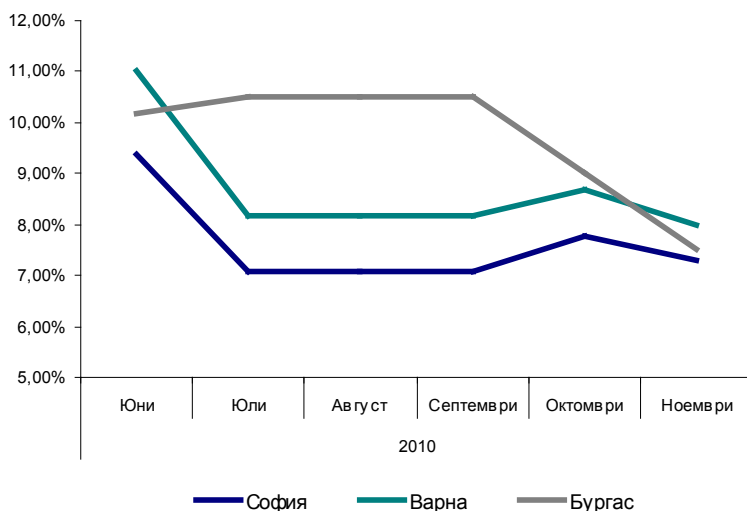
- Усвояването на новопостроените свободни площи и на тези в процес на строеж ще отнеме на бизнеса повече от 34 месеца, при условие че темпа на усвояване на нови площи през 2012/ 2013 достигне до този от периода 2007/2008 година.

- Ще продължи повишаването на незаемността в бизнес сгради, разположени в райони с липса на транспортна осигуреност.

- Ще продължи тенденцията на релокация с цел оптимизация на разходите за наем.

- Ще се запази интересът за придобиване на офис сгради, имащи определена доходност и процент на заемност.

Доходност на офис площите клас А и В за периода Юни – Ноември 2010



Източник: GVA Sollers Solutions

| Град         | Продажбена цена<br>Еуро/кв.м<br>(само за клас В) | Наемна цена<br>Еуро/кв.м | Средна доходност,<br>% | Срок на договорите<br>за наем<br>(години) |
|--------------|--|--------------------------|------------------------|---|
| София        | 800 - 1800                                       | 5-16                     | 7.54%                  | 2-5                                       |
| Варна        | 850 - 1800                                       | 5-10                     | 8,41%                  | 1-3                                       |
| Бургас       | 650 - 1000                                       | 4-10                     | 6,75%                  | 1-2                                       |
| Пловдив      | 700 - 1100                                       | 4-10                     | 7,70%                  | 1-2                                       |
| Стара Загора | 750 - 1200                                       | 4-9                      | 8,16%                  | 1-2                                       |

### ПО-ГОЛЕМИ ОФИС ПРОЕКТИ ЗАВЪРШЕНИ ПРЕЗ 2010

| Обект                    | Населено място | Офис площи<br>(кв.м) | Дата на<br>завършване |
|--------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|
| Сердика център           | София          | 35000                | Q1 2010               |
| Мегаларк                 | София          | 59 600               | Q4 2010               |
| Варна Тауърс             | Варна          | 23000                | Q3 2010               |
| Адора бизнес център      | София          | 18160                | Q4 2010               |
| Метросити                | София          | 16429                | Q2 2010               |
| Урбан център             | София          | 14000                | Q2 2010               |
| София сити бизнес център | София          | 12360                | Q3 2010               |
| Туинс център             | София          | 9720                 | Q2 2010               |

### ПО-ГОЛЕМИ ОФИС-СГРАДИ, В ПРОЦЕС НА СТРОЕЖ

| Обект                        | Населено място | Офис площи<br>(кв.м) | Дата на<br>завършване |
|------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|
| Софарма Тауърс               | София          | 24 000               | 2011                  |
| България Еър Тауър           | София          | 33 000               | n/a                   |
| Сити Тауър                   | София          | 31 844               | 2011                  |
| Вертиго билдин               | София          | 17 000               | 2011                  |
| Брюксел център               | София          | 24 000               | 2011                  |
| София Еърпорт Център         | София          | 100 000              | 2011                  |
| Бизнес Таун София            | София          | 53 346               | 2012                  |
| София 1 бизнес комплекс      | София          | 63 000               | 2011                  |
| Стара Загора бизнес парк     | Стара Загора   | 57 000               | n/a                   |
| Полиграфия офис Център       | София          | 46 467               | 2010                  |
| Софарма -Литекс Тауърс       | София          | 46 300               | n/a                   |
| Капитал Форт бизнес комплекс | София          | 44 362               | n/a                   |
| Скай Билдингс                | София          | 35 500               | 2013                  |
| Милениум център              | София          | 35 000               | n/a                   |
| Булмаркет бизнес център      | Русе           | 21 781               | n/a                   |
| Марково Тепе Мол             | Пловдив        | 20 000               | n/a                   |
| Виктория Гардънс             | Пловдив        | 19 838               | n/a                   |
| Никулицел бизнес център      | Варна          | 19 000               | 2011                  |
| Стела парк офис комплекс     | София          | 16 940               | n/a                   |
| Елипс Тауър бизнес център    | София          | 18 763               | 2011                  |

## ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИЯ

Моля, свържете се с:

Добромир Ганев, Директор  
Тел./Факс 02 987 47 47

Информацията в този доклад е представена от източници, считани за надеждни. GVA Sollers Solutions не поема гаранции, пряко или косвено, за нейната достоверност. Всяко заинтересовано лице трябва да потърси допълнително уверение за точността на информацията. GVA Sollers Solutions не дава никакви изрични или подразбиращи се гаранции относно този документ и съдържащата се в него информация, както и не поема никаква отговорност за каквито и да е загуби, вреди или пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ.

ул. Граф Игнатиев 39, етаж 1  
София, 1000  
България,  
Тел. 02 987 93 93  
Факс 02 987 47 47  
office@gvasollers.com  
www.gvasollers.com

## ПОВЕЧЕ ЗА GVA

GVA Worldwide е глобална организация, обединяваща водещи регионални компании, специализирани в сегмента на бизнес имотите. Идеята, заложена в организацията е, чрез локално действие и мощни международни връзки да се предоставят най-качествени услуги в сферата на недвижимите имоти, ориентирани към специфичните нужди на всеки клиент.

Понастоящем, GVA Worldwide обслужва ключови пазари в 28 държави. Мрежата се състои от над 3 650 професионално обучени специалисти, работещи в 106 офиса в целия свят. През 2008 година, партньорските компании на организацията са реализирали сделки за над 30 милиарда долара и са управлявали над 175 млн. кв. фута площи в офисни, промишлени, търговски и специализирани имоти, което я нарежда сред Топ 5 на компаниите в бранша в световен мащаб.

## ПОВЕЧЕ ЗА GVA SOLLERS SOLUTIONS

GVA Sollers Solutions, член на международната консултантска компания GVA Worldwide, е част от групата на ФОРОС - Национална Компания Недвижими Имоти, водещ участник на пазара на бизнес имоти в България от 1993 г. и предлагаща пълен набор от услуги и решения в областта на концептуалното и инвестиционно консултиране, управление на проекти, консултантски и брокерски услуги, и др. Компанията оперира в сегмента на бизнес имотите и по-конкретно в секторите индустриални, офис и търговски площи и парцели.

GVA Sollers предоставя на своите клиенти пълен набор от услуги и цялостни решения, които да ги подпомогнат при осъществяване на своите бизнес цели. Благодарение на доброто познаване на местния пазар и дългогодишния си опит, Компанията предоставя качествени услуги на широк кръг от национални и международни клиенти на територията на цялата страна.

Структурата и мениджмънта на GVA Sollers са ефективно организирани и имат за цел да предоставят оптимално решение на клиентите на Компанията съобразно техните индивидуални изисквания и желания.

От 2009 GVA Sollers е член на организацията GVA Worldwide и неин изключителен представител за България.

### Услуги:

- Професионално консултиране
- Консултиране на корпоративни клиенти
- Инвестиционно консултиране
- Управление на собственост
- Създаване и реализиране на концепции за големи проекти
- Пазарни анализи
- Стратегически мениджмънт
- Планиране
- Управление и цялостно маркетинг на проекти
- Оценяване на недвижимата собственост
- Пазарни оценки
- Посредничество при сделки с недвижимата собственост
- Наемни отношения

### Предимства:

- 17-годишен опит и добро познаване на местния пазар
- Професионализъм
- Образовани, отговорни, интелигентни и амбициозни служители
- Гарантирана юридическа закрила на нашите клиенти
- Добра репутация

GVA Sollers си сътрудничи с широк кръг от български и чуждестранни инвеститори, инвестиционни фондове, банки и институции. Някои от най-големите проекти, над които Компанията е работила са Pfohe Mall Varna, Western Park Mall Sofia, City Center Stara Zagora, Бизнес Парк Варна.