

**Office Real Estate  
Bulgaria Market  
Review  
2011**



## Предлагане

Основните фактори, оказващи влияние върху пазара на офиси в страната, и през 2011 остават нестабилната икономическа ситуация и големият обем предлагани офис площи в следствие на голямата инвестиционна активност в сегмента през периода 2006-2008. В резултат продължава тенденцията на дисбаланс между търсене и предлагане в полза на второто, която обаче през 2011 се запазва относително константна, като причините са две. От една страна е слабата инвестиционна активност и липсата на нови проекти в периода след 2009 година, а от друга е освобождаването на офис площи поради свиването на бизнеса, свързано с фалити на компании, закриване на клонове на фирми, съкращаване на персонал и нужда от по-малки офис площи, забавяне навлизането на чуждестранни компании и пр.

Слабата инвестиционна активност в сегмента на офис площите продължава и през 2011 година, като все пак се наблюдава минимално раздвижване. По данни на Националния статистически институт, издадените разрешителни за строеж на административни и офис сгради за 2011 година са с 2.79% повече от издадените

разрешителни за строеж през същия период на предходната 2010 година. Спрямо 2009 и 2008 година обаче се забелязва спад съответно от 27.54% и 46.36%. За 2011 година броят на издадените разрешителни за строеж на административни и офис сгради възлиза на 221, а разгънатата застроена площ - на 149 998 кв. м.

Издадени разрешителни за строеж на нови административни/офис сгради в България за периода 2005 – 2011 година



## Обзор

- Коефициентът на безработица през четвъртото тримесечие на 2011г. е 11.4% по предварителни данни на НСИ. В сравнение със същото тримесечие на 2010 г. той се увеличава с 0.2 пункта, а спрямо третото тримесечие на 2011 г. - с 1.2 пункта.
- Основният лихвен процент през декември 2011г. е на ниво 0.22%. В сравнение с декември 2010 година той се повишава с 0.04 пункта.
- Средната работна заплата през четвъртото тримесечие на 2011г. в страната според предварителни данни на НСИ е в размер на 727 лв., като се наблюдава ръст от 8.7% спрямо същия период на 2010г. Увеличението в общественния сектор е 4.2%, а в частния – 10.5%.
- 1.6% ръст на БВП през третото тримесечие на 2011г. спрямо същото тримесечие на 2010г. В номинално изражение стойността на БВП през

третото тримесечие на 2011г. достига 21 016 млн. лв. Текущият обем на БВП за периода януари-септември 2011г. възлиза на 55 723 млн.лв.

- Преките инвестиции в страната за януари–ноември 2011г. възлизат на 740.3 млн. евро (1.9% от БВП), при 1.431 млрд. евро (4% от БВП) за януари–септември 2010г. – спад с 48%.
- Постъпленията от инвестиции на чуждестранни лица в недвижими имоти за периода януари-ноември 2011г. възлизат на 224.5 млн. евро при 204.8 млн. евро за януари–ноември 2010г. – увеличение с 9.6%.
- Месечната инфлация за декември 2011 година спрямо ноември 2011 е 0.1%. Годишната инфлация за 2011 е 2.8%, а средногодишната за периода януари 2010 - декември 2011 спрямо периода декември 2009 - ноември 2010 е 4,4%.

През 2011 на територията на София са завършени над 245 хил. кв.м. офис площи клас А и В, с което общото количество се повишава до близо 1 500 000 кв.м. В сравнение с 2010 година се забелязва намаление с 42.93%. Това е логично следствие от липсата на нови проекти и започнати строежи през последните 2-3 години. По-големи офис сгради в София, построени през изтеклата 2011 година, са „Полиграфия офис център“ (РЗП 46 467 кв.м), „Софарма – Литекс Тауърс“ (РЗП 46 300 кв. м), „Вертиго билдинг“ (РЗП 29 900 кв.м), „Есте Хоум енд СПА“ (РЗП 14 000 кв.м), „София Сити“ (РЗП 12 360 кв.м) и др. Запазва се тенденцията голям дял от нововъведените в експлоатация площи да са ситуирани в периферни райони (72%) на столицата и по вече обособените бизнес локации – бул. България, бул. Черни връх, бул. Цариградско шосе и бул. Тодор Александров.

Новоизградените офиси регистрират 12,3% увеличение над наличните до момента площи в столицата. Това допринася и за увеличаването на коефициента на незаеетост. В София той надхвърля 28%.

През 2011 година в град София е стартирало строителството на 78 595 кв.м. нови офис площи – с 34.15% по-малко спрямо 2010 година. Сред най-големите административни сгради в процес на изграждане в град София са „Кристиан-Нейко“ на бул. Тодор Каблешков 72 (РЗП 11 798кв.м), „Уест“ (РЗП 10 000 кв.м), Мултифункционален комплекс на бул. Цариградско шосе (РЗП 9 000 кв.м), офис сграда на ул. Св. Св. Кирил и Методий 84 (РЗП 10000 кв.м). По-голямата част от новостроящите се офис сгради са в периферните райони на града – 65%, 23% са в централните части на столицата и 11% - в широкия център.

Проектите с отложено строителство (замразени) в град София, възлизат на 298 153 кв.м.

Предлагането на модерни офис площи на територията на град Варна също остава голямо. Общият им обем през 2011 година е малко над 250 000 кв.м, от които приблизително 16 000 кв.м. са изградени през изминалата година. За разлика от столицата, обаче, те са сравнително равномерно разпределени из територията на града. Най-голям е обемът на площите, разположени в периферията на града – около 38%, след това в широкия център – над 33% и най-малко в централните части на Варна, където са

Завършените през 2011 година офис сгради във Варна са малки по обем (до 2000 кв.м) и няма въведени в експлоатация значими проекти. Тяхната обща разгъната застроена площ е 15 889 кв.м. За сравнение, през 2010 година са завършени 50 370 кв.м. офиси.

Офис площите в процес на изграждане през 2011 година на територията на град Варна са около 100 000 кв.м. От тях едва 7 815 кв.м. са нови строежи, започнати през 2011 година. Спрямо 2010 година се наблюдава понижение с 44,42%. Причина за това е, че през 2011 година на територията на град Варна не се изграждат големи бизнес сгради. Наблюдава се строеж на малки офис площи в по-малки сгради предимно в периферията на Варна (80%) и по-малко в централните части (20%).

Офис проектите с отложена реализация във времето в град Варна възлизат на 30 100 кв.м.

В Пловдив общият обем на офис площите към декември 2011 година е 223 383 кв. м, като само през 2011 са завършени 15 910 кв.м. В сравнение с 2010 година се наблюдава спад със 73.98%. Сред по-големите завършени офис сгради през 2011 година са „Север“ (РЗП 10 510кв.м) и офис сграда на ул. Васил Левски 52 (РЗП 4 200 кв.м). 55% от офис сградите са разположени в периферните части на Пловдив, 23% - в централните и 22% - в широкия център на града.

Към края на 2011 година в град Пловдив в процес на строеж са близо 250 000 кв. м. От тях 6300 кв. м. са нови строежи от 2011 година, ситуирани почти изцяло в периферните райони на града. Забелязва се сериозно забавяне на завършването на сградите, като основната причина за това е липсата на финансиране и почти невъзможното отдаване на площите под наем „на зелено“.

Замразените офис проекти за град Пловдив възлизат на 112 468 кв. м.

Причината за големия обем замразени офис проекти на територията на страната е продължаващата икономическа криза и опасенията за нейното задълбочаване в световен мащаб. От една страна стои големият обем нереализирани офис площи и голямото налично предлагане, от друга – недостатъчното търсене. Проблем е и ограниченият достъп до финансиране. Процентът на самоучастие, който инвеститорите трябва да осигурят, продължава да се покачва,



а предварителните договори са допълнителна тежест, която още повече затруднява строителството в настоящата пазарна ситуация.

През 2011 година стартира строителство предимно на малки сгради, в които се отдават помещения за офиси. Появата на по-малки офис площи постепенно ще доведе до намаляване на дисбаланса между търсене и предлагане. Големите офис пространства, които най-лесно се намират на пазара, се реализират трудно, докато малките офис единици са най-търсени, но със сравнително малък обем на предлагане. Очаква се с увеличаването на предлагането на офиси с по-малка квадратура изискванията на малкия и среден бизнес да бъдат покрити. Вече се наблюдава гъвкавост от страна на някои инвеститори да реструктурират част от своите обеми свободни площи, да предложат различни условия за наемане с цел привличане на таргет групата, която към момента заема преустроени офиси в жилищни сгради.

## Търсене

Както и през предходната 2010 година, така и през 2011 се забелязва, че фирмите предпочитат да се преместват по две причини: в по-малки офиси поради намаляване на нуждите от офис пространства и второ поради наличието на по-атрактивни условия в други офисни проекти. Търсенето е фокусирано върху малки (до 150 кв.м) и средно големи (до 500 кв.м) площи. Не липсват, но са сравнително по-малко, клиентите, търсещи по-големи офис пространства над 1000 кв.м. При тях основно изискване е сградите да бъдат енергоефективни с цел значително намаляне най-вече на разходите за електричество. Със сигурност тази тенденция ще се запази и през 2012 година.

В по-големите градове продължава движението на наемателите от стари административни сгради и преустроени апартаменти към модерни новоизградени офис локации. Същевременно се наблюдават и процеси по релокация и между различните нови бизнес центрове, заради по-добри условия. Предпочитаната локация е около най-комуникативните части на градовете, където има добра свързаност с мрежата на градския транспорт. Очаква се тази тенденция да продължи и през 2012 година, като най-голям успех и съответно най-ниски нива на незаетост ще постигнат сградите с по-гъвкави наемни условия.

Най-активни при търсенето и наемането на офис площи в столицата през 2011 година продължават да са предимно компании от IT сектора, консултантски компании, финансови институции, телекомуникационни компании, фирми, занимаващи се с търговия на потребителски стоки, застрахователни компании, счетоводни и адвокатски къщи. Те търсят офиси с удобна локация за клиенти и служители и с възможност за паркиране.

Заплащането за закупуване на нови офиси е предимно чрез кредит или в брой плюс кредит. Преобладаващата цел при покупка на офис имот е за собствено ползване, по-рядко се среща за отдаване под наем. За вземане на решение за покупка на офис площи средно са необходими около 3-4 месеца. Обикновено за този период се презентират и оглеждат около 15 имота. Основна цел на всеки желаещ да закупи офис площи е да види всички имоти, които се предлагат.

В София, Варна и другите областни градове съществува търсене на офиси и до 150 кв.м, на което повечето от проектите не могат да отговорят по структурни и управленски причини. Наемат се офис сгради с всички необходими комуникации и удобства, които предлагат новите бизнес центрове – охрана, поддръжка, паркоместа и други подобни. Все по-привлекателни за наемателите на офиси стават бизнес сгради, чиито партерни нива са с ритейл насоченост - предлагат стоки и услуги от първа необходимост – хранителни магазини, заведения за хранене, кафенета, фитнес, химическо чистене и т.н. Не малко значение има и енергийната ефективност. Въпреки това е важно да се отбележи, че наемателите са много чувствителни към таксата за управление и поддръжка и нейният размер е в състояние да ги откаже.

През периода се запазва тенденцията за привличане на потенциални наематели чрез различни методи: 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.

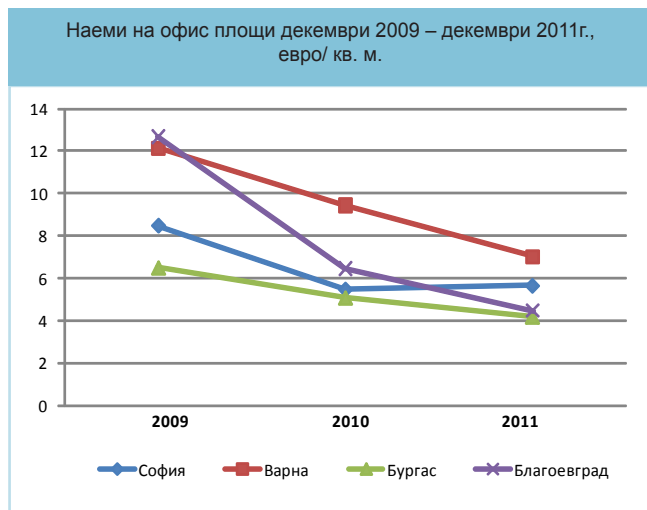
## Цени

Спадът в търсенето и повишеното предлагане продължават да упражняват натиск върху офертните продажни и наемни цени на офисния пазар.

През 2011 година средните продажни цени на офис площи продължават движението си надолу, но с много по-слаб темп – едва 3.48%, на фона на 18-процентното намаление през 2010 година. При продажните цени на офис сгради клас В най-голямо понижение се забелязва в Благоевград – 7.71%. Във Варна цените са намалели с 6.35%, в София - с 0.93%. Корекцията между офертната продажна цена и цената, при която се сключва сделката е в размер до 30% отстъпка.

Много по-слабият темп на понижаване на продажните цени на офис площи през 2011 година е сигнал, че стойностите вече са натрупали значителна корекция и са близо до точката си на стабилност.

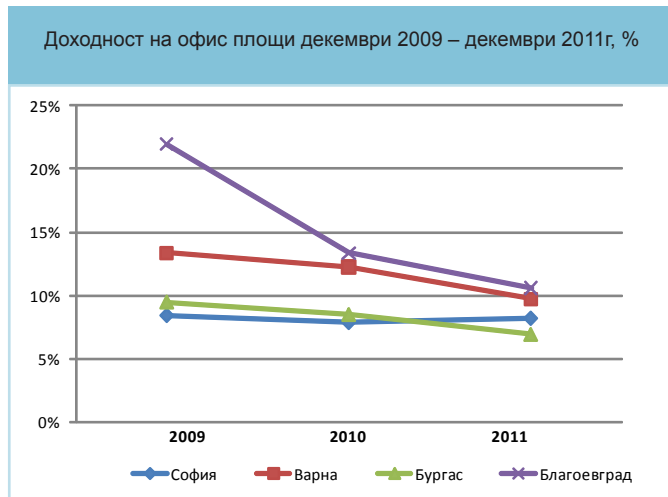
Средно за 2011 година наемните цени на офис площите в страната се понижават с 18.38%. На пазара на наеми най-значително е понижението спрямо 2010 година в Благоевград – с 26.72%, и Варна – с 25.73%. В Бургас то е с 0.18%. В София се забелязва повишаване на наемните цени с 3.08%.



## Доходност

Доходността на офис площите клас А и В в страната за 2011 година е в диапазона от 7% до 11%. Факторите, влияещи върху нейното ниво остават намаляващите пазарни и наемни цени, както и големият процент на незааетост на офис площите.

В София средната доходност при офис площите е 8.18%, във Варна – 9.71%, в Бургас – 6.95%, а в Благоевград – 10.59%.



## Прогнози за Н1 2012:

- Въпреки липсата на инвестиционна активност в сегмента и поради големия обем офис пространства реализирани, 2006-2010г., и недостатъчното търсене, дисбалансът на пазара ще се запази, респ. процентът на незааетост на офис площите ще е около 30%.
- Не се очаква да бъдат завършени нови мащабни проекти.
- Цените в сегмента ще се запазят относително стабилни, като продажните стойности е възможно да бъдат коригирани с около -4-5%, а наемните с около -6-8%.
- Задължителни изисквания за наемане ще са наличието на паркоместа и добрата транспортна комуникативност.
- Наличието на ритейл зона ще бъде значително предимство, особено за големите наематели.
- Ниските енергийни разходи също ще са основен мотив, особено за големите наематели.
- Собствениците и инвеститорите в проекти с голям обем свободни площи и възможност за вътрешно реструктуриране ще открият потенциала на малките и средни компании като бъдещи наематели.

## Икономически параметри на офис площите клас А и В към декември 2011 година

Град	Продажна цена евро/кв.м. (само клас Б)	Наемна цена евро/кв.м.	Средна доходност, %	Срок на договорите за наем (години)
София	700-1000	7-14	8.18%	3-5
Варна	650-1400	2-9	9.71%	3
Бургас	500-800	5-7	6.95%	1
Пловдив	450-750	2-6	8.17%	1
Стара Загора	300-850	2-8	6.46%	1

### По-големи офис сгради в процес на строеж

Обект	Населено място	Офис площи (кв.м.)	Дата на завършване
Кристиан-Нейко на бул. Тодор Каблешков 72	София	11 798	n/a
Уест	София	10 000	n/a
Офис сграда на ул. Св. св. Кирил и Методий	София	10 000	n/a
Мултифункционален комплекс на бул. Цариградско шосе	София	9 000	n/a
Офис сграда на бул. Цариградско шосе	София	8 400	n/a

### Завършени офис сгради в София

Обект	РЗП	Завършени
Пилография офис център	46 467	Q1
Софарма - Литекс Тауърс	46 300	Q4
Вертиго билдинг	29 900	Q4
Есте Хоум енд СПА	14 000	Q2
София Сити бизнес център	12 360	Q1
Офис сграда на бул. Тодор Александров	10 340	Q4
Офис сграда с търговски площи на ул. Делийска воденица	8 882	Q2
Офис сграда на бул. Ботевградско шосе 264	8 720	Q1
Офис сграда с общежитие на бул. Искърско шосе 30	7 192	Q1

### По-големи офис проекти завършени през 2011 година

Обект	Населено място	Офис площи (кв.м.)	Дата на завършване
Полиграфия офис център	София	46 467	Q1 2011
Софарма-Литекс Тауърс	София	46 300	Q4 2011
Вертиго билдинг	София	29 900	Q4 2011
Есте Хоум енд СПА	София	14 000	Q2 2011
София Сити бизнес център	София	12 360	Q1 2011
Север	Пловдив	10 510	Q2 2011
бул. Ботевградско шосе 264	София	8 720	Q1 2011

Австралия  
Австрия  
Белгия  
България  
Великобритания  
Германия  
Гърция  
Дания  
Естония  
Индия  
Ирландия  
Италия  
Кипър  
Китай  
Литва  
Нова Зеландия  
Полша  
Португалия  
Румъния  
Русия  
САЩ  
Унгария  
Финландия  
Холандия  
Хонг Конг  
Швейцария  
Швеция

#### ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИЯ:

GVA Sollers Solutions  
бул. Евлоги и Христо Георгиеви 107  
София, 1000  
България,  
Тел. 02 987 93 93  
Факс 02 987 47 47  
[office@gvasollers.com](mailto:office@gvasollers.com)



Printed on recycled paper

[gvasollers.com](http://gvasollers.com)