

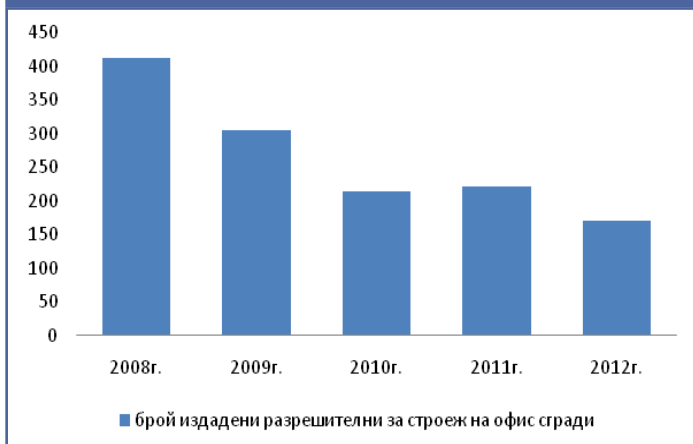
**Office Real Estate
Bulgaria Market
Review
2012**



Предлагане

По данни на Националния статистически институт издадените разрешителни за строеж на офис и административни сгради през 2012г възлизат на 170 на брой, а разгънатата застроена площ на 83 781 кв.м. Броят им е намалял с 23.08% спрямо 2011г. В сравнение с 2010, 2009 и 2008г е отчетен спад съответно от 20.93%, 44.26% и 58.74%.

Издадени разрешителни за строеж на офис сгради в България за периода 2008-2012г



Ниската инвестиционна активност на този пазар, която се наблюдава през последните години оказва влияние върху броя на завършените сгради и през 2012г. През изминалата година на територията на столицата са завършени 121 818 кв.м. офис площи клас А и В. Те регистрират увеличение от 6.16% над наличните офис площи в столицата до момента. Общото количество завършени офис площи в София в края на 2012 е приблизително 1 980 000 кв.м. В сравнение с 2011г въведените в експлоатация офиси са намалели със 70.18%. Сред по-големите офис сгради завършени на територията на столицата са офис сграда ситуирана на бул. Владимир Вазов 39 (РЗП 20 406 кв.м.), друга – на бул. Цар Борис III 159 (РЗП 19 800 кв.м.) и „Кристиан-Нейко” на бул. Тодор Каблешков 72 (РЗП 11 798 кв.м). По-голяма част от завършените офиси са разположени в периферните райони на столицата и по вече обособените бизнес локации – бул. България, бул. Черни връх, бул. Тодор Александров и бул. Цариградско шосе. Централните части на града предлагат по-малко количество модерни офис площи. Свободните офис площи на пазара в София продължават да са от порядъка на 28% - 30%.

Обзор

- 0.5% ръст на БВП през четвъртото тримесечие на 2012г спрямо същото тримесечие на 2011г. В номинално изражение стойността му достига 21 017 млн. лв.
- По данни на БНБ преките чуждестранни инвестиции в страната за януари – декември 2012г възлизат на 1.39 млрд. евро (3.5% от БВП), при 1.74 млрд. евро (4.5% от БВП) за януари – декември 2011г.
- Постъпленията от инвестиции на чуждестранни лица в недвижими имоти за периода януари - декември 2012г възлизат на 232.6 млн. евро при 245.3 млн. евро за януари - декември 2011г – спад от 5.18%.
- Месечната инфлация (декември 2012г спрямо ноември 2012г) е 0.4%. Годишната инфлация за декември 2012г спрямо декември 2011г е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2012г спрямо периода януари - декември 2011г е 3.0%.
- Коефициентът на безработица през четвъртото тримесечие на 2012г е 12.4%. Спрямо същия период на 2011г е отчетено увеличение от 1.0 процентен пункт.

- Основният лихвен процент за февруари 2013г е на ниво 0.01%. В сравнение с януари 2013г той е спаднал с 0.02 процентни пункта.
- Общият доход средно на лице от домакинството за четвъртото тримесечие на 2012г е 1 157 лв. Спрямо същото тримесечие на 2011 се наблюдава ръст от 16.1%.
- Общият разход средно на лице от домакинството за четвъртото тримесечие на 2012г. е 1 058 лв. Спрямо същия период на 2011 се наблюдава ръст от 13.4%.
- По данни на НСИ средната месечна работна заплата в страната през четвъртото тримесечие на 2012г. е в размер на 789 лв, като се наблюдава ръст от 4.6% спрямо предходното тримесечие. Увеличението в общественния сектор е 5.94%, а в частния – 3.92%.
- Делът на лошите кредити достига 16.62% към декември 2012 г, което е спад от 63 процентни пункта в сравнение с предходното тримесечие на годината, когато техния дял е 17.25%.
- 31.71% ръст в спестяванията на домакинствата за декември 2012г спрямо декември 2011г. В номинално изражение стойността на спестяванията за декември 2012 възлиза на 15 784 031 хил. лв.

Към декември 2012г на територията на София в процес на изграждане са 1 397 188 кв.м. офис площи. От тях едва 18 943 кв.м. са стартирали през изтеклата година. В сравнение с 2011г се наблюдава спад от 14.81% в новостроящите се бизнес сгради. През периода се наблюдава изграждането на малки офис сгради в цялата страна – до 7 000 кв.м. Сред по-големите офис центрове в София със започнат строеж през 2012г са Административно-логистичен център на бул. Цветан Лазаров (РЗП 4 500 кв.м), КИА Моторс автоцентър на бул. Цариградско шосе (РЗП 3 000 кв.м) и Сан Стефано Плаза-многофункционален комплекс (РЗП 2 029 кв.м).

Проектите с отложено строителство към момента за град София са 219 569 кв.м. Те представляват 15.72% от общото количество офис площи в процес на изграждане на територията на столицата към края на 2012г.

През изминалата година във Варна са завършени 21 850 кв.м. офис площи, с което общото им количество в морската столица се увеличава с 9.42% и достига близо 232 000 кв.м. Спрямо построените офиси през 2011г в града е отчетен ръст от 57.02%. По-голяма офис сграда завършена през минлата година е Никулицел Бизнес център с разгъната застроена площ 19 636 кв.м.

В процес на изграждане през 2012г са били 89 515 кв.м. офис площи, от които едва 4 925 кв.м. са стартирали строежа си през миналата година. Спрямо 2011г новозапочнатите строежи са се увеличили с 18.47%. През 2012г, както и през предходната липсват строежите на големи бизнес сгради. Строежите стартирали през годината са на малки сгради с площ до 2 000 кв.м.

Замразените строежи на офис проекти във Варна към края на 2012г са 29.41% от общото количество офис площи в етап строеж. Те възлизат на 26 327 кв.м.

На територията на Пловдив са завършени общо 181 689 кв.м. офис площи към края на 2012г. Само през миналата година са завършени едва 5 000 кв.м. В сравнение с 2011г завършените строежи са намалели с 66.01%. Това е следствие от липсата на строежи на големи офис сгради през последните няколко години. През годината е завършена само една по-голяма сграда - Верона Сити Сентър енд Резидънс с разгъната застроена площ на офис частите 5 000 кв.м.

През 2012г е стартирало строителството на 7 071 кв.м. офис площи в град Пловдив и те увеличават общото количество строежи на бизнес площи с 2.79%. През миналата година новозапочнатите строежи са били със 78.99% по-малко в сравнение с 2011г.

Офис проектите с отложен строеж на територията на Пловдив са 144 705 кв.м. от общо 253 743 кв.м. офис площи в строеж към декември 2012г.

Като цяло на територията на страната остава голям дялът на замразените офис площи. Причина за това продължава да бъде несигурната икономическа обстановка в България и света, малкият обем инвестиции, понижените потребности от офисни пространства и трудното финансиране.

През последните една-две години се откроява тенденция на изграждане на малки сгради със смесено предназначение, включващи и офиси за отдаване под наем. Липсата на големи бизнес центрове ще допринесе за балансирането между търсене и предлагане на пазара на офис площи, което все повече започва да се забелязва. Мащабните офис проекти се реализират трудно и често остават празни, докато по-малките офис сгради ще удовлетворят търсенето на малкия и средния бизнес.

Търсене

През 2012г търсенето е фокусирано предимно върху малки (до 80 кв.м.) и средни офис площи (до 200 кв.м), както беше през последните години. Търсене на пространства над 1 000 кв.м. също не липсва. От такива офиси имат нужда предимно фирми от ИТ сектора, както и фирми, които разширяват дейността си и имат нужда от увеличаване на площта. Едно от основните изисквания на клиентите предпочитат големи офиси е сградата да бъде енергоефективна с цел понижаване на комуналните разходи.

Като цяло най-активни в търсенето на офис площи остават компаниите от ИТ сектора, кол-центрове, консултатски компании, счетоводни къщи, тв оператори, туристически агенции, частни училища, застрахователни и телекомуникационни компании. Основни критерии за избор са атрактивната цена, добрата локация, лесна достъпност, наличие на паркинг и др.

Кредитите остават най-често използваното средство за заплащане при покупка на офис. През последните години се забелязва и заплащане в брой плюс кредит. За вземане на решение за покупка са необходими около пет месеца, като за този периода се оглеждат около 15 помещения.

Над 50% от закупените офис площи са с цел собствено ползване. По-рядко се случва да се закупват офиси с цел инвестиции или за отдаване под наем.

Тенденцията от последните години на движение на наематели от стари към модерни бизнес сгради е в сила и през 2012г. Понижаването на цените на наемите през годината дава повод на компаниите да пристъпят към релокация на сегашните си офиси. Други фирми използват момента за преговаряне на наемните нива на офисите си. Собствениците са склонни да правят отстъпки с цел запазване на част от приходите си.

През 2012г се откроява една нова тенденция при търсенето на офис площи в страната. Забелязва се интерес към бизнес сгради, които предлагат по-големи офис пространства. Много фирми предприемащи разширяване на дейността си се нуждаят от по-големи офис площи, за да могат да я извършват. Очаква се тази тенденция да се запази и през 2013г.

За намаляване нивата на незааетост в бизнес сградите, собствениците се опитват да привличат потенциални наематели като се принуждават да извършват различни услуги в тяхна полза – например като поемат част или целите разходи по довършителните работи по интериора или като дават гратисни периоди в зависимост от срока на договора и т.н.

В големите градове, извън столицата, търсенето е предимно на малки офис помещения с площ до 150 кв.м, което се оказва проблем тъй като са малко бизнес сградите, които отговарят на това изискване. Все по-активно се търсят офиси в бизнес сгради, чиито първи нива са с ритейл насоченост и са заети с кафенета, заведения за бързо хранене, фитнес, химическо чистене, хранителни магазини и др. Внимателно се оглеждат и удобствата, които предлага бизнес сградата – наличието на удобен обществен транспорт, охрана, паркинг, поддръжка и т.н. Цената остава водеща при вземането на решение, така че наемателите са склонни да направят компромиси с някои от изискванията си, ако предлаганата цена е достатъчно атрактивна.

Цени

През 2012г продажните цени продължават своя спад с леки темпове. Средно цените са се понижали спрямо 2011г с 5.11%. Най-голямо понижение е отчетено в столицата, където цените на офиси клас А и В в сравнение с предходната година са паднали със 7.43%. В Бургас спадът е от порядъка на 6.25%, а почти незабележимо е понижението в морската столица, където продажните цени са намалели едва с 1.65%.

Наемите на офис площи в страната към края на 2012г са се понижали средно с 9.42%. Това е много по-малък спад в сравнение с 2011г, когато наемните нива се понижиха с 18.38%.

Най-голям спад е отчетен в столицата, където наемите на офиси са намалели с 15.94%. Към края на 2012г средната наемна цена на офис площи в София е 5.80 евро/кв.м. На територията на Варна и Бургас средните цени на офиси са съответно 6 евро/кв.м. и 3.91 евро/кв.м. Отчетените понижения в наемите на имоти в сегмента за тези градове в сравнение с 2011г са съответно от 7.69% и 4.63%.

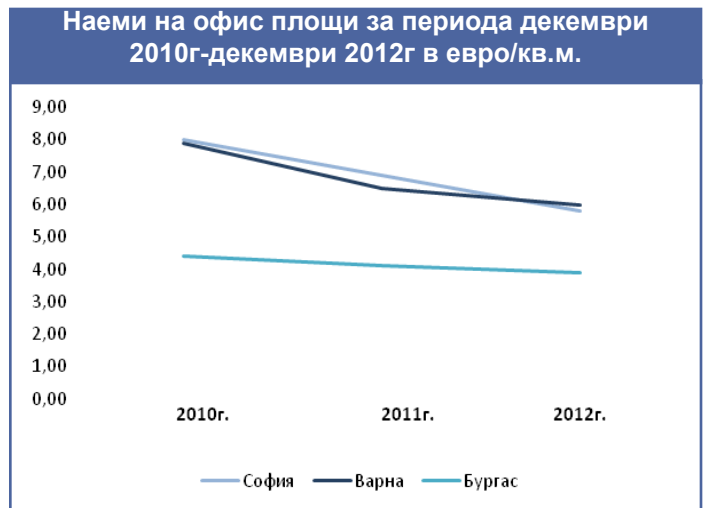
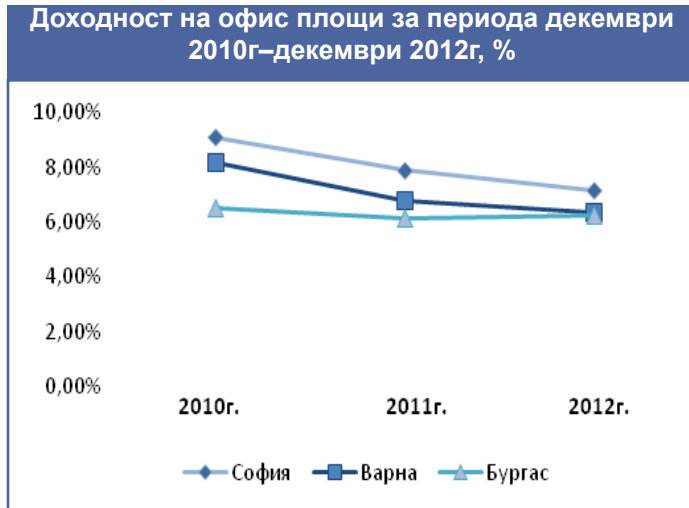
Доходност

Намаляващите пазарни и наемни цени оказват силно влияние върху доходността на пазара на офис площи. През декември 2012г доходността на офис площи клас А и В в страната е в рамките на 6% и 8%.

Средната доходност при първокласните и второкласни офис площи за столицата е 7.16%. За сравнение през същия месец на 2011г. доходността

в сегмента е била 7.89%, което е спад от 0.73 процентни пункта.

Във Варна доходността при офис площите към края на 2012г е 6.37%, а в Бургас – 6.26%. Спрямо декември 2011г доходността на имотите в сегмента е намаляла съответно с 0.41 и 0.11 процентни пункта.



Прогнози за Н1 2013:

- Спадът при наемните и продажните цени ще продължи да се забавя и ще бъде в размер на 5 – 8%.
- Инвестициите в офис площи ще останат атрактивни единствено в рамките на столицата.
- Очаква се движението на наематели от стари административни сгради към нови с по-добри характеристики да продължи и през Н1 2013г.
- Интересът на големите наематели ще бъде главно върху енергоефективни бизнес сгради, чиито първи нива са с ритейл насоченост.
- През Н1 2013 не се очаква завършването на големи проекти, които да увеличат съществено обема на предлагането.
- Към момента пазара на офис площи в страната е стабилен и логичен, и не се очакват мащабни промени в краткосрочен план.

- Очаква се, понижаване на изискванията, както от страна на инвеститорите, така и от страна на наемателите и постепенно пазарът да се балансира.
- Ще продължи тенденцията на релокация с цел оптимизация на разходите.
- Наличието на паркоместа и добрата транспортна комуникативност ще са сред основните изисквания на наемателите.
- Търсенето на по-големи офиси от страна на фирми, разширяващи дейността си ще продължи.
- При стабилна политическа обстановка в страната се очаква свободните офис площи в столицата да се понижат до 25%.
- При евентуална политическа криза е възможно компаниите, планиращи инвестиции и инвазия в България, да предприемат тактика на временно изчакване до изясняване и стабилизиране на ситуацията. Това може да доведе до забавяне на процеса на усвояване на новите офис площи.

Икономически параметри на офис площите клас А и В към декември 2012 година

Град	Продажна цена евро/кв.м. (само клас В)	Наемна цена евро/кв.м.	Средна доходност, %	Срок на договорите за наем (години)
София	650-1100	4-9	6.79%	3-5
Варна	600-1300	3-7	6.37%	1-3
Бургас	550-800	3-5	6.26%	1-2

По-големи офис сгради в строеж през 2012г

Обект	Населено място	РЗП на цялата сграда	Офис площи, кв.м.	Завършване
Бизнес и търговски комплекс на бул. Цар Борис III Обединител	Пловдив	8 383	7 071	n/a
Административно-логистичен център на бул. Цветан Лазаров	София	13 400	4 500	n/a
Офис сграда с магазини на ул. Пейо К. Яворов 10-12	София	2 100	2 100	n/a

По-големи офис проекти в страната завършени през 2012г.

Обект	Населено място	РЗП на цялата сграда	Офис площи, кв.м.	Завършени
Бизнес сграда на бул. Черни връх	София	9 992	9 992	Q2
Бумеранг бизнес сграда на ул. Казбег 63	София	7 171	7 171	Q1
Верона Сити Сентър енд Резидънс	Пловдив	10 000	5 000	Q2
Административно търговска сграда на бул. Александър Малинов	София	7 300	7 300	Q2
Кристиан-Нейко офис сграда на бул. Тодор Каблешков 72	София	11 798	11 798	Q4
Офис сграда и хотел на ул. Околовръстен път	София	12 611	7 567	Q4
Офис сграда и хотел Новотел на бул. Цариградско шосе	София	17 700	8 400	Q4
Офис сграда на бул. Владимир Вазов 39	София	20 406	20 406	Q1
Офис сграда на бул. Цар Борис III 159	София	19 800	19 800	Q4
Никулицел Бизнес център	Варна	19 636	19 636	Q1
Харнес офис сграда	Варна	2 214	2 214	Q3

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



Printed on recycled paper

gvasollers.com