

Logistics and Industrial Real Estate

Bulgaria Market Review

БЪЛГАРИЯ, 2009

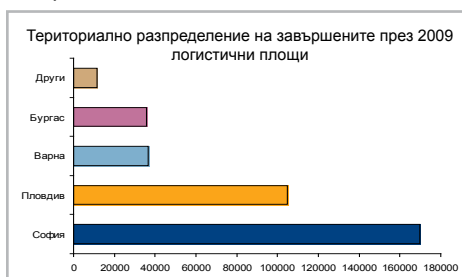
България отблизо

- За деветмесечието на 2009 БВП достига номинален стойностен обем от 48 061.0 млн. лева. В реално изражение той намалява спрямо същия период на 2008 година с 4.8%.
- Износът (FOB) за януари – септември 2009 г. е 8469.7 млн. евро, като намалява с 28.9% (3434.6 млн. евро) в сравнение с този за същия период на 2008 г. (11 904.4 млн. евро). Вносът (FOB) за януари - септември 2009 г. е 11 699.4 млн. евро, като намалява с 35.6% (6 561.5 млн. евро) спрямо същия период на 2008 г. (18 160.8 млн. евро).
- По данни на Националния статистически институт през октомври 2009 г. в страната е отчетена месечна инфлация от 0.1% спрямо предходния месец. Годишната инфлация за октомври 2009 г. спрямо октомври 2008 г. е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2009 г. спрямо декември 2008 г.) е 0.0%. предходната година равнището на безработица е с 1.66 процентни пункта по-високо.
- Намалява чуждестранната инвестиционна активност. По предварителни данни преките чуждестранни инвестиции в страната за януари - септември 2009 г. възлизат на 2112.1 млн. евро (6.3% от БВП), при 5075.9 млн. евро (14.9% от БВП) за януари – септември 2008 г., като намаляват с 58.39%.

Предлагане

През 2009 сегментът на логистични площи в България продължава да бъде най-плавно развиващия се пазар в сектора на недвижимостите в страната. Отсъствието на сериозни дисбаланси между предлагани площи и нужди на компаниите предпази този пазар от сътресения. Инвеститорите в логистични площи бяха най-слабо засегнати от Световната финансова криза.

Общо през годината на територията на страната са завършени около 360 000 кв.м модерни логистични площи като в това число влизат както спекулативните площи, така и тези изградени за собствено ползване или за нуждите на конкретен наемател (метода build-to-suit). Делът на площите в първата група е сравнително малък, едва около 30% от общия обем на изградените обекти. Този факт е следствие от влошената стопанска конюнктура в страната и негативните икономически процеси, протичащи в глобален мащаб, породени от световната финансова криза. Повечето от инвеститорите в подобни обекти предпочитат да минимизират риска като започнат строителството едва след сключване на дългосрочен договор с конкретен наемател.



Над 47% (170 000 кв.м) от изградените през годината логистични площи са съсредоточени в и около столицата. Най-развита логистична дестинация там са районите около летище София и гара Искър. Атрактивни за инвестиции са и районите на изток от града - Казичене, Кривина и Елин Пелин. Като втора по големина индустриална зона на територията на страната се очертава Пловдив, където през 2009 са завършени около 105 000 кв.м логистични площи (29% от общоизградените в България). За разлика от пазара на спекулативни площи, където през годината не се наблюдава някакво съществено развитие, при логистичните площи за собствено ползване и за конкретен наемател (метода build-to suit) има по-голяма динамика. Най-активни в това отношение са ритейл веригите като през 2009 са завършени логистично-дистрибуционните центрове на Пени Маркет в с. Столник, общ. Елин Пелин и на Кауфланд в Индустриална Зона Раковски в Пловдив. Свои логистични бази предвиждат и мнозинството от останалите ритейлъри, опериращи на територията на страната, като по-голямата част от тях се очаква да бъдат реализирани през 2010. Сред тях са: логистичен център на Lidl с РЗП 46 000 кв.м в землището на Елин Пелин; складова база на Билла България с РЗП 20 000 кв.м отново в близост до Елин Пелин; централен логистичен склад на Пикадили в бъдещия Индустриален парк София-изток; централна логистична база на Техномаркет до Нови хан (планирана за 2011); логистичен център на СВА Property

Management в гр. Дебелец (на 5 км от Велико Търново) с РЗП 5 790 кв.м; логистичен център на Plus Market в Чепинци; логистичен център на белгийския дистрибутор на пресни и замразени хранителни продукти Univeg край София с РЗП 8 000 кв.м и др.

Освен посочените по-горе центрове, за увеличаване на общия обем на логистичните площи в страната имат принос и Сграда 3 на Sofia Airport Center, приключилата първа фаза на Universal Logistics, логистичен център на DB Schenker в Божурище, Логистичен Парк Божурище, в София; и АВВ и Fresh Logic в Пловдив.

През 2009 започна изграждането на Логистичен Парк Русе с РЗП 26 040 кв.м.

Според проучване на GVA Sollers Solutions около 60% от наличните складови площи на територията на страната са функционално и икономически остарели. Много често техните специфични параметри и състояние не отговарят на пазарното търсене. Необходимостта от финансов ресурс за обновяване, несигурността на пазара и нуждата от консултантска помощ са част от причините за преобладаващо остарелия фонд логистични площи в страната.

Поради тази причина много от крайните клиенти на пазара прибегват към реализиране на собствен проект, въпреки че това би отнело важен ресурс от основната им дейност.

Забавеното развитие на пазара на спекулативни площи и малкият обем на новоизграждащи се логистични площи за свободно отдаване под наем ще запазят това съотношение в краткосрочен период.

Търсене

Като цяло през 2009 търсенето на логистични площи е под нивата от

Наем, Евро/кв.м, месец

Град	Логистични центрове	Складове
София	5,00	3,50
Пловдив	4,50	2,90
Варна	4,00	3,20
Бургас	4,00	2,50

предходните няколко години. Най-голяма група наематели са търговците на бързооборотни стоки.

Основната тенденция през периода е свързана с желанието на наемателите да оптимизират наетите от тях площи с цел минимизиране на разходите.

Понижението в наемните нива на модерните логистични площи от своя страна доведе до освобождаване на някои от по-старите складови бази, тъй като техните наематели се насочиха към складови площи, покриващи съвременните стандарти, както за използвани материали и технологии, така и за ефективно управление.

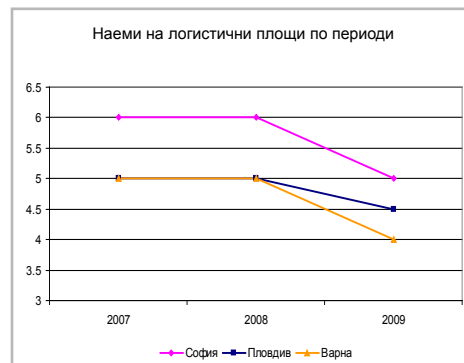
В София, най-търсени са логистични площи с размери над 1000 кв.м, докато в останалите градове търсенето е за складове с размери между 200 и 600 кв.м.

Незаетост

Поради малкия обем на готови логистични и индустриални проекти, заетостта запазва сравнително високи нива. В София процента на незаетост при спекулативните площи е около 2%.

Цени и доходност

Средно за страната, наемите на модерните логистични площи отбелязват годишно понижение от 16,75%. Приблизително 17% е понижението и за София, където към края на годината средната наемна цена на площи в логистичните центрове е 5 Евро/кв.м. Година по-рано, тя е в размер на 6 Евро/кв.м.



Доходността на логистичните площи в столицата към декември 2009 е в размер на 12%.

Прогнози за Н1 2010

- Поради неблагоприятната икономическа обстановка в страната и света, подобно на останалите сегменти на пазара на недвижими имоти, не се очаква повишаване на инвестиционната активност.
- Не се очаква съществено увеличение на спекулативните логистични площи.
- Продажбените и наемните цени ще продължат да се понижават, но с по-слаби темпове спрямо 2009. Очакванията на GVA Sollers Solutions за първите шест месеца на 2010 са за понижение на наемните цени на площите в някои райони и проекти с 5 до 7 %.
- В дългосрочен план ползвателите на логистични площи в страната трайно ще се пренасочат към наемане на площи в новоизградени, с добро управление и организация проекти. Собствениците на остарелите складови площи, които са с добро местоположение и отговарят на изискванията за инфраструктура и транспортни връзки ще бъдат принудени да пристъпят към реновиране на площите и създаване на по-добри условия за наемателите.

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 организация, обединяваща под едно крило водещи световни фирми, специализирани в сегмента на търговските имоти. 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. Организацията 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 маркетизиране на проекти
- Оценяване на недвижимата собственост
- Пазарни оценки
- Посредничество при сделки с недвижимата собственост
- Наемни отношения

Предимства:

- 16-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.