



THE RIGHT SOLUTION FOR BUSINESS EVOLUTION

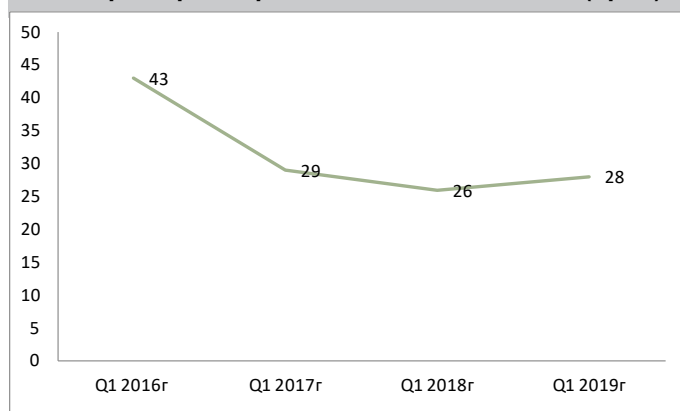
**Office Real Estate  
Bulgaria Market  
Review  
H1 2019**



## Предлагане

По данни на националния статистически институт през първото тримесечие на 2019г са издадени 28 разрешителни за строеж на офис и административни сгради в страната с обща разгъната застроена площ 67 404 кв.м. Спрямо същото тримесечие на предходната година се наблюдава ръст в броя им от 8%, но в сравнение със същия период на 2017г и 2016г е отчетен спад съответно от 3% и 35%.

**Издадени разрешителни за строеж на офис сгради в България през периода Q1 2016г - Q1 2019г (брой)**



Източник: НСИ

## Обзор

- Според експресните оценки на НСИ за първото тримесечие на 2019 г. БВП в номинално изражение достига 24 656 млн. лева. През първото тримесечие на 2019 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.5% спрямо съответното тримесечие на предходната година и с 1.2% спрямо четвъртото тримесечие на 2018 г. според сезонно изгладените данни на НСИ.
- Нетният размер на преките чуждестранни инвестиции в страната за първото тримесечие на 2019г е положителен, в размер на 38,3 млн. евро. За същия период на 2018г сумата е отрицателна – минус 52,6 млн. евро. За 2018г потокът от преки чуждестранни инвестиции в страната възлиза на 1 744,2 млн. евро, а за 2017г – 2 314,1 млн. евро.
- Нетният поток от инвестиции на чуждестранни лица в недвижими имоти е положителен в размер на 58,2 млн. евро, при отрицателен нетен поток от 20.9 млн. евро за януари – март 2018 г.
- Основният лихвен процент за юли 2019г е 0.00%.

В столицата са издадени 8 разрешителни за строеж на нови офис сгради за първото тримесечие на годината с разгъната застроена площ 54 044 кв.м. Площта им представлява 80.18% от разгънатата застроена площ на офис сградите с издадени разрешителни за строеж за цялата страна за съответния период. Броят им е повече от първите три месеца на 2018г, когато не беше издадено нито едно разрешително за строеж, но по-малко от съответния период на 2017г и 2016г съответно с 11% и 27%.

В Пловдив има 3 нови разрешителни за строеж на административни сгради за периода (РЗП: 1 981 кв.м.), какъвто беше броят им и през първите три месеца на 2018г. и 2016г. През първото тримесечие на 2017г. не беше издадено нито едно разрешително за строеж в сегмента.

В останалите по-големи градове в страната – Варна и Бургас, няма нови разрешителни за строеж в сегмента през периода.

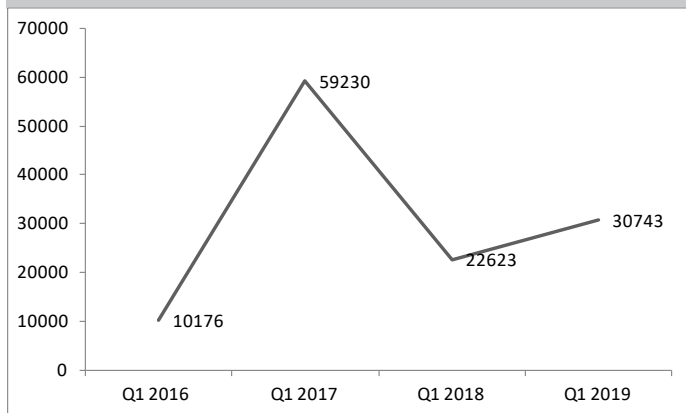
През първите три месеца на годината в България е стартирано строителството на 17 офис сгради с разгъната застроена площ 30 743 кв.м. За сравнение за същия период на

- Месечната инфлация (май 2019г спрямо април 2019г) е 0.1%. Годишната инфлация (май 2019г спрямо май 2018г) е 3.5%. Средногодишната инфлация за периода юни 2018г – май 2019г спрямо юни 2017г – май 2018г е 3.3%.
- Коефициентът на безработица през първото тримесечие на 2019г е 5%. Спрямо същото тримесечие на 2018г е отчетен спад от 0.7 процентни пункта.
- Общият доход средно на лице от домакинството за първото тримесечие на 2019г е 1 518.57 лв. Спрямо същото тримесечие на 2018г се наблюдава ръст от 7,96%.
- Общият разход средно на лице от домакинството за първото тримесечие на 2019г е 1 402.69 лв. Спрямо същия период на 2018г се наблюдава ръст от 11.05%.
- Средната месечна работна заплата за страната за първото тримесечие на 2019г е в размер на 1 208 лв. Наблюдава се увеличение от 12.16% спрямо съответното тримесечие на 2018г. Увеличението в общественния сектор е 12.59% , а в частния – 10.69%.

предходната годината е бил започнат строежът на 18 административни сгради с РЗП 22 623 кв.м. (36% по-малко). В сравнение с първото тримесечие на 2017г е отчетен спад от 48% в разгънатата застроена площ на стартиралите строежи на офис сгради, но спрямо 2016г разгънатата площ е над 3 пъти повече.

За първите три месеца на годината в София е започнато строителството на 20 829 кв.м. офис площи (3 офис сгради), които са с 33% повече в сравнение със същите месеци на предходната година, когато със започнат строеж бяха 15 653 кв.м. (7 офис сгради). РЗП на административните сгради със стартирал строеж през първото тримесечие на 2016г е с 69,20% по-малко от площта на сградите със започнат строеж през същия период на тази година, а през този период на 2017г не беше стартирал нито един строеж в сегмента. В по-големите градове в страната, извън столицата, няма стартирали строежи на административни сгради в началото на годината.

**Започнато строителство на нови административни сгради в България през периода Q1 2016г – Q1 2019г (РЗП)**



Източник: НСИ

През първото шестмесечие на годината станахме свидетели на висока инвеститорска активност на пазара на офис площи в столицата. Това ясно се вижда от въведените в експлоатация нови офис сгради.

През първата половина на 2019г на територията на София са завършени близо 95 000 кв.м. офис площи, които представляват над 92% от всички офис площи завършени през периода в страната. В сравнение със същите месеци на 2018г се наблюдава ръст от над 9.5%.

В останалите градове на страната няма значителни проекти със завършен строеж през първите шест месеца на годината.

## Свободни офис площи

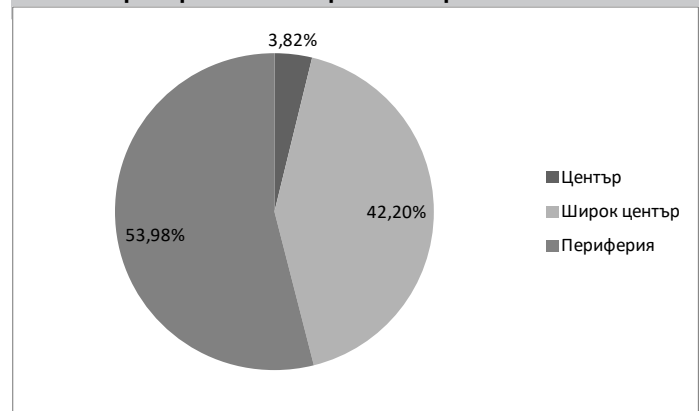
Голямата площ нови офиси, завършени през първата половина на 2019-та година, доведе до ръст в процента на незаетост. Причината този ръст да бъде минимален се крие във факта, че голяма част от новопостроените площи бяха отдадени, още преди сградите да бъдат пуснати в експлоатация. Някои проекти дори отвориха врати изцяло заети. По този начин свободни останаха отново по-малко от 10% от офисите в столицата.

Повишеният интерес на големите наематели към по-широки и по-удобни офис пространства също допринесе за бързото абсорбиране на новите попълнения в сегмента. Наблюдава се тенденция работодателите да предлагат на служителите си все по-обширни площи – както за работа, така и за отдых и развлечения, с което се цели повишаване на ефективността на работниците и удовлетворяване на все по-високите им изисквания към работната среда.

Над 95% от офисите в София са ситуирани в периферията на града и в широкия център, съответно 53.98% и 42.20%. Логично там е и най-висок процентът на незаетост. В топ центъра на града е позициониран най-малък дял офис площи – 3.82%.

Предвид засилената активност на инвеститорите, се очаква процентът на незаетост да продължава да расте.

**Процентно разпределение на свободните офис площи на територията на София към края на юни 2019г**



Източник: Sollers

## Търсене

Ниските нива на безработица в големите градове, и най-вече в София, през последните години правят набирането на кадри все по-трудно. Работодателите прибегват до търсене на офис площи с все повече удобства за персонала, за да привлекат качествена работна ръка. Това допринася за изместване на фокуса на търсенето към по-високия клас офиси и пускането в експлоатация на все по-висококачествени и иновативни проекти, предлагащи както безупречна работна среда, така и зони за отдих и забавления, които да дадат предимство на предприемчивите работодатели в очите на бъдещите им работници.

Атрактивните и най-силно развити офис зони в столицата остават бул. България, бул. Тодор Александров, ЖК Младост, бул. Черни връх и бул. Цариградско шосе. Пускането на метрото до летището реши основния проблем на района – лошата комуникация с останалата част на града и липсата на достатъчно градски транспорт. Аерогарата вече се нарежда сред най-търсените бизнес локации, заедно с гореизброените.

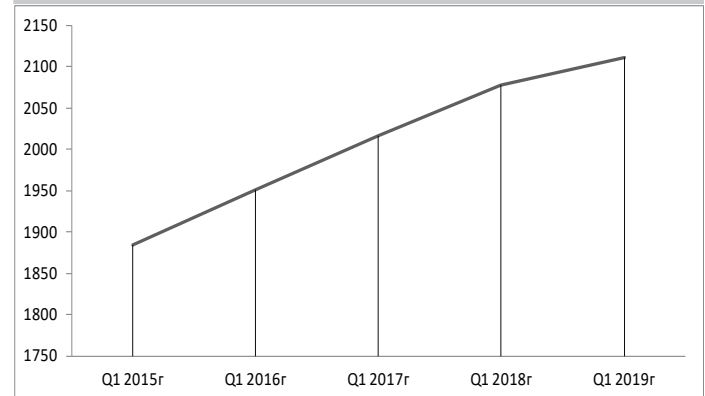
В последните години сред младите хора набират популярност по-екологичните видове транспорт до работното място – ховърборд, велосипед, акумулаторни тротинетки. Тази тенденция формира нов фактор в търсенето на офис площи под наем – наличие на велоалеи, паркинги за велосипеди и мотопеди, лесен достъп за „еко“ превозни средства. Все повече компании обръщат внимание на околната среда, като някои дори осигуряват на работниците си служебни велосипеди, карти за градския транспорт, безплатна профилактика на екологични превозни средства и др. Тези тенденции също са в плюс на периферните зони на столицата, тъй като в идеалния център достъпността за подобни превозни средства е доста ниска – липсват велосипедни алеи, автомобилният трафик е натоварен целодневно, а място за велосипедисти няма нито по пътното платно, нито по тротоарите.

Продължава преориентирането на големите компании от централните части на столицата към периферията. Големите наематели от IT и BPO сектора, които се открояват като най-активни на пазара, предпочитат локации, които са по-далеч от шума, тежкия трафик и трудното паркиране в идеалния център, но същевременно достъпът до държавни институции е осигурен с бърз и удобен градски транспорт – за предпочитане метро. Платеното паркиране и ограничението във времето на синя и зелена зона също отблъскват наемателите на офиси в центъра. Търсенето им е насочено към

по-големи офис площи (500 – 2 000 кв.м.), каквито има в периферията на столицата. Основна причина за търсенето им е разширяване на дейността. По данни на Sollers около 30% от сключените сделки в сегмента са именно с такова търсене.

През последните пет години се забелязва тенденция на нарастване на броя на заетите лица в частния сектор на територията на страната. Броят им в края на месец март 2019г е 2 111 300 души. Спрямо първото тримесечие на предходната година е отчетен ръст от 1.58%. Заетите лица в частния сектор са се увеличили съответно с 4.70%, 8.21% и 12.8% за същото тримесечие на 2017г, 2016г и 2015г.

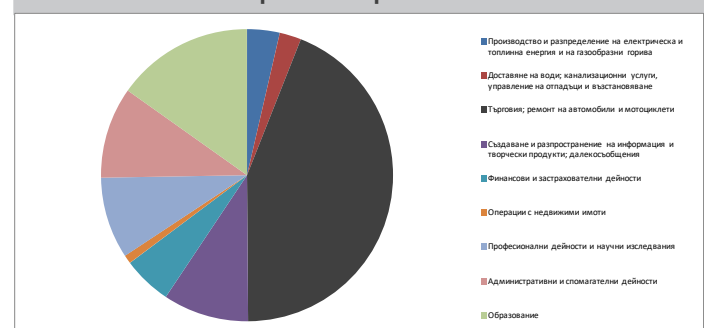
**Динамика на броя заети лица в частния сектор (хил.) в страната към края на първото тримесечие на периода 2015г - 2019г**



**Източник: НСИ**

Заетите лица в сферата на услугите<sup>1</sup> към края на март 2019г наброяват 1 203 200 човека. Спрямо първите три месеца на 2018г е отчетен ръст от 1.93% по този показател, а увеличението в броя им спрямо 2017г, 2016г и 2015г е съответно 4.72%, 6.35% и 5.06%.

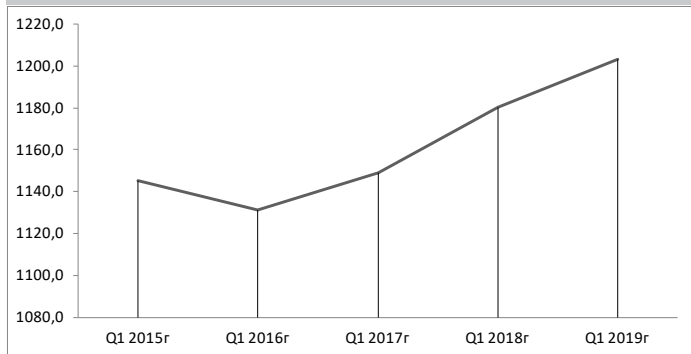
**Заети лица по икономически дейности в страната към края на март 2019г**



**Източник: НСИ**

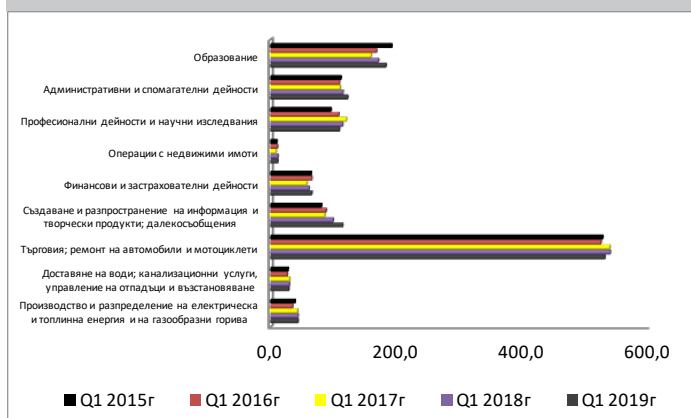
<sup>1</sup> В изследването са включени икономически дейности, които са пряко или косвено свързани с пазара на офис площи

**Динамика на броя на заетите в сферата на услугите (хил.) в страната към края на първото тримесечие на периода 2015г. - 2019г.**



Източник: НСИ

**Заети лица (хил.) по икономически дейности в страната към края на първото тримесечие на периода 2015г. – 2019г.**



Източник: НСИ

Наред с компаниите от IT и ВРО сектора, най-голямо търсене на офис площи има от кол центрове, консултантски компании, туристически агенции, счетоводни компании, застрахователни и телекомуникационни компании, тв оператори и частни училища. Все по-голям е броят на чуждестранните компании, които навлизат на пазара и предприемат търсене на офис площи.

През последните шест месеца търсене имаше както на големи офис площи над 500 кв.м, така и на средни офис пространства с площ между 150 кв.м. и 250 кв.м., каквито предлагат предимно централните части на столицата.

Към закупуване на офиси пристъпват по-малките компании. Тяхното търсене е насочено към малки офис площи по второстепенните локации. Такива сделки се сключват с помощта на кредит или заплащане в брой плюс кредит.

Извън София пазарът на офис площи е различен. В по-малките градове се търсят малки офис площи до 150 кв.м. в централните части на градовете. Предпочитат се сгради със смесено предназначение.

**Цени**

Офертните наемни цени за офиси клас А в столицата остават стабилни спрямо края на 2018г на нива от 14-15 евро на кв.м. за централните части на София и 12-13 евро на кв.м. за най-високия клас офиси по големите булеварди.

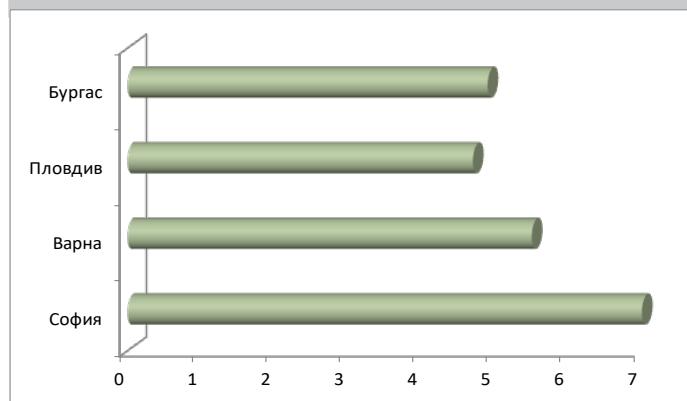
Причината наемните нива да останат непроменени въпреки повишилия се процент на незаетост е, че новопостроените площи бързо намират наемател и собствениците не са принудени да свалят цените, за да привличат интереса на търсещите.

Все по-големият брой новосъздаващи се компании, както и навлизащи на пазара чужди такива, лесно поглъщат отдаваните площи от високия клас, често дори преди да бъдат пуснати в експлоатация.

Наемните цени на офис площи клас В се задържат на нива от 6 – 8 евро на кв.м. като центърът на София държи по-високите наеми. Във Варна наемите на този клас офиси варират от 4 до 8 евро на кв.м., а в Пловдив и Бургас - от 3 до 6 евро на кв.м. Подобно на столицата, и в останалите по-големи градове наемите са по-ниски по периферията им.

Продажните цени на офис площи клас В в столицата са от порядъка на 1000 – 1400 евро на кв.м., като често това са жилищни площи, на които купувачите сменят статута след покупка. По този начин придобиването става по-евтино, отколкото покупката на пространство в изцяло офисна сграда.

**Средна наемна цена (евро/кв.м.) на офис площи клас В към края на първото шестмесечие на 2019г.**



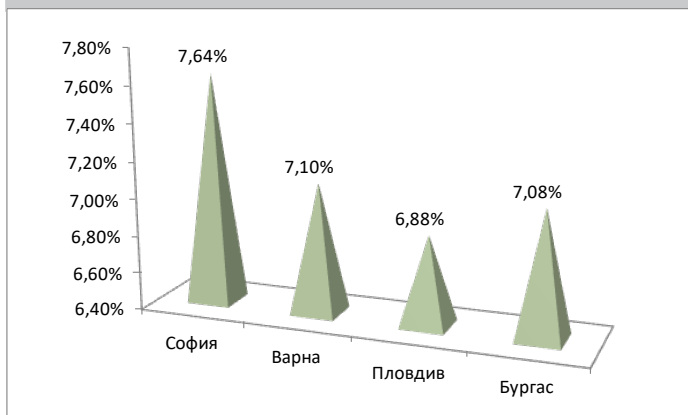
Източник: Sollers

## Доходност

По данни на Sollers средната доходност в офис сегмента в София през първата половина на 2019г е 7.64%, каквито бяха нивата ѝ в края на миналата година. Не се очакват големи колебания в доходността и прогнозите на Sollers са до края на 2019г да се запазят същите нива.

В края на първото полугодие средната доходност във Варна, Бургас и Пловдив също остава стабилна спрямо предходната година със стойности съответно 7.10%, 7.08% и 6.88%.

**Доходност на офис площи към края на първото шестмесечие на 2019г**



Източник: Sollers

## Прогнози:

- Процентът незаетост на офис площи в София ще продължи да нараства с бавни темпове и през следващите шест месеца.
- Наемните и продажни цени на офис площи ще запазват стабилността си до края на годината с възможни леки корекции за намаляване.
- Компаниите от IT, BPO сектора, както и бетинг компаниите остават най-активни в търсенето на офис площи.
- Очаква се по-голям брой завършени офис сгради през следващите шест месеца.
- Пазарите извън София и Пловдив ще продължат със слабото си развитие.

**Икономически параметри на офисите клас А и В към юни 2019г.**

Град	Продажна цена евро/кв.м. (само клас В)	Наемна цена евро/кв.м.	Средна доходност (%)	Срок на договорите за наем (години)
София	1000 - 1400	5 - 15	7.64%	3 - 5
Варна	900 - 1050	4 - 8	7.10%	1 - 5
Пловдив	820 - 920	3 - 6	6.88%	1 - 2
Бургас	830 - 945	3 - 6	7.08%	1 - 2

Източник: Sollers



THE RIGHT SOLUTION FOR BUSINESS EVOLUTION

Екипът на отдел “Анализи и прогнози” на Sollers Solutions притежава значителен опит, сериозна професионална експертиза, богата база данни и стотици реализирани проучвания, анализи и реализации за корпоративните ни клиенти в сферата на строителството и инвестициите в недвижими имоти.

Ако Вашата компания има нужда от изготвянето на анализи по основни макроикономически параметри или периодични доклади за състоянието на пазара на имоти в различните му сегменти - офисни, търговски, жилищни, логистично-склодови и индустриални площи и т.н., моля позвънете на **0896 698 719**, **0896 698 708** или изпратете своето искане за оферта на мейл [assistant@sollers.bg](mailto:assistant@sollers.bg).

Някои от основните услуги, предоставяни от Sollers Solutions:

- Оценяване на активи и портфейли активи;
- Преинвестиционно проучване и правен анализ;
- Анализ на възможностите, highest and best use анализ, SWOT анализ;
- Придобиване на имоти, проекти и портфейли;
- Маркетингови стратегии и маркетингови анализи;
- Препозициониране на активи, програми за увеличаване на продажбите;
- Ексклузивна диспозиция на отделен имот и портфейл активи;
- Наемане на площи;
- Диспозиция на излишно пространство или остатъчен актив;
- Преструктуриране на договорени наеми и предоговаряне;
- Пространствено планиране;
- Създаване на програми за намаляване на разходите;
- Управление на активи;
- Периодични анализи, проучвания и бюлетини.

София 1000  
Ул. “Позитано” 9, вх. А,  
ет. 2

Телефони:  
**0896 698 719**  
**0896 698 708**

e-mail:  
[assistant@sollers.bg](mailto:assistant@sollers.bg)

[sollers.bg](http://sollers.bg)  
[www.facebook.com/  
SollersBulgaria](https://www.facebook.com/SollersBulgaria)

Този доклад представлява интелектуална собственост на Sollers и е със защитени авторски права. Забранява се използването и цитирането на целия или части от текста без изричното споменаване на източника. Предоставената информация е обобщаваща за пазара и отразява някои основни тенденции. За детайлни анализи, касаещи конкретен сегмент и локация, е необходимо да се свържете с аналитическия екип на Компанията.