



THE RIGHT SOLUTION FOR BUSINESS EVOLUTION

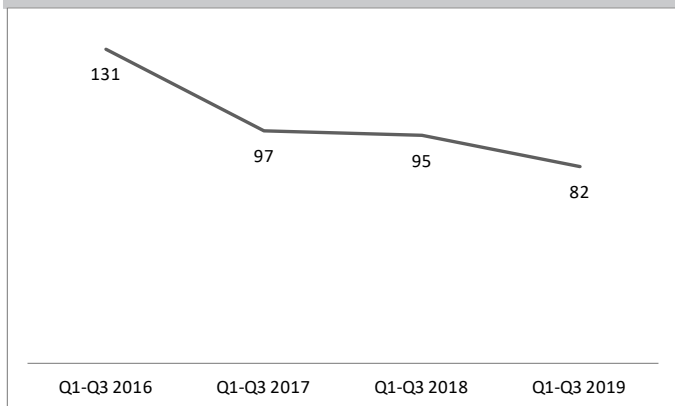
**Office Real Estate
Bulgaria Market
Review
Q1-Q3 2019**



Предлагане

По данни на националния статистически институт през първото деветмесечие на 2019г са издадени 82 разрешителни за строеж на офис и административни сгради в страната с обща разгънатата застроена площ 187 964 кв.м. Спрямо същите месеци на предходната година се наблюдава спад в броя им от 14%, а в сравнение със съответния период на 2017г и 2016г отчетеният спад е съответно от 15% и 37%.

Издадени разрешителни за строеж на офис сгради в България през Q1-Q3 на периода 2016г - 2019г (брой)



Източник: НСИ

В столицата са издадени 13 разрешителни за строеж на нови офис сгради за първото деветмесечие на годината с разгъната застроена площ 97 721 кв.м. Площта им представлява 52% от разгънатата застроена площ на офис сградите с издадени разрешителни за строеж за цялата страна за съответния период. Броят им е по-малко от първите девет месеца на 2018г с 48%, когато броят на издадените разрешителни за строеж на офиси беше 25, а спадът със съответния период на 2017г и 2016г е съответно с 38% и 48%.

В Пловдив има 8 нови разрешителни за строеж на административни сгради за периода (РЗП: 11 654 кв.м.). През същия период на 2018г разрешителните за строеж бяха с 1 по-малко. Спрямо периода яниари-септември 2017г и 2016г е отчетен спад съответно от 33% и 53%.

Във Варна броят на издадените разрешителни за строеж на офиси за деветте месеца на годината е 9 (РЗП: 4 965 кв.м.), като спрямо същия период на 2018г е три пъти повече, а в сравнение с 2017г и 2016г е регистриран спад съответно от 18% и 44%.

В Бургас няма нови разрешителни за строеж в сегмента през периода.

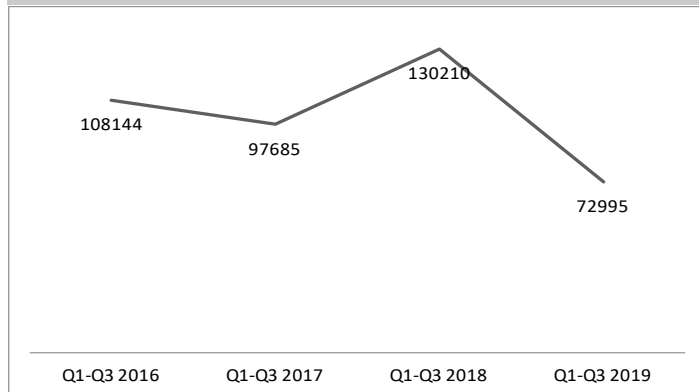
Обзор

- По експресни оценки на НСИ, през третото тримесечие на 2019г номиналната стойност на brutния вътрешен продукт в България е 31 484.7 млн. лв. и спрямо съответното тримесечие на предходната година нараства с 3.7% и с 0.7% спрямо второто тримесечие на 2019 година.
- Нетният размер на преките чуждестранни инвестиции в страната за второто тримесечие на 2019г е положителен, в размер на 418.7 млн. евро. За същия период на 2018г сумата е 205.2 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.
- Месечната инфлация (октомври 2019г спрямо септември 2019г) е 0.8%. Годишната инфлация (октомври 2019г спрямо октомври 2018г) е 2.4%.
- През трето тримесечие на 2019г коефициентът на безработица е 3.7%, като в сравнение със същото тримесечие на 2018г отбелязва спад от 1.3 процентни пункта.

- Основният лихвен процент за месец декември 2019г е 0,00%, какъвто беше и през месец ноември 2019г.
- Средният за страната доход на лице от домакинството за третото тримесечие на 2019г е 1 715.60 лв. Увеличението спрямо същия период на предходната година е в размер на 11.31%.
- Средният разход на лице от домакинството за третото тримесечие на 2019г е 1 582.52 лв., като наблюдаваме ръст спрямо третата четвърт на 2018г – с 4.28%.
- Средната работна заплата за третото тримесечие на 2019г в страната е 1 249 лв. Спрямо същото тримесечие на 2018г тя е нараснала с 11.82%. В частния сектор е отчетен ръст от 12.18%, а в обществения – 10.46%.
- Заетите в обществения сектор през третото тримесечие на 2019г са 690 хил, което е с 1.35% повече от броя им за същото тримесечие на 2018г.
- Към края на третото тримесечие на 2019г броят на заетите в частния сектор е 2 262 хил, което е с 5.21% повече спрямо същия период на 2018г.

През първите девет месеца на годината в България е стартирано строителството на 54 офис сгради с разгъната застроена площ 72 995 кв.м. За сравнение за същия период на предходната годината е бил започнат строежа на 72 административни сгради с РЗП 130 210 кв.м. (78% повече). В сравнение с първото деветмесечие на 2017г и 2016г също е отчетен спад в разгънатата застроена площ на стартиралите строежи на офис сгради съответно от 25% и 33%.

Започнато строителство на нови административни сгради в България през Q1-Q3 на периода 2016г – Q1 2019г (РЗП)



Източник: НСИ

За първите девет месеца на годината в София е започнато строителството на 38 202 кв.м. офис площи (11 офис сгради), които са с 64% по-малко в сравнение със същите месеци на предходната година, когато със започнат строеж бяха 106 038 кв.м. (30 офис сгради). РЗП на административните сгради със стартирал строеж през първото деветмесечие на 2016г е с 57% по-малко от площта на сградите със започнат строеж през същия период на тази година, а през този период на 2017г е регистриран ръст от 82%.

Във Варна със започнат строеж са 2 569 кв.м. офис площи (4 офис сгради) през периода Q1-Q3 2019г. В сравнение със същия период на предходната година е отчетен ръст от 52% в площта на сградите със започнат строеж, а спрямо 2017г площта им е почти 2 пъти и половина повече. Спад се забелязва спрямо Q1-Q3 2016г. - от 50%.

В Бургас са започнати строежи на 4 офис сгради през първите девет месеца на 2019г с РЗП 4 138 кв.м. Спрямо съответния период на предходната година РЗП на офис сградите със стартирал строеж е над два пъти повече.

В Пловдив пък са стартирани строежите на 3 нови офис сгради с РЗП 1 713 кв.м. През първото деветмесечие на 2018г нямаше нито един нов строеж в сегмента.

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

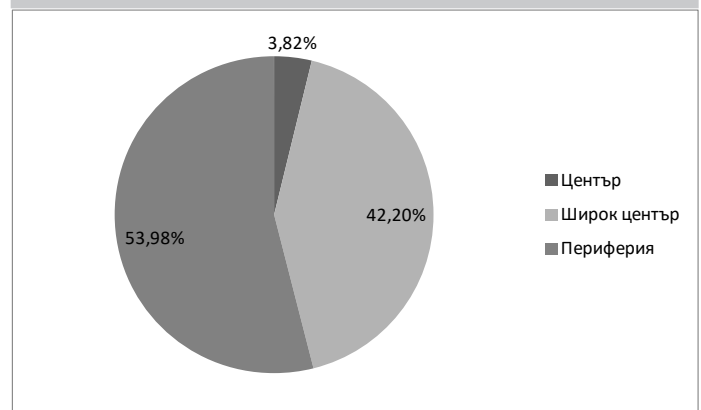
Голямата площ нови офиси, завършени през първата половина на 2019-та година доведе до ръст в процента на незааетост. Причината този ръст да бъде минимален се крие във факта, че голяма част от новопостроените площи бяха отдадени, още преди сградите да бъдат пуснати в експлоатация. Някои проекти дори отвориха 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 отдих 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 незааетост. В топ центъра на града е позициониран най-малък дял офис площи – 3.82%.

Предвид засилената активност на инвеститорите, се очаква процентът на незааетост 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 прибягват 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.

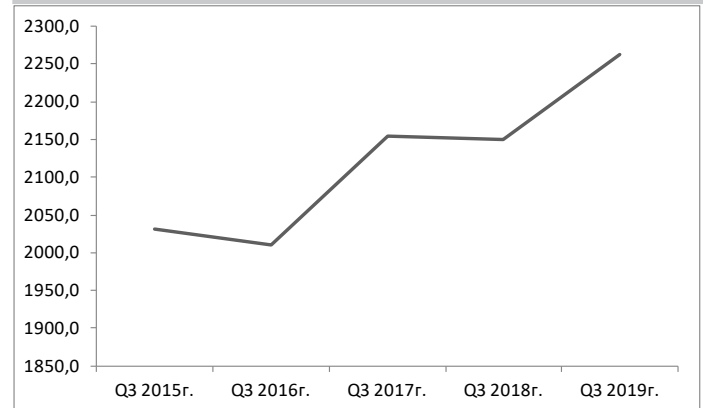
В последните години сред младите хора набират популярност по-екологичните видове транспорт до работното място – ховърборд, велосипед, акумулаторни тротинетки. Тази тенденция формира нов фактор в търсенето на офис площи под наем – наличие на велоалеи, паркинги за велосипеди и мотопеди, лесен достъп за „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.

И към края на третата четвърт на 2019г продължава да се наблюдава тенденцията на ръст в броя заети лица в частния сектор. В края на септември той е 2 263 300 души. Спрямо същия период на предходната година е отчетен ръст от 5.21%. Заетите лица в частния сектор са се увеличили съответно с 5.02%, 12.54% и 11.36% за същото тримесечие на 2017г, 2016г и 2015г.

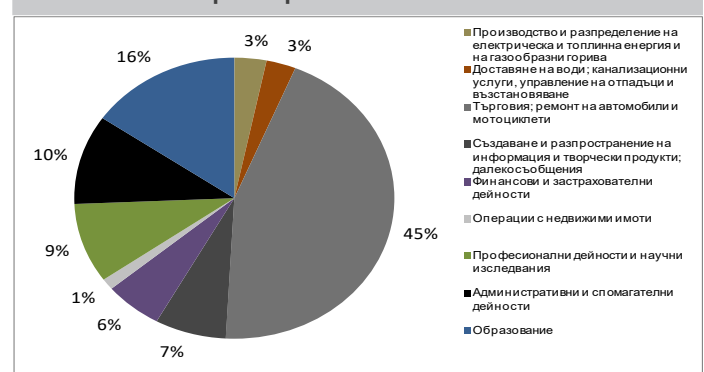
Динамика на броя заети лица в частния сектор (хил.) в страната към края на третото тримесечие на периода 2015г - 2019г



Източник: НСИ

Заетите лица в сферата на услугите¹ към края на септември 2019г са близо 1 229 000 души. Спрямо същия период на предходната година е отчетен ръст от 3.17% по този показател, а спрямо 2017г, 2016г и 2015г ръстът е съответно 3.22%, 7.78% и 6.11%.

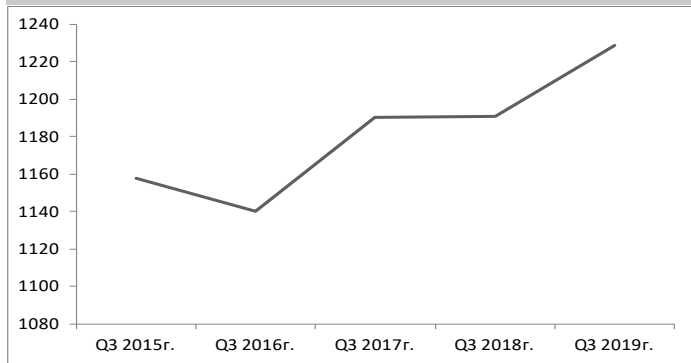
Заети лица по икономически дейности в страната през прето тримесечие на 2019г



Източник: НСИ

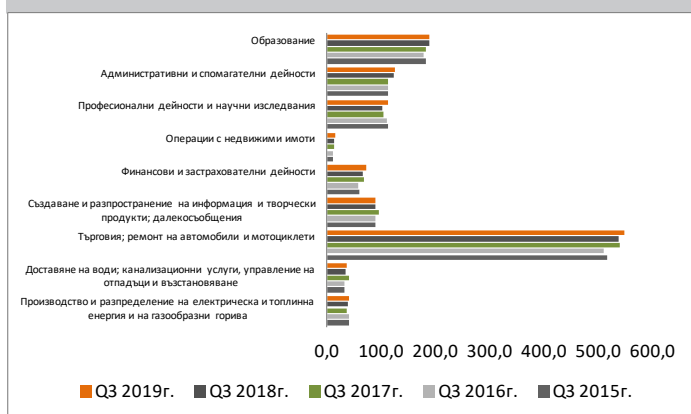
¹ В изследването са включени икономически дейности, които са пряко или косвено свързани с пазара на офис площи

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



Източник: НСИ

Заети лица (хил.) по икономически дейности в страната към края на третото 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.

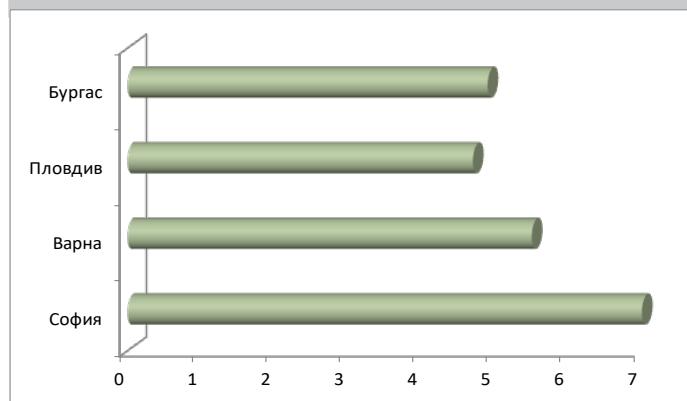
Причината наемните нива да останат непроменени въпреки повишилия се процент на незаетост е, че новопостроените площи бързо намират наемател и собствениците не са принудени да свалят цените, за да привличат интереса на търсещите.

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.



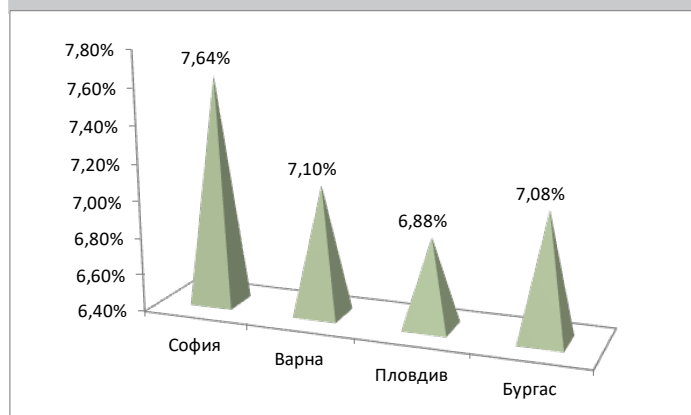
Източник: Sollers

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 месеци на годината.
- 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 месеци.
- 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.

Някои от основните услуги, предоставяни от Sollers Solutions:

- Оценяване на активи и портфейли активи;
- Прединвестиционно 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

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.