



Office Real Estate Bulgaria Market Review

Н1 2010, БЪЛГАРИЯ

България отблизо

- През Q1 2010, БВП се оценява на 14 050 млн. лв. по текущи цени, като спрямо предходното тримесечие, на база сезонно изгладени данни, спадът е в размер на 1.2%.
- За Q1 2010 г. спрямо последното тримесечие на 2009 г. е отчетена инфлация в размер на 1.4%.
- През април 2010 г. равнището на безработица в страната нараства спрямо декември с 0.9 процентни пункта до 10.0%.
- Преките чуждестранни инвестиции в строителството през Q1 на 2010 са в размер на 5530.2 хил. евро, което представлява понижение от 40.31% спрямо същия период на 2009, когато размерът им е бил 9264.2 хил. евро.
- През Q1 на 2010 г. основният лихвен процент е 0.27%. В сравнение с Q4 2009 г. той намалява с 0.61 пр.п., а спрямо Q1 2009 г. – с 0.11 пр.п.
- Износът на стоки (FOB) възлиза на 3 042.6 млн евро за Q1 2010 г., като в сравнение със същия период на 2009 година регистрира ръст от 13.5%. Вносът на стоки (FOB) за Q1 2010 г. е 3 642.2 млн. евро, което е с 4.7% по-малко от Q1 на 2009 година.

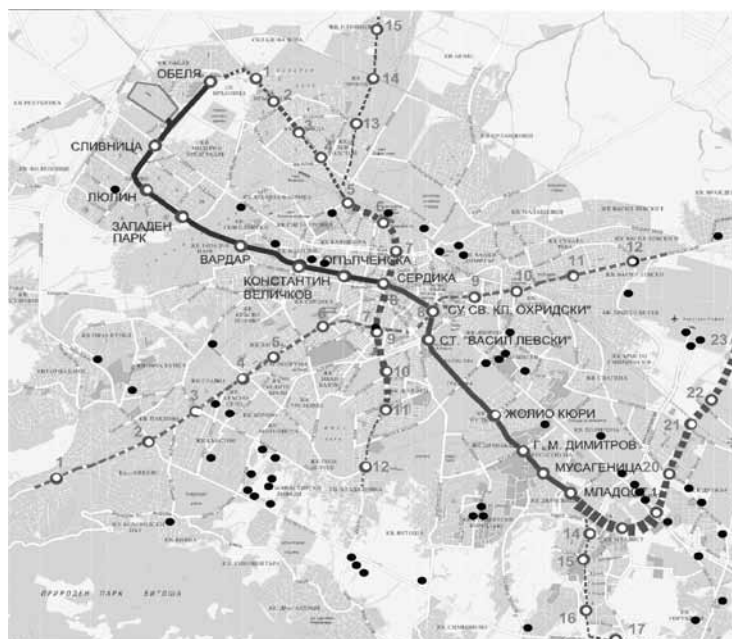
Предлагане

През първите шест месеца на 2010 година пазарът на офиси в България се характеризира с повишено предлагане на площи в модерни бизнессгради клас А и В. Това е резултат от голямата инвестиционна активност в сегмента в предходни периоди и нестабилната икономическа ситуация в страната, рефлексирала върху бизнеса.

През периода инвестиционната

активност в сектора е много слаба, с много малък брой новообявени проекти. По данни на Националния статистически институт, за първите три месеца на годината са издадени с 22.22% по-малко на брой разрешителни за строеж на административни и офисни сгради спрямо предходното тримесечие, а спрямо първото тримесечие на 2009 година с 37.37% по-малко.

Новоизграждащи се и планирани офис-сгради спрямо развитието на мрежата на метрото в София



През периода, на територията на София са завършени около 189 000 кв.м офис площи, а в процес на изграждане са още над 750 000 кв.м. Благодарение на това, през следващите 1-2 години общата отдаваема площ в София ще продължи да нараства. Новоизградените офиси представляват 9.17% увеличение над наличните до момента повече от 1 млн. кв.м офис площи в столицата и значително ще допринесат за увеличаване на коефициента на незаемост. В периферните райони на града, където са ситуирани над 65% от проектите, последният вече надхвърля 20%.

Не е малък и броят на проектите, които са замразени или отложени във времето. На база обема на изграждащи се проекти към края на 2009 спрямо юни 2010 година се наблюдава отклонение от 243 000 кв.м. Основна причина е икономическата обстановка в страната, състоянието и задлъжнялостта на бизнеса, намаленият обем на инвестициите и трудното финансиране. Все повече инвеститори трябва да осигуряват по-висок процент на самоучастие или да подписват повече предварителни договори, което на фона на пазарната ситуация в страната е много трудно.

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.

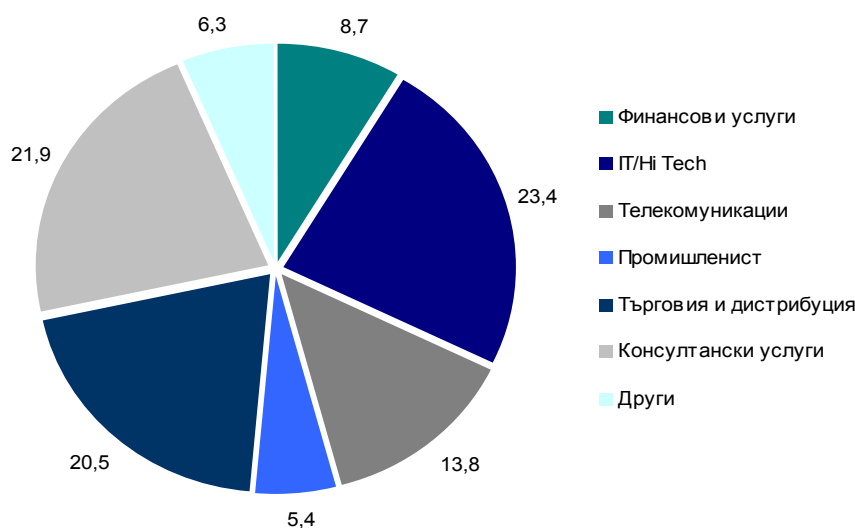
Друга, характерна тенденция е, че договорите за наем се сключват на ценови нива по-ниски спрямо последните три години и съобразени с типа на клиента, площта, която се наема, периода, за който се сключва договора и др. Схемите за актуализация на наема са стъпаловидни, съобразени с макроикономическите показатели на страната.

През първите шест месеца на 2010 година на територията на столицата бе пуснат в експлоатация Европейския Търговски Център със 72 000 кв.м офисна площ. Така общоотдаваемите офис пространства по вече обособения като бизнес локация бул. Цариградско шосе стават 156 000 кв.м., като се очаква до края на година да бъдат завършени още над 150 000 кв.м.

В София, новостроящите се бизнес проекти са ситуирани в централните части и вече обособилите се като бизнес райони в града бул. България, бул. Цариградско шосе, бул. Черни връх, бул. Никола Вапцаров и бул. Тодор Александров. Значителен е броят и на планираните проекти за нови офис сгради, разположени в близост до бъдещото трасе на метрото.

През периода са обявени и инвестиционни намерения за изграждането на няколко нови бизнес сгради на територията на столицата, а именно: Софарма Бизнес Тауърс с 24 000 кв.м и Бизнес сграда ТАО с 5 900 кв.м офис площи.

Усвояемост на офисите площи по бизнес сектори през Н1 2010



Търсене

Както в края на миналата година, така и през първото полугодие на 2010, фирмите продължават да оптимизират своите разходи, като предпочитат да се преместят в по-малки офиси и в такива с по-атрактивни условия. Продължава и движението на наематели от стари административни сгради в центъра на градовете към модерни новоизградени офис локации.

Най-активни при търсенето и наемането на офис площи в столицата през периода са предимно компании от ИТ сектора, консултантски компании, телекомуникационни компании, фирми, занимаващи се с търговия на хранителни стоки, счетоводни и адвокатски къщи. Те търсят офиси с квадратура от 100 до 300 кв.м, с удобна локация за клиенти и служители, и с възможност за паркиране.

Във Варна и другите областни градове се търсят офиси с квадратура от 70 до 150 кв.м., основно с цел оптимизиране на разходите и работния процес. Предпочитани са помещения както в новопостроените офис сгради, така в сгради със смесено предназначение, намиращи се в централните райони.

През периода се наблюдава засилен интерес от страна на инвестиционни дружества, желаещи да придобият офис сгради. Те инвестират във финансово ефективни проекти

с добра локация и с наличие на определен процент на заетост.

Цени

Спадът в търсенето и повишеното предлагане продължават да упражняват натиск върху офертните продажни и наемни цени на офисния пазар. Това се усеща най-много в София, където е съсредоточен най-голям обем офис площи.

Средно за разглеждания период, продажбените цени на офис площите в страната се понижават с 9.71%, а наемните - с 15.22%. При продажбените цени най-голямо е понижението в София – 12.38% за офиси клас А и 13.97 % за офиси клас В. Във Варна цените са намалели средно с 11.97 %, в Бургас – 5.70%, Пловдив – 12.05%, а в Стара Загора – 4.51 %.

На пазара на наеми, най-значително е понижението във Варна – 20.50%. В София то е 14.09 %, Бургас – 10.30%, Пловдив – 14.28 %, а в Стара Загора – 16.95%.

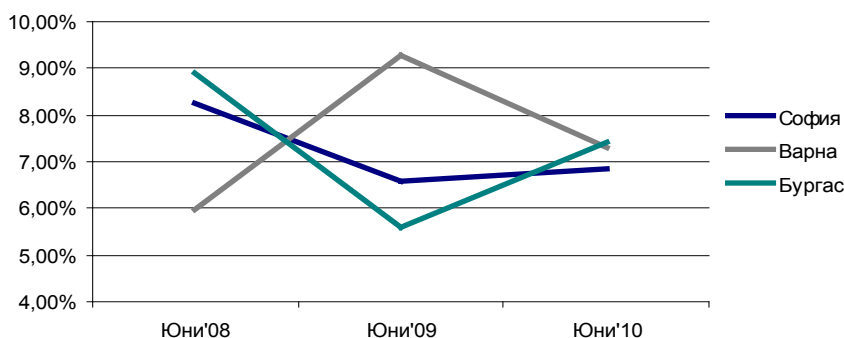
Доходност

Средната доходност на офис площите от клас А и В в страната към месец юни 2010 е в размер на 7.89 %, като спрямо декември 2009 година е регистрирано понижението от 0.16 пр.п. В София доходността на офис площите е 6.84%, като спрямо декември 2009 има ръст от 0.22%. Във Варна доходността на имотите в сегмента е 7.30%, в Бургас – 7.42 %.

Прогнози за Н2 2010

- Предлагането в сегмента ще остане на ниво, много по-високо до края на 2010 година, като резултат от високата инвестиционна активност в минали периоди.
- Ще продължи тенденцията на релокация с цел оптимизация на разходите.
- Повишаване на незаеетостта в бизнес сгради, разположени в труднодостъпни райони, с недобра свързаност с мрежата на градския транспорт.
- Ще се запази интересът за придобиване на офис сгради, имащи определена доходност и процент на заетост.
- Ще продължи движението на наематели от стари административни сгради към нови с технически подобрени характеристики.
- Все повече инвеститори ще се съобразят с плановете за инфраструктурно развитие на градовете, с цел предоставяне на по-атрактивен продукт на крайния клиент.

Доходност на офис площи
Юни 2008 - Юни 2010.



Град	Продажбена цена Еуро/кв.м (само за клас В)	Наемна цена Еуро/кв.м	Средна доходност, %	Срок на договорите за наем (години)
София	800 - 1800	5 - 16	6.84	2 - 3
Варна	850 - 1800	6 - 16	7.30	1 - 2
Бургас	650 - 1000	4 - 10	7.42	1 - 2
Пловдив	700 - 1100	4 - 10	7.70	1 - 2
Стара Загора	750 - 1200	4 - 10	8.16	1 - 2

ПО-ГОЛЕМИ ОФИС-СГРАДИ, В ПРОЦЕС НА СТРОЕЖ В ГРАД СОФИЯ

Обект	Населено място	Офис площи (кв.м)	Дата на завършване
Полиграфия Бизнес Център	София	21 000	2010
София Еър Порт	София	100 000	2010
Мега Парк	София	50 000	2010
Софарма Бизнес Тауърс	София	24 440	2011
Капитал Форт	София	44 000	2012
Сити Тауър	София	31 500	2012
Вертиго Билдинг	София	24 000	2010
Брюксел Център	София	24 000	2010
Перфарм Търговски Център	София	28 000	2010
Елипса Център	София	19 000	2011
Бенч Марк Бизнес Център	София	17 000	2010

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 глобална организация, обединяваща водещи регионални компании, специализирани в сегмента на бизнес имотите. 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. Мрежата 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 маркетинг 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.