



Retail Real Estate Bulgaria Market Review

БЪЛГАРИЯ, Н1 2010

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.
- През първото тримесечие на 2010 година средната работна заплата в страната е размер на 619 лева, като се наблюдава ръст спрямо последното тримесечие на 2009 година в размер на 2.14 %. В частния сектор средната работна заплата е в размер на 583 лева (ръст с 4.48 %). В общественния сектор се регистрира спад от 8.35%, което в реално изражение е в размер на 65 лева.

Нестабилната икономическа обстановка се отразява осезаемо върху пазара на търговски площи в страната. Голяма част от тенденциите, очертали се през 2009 в сегмента продължават да определят пазара и през първите месеци на 2010 година. Значително намалелите чуждестранни инвестиции, намалената покупателна способност на населението, ниските обороти, които реализират някои от участниците на пазара, неизменно забавят развитието на сегмента на всичките му нива. През периода отвориха врати едни от най-големите шопинг центрове в страната, в резултат, на което ритейлърите с повече от един новооткрит търговски обект изпитват затруднения.

Шопинг центрове

През първите шест месеца на територията на страната са въведени в експлоатация пет нови търговски центъра – The Mall (GLA 66 000 кв.м), Serdika Center (GLA 53 000 кв.м), Grand Mall Varna (GLA 52 000 кв.м), Galeria Plovdiv (GLA 50 45 000 кв.м), Мол Габрово (GLA 10 000 кв.м). Врати отвори и единственият в страната аутлет център - София Аутлет Център с GLA 36 000 кв.м. С откриването им общата площ на функциониращите търговски центрове на територията на страната нараства над 420 000 кв.м, като за сравнение в края на 2009 площта на функциониращите шопинг центрове е 233 460 кв.м.

Към момента, в големите областни градове са в процес на изграждане 417 830 кв.м търговски площи в шопинг центрове. Съгласно инвеститорските намерения, около 75% от тях ще бъдат завършени и въведени в експлоатация до края на 2010 година, а останалите през първата половина на 2011 година.

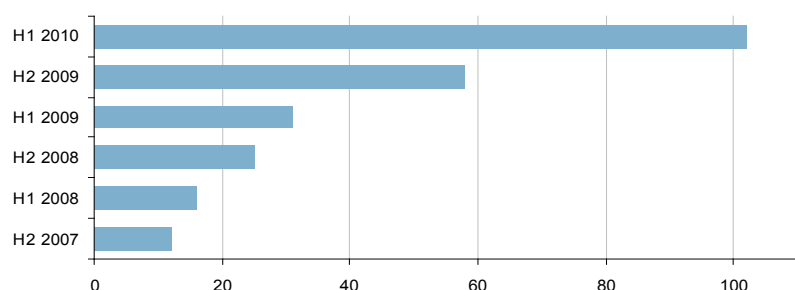
Голям остава броят на шопинг центрове, които са замразени или спрени към момента

поради сериозни затруднения в отдаването на площите или липса на финансиране. В момента на територията на страната има замразени над 552 000 кв.м търговски площи в шопинг центрове в различен етап на строеж.

Към юни 2010 година показателят “търговски площи в молове на 1000 души население” достига 102 кв.м. За сравнение, същият показател в края на 2009 е със стойност от 52 кв.м. Въпреки това, тази цифра е все още значително под средното ниво за Европа. Близо половината от площите във функциониращи към момента молове са ситуирани в София (203660 кв.м) и Варна (96000 кв.м).

В резултат на повишеното предлагане на търговски площи в шопинг центрове, нараства конкуренцията в сегмента. Все по-трудно става за инвеститори с липса на позиции в бранша да привличат наематели. Запазва се тенденцията новопостроените молове да стартират с непълна заетост или да отварят поетапно, с цел спазване на договорните отношения с ключовите наематели.

Търговска площ в шопинг молове на 1000 души население, кв.м



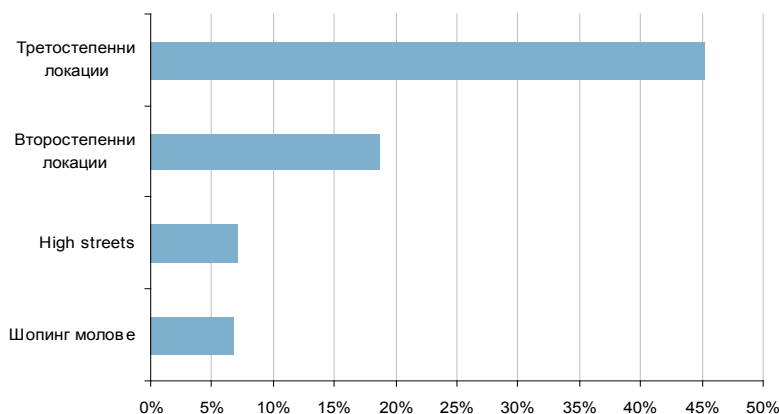
High streets

Нестабилната икономическа ситуация в страната дава своето отражение и по отношение на главните търговски улици. Голяма част от помещенията сменят своите наематели, но има и такива които остават дълго време незаети, въпреки че някои от собствениците регулират наемните нива и предлагат гъвкави условия с цел по-бързото и по-дългосрочното отдаване на обектите си. Процентът на незаеетост през периода варира от 5 до 10%.

Основен мотив за освобождаване на някои от помещения на търговските улици през периода е значително намалените обороти в търговията на нехранителните стоки в сегмента. Не е малък и процента на тези, които преместват бизнеса си в новооткритите молове.

Като цяло, обаче, не се регистрира голямо предлагане на търговски помещения по главните търговски улици, за разлика от второстепенните търговски артерии.

Незаеетост на търговски площи в София според тяхната локация към края на 2010



Хипермаркети

През първите шест месеца на 2010 година хипермаркетите или т.нар. дискаунтъри продължават своята експанзия и въпреки трудната икономическа ситуация те запазват своите обороти. На територията на цялата страна Villa има над 71 обекта и се очаква до края на годината да отвори още 10, Плюс - 21 (през 2010 още 3 обекта) Техномаркет (37), Ваутах (4), Пикадили (27), Кауфланд (31), Пени (39) и др. В края на годината се очаква и първият обект на германската верига за бързооборотни стоки Lidl.

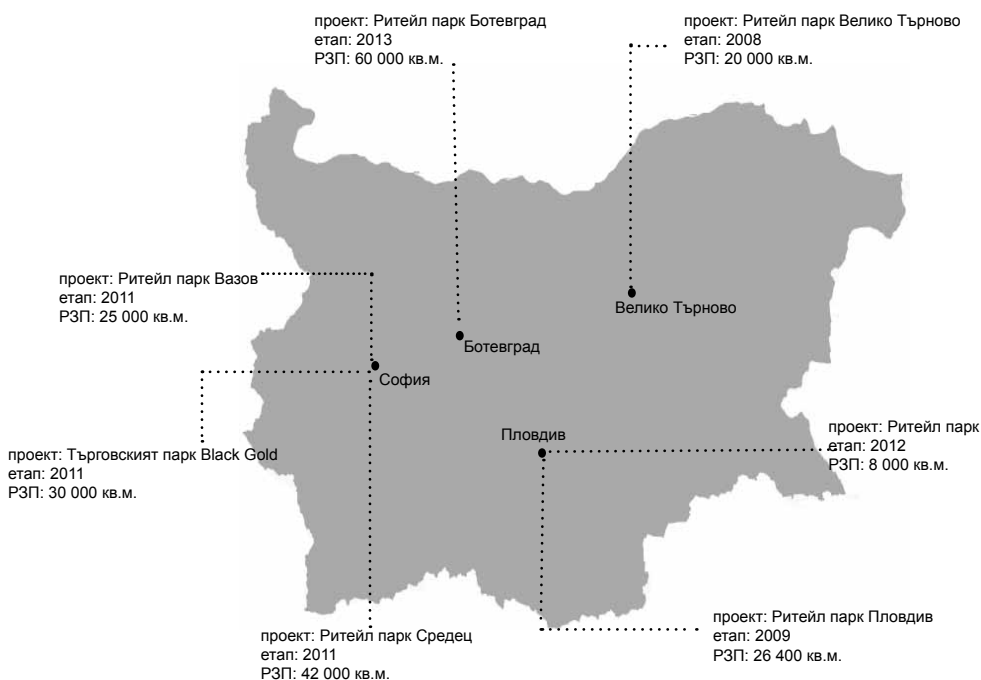
За дискаунтърите моментът продължава да бъде най-подходящ за закупуване и наемане на площи - парцели и търговски помещения - с атрактивни цени, където да открият нови обекти.

Ритейл парковете

Все още са бавни темповете на развитие на ритейл парковете на територията на страната, като през 2009 година е открит само един подобен парк - Ритейл Парк Пловдив, разположен на терен от 42 650 кв. м и обединяващ две сгради с разгърнатата застроена площ от 26 400 кв.м. В момента, в процес на изграждане на територията на столицата са Ритейл Парк Средец (РЗП 42 000 кв.м), Ритейл парк Вазов (РЗП 25 000 кв.м) и Ритейл парк Блэк Голд (РЗП 30 000 кв.м).

В средносрочен период се очаква все повече инвеститори да се насочат към този сегмент на пазара на търговски площи. Отличителните характеристики на ритейл парковете сред които нуждата от по-малък обем инвестиции в сравнение с търговските центрове, възможността за наемане на големи търговски площи (над 2000 кв.м) и възможността за семейно пазаруване, ги определят като успешна бизнес инвестиция.

Проекти на ритейл паркове в България



Търсене

Търсенето на търговски площи в шопинг центровете през изминалия период остава на ниво значително по-ниско от предходни години. В резултат на повишеното предлагане, привличането на наематели става все по-трудно, особено за проекти с неатрактивни местоположение и микс от наематели. Въпреки атрактивните условия и ниските наемни нива, все повече търговци предпочитат да изчакат преди да инвестират в отварянето на нов обект.

Най-атрактивни за наемане през периода остават помещенията намиращи се на главни булеварди, така и към техните пресечки. Основен фактор при наемането на едно помещение остава цената. Най-атрактивните локации в София са ул. Граф Игнатиев, бул. Витоша, ул. Алабин и Солунска в търговската си част, бул. Патриарх Евтимий, бул. Васил Левски и бул. Стамболийски.

Най-търсени през периода са малки обекти с площ 40 до 100 кв.м. Основните изисквания към тях са ниска цена, локация, човекопоток, размер на витрината, търговци в близост, състояние на помещението.

Цени

Наемните и продажните стойности на търговските обекти, разположени на high streets, през периода бележат намаление от 10 до 20%. Средно, продажните цени на търговските площи на главните търговски улици и булеварди в големите градове са се понижали с 12.97%, а наемните - с 16.33%.

Продължава тенденцията на преговаряне на наемните нива на някои от помещенията, като размера на понижението на наемните стойности е в размер на 10-15% Измененията са изчислени на годишна база при офертни цени.

Наемните стойности на търговските площи в шопинг центровете през периода бележат значително понижение. При преговаряне на цените от страна на настоящи наематели, пониженията са в размер до 30%, докато за период от 1 година офертните стойности са намалели с 25 и дори до 50% в зависимост от конкретния обект.

Характерната за изминалата 2009 година тенденция на голяма гъвкавост от страна на инвеститорите и наемодателите, които за да задържат и повишат заетостта на своите обекти предлагат различни схеми на заплащане и други допълнителни отстъпки, се запазва и през първите шест месеца на 2010 година.

Доходност

Въпреки забавения темп на спад на наемните и продажните цени през последните 6 месеца, доходността в сегмента продължава да намалява. Към месец юни 2010 година доходността на търговските помещения намиращи се на „High streets” в София намалява до 6.37%, като към юни 2009 година е 7.73%. Във Варна също е регистриран спад с 0.41 пр.п, и е 7.42%.

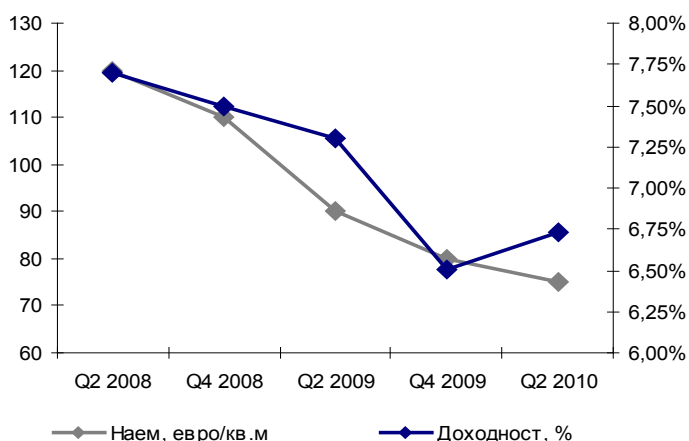
Прогнози за Н2 2010

- Повишаване на процента на незааетост на търговските площи. Най-потърпевши ще бъдат шопинг центровете с неатрактивно местоположение и микс, лошо управление и липса на гъвкавост при договаряне на наемните условия. Освен моловете, процентът на незааетост ще се увеличи и на търговските обекти извън главните улици.

- До края на 2010 година активността в сегмента ще е много слаба.

- Наемателите (с изключение на хипермаркетите) ще продължат да са предпазливи в експанзията си.

Наеми и доходност на търговски площи на high streets в София по периоди



Град	Продажбена цена high streets, Euro/кв.м.	Наемна цена high streets, Euro/кв.м	Наемна цена шопинг центрове, Euro/кв.м
София	N/A	60 - 80	30 - 45
Варна	7000 - 9000	50 - 75	25 - 40
Бургас	3000 - 4000	20 - 40	25 - 40
Пловдив	N/A	N/A	25 - 40

ШОПИНГ ЦЕНТРОВЕ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ КЪМ ЮЛИ 2010

Шопинг център	Местоположение	GLA, кв.м	Година на завършване
Мега Мол София	София	24 000	2010
Варна Тауърс Мол	Варна	23 400	2010
Галерия Варна	Варна	38 000	2011
Мол Марково Тепе	Пловдив	17 000	2010
Галерия Стара Загора	Стара Загора	26 000	2010
Сън Сити Център	Бургас	11 200	2010
Галерия Бургас	Бургас	37 000	2011
Гранд Плаза Русе	Русе	37 500	2010
Мол Русе	Русе	36 000	2010
Мега Мол Русе	Русе	17 800	2010
Мол Плевен	Плевен	17 500	2010
Фокус Мол Благоевград	Благоевград	25 000	2011
Централ Мол Добрич	Добрич	7930	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:

- 17-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.