



**SOLLERS**

THE RIGHT SOLUTION FOR BUSINESS EVOLUTION

**Office Real Estate  
Bulgaria Market  
Review  
2013**



## Предлагане

През 2013г. по данни на НСИ са издадени 156 разрешителни за строеж на административни сгради в страната с обща разгъната застроена площ 137 386 кв.м. В сравнение с 2012г, 2011г, 2010г, 2009г и 2008г се наблюдава спад в броя им съответно с 8.24%, 29.41%, 27.44%, 48.85% и 62.14%.



Източник: НСИ

Инвестиционната активност в сегмента остава слаба и към края на 2013г. Нестабилната обстановка в страната, както икономическа, така и политическа, дава основание за това. Дисбалансът между търсене и предлагане става все по-малък. Търсенето се активизира постепенно, свободните площи се заемат и това открива място за нови проекти. Към края на 2013г. в строеж са около 190 000 кв.м. офис площи, които са ситуирани предимно в периферията на София. По-голяма част от тях се очаква да бъдат завършени през 2014г, а като по-значителни такива се очертават само офис частите на „България мол“ и „Капитал Форт“. Общият обем завършени офис площи бележи лек ръст от около 1,80% в края на изминалата година спрямо 2012г, като през втората ѝ половина не се наблюдава завършване на проекти от високия клас офис сгради.

През разглеждания период обемът на замразените проекти в сегмента остава голям.

## Обзор

- През третото тримесечие на 2013г. номиналната стойност на БВП е 21 215 млн. лв. Спрямо същото тримесечие на 2012г. е отчетен ръст от 0,8%, а спрямо предходното тримесечие на 2013г. – от 0,6%.
- За периода януари-ноември 2013г. размерът на преките чуждестранни инвестиции в страната е 1226,4 млн. евро (3% от БВП). Спрямо същите месеци на 2012г. се наблюдава спад от 29,21%, като през периода размерът им е бил 1732,4 млн. евро (3,7% от БВП).
- Постъпленията от инвестиции на чуждестранни лица в недвижими имоти за периода януари – ноември 2013г. възлизат на 130,6 млн. евро, при 215,9 млн. евро за януари - ноември 2012г. – спад от 39,51%.
- Месечната инфлация (декември 2013г. спрямо ноември 2013г.) е 0,3%. Годишната инфлация за декември 2013г. спрямо декември 2012г. е минус 1,6%. Средногодишната инфлация за периода януари-декември 2013г. спрямо периода януари-декември 2012г. е 0,9%.
- Коефициентът на безработица през третото тримесечие на 2013г. достига 12%. Ръстът спрямо същото тримесечие на 2012г. е от 0,5 процентни пункта.
- Основният лихвен процент за февруари 2014г. е 0,04%. Спрямо януари 2014г. той се е повишил с 0,02 процентни пункта.
- Средната работна заплата в страната през третото тримесечие на 2013г. е 792 лв. Спрямо същото тримесечие на 2012г. тя е нараснала с 3,66%. В частния сектор ръстът е от 5,08%, а в обществения – от 3,31%.
- Спад от 0,32% при броя на заетите в частния сектор към края на третото тримесечие на 2013г. спрямо същия период на 2012г.
- Ръст от 0,28% при броя на заетите в сферата на услугите към края на третото тримесечие на 2013г. спрямо същия период на 2012г.

## Свободни офис площи

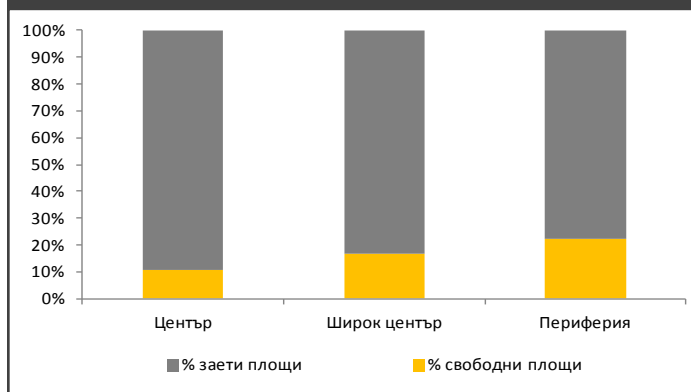
Поради слабото строителство в сегмента и активизираното търсене от наематели на бизнес сгради от високите класове, в края на 2013г. процентът на незаети офис площи регистрира пореден спад. За територията на София стойността на този показател достига 19.57%, като това са предимно офис площи с неатрактивна локация, недобри наемни условия и непазарни наемни стойности. В края на 2012г. процентът незаети офис площи варираше между 28% и 30%, а в края на първото шестмесечие на 2013г. той беше на ниво от 27,02%.

Периферните райони и широкия център на София формират над 95% от предлагането на офиси. Най-голям е дялът на свободните офис площи в районите, където липсват удобни транспортни връзки. Процентът на незаетите офиси в периферията на столицата е 22.50% от всички офиси в тази част на София, в широкия център те са 16,91%, а в центъра – 10,53%.

При бизнес сградите с наличие на добра локация, удобен градски транспорт, паркоместа, енергийна ефективност и други предимства, отговарящи на изискванията на наемателите, се забелязва намаляване на свободните площи и към края на 2013г. са почти запълнени. Ако предлагането не се активизира скоро, е възможно да се стигне до недостиг на офиси с добри параметри.

Друг фактор, който оказва силно влияние на обема свободни офис площи, е все по-малката разлика между очакванията на предлагащите офис площи и нуждите на търсещите. Предвид логичната неактивност на инвеститорите през последните години, все по-осезаемо намаляват и незаетите офис площи. Очаква се тази тенденция да продължи да се наблюдава и през 2014г.

Процентно разпределение на свободните офис площи на територията на София към края на декември 2013г.



Източник: Sollers

## Търсене

През 2013г. все повече наемодатели се стремят да задържат вниманието на търсещите, предлагайки им различни услуги като поемане на целите или само на част от разходите по довършителните работи на интериора, или предлагане на гратисни периоди в зависимост от срока на договора. Такива гъвкави търговски подходи допринасят за намаляване обема на незаетите офис площи, а също могат да окажат влияние на времето за търсене на офис.

Стабилизираните наемни нива на офисите затвърждават създалата се през последните години в столицата тенденция на препозициониране на наемателите от стари офис сгради в нови такива. Новите бизнес центрове привличат с достъпни наеми, наличие на удобен градски транспорт, паркинг, охрана, поддръжка. Все по-атрактивни са удобствата, които предлага дадена офис сграда, от рода на заведения за хранене, кафенета, фитнес, магазини за хранителни стоки и т.н. Подобни екстри са от голямо значение, особено за IT компаниите. Големите фирми търсят и възможност за поставяне на логото си върху знакови проекти. Статистиката на Sollers показва, че над 50% от сключените сделки през годината се дължат именно на този тип усвояване на офис площи.

През изминалата година се търсят предимно средни офиси с площ между 150 и 250 кв.м, а също и големи площи – над 500 кв.м. Към още по-големи офис пространства е насочено търсенето на IT компаниите, които държат на просторни офиси (500 - 2 000 кв.м).

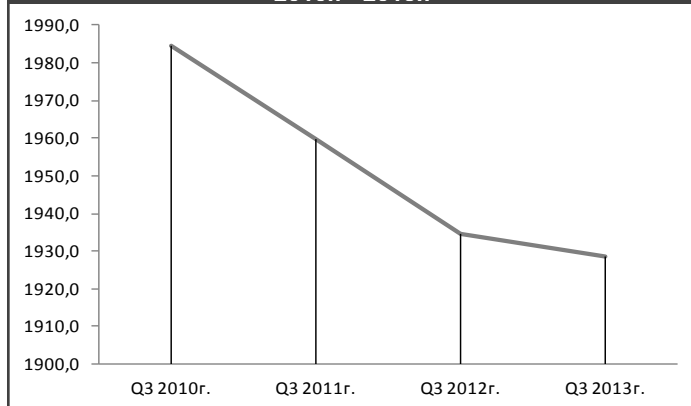
Все по-голям е броят на чуждестранни компании, които навлизат на пазара в България и предприемат търсене на офис площи. В края на 2013г. по данни на Sollers такива са били около 20% от случаите на търсене на офис.

Компаниите от IT сектора и аутсорсинг компаниите са и най-активните на пазара на офис площи през последната година. Наред с тях най-голямо търсене на офис пространства има от кол-центрове, консултантски компании, счетоводни къщи, туристически агенции, застрахователни и телекомуникационни компании, частни училища и тв оператори. Под внимание се вземат справедливата цена, добрата локация, достъпност до бизнес сградата, паркинг, представителност и т.н.

Привличането на качествени специалисти в столицата става все по-трудно за компаниите, поради което те се стремят да създават колкото се може повече удобства за служителите си. Лесният достъп и добрата работна среда стават все по-важни фактори.

Броят на заетите лица в частния сектор в края на септември 2013г. е 1 928 600 човека. Отчетен е спад от 0,32% спрямо края на същото тримесечие на предходната година, а в сравнение с този период на 2011г. и 2010г. намалението е съответно от 1,59% и 2,81%.

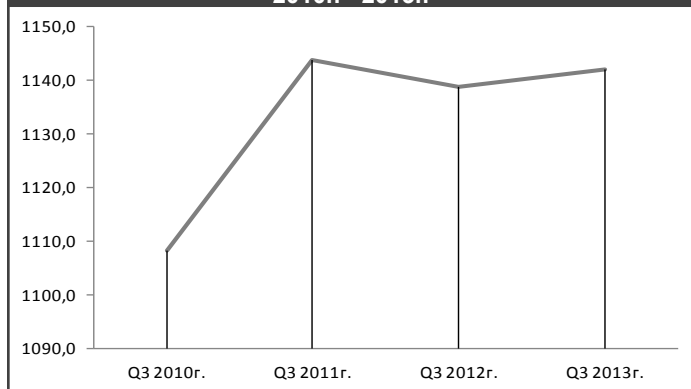
**Динамика на броя заети лица в частния сектор (хил.) в страната към края на третото тримесечие на периода 2010г. - 2013г.**



Източник: НСИ

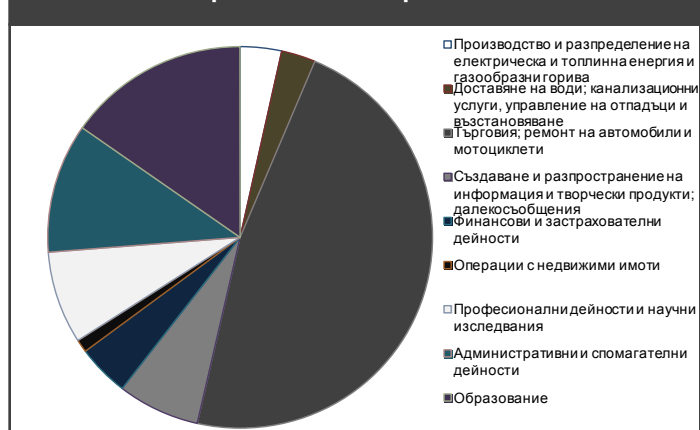
Заетите в сферата на услугите<sup>1</sup> към края на септември 2013г. наброяват 1 142 000 човека. Значително увеличение в броя им се наблюдава към края на третото тримесечие на 2011г. спрямо същия период на 2010г. – 3,18%. Към края на септември 2011г, 2012г. и 2013г. броят на заетите в сферата на услугите се задържа на приблизително едно и също ниво. Заетите в края на третото тримесечие на 2013г. в сравнение със същия период на 2012г. са се увеличили с 0,28%. Спрямо този период на 2011г. е регистриран спад от 0,15%.

**Динамика на броя на заетите в сферата на услугите (хил.) в страната към края на третото тримесечие на периода 2010г. - 2013г.**



Източник: НСИ

**Заети лица по икономически дейности в страната към края на септември 2013г.**



Източник: НСИ

**Заети лица (хил.) по икономически дейности в страната към края на третото тримесечие на периода 2010г. – 2013г.**



Източник: НСИ

През 2013г. продължава тенденцията на релокация на фирми, чиито офиси се намират в централните части на София, към периферията на града. Причина за подобно преместване са изтичащите договори, подписани през 2007г. - 2008г, когато наемните нива все още бяха високи, както и по-добрите специфики, които предлагат офис сградите в периферията. Сградите в централните части са предимно застаряващи, със смесено предназначение, което води до сливане на бизнеса с бита на живущите в съседство. Това е друга причина, която стимулира изместването на фирми към периферията на София. Проблем при офисите в центъра е и часовото ограничение при паркиране. Много от компаниите, които нямат ежедневна оперативна работа с институции, предпочитат да заменят офиса си в центъра с такъв в покрайнините, където сградите предлагат много повече удобства.

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

Сред атрактивните локации в столицата се нареждат бул. Цариградско шосе, района на Бизнес парка, кв. Младост, бул. България, бул. Тодор Александров, бул. Черни връх. Най-голям обем бизнес сгради е ситуиран по бул. България, както и по бул. Цариградско шосе и района на летището, където основен проблем е ограничената комуникативност от гледна точка на достъпен градски транспорт. Очаква се търсенето на офис площи в тези райони да се увеличи с довършването на първи и втори метродиаметри.

Закупуването на офис площи е от малки компании, които търсят малки офис пространства по второстепенни локации. Кредитите остават най-често използваното средство за покупка на офис. През последните години се забелязва и заплащане в брой плюс кредит. За вземане на решение за покупка са необходими от три до шест месеца.

Извън столицата търсенето на офиси е фокусирано върху малки, функционални помещения с площ между 35 и 150 кв.м. Предпочитат се сградите със смесено предназначение, където разходите по поддръжката са по-ниски. Търсенето на офиси е предимно в централните части на градовете.

## Цени

През 2013г. цените на офис площи, както наемни, така и продажни, останаха стабилни. При продажните цени на офис площи в страната е регистриран незначителен спад от 0,94% спрямо края на 2012г, като за София спадът е от 0,69%, за Варна – 1,71%, а за Бургас – 0,43%.

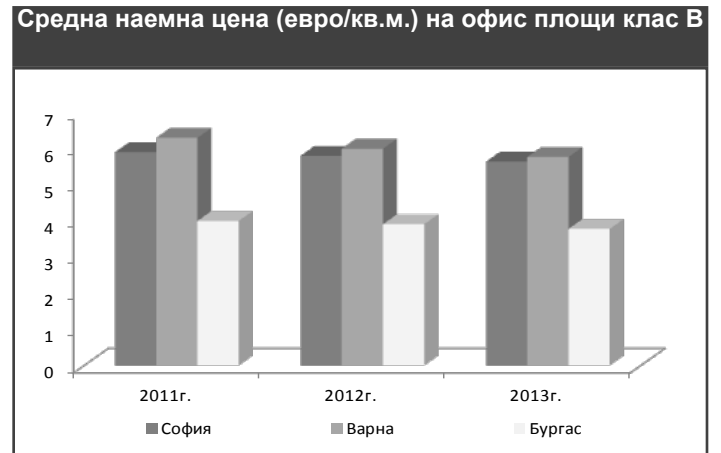
Наемните цени на първокласните офиси остават непроменени. За столицата най-често са в границите между 8 и 12 евро/кв.м, а за Варна – 6 и 8 евро/кв.м.

Единствено при наемите на офис площи клас В все още се наблюдава по-видимо движение надолу, но през 2013г. и при тях спадовете са с леки темпове. На годишна база намалението в наемните цени на този клас офиси за страната е от 3,3%.

Според статистиката на Sollers в София наемите се понижават с 2,76% за година. През 2013г. най-високи наемни нива държаша офис сградите в идеалния център, а периферията се открояваше с по-ниските наеми. Наемните цени на офиси в София най-често варират в рамките между 6 и 8 евро/кв.м.

През 2013г. наемите на офис площи клас В във Варна и Бургас също намаляват. В сравнение с края на 2012г. понижението е съответно от 3,83% и 3,30%. С по-високи наемни нива се отличават офисите в топ центъра на двата града.

През 2014г. се очакват все по-незначителни спадове в наемите на офисите от този клас, като при първокласните офис площи е възможно дори леко завишаване на наемните нива.

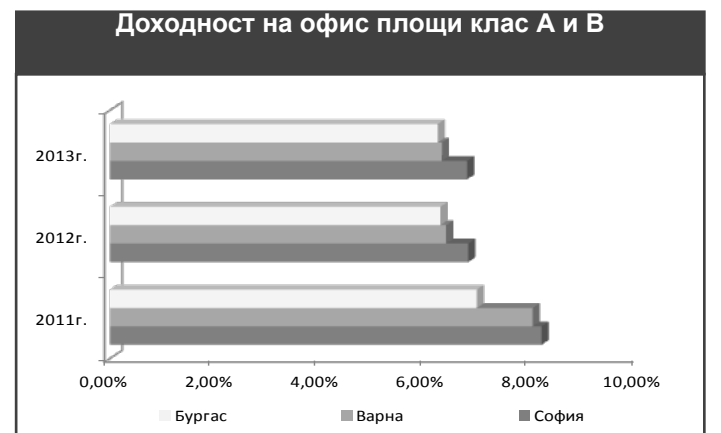


Източник: Sollers

## Доходност

Според статистиката на Sollers средната доходност на офис площи клас А и В за страната в края на 2013г. е 6,42%, като за една година тя се е понижала едва с 0,05 процентни пункта.

В края на изминалата година средната доходност в столицата е 6,77%. В сравнение с края на 2012г. се наблюдава спад от 0,02 базисни пункта. Във Варна и Бургас доходността на офис площите също бележи незначителен спад на годишна база, съответно от 0,08 и 0,05 процентни пункта. За Варна доходността е на ниво от 6,29%, а за Бургас – 6,21%.



Източник: Sollers

## Прогнози

- През 2014г. се очакват все по-незначителни спадове в наемите на офисите от клас В, като при първокласните офис площи е възможно дори леко завишаване на наемните нива.
- Процентът на незаетост на първокласните офис площи в София ще продължи все по-осезаемо да намалява през 2014г.
- Дисбалансът между очакванията на предлагачите офис площи и нуждите на търсещите ще продължи да намалява.
- Тенденцията на релокация на фирми, чиито офиси се намират в централните части на София, към периферията на града ще продължи и през 2014г.
- Сред основните изисквания от страна на наемателите на офис площи ще бъдат функционалността на сградите, удобните транспортни връзки, наличието на паркоместа, и ритейл зона.
- През 2014г. се очаква най-активни в търсенето на офиси да останат компаниите от IT сектора и аутсорсинг компаниите.

### Икономически параметри на офисите клас А и В към декември 2013г.

Град	Продажна цена евро/кв.м. (само клас В)	Наемна цена евро/кв.м.	Средна доходност (%)	Срок на договорите за наем (години)
София	650-1100	4-12	6.77%	3-5
Варна	6000-1050	3-8	6,29%	1-5
Бургас	550-800	3-6	6.21%	1-2





THE RIGHT SOLUTION FOR BUSINESS EVOLUTION

София, 1000  
бул. “Евлоги и  
Христо Георгиеви” 107  
Тел./Факс: 02 987 47 47  
e-mail: [office@sollers.bg](mailto:office@sollers.bg)

[sollers.bg](http://sollers.bg)  
[www.facebook.com/  
SollersBulgaria](http://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 аналитаторския екип на Компанията.*