

Logistics and Industrial 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.

Предлагане

През първата половина на 2010 година пазарът на логистични площи в страната продължава да бъде най-слабо засегнат от икономическата криза, тъй като остава слабо развит в сравнение с останалите пазарни сегменти.

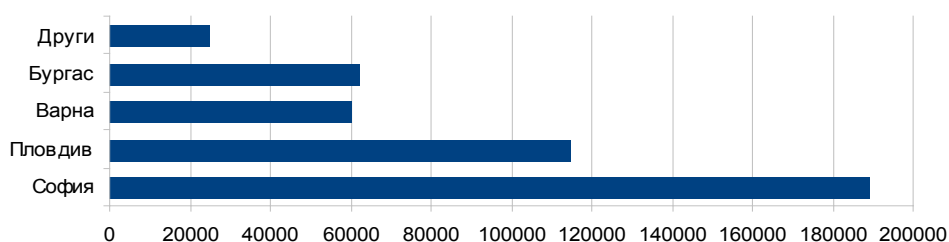
През първите шест месеца на 2010 година на територията на четирите най-големи града в страната са завършени около 100 000 кв.м модерни логистични площи, от които 80% са изградени за собствено ползване. Делът на спекулативните площи, пуснати в експлоатация остава малък. Все по-малко инвеститори в сегмента предпочитат да минимизират риска и започват строителство едва след сключване на дългосрочен договор с конкретен наемател. Не е малък и делът на инвеститорските компании, които замразяват обявените от тях проекти или ги забавят във времето в очакване на по-добри времена за пазара.

През периода се запазва тенденцията дискаунт операторите да са основния катализатор на пазара на

логистични площи, като те продължават своята политика да изграждат собствени дистрибуционни центрове. На територията на страната свои центрове вече имат Пени Маркет в с. Столник, общ. Елин Пелин (РЗП 28 000 кв.м.), Кауфланд в Индустриална Зона Раковски в Пловдив (РЗП 20 000 кв.м.) и Билла в Елин Пелин, окр. София (РЗП 16 000 кв.м.). Свои логистични бази предвиждат и мнозинството от останалите дискаунтъри, опериращи на територията на страната, като по-голямата част от тях се очаква да бъдат построени през 2010 и така общата им логистична площ ще нарастне над 150 000 кв.м. Сред тях са: логистичен център на Lidl, централен логистичен склад на Пикадили в бъдещия Индустриален парк София-изток, логистичен център на CBA Property Management, логистичен център на Plus Market в Чепинци и др.

На територията на София са концентрирани над 49.7% от съвременните логистични площи, предлагащи се на територията на страната.

Териториално разпределение на завършените логистични площи към Н1 2010



Основно те са съсредоточени в районите около летище София и гара Искър. През последната година и половина като логистична дестинация се утвърждават и районите на изток от града - Казичене, Кривина и Елин Пелин.

Пловдив остава втората най-развита индустриална зона в страната, като там са съсредоточени 23.4% от предлаганите логистични площи. През първата половина на годината в експлоатация са пуснати 24 000 кв.м. модерни логистични площи.

През 2010 по-голямата част от наличните складови площи в страната са икономически и функционално остарели. С цел повишаване на атрактивността на тези имоти, някои от собствениците на такива складове пристъпват към реновиране на площите и създаване на по-добри условия за наемателите. Специфичните им параметри, обаче, в повечето случаи са основната причина за високия процент на незаетост при тези

Търсене

Като цяло през първите месеци на 2010 година търсенето на модерни логистични площи е под нивата от предходните няколко години, и до голяма степен се припокрива с предлагането.

Най-голяма група наематели са търговците на бързооборотни стоки и фармацевтични продукти, които търсят основно помещения, изградени съгласно международните стандарти за секторите или специално за техните нужди.

Запазва се тенденцията на оптимизиране на разходите от страна на част от наемателите, които намаляват обема на използваната от тях складова площ. Някои от тях събират няколко дистрибуционни локации на едно място, а тези които имат възможност стартират изграждането на собствени бази. Групата на последните е около 2-3%.

В София, най-търсени са логистични площи с размери над 1000 кв.м, докато в останалите градове търсенето е за складове с размери между 200 и 600 кв.м.

Заетост

Поради малкия обем на завършени модерни логистични площи на територията на страната и бързото им усвояване, процентът на заетост е над 90 %. В София процентът на незаетост на спекулативните площи е в размер на 2-3%.

Наем, Евро/кв.м, месец

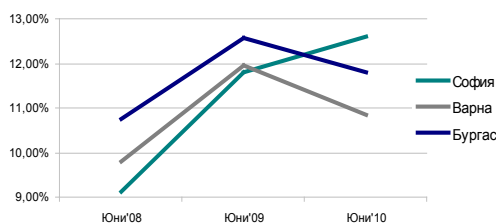
Град	Логистични центрове	Складове
София	4.50	3,00
Пловдив	4.30	2,90
Варна	4.00	3,00
Бургас	4.00	2,50

Цени и доходност

През първата половина на 2010 година средните наемни нива на модерните логистични площи се запазват на нива от края на 2009 година. Като повечето сделки се сключват при цени с 5-10 % по-ниски от офертните.

Наемите на съвременните логистични площи в София са 4.5 евро на кв.м месечно, докато година по-рано са на нива от 5.5-6 евро на кв.м. месечно. Във Варна също е регистрирано намаление от 4 евро на кв.м месечно. За сравнение, през 2008-2009 година наемите са на нива от 5 евро на кв.м. месечно.

Доходност на логистични площи
Юни 2008 - Юни 2010



Доходността в сегмента остава висока. За разглеждания период, при модерните логистични площи в София тя е 12%.

Прогнози за H2 2010

- В резултат на неблагоприятната икономическа обстановка, подобно на останалите сегменти на пазара на недвижими имоти, не се очаква повишаване на инвестиционната активност.
- Не се очаква съществено увеличение на спекулативните площи.
- Наемните цени ще продължат да се понижават, но с по-слаби темпове спрямо 2009 година, като очакванията на GVA Sollers Solutions е понижението до края на 2010 годината в някои райони и проекти да е до 5 %.
- В дългосрочен план се очаква ползвателите на логистични площи под наем да се насочат към новоизградени такива. Няма да е малък дялът на тези, които ще започнат да използват услугите на 3PL доставчиците.

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 маркетингово 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.