

# Logistics and Industrial Real Estate

## Bulgaria Market Review

БЪЛГАРИЯ, 2010

### България отблизо

- 0.5% ръст на БВП през третото тримесечие на 2010 година спрямо същото тримесечие на предходната година, като в номинално изражение стойността му достига до 19 4.03 млн. лв. Текущият обем на БВП за първите девет месеца на 2010 година възлиза на 50 664 мил. лв
- 901.4 млн. евро е размерът на преките инвестиции в страната за периода януари – септември 2010 година, при 2233.5 млн. евро за същия период на 2009 година – спад с 59.64 %.
- 184.6 млн. евро инвестиции в недвижими имоти на чуждестранни лица, при 450.1 млн. евро за януари – септември 2009 година (спад с 58.99%).
- Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2010 година спрямо периода януари – декември 2009 година е 2.4%.
- 9.5% коефициент на безработица през третото тримесечие на 2010 г.
- През декември 2010 основният лихвен процент е на ниво от 0,18%.
- Износът на стоки (FOB) възлиза на 8.6 млрд. лева за периода януари – септември 2010 г., като в сравнение със същия период на 2009 година регистрира ръст от 32.9%. Вносът на стоки (FOB) за първите девет месеца на 2010 г. се е увеличил с 11.6% спрямо съответния период на предходната година и възлиза на близо 11 млрд. лева.

### Предлагане

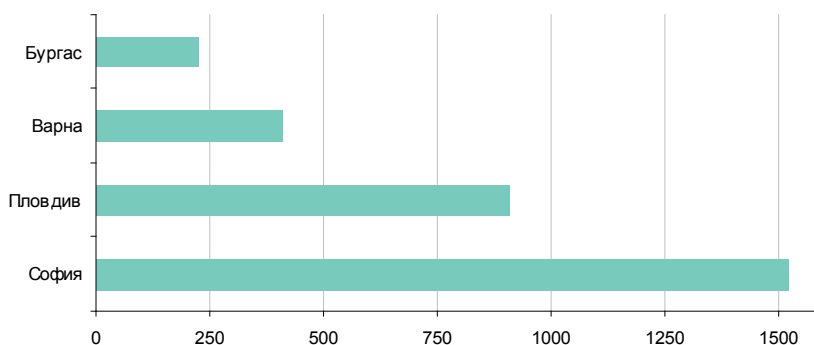
През 2010 година пазарът на логистични площи на територията на страната продължава възходящото си развитие, макар и с по-бавни темпове спрямо предходни периоди. Общо през периода на територията на София, Пловдив, Варна и Бургас са завършени над 140 000 кв.м модерни логистични площи, като близо 90% от тях са за собствено ползване. Обемът на спекулативните площи, пуснати в експлоатация остава на ниски нива.

Новите логистични площи се появиха основно благодарение активността на някои от дискаунт операторите. Навлизането на големите търговски брандове наложи консолидиране на

доставките им, в резултат на което значителен процент от тях изградиха собствени складови бази. Свои бази 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.), Билла в Елин Пелин, окр. София (РЗП 16 000 кв.м.) и Логистичен център Лидл - с. Равно поле, общ. Елин Пелин (РЗП 38 000 кв.м.).

Освен горепосочените, свои логистични бази предвиждат и мнозинството от останалите търговци на хранителни и бързооборотни стоки, като се очаква общата им площ да нарастне над 200 000 кв.м. в краткосрочен период. Сред тях са: централен логистичен склад

Териториално разпределение на съвременните логистични площи по градове към Декември 2010 година (в хил. кв. м.)



на Пикадили в бъдещия Индустриален парк София-изток, логистичен център на CBA Property Management, логистичен център на Plus Market в Чепинци и др. Дискаутърите Рода и Карфур също обявиха своите планове за изграждане на собствени бази.

Не е малък и делът на площите, чиято реализация е отложена във времето. Нестабилната икономическа ситуация в страната рефлектира върху инвеститорите в сегмента, които предпочитат да започват строителство едва след сключване на дългосрочен договор с конкретен наемател. Към момента на територията на страната на етап проект се намират близо 45 логистични и индустриални проекта, като 85% включват площи за лични нужди и 30% от тях са ситуирани в близост до столицата.

През периода се запазва тенденцията някои от предприятията да предлагат за наемане площи, които според първоначалните им намерения са били предвидени за лични нужди. Това води до увеличение на предлагането, което от своя страна рефлектира върху ценовите нива в сегмента.

В град София и районите около него са концентрирани близо 50% от всички съвременни логистични площи, предлагащи се на територията на страната. Основно те са съсредоточени в районите около летище София, кв. Илиянци, кв. Военна рампа, кв. Захарна фабрика. 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, след него се нареждат пристанищните центрове на страната - Варна и Бургас, като в тях са съсредоточени близо 1.5 млн. кв.м логистични и индустриални площи.

През първите месеци на 2011 година се очаква да бъдат въведени няколко по-големи проекта на територията на вече обособилите се логистични центрове, които ще допринесат за увеличаване на отдаваните под наем площи. Това са: Логистичен парк Русе (РЗП 13 850 кв.м.), първа фаза от Логистичен парк Марица до Пловдив (РЗП 8000 кв.м.) и сграда 6 на Логистичен парк Варна (РЗП 10 000 кв.м.).

През периода се наблюдава значително предлагане на по-стари индустриални и логистични площи, като то е концентрирано в индустриални райони на големите областни градове. 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 площи.

## Търсене

Като цяло търсенето на модерни логистични площи през 2010 година е под нивата от предходни периоди и до голяма степен се припокрива с предлагането.

Основно активни на пазара на логистични площи са търговците на бързооборотни стоки и фармацевтични продукти. Те търсят помещения, изградени съгласно международните стандарти за секторите или специално за техните нужди. Едни от най-важните критерии на горепосочените клиенти са: определена височина на складовите помещения, наличието на система за пожароизвестяване и пожарогасене, вентилация, възможност за изграждане на стелажна система, изолация на помещенията, товароносимост на пода, площадки с товарни платформи за достъп с моторни превозни средства, наличие на втори алтернативен източник на електроенергия, лесен достъп до главни пътни артерии и пр.

Запазва се тенденцията на оптимизиране на разходите от страна на част от наемателите, които намаляват обема на използваната от тях складова площ, наемат помещения на по-ниска цена, преговарят наемните си условия. Част от фирмите предпочитат да събират няколко дистрибуционни локации на едно място, а тези които имат възможност стартират изграждането на собствени бази.

В София, най-търсени са логистични площи с размери около 1000 кв.м, докато в останалите градове търсенето е за складове с площ от 300 до 500 кв.м.

## Заетост

През 2010 година процентът на заетост на модерни логистични площи остава голям, като в София е над 90 %. Причина за това остава малкият обем на завършени модерни логистични площи и бързото им усвояване, както и факта, че голяма част от тях са за лични нужди.

### Цени и доходност

През 2010 година средните наемни нива на модерните логистични площи се запазват на нива от средата на 2010 година. Като трябва да се отбележи, че сделки се сключват при цени с от 5 до 10% по-ниски от офертните, в зависимост от типа на клиента, площта, която се наема и периода, за който се сключва договора.

Наем, Евро/кв.м, месец

Град	Складове	
София	4.7	2.7
Пловдив	4.3	2.6
Варна	4.0	2.7
Бургас	4.0	2.5

Източник: GVA Sollers Solutions

Наемите на съвременните логистични площи в София са 4.7 евро на кв.м месечно, докато в края на 2009 са на нива от 5.5-6 евро на кв.м месечно. Във Варна също е регистрирано намаление. В края на 2010 година наемните нива достигат до 4.00 евро на кв.м месечно, като за сравнение, през 2008-2009 година наемите са на нива от 5 евро на кв.м месечно.

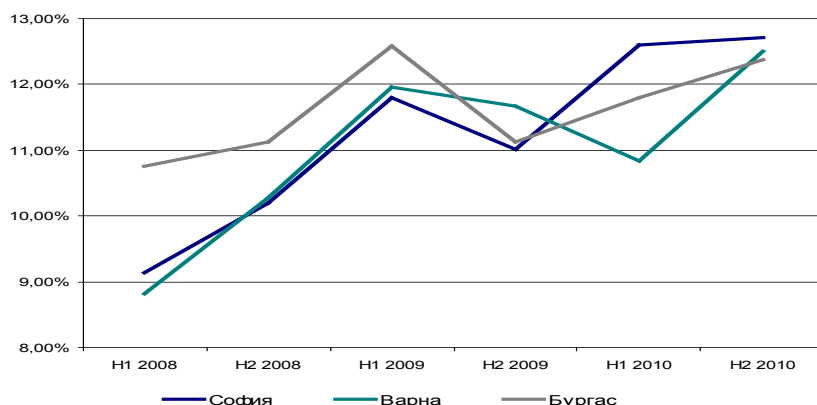
Забелязва се тенденция на неправилно дефиниране на ценовите нива при складовите площи. С цел офертиране на по-високи наемни нива, някои от инвеститорите често определят предлаганите от тях като логистични площи, без те да отговарят на изискванията за такива.

Доходността в сегмента остава висока. За разглеждания период, при модерните логистични площи тя е в диапазона от 11.5% до 12.5%.

### Прогнози за H2 2010

- Не се очаква повишаване на инвестиционната активност в сегмента. Реконструкции на съществуващи или изграждане на нови площи ще става въз основа на предварително споразумение за ползване
- Очаква се лек ръст в дела на спекулативните площи.
- Тенденцията при наемните цени на съвременните логистични площи ще бъде по-скоро за застой, като очакванията на GVA Sollers Solutions за H1 2011 са за понижение до 3%.
- 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.

Доходност на логистични площи за периода 2008 – 2010 година



Източник: GVA Sollers Solutions

## 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.