



ПАЗАР НА ОФИС ПЛОЩИ

ЯНУАРИ – ЮНИ 2013

ВЕРКА ПЕТКОВА,
Мениджър офиси и
индустриални площи:

“Усвоените офиси площи в София за първите шест месеца на 2013 г. са 75,800 кв.м., с 44% повече спрямо второто полугодие на 2012 г.”

“Търсенето продължава да бъде продиктувано основно от аутсорсинг компании, изнесени центрове за проучвания, както и от представители на фармацевтичния бизнес.”

“Наемните нива остават стабилни за трето поредно полугодие.”

ПРЕДЛАГАНЕ

През първата половина на 2013 г. предлагането на офис площи в София отбелязва лек ръст от 2%, като общата квадратура достига 1,683,270 кв.м. Завършените нови проекти добавят 34,580 кв.м. офис площи, концентрирани главно в периферията на града.

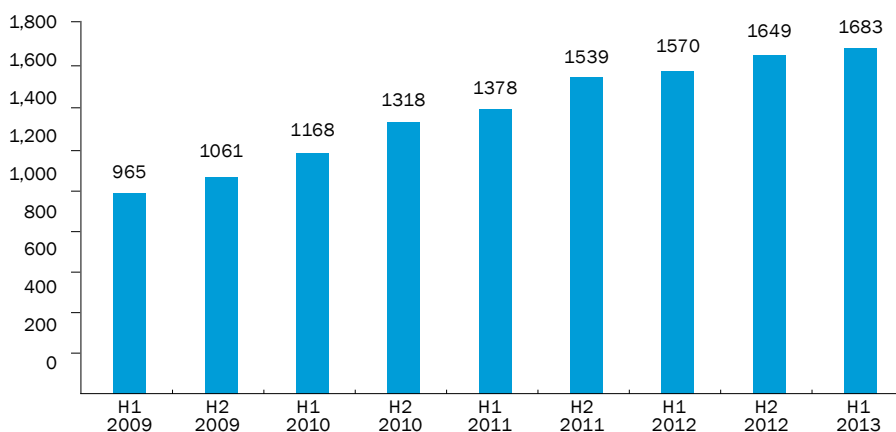
При проектите клас А, отговарящи на изискванията на международните компании и класификации, не се наблюдава увеличение в предлаганата площ спрямо предходния период.

Най-много модерни офис площи продължава да има в периферията на столицата с дял от 67% (1,123,000 кв.м.), следвана от централната градска част – 12% (208,400 кв.м.) и широкия център – с 21% (351,850 кв.м.).

През първото полугодие на 2013 г. не е стартирало строителството на нови сгради, а постепенното усвояване на съществуващите продължава. Общата квадратура на проектите в процес на активно изграждане възлиза на 189,600 кв.м. (Графика 1).

ОФИС ПЛОЩИ В СОФИЯ (В ХИЛ.КВ.М)

Графика 1.



ТЪРСЕНЕ

През първите шест месеца на годината се регистрира висока активност по отношение нивото на отдаване на офис площи. Усвоените площи възлизат на 75,800 кв.м., което е най-високата стойност на показателя от година и половина насам и 44% повече спрямо края на 2012 г.

По-голямата част от търсенето на офисния пазар се движи от навлизането на нови и разширяването на присъстващи в страната компании. Активни са изнесените центрове за проучвания, държавни институции и фирми в сферата на търговията, разработването на софтуер и фармацевтиката.

Интересът продължава да бъде насочен към големи площи, разумни наемни нива и функционални разпределения, каквито предлагат само първокласните офис проекти в столицата. Особено значение се отдава и на добрата транспортна обезпеченост на локациите. В София има 18 проекта клас А, които отговарят на изискванията на международните класификации. Характеристиките, които отличават тези сгради, включват високо качество на строителството, добра локация, лесен достъп с автомобил и градски транспорт, удобно офис разпределение и високо качество на техническите спецификации. Високите равнища на заетост в тези проекти свидетелстват за оформяне на тенденция на потенциален недостиг на този тип площи в краткосрочен план.

МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ ИНДИКАТОРИ *

• През първото тримесечие на 2013 г. БВП отбелязва растеж от 0,4% спрямо съответното тримесечие на предходната година. Очаква се БВП да достигне ръст от 1.2% до края на 2013 г.

• Инфлацията от началото на годината (май 2013 г. спрямо декември 2012 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за периода май 2013 г. спрямо май 2012 г. – 2.0%.

• Нивото на безработица през май 2013 г. намалява с 0.9% спрямо първото тримесечие на годината и достига 11% (361 хил. души). Очаква се този процент да не се увеличи съществено до края на 2013 г.

*Източник: БНБ, Focus Economics

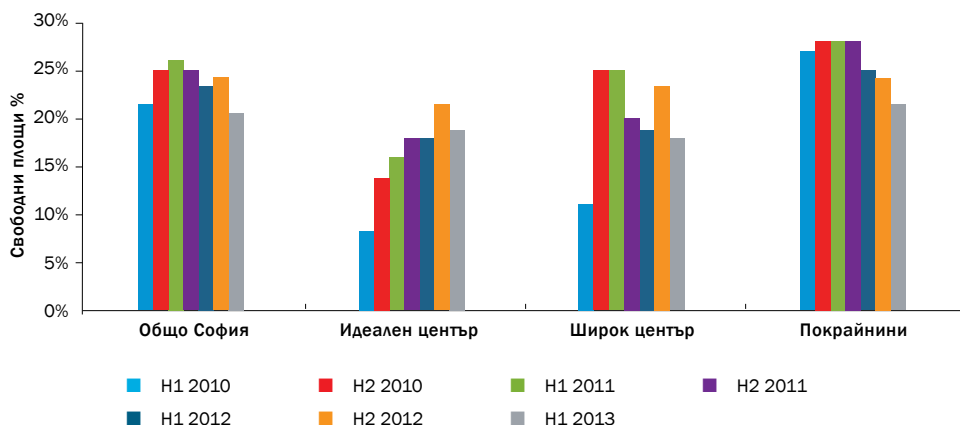
СВОБОДНИ ПЛОЩИ

Свободните площи в София намаляват с 41,260 кв.м. през първото полугодие на 2013 г., което е с 12% по-малко от предходния период. В процентно отношение, общият обем свободни площи достига 21% от целия пазар или 348,400 кв.м. Разпределението им продължава да е неравномерно, като по-голямата част продължава да бъде съсредоточена в периферията на града, където делът на неусвоените пространства достига 244,300 кв.м.

Незаетите офиси в сградите клас А, отговарящи на изискванията на компаниите и на международните класификации, намаляват от 21% до 14% за първите шест месеца на 2013 г. Предвид интересът към тях, се очаква към края на годината свободните площи в този сегмент да намаляват значително. Вниманието на международните компании към офис проектите по протежение на бул. “Цариградско шосе” вероятно ще се измести в посока други основни пътни артерии на столицата, като бул. “България”, района на летище София и Околовръстен път. (Графика 2)

НИВА НА СВОБОДНИ ПЛОЩИ

Графика 2.



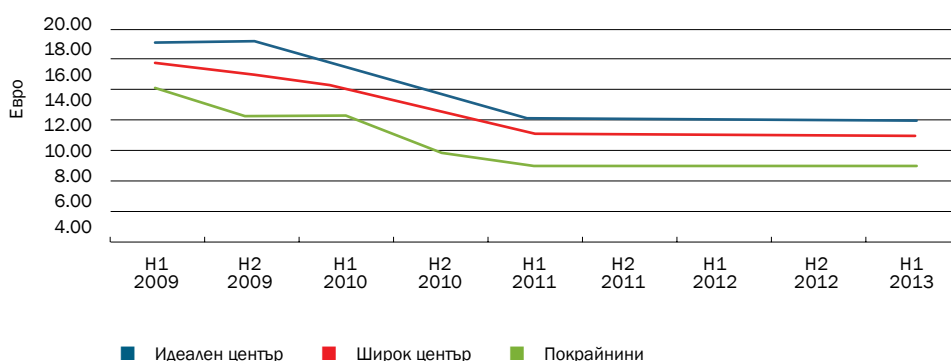
НАЕМНИ НИВА

Средните наемни нива в сегмента на офисите остават стабилни през първите шест месеца на 2013 г., като се очаква тенденцията да се задържи до края на годината. (Графика 3)

Съсредоточеното търсене в първокласния офисен сегмент води до плавно намаляване на разликата между офертна и реално подписана наемна цена. Голяма част от проектите клас А, които са на пазара и част от тези, които ще излязат през 2014 г., не са подложени на натиск от погасяване на кредитиране, в резултат на което те са по-склонни да задържат твърди ценови позиции, отколкото да намаляват наемните нива.

ОФЕРТНИ ЦЕНИ ЗА ОФИСИ КЛАС А (ЕВРО/ КВ.М./МЕСЕЦ)

Графика 3.





ВЕРКА ПЕТКОВА

**Мениджър офиси и
индустриални площи**

verka.petkova@colliers.com

тел. +359 2 976 9 976



АДРИАНА ТОНЧЕВА

**Старши специалист
пазарни проучвания**

adriana.toncheva@colliers.com

тел. +359 2 976 9 976

COLLIERS INTERNATIONAL

Бизнес Парк София

сгр.7Б, ет.2

1766 София, България

www.colliers.com

Този доклад е изготвен от Colliers International единствено с цел предоставяне на обща информация. Colliers International не носи никаква отговорност, директно или косвено, във връзка със съдържанието, точността и достоверността на така предоставената информация. Всяко заинтересовано лице трябва да направи допълнително конкретно запитване относно точността на документа. Colliers International не предоставя никакви изрични или подразбиращи се гаранции относно този доклад, както и не носи никаква отговорност за преки, непреки или последващи вреди и пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ.

Тази публикация е защитена от авторското право и сродните му права. Colliers International © 2013. Всички права запазени.



ПРОГНОЗА

- Предлагаането на модерни офис площи през 2014 г. ще нарасне значително със завършването на проектите Bulgaria Tower и Capital Fort.
- Тенденцията на усвояване на свободните офис площи в столицата ще се запази предимно при проектите клас А.
- Средните наемни нива ще останат стабилни. Към края на годината се очаква те да започнат да се покачват основно при висококачествените проекти от клас А.

COLLIERS INTERNATIONAL В БЪЛГАРИЯ

Компанията предлага широко портфолио от услуги:

- Представяване на инвеститори и наематели
- Инвестиционно консултиране
- Управление на недвижими имоти
- Управление на премествания
- Оценки на недвижими имоти
- Консултиране за жилищни имоти
- Правни услуги
- Маркетингови консултантски услуги
- Пазарни проучвания

COLLIERS INTERNATIONAL | 482 офиса | 62 страни | 6 континента

НАЙ-ДОБРА
КОНСУЛТАНТСКА
АГЕНЦИЯ ЗА 2013 Г.
В КАТЕГОРИИТЕ:

Индустриални площи

Управление на имоти



ВТОРАТА
НАЙ-РАЗПОЗНАВАЕМА
КОМПАНИЯ ЗА
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
В СВЕТА

