



Пазар на логистични и индустриални площи

БЪЛГАРИЯ

ЮЛИ-ДЕКЕМВРИ | 2009 г.

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property

ОСНОВНИ ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Първа половина на 2009 г.

- През първото тримесечие на 2009 г. БВП отбеляза спад от 3.5% на годишна база, достигайки 7,137 млн. евро. Прогнозите са, че до края на годината БВП ще отбележи спад от 1.6%
- За периода януари-април 2009 г. преките чуждестранни инвестиции в България са 955 млн. евро, с над 50% спад в сравнение със същия период на 2008 г., когато възлизаха на 1,924 млн. евро.
- Към май 2009 г. инфлацията на годишна база е 3.9%, докато към декември 2008 г. тя е 7.8%
- През май безработицата достигна 7.1% в сравнение с 6.3% през декември 2008 г. Средната месечна заплата през първото тримесечие на 2009 г. се е увеличила с 3% на тримесечна база, достигайки 563 лева (288 евро)

ОСНОВНИ ИЗВОДИ

- Някои мащабни проекти отчетоха забавяне поради трудности с финансирането, а други бяха замразени
- През първите шест месеца на 2009 г. почти няма започнати проекти в Пловдив, Варна и Бургас
- Общият обем на спекулативни индустриални и логистични площи в София достигна 220,000 кв.м.
- София остава най-активният пазар за първото шестмесечие на 2009 г.

ПРЕДЛАГАНЕ

Предлагането при индустриалните и логистични площи бе леко засегнато от икономическата криза. Като цяло този сегмент започна да се развива по-късно в сравнение с останалите сегменти и поради тази причина предлагането на модерни спекулативни площи остава ниско.

Някои проекти бяха отложени или временно замразени през първата половина на 2009 г., но се очаква да бъдат възобновени в най-кратък срок. Изпълнителите станаха по-предпазливи по отношение на спекулативните площи, тъй като трябва да се съобразяват със затегнатите условия на финансовите институции. Банките предпочитат да финансират проекти, които са за собствено ползване, тъй като се счита за по-малко рисково. Някои компании започнаха да преотдават собствени площи, тъй като свиха дейността си.

София

Общият обем на модерни индустриални и логистични площи за собствено ползване или специално за нуждите на конкретен наемател в столицата отбеляза увеличение с 58,000 кв.м., достигайки 1,341,000 кв.м. през първата половина на 2009 г. От тях 27,000 кв.м. са разположени на Околовръстното шосе, 14,300 кв.м. – в района на Летище София, 16,500 кв.м. – в Костинброд, и 6,800 кв.м. – в Елин Пелин.

През първата половина на 2009 г. общите спекулативни индустриални и логистични площи са се увеличили с 5%, достигайки 220,000 кв.м., като това се дължи най-вече на проекти, които трябваше да бъдат завършени по-рано по план (напр. Sofia Airport Center).

Проектите в строеж за първото шестмесечие на годината достигнаха 99,000 кв.м., като отбелязаха 4% ръст в сравнение с втората половина на 2008 г. Повече от 25% от проектите, започнати през този период, са със спекулативен характер. До края на годината се очаква

Universal Logistics да прибавят над 14,000 кв.м. нови площи. Спекулативните площи на Индустриален Парк София Изток ще бъдат завършени през първото тримесечие на 2010 г. Център „Летище София“ също се очаква да бъде готов идната година.

Пловдив

През първата половина на 2009 г. общият обем на логистични и индустриални площи в Пловдив достигна 852,000 кв.м., като отбеляза ръст от 8%. Най-голям дял има завършването на втората фаза на централния дистрибуционен център на Кауфланд, който прибави нови 20,000 кв.м. в Индустриална Зона Раковски.

Разпределението на индустриалните площи в Пловдив е доста разпокъсано, като 32% от тях са разположени в Южна Индустриална Зона (Тракия), а 48% - в Марица, Раковски и Северна Индустриална Зона.

Икономическата ситуация оказва влияние върху проектите в строеж в Пловдив – общо 53,000 кв.м. към юни 2009 г., като нови проекти не бяха започвани през този период. Някои от тях бяха забавени или временно преустановиха строителните дейности. Новото строителство остава концентрирано в индустриалните зони, като 55% от тях са в Индустриална Зона Раковски и 20% в Южна Индустриална Зона. Изграждането на 10,000 кв.м. спекулативни площи в Централен Дистрибуционен Парк Пловдив бе отложено.

Варна

Общият обем на индустриални площи във Варна достигна 376,000 кв.м., отбелязвайки 6% ръст през първата половина на 2009 г. През този период няма започнати нови проекти, а общата площ на тези в процес на изграждане възлиза на скромните 16,200 кв.м., като всички са съсредоточени в Западна Индустриална Зона.

БУРГАС

До края на юни 2009 г. модерните индустриални площи в Бургас са нараснали с 14% (23,000 кв.м.), като общите площи достигнаха 192,000 кв.м. Почти няма нови проекти в строеж (2,000 кв.м. към юни 2009 г.), като в сравнение с декември 2008 г. спадът е 83%.

ТЪРСЕНЕ

В началото на 2009 г. търсенето в този сегмент бе много ниско, но към средата на годината пазарът леко се активизира.

Както и в предишния отчетен период, търсенето е породено основно от търговците на бързооборотни потребителски стоки (FMCG) и логистичните оператори. Бизнесът на дискаунт веригите процъфтява въпреки икономическата криза, като веригите Пени Маркет (част от групата REWE) и Лидл предпочетоха да строят собствени бази. Същият ход предприе и Била, също част от REWE. Кауфланд изгради голям дистрибуционен център в Пловдив, а Карфур ползва услугите на логистичен оператор (Willi Betz).

Търсенето е основно фокусирано в столицата, докато по-малките градове отчитат намален интерес от страна на наемателите. По отношение на заетите площи, най-често запитванията варират за помещения между 2,000 и 4,000 кв.м.

ЗАЕТОСТ

Заетостта в София запазва високи нива (1% свободни спекулативни площи) поради малкото готови индустриални и логистични проекти. Във Варна и Бургас се наблюдава лек ръст на свободните площи, но въпреки това нивото остава ниско.

НАЕМНИ НИВА

През първата година на 2009 г. активността в този сегмент бе доста ниска, като наемните нива останаха стабилни.

Наемни цени за съвременни индустриални площи в избрани локации (евро/кв.м./месец)				
Пазар	София	Пловдив	Бургас	Варна
Наем топ локация	5	4.5	4	4.5
Наем второстепенна локация	3.5	3	3	3

Източник: проучване на Colliers



ПРОГНОЗИ

- Очаква се пазарът на индустриални и логистични площи да се раздвижи през втората половина на 2009 г.
- Най-активните компании в сегмента ще останат търговците на хранителни стоки и логистичните оператори
- Търсенето ще продължи да бъде стабилно, основно ориентирано към оптимизация на наличните площи

294 ОФИСИ В 61 СТРАНИ
НА 6 КОНТИНЕНТА

Северна и Южна Америка 133
Азия и Океания 64
EMEA 97

90 милиона кв. м. площи под наше
управление

над 12,700 професионалисти

ЗА КОНТАКТИ:

Colliers International
Отдел пазарни проучвания
Бизнес Парк София,
Сграда 7Б, ет. 2, София 1715
Тел: + (359) 2 976 9 976

bulgaria@colliers.com
www.colliers.com/bulgaria

Това проучване е подготвено от Colliers International България единствено с цел предоставяне на обща информация. Данните в отчета са получени от считани за достоверни източници, вкл. държавни агенции, университети и други трети страни. Colliers International не поема никакви гаранции, директно или косвено, относно така предоставената информация, включително, но не ограничено до гаранции за съдържанието, точността и достоверността. Всяко заинтересувано лице трябва да потърси допълнително уверение за точността на информацията. Colliers International не дава никакви изрични или подразбиращи се изявления или гаранции относно този документ или информацията, както и не носи никаква отговорност както за каквито и да е загуби и вреди, така и за пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ. Този отчет и други проучвания могат да бъдат изтеглени от www.colliers.com.

Colliers Macaulay Nicols Inc. и дъщерните дружества на компанията са член на Colliers International Property Consultants, сдружение на световно ниво между независими компании със самостоятелно управление за недвижими имоти, с повече от 290 офиси в над 60 страни.

COLLIERS
INTERNATIONAL

