



Пазар на офис площи

СОФИЯ

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 достига 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

- Офисните площи в София се увеличават с 91,000 кв.м., като на годишна база техния ръст е 206,000 кв.м.
- Общо офисните площи достигат 965,000 кв.м.
- Предлагането продължава да изпреварва търсенето, като незаетите офисни площи достигат 13,4%, а в периферните райони на столицата те са 20%
- В резултат на пазарните условия, средната стойност на офертните наемни цени отбелязва спад

ПРЕДЛАГАНЕ

В резултат на набраната инерция през изминалите няколко години през първата половина на 2009 г. пазарът на модерни офис площи в София се увеличи с още 91,000 кв.м. Новите проекти са Камбаните Бизнес Център - 15,800 кв.м., Bulgaria House - 11,200 кв.м., сградата Василеви Бизнес Сити, която с новопостроените офиси достигна 12,000 кв.м., Абакус Бизнес Център - 10,000 кв. м. и София Hi-Tech Campus - 8,500 кв.м.

Така общият инвентар на офис площи в столицата достигна 965,000 кв.м., от които 16% са съсредоточени в центъра на града, 23% - в широкия център, а останалите 592,000 кв. м. - в периферните райони.

Все по-голяма част от новите офис пространства са разположени на и около ключови булеварди. През първата половина на 2009 г. близо една четвърт от новите офис площи са построени на бул. "България". Почти поравно е разпределението между офиси клас А и Б.

В резултат на изключително бързия темп на развитие на офисния пазар в София, регистрираното увеличение на нови офиси на годишна база (първата половина на 2008 г. спрямо тази на 2009 г.) е нови 206,000 кв.м. - най-голямото до момента на пазара. Предвид резкия спад на усвоените офис площи, очаква се свръхпредлагането на столичния пазар да се увеличава.

Понастоящем, обектите в строеж възлизат на 864,000 кв.м. - с 41,000 кв.м. по-малко в сравнение с 2008 г., което се дължи най-вече на броя новопостроени завършени проекти.

Характерно за отчетния период са значителни забавяния в датите на завършване на определени обекти, тъй като някои изпълнители очакват спад в строителните разходи или осигуряване на финансиране на обекта.

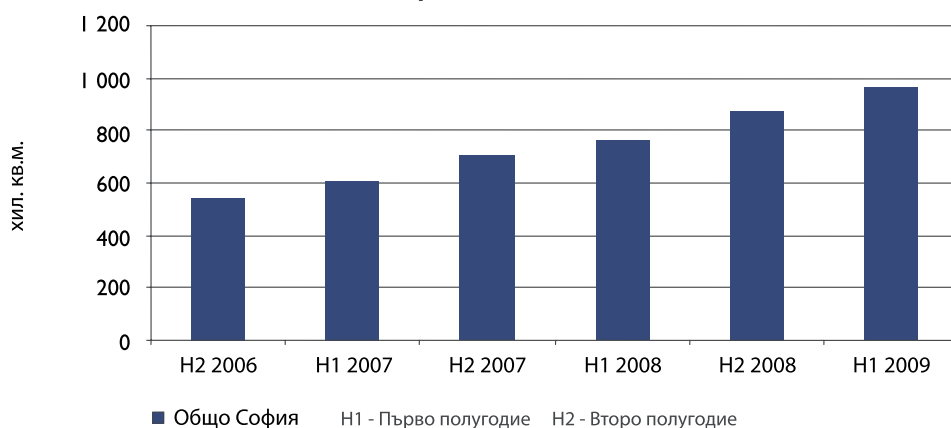
Обектите в строеж са концентрирани основно на и около главни пътни булеварди в периферните райони на града - 712,000 кв.м., или 83%. В центъра на града не са започвани нови обекти.

ТЪРСЕНЕ

Началото на годината започна с почти пълна стагнация при търсенето на офисни площи. Тази тенденция бе последвана от оптимизация на настоящите офис помещения, като част от компаниите започнаха да търсят по-добри оферти на пазара, а други наеха малки офис пространства за допълнителни нужди. Големите сделки, които станаха факт през първата половина на 2009 г., бяха по-скоро в резултат на започнати преди началото на икономическата криза преговори.

Общата площ на усвоените офиси през първата половина на 2009 г. отчете спад

Офисни площи клас А и Б



от 36% (40,000 кв.м.) в сравнение със същия период на предходната година.

Като цяло, търсенето на офис площи отразява процесите на активна консолидация най-вече в сектора на информационните технологии и аутсорсването на бизнес. Големи играчи придобиват малки и средни компании, което води до повишено търсене на допълнителни офисни пространства. Повечето фирми търсят помещения над 1,000 кв.м., а по-малките офиси се наемат почти изцяло от компании, които разширяват бизнеса си.

СВОБОДНИ ПЛОЩИ

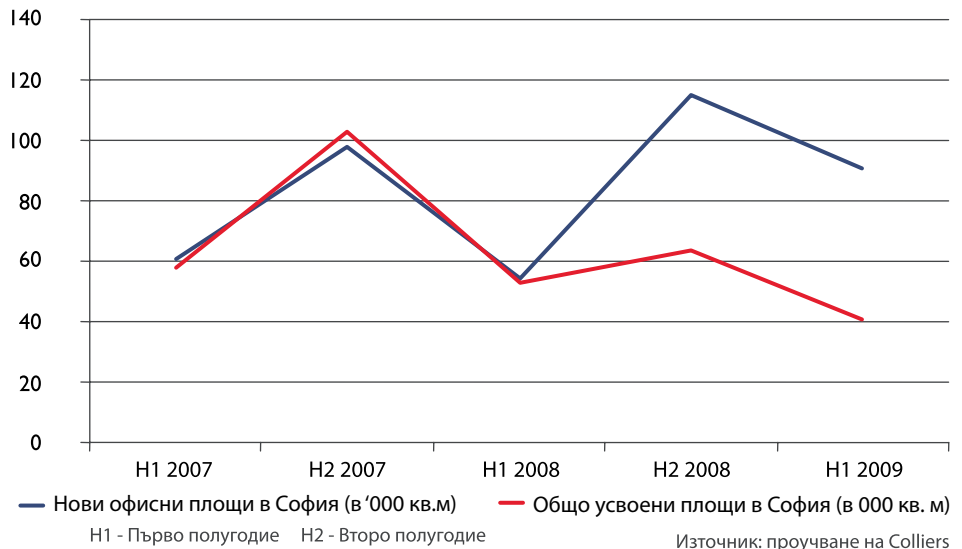
Несъответствието между предлагането на нови офиси и усвояването им доведе до скок на свободните офис площи в разгледаните райони на София, които възлизат на 13.4% в края на юни. В периферните райони на града незаетите площи достигат 19.6%, или 116,000 кв.м. Като се има предвид броя на проектите в строеж, тенденцията е незаетите площи в тези райони все повече да се увеличават. Както може да се види по-долу, след определен период на синхронизация между предлагане и усвояване на нови офис площи, през първата половина на 2009 г. усвояването започва да изостава.

НАЕМНИ НИВА

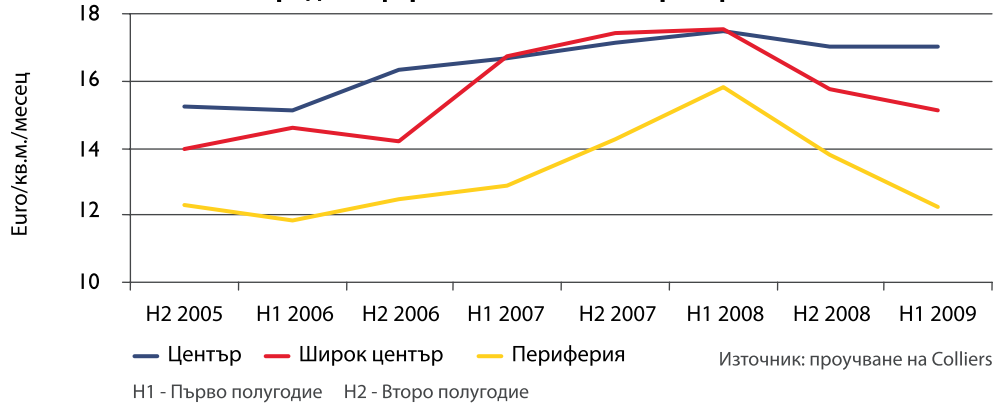
Спадът в търсенето през първата половина на годината и повишеното предлагане продължават да упражняват натиск върху офертните наемни цени на офисния пазар. Това се усети най-много в периферията на столицата, където средните офертни цени на наемите спаднаха до 12 евро / кв.м., почти достигайки нивото от втората половина на 2006 г. Офертните цени в широкия център паднаха приблизително с 0.5-1.5 евро / кв.м., докато в централните части на града те задържаха досегашните равнища, но при много ниска активност.

Наемните нива при много проекти отбелязаха корекция в низходяща посока към нормалните за пазара, тъй като до момента бяха нереалистично високи.

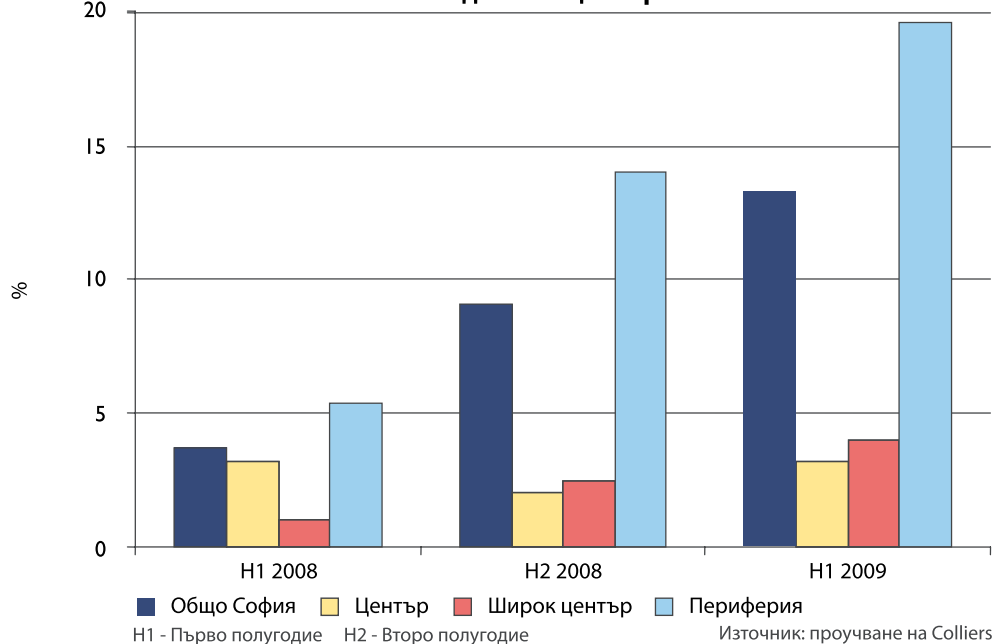
Степен на насищане на офисните площи



Средни офертни наемни нива при офиси клас А



Свободни площи по райони



ПРОГНОЗА ЗА ПЪРВИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА НА 2009

- В края на 2009 г. се очаква на пазара да излязат нови 150,000 кв.м. офисни площи. Очаква се някои от тях да бъдат отложени във времето предвид свитото пазарно търсене
- Предлагането ще продължи да бъде по-голямо от търсенето
- Не се очаква да започне изграждането на нови проекти до края на годината. Позицията на изпълнителите е да отлагат във времето започването на нови проекти
- Очаква се някои проекти в начален процес на изграждане да бъдат замразени
- Офисният пазар в София ще почувства ефекта на по-нататъшни консолидации и глобални сливания и придобивания



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