

България, Н1 2009

Обзор на Пазара на Офис Площи

Икономически обзор

■ По експресни оценки на НСИ, през първото тримесечие на 2009 г. БВП възлиза на 13 741 млн. лв., като отбелязва спад от 3.5% спрямо съответното тримесечие на 2008 г. Спадът на БВП се дължи основно на намалението на добавената стойност в индустриалния сектор, която е с 12.2% по-малко в сравнение с първото тримесечие на 2008 г. В сравнение със същия период на предходната година, брутната добавената стойност нараства в сектора на услугите с 0.9% и намалява с 3.1% в аграрния сектор.

■ През Януари - Март 2009 износът е 2798.6 млн. евро, като намалява с 23.3% в сравнение с този за същия период на 2008 г. Вносът е в размер на 3808.2 млн. евро и намалението му спрямо същия период на 2008 г. е 29.8%.

■ Равнището на инфлация към Април 2009 е 4.8% на годишна база. Същият показател към Ноември 2007 е 11.3%. За периода януари-април 2009 г. спрямо същия период на 2008 г. е отчетена инфлация в размер на 5.7%.

■ Към Април 2009, равнището на безработица в страната е 7,04%. В сравнение със същия месец на 2008 г., то е с 0,53 пр.п. по-високо.

■ Намаляваща чуждестранна инвестиционна активност. Преките чуждестранни инвестиции в страната през първото тримесечие на 2009 са в размер на 646.6 млн. евро при 1202.1 млн. евро за същия период на 2008, което представлява понижение от 46.21%.

■ Намаляване на доходите на домакинствата - средният доход на лице от населението е намалял от 376,2 лв. през Декември 2008 на 287,4 лв. през същия месец на 2008 като намалението е в размер на 23,6%. На годишна база, се наблюдава увеличение от 9,24%.

■ Основният лихвен процент в страната към Март 2009 е 3,49%. В сравнение с Март 2008 г. той намалява с 1.34 пр.п. В същото време, средният лихвен процент по жилищните кредити на домакинствата в левове се увеличава с 1.33 пр.п. до 9.65%, по жилищните кредити в евро – с 1.78 пр.п. до 9.08%, а по другите кредити в левове – с 0.39 пр.п. до 12.74%. Годишният процент на разходите по жилищните кредити в левовесе увеличава с 1.26 пр.п. до 10.38%, а по жилищните кредити в евро – с 1.67 пр.п. до 9.84%.

■ В края на Март 2009 делът на лошите кредити при жилищните кредити на домакинствата е 2.58% докато през Март 2008 той е 2.23%.

■ През първото тримесечие на 2009 г. са изтеглени жилищни кредити в размер на 304.34 млн. лв. в сравнение със 789.31 млн. лв., изтеглени през същия период на 2008, като понижението е в размер на 61.44%. Най-голям е делът на кредитите в евро - 79,3% от общия обем на жилищните кредити докато през същия период на 2008 г., той е 50,52%.

Пазарът на недвижими имоти

■ През Q1 2009 в България са извършени 35 433 покупко-продажби на недвижими имоти, което е с 37.27% по-малко спрямо същия период на 2008, когато са осъществени 56 483 сделки.

■ Преките чуждестранни инвестиции в строителство и недвижими имоти през Q1 на 2009 са в размер на 208.0 млн. евро, което представлява понижение от 59.3% спрямо същия период на 2008, когато размерът им е бил 511.2 млн. евро.

■ През 2008 продажбените цени на офис площите в България са се понижали средно със 7.26%, а наемните - с 12.27%.

■ Средната доходност на офис площите от А и В клас в страната към началото на месец Юни 2009 е 8.24% и се е понижала с 0.21 пр. п. спрямо Декември 2008. В София средната доходност е в размер на 6.05%, в Пловдив - 7.29%, във Варна - 9.26%, в Бургас - 6.97%, а в Стара Загора - 6.98%.

■ Значителна част от новоизграждащите се офис площи в големите градове на страната са разположени в периферните им райони. В крайградските зони на София са съсредоточени 68.31% от новоизграждащите се офис площи. Във Варна тази стойност е 59.41%.

■ Значително понижаване на инвестиционната активност на територията на страната. Обявените от началото на годината проекти са единици. Единствено изключение е столицата, където представените инвестиционни намерения са за изграждането на 21.01% повече офис площи в сравнение със същия период на 2009. Очаква се по-голямата част от новите проекти да стартират след подобряване на икономическата ситуация.

■ През първото шестмесечие на 2009 обемът на наличните офис площи клас А и В в столицата се е увеличил с 11% като са въведени в експлоатация над 103 хил. кв.м офиси.

Предлагане

Първото шестмесечие на 2009 се характеризира с наличието на повишено предлагане на имоти в сегмента. От началото на годината на територията на страната са въведени в експлоатация над 200 хил. кв.м офис площи, като 103 хил.кв.м са завършените площи в София.

Подобно на останалите сегменти на пазара на недвижими имоти, намалява инвестиционната активност. По данни на НСИ, през първото тримесечие на годината са издадени разрешения за строеж на 79 административни сгради. Това е с 1.3% повече спрямо същия период на 2008, но с 21% по-малко спрямо последното тримесечие на 2008. Обявените на територията на страната нови проекти от началото на годината са единици. Единствено изключение прави столицата, където от началото на 2009 са обявени инвестиционни намерения за изграждането на 1,043 млн. кв.м модерни офис площи. Значителна част от тези проекти, обаче, няма да стартират преди стабилизиране на икономическата ситуация. Последното се отнася и за по-голямата част от презентирания през предходни периоди обекти.

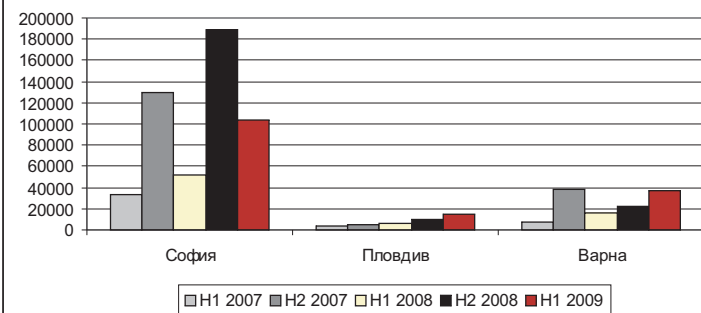
Някои от проектите вече официално са “замразени” за неопределен период от време. Част от тях са: Софийски Акрополис, Европа Парк, Цариградски мол, Бизнес комплекс на бул. Цариградско шосе на Строй- консулт в София, както и офис култе на Гранд мол и Оркид център във Варна.

През първото шестмесечие на 2009 в София, в процес на изграждане са 1 339 854 кв.м офис площи или с 1.15% повече спрямо същия период на 2008. Във Варна реално изграждащите се обекти са с площ от 89 537 кв.м., в Пловдив - 280 984 кв.м, а в Бургас - 46 114 кв.м. В почти всички градове, над 50% от изграждащите се офис площи са съсредоточени в крайните градски райони. В покрайнините на София се намират 68.31% от новостроящите се офисни сгради, в тези на Варна - 59.41%, а на Бургас - 68.56%. Тази тенденция не е валидна единствено за Пловдив, където най-много модерни бизнес площи се изграждат в Широкия център на града - 54.03%, а в периферията са 31.87%.

Поради голямото предлагане, нараства процента на незаемот на офис площите, които за различните градове е в рамките на 20 до 30%.

Друга тенденция, характерна за периода, е едновременното обявяване за продажба и за отдаване под наем на помещения в едни и същи бизнес-сгради, които първоначално са били предвидени за реализация само по един от двата начина. Причините най-често са недобро предварително проучване на таргет групите на проекта, непланиране на паричните потоци, липса на анализ на конкурентната среда и лошо управление, дължащо се най-вече на липса на професионално подготвени в областта на пропърти мениджмънта компании.

Офис площи клас А и В, въведени в експлоатация през периода 2007-2009



По-големи новопостроени офис центрове в България през Н1 2009

Обект	Населено място	Местоположение	Офис площи (кв.м)
Многофункционален комплекс на бул. Ал. Малинов	София	Периферия	38 208
Бизнес център Камбаните	София	Периферия	15 636
Бизнес Център Цар Борис III	София	Периферия	6 496
Комплекс Комфорт	София	Периферия	6000
Сграда 8 на Бизнес Парк Варна	Варна	Периферия	20 695
Роял Сити	Пловдив	Широк център	12 000
Бизнес център Генимекс	Плевен	Център	7 766
Силистра Бизнес Център	Силистра	Център	7 500

Въпреки трудната икономическа ситуация, някои инвеститори започват реализирането на свои обекти и през тази година. По-голямата част от тях са локализиран в София. Най-големите бизнес проекти, стартирали от началото на 2009 година са:

БЛД офис център в София. Проектът представлява реконструкция на пет от сградите на Полиграфическия комбинат Димитър Благоев, разположен на бул. Цариградско шосе в жк Яворов.Комплексът ще бъде превърнат в модерен административно-търговски център с РЗП 50 000 кв.м, който ще включва 23 462 кв.м офиси клас А и 3 533 кв.м търговски площи.

Мултифункционален комплекс Скай билдингс в Пловдив, разположен в парк Лаута. Общата разгърната площ на обекта е 95 500 кв.м, от които 35 500 кв.м са офис площите. Комплексът ще включва още жилищни сгради, магазини, заведения за обществено хранене, СПА центрове, кина и др.

Търговско-административен комплекс Бизнес Пойнт в Стара Загора. Комплексът е разположен на бул. Славянски и ул. Парчевич в централната част на града. Общата му разгърната площ е 12 036 кв.м, от които над 80% са офис площи.

Търсене

През първата половина на 2009 търсенето на офис площи в страната е значително под нивата от предходната година. Това е валидно както за търсенето за покупка, така и за наемане.

Значителна част от търсенето на офиси под наем през периода е от компании, които поради стеснен бюджет желаят да се преместят в офис на по-ниска цена. По-ниската цена е и причината за повишаването на търсенето на апартаменти, пригодени за офиси. Същевременно, в сравнение с 2008, намалява търсенето на офиси в бизнес-сгради. Много от наемателите, с цел оптимизиране на разходите, предпочитат да направят компромис с престижността на сградата, големината на наеманата площ, дори в някои случаи и с локацията.

Други компании, напротив, се възползват от понижените наемни стойности и търсят офиси с по-атрактивна локация за същия наем, който се плащали да този момент.

Въпреки пазарната ситуация, някои групи клиенти предпочитат да не освободят офисите си, а да предоговорят наемите и да останат в тях.

Най-търсени през периода в столицата са офиси с големина 100-200 кв.м, а във Варна и други областни центрове - 50 до 100 кв.м.

В София, най-предпочитани остават централните райони, тъй като предлагат удобна локация, както за клиентите, така и за служителите на една компания. Най-голямо е търсенето на офиси по бул. "България", бул. "Тодор Александров", кв. Лозенец и кв. Младост - в района около Бизнес Парк София.

Основните изисквания при избор на офис са локация, човекопоток, възможност за паркиране, етажност (партер или първи етаж), място за реклама и др.

Сред основните клиенти, наемащи офис офис-площи през периода са софтуерни, счетоводни, одиторски, застрахователни компании, финансови консултанти, агенции за недвижими имоти и др.

Цени и доходност

Подобно на останалите сегменти на пазара на недвижими имоти, и при офис площите се наблюдава понижение на продажните и наемните цени. Въпреки това, все още по-голямата част от ценовите оферти са неадекватни на пазарната ситуация. До голяма степен, вината за това е в управляващите компании, които допускат пропуски при консултиране на инвеститорите относно реалните цени (продажбени и наемни) на техните имоти.

През изминалото шестмесечие, средно за страната продажбените стойности са намалели със 7.26%, а наемните - с 12.27%. В първата група най-голямо е понижението във Велико Търново - средно с 16.51% и във Варна - 13.91%, а във втората в Бургас - 40.76%, Варна - 17.84% и София - 17.40%. Важно е да се отбележи, че наблюдаваната стойност от над 40% в Бургас се дължи на силното поевтиняване на офисите от най-ниския клас там - средно с 50%. В някои от по-малките областни центрове със слабо развит пазар на офис площи, цените се запазват стабилни.

Доходността на офис площите в България също отбелязва понижение, но въпреки това продължава да е сред високите в Европа. Към началото на Юни 2009, тя е в размер на 7.03% средно за страната, като понижението е с -1.42 пр. п. спрямо Декември 2008.

В София средната доходност на имотите в сегмента е 6.05% като се е понижала с 1.78 пр. п. спрямо края на 2008 година. Във Варна тя е в размер на 9.26% и се понижава с 0.26 пр.п.; в Бургас - 6.97% като понижението е с 3.2 пр.п. В някои градове на страната се наблюдава повишение на средната доходност на имотите в сегмента. На първо място това е Велико Търново, където стойността ѝ от 10.17% в края на 2008 се е повишила на 12.89% в началото на Юни 2009. Друг областен център с повишаваща се доходност на офис площите е Пловдив, където в края на шестмесечието стойността ѝ достига 7.29, а увеличението е от 0.28 пр.п.

Икономически параметри на офис площите от класовете А и В към месец Декември 2008 година

Град	Продажбени цени Euro/кв.м (само за клас В)	Наемни цени Euro/кв.м	Доходност %	Срок на договорите за наем
София	1000 - 3000	6 - 18	6.05	3 - 5 години
Варна	1000 - 2000	7 - 16	9.26	1 - 2 години
Пловдив	700 - 1500	7 - 10	7.29	2 - 3 години
Бургас	700 - 1500	4 - 10	6.97	2 - 3 години
Стара Загора	1000 - 1700	5 - 10	6.98	2 - 3 години



Прогнози за Н2 2009

- Стартирането на нови проекти ще бъде изключение.
- Инвеститорите ще започнат да търсят и наемат професионално работещи компании, специализирани в управлението на имоти и имащи голям опит не само в поддръжката на офис площите, а преди всичко в успешното им отдаване под наем.
- Ще продължи започналата тенденция на преместване на различни фирми в по-нискобюджетни офиси, в това число офиси с по-малка квадратура, с по-неатрактивна локация, от по-нисък клас и др.
- Търсенето ще продължи да бъде по-малко в сравнение с предходни периоди. За да се повиши интереса на купувачите към офис площите отново, е необходимо да нарастне тяхната доходност. Това ще започне да се случва не по-рано от 2010.
- Продажните и наемните цени на офис площите ще продължат да се понижават, но с по-слаби темпове в сравнение с Н1.

ФОРΟΣ НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ НЕДВИЖИМИ

ЦЕНТРАЛЕН ОФИС / КАНТОРА ПРОДАЖБИ
Варна 9000, бул. "Мария Луиза" 31А
Тел./Факс: 052 600 800
e-mail: varna@foros.bg

ПРОДАЖБИ - ВАРНА
Варна 9000, ул. "Д-р Железкова" 3-5
Тел.: 052 334 800, 052 334 900
Факс: 052 602 953
e-mail: varna2@foros.bg

НАЕМИ - СЕВЕРНО КРАЙБРЕЖИЕ
Варна 9000, бул. "Сливница" 59Б
Тел.: 052 607 560; Тел./Факс: 052 607 562
e-mail: rentals@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СОФИЯ
София 1000, бул. "Патриарх Евтимий" 38
Тел.: 02/ 987 47 47, 02/ 987 24 24
e-mail: sofia@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БЛАГОЕВГРАД
Благоевград 2700, бул. "Ал. Стамболийски" 52
Тел./Факс: 073 882 555
e-mail: blagoevgrad@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СЛЪНЧЕВ БРЯГ
Комплекс "Джой"
Тел.: 0554 24 581, Тел./Факс: 0554 24 580
e-mail: sunnybeach@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ПЛОВДИВ
Пловдив 4000, ул. "Сливница" 6 ет. 4 офис 5
Тел.: 032 924 150
Тел.: 032 924 155
e-mail: plovdiv@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БУРГАС
Бургас 8 000, ул. "Христо Ботев" 40
Тел.: 056 81 89 80; Тел./Факс: 056 81 77 10
e-mail: burgas@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - В. ТЪРНОВО
Велико Търново 5000, пл. "Майка България" 2
Тел.: 062 604 604, 062 606 404
e-mail: vtarnovo@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАЛЧИК
Балчик 9600, ул. "Приморска" 4
Тел./Факс: 0579 76 800
e-mail: balchik@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - РУСЕ
Русе 7000, Площад "Свобода" 3
Тел.: 082 87 87 47, 082 82 36 57
e-mail: ruse@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - ДОБРИЧ
Добрич 9300, Площад "Свобода" 8
х-л "България", фойе,
Тел.: 058 60 33 22
e-mail: dobrich@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАНСКО
Банско 2770, ул. "Пирин" 6
Тел./Факс: 0749 88 542
e-mail: bansko@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - СТ. ЗАГОРА
Стара Загора, 6000
бул. "Цар Симеон Велики" 160 ет. 3 офис 5
Мобилен: 0889 89 49 90
e-mail: starazagora@foros.bg

ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - КЪРДЖАЛИ
Кърджали 6600, бул. "България" 92, бл. 42
Тел./Факс: 0361 600 16
e-mail: kardzhali@foros.bg

www.foros.bg