

# ОСОБЕНОСТИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

инж.Олга Петрова

## Резюме

В доклада се разглеждат недвижимите имоти с търговско предназначение: офиси, търговски центрове и индустриални недвижими имоти. Разгледани са подробно пазарите на тези видове недвижими имоти, както в нашата страна, така и в световен мащаб през последните няколко години. Засягат се размера на инвестициите в имоти с търговско предназначение, като се отчитат тенденциите на пазара и бъдещите очаквания от участниците на пазара на недвижими имоти.

**Ключови думи:** недвижим имот, офиси, търговски центрове, индустриални недвижими имоти, наем, доходност, площ, свободни площи, търговски площи, логистични площи, индустриални зони

## SPECIFICS OF THE MARKET OF REAL ESTATE WITH COMMERCIAL PURPOSE

The report examines real estates with commercial purpose: offices, shopping centres and industrial properties. The markets for these types of properties in recent years are examined in detail both in our country and worldwide. The amount of investments in commercial properties is concerned, taking into account market trends and expectations of the market participants.

Keywords: real estate, offices, shopping centres, industrial properties, rental income, area, vacant land, commercial areas, area for logistics, industrial areas

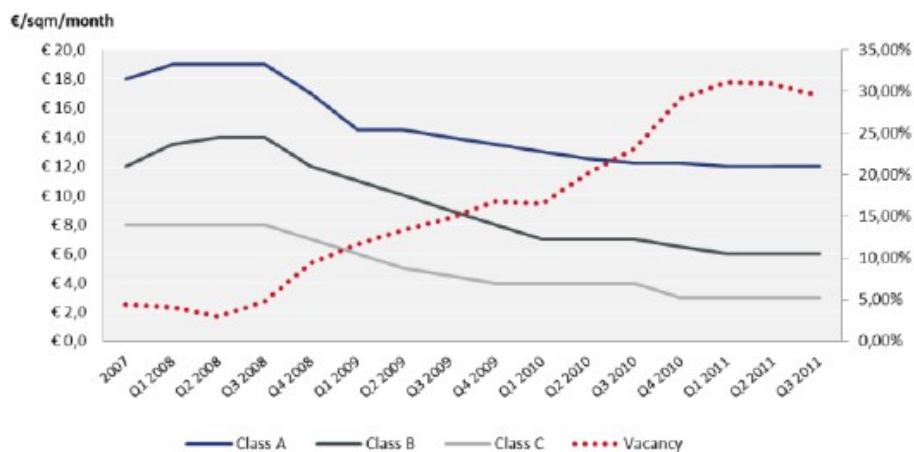
## Въведение

Недвижимите имоти в зависимост от предназначението си биват: жилищни; земеделски; търговски; индустриални; ваканционни; обществени; административни и др. Обособяването на пазара на недвижими имоти по сегменти създава предпоставки за качествено и прецизно селектиране на имотите, познаването на техните специфики в детайли, предлагането им на пазара по най-добрия начин, както и оценяването им на база на селектирана надеждна информация. Недвижимите имоти с търговско предназначение са офисите, различните видове търговски обекти (магазини, търговски центрове и др.), индустриалните бази, промишлено-стопанските имоти, хотели, ваканционни селища и т.н.

### 1. Офиси

В продължение на години пазара на офиси в България е със занижено качество. Административните сгради построени през последните години постигнаха по-висок стандарт и като цяло пазара на офиси се разви в по-добра посока.

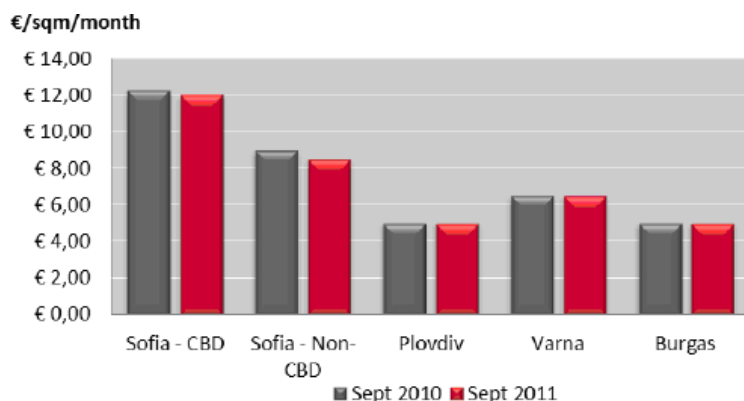
В София има около 950 000 кв.м офис площи с различна степен на качество. В това число са и по-старите сгради, които не са в състояние да се използват без сериозни реконструкции и модернизации. Съвременните офиси, завършени в рамките на последните 10 години, са близо 500 000 кв.м. Офис-пазара в София е добре развит, но поради финансовата криза, както и поради големите офис-площи на новопостроените сгради се получи свръх предлагане, в резултат на което има много незаети площи въпреки, че наемите са сравнително ниски. София остава столицата с най-изгодни за наемателите наеми в Европа.



Source: Forton International

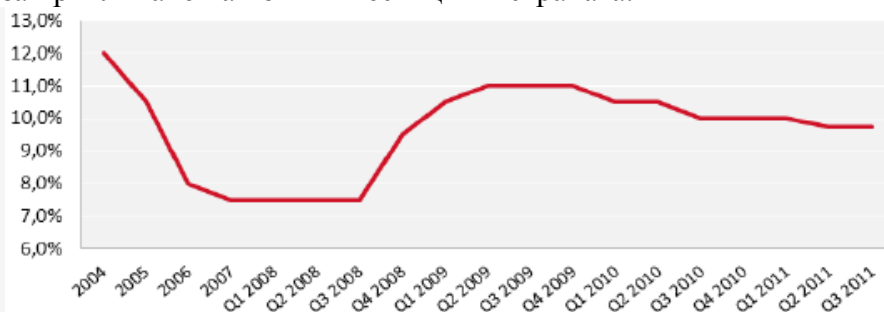
Фиг.1. Средни цени на наемите на офиси (€/1 кв.м.) и свободни (незаети) площи в гр.София (8)

Същевременно София задържа едни от най-високите нива на проекти в строеж, което ще продължи да оказва допълнителен натиск върху наемните нива. Тази тенденция ще засегне основно проектите с непривлекателно местоположение, без ясна концепция и наличие на други сериозни недостатъци.



Фиг.2. Средни цени на наемите на офиси (€/1 кв.м.) в по-големите градове в България (7)

Стабилизиране на цените може да се очаква след завършване на започнатите сгради и привличането на нови наематели, което ще зависи до голяма степен от навлизането на свежи инвестиции в реалната икономика. България изпъква пред други държави от Югоизточна Европа с по-стабилна макроикономическа, политическа и финансова среда, което е добра предпоставка за привличане на нови инвестиции в страната.



Фиг.3.Доходност от инвестиция в офис площи в България (8)

Повечето пазари в Западна и Централна Европа, Скандинавските страни, Прибалтийските републики и Русия (6) регистрират запазване или увеличение на наемните нива. Най-съществен е ръстът в Москва (11%), Санкт Петербург (10%) и Западен Лондон (10%). Пазарите, които отчитат спад са Атина (-7%), Дубай (-8%) и София (-8%), като при първия основната причина е слабото търсене, а при останалите два – увеличеното предлагане на офис площи.

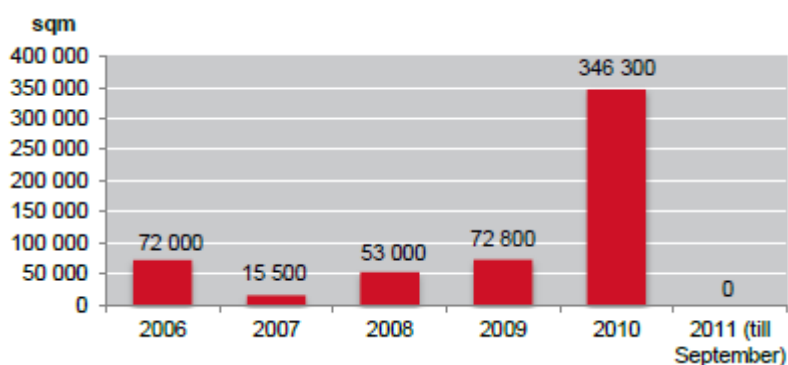
Столиците с най-високи нива на свободни площи в района на Централна и Източна Европа са Белград (27%), София (26%) и Будапеща (25%). Същевременно София запазва стабилни нива на възвръщаемост (9%), идентични с тези в Загреб и Белград, но по-високи от тези в Букурещ и Будапеща (7.75%).

Наемите при офиси клас А на повечето пазари в Европа, Близкия Изток и Африка отчитат стабилизиране на нивата през първата половина на 2011 г., показва проучване на международната консултантска компания Colliers International. Пазарите в Абу Даби и Русия (Москва и Санкт Петербург) отчитат най-голямо подобрене на доходността, докато в Лисабон, Минск и Дубай тенденцията е негативна. При последния спадът е от 13% на 10%, като основната причина е свръхпредлагането на офис площи в града. Абу Даби, Брюксел и Прага вероятно ще отчетат положителни тенденции през идните месеци в резултат на разширяване на ползрението на инвеститорите, които до момента се концентрираха основно върху ключовите пазари.

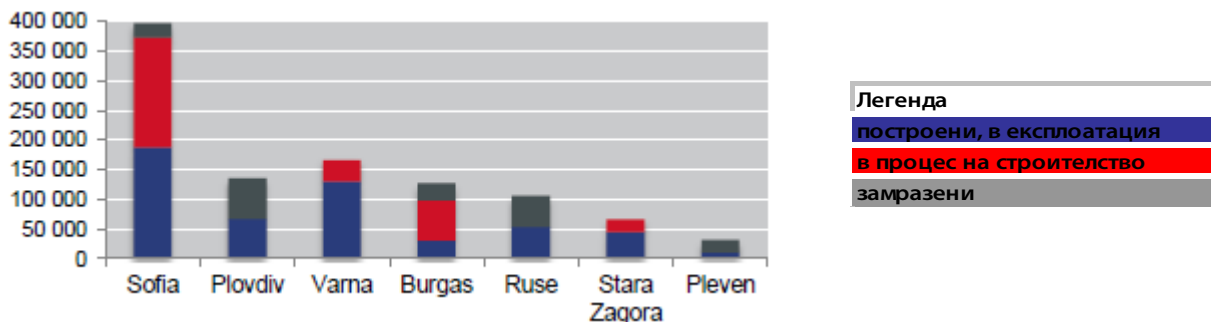
При повечето градове тенденцията през близките 12 месеца е за задържане на наемните нива, а в Лондон, Москва, Мюнхен и Стокхолм наемите на офиси клас А ще нараснат. Наемите в Дубай и София вероятно ще отчетат допълнителен спад, като изключение ще правят сградите с добро местоположение, разнообразни услуги и качествено управление.

## 2. Търговски центрове

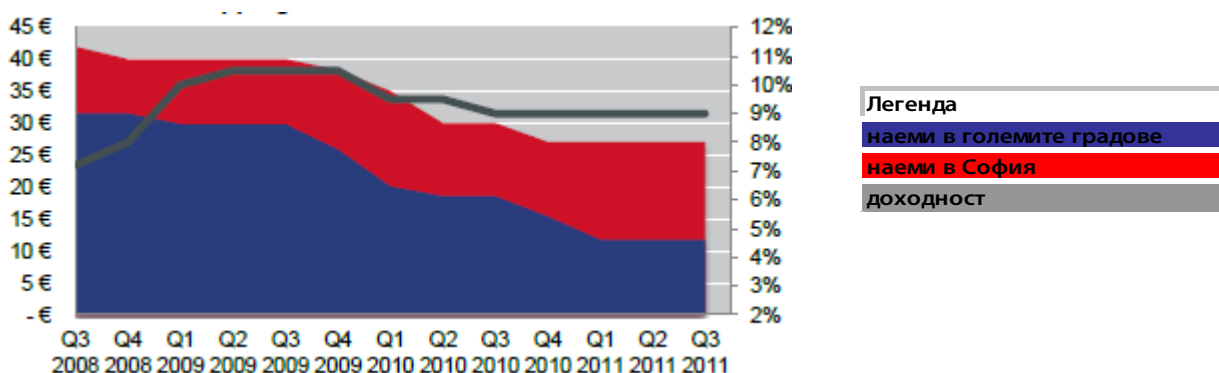
България заема 13-а позиция в международна класация за площи в търговски центрове (7) в процес на изграждане до края на 2012 г. За периода до края на 2012 г. 181 500 кв.м. нови площи в търговски центрове се очаква да бъдат завършени в страната. В момента България заема 30-о място по налични търговски площи на 1000 души население със 67.5 кв.м/1000 души, което е значително по-ниска цифра от средната за Европа - 240 кв.м./1000 души.



Фиг.4. Търговски центрове открити на пазара в България (7)



Фиг.5. Търговски центрове открити на пазара в България по градове (7)



Фиг.6. Наеми и доходност на търговски площи в България (7)

След като през 2010 г. страната ни беше сред първите пет от страните с най-голям обем новооткрити площи в търговски центрове, през 2011 г. в България не отвори врати нито един нов търговски център. Това на практика е "гълтка въздух за пазара" – период, през който собствениците на проектите и наемателите търсеха печелившата формула за своя бизнес и преосмисляха плановете си за развитие. Част от проектите, които вече са изградени, преминаха през кризисен период в началото на 2011 г., когато станяхме свидетели на обтегнати отношения между наематели и наемодатели, но в момента той е стабилен и с ясна перспектива за следващите 12 до 15 месеца, през които се очаква да се появи новото предлагане. Освен по-голямо насищане, пазарът през следващата година ще се радва на нови и интересни световни наематели, оператори на нови към момента формати за забавления и също така ново поколение търговски центрове.

Страната ни бе една от деветте на Стария континент, в които през първото полугодие на 2011 г. не са завършени нови молове. В други държави обаче, се забелязва осезаемо покачване на общите обеми – повече от 2.1 милиона кв.м. са новите готови площи в европейските държави през изследвания период. Общо 71 нови търговски центъра са отворили врати от началото на годината. Така общият обем площи в Европа към момента се равнява на 135.1 милиона кв. м. През второто полугодие на 2011 г. се очакваше още по-голям обем проекти да излязат на пазара – 4.6 милиона кв.м. Към края на годината пазарът трябваше да се сдобие с 26% повече площи, отколкото е имало през предходната 2010 г.

Русия и Турция са страните с най-голям обем новооткрити търговски центрове. Над 375 000 кв.м нови търговски площи са вече на разположение на руснаците, докато близо 340 000 кв.м са били открити от началото на годината в югоизточната ни съседка. По площи в процес на изграждане двете страни също заемат водещи позиции в класацията на Cushman&Wakefield – те формират общо 41% от всички строящи се на Стария континент обеми. Близо 3 милиона кв.м ще бъде площта на новите молове в Русия през следващата

година и половина, докато в Турция се очакват квадратурата на новите молове да достигне 1 370 000 кв.м.

Инвестициите в търговски центрове в Европа през първото полугодие на 2011 г. се равняват на 19.8 милиарда евро. Тази сума е с 4% по-ниска в сравнение с предходните 6 месеца, но с 9% по-висока спрямо същия период на 2010 г. Средните нива на възвръщаемост за периода януари-юни 2011 г. бяха 7.01%, което представлява лек ръст спрямо декември 2010 г., когато този процент е бил 7.08%. Очакванията са нивата на възвръщаемост да останат сравнително стабилни.

Въпреки раздвижването на пазара и ръста в обемите на търговските площи в Европа, условията все още не са достатъчно устойчиви. Търсенето на търговски площи е в пряка зависимост от потреблението на крайните клиенти, чието пълно възстановяване предстои. Някои нови проекти, планирани за първата половина на 2011 г., бяха забавени, което може да се повтори и през следващия период. Това прави дългосрочните прогнози за развитие на сегмента несигурни.

Очакванията са през 2012 г. площите в процес на изграждане да бъдат общо 5.8 милиона кв.м, в резултат на редица фактори този обем може да претърпи промени.

### **3. Индустриални недвижими имоти**

В България съществуват редица предпоставки за развитие на индустриалния сектор като благоприятната данъчна политика, подходящи индустриални терени и сравнително ниски разходи за персонал. Наблюдава се и целенасочена държавна политика за привличане на инвеститори. Държавата е активен участник на индустриалния пазар чрез "Национална компания за индустриални зони". Компанията е създадена три индустриални зони на държавни терени в Русе, Видин и Свиленград, като същевременно в дружеството се апортират нови терени в Божурище, Бургас, Карлово, Телиш-Плевен и Варна-запад. "Национална компания за индустриални зони" има неизползван потенциал за развитие на индустриални проекти на площ над 6000 дка.

Частните индустриални зони се развиват в близост до големите градове като Бургас, Варна, Плевен, Пловдив, Русе и София. Недостатъчните бюджетно заделени пари за стимулиране на индустриалния пазар определят предприемачите да изграждат самостоятелно локалната инфраструктура за проектите без участието на държавата. Разходите за проектиране и изграждане на необходимата инфраструктурата увеличават себестойността на проектите, повишават наемните нива и намаляват тяхната конкурентоспособност спрямо развитието на проекти в другите страни. Тези факти, съчетани с бума на имотния пазар и трудностите на предприемачите при окрупняването на индустриалните терени, са причина наемните нива в България да не са по-привлекателни от тези в съседните страни.

Положителна тенденция за последните шест месеца на 2011 г. е увеличението на запитванията към посредниците за логистични и индустриални площи не само като брой, но и като размер на търсените площи. По-голямата част от тях са за помещения в София и Варна. Въпреки това по-големият брой на запитванията не успяват да рефлектират върху увеличение на броя на реално сключените сделки. Усвоените логистични и индустриални площи в София през първите шест месеца на 2011 възлизат на 15 000 кв.м., резултат основно от експанзията на логистичните оператори, премествания от стари в по-нови помещения, както и от дейността на фармацевтичните и компаниите от бързооборотния сектор.

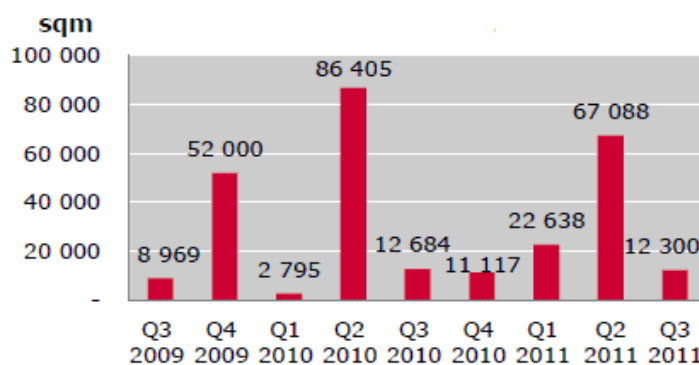
Секторът на бързооборотните стоки за момента е основен двигател на търсенето в София, като представлява 50% от запитванията. Логистичните оператори също са активни и

добавят 25% към търсенето, а останалите запитвания се движат от другите сектори. Средният размер на търсените логистични площи в столицата е приблизително 1000 кв.м.

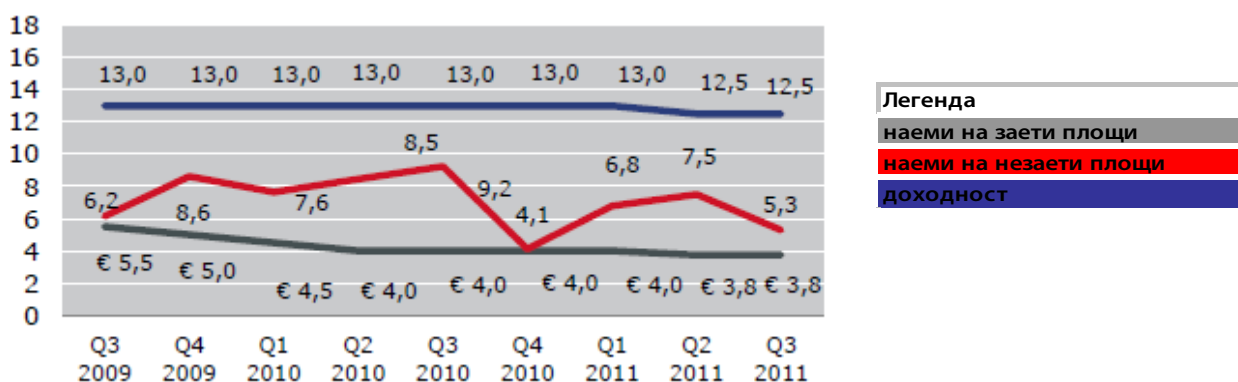
Резултатите от проведено проучване на Colliers сред логистичните оператори на българския пазар потвърждават основните тенденции на пазара. По отношение на предлагането пазарът на индустриални и складови площи за отдаване под наем в София отбеляза ръст от 65 000 кв.м. през първото полугодие на 2011 г., като достигна 506 000 кв.м. Увеличението на логистичните площи се дължи на два фактора: първият е появата на нов тип предлагане на пазара - преотдаване на площи от собственици, а вторият - поява на някои нови проекти.

В Пловдив, Русе и Бургас няма съществено раздвижване по отношение на предлагането. Големите международни хранителни вериги се запазват като основни клиенти на индустриалния пазар в България. Тенденцията на обединяване на всички складови помещения в централизиран дистрибуционен център продължава, но с умерен темп в сравнение с предишни периоди.

Въпреки, че през първата половина на 2011 г. бяха завършени малко проекти, делът на свободните площи достигна 23%, което се равнява на около 117 000 кв.м. Това се дължи основно на новата тенденция при предлагането (преотдаване на площи от собственици), свиване на бизнеса или напускане на българския пазар.



Фиг.7. Наеми на индустриални площи в региона на гр.София (8)



Фиг.8. Наеми и доходност на индустриални площи в България (7)

Офертните наемни нива на първокласни локации в София отбелязват спад с 11%, като стигнаха 4 евро/кв.м. За сравнение, през втората половина на 2010, същите площи са се предлагали за 4.5 евро/ кв.м. В Пловдив намалението е с 14% - от 3.5 до 3 евро/кв.м. Във Варна процентът е най-нисък, 8% - от 3.8 до 3.5 евро/кв.м.

Очакванията са за стабилизиране на наемите, в резултат на повишеното търсене и подобрението на икономическите индикатори. Логистичните оператори ще продължат да бъдат активни участници на пазара. Компании от производствения сектор, които в момента проучват пазара, също ще повишат търсенето, както и оператори, които имат нужда от оптимизация на дистрибуционната си мрежа в резултат на увеличаване на потреблението.

Повишаването на незаеетостта все повече се дължи на включването в наличностите на площи, първоначално предвидени за собствено ползване. Причина за относително слабото усвояване може да е това, че те са или с неподходящ размер, или с недостатъчно добро разположение (включително транспортно), за да удовлетворят нуждите на съществуващото търсене. Наемният пазар за складове продължава да страда от склонността на компаниите да се помещават в собствени имоти. Това е заварило много от тях със свръхкапацитет, който обаче не отговаря на нуждите на наемателите в момента.

Кризата завари много от инвеститорите в момент, в който проектите започваха да се строят и съответно повечето инвеститори, които планираха изграждането на такива имоти ги замразиха и изчакват подобряване на икономическата ситуация.

### **Заклучение:**

От предложеното в доклада, могат да бъдат систематизирани някои по-съществени проблеми в областта на недвижимата собственост с търговско предназначение:

- В България има офис площи с различна степен на качество - в това число са и по-старите сгради, които не са в състояние да се използват без сериозни реконструкции и модернизации. В резултат на свръх предлагане има много незаети офис-площи въпреки, че наемите са сравнително ниски. София запазва стабилни нива на възвръщаемост (9%) от инвестиция в такъв вид недвижим имот с търговско предназначение.

- Въпреки раздвижването на пазара и ръста в обемите на търговските площи в Европа, условията все още не са достатъчно устойчиви. Търсенето на търговски площи е в пряка зависимост от потреблението на крайните клиенти, чието пълно възстановяване предстои. Средните нива на възвръщаемост са около 9% като очакванията са нивата на възвръщаемост да останат сравнително стабилни.

- Офертните наемни нива на първокласни локации индустриални площи отбелязват спад като очакванията са за стабилизиране на наемите, в резултат на повишено търсене и подобрение на икономическите индикатори. Повишаването на незаеетостта все повече се дължи на включването в наличностите на площи, първоначално предвидени за собствено ползване. Средните нива на възвръщаемост са около 12,5%.

### **Литература:**

1. Анализи в сп. Пропърти индекс
2. Българска агенция за инвестиции, Сп. Инвестициите в България, 2008-2011
3. Център за икономическо развитие, Икономиката на България, Доклад, октомври 2011 г.
4. Българската народна банка, сп. Икономически преглед, 2004 -2011
5. Националният статистически институт, Анализи и статистика
6. Colliers International, Анализи 2011 г.
7. Cushman&Wakefield, Анализи 2011 г.
8. Forton International, Анализи 2011 г.