



**България, Н1 2008**

**Обзор на Пазара на Логистични Площи**

## Икономически обзор

- Стабилен икономически растеж. БВП за първото тримесечие на 2008 е 13,484 млн. лв. спрямо 11,288 млн. лв. за същия период на 2007, т.е. увеличението е в размер на 19,45%. Увеличение има и по отношение на дела на услугите в БВП с 2,1% като той се е повишил от 49,2% за Q1 на 2007 на 51,3% през Q1 на 2008.

- През Q1 на 2008 износът възлиза на 3 643,3 млн. Евро като увеличението му на годишна база е 25,7%, докато вносът е в размер на 5 428,1 млн. Евро, а нарастването му е с 21,3%.

- Високо равнище на инфлация - 0,9% за Април спрямо Март 2008 и 14,6% на годишна база.

- Намаляваща безработица - 6,19% към Май 2008 в сравнение с 7,82% към Май 2007.

- Преките чуждестранни инвестиции в страната през Q1 2008 са в размер на 869,2 млн. Евро при 897,2 млн. Евро за същия период на 2007.

- Увеличаване на доходите на домакинствата - средномесечната работна заплата се е повишила с 6,14% през Q1 на 2008 спрямо Q4 на 2007 като е достигнала стойност от 484 лв. Същевременно, средният доход на лице от домакинството е нарастнал от 232,38 лв. през Април 2007 на 281,12 лв. през същия месец на 2008 като увеличението е в размер на 20,97%.

- Основният лихвен процент в страната към Април 2008 е 4,85%. Същевременно, лихвеният процент по жилищните кредити на домакинствата е 8,63%.

## Пазарът на недвижими имоти

- През Q1 на 2008 г. в България са извършени 56 483 покупко-продажби на недвижими имоти, което е с 0,24% повече спрямо сделките, сключени през същия период на 2007.

- Преките чуждестранни инвестиции в строителство и недвижими имоти през Q1 2008 са в размер на 447,2 млн. Евро при 479,6 млн. Евро за същия период на 2007.

- Наемните цени на складовите площи нарастнаха с 25,83% във Варна и с 21,53% в София.

- Предлагането в сегмента е силно ограничено като модерните логистични центрове в страната в етап на строеж са по-малко от пет.

- Търсенето остава високо като все повече компании се ориентират към модерните логистични центрове.

## Предлагане

През първата половина на 2008 година пазарът на логистични площи остава най-слабо развития сегмент на пазара на недвижими имоти в България като в това отношение страната ни значително изостава от всички съседни пазари. Инвестиционната активност в сектора все още е слаба, а предлагането - крайно ограничено както в количествено, така и в качествено отношение. Най-често се предлагат стари складове, които в по-голямата си част не отговарят на съвременните изисквания, стандарти и системи за управление ISO, НАССР и пр. Предлагането на нови и модерни логистични площи е изключителна рядкост.

Към момента големите логистични центрове в строеж са по-малко от пет, въпреки че са налице всички фактори, благоприятстващи развитието на този сегмент на пазара на недвижими имоти, а именно стабилен икономически растеж, прогресивно развитие на всички макроикономически показатели, повишаване на покупателната способност на населението, развитие на търговията на дребно, навлизането на големите европейски вериги,

търговията със съседни държави, преминаващите през страната ни трансевропейски транспортни коридори, развитие на инфраструктурата, наличие на летища, пристанища, железопътен транспорт, наличие на компании, предоставящи спедиторски и логистични услуги и пр. В съответствие с влиянието на тези фактори, новите проекти са съсредоточени около градовете София, Варна и Пловдив.

Трябва да се има предвид, че по-голямата част от новоизграждащите се логистични площи не се обявяват на пазара, тъй като се строят за нуждите на конкретни компании, а не за отдаване под наем.

Друга основна причина за изоставането на пазара на логистични площи в България, от гледна точка на предлагането, е засиленото строителството на офисни и търговски сгради, които в момента привличат по-голямата част от инвестициите у нас. Причината за това е, че до този момент доходността от инвестиции в имотите от тези сегменти на пазара е по-висока.

Новоизграждащите се обекти предвиждат логистични площи за отдаване под наем в размер на 101 000 кв.м, от които 22 000 кв.м в София Еърпорт Център и 55 000 кв.м в Логистичен Парк Варна.

. Логистичните площи във Фрешлоджик логистичен център на Белла са предвидени главно за нуждите на холдинга, но ще се предоставят услуги и на външни наематели.

Логистични паркове и центрове в проект и строеж в България през Н1 2008

| Обект                               | Местоположение | Инвеститор                      | РЗП (кв. м) | Етап   |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------|--------|
| София Еърпорт Център                | София          | Тишман Интернешънъл             | 165 000     | Строеж |
| Фрешлоджик логистичен център        | Пловдив        | Белла България                  | 20 000      | Строеж |
| Логистичен Парк Варна               | Варна          | Феърплей Къмършъл               | 85 000      | Строеж |
| Логистичен център в Кривина         | София          | Бългериън Пропърти Дивелъпмънтс | 11 522      | Проект |
| Индустриален Парк София             | София          | Индустриален Парк София         | 1 296 000   | Проект |
| Индустриален Парк София - Изток     | София          | Парк Индустрия - София - Изток  | 134 290     | Проект |
| Индустриален Парк Пловдив           | Пловдив        | Иммо Индъстри Груп              | 80 000      | Проект |
| Търговско-индустриален Парк Пловдив | Пловдив        | Инвестра                        | 47 754      | Проект |

## Търсене

През първата половина на 2008 търсенето остава стабилно, значително над нивото на наличното предлагане. Все повече се търсят модерни логистични площи като сред основните изисквания са: височина (10 - 12 м), наличие на рампи, включително хидравлични, ТИР-подход, трифазен ток, вентилация, климатизация, отопление, наличие на достатъчно голям паркинг за свободно маневриране на камионите, 24-часова охрана, ефективно пространствено разпределение, наличие на офисна част и др.

Сред основните наематели на логистичните площи са различни български и чуждестранни компании в сферата на производството и търговията, навлизащите в страната ни големи търговски вериги и пр. Чуждестранните компании, които за първи път навлизат в дадена страна, през първите 2-3 години обикновено търсят складови площи под наем и едва след това влагат инвестиции в изграждането на собствени логистични бази.

## Цени

В резултат на слабото предлагане и превъзхождащото го търсене, цените на логистичните площи у нас поддържат високи нива и същевременно са едни от най-високите в Европа, което е и пречка за развитието на сегмента. В София наемните стойности достигат равнища от 10 Euro/кв.м.

Въпреки старта на първите няколко проекта за логистични паркове, наемните равнища на складовете продължават да нарастват като за първото шестмесечие на годината в София се регистрира увеличение от 21,53%, а във Варна 25,83%.

Средни наемни цени на логистичните площи към 30.06.2008 (Euro/кв.м)

|                       | София        | Варна       | Пловдив     | Бургас      |
|-----------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| В логистични центрове | 6,00 - 10,00 | 5,00        |             |             |
| Складове              | 2,00 - 8,00  | 2,50 - 5,50 | 2,00 - 4,00 | 2,50 - 5,00 |

## Прогнози за Н2 2008

- По-засилен инвестиционна активност спрямо предходните периоди;
- Поява на нови проекти за изграждане на модерни логистични площи, както в утвърждаващите се като логистични центрове градове София, Варна и Пловдив, така и в други части на страната, в т.ч. Добрич, Стара Загора, Бургас и др.;
- Стабилно високо търсене;
- Не се очаква съществена промяна в наемните равнища.



**ФОРОС** 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

**ИНФОРМАЦИОНЕН ЦЕНТЪР-ВАРНА**  
Варна 9000, Пикадили парк  
Тел. 052 333 808  
Мобилен 0896 783 826

**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 - 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, бул. "Ст. Стамболов" 50А  
Тел.: 062 604 604, 062 606 404  
e-mail: vtarnovo@foros.bg

**ПРОДАЖБИ И НАЕМИ - БАЛЧИК**  
Балчик 9600, площад "Рибарски"  
ул. "Черно Море", магазин No 5  
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

[www.foros.bg](http://www.foros.bg)