

Colliers

София

Пазар на ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ

H1 2022

Accelerating success.

Предлагане

- Предлагането на модерни търговски площи* в търговски центрове в София се запазва от 390,660 кв.м. Нивата на свободните площи регистрират незначителен ръст от 1% през първото тримесечие, който се запази до края на полугодieto и така те са почти 6%.
 - През разглеждания период на бул. „Витоша“ нивата на свободните площи нарастват от 10% на 12%, което се дължи до голяма степен на затварянето на обекти от сектора на заведенията. (Фиг.1)
 - Общият обем от търговски площи в търговските паркове*** в столицата се задържа на 66,300 кв.м., което включва 3 парка.
- Един търговски парк е в етап на строеж, а още няколко се проектират.
- През първите шест месеца установените биг бокс оператори от хранителните вериги се фокусират повече в реновация на магазините отколкото в развиване на нови локации. Регистрирани са най-много нови обекта на KAM Маркет - 6, следван от TMARKET (5), Billa (2), Lidl (2) и Kaufland (1). Силната експанзия на дискаунтърите Персо, KiK и Sinsay продължи със съответно 16,12 и 8 нови магазина.
 - Новите марки, които откриват своите първи представителни магазини за периода, са Mix Markt, Lynne и AC &co.

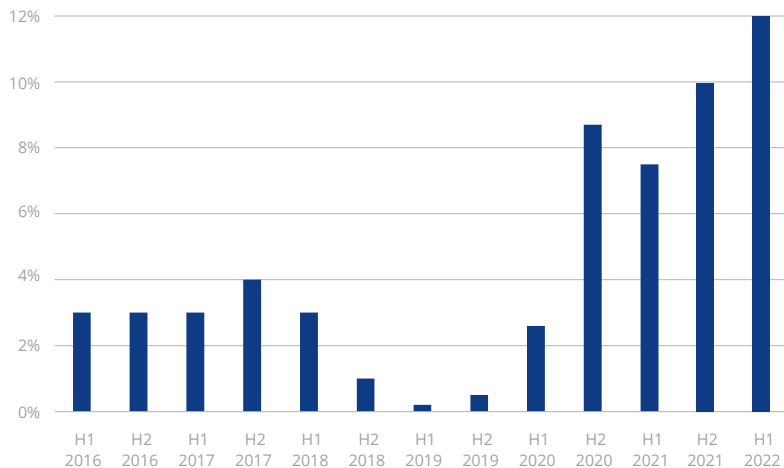
Търсене

- Стабилните позиции на търговските центрове, респективно ограничени свободни площи, водят до по-ниски темпове на усвояване. За първото полугодие са регистрирани 4,600 кв.м. или 50% спад спрямо второто полугодие на 2021 г. (Фиг.2) Това е най-ниската стойност на усвоени наемни площи на полугодие за последните 5 години.
- Силното развитие на сегмента на търговските паркове през последните две години доведе до достигане на 100% запълняемост на проектите в столицата. Една от причините някои от търговските паркове да съставят планове за разширяване на площите си.

Наемни нива

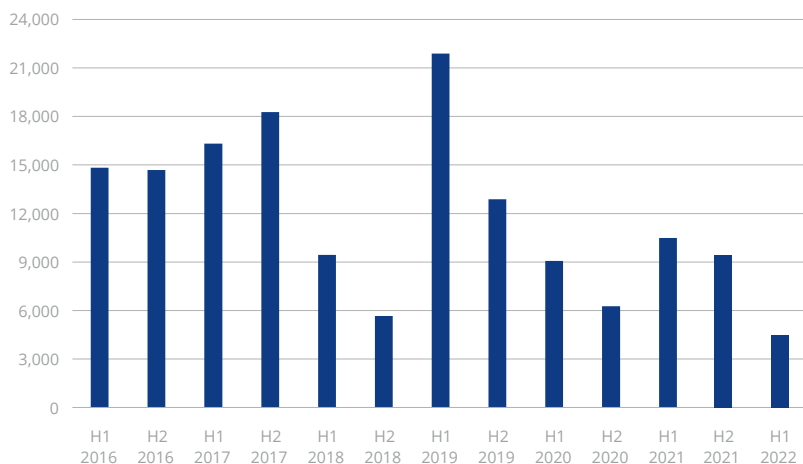
- През първите шест месеца на 2022 г. не се наблюдава промяна в наемните нива, както на първокласни локации** в търговските центрове, така и на бул. „Витоша“ и в търговски паркове. (Фиг.3)

Фигура 1: Свободни площи на бул. "Витоша"



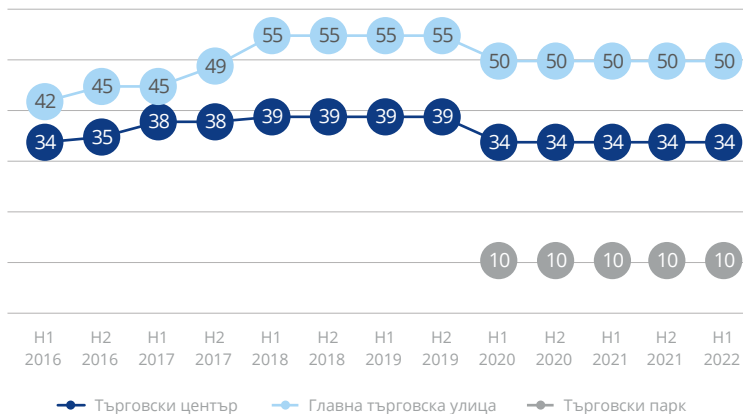
Източник: Colliers

Фигура 2: Усвоени търговски площи в търговски центрове в София (кв.м.)



Източник: Colliers

Фигура 3: Наемни нива ** в София (евро/ кв.м./ месец)



Източник: Colliers

Retail Park Sandanski



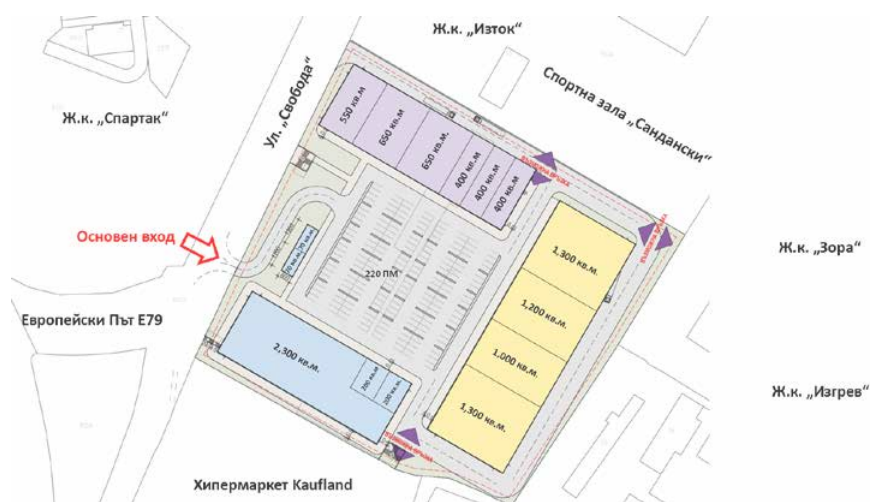
ЛОКАЦИЯ

Проектът се намира в южната част на Сандански, разположен с широко лице на основна за града пътна артерия – ул. „Свобода“, която е естественото продължение на пътя свързващ града с Автомагистрала „Струма“.

Непосредствено до проекта е разположен магазин на Kaufland, който към днешна дата е най-мащабният и значим търговски обект за града. Търговският парк е само на 5 минути път с кола от центъра на Сандански, а в заобикалящия район има множество жилищни квартали като „Спартак“, „Изток“, „Зора“ и „Изгрев“.

Локацията осигурява видимост на парка от международен Европейски път Е79.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ



БРУТНА ОТДАВАЕМА ПЛОЩ

Приблизително 10,500 кв.м.

НАЕМАТЕЛИ

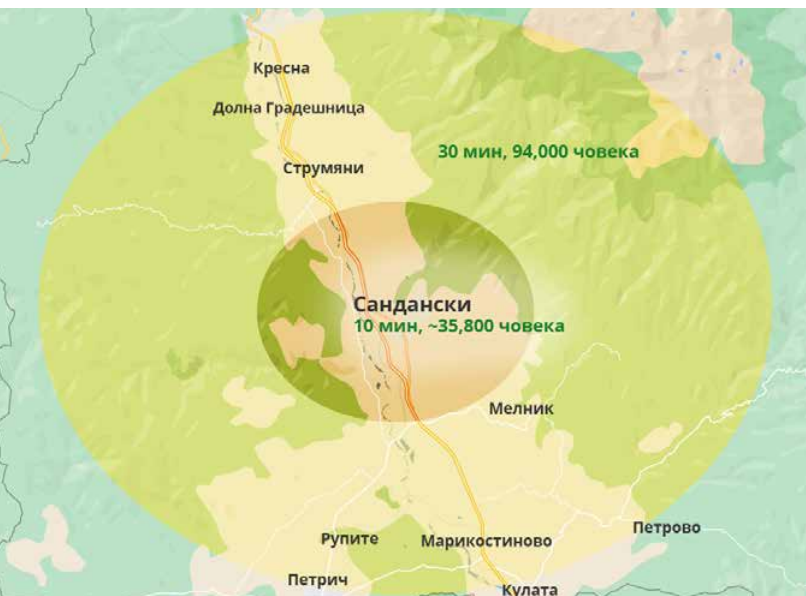
В търговския парк са предвидени подходящи площи за разнообразни търговски категории, като супермаркет, електроника, стоки за дома, мода, спортни стоки, услуги, кафенета и други.

ПАРКИНГ

Открит паркинг с припл. 220 места

ПЛАНИРАНО ОТКРИВАНЕ

Q4 2023



Инвеститор

САНДАНСКИ ИНВЕСТ

Консултант



COLLIERS

Тел: +359 2 976 9 976

www.colliers.com

Прогноза

- Устойчивото развитие на пазара на модерни търговски площи ще поддържа инвеститорски интерес през втората половина на 2022 г., с основен фокус търговски паркове.
- Най-активни са дискаунтърите, които ще продължат своята експанзия в търговски паркове и търговски центрове. Очаква се нови оператори от този сегмент да навлязат на българския пазар.
- Въз основа на текущото разпределение на търговски площи и наличие на подходящи парцели, очакваме потенциално развитие в посока север / запад на столицата и по главните пътни артерии, водещи към магистралите Тракия и Хемус.
- В краткосрочен план се очакват промени в потреблението и поведението на купувачите в контекста на нарастващата инфлация / намаляваща покупателна способност и отражението на тези процеси върху сектора и операторите.
- Наемните нива** на първокласни локации в търговски центрове, на главните търговски улици и в търговски паркове се очаква да се задържат.

Дефиниции:

* В анализа са включени търговски центрове над 10,000 кв.м.

** Наемните нива представляват приблизителното ниво на наем, което може да се постигне при нов договор за помещение от 100 кв.м. (чиста използваема площ) с първокласна локация, оптимални технически параметри, изключвайки такса услуги, данъци и такси.

*** Търговски парк се дефинира като специално построен проект, в който има поне три големи търговски вериги, заемащи около и над 2,000 кв.м. площ, с централизирано управление и достатъчен брой паркоместа.

За повече информация

Димитринка Раковска
Мениджър | Търговски площи
тел. +359 2 976 9 976
dimitrinka.rakovska@colliers.com

Адриана Тончева
Старши специалист
Пазарни проучвания
тел. +359 2 976 9 976
adriana.toncheva@colliers.com



Този доклад е изготвен от Colliers единствено с цел предоставяне на обща информация. Colliers не носи никаква отговорност, директно или косвено, във връзка със съдържанието, точността и достоверността на така предоставената информация. Всяко заинтересовано лице трябва да направи допълнително конкретно запитване относно точността на документа. Colliers не предоставя никакви изрични или подразбиращи се гаранции относно този доклад, както и не носи никаква отговорност за преки, непреки или последващи вреди и пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ. Тази публикация е защитена от авторското право и сродните му права.

Всички права запазени © 2022 Colliers

Colliers | София
Европейски Търговски Център
бул. Цариградско шосе 115К
сгр. Б, ет. 7 | 1784 София
тел. +359 2 976 9 976
colliers.com

 Colliers | Bulgaria



Accelerating success.