



Colliers

София

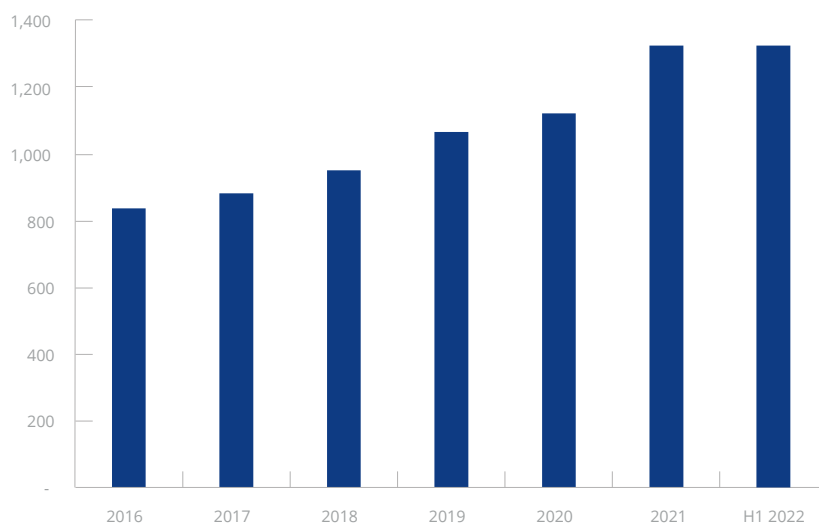
Пазар на индустриални площи

H1 2022

Акценти

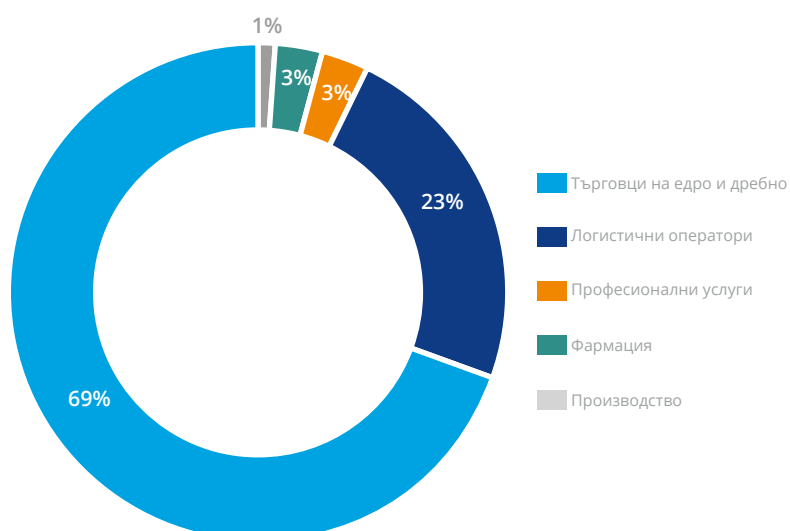
- Предлагането на модерни индустриални и логистични площи в София през първото полугодие на 2022 г. регистрира маргинален ръст и достигна 1,324,000 кв.м. (Фиг.1)
 - Пазарът на логистични площи задържа нивата на активност от края на 2021 година. Търсенето през първата половина на 2022 г. е иницирано от търговци на едро и дребно (69%), следвано от логистични оператори (23%), професионални услуги (3%), фармацевтия (3%) и производство (1%). (Фиг. 2)
 - Нетните усвоени площи са 34,690 кв.м., което е 46% ръст спрямо същото полугодие на 2021 г.
 - Незначителното увеличение на предлагането в комбинация с устойчивото търсене от страна на наемателите доведе до спад от 2% в свободните площи –6% от общия обем.
 - Индустриалните и логистични площи в строеж в столицата са над 189,750 кв.м. В повечето случаи става въпрос за разширения на вече присъстващи на българския пазар компании.
 - Наемните нива остават без промяна като разликата между офертна и крайна наемна цена започна да се стопява.
- Средните офертни наемни нива за клас А складови площи, с добра локация и изградена инфраструктура, са между 4.7 - 5.2 евро на кв.м.за месец. Клас В остават при средни стойности от 2.7 евро на кв.м. за месец.
- Регистрира се ръст от над 50% на таксите за поддръжка, като резултат от по-високите цени на електроенергията и горивата.
 - Colliers проведе проучване сред едни от най-активните участници на пазара - логистичните оператори, за да измери техния „пулс“ в текущата ситуация. Резултатите показват, че:
 - » Трите най-важни приоритета за тях са: повишаване на удовлетвореността на клиентите (90%), оптимизиране на разходите (80%) и подобряване/ актуализиране на технологиите (40%).
 - » Основните предизвикателства, според проучването, са: недостиг на персонал (80%), нарушения във веригите на доставка (30%) и непредсказуеми скокове в търсенето (20%). (Фиг. 3)

Фигура 1: Предлагане на модерни индустриални и логистични площи (хил. кв.м.)



Източник: Colliers

Фигура 2: Търсене по сектори



Източник: Colliers

Фигура 3: Основни предизвикателства пред логистичните оператори



Източник: Colliers

DT LOGISTIC PARK



ИНВЕСТИТОР: Дриймс Транс

ЕТАП 1: 15,300 кв.м. съществуващи

ЕТАП 2: 17,000 кв.м. в строеж



СТРАТЕГИЧЕСКА ЛОКАЦИЯ

- Подходящо за градска логистика - на 15 км от центъра на София и на около 20 км от летище София
- На 2 км от магистралите към Черно море и двете големи морски пристанища на България с контейнерни терминали
- На 2 км от пътя към Западните Балкани и Централна Европа
- На пресечната точка на транспортните коридори на ЕС с Близкия изток (Турция) и Средиземноморието (Гърция)
- Наличие на потенциални служители - 400 000 жители в радиус от 5 км
- В рамките на Икономическа зона София-Божурище - предпоставка за синергия с известни международни производствени компании

СПЕЦИФИКАЦИИ КЛАС А, сред които:

- 12,50 м светла височина със спринклери на тавана
- 1 хидравлична рампа на всеки 800 кв.м.
- Допълнително складово пространство на ниво мецанин, което може да бъде превърнато в специално пригодени удобни офис помещения
- Подсигурена климатизация за складовото пространство

ПОТЕНЦИАЛ ЗА РАЗШИРЯВАНЕ

- Комплексът се състои от три складови сгради, предлагащи възможност за наемане на мин. 1,500 кв.м. логистична площ

УСТОЙЧИВОСТ

- Предвидена фотоволтаична покривна система с мощност 1,5 MW
- Естествено проникване на слънчева светлина, което позволява намаляване на потреблението на електроенергия за осветление



КОНСУЛТАНТ
Colliers
+359 2 976 9 976



Прогноза

- Значителните промени и сътресенията в потребителското поведение, производството на стоки и веригите на доставки в глобален мащаб, предизвикани от пандемията и войната в Украйна, ще продължат да предизвикват засилен инвестиционен интерес към сегмента на логистичните и индустриалните имоти, както в регионален план, така и в България.
- Търсенето на логистични площи се очаква да остане концентрирано в районите на Околовръстен път или в новоизграждащите се индустриални зони в Елин Пелин и Божурище. В рамките на столицата се търсят по-малки площи за обслужване на вътрешно-градска дистрибуция.
- Наемните нива се очаква леко да се повишат при новозавършените проекти.
- Ще се наблюдава преместване на бизнес операции и производство по-близо до централното седалище на фирмата от Азия към Европа, т.нар. „nearshoring“. Като част от тази тенденция, България, със своето геостратегическо положение и данъчна политика, има шансове да привлече повече инвестиции.

За повече информация

Любомир Николов
Консултант
Индустриални и логистични площи
тел. +359 2 976 9 976
lyubomir.nikolov@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.