

Colliers

София

# Пазар на ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ

H1 2023

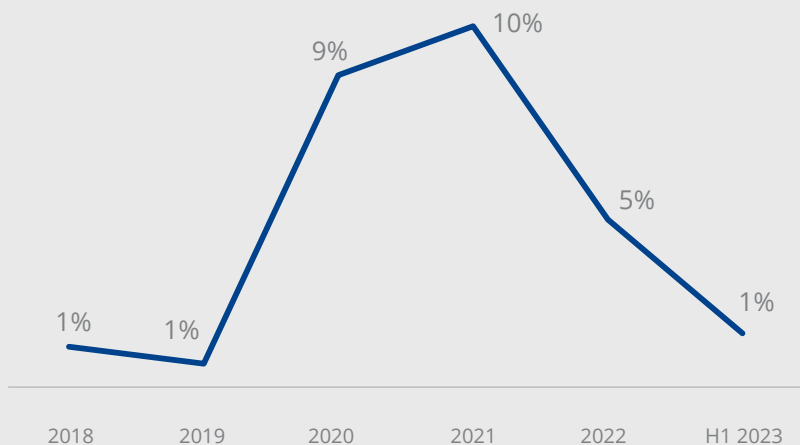
Accelerating success.

## Акценти

---

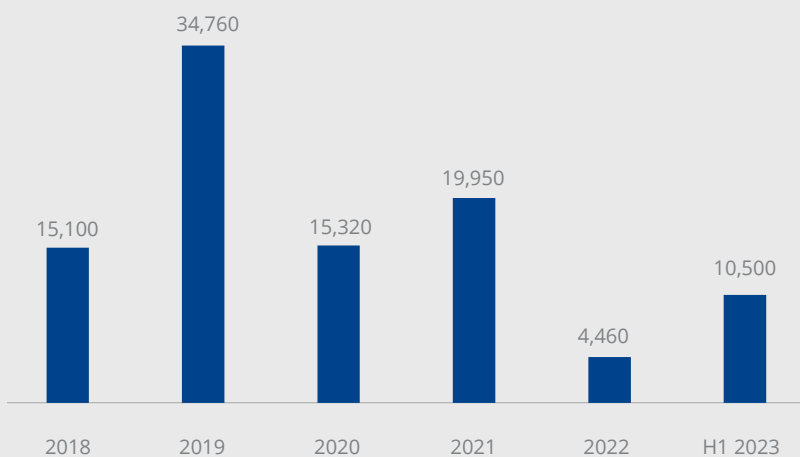
- Предлагањето на площи в молове, по главни улици и в ритейл паркове в София остава непроменено, със стойности съответно – 390,600 кв.м., 63,800 кв.м. и 66,500 кв.м.
- В резултат на високата активност на разглеждания пазар, нивото на свободни площи на основната търговска улица в София – бул. „Витоша“ достигна предпандемичната си стойност от 1%. (Фиг. 1)
- Незаетите пространства в молове също намаляват, но маргинално – 3.6%, спрямо 3.8% към края на 2022 година. Усвоените площи през първото полугодие възлизат на над 10,500 кв.м. Тази стойност не включва релокации на търговски обекти. Голям брой трансакции от този тип са регистрирани през разглеждания период, в резултат на разширяване на магазини, както и на оптимизация на микса от наематели в моловете. (Фиг. 2)
- Трите опериращи ритейл парка в София не разполагат със свободни пространства.
- Най-активните търговци за периода са от секторите Мода, Здраве и красота, и Гастрономия. Германският дискаунтър TEDI стъпи на българския пазар с първи магазини в молове и ритейл паркове в няколко града в страната – София, Перник, Сливен, Стара Загора и Пазарджик.
- Наемните нива за първокласна търговска площ\*\* бележат леко покачване вследствие на силното търсене от страна на наемателите и липсата на достатъчно свободни площи. Интересът е фокусиран върху установените и добре работещи шопинг центрове и бул. „Витоша“. (Фиг. 3)

**Фигура 1: Свободни площи на бул. "Витоша"**



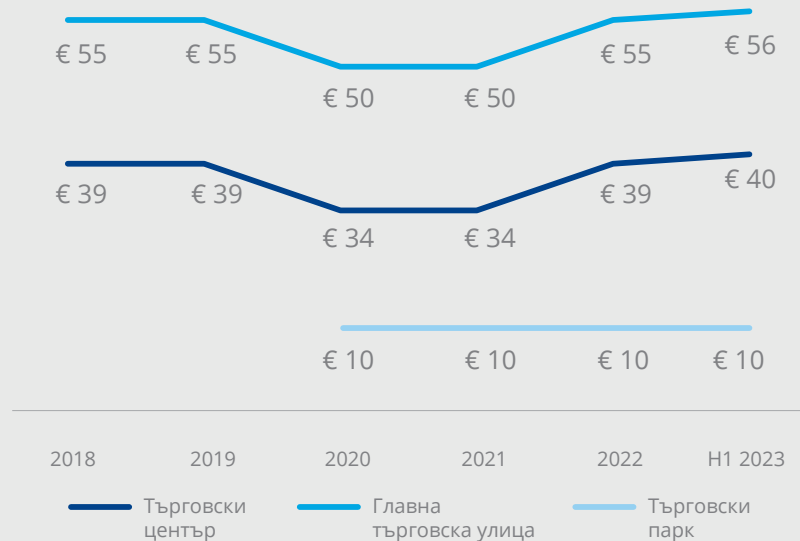
Източник: Colliers

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



Източник: Colliers

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



Източник: Colliers

## Прогноза

---

- Дискаунтърите продължават своята експанзия в национален мащаб. Очаква се тази тенденция да се запази в краткосрочен план.
- Няколко търговски парка в София са в активна фаза на планиране и изграждане. Населението в столицата се разраства и се характеризира с най-високата покупателна способност в страната, което е предпоставка за устойчиво развитие на тези проекти. Успехът им ще зависи от правилното позициониране и адекватното оползотворяване и комуникация на конкурентните им предимства към наемателите и крайните потребители.
- Наемните нива се очаква да останат стабилни в краткосрочен план. При евентуален спад на потреблението, вследствие влошаване на състоянието на глобалната икономика, устойчивостта им ще бъде поставена под натиск.

---

### 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 с първокласна локация, стандартен размер, оптимални технически параметри, изключвайки такса услуги, данъци и такси.

\*\*\* Търговски парк е проект с централизирано управление и отдаваема площ над 2,000 кв.м., в който присъстват поне три големи търговски вериги и достатъчен брой външни паркоместа.

## За повече информация

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

Николай Георгиев, MRICS  
Мениджър  
Оценки и консултантски услуги  
тел. +359 2 976 9 976  
nikolay.georgiev@colliers.com



Този доклад е изготвен от Colliers единствено с цел предоставяне на обща информация. Colliers International 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 © 2023 Colliers International

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.