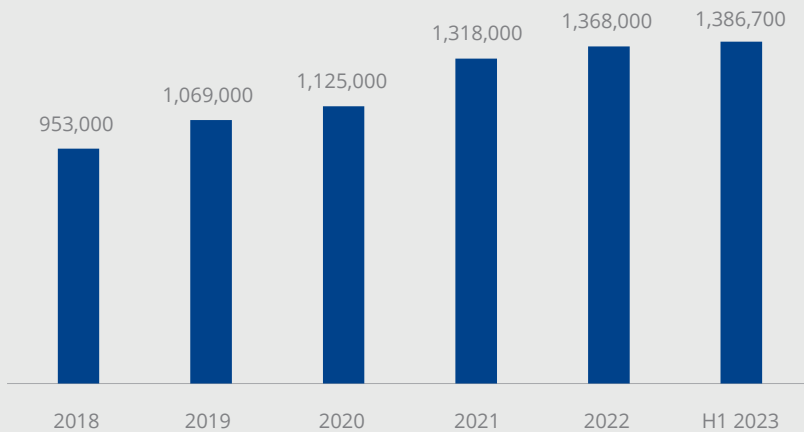


София

# Пазар на индустриални и логистични площи

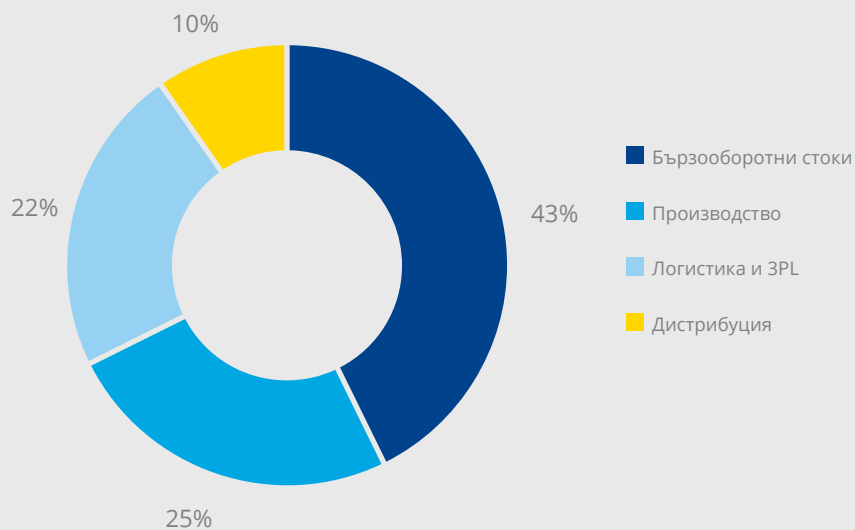
H1 2023

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



Източник: Colliers

**Фигура 2: Търсене по сектори**



Източник: Colliers

## Акценти

- Наличните модерни индустриални и логистични площи в София, които отговарят на повишените критерии на наемателите, достигна 1,386,700 кв.м. към средата на 2023 г. Това представлява увеличение с 18,700 кв.м., спрямо предходните шест месеца – едно от най-малките на база полугодие, в резултат на по-високия разход за строителство през 2022 г. Това е едно от най-малките увеличения за полугодие, поради все по-високия разход за строителство през 2022 година. (Фиг.1)
- Търсенето е разпределено по сектори, както следва: 43% от обема се дължи на компании в сферата на бързооборотните стоки, следвани от производство (25%), логистика и ЗРЛ\* (23%) и дистрибуция (10%). (Фиг.2)
- Усвоените площи са над 30,900 кв.м. По-голямата част от този обем представлява предоговаряния или удължавания на вече съществуващи договори.
- Модерните площи, които са в активен строеж в София, са над 130,500 кв.м. От тях 86,300 кв.м. са концентрирани в 3 големи проекта, като за част от тях вече има подписани договори за отдаване под наем.
- През предходната година се регистрира значително свиване на незаетите площи в София. Ниският процент свободни пространства се запазва, като към средата на годината той е около 4.2%.
- Наемните нива остават стабилни – от EUR 5.0 – EUR 5.5 на кв.м. на месец за клас А складови площи и около EUR 3.0 за клас В. Сделките, свързани с предоговаряния през първата половина на годината са били на по-високи стойности – в съответствие с тенденцията за натиск на наемите във възходяща посока.
- Такса поддръжка, вследствие общата инфлация и цените на енергията, се увеличава до около EUR 1.0 – EUR 1.5 на кв.м. на месец.

## Прогноза

---

- Западната част на София ще продължи да навакхва в развитието си с оглед големите проекти в строеж и по-ниските цени на поземлените имоти в този район.
- България има добър шанс да привлече чуждестранни инвестиции, поради глобалния стремеж към намаляване на риска във веригите на доставки.
- ESG\*\* стандартите продължават да са тема с нарастваща важност. Инвеститорите в нови проекти планират интегрирането им в строителния процес, за да отговорят на бъдещото търсене на ползвателите.
- Продължава инвеститорският интерес към първокласни логистични и индустриални проекти. Към момента предлагането не може да отговори адекватно на търсенето или е налице сериозно разминаване в ценовите очаквания на двете страни.

---

### Дефиниции:

\* 3PL (third party logistics) operator – външна фирма, която поема изпълнението на логистичните процеси на наемателя като допълнителна услуга

\*\* ESG (environmental, social and governance) standards – стандарти за екологично, социално и отговорно управление и бизнес дейност

## За повече информация

Георги Киров  
Партньор | Директор |  
Инвестиционни  
консултантски услуги  
тел. +359 2 976 9 976  
georgi.kirov@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 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

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.