



Colliers

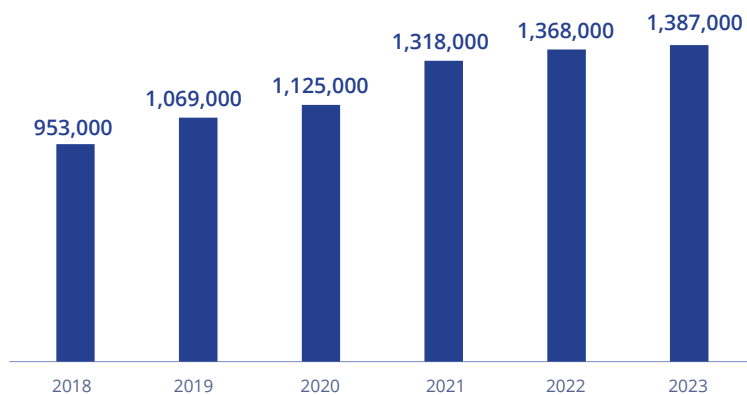
София

Пазар на индустриални и логистични площи

H2 2023

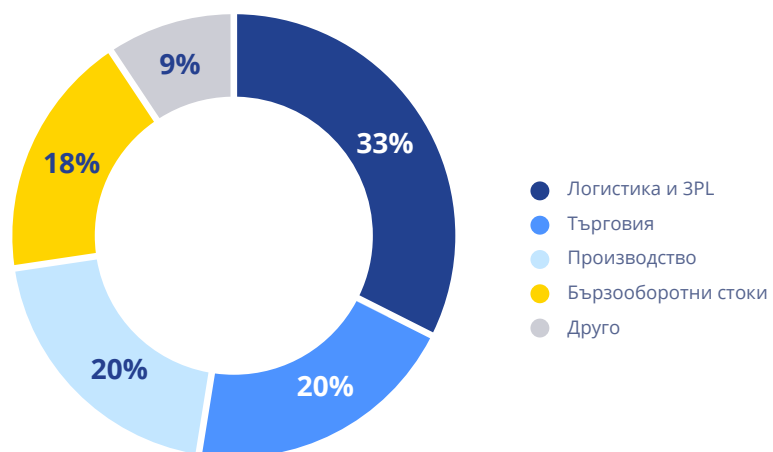
Accelerating success.

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 критериите на наемателите, достигат 1,376,000 кв. м. към края на 2023 г. Това представлява минимално увеличение с 8,000 кв. м., спрямо предходната година. (Фиг.1). Това е резултат от висока себестойност на строителство, както и преквалифициране на някои обекти от клас В в клас С, които попадат извън обхвата на статистиката на Colliers.
- Търсенето отбелязва много високо ниво през изминалата година. То е разпределено, както следва: 32% от обема се дължи на компании в сферата на логистика и 3PL, следвани от търговия и производство (с по 20%) и търговци на бързооборотни стоки (18%). Останалите 9% са разпределени в секторите строителство, електроника и дистрибуция. (Фиг.2)
- Усвоените площи за 2023 г. са около 106,700 кв. м., което е почти двоен размер, спрямо стандартна година. По-голямата част от този обем (64%) представлява ново търсене, докато предоговаряния или удължавания на вече съществуващи договори са зад 29%, а останалите 7% са с площи, които са построени специално за конкретен наемател (build-to-suit). Около 62% от всички сделки се осъществиха в последното тримесечие на годината.
- Модерните проекти в активен строеж в София, са над 75,300 кв.м, като за част от тях вече има подписани договори за наем.
- През 2023 г. се регистрира свиване на незаетите площи в София до рекордно ниски нива и към края на годината те достигат около 4.3%.
- Наемните нива бележат ръст до средно EUR 5.5 на кв.м. на месец за складове клас А и около EUR 4.0 за клас В. Забелязва се тенденция на повишение на наемните нива, вследствие високото търсене и липсата на качествен продукт.
- Такса поддръжка се запазва в диапазона между EUR 0.8 – EUR 1.5 на кв.м. на месец.

Прогноза

- Засиленото търсене в комбинация с недостатъчна наличност на качествени площи, ще поддържа нивата на офертни наемни цени високи.
- Към края на изминалата година се регистрира успокоение на строителните цени, които отбелязаха значително увеличение след началото на войната в Украйна. През 2023 г. по-високите разходи бяха основна причина инвеститорите да стопират строителните си намерения, поради невъзможността да постигнат съответните наемни нива, гарантиращи рентабилност на проекта.
- Високите наемни цени и липсата на качествени площи са част от причините редица местни търговци да наемат складови площи в съседна Румъния и да обслужват бизнеса си в България оттам. Ако тази конюнктура се запази се очаква тенденцията да продължи с оглед желанието на търговците да оптимизират разходите си.
- Западната част на София става все по-атрактивна и ще продължи да привлича интерес през 2024 г. в резултат на големите проекти в строеж и по-ниските цени в този район. Основните причини са по-евтини поземлени имоти от тези в източната част на София, близост до работна ръка и подобряваща се инфраструктура.
- Глобалните вериги на доставки продължават своето развитие към по-нискорискови дестинации. В този контекст страната ни е добре позиционирана и има добър шанс да се възползва. Липсата на достатъчно работна ръка остава една от основните пречки за експанзията или привличането на нови производства в някои региони на страната.

Дефиниции:

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

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 © 2024 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.