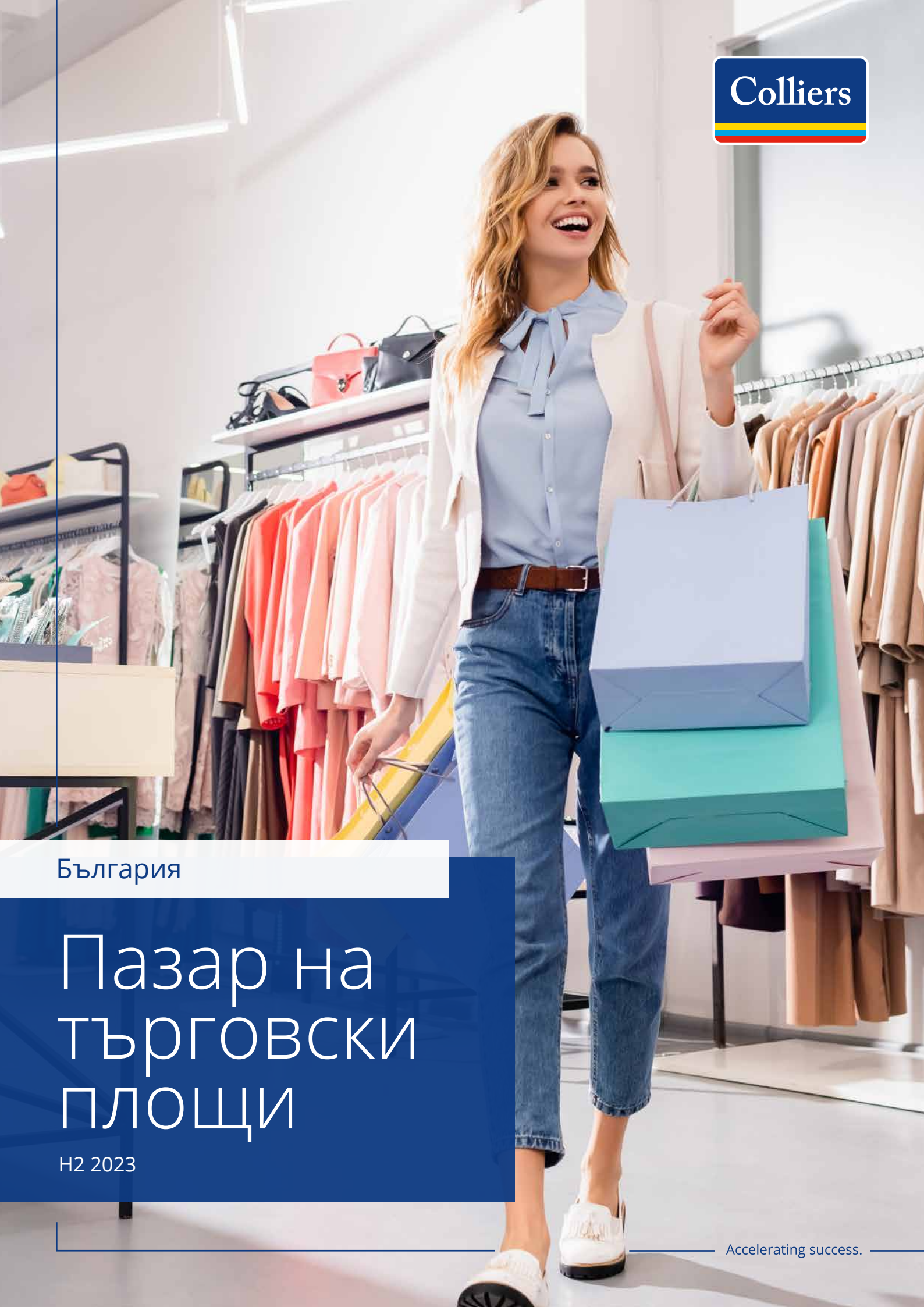


A smiling woman with long blonde hair is walking through a clothing store. She is wearing a light blue button-down shirt with a bow at the neck, a white cardigan, blue jeans, and a brown belt. She is carrying three large shopping bags in light blue, teal, and pink. In the background, there are racks of clothes and shelves with handbags.

Colliers

България

Пазар на ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ

H2 2023

Accelerating success.



- **Strategic location**
High visibility and easily accessible from the motorway
- **85 000m²** GLA
- **1800** parking spaces
- Over **120 selected brands**

THE LARGEST RETAIL PARK IN THE BALKANS



www.trinitycapital.bg



leasing@trinitycapital.bg

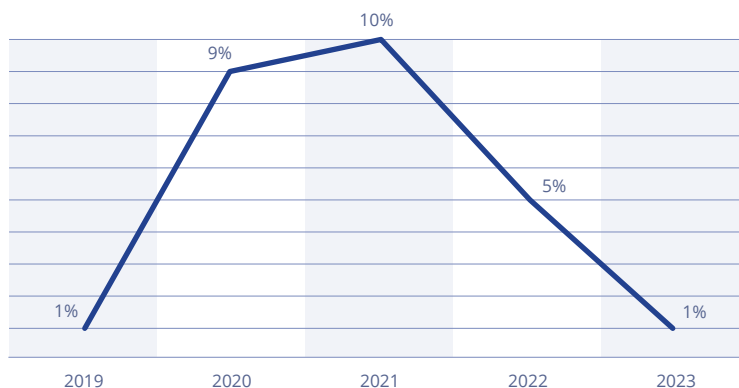


- През 2023 г. бяха открити 11 търговски парка* на 11 различни локации в страната – три от бранда Holiday Park (Стара Загора, Хасково и Перник), Търговски парк Силистра, Разлог Ритейл Парк, Търговски център Княжево (София), Retail Park Arena – Shumen, Kaufland Retail Park (Сандански), както и по един в Димитровград, Карлово и Несебър.
- Общата отдаваема площ на всички действащи търговски паркове в страната към края на 2023 г. възлиза на над 501,500 кв.м., разположени в 58 обекта.
- Търговските центрове** в големите градове бележат рекорден ръст в представянето си от гледна точка на високи заетост, посещаемост, обороти на търговците и наемни нива. Свободните площи в установените проекти в тях варират между 0.1% и 5%.
- В резултат на силното търсене и липсата на предлагане, наемите в търговските центрове и на търговските улици отбелязват значително повишение до рекордни за последните пет години нива.

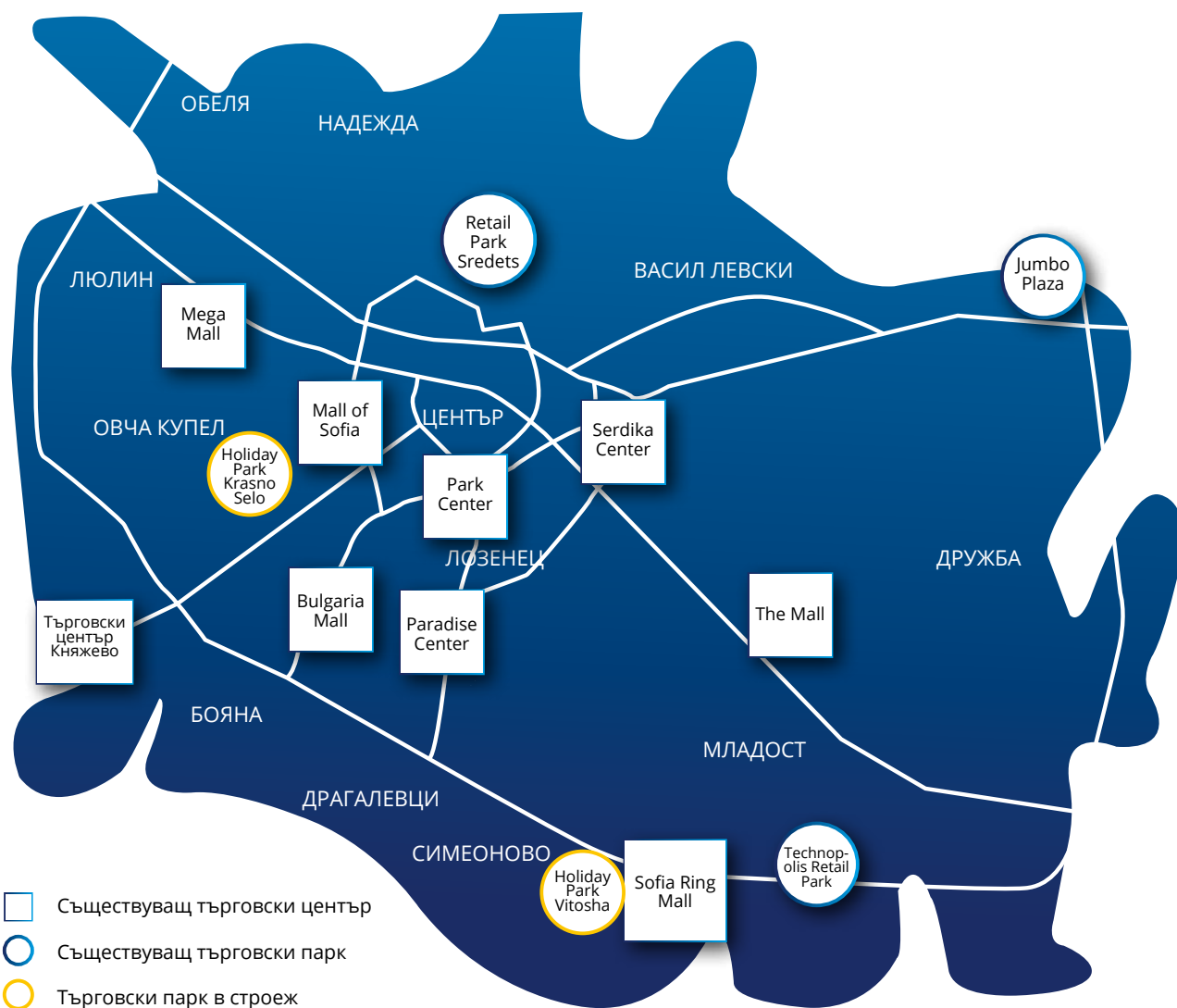
София

- Заетостта в търговските центрове в София към края на годината остава много висока, вследствие на силната потребителска активност. Средното ниво на свободни площи в установените обекти е 2.8%, което е рекордно ниска стойност за последните години.
- Главните търговски улици отчитат добра динамика, като незаетите площи на булевард „Витоша“ регистрират спад до малко над 1%. (Фиг. 1)
- След като през 2021 г. търговците, опериращи в секторите Мода и Заведения, бяха с по 28% дял от площите на булевард „Витоша“, през изминалата година сектор Мода затвърди позициите си до 37%, а делът на заведенията се сви до 24%. (Фиг. 2)
- Няма промяна в общия обем отдаваема площ в търговските центрове през втората половина на годината, тъй като липсват нови проекти. През този период усвоените пространства в този тип формат в София са около 8,500 кв. м, а за цялата година – почти 19,000 кв.м. (Фиг.3)

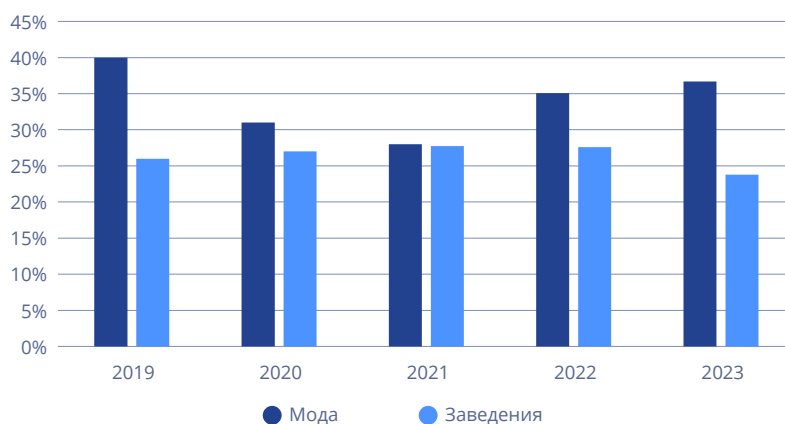
Фигура 1: Празни площи по бул. „Витоша“



Източник: Colliers

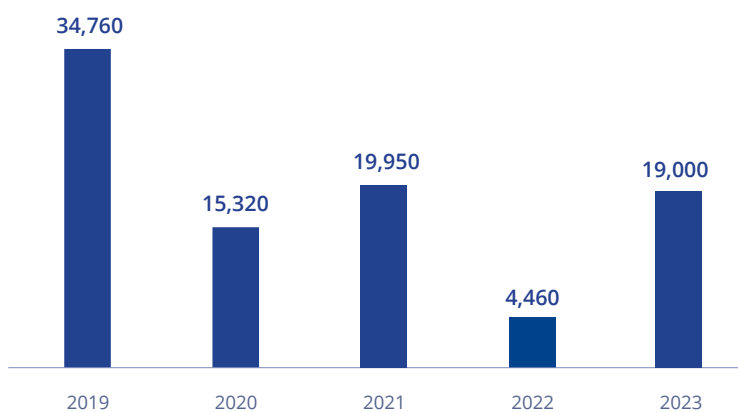


**Фигура 2: Мода срещу
гастрономия на
бул. "Витоша"**



Източник: Colliers

**Фигура 3: Усвоени площи
в търговски центрове в
София (кв.м.)**

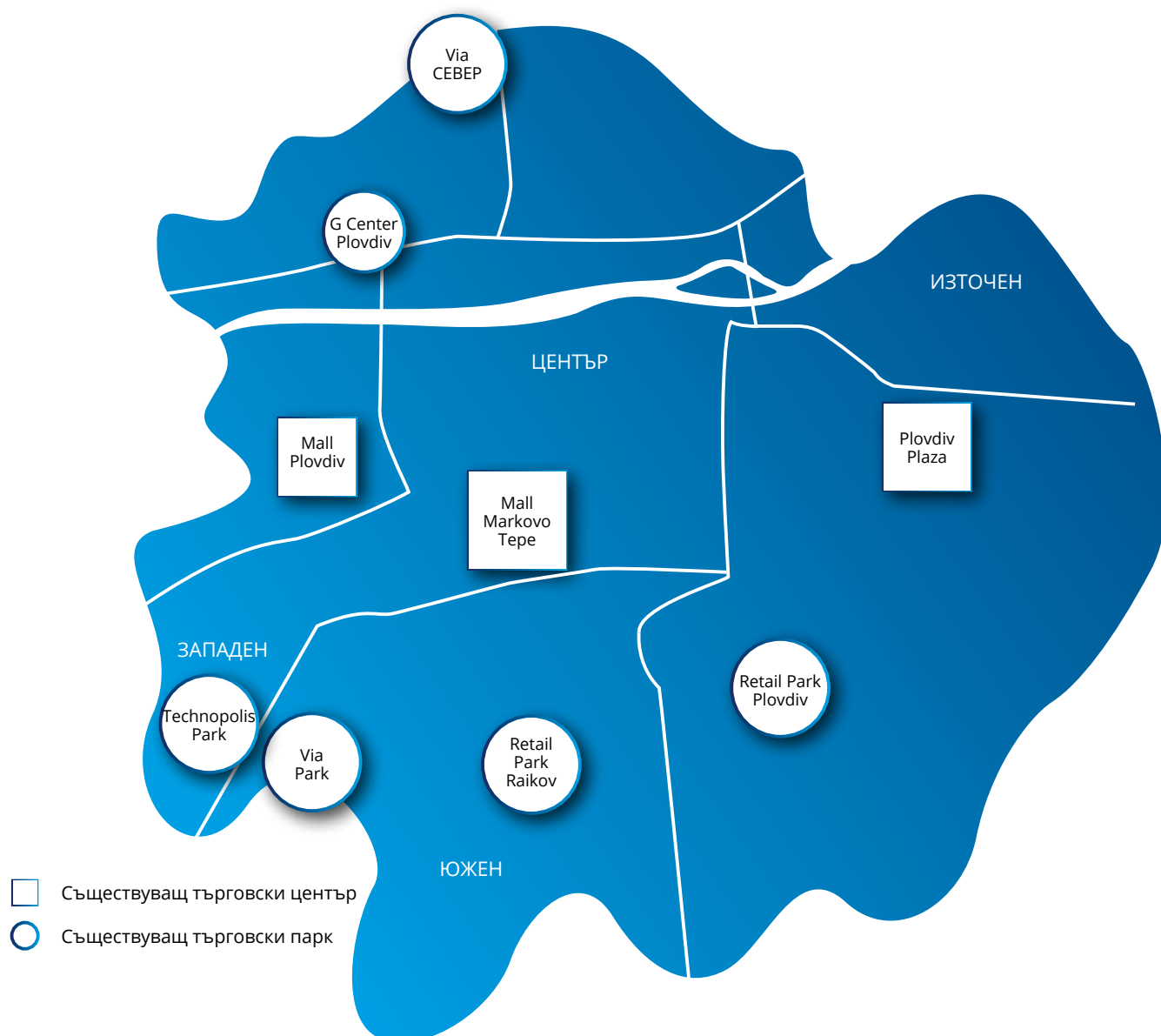


Източник: Colliers

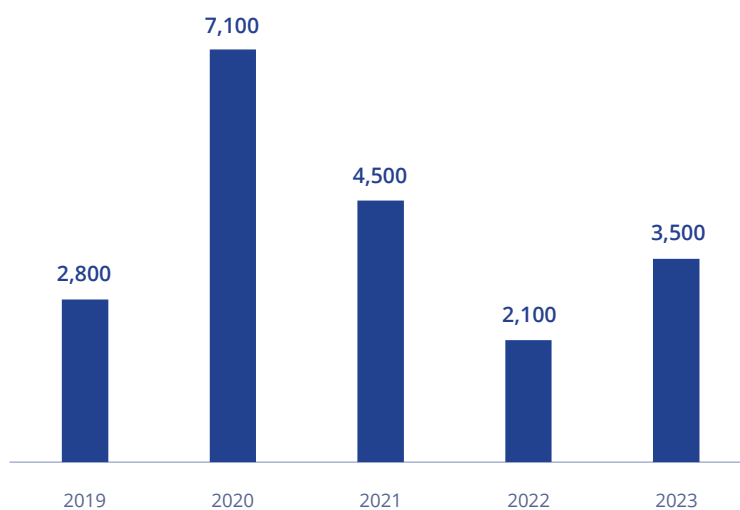
Фигура 4: Наемни нива* в
София (EUR/ кв.м./ месец)**



Източник: Colliers



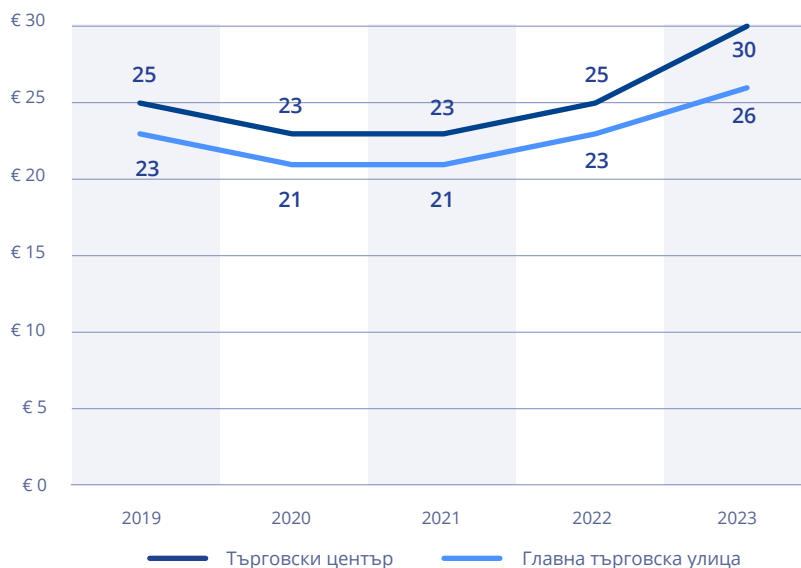
**Фигура 5: Усвоени площи
търговски центрове в
Пловдив (кв.м.)**

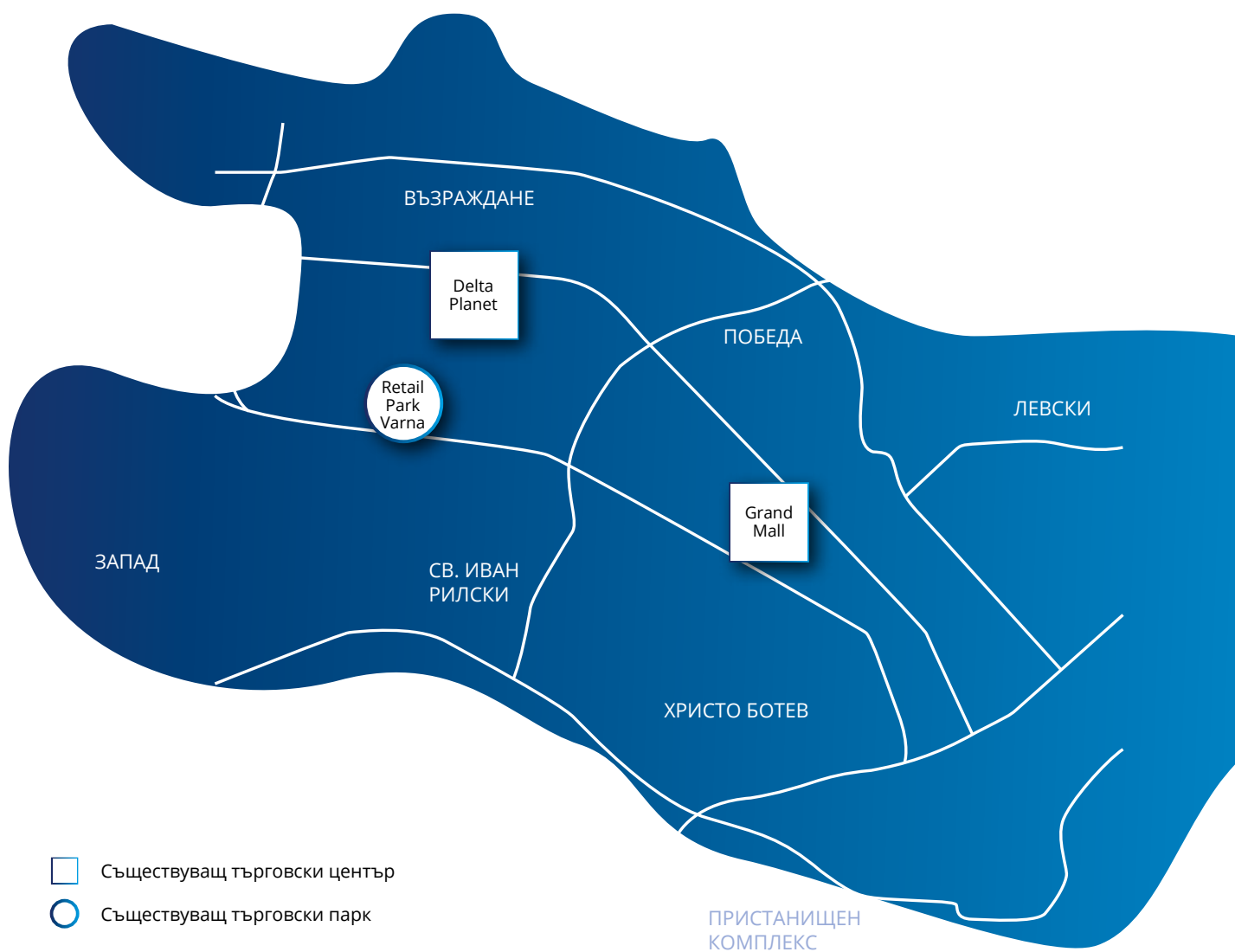


Пловдив

- Пловдив остава лидер по брой търговски паркове с общо 6 функциониращи с над 70,200 кв.м. отдаваема площ.
- Усвоените площи в търговските центрове в Пловдив за цялата година са над 3,500 кв.м., като почти половината са заети от търговци в сектор Мода, следвани от магазини за храна с 13% и Заведения с 10%. (Фиг. 5)
- През изминалата година новите наематели по главните търговски улици на Пловдив заемат 7.0% от всички площи, а празните пространства спадат до 2.0%
- Наемите регистрират значителен ръст, както вследствие на стабилния интерес от нови наематели, така и в резултат на предоговаряния на съществуващи такива. (Фиг. 6)

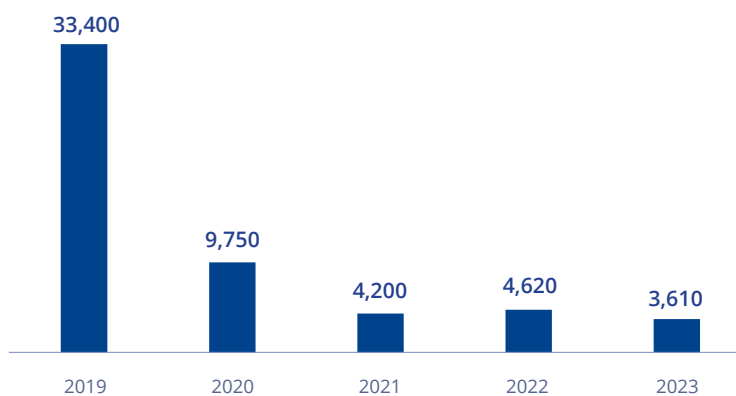
Фигура 6: Наемни нива* в Пловдив (евро/ кв.м. / месец)**





- Съществуващ търговски център
- Съществуващ търговски парк

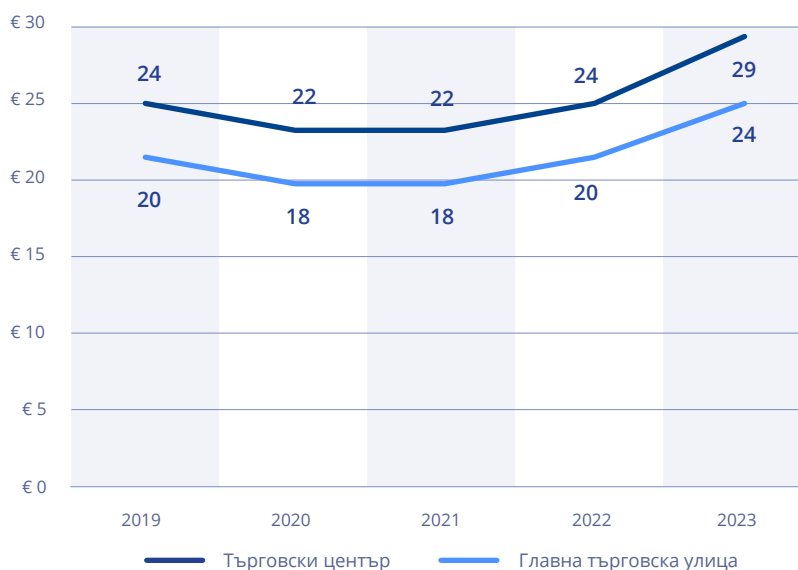
**Фигура 7: Усвоени площи
търговски центрове във
Варна (кв.м.)**



Варна

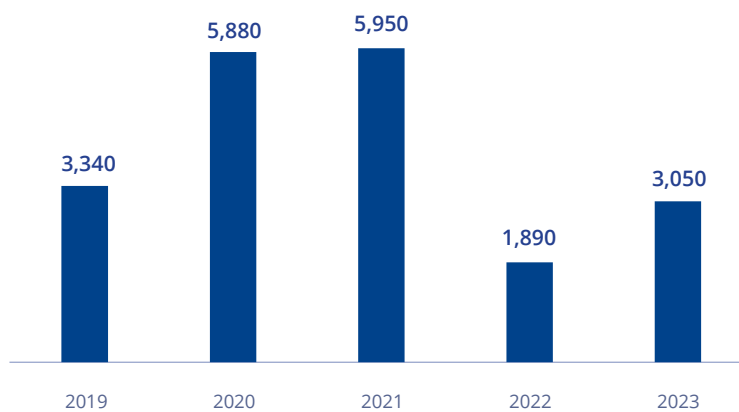
- Обемът на усвоени площи в търговските центрове в града през изминалата година е 3,610 кв.м. Това е най-ниската стойност за последните три години, което може да се обясни и с липсата на предлагане в установените центрове. (Фиг. 7)
- Нивата на заетост се покачват съществено до около 95 – 99%. Наемите също бележат значителен ръст. (Фиг. 8)

Фигура 8: Наемни нива* във Варна (евро/ кв.м. / месец)**





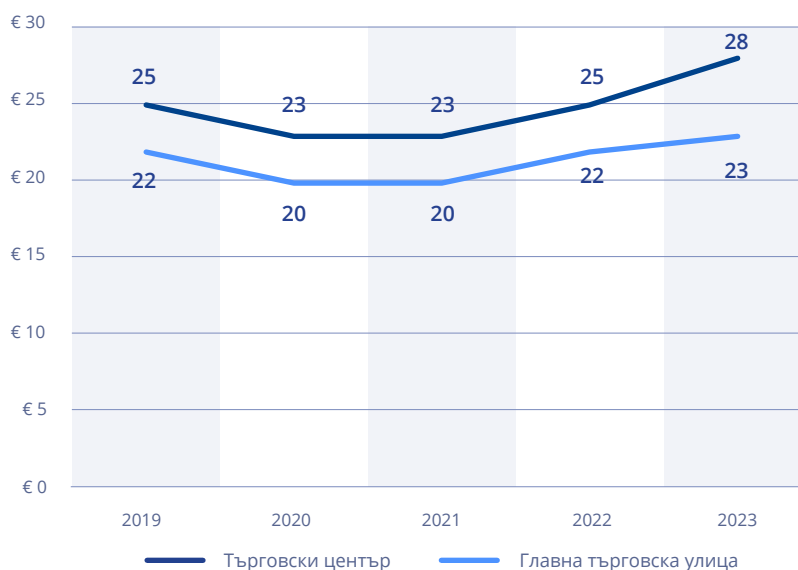
**Фигура 9: Усвоени площи
търговски центрове в
Бургас (кв.м.)**



Бургас

- Предлагането в Бургас е непроменено, като градът остава един от малкото областни такива без действащ търговски парк.
- Усвоените площи в двата търговски центъра през годината са 3,050 кв.м., от които над 80% са от представители на сектор Мода. (Фиг. 9)
- Наемите в търговски центрове следват националната тенденция на ръст и достигат EUR 28 / кв.м., а на главните търговски улици – EUR 23 / кв.м. (Фиг. 10)

Фигура 10: Наемни нива* в Бургас (евро/ кв.м. / месец)**



Прогноза

- Търговските вериги в дискаунт сегмента и веригите за масови стоки продължават своята експанзия, като се очаква тази тенденция да се запази и през 2024 г.
- Търговските паркове ще се увеличават и ще имат все по-широко покритие в страна. Пазарът навлиза в етап на насищане и инвеститорите няма да могат да разчитат на това, че са единствен проект в населеното място. Успехът на новите паркове ще зависи все повече от правилното им позициониране и наличието на конкурентни предимства. Фокусът на големите инвеститори е съсредоточен главно в София, където се очаква значително предлагане на нови площи в търговски паркове.
- През изминалата година при новите търговски паркове се забелязва тенденция на излизане от класическия модел на строителство на едно ниво. Очаква се тази тенденция да продължи, най-вече в София, в контекста на повишаване на цените на земята на добрите търговски локации.
- Онлайн продажбите съставляват все по-голяма част от оборотите на търговците. В тази ситуация някои от тях вече оптимизираха физическото си присъствие като затвориха недобре работещи обекти и инвестираха в развитието на установените си локации. През 2024 г. тази ситуация ще се запази, като фокусът ще остане върху физическите магазини.
- Търговците започват да стават по-селективни в избора си на нова локация за разширение. Очаква се да засилят инвестициите си в интеграция на технологични решения и използването на пазарна информация, които да подкрепят решенията им за експанзия.
- Наемните нива в търговски центрове и на главни търговски улици отбелязват значителен ръст през изминалата година. С оглед на стабилното търсене от наематели, липсата на свободни площи и засиленото потребление, този тренд ще продължи и през 2024 г.

Дефиниции:

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

** 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.

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.

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

