



Colliers



София

Пазар на офис площи

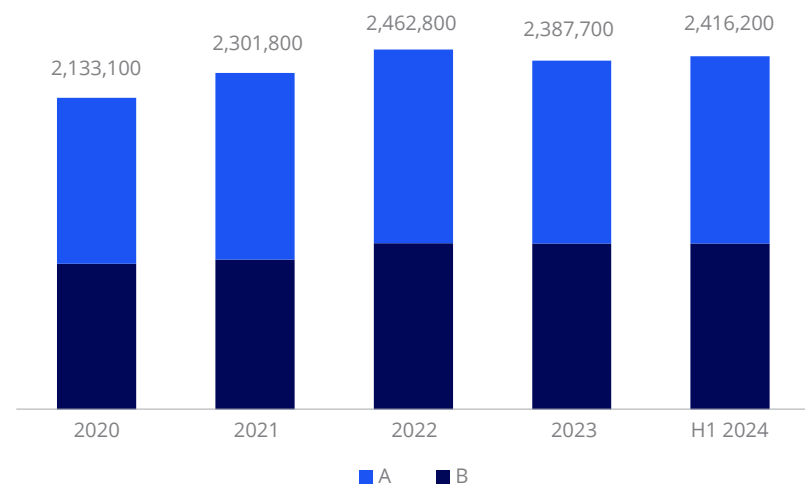
H1 2024

Accelerating success.

Акценти

- Наличните офиси клас А и В в София възлизат на над 2,416,200 кв.м. към края на първото полугодие на 2024г. В сравнение с предходните шест месеца се наблюдава увеличение от малко над 1%, тъй като 5 нови сгради получиха разрешение за ползване и добавиха над 28,500 кв.м. модерни площи към предлагането на пазара. (Фиг. 1)
- Брутните усвоени площи* за първата половина на годината са над 75,200 кв.м., а нетните** – 32,500 кв.м. Основен двигател на търсенето на модерни офис площи продължава да е ИТ индустрията. През разглеждания период тя заема почти една трета от усвоената квадратура (32%), следвана от компаниите в сферата на търговията (13%) и финансовите услуги (12%). (Фиг. 2)
- Почти половината наети площи пред разглеждания период (44%) са вследствие на релокации, предимно от клас В към клас А офиси. Подновяванията на договори заемат 34% от всички трансакции, разширенията на вече заети площи – 13%, а останалите 9% се дължат на нови за пазара компании.
- Делът на незаетите площи намалява. Спрямо края на 2023 г. и към средата на 2024 г. е 14.5% за клас А офиси и 14.3% – за клас В. Една трета от празните площи е концентрирана в 10 сгради. (Фиг. 3)
- Офертните наемни нива остават непроменени. За офиси клас А те са между EUR 14.0 и EUR 16.0, а за клас В – между EUR 9.0 и EUR 11.0 (на кв.м. на месец без ДДС). (Фиг. 4)
- Проектите в активен строеж са с общ размер от почти 300,000 кв.м., като за 30% от тях има подписани предварителни договори за наем или покупка.

Фигура 1: Офис площи в София – клас А и В (кв.м.)



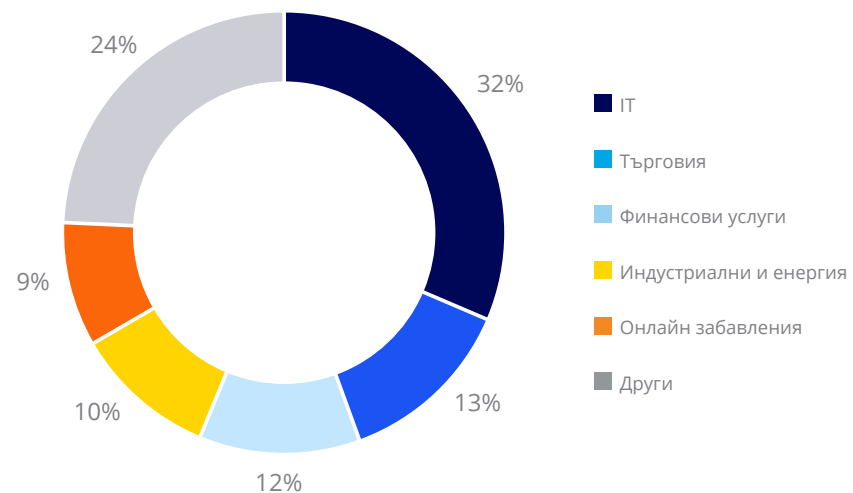
Източник: Colliers



www.megapark.bg

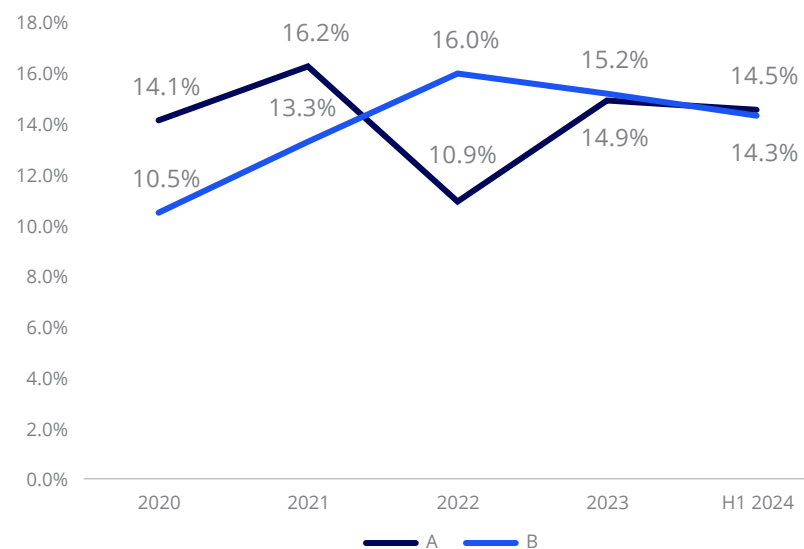
+359 88 750 1247

Фигура 2: Търсене по сектори, H1 2024



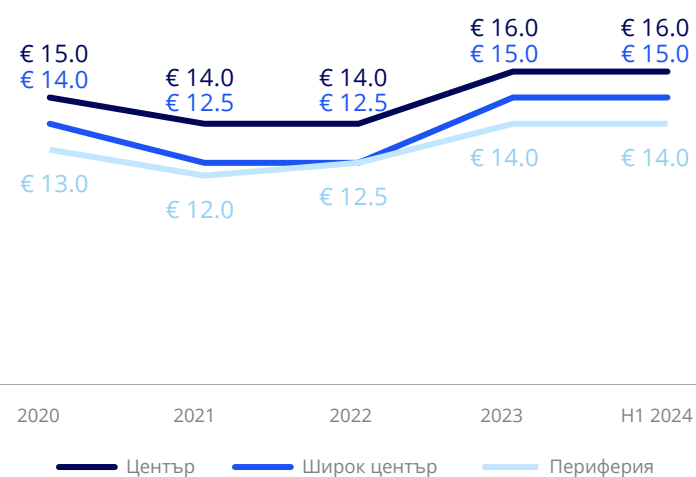
Източник: Colliers

Фигура 3: Незаети площи по класове в София (% от всички)



Източник: Colliers

Фигура 4: Средни офертни наемни нива (EUR/ кв.м./ месец без ДДС)



Източник: Colliers



POLYGRAPHIA
office center

Office Like Home



Polygraphia Office Center

47A Tsarigradsko shosse Blvd.

office@lhinv.eu



Office in the park, park in the office.

A PROJECT OF
 **Lindner**

From the creators of
Residential Park Sofia and Residential Park Lozen.

Прогноза

- Продължава тенденцията на засилен интерес от ползватели на традиционни офиси към споделени офис пространства, които предлагат гъвкави решения. Развитие на хибридният модел на работа преобразува очакванията на наемателите и увеличава търсенето на високотехнологична и висококачествена среда. Все повече компании се очаква да се ориентират трайно към този модел на работа.
- Регистрира се нарастващ фокус на наемателите върху качеството на работната и социалната среда, здравето и благосъстоянието на служителите. Работодателите предлагат все повече удобства, зони за почивка, възможности за спорт, зелени площи, организират събития. Тази тенденция ще се запази.
- Подсегмента на споделените работни пространства (флекс офиси и коуъркинг) продължава своето развитие. Инвеститорите в по-малките офиси проекти започват все по-често да предлагат такава опция (в много от сградите директно, без външен оператор) на наемателите си, в стремежа си да отговорят на техните нужди. Очаква се този подсегмент да се разраства още в перспектива в резултат на стабилното търсене.
- До края на годината наемните нива в качествените проекти ще останат под натиск в посока увеличение, вследствие на малкото налични площи в тях и засиления интерес. Това е валидно в най-голяма степен за първокласните сгради в строеж, които предлагат модерни технологии, гъвкави работни решения и многообразие от удобства на наемателите си.
- Офисният сегмент в Европа се готви да отговори на Парижкото споразумение по отношение на потреблението на енергия и необходимостта сградите да се приближават до целта за нулеви емисии. Този тренд е стартираш на местния пазар, но се очаква да става все по-осезаем, особено при международните компании. Растящото значение на ESG критериите при избора на офис локация оказва нарастващо влияние върху всички участници на пазара. Това ще мотивира наемодателите да увеличават инвестициите си в модернизация или репозициониране на своите проекти, с оглед на това да останат конкурентни.
- В Централна и Източна Европа вече има признаци, че новите офисни проекти, отговарящи на ESG изискванията, имат по-високи заетост и наемни нива. Енергийната ефективност на сградите е основен фокус и е едно от главните изисквания както на ползвателите, така и на финансиращите банки. Очаква се този тренд да започне да се проявява все по-видимо и на местния пазар.
- Прогнозира се ръст на такса поддръжка, вследствие на увеличените цени на комуналните услуги, общата инфлация и работните заплати на поддържащия персонал.

Дефиниции:

* Брутно наети площи – общата пазарна активност по усвояване на офис площи е общата площ, която е била продадена или отдадена за периода. Включва следните видове трансакции: отдаване „на зелено“, наемане от нови за пазара оператори, експанзия (разширение на компании), релокация, подновяване/предоговаряне условия по договор, преотдаване и продажба с опция за обратно наемане на продадения имот.

** Нетни наети площи – пазарна активност по усвояване на офис площи е общата площ, която е била отдадена за периода; включва следните видове трансакции: отдаване „на зелено“, наемане от нови за пазара оператори, експанзия (разширение на компании) и релокация в по-висок клас офиси.

За повече информация

Христо Каракостов
Мениджър
Офис площи
тел. +359 2 976 9 976
hristo.karakostov@colliers.com

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

OfficeMAP
officemap.bg

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.