



Colliers

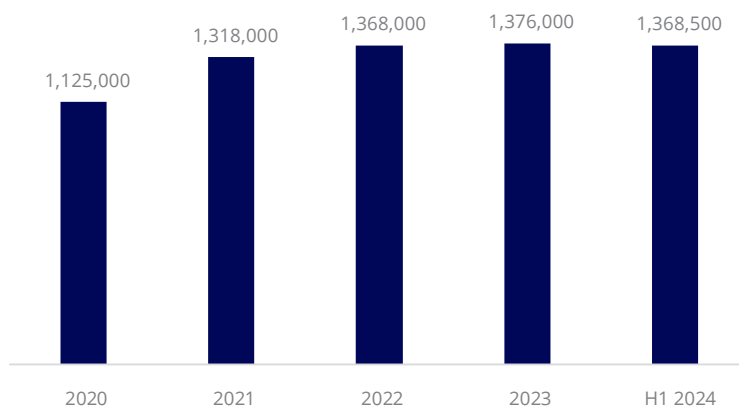
София

# Пазар на индустриални и логистични площи

H1 2024

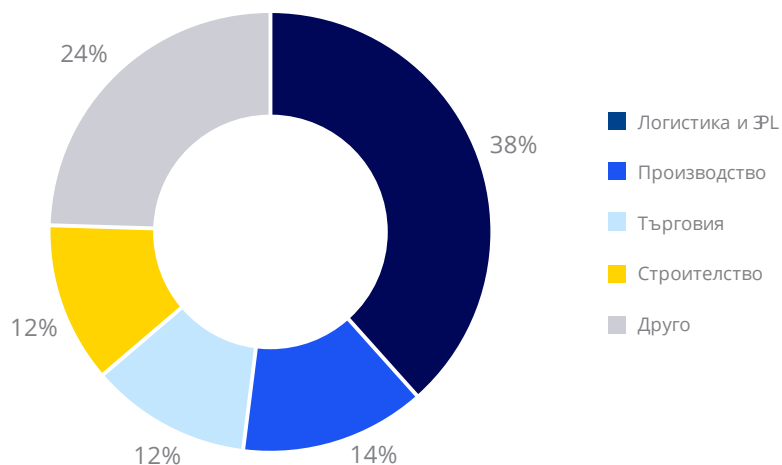
Accelerating success.

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



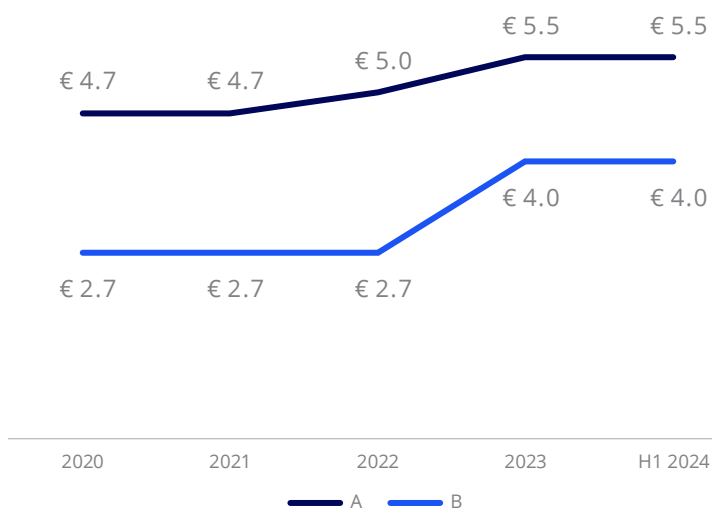
Източник: Colliers

**Фигура 2: Търсене по сектори**



Източник: Colliers

**Фигура 3: Средни офертни наемни нива (EUR/ кв.м./ месец без ДДС)**



Източник: Colliers

## Акценти

- Съществуващите модерни индустриални и логистични площи за спекулативно отдаване под наем в София клас А и В, са около 1,368,500 кв. м. към средата на 2024 г. Това представлява спад с 7,500 кв.м., спрямо края на предходната година (Фиг.1), който е в резултат от няколко фактора - предпочитанието на местните компании да изграждат сами сградния си фонд, липсата на нови проекти в активен строеж, поради високата себестойност на строителство, както и на прекласифициране на сгради от клас В в клас С, които попадат извън обхвата на статистиката на Colliers.
- Нивото на търсенето се запазва стабилно през първата половина на годината. Разпределението по сектори е, както следва: 38% от обема се дължи на компании в сферата на логистиката и ЗРЛ, следвани от производствения сектор (14%) и търговия и строителство (с по 12%). Останалите 24% са разпределени предимно в дистрибуция и фармация. (Фиг.2)
- Усвоените площи за първата половина на годината са над 44,200 кв.м. По-голямата част от този обем (74%) представлява ново търсене или експанзия, докато предоговаряния или удължавания на вече съществуващи договори са 14%, а останалите 12% са площи, които са построени специално за конкретен наемател (built-to-suit).
- Модерните площи в активен строеж в София са почти 132,000 кв.м., като над половината от тях са концентрирани в няколко сгради от един проект.
- През първата половина на 2024 г. делът на незаетите площи в София достигна рекордно ниско ниво от около 3.5%.
- Наемните нива остават непроменени до средно EUR 5.50 на кв.м. на месец за складове клас А и около EUR 4.0 за клас В. Те остават под натиск вследствие на стабилното търсене и липсата на качествени площи на пазара (Фиг. 3).
- Такса поддръжка се запазва в диапазона между EUR 0.8 – EUR 1.5 на кв.м. на месец.

## Прогноза

---

- Търсенето в сегмента се очаква да остане стабилно. От друга страна, наемите са на относително високи нива (спрямо страните в ЦИЕ), което води до изчаквателна позиция на ползвателите.
- Покачването на наемните нива стимулира изместване на търсенето към по-нискокачествени проекти, в които има налични площи на по-ниска цена. Очаква се този тренд да се запази в краткосрочен план.
- Има възможности за реализация на проекти в нишови засега подсегменти на пазара – като вътрешноградска логистика (last-mile logistics), хладилни складове, складове за лична употреба (self-storage).
- Отраженията на ESG вълната се забелязват и в индустриалния сектор. Инвеститорите увеличават разходите си за зелени решения, които да подкрепят устойчивостта на проектите им. Фотоволтаичните инсталации са едно от главните изисквания на наемателите. Политиката на декарбонизация на ЕС се очаква да стимулира повече собственици на сгради да инвестират в модернизация.
- Нормализацията на строителните цени размрази строителните намерения на инвеститорите и в резултат на това към момента има повече площи в активен строеж. Очаква се този тренд да продължи с нормален темп, като все повече нови проекти (или следващи фази на съществуващи такива) ще преминат от фаза на планиране към строителство.
- Обслужването на местни търговци от Румъния от тенденция се превръща в пазарна практика. Наличието на много повече качествени площи, доста по-ниските цени и относителната близост до пазара са основните фактори за това. Тази ситуация ще се запази в средносрочен план, докато българският пазар не се развие до степен, в която да бъде конкурентен. Очаква се приемането на страната в Шенгенското пространство да постави България в по-добра позиция.
- Западната част на столицата наваксва в развитието си във все по-голяма степен и ще продължава с този тренд. Причините за това са големите проекти в строеж и все още по-ниските цени, спрямо източната.

---

### 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.