



CUSHMAN &
WAKEFIELD



F FORTON

БИЗНЕС ИМОТИТЕ 2025 г.



**Станимира
Пашова**

Изпълнителен
директор



**Йоанна
Димитрова**

Мениджър
офис площи



**Анастасия
Цолова**

Мениджър
капиталови
пазари

Better never settles



КЛЮЧОВИ ПОСТИЖЕНИЯ НА ФОРТЪН

за 2025 г.



32 ХИЛ. КВ.М.
ДОГОВОРЕНИ ПЛОЩИ
№1 на офис пазара в София

за 2025 г.

Придобиване на
„България офис
център“
от „Борика“ АД
(11.5 млн. евро)
Консултант на сделката

ОБЩИ ТЕНДЕНЦИИ ЗА ПАЗАРА

през 2025 г.



ИНВЕСТИЦИОНЕН
ОБЕМ

 3.9% ръст

НАЕТА ОФИС
ПЛОЩ В СОФИЯ

 10.5% ръст

НАЕТА СКЛАДОВА
И ПРОИЗВ. ПЛОЩ
В СОФИЯ

 18.6% спад

ПЛОЩ НА
НОВООТВОРЕНИ
ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ
В СТРАНАТА

 29.0% ръст

ОБЩИ ТЕНДЕНЦИИ ЗА ПАЗАРА

през 2025 г.



CUSHMAN &
WAKEFIELD



F FORTON

СПАД НА СВОБОДНИТЕ ПЛОЩИ ВЪВ ВСИЧКИ СЕГМЕНТИ

СВОБОДНА
ОФИС ПЛОЩ В
СОФИЯ



12.3%

СВОБОДНА
СКЛАДОВА И ПРОИЗВ.
ПЛОЩ В СОФИЯ



0.7%

СВОБОДНА
ТЪРГОВСКА ПЛОЩ
В СТРАНАТА



~3.0%

ОБЩИ ТЕНДЕНЦИИ ЗА ПАЗАРА

през 2025 г.



ПОКАЧВАНЕ НА НИВАТА НА НАЕМИТЕ ЗА ПЪРВОКЛАСНИ ПЛОЩИ ВЪВ ВСИЧКИ СЕГМЕНТИ

ОФИС ПЛОЩ В
СОФИЯ

20 €/кв.м. +5.3%



СКЛАДОВА И ПРОИЗВ.
ПЛОЩ В СОФИЯ

5.6 €/кв.м. +3.7%



ТЪРГОВСКА
ПЛОЩ В СОФИЯ

Молове
47.0 €/кв.м. 9.3%



Ритейл паркове
13.0 €/кв.м. 4.0%



ИНВЕСТИЦИОНЕН ПАЗАР

през 2025 г.



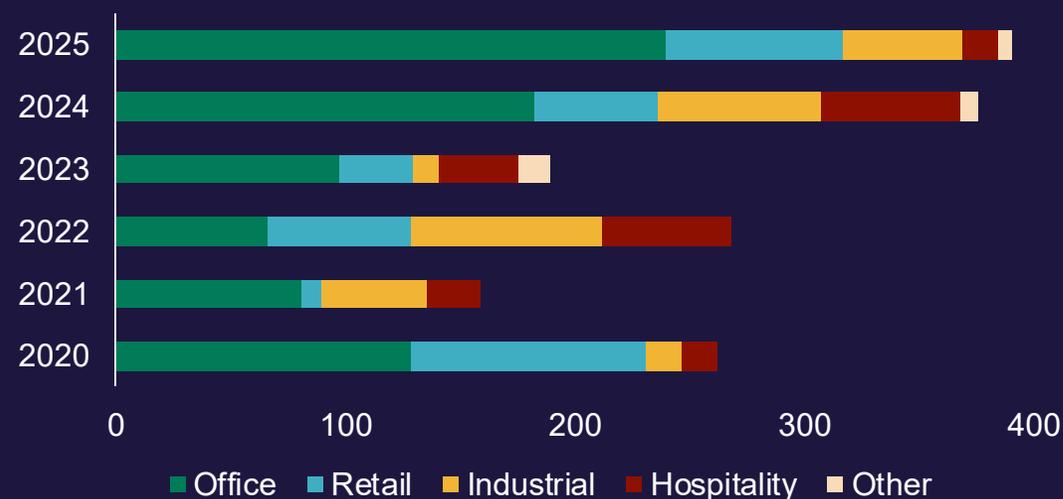
НАЙ-ВИСОК ОБЕМ
ОТ 2018г.

НАЙ-ПРОДАВАНИЯТ
АКТИВ: ОФИСИ

Инвестиционен обем (€ млн.)



Вид активи (€ млн.)



ИНВЕСТИЦИОНЕН ПАЗАР

през 2025 г.



CUSHMAN &
WAKEFIELD



FORTON

ВИДОВЕ ИНВЕСТИТОРИ:

1. КОРПОРАТИВНИ ГРУПИ
ПРОФИЛИРАНИ В
ИМОТНИЯ СЕКТОР

2. КОРПОРАТИВНИ ГРУПИ
РАЗШИРЯВАЩИ
ДЕЙНОСТТА СИ КЪМ
ИМОТНИЯ СЕКТОР

3. ЧАСТНИ
ПРЕДПРИЕМАЧИ

СДЕЛКИ ПО СЕГМЕНТИ:

ОФИС СГРАДИ: 10

ТЪРГОВСКИ СГРАДИ: 5

ХОТЕЛИ: 5

ИНДУСТРИАЛНИ /
ЛОГИСТИЧНИ ОБЕКТИ: 6

ОФИС ПЛОЩИ В СОФИЯ

през 2025 г.



CUSHMAN &
WAKEFIELD

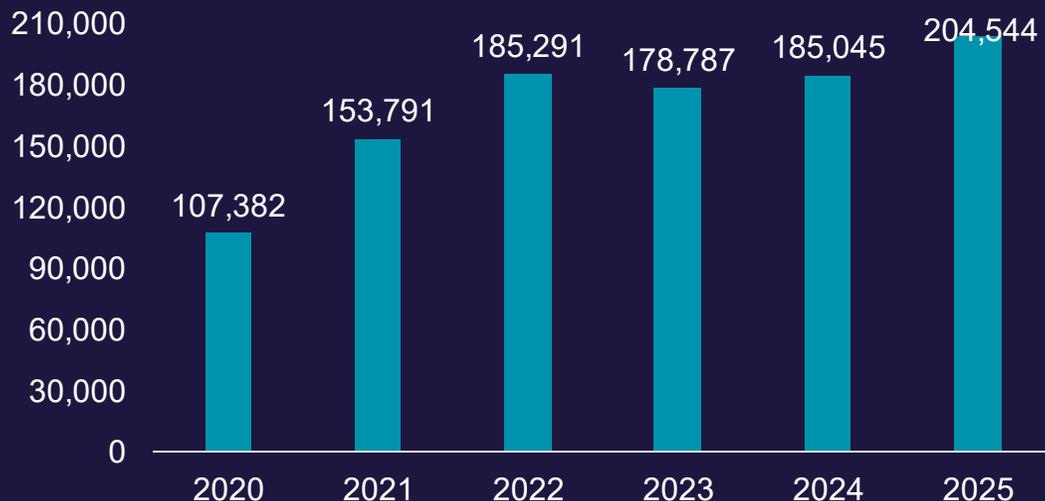


F FORTON

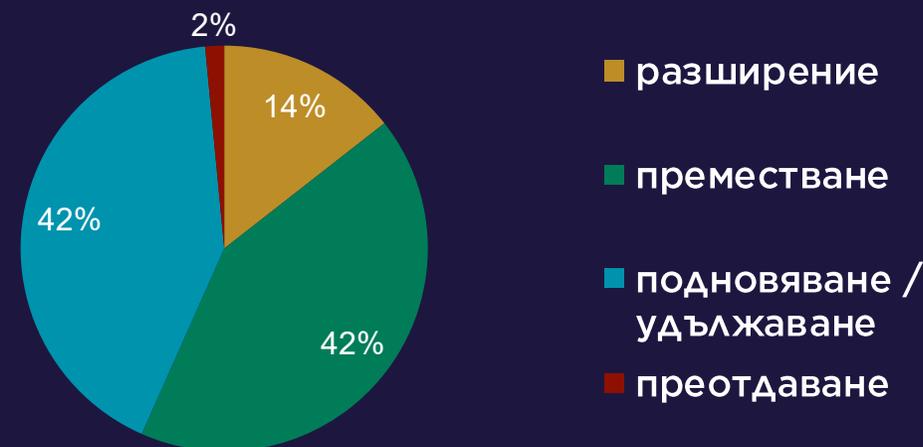
НАЙ-ВИСОК ОБЕМ
ЗА ПОСЛЕДНИТЕ
10+ ГОДИНИ

2025г.:
РАЗШИРЕНИЕ (+8,700 кв.м.)
ПРЕМЕСТВАНЕ (+2,100 кв.м.)
ПОДНОВЯВАНЕ (+8,400 кв.м.)

Наета площ (кв.м.)



Видове наеми (%)



ОФИС ПЛОЩИ В СОФИЯ

през 2025 г.

10-те СГРАДИ

с най-голяма площ
взета от нови наематели
(преместване)

ОСНОВНИ АКЦЕНТИ

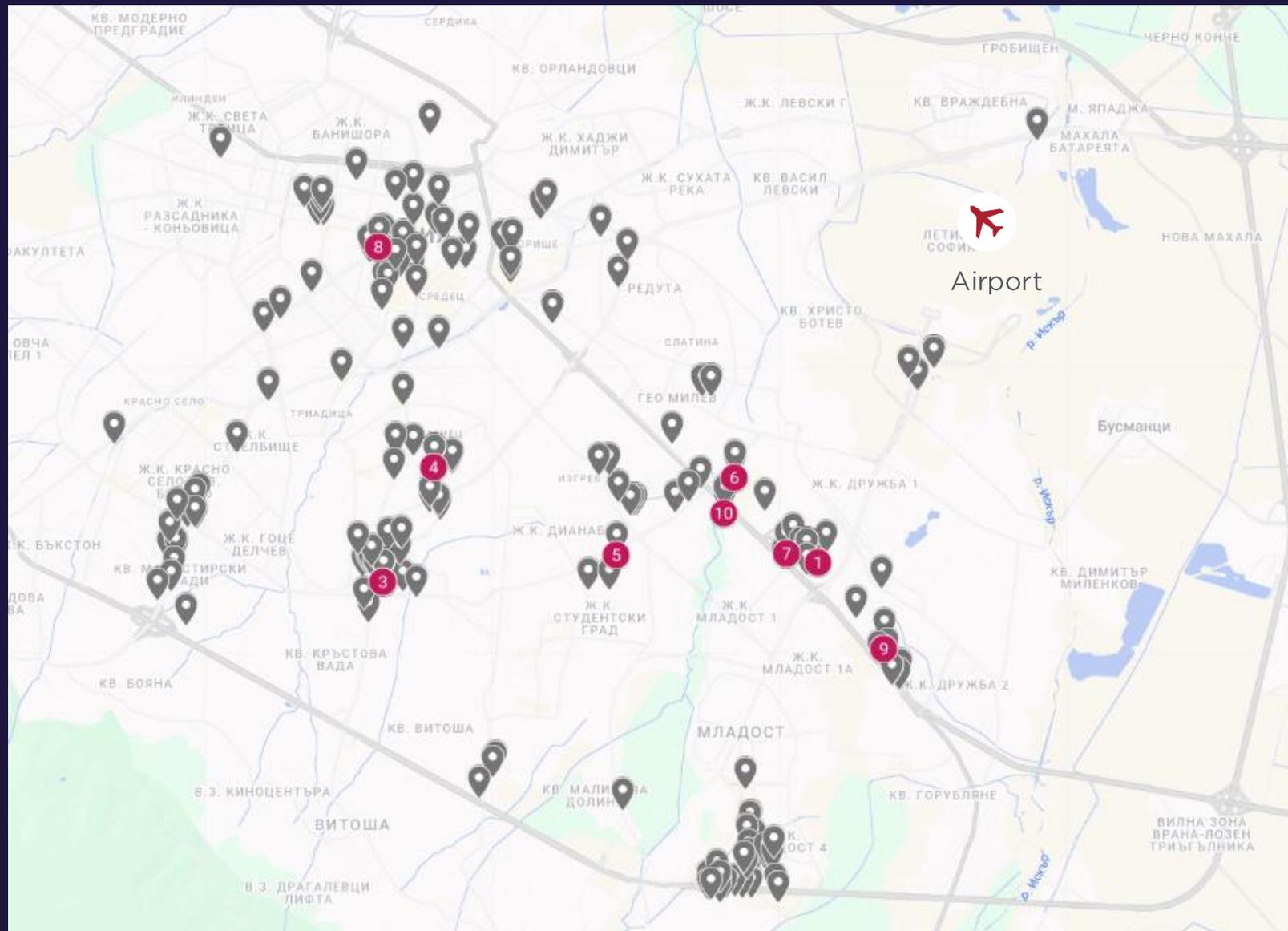
- 9 ОТ 10 -
имат зелен сертификат
- 6 от 10 -
са завършени
между 2021-2024 г.
- 5 ОТ 10 -
са в района на
бул. Цариградско шосе



CUSHMAN & WAKEFIELD



F FORTON



ОФИС ПЛОЩИ В СОФИЯ

През 2025 г.

10-те СГРАДИ

С най-много площ с подновени/удължени договори

ОСНОВНИ АКЦЕНТИ

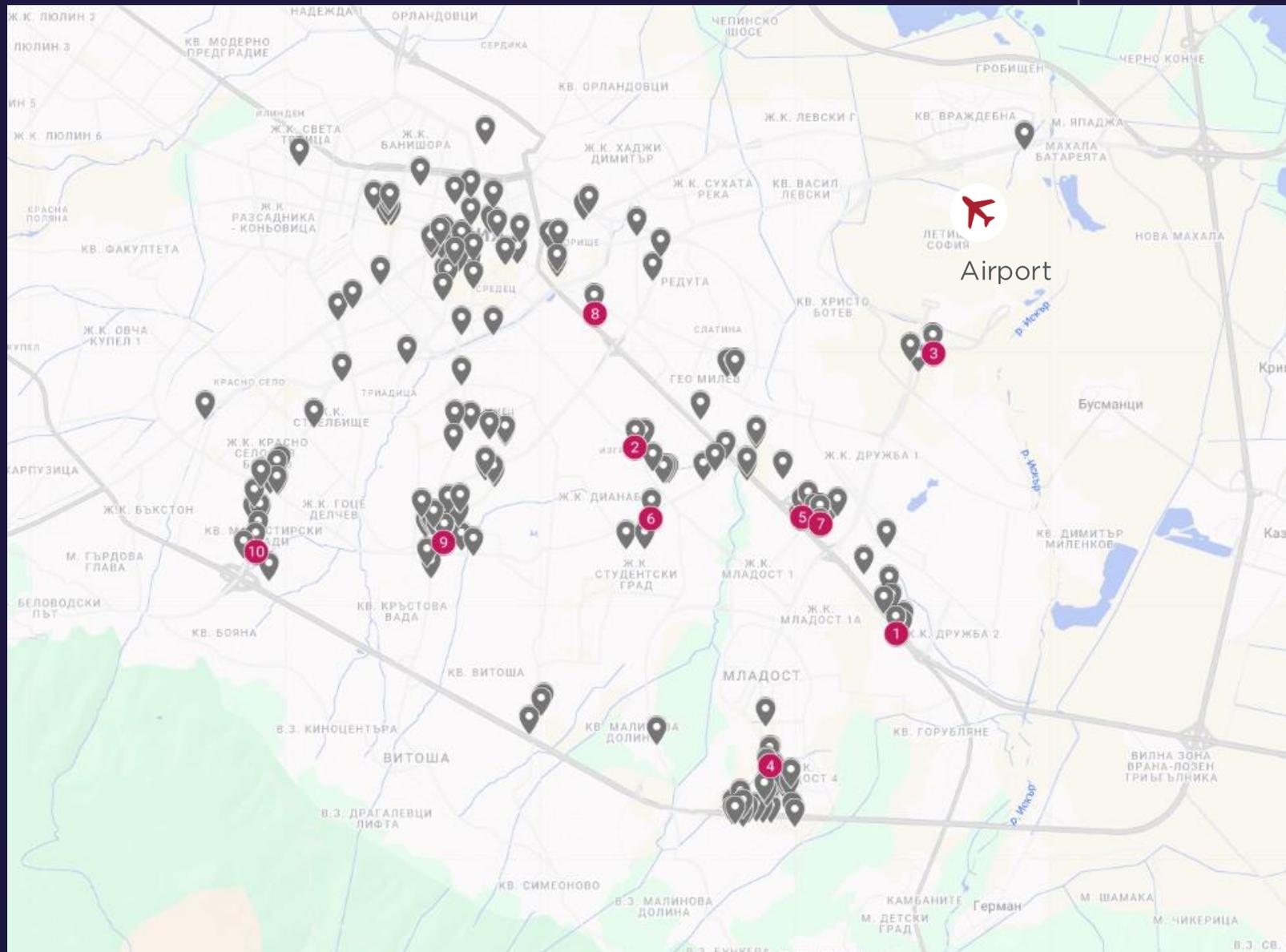
- 8 ОТ 10 - имат зелен сертификат
- 6 от 10 - са завършени между 2009-2015 г.
- 4 ОТ 10 - са в района на бул. Цариградско шосе



CUSHMAN & WAKEFIELD



F FORTON



ОФИС ПЛОЩИ В СОФИЯ

Секторен анализ на наемната дейност



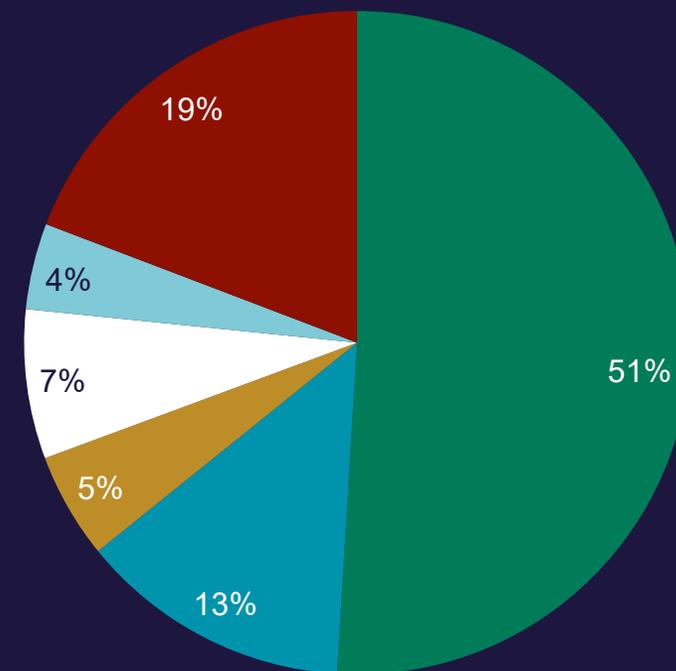
2025 / 2024

ИНФОРМАЦИОННИ
ТЕХНОЛОГИИ:
+12,000 кв.м.

ФИНАНСИ:
+2,000 кв.м.

ПРОФЕСИОНАЛНИ И
АДМИНИСТРАТИВНИ
УСЛУГИ:
стабилни

Наета площ (%)



- Информационни техн.
- Административни усл.
- Промисленост
- Професионални усл.
- Финанси
- Други

ОФИС ПЛОЩИ В СОФИЯ

През 2025 г.



CUSHMAN &
WAKEFIELD



F FORTON

ЗАВЪРШЕНИ ПРОЕКТИ:
6 бр. (26,300 кв.м.)

ПРОЕКТИ В СТРОЕЖ:
24 бр. (241,100 кв.м.)

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025г.

ОФИС ФОНД: 2,332 ХИЛ. КВ.М.
КЛАС А: 68%
КЛАС Б: 32%

КОЕФ. СВОБОДНА ПЛОЩ: 12.3%
АДМИН. ЦЕНТЪР: 5.6%
ПРЕДГРАДИЯ: 14.5%

СКЛАДОВИ И ПРОИЗВ. ПЛОЩИ В СОФИЯ

През 2025 г.



НАЕТА ПЛОЩ: 91,000 кв.м.

- ТЪРГОВСКИ ФИРМИ: 71%
- ТРАНСПОРТНИ И
ЛОГИСТИЧНИ ФИРМИ: 21%

**ЗАВЪРШЕНИ ОБЕКТИ:
114,000 кв.м.**

**ПРОЕКТИ В СТРОЕЖ:
231,000 кв.м.**

- ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ: 48%

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025г.

**ФОНД ПРОИЗВОДСТВЕНИ И
ЛОГИСТИЧНИ ПЛОЩИ:
2,344 хил. кв.м.**

- ЗА СОБСТВЕНО ПОЛЗВАНЕ: 66%
- ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ: 34%

КОЕФ. СВОБОДНА ПЛОЩ: 0.7%

ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ В БЪЛГАРИЯ

През 2025 г.



ПЛОЩ НА НОВООТВОРЕНИТЕ ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ:

160,000 кв.м.

- Молове: 27%
- Ритейл паркове: 73%

ЗАВЪРШЕНИ ПРОЕКТИ:

14 бр. (120,000 кв. м.)

- Ритейл паркове: 100%

ПРОЕКТИ В СТРОЕЖ:

14 бр. (140,000 кв.м.)

Видове новоотворени магазини (кв. м.)



Фонд търговски площи (кв. м.)



**ОЩЕ ОТ НАШИТЕ
ПЕРИОДИЧНИ
ОТЧЕТИ**



bitly



CUSHMAN &
WAKEFIELD



FORTON

Дискуссия



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕТО

Better never settles