

СЪОБЩЕНИЕ ЗА МЕДИИТЕ

20.07.2010

Прес офис

Пепи Димитрова

тел: 963 23 66, 0888 009333

e-mail: [dimitrova@o3bg.com](mailto:dimitrova@o3bg.com)

## РЕКОРДНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КАЧЕСТВЕНИ ОФИС ПЛОЩИ

отбелязва анализът на Forton International за Q2 2010

- Почти двойно повече са заетите офиси през периода спрямо първото тримесечие на 2010
- Наемните нива паднаха до 12.5 евро и приближават най-ниската си точка

Рекорден за столицата обем от 102 800 кв.м. завършени офис площи характеризира този сегмент на бизнес имотите през второто тримесечие на 2010 година, сочат данните на Forton International. Тази стойност е почти равна на новопоявилите се офис площи през цялата 2009 година.

До края на 2010 се очаква да бъдат завършени още около 200 000 кв.м нови офис площи, посочва още анализът. От тях около 68 000 кв.м. ще бъдат на пазара още през следващото тримесечие. Проектите, чието завършване предстои тази година, „търсят“ конкретни наематели - големи компании, които да разположат там централните си офиси или които в момента ползват офиси клас В и С.

„Пълното усвояване на новите проекти обаче ще отнеме поне още 2 години и по всяка вероятност ще бъде за сметка на офисите клас В и С, които обикновено са с по-непривлекателна локация и по-ниски технически характеристики. Голямото насищане на пазара с офиси клас А вече оказва сериозен натиск върху наемните нива на второстепенните офис сгради. Новите проекти предлагат отлични възможности на наемателите да оптимизират разходите си, а част от тях предлагат и по-качествени офиси на по-ниски нива.“, коментира Владислав Кайзеров, мениджър Офис площи във Forton.

Ключово за наемателите предимство са по-добрите технически характеристики и по-качествената бизнес среда, които новите проекти предлагат. В контекста на тази тенденция енергоспестяващите „зелени сгради“ в близко бъдеще ще са най-предпочитани от наемателите и инвеститорите, прогнозира от Forton.

По данни на компанията общият брой офис площи в експлоатация към момента се равнява на около 1 142 000 кв.м. Около 685 000 кв.м. пък са офис площите в процес на изграждане. Това прави пазара в момента изключително благоприятен за наемателите и до голяма степен подчинен на техните изисквания и нужди.

Разпределението на офис площите в града остава сходно с първото тримесечие на 2010 година, сочат данните на Forton. Около 84% от офисите в момента се намират извън централната градска част. Все повече компании пък проявяват интерес към районите, намиращи се в близост до станциите на метрото.

Около 33 000 кв.м. са усвоените през Q2 2010 офис площи на фона на 18 300 кв. м. през предходното тримесечие. Увеличаването на заетите офиси продължава вече четвърто поредно тримесечие, което е недвусмислен знак за активизирането на наемателите. Това обаче се оказва недостатъчно, за да се компенсират голямото количество офиси, които пазарът предлага. В резултат, процентът на офис площите, които все още чакат своите наематели, чувствително се покачи – над 20% е той през Q2 2010.

Някои от най-атрактивните нови проекти успяха да си осигурят около 50-60% запълняемост, но други са почти напълно празни и обременяват наемодателите с оперативни и експлоатационни разходи. По тази причина те са принудени да правят големи отстъпки в наемните си нива, както и да предлагат бонуси като периоди без наем, обясняват специалистите от Forton. Според прогнозите на компанията, процентът на незаетите площи ще нарасне до 25-30% до края на годината заради голямото количество площи непосредствено пред завършване. Част от предприемачите пък умишлено отлагат завършването на своите проекти, докато намерят наематели, за да избегнат излишните разходи, които има една готова, но празна сграда.

Наемните нива на офис площите клас А продължиха да падат и в края на Q2 2010 средната наемна цена в София вече е 12.5 евро на кв.м. Средният наем на офисите клас В и С пък са съответно 7 и 4 евро на кв.м.

„Наемните нива на пазара в момента се намират много близо до най-ниската си точка. Това прави моментът изключително подходящ за наемателите да сключат изгодни сделки за дългосрочни наеми на първокачествени офис площи.“, коментира Кайзеров.

По-позитивни в сравнение с 2009 година са тенденциите на инвестиционния пазар в момента. Ниските нива на възвръщаемост на западните пазари кара все повече инвеститори да мислят отново за възможностите, които офис пазарът на Източна Европа предлага. Търсенето е фокусирано предимно върху сгради, чийто процент заети площи е висок, а наемателите са с дългосрочни договори. С оглед на големия брой проекти, които тепърва ще се появят на пазара, инвеститорите избягват сгради, които не разполагат с осигурени наематели. Нивата на възвръщаемост при офисите клас А в София остават непроменени спрямо първото тримесечие на 2010 година – 10.5%.