

СЪОБЩЕНИЕ ЗА МЕДИИТЕ

02.08.2010

Прес офис

Пепи Димитрова

тел: 963 23 66, 0888 009333

e-mail: dimitrova@o3bg.com

КОМПАНИИ ОТ РЕАЛНИЯ СЕКТОР НА ИКОНОМИКАТА СА БЪДЕЩЕТЕ
НАЕМАТЕЛИ НА ЛОГИСТИЧНИ ПЛОЩИ
се казва в доклад на Forton International за Q2 2010

- 20% е ръстът на завършените индустриални площи за тримесечието спрямо предходното
- ключовите наематели са компании от преработващата промишленост и технологичния сектор

Пазарът на индустриални и логистични площи се характеризира с увеличаващ се брой възможности за избор от страна на наемателите, а от друга - с понижени наемни нива. Предвид нарастващия избор качеството става определящият фактор при избора на индустриални площи от страна на наемателите, сочи проучване на Forton International.

„Инвестиционният риск може да бъде сведен до минимум, ако се изградят модерни индустриални площи на правилни локации и се прави внимателен и професионален подбор на наемателите”, коментира Александър Танев, мениджър Логистични площи във Forton. “Обемът на новоизграждащи се складове влияе на поведението на наемателите, които изчакват по-дълго преди да пристъпят към решение за наемане, и неизбежно упражнява натиск върху ценовите нива. Въпреки тези тенденции, логистичният пазар остава най-слабо засегнат от кризата, като основна причина е липсата на свръхпредлагане, породено от свръх очаквания на инвеститорите, както е при офис площите и търговските площи.”, допълва Танев.

Страната ни остава конкурентноспособна на фона на останалите страни в региона. Според класацията на Световната банка логистичният сектор в България е на 63-то място сред изследваните 155 страни с 2.83 точки и 58.8% покритие на критериите спрямо най-добрата страна в сектора – Германия. Сред критериите, които се вземат предвид в оценяването, са бързината на митническите услуги в страната, качествената инфраструктура, логистичните услуги и компетентността на служителите, изпълняващи обслужващите дейности.

През второто тримесечие на 2010 г. на пазара у нас са изградени 86 405 кв.м. нови индустриални площи. Лидл (36 000 кв.м.) и Била (19 600 кв.м.) въведоха в експлоатация логистичните си центрове в района на Елин Пелин, който се обособява като стратегическа локация за логистичните оператори. Около 84 000 кв.м. индустриални площи са в различни етапи на изграждане само в района на столицата, а общият обем на наличните в момента модерни индустриални площи възлиза на 514 750 кв.м. – стойност, която бележи покачване от 20.17% спрямо първото тримесечие на годината. Процентът на незаети индустриални площи отбелязва ръст и в момента е между 8 - 9 %.

Наемните нива на първокачествените логистични площи се понижават и в момента са средно 4 евро на кв.м., което представлява спад от 20% спрямо последното тримесечие на 2009 година. В тази стойност не се включва сервизната такса, която варира между 0.5 и 1 евро на кв.м. Между 3 и 5 години е средната продължителност на договорите за наем на логистични площи. Гратисният период, който се договаря, е до 3 месеца. Сред предпочитаните от компаниите-наематели локации са районите около Летище София, Божурище, Околоръстното шосе на столицата, териториите около магистралите Тракия и Хемус, както и регионите на Елин Пелин и Костинброд. В тези зони е съсредоточен и голям процент от качествено предлагане, както и бъдещи проекти за индустриални площи.

„Като цяло компаниите от логистичния сектор отбелязват спад в оборотите. Новоизградените собствени логистични бази на 3PL операторите остават с неоползотворен капацитет, породен от намалените обеми товари. Временният отлив на клиенти за логистични услуги принуждава 3PL операторите да отдават площите под наем директно на конкуренти или други наематели. От друга страна 3PL операторите, които ползват площи под наем, се стремят да останат конкурентни на пазара и търсят начин да оптимизират разходите си - освобождават се от част от наетите площи и/или предоговарят наемите си.”, казва Александър Танев. „От друга страна компаниите от сферата на бързооборотните стоки, преработващата промишленост и технологичния сектор, както и фармацевтичните компании често отбелязват ръст в оборотите си и се активизират в търсенето на нови висококачествени площи. Това дава оптимизъм на инвеститорите в множеството индустриални паркове, които в момента са във фаза на проектиране. Очакванията ни са в рамките на годината да бъдат подписани значителен брой договори, които ще позволят на изграждащите се проекти да влязат в експлоатация.”, прогнозира Александър Танев.

Извън района на столицата активността на пазара на индустриални площи е съсредоточена основно около градовете Пловдив, Варна и Русе. В тези райони се намират най-големите логистични проекти в процес на изграждане, коментират от Forton. Логистичен Парк Русе също е в процес на изграждане, като се очаква проектът да бъде завършен през четвъртото тримесечие на 2010 г.

И през Q2 2010 не станахме свидетели на реализирани инвестиционни сделки в сегмента на логистичните площи, посочиха от Forton. Нивата на възвръщаемост се запазват около 13% - стойност, която остава непроменена за шесто поредно тримесечие.

България има стратегическа локация на Балканския полуостров и голям потенциал да се превърне в логистичен център в региона. Това може да се постигне с инвестиции за подобряване на транспортната инфраструктура (ж.п. пристанищна, летищна и КПП).

В бъдеще влияние за развитието на пазара на индустриални площи в страната ни ще окаже и „Европа 2020“ – стратегия за устойчив растеж, изготвена от Европейската Комисия.