

**PEPA DIMITROVA, OPERATIONS MANAGER AT TISHMAN MANAGEMENT – BULGARIA:
THE INFRASTRUCTURE IS A BIG PROBLEM**

Q: Do you share the opinion that there are good perspectives for the industrial real estate and logistic estate markets?

A: When Bulgaria becomes a member of EU and the European standards are introduced to the country, a strong need for quality logistic premises where the goods to be carefully stored will appear. The demand of such premises will increase (they will be required not only by international but also by Bulgarian companies that will try to attract the attention of foreign investors). The logistic companies will be also interested. Retail sale expansion will also provoke the increase of the demand of distributional and warehouse equipment.

Q: Why did the company that has built the World Trade Center in New York and many other major projects decide to enter Bulgaria? To what extend can we attribute this to the fact that there is a vacant market niche and the expected increased profitability compared to the rest European countries.

A: The reason we chose Bulgaria is that the country offers much better profitability from real estate investments compared to the more developed markets in Western, Central and Eastern Europe. Bulgaria is not such an urbanized market and is not oversaturated with major investors as it is in Romania and that is why there are much more opportunities new projects to be realized in different spheres. Bulgaria for us is a long-term perspective and we intend to be here for long.

Q: A part of the foreign investors say that they are planning to export their productions in our country, because it is a cheap destination. What do you think about this?

A: We have a contrary opinion. The main factor that determines our interest towards Bulgaria is the strategic geographical position of the country. Besides the transport/logistic expenses in the framework of Europe are lower compared to transportation to the Far East for example. We consider that Bulgaria's traditions in the light industry and the availability of the resources necessary in this aspect should be motivating for the foreign companies when they enter Bulgaria.

One of the **Tishman** rules is, no matter in which country we go, to use and work with the local knowledge of the local people. In this connection the highly educated, intelligent and ambitious young people are a strong motivation group in Bulgaria. And not on the last place I would like to mention Bulgaria's membership in NATO and the forthcoming joining to the European Union. All these facts speak about the developing economy of the country.

Q: According to you, which will be the other attractive zones in the country for foreign businessmen except Sofia? And why?

A: Bourgas, Varna, Stara Zagora, Plovdiv, Rousse and Vidin will also be such zones. The reason is that they are situated on strategic roads and transport centers in the country. Of course this requires the establishment of developed logistic networks as well.

Q: What about the quality and the security of the infrastructure and the necessary installations?

A: We consider that the prices of the real estates will grow as a whole. Regarding the infrastructure we have to say that in our opinion this is a big problem. We could rather speak about bad infrastructure or about the lack of such, because the state institutions and organizations do not have enough resources for its construction. The improvement of the infrastructure has to be a main goal in Bulgaria's future actions concerning its joining and membership in the European Union.

Инфраструктурата е голям проблем



Пепа Димитрова, представител на "Тишман мениджмънт" в България.

Снимка: "СЕГА"

Мария РАДМИЛОВА

- Споделяте ли мнението за добри перспективи пред пазара на индустриални имоти и на логистичните зони?
 - С присъединяването на България към Европейския съюз и въвеждането на европейски стандарти ще се появи нуждата от качествени складови помещения, в които стоките да се съхраняват в добри условия. Тези помещения ще трябва да отговарят на един глобален стандарт, т.е. да са снабдени с подвижни докове, изискваната височина на таваните, за да могат да посрещнат съвременните европейски камиони. В момента в страната има голям недостиг на складове, отговарящи на съвременните изисквания. Търсенето на такива ще се увеличава - както от чуждестранни фирми, така и от български предприятия, които ще се опитат да привлекат за партньори международни компании. Интерес ще проявяват също логистичните компании. С разрастването на търговията на дребно ще се увеличат и нуждите от дистрибуционни и складови съоръжения.
 - Защо компанията, построила Световния търговски център в Ню Йорк и още ред други мегапроекти, реши да влезе в България? Доколко това се дължи на незапълнена пазарна ниша и на очаквана по-висока доходност спрямо други източноевропейски държави?
 - Причината да изберем България е, че тя предлага много по-добра доходност от инвестициите в недвижими имоти в сравнение с по-развитите пазари на Западна, Централна и Източна Европа. Същевременно България не е и толкова утвърден пазар, не е така пренаситен от крупни инвеститори както например Румъния, поради което има много повече възможности за реализации на нови проекти в различни сегменти. Гледаме на България като на една голяма перспектива и възнамеряваме дългосрочно да присъстваме тук.
 - Част от чуждестранните инвеститори казват, че планират да изнесат производствата си в страната ни, защото това е евтина дестинация. Какво е вашето виждане?
 - Ние сме на коренно противоположно мнение. Определящ фактор за интереса ни към България е стратегическото географско разположение на страната. Освен това транспортните/ логистични разходи в рамките на Европа са по-ниски, сравнено с превоз от Далечния изток например. Смятаме, че традициите на България в леката промишленост и наличието на необходими ресурси в този аспект би трябвало да бъдат мотивиращи за чуждите компании при навлизането им в България.
- Правило за "Тишман" е, където и по света да отиде, да използва и работи с местните знания на местните хора. В това отношение в България силно мотивационно звено са високо образованите, интелигентни и амбициозни млади хора. Не на последно място бих отбелязала членството на страната в НАТО и бъдещото влизане в ЕС. Факти, които сами по себе си говорят за развиваща се икономика.
- Освен София кои ще бъдат другите атрактивни зони в страната за представителите на бизнеса според вас? И защо?
 - Такива зони ще бъдат Бургас, Варна, Стара Загора, Пловдив, Русе, Видин. Причината е, че те са разположени на стратегически пътища и транспортни възли в страната. Това естествено изисква и изграждане на развити логистични мрежи.
 - Как стои въпросът с качеството и обезпечеността на инфраструктура, трафопостове и др. съоръжения?
 - Смятаме, че цените на имотите като цяло ще растат. Относно инфраструктурата трябва да кажем, че според нас това е голям проблем. По-скоро можем да говорим за лоша инфраструктура или за липса на такава, защото държавните институции и организации нямат достатъчно средства за нейното изграждане. Подобряването на инфраструктурата трябва да бъде акцент в бъдещите действия на България по присъединяването и членството ѝ в ЕС.