

Предлагането на индустриални имоти остава недостатъчно

Първите проекти, които ще отдават площи под наем, излизат на пазара

Пазарът на индустриални недвижими имоти продължава да се развива под знака на липсващото предлагане, докато повишаващите се цени на земята и раздробените парцели пречат за стартирането на големи проекти. Модерните промишлени сгради в България обикновено се строят за нуждите на ползвателите им, които са най-често и техни собственици. На практика навлизаните на пазара фирми, които имат нужда от такива помещения, нямат избор, а наемите на новите сгради остават сравнително високи.

Според международната консултантска компания за недвижими имоти Colliers International търсенето на модерни производствени, складови, дистрибуторски площи расте постоянно в последните години в резултат на растежа на българската икономика. Дистрибуторите на хранителните продукти, от текстилната индустрия, обзавеждане, оборудване и електроника, както и логистичните оператори, които ги обслужват, ще имат още по-големи нужди от сгради.

Един от двигателите на пазара е и развитието на търговските вериги, тъй като складовите площи са задължителна част от системата за доставките им.

В момента предлагането

СТОЙНОСТИ НА НАЕМИТЕ В ИЗБРАНИ РЕГИОНИ

	София	Пловдив	Бургас	Варна	Русе	Видин
Начални нива	5.5	5.0	5.0	5.5	4.0	3.8
Вторични нива	3.5	3.0	3.0	3.0	1.5	1.5

Източник: Colliers International

продължава да се увеличава, отчетоха в последния си доклад за развитието на пазара от Colliers. Това обаче не означава, че се увеличават възможностите пред бизнеса да наема, тъй като почти всичките над един милион квадратни метра сгради са заети от техните собственици.

Политика на големите търговски вериги в България е да изграждат собствени големи дистрибуционни центрове. Такива имат „Кауфланд“ в индустриална зона „Раковски“ в Пловдивско, който в момента се разширява, а наскоро и навлизаната на пазара „Плюс“ обявя, че ще изгради собствен център за снабдяване върху 215 декара край София.

Търсенето изпреварва предлагането, а с навлизането на европейските изисквания, особено в хранително-вкусовата промишленост, бизнесът ще има нужда от повече нови сгради, отчитат

от Colliers.

Наемните нива в момента са между 3.8 и 5.5 евро на кв.м на месец, като се очаква да останат стабилни през годината независимо от търсенето, отчитат от компанията.

Въпреки това в страната все още няма големи проекти, които да излизат на пазара и да не са предназначени за конкретни наематели. Няколко по-малки центъра ще бъдат изградени в района на летището. Планове за такива сгради имат австрийският предприемач „Соравия“ и испанският „Убикалия“. В бизнес парка „София сърпорт център“ на американската компания „Тишман интернешънъл“ до летището също ще има около 22 хиляди кв.м складови пространства с прилежащите към тях офиси, от които около половината ще бъдат изградени в първата фаза на проекта в следващите година и половина-две.



Един от двигателите на пазара е и развитието на търговските вериги, тъй като складовите площи са задължителна част от системата за доставките им. Фотограф Иван Гризоров

В провинцията пловдивската строителна компания „Сиенит“ развива няколко проекта в Пловдивско, но повечето са свързани с намирането на конкретни наематели. Израелско-българското дружество „Камор и техникон дивелъпмънт“ има проект за строителството на логистичен център върху 100 дка на софийското околновъстръно шосе в района на село Кривина, но след първите сгради, които ще се използват от самите инвеститори, ще се строи за кон-

кретни наематели.

В плана на старозагорския бизнес парк също са предвидени около 100 хиляди кв.м застроени индустриални площи. Наскоро започна и изграждането на Логистичен парк - Варна, проект на българския предприемач „Ферилей интернешънъл“ и листваната на фондовата борса в Лондон компания „Бългериън пропърти дивелъпмънт“. Той ще бъде построен на мястото на бившия консервен комбинат „Янчо Костов“ и ще предло-

жи 55 хиляди кв.м складове. Първата му сграда трябва да бъде завършена до август тази година.

Като причина за липсата на големи проекти най-често са сочени високите цени на земята. Терени под 50 евро на квадратен метър отдавна не се предлагат около района на софийската аерогара, който е най-желаната локация за логистични центрове в столицата. В същото време няма окупирани парцели, а за такъв проект не се търсят по-малко от 5 декара. **СГ**