

ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА ОФИС ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

Христо ИЛИЕВ¹

JEL R30

Резюме

Ключови думи:

пазар на офис имоти, обем инвестиции, сравнителен анализ, доходност на инвестициите в офис имоти.

Целта на статията е да направи сравнителен анализ на пазара на офис имоти в България спрямо други държави от региона, за да установи неговата инвестиционна привлекателност и зрялост. Използвани са широк кръг от показатели, включващи размер на съществуващите площи на офис имоти, наемни нива, доходност, инвестиционни обеми, както и няколко съотношения, измерващи количеството инвестиции в сегмента спрямо населението и БВП на страните. Резултатите показват, че пазарът на офис имоти в България предлага добър потенциал за реализиране на висока доходност от инвеститорите. Все още обаче това остава недостатъчно, за да генерира по-висок обем инвестиции, подобно на страните с по-зрели пазари от Централна Европа.

Въведение

Актуалността на изследването произлиза от динамично развиващия се пазар на офис имоти в България. Този пазар е най-голям по отношение на брой сключени сделки, реализирани проекти и размер на инвестираните средства, спрямо всички останали сегменти на бизнес имотите в страната. Както е известно, след кризата обемът на инвестициите в бизнес имоти в региона рязко намаля, а конкуренцията между отделните държави за привличане на инвеститори неимоверно се увеличи.

Във връзка с това изследването ще подпомогне определянето на степента на конкурентоспособност на пазара на офис имоти в страната и на неговите бъдещи възможности за развитие. Резултатите от него биха били полезни, както за потенциалните инвеститори, така и за държавата, ако тя възнамерява да води целенасочена политика за стимулиране увеличаването на инвестициите в сектора.

Целта на тази статията е да се изследва развитието на пазара на офис имоти в България и други държави от Централна и Източна Европа след 2007 г., като се посочат неговите основни тенденции.

¹ Катедра Икономика на строителството, Икономически университет – Варна, България. e-mail: iliev@agcapital.bg

1. Методология на изследването

Методологията на изследването изисква от автора да използва общоприети показатели за анализ на пазара на имоти, като: размер на съществуващи (влезли в експлоатация) площи на офис имоти в квадратни метри, месечни нива на наемите в евро за 1 кв. м. първокласни площи на офис имоти, равнище на доходност в проценти от инвестиции в първокласни площи на офис имоти, обем инвестиции в офис имоти в милиони евро, инвестиции в офис имоти на един човек от населението (сумарно за изследвания период) и дял на средногодишния обем инвестиции, спрямо брутния вътрешен продукт (БВП) на конкретната държава¹.

Международните сравнения по отделните показатели се извършват за пазарите на офис имоти в градове (в конкретния случай – столици) или държави. Изборът между столичните градове и държавите е направен в зависимост от спецификите на всеки от включените в изследването показатели.

Размерът на съществуващите площи на офис имотите, нивата на наемите и равнищата на доходност са представени за столичните градове, тъй като това е базовата териториална единица, за която се събират първични данни от международните консултантски компании за бизнес имоти. Екстраполацията на данните, с цел получаването на обобщени стойности за държавите, би била нецелесъобразна, поради съществените различия, които съществуват между столиците и останалите градове в изследваните държави.

Други показатели, обаче, сред които стойностен обем на инвестициите в офис имоти, инвестиции на един човек от населението и дял на инвестициите в офис имоти спрямо БВП, е по-достоверно да се изчисляват за държави. Особеностите на събиране на изходните данни за инвестициите и БВП изисква сравненията да се извършват между отделни държави, а не градове.

Подборът на държавите, съответно техните столици, е направен на базата на следните два критерия:

1. Държави от региона на Централна и Източна Европа, които също като България са бивши социалистически страни, преминали са през преход към пазарна икономика и са членки на Европейския съюз.

2. Наличие на първични данни за избраните държави и столични градове, отговарящи на единна методология на събиране, което позволява да се анализират възприетите от автора показатели за тенденциите на пазара на офис имоти.

Първият критерий дава възможност да се постигне съпоставимост на пазарите като етап на зрялост, а вторият – да се запази приемствеността и достоверността на данните.

Въз основа на посочените два критерия са избрани следните шест държави и техните столици: България и гр. София, Румъния и гр. Букурещ, Словакия и гр. Братислава, Чехия и гр. Прага, Унгария и гр. Будапеща, Полша и гр. Варшава.

Източници на първичните данни по втория критерий са едни от водещите консултантски компании в сектора на бизнес имотите в света – „Кушман енд Уейкфийлд“, и техният местен партньор „Фортън“. Направеното проучване от автора на възможните източници за събиране на първични данни показва, че тези източници предоставят най-пълна и съпоставима информация относно пазарите на офис имоти в избраните държави и съответните градове.

Периодът на изследването обхваща от 2007 г., която е годината преди началото на икономическата криза, до първото полугодие на 2015 г., когато има налични данни. В този 8,5-годишен период се констатират всички фази на икономическия цикъл – силен ръст на инвестициите в офис имоти, рязък спад, оживление. Периодът е достатъчно дълъг, за да бъдат елиминирани ефекти от еднократни инвестиции и позволява да се направи достатъчно обективна оценка за ключовите тенденции на изследваните пазари за офис имоти.

В изследването авторът приема, че понятието „пазар на офис имоти“ обхваща два основни пазарни сегмента: за покупко-продажба и за отдаване под наем. Причината за това допускане са практическите трудности за категоризиране на офис имотите в един от двата сегмента, особено в дългосрочен период, когато е възможно те да сменят пазарния си сегмент (и то повече от веднъж), в зависимост от промяната в намеренията на инвеститорите. Практиката показва, че повечето влезли в експлоатация офис имоти, на които се търси купувач, често присъстват едновременно и на двата пазарни сегмента. По този начин инвеститорите не губят доходи от наем за периода, през който се продава офисимотът.

Обзорът на наличната литература по темата показва, че сравнително изследване на пазарите на офис имоти в регионален план се извършва в периодичните публикации (на тримесечна и годишна база) и в отделни специални доклади на водещите консултантски компании за бизнес имоти в света – Кушман енд Уейкфийлд (Cushman & Wakefield), Колиърс Интернешънъл (Colliers International), Си Би А И (CBRE) и Джей Ел Ел (JLL). Тези международни публикации се допълват от редовни доклади за състоянието и перспективите на локалните пазари, изготвяни от страна на местните партньори на горепосочените консултантски фирми. Доклади по темата публикуват и някои банки, сред които австрийското подразделение на италианската банка УниКредит.

2. Сравнителен анализ на пазарите на офис имоти

Първият показател, по който ще бъде сравнен пазарът на офис имоти в София спрямо включените в извадката столици, е „Размер на съществуващи офисплощи“ (вж. табл. 1).

Таблица 1

Размер на съществуващи офис площи в някои европейски столици

(в хил. кв. м)

Години Градове	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 ²
Братислава	1007	1161	1300	1367	1450	1508	1475	1538	1550
Будапеща	2351	н. д.	н. д.	3080	3159	3196	3172	3238	3250
Букурещ	890	1066	1486	1626	1763	1874	1992	2111	2156
Варшава	2708	2979	3248	3436	3597	3859	4113	4392	4521
Прага	2182	2511	2691	2698	2800	2882	2960	3036	3135
София	673	884	1026	1314	1478	1618	1653	1691	1722

Източник: Cushman & Wakefield LLP, 2015; Forton, 2015.

От табл. 1 се вижда, че в началото на периода (2007 г.) има три пазара, които значително се открояват като размер, спрямо всички останали – това са градовете Варшава (Полша), Будапеща (Унгария) и Прага (Чехия). И трите столици, намиращи се в Централна Европа, се отличават с капацитет от над 2 млн. кв. м. съществуващи площи на офис имоти (Cushman & Wakefield LLP, 2015).

Значително по-ниски са обемите в останалите градове – Братислава (1 млн. кв. м), Букурещ (890 хил. кв. м) и София (673 хил. кв. м). Тук прави впечатление Братислава, която като население е почти три пъти по-малка от София и пет пъти по-малка от Букурещ, но изпреварва и двата града по размер на площите на офис имотите към този момент (Eurostat, 2015).

В началото на изследвания период София се оказва най-малкият пазар от всички включени в извадката градове. Именно в годините преди кризата (2005-2008 г.), обаче, София преживява истински инвестиционен бум в сектора, в резултат на който са започнати множество нови строежи на съвременни офис-

сгради. Именно стартиралото ново строителство през този период подхранва растежа на пазара през следващите години, които са по-слаби от инвестиционна гледна точка (Forton, 2015).

През 2008 г. се отчита рязък скок на размера на съвременни площи на офис имоти в София, който възлиза на 31,3% (вж. табл. 2). Това е най-високият ръст от всички разглеждани градове и се дължи на големия обем влезли в експлоатация новопостроени офис имоти. Все още, обаче, София остава пазара с най-малък размер на съществуващите площи на офис имоти.

Таблица 2

Годишен ръст на размера на съществуващи офис площи

(в %)

Години Градове	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Братислава	15,3%	11,9%	5,2%	6,1%	4,0%	-2,2%	4,2%	0,8%
Будапеща	н. д.	н. д.	н. д.	2,6%	1,2%	-0,8%	2,1%	0,4%
Букурещ	19,8%	39,4%	9,4%	8,4%	6,3%	6,3%	6,0%	2,1%
Варшава	10,0%	9,0%	5,8%	4,7%	7,3%	6,6%	6,8%	2,9%
Прага	15,1%	7,2%	0,3%	3,8%	2,9%	2,7%	2,6%	3,3%
София	31,3%	16,2%	28,0%	12,5%	9,5%	2,1%	2,3%	1,9%

Източник: Собствени изчисления на база на данни на Cushman & Wakefield LLP, 2015 и Forton, 2015.

През 2009 г. се наблюдава нов лидер по отбелязан ръст. Това е Букурещ, където площите се увеличават с 39,4% на годишна база. София заема второ място с 16,2%, което вече е два пъти по-слаб ръст от предходната година. Останалите европейски столици също регистрират по-слаби резултати на годишна база. През 2009 г. пазарът на офис имоти в София (1,03 млн. кв. м) вече надхвърля границата от 1 млн. кв. м. През 2010 г. София си възвръща лидерството по растеж, след като отчита годишен ръст от 28%. Това е близо три пъти повече от Букурещ (9,8%). В същото време по-големите и развити пазари от Централна Европа отчитат ръстове под 6%.

През 2011 г. София отново е най-бързо нарастващият пазар на офис имоти (12,5%), изпреварвайки отново Букурещ (8,4%), който остава на второ място.

По-големи пазари като Будапеща и Прага нарастват съвсем слабо. През разглежданата година София (1,48 млн. кв. м) вече изпреварва Братислава (1,45 млн. кв. м) по големина на пазара. Ситуацията не се променя и през 2012 г., когато София отново е първа по ръст с 9,5%, а останалите градове нарастват с близки до предходната година стойности. През 2012 г. в София функционират 1,6 млн. кв. м площи на офис имоти, спрямо 1,5 млн. кв. м в Братислава, 1,9 млн. кв. м в Букурещ, 2,9 млн. кв. м в Прага, 3,2 млн. кв. м в Будапеща и 3,9 млн. кв. м във Варшава.

През периода 2013 - 2015 г. годишният ръст на пазара на офис имоти в София осезателно се забавя до съответно 2,1% (2013), 2,3% (2014) и 1,9% (първо полугодие на 2015), което отрежда на българската столица средата на таблицата. По-силно се представят пазарите в Букурещ, Варшава и Прага, които нарастват с до 7% годишно. Поради слабия ръст, пазарът на офис имоти в София нараства с едва 100 хил. кв. м за период от три години: от 1,62 млн. кв. м през 2012 г. на 1,72 млн. кв. м през първото полугодие на 2015 г. Тези стойности, обаче, са достатъчни пазарът в София да остане по-голям от този в Братислава (1,55 млн. кв. м) в края на периода. В същото време Букурещ достига 2,16 млн. кв. м, което е с едва 440 хил. кв. м повече от съществуващите площи в София, въпреки, че румънската столица е почти два пъти по-голяма от българската по население (Eurostat, 2015).

Обобщаването на данните за периода показва, че най-голям размер площи на офис имоти във физически обем са изградени във Варшава (+1,8 млн. кв. м), следвана от Букурещ (+1,3 млн. кв. м) и София (+1,0 млн. кв. м) на трето място. Българската столица успява да изпревари другите два големи пазара в Централна Европа – Будапеща (+899 хил. кв. м) и Прага (+953 хил. кв. м). По отношение на относителния ръст, София заема първото място с повишение от 156%, благодарение на ниската изходна позиция.

Следващият основен показател, който се разглежда, засяга наемните равнища на първокласните офис имоти в изследваните столици. По-високите нива на наемите са свидетелство за развит пазар, активно търсене, качествени офис-проекти, както и за добър потенциал на местната икономика.

В началото на периода повечето градове имат много близки наемни нива на първокласни площи на офис имоти – 20-21 евро/кв.м/мес. (вж. табл. 3).

Таблица 3

Наеми на първокласни офисплощи в някои европейски столици³

(в евро/кв.м/месец)

Години Градове	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Братислава	20,0	18,0	17,0	17,0	17,0	15,5	15,0	15,0	15,0
Будапеща	21,0	22,0	20,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0	21,0
Букурещ	21,0	21,0	19,5	18,5	18,5	19,0	19,0	19,0	19,0
Варшава	30,0	29,0	22,0	24,5	26,0	26,5	25,0	25,0	24,8
Прага	20,0	23,0	21,0	21,0	21,0	21,0	20,3	19,5	19,5
София	16,0	17,0	13,5	12,3	12,0	12,5	12,5	12,5	12,5

Източник: Cushman & Wakefield LLP, 2015; Forton, 2015.

Наблюдават се две изключения, които са над или под тези стойности – това са съответно Варшава (30 евро/кв.м/мес.) и София (16 евро/кв.м/мес.) (Cushman & Wakefield LLP, 2015). Тези стойности показват, че българската столица през 2007 г. е все още най-слабо развития офиспазар от изследваните градове – от една страна, наемателите не са склонни да платят толкова, колкото в останалите столици, а, от друга страна, липсата на достатъчно качествени офис имоти ограничава ръста на наемите. През следващата 2008 г. София е от градове с лек ръст (+1 евро/кв.м/мес.), като достигнатото ниво от 17 евро/кв.м/мес. се оказва най-високото през целия разглеждан период. В резултат на настъпилата криза и отдръпването на инвеститорите от сектора, наемните нива в София се понижават до средно ниво от 12,5 евро/кв.м/мес. (Forton, 2015).

След значителния спад на наемите в София през 2009 г., следват още две години на низходящ тренд, като единственото увеличение след 2008 г. е отчетено през 2012 г. и е в размер на 4,2%. През следващите три години София не отчита промяна на наемните равнища, като те се запазват на нивото от 12,5 евро/кв.м/мес. до края на първото полугодие на 2015 г. Независимо че почти всички разглеждани градове отчитат понижения (изключение е само Будапеща, която поддържа стабилно ниво от 21 евро/кв.м/мес. през годините), София така и не успява да се откъсне от последното място по най-ниски наеми. Най-близко до нея е Братислава с ниво от 15 евро/кв.м/мес.

Обобщението на данните за периода показва, че най-голям спад в абсолютна стойност са отчетени във Варшава (-5,3 евро/кв.м/мес.) и Братислава (-5,0

Христо Илиев.

Тенденции на пазара на офис имоти в България

евро/кв.м/мес.), а София ги следва с 3,5 евро/кв.м/мес. Нито един от разгледаните градове не отбелязва ръст за периода, като единствено Будапеща запазва непроменени наемните си нива. В относителни измерения най-голям спад е отбелязан в Братислава (-25%) и София (-22%). Въз основа на тези данни може да се направи заключението, че пазарът на офис имоти в София е един от най-пострадалите в региона от настъпилата в периода 2008-2010 г. глобална финансова и икономическа криза. Нейните измерения при бизнес имотите в България се изразяват в отлив на инвестиции, замразени проекти, ниска икономическа активност и намалено търсене. Логично следствие от тези процеси е понижаването на наемите, което се проявява в най-голяма степен на по-малките и неразвити пазари, какъвто в случая е българският.

Важен показател, който има отношение към инвестиционната привлекателност на един пазар, е доходността от инвестициите в имоти. Обикновено по-развитите и ликвидни пазари предлагат ниски нива на доходност, поради наличието на висока конкуренция от инвеститори, които влагат инвестиции в имоти. Обратно, по-рисквите пазари винаги се характеризират с по-високи равнища на доходност като компенсация за по-голямата несигурност и липсата на ликвидност на тях. Доходността е основен мотив за инвеститорите при избора на локация, но не винаги е водещ. Инвеститорите с по-рисксов профил са тези, които се ръководят в най-голяма степен от нивото на очаквана доходност и биха инвестирали в имоти на по-неразвит пазар.

За целия разглеждан период София е категоричен лидер по равнища на доходност (вж. табл. 4).

Таблица 4

**Доходност от инвестиции в първокласни офисплощи
в някои европейски столици**

(в %)

Години Градове	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Братислава	5,8%	7,3%	8,0%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%	7,3%
Будапеща	6,0%	6,8%	7,8%	7,3%	7,3%	7,3%	7,5%	7,3%	7,3%
Букурещ	6,3%	7,5%	9,0%	9,0%	9,0%	8,5%	8,5%	7,8%	7,8%
Варшава	5,3%	6,8%	7,0%	6,5%	6,3%	6,3%	6,0%	6,3%	6,0%

Прага	5,0%	6,8%	6,9%	6,5%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,0%
София	7,5%	8,5%	11,0%	10,0%	9,5%	9,5%	9,5%	9,0%	8,5%

Източник: Cushman & Wakefield LLP, 2015; Forton, 2015.

Разликата между българската столица и останалите градове не е никак малка. В началото на изследвания период София отчита доходност от инвестиции в първокласни площи на офис имоти в размер на 7,5%, което е значително по-високо от следващия в класирането Букурещ (6,3%). Останалите столици от Централна Европа реализират доходност в диапазона 5,0%-6,0%. За всички разглеждани градове е характерно нарастване на равнищата на доходност през трите години до 2009 г., когато всеки от тях регистрира пикови стойности по този показател – София (11,0%), Букурещ (9,0%), Братислава (8,0%), Будапеща (7,8%), Варшава (7,0%), Прага (6,9%). В годините след 2009 г. е налице плавен низходящ тренд. В края на първото полугодие на 2015 г. София остава начело с 8,5%, следвана от Букурещ (7,8%).

Обобщените данни за доходността показват, че всички изследвани градове отбелязват повишаване на показателя през периода, което може да се обясни с нарасналата несигурност за инвеститорите в региона. Най-силен е този ръст в Братислава и Букурещ (в абсолютни и относителни стойности). През периода София отбелязва покачване на доходността от 1,0 процентни пункта, колкото и Прага. В относително изражение ръстът на българската столица е най-слаб (13%), което се дължи и на високата изходна стойност.

Директен измерител на инвеститорския интерес е стойностният обем инвестиции в офис имоти (вж. табл. 5).

Таблица 5

**Стойностен обем инвестиции в офис имоти
за периода 2007 - 2015 г.**

(в млн. евро)

Година Държава	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Словакия	89,1	85,1	8,7	н. д.	95,6	16,5	125,4	46,0	н. д.
Унгария	739,0	343,1	165,5	66,1	435,1	41,0	209,3	152,1	94,0
Румъния	608,7	360,8	н. д.	124,2	115,1	172,8	213,7	68,4	5,0

Христо Илиев.

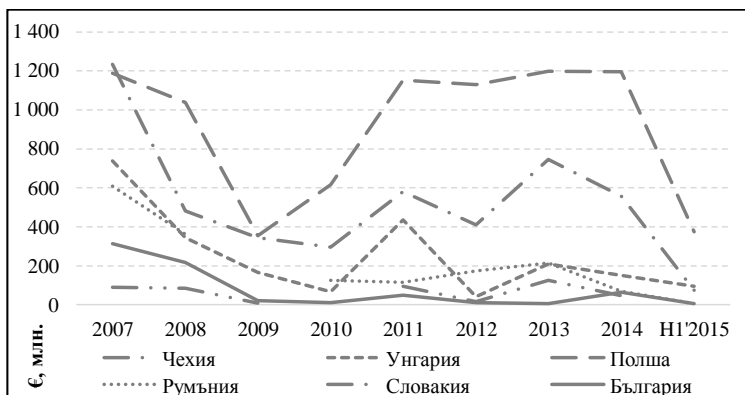
Тенденции на пазара на офис имоти в България

Полша	1188,5	1037,1	354,2	616,6	1151,8	1128,8	1197,4	1195,2	373,9
Чехия	1233,9	481,0	343,9	294,9	579,9	410,1	746,6	558,3	74,0
България	314,6	216,4	22,0	9,9	48,1	10,0	4,7	65,5	5,9
ОБЩО	4174	2523	894	1112	2426	1779	2497	2085	553

Източник: Cushman & Wakefield LLP, 2015; Forton, 2015.

Данните по държави и общо за региона недвусмислено показват, че 2007 г. е най-силната за привличането на инвестиции в офис имоти. Общият обем на инвестициите за всички разглеждани страни през въпросната година е 4,17 млрд. евро, което е значително повече от следващите върхове за периода години – 2008 г. (2,52 млрд. евро), 2013 г. (2,50 млрд. евро) и 2011 г. (2,43 млрд. евро). Най-слаби се очертават 2009 г. и 2015 г. (първата половина), като обяснението за първата от тях е непосредственото проявление на ефектите от кризата, а за втората – пренасищането на офис пазара в държавите от Централна Европа. От 2011 г. се забелязва съживяване на инвестиционната активност в региона, като данните за края на 2015 г. могат да дадат отговор дали тази тенденция ще се запази или ще последва ново забавяне през следващите години.

През 2007 г. България успява да привлече като обем инвестиции 314,6 млн. евро, което е най-големият размер за страната през разглеждания период. Спрямо останалите държави, обаче, обемите не са високи (вж. фиг. 1). Конкуренцията е единствено със Словакия, която като население е с почти 2 млн. души по-малка от България, но в същото време е почти два пъти по-голяма като икономика (Eurostat, 2015). След 2007 г. България успява да привлече над 100 млн. евро инвестиции в сектора единствено през 2008 г. (216 млн. евро), след което следват много слаби периоди. Изключение от тази тенденция са 2011 г. (48 млн. евро) и 2014 г. (66 млн. евро).



Източник: Собствени изчисления на база на данни на Cushman & Wakefield LLP, 2015 и Forton, 2015.

Фиг. 1. Динамика на стойностния обем инвестиции в офис имоти

Обобщените данни показват, че за изследвания период Полша е лидер по привлечени инвестиции в сектора с 8,2 млрд. евро, което е близо два пъти повече от следващия в класацията – Чехия – 4,7 млрд. евро (вж. табл. 6).

Таблица 6

Сумарен обем инвестиции в офис имоти през периода 2007 - 2015 г.

Държави	Общо (в млн. евро)	Относителен дял (в %)
Словакия	466,4	2,6%
Унгария	2245,1	12,4%
Румъния	1668,6	9,2%
Полша	8243,5	45,7%
Чехия	4722,6	26,2%
България	697,1	3,9%

Източник: Собствени изчисления на база данни на Cushman & Wakefield LLP, 2015 и Forton, 2015.

Разликата между втория и третия, в случая Унгария (2,2 млрд. евро), също е около два пъти, независимо, че двете държави са много близки като население, но не и като размер на икономиките – Чехия е 1,5 пъти по-голяма икономика от Унгария (Eurostat, 2015).

Въпреки своята многочисленост като население, Румъния (1,67 млрд. евро) се нарежда след централноевропейските страни по обем инвестиции, най-вече поради изоставане в икономическото си развитие. С общ размер на привлечените инвестиции в офис имоти от 697 млн. евро България заема място след Румъния в класацията. Последна остава Словакия, която отбелязва обем от едва 466 млн. евро. С отчетения обем, България формира едва 3,9% от общия размер на инвестициите в офис имоти в разглежданите страни.

Важна информация за това, доколко добре се представя България в привличането на инвестиции в офис имоти, спрямо останалите страни предоставят следващите два показателя: „Инвестиции в офис имоти на един човек от населението“ и „Дял на инвестициите в офис имоти в БВП“⁴ (вж. табл. 7).

Таблица 7

Производни показатели за инвестициите в офис имоти в някои европейски държави

Държави	Инвестиции на един човек от населението (в евро)	Дял на инвестициите в офис имоти в БВП (в %)
Словакия	86	0,08%
Унгария	228	0,27%
Румъния	84	0,14%
Полша	217	0,25%
Чехия	448	0,37%
България	97	0,21%

Източник: Собствени изчисления на база на данни на Cushman & Wakefield, Forton, Eurostat.

Благодарение на тези съотношения, изследваните държави могат да се съпоставят много по-обективно, тъй като при тях се взимат под внимание различията в размера на отделните пазари. При първия показател обемът на инвестициите в офис имоти се съпоставя спрямо броя на населението на съответната държава, а при втория – спрямо размера на нейната икономика.

Трите най-големи държави от Централна Европа привличат не само най-значими инвестиционни обеми, но се открояват още и с най-висока концентрация на инвестиции на човек от населението. Сред тях Чехия е безспорен лидер с 448 евро/човек. От останалите три държави България (97 евро/човек) е с най-висок размер на показателя, изпреварвайки Словакия (86 евро/човек) и Румъния (84 евро/човек). Така като се вземе под внимание населението на държавите, България се оказва с по-висок относителен размер на инвестициите спрямо своите преки конкуренти.

Съотношението на средногодишния обем на инвестициите в офис имоти към БВП на разглежданите държави предоставя почти сходна картина с тази на предходния показател. Лидерството на трите големи централноевропейски държави е сигурен признак, че те усещат най-силно икономическия ефект от инвестициите в сектора, независимо, че са сред водещите по размер на БВП в региона. С неголяма разлика след тях се нарежда България (0,21%), която изпреварва Румъния (0,14%) и Словакия (0,08%). Разликите между стойностите на България и водещите страни по този показател не са големи, за което спомага ниското ниво на БВП на страната.

Общият извод от двата показателя е, че България е използвала в по-голяма степен своя потенциал за привличане на инвестиции, спрямо Румъния и Словакия. В същото време трите големи централноевропейски държави се открояват значително по абсолютни и относителни стойности на показателите, което е свидетелство за по-зрял етап на развитие на техните пазари.

Едно от големите предимства на пазара на офис имоти в България остава неговият потенциал. Сред свидетелствата, подкрепящи това твърдение, е резкият спад в нивата на незаетите площи. В периода 2009-2010 г. техният дял възлиза на 20-24%, а сега е под 15% (Economy.bg, 2015). Тези стойности не се отнасят за престижните офиси, при които почти липсват свободни площи. Стабилният възходящ ръст на търсенето е генериран основно от ускореното разрастване (по отношение на брой заети и размер на приходите) на ИТ и аутсорсинг секторите в България. Според оценки на Българската аутсорсинг асоциация, само през 2014 г. заетите в аутсорсинг индустрията в страната са нараснали с между 3 и 5 хил. души до общ брой от около 20-25 хил. души (Economy.bg, 2014a). Проучванията на Българската асоциация на софтуерните компании (БАСКОМ) пък показват, че броят на заетите лица в ИТ сектора достига до 17 000 души в края на 2014 г., като те ежегодно нарастват с между 6 до 10% (Елена Кирилова, 2014).

През първата половина на 2015 г. е отчетен ръст от 40% в търсенето под наем на площи на офис имоти спрямо година по-рано (Мариета Иванова, 2015).

През същия период на 2014 г. отбелязаният годишен ръст е в размер на 27% (Economy.bg, 2014b), т.е. налице е възходящ тренд. Разбивка на търсенето по наематели показва, че 60% от тях са от секторите на ИТ и аутсорсинг дейностите (Мариета Иванова, 2015). Предпоставките за развитието на двете индустрии в бъдеще също са обнадеждаващи. Така например, авторитетната консултантска компания A.T. Kearney определи България за най-атрактивната локация за аутсорсинг на бизнеспроцеси в Европа през 2014 г. и единствената европейска дестинация в топ 10 в глобален план (Paul A. Laudicina, Erik R. Peterson, Johan Gott, 2014). ИТ секторът пък е сред най-устойчивите в България и бележи ежегоден двуцифрен ръст по всички разгледани показатели.

Наред с възстановяването на икономиката и връщането ѝ към по-високи темпове на растеж се очаква и други сектори да вземат активно участие в търсенето на офис имоти. Компаниите в тях могат да се окажат както нови участници на пазара, така и стари такива, които вече имат възможност да се предислоцират в съвременни офис имоти, отговарящи по-точно на техните нужди.

Заклучение

В статията беше изследвано развитието на пазара на офис имоти в България и други държави от Централна и Източна Европа. Бяха проучени основни показатели на двата сегмента на офис пазара – отдаване под наем и покупко-продажба на офис имоти.

Като обобщение на изложеното по-горе, можем да направим следните изводи:

– Градът с най-високи темпове на нарастване на съществуващите площи на офис имоти за разглеждания период от 2007 до 2015 г. (6 м.) е София. Българската столица остава сравнително малък пазар, като по размер на площите изпреварва единствено Братислава, която е по-малка от нея по население.

– София е пазарът и с най-ниски наемни нива сред извадката от столици, т.е. собствениците на офис имоти получават по-ниска цена на отдадена под наем площ, спрямо конкурентните пазари.

– Независимо от ниските наеми, обаче, доходността в София се оказва най-висока, тъй като разходите по придобиването или построяването на офис сгради в България са значително по-ниски от тези в другите държави от извадката. По-високата доходност е сред основните предимства на София в конкурентната борба за привличане на инвеститори. Тя, обаче, е отличителна характеристика за по-неразвити пазари с високи нива на риск.

– Покупко-продажбите в сектора са пряко отражение на обема инвестиции в офис имоти. Привлечените от България инвестиции в стойностно изражение съответстват на големината на местния пазар.

– Сравненията на държавите по размер на инвестициите на човек от населението и като дял в БВП затвърдиха лидерската роля на трите големи централноевропейски държави. В същото време тези показатели поставиха България категорично пред Румъния и Словакия по относителен размер на инвестираните капитали в офис имоти, съответно на извършените покупко-продажби в сектора.

– Бързоразвиващи се сектори като ИТ и аутсорсингът са мощен двигател за постоянния ръст в търсенето на първокачествени офисплощи в България през последните години.

– Държавата може да допринесе за нарастването на инвестициите в офис имоти пряко и косвено – първият начин е чрез въвеждането на определени стимули (данъчни, съкратени процедури, изграждане на довеждаща инфраструктура до имота, съдействие за уедряване на парцели) за мащабни инвестиции в страната, а другият – чрез създаването на благоприятна икономическа среда за развиване на бизнес и отваряне на нови работни места, което индиректно ще стимулира пазара на офис имоти.

Това изследване показва, че е целесъобразно да се извършват подобни проучвания и за другите сегменти на бизнес имотите – търговски имоти, индустриални имоти, хотели. Чрез тях инвеститорите ще получат по-добра представа за пазара на бизнес имоти в България, а държавата ще бъде подпомогната какви мерки е необходимо да предприеме, за да увеличи инвестициите в сектора.

Бележки

1. Някои източници използват показателя „Дял на брутно капиталонарастване в БВП“ (The World Bank, 2016). Посоченият показател е еквивалентен на показателя, измерващ дела на инвестициите в БВП, използван от автора на настоящата статия. Дефинирането на инвестициите като брутно капиталонарастване е възприето в Системата на националните счетоводни стандарти (System of National Accounts - SNA, 2008). Тази методология се използва от ООН, МВФ, ОИСР, Световната банка и ЕС (United Nations, 2009).
2. Данните за 2015 г. в таблици с номера от 1 до 5 са за първите шест месеца.
3. Използването за показателя „Наем на първокласни офис площи“ на мерната единица „евро на квадратен метър на месец“ се е наложил при измерването

на наемите на офис площи в света (Cushman & Wakefield, 2014) като показва каква е цената в евро на един квадратен метър офис площ, отдадена под наем за 1 месец.

4. Показателят „Дял на инвестициите в офис имоти в БВП“ се формира от съотношението между средногодишния обем на инвестициите в офиси за изследвания период (2007-Н1'2015) по държави към годишния БВП (последни актуални данни за 2013 г.), изчислен по метода на текущите цени.

Литература

1. Cushman & Wakefield. (2014). Office space across the world. London: Cushman & Wakefield, LLP.
2. Cushman & Wakefield LLP. (2015, November). EMEA Central Research & Consultancy. London.
3. Damian Harrington, Juliane Priesemeister. (2013). Eastern Europe Office Market Review. Global: Colliers International.
4. Damian Harrington, Juliane Priesemeister. (2014). Outsourcing and Offshoring in CEE: A Rapidly Changing Landscape. Global: Colliers International.
5. Economy.bg. (2014a, декември 16). Аутсорсинг компаниите с двуцифрен ръст през 2014, търсят локации и извън София. Retrieved from Economy.bg: <http://www.economy.bg/business/view/16070/outsorsing-kompaniite-s-dvucifren-ryst-prez-2014-tyrsyat-lokacii-i-izvyn-sofiya#top>
6. Economy.bg. (2014b, септември 12). Отчитаме най-силното търсенето на офис площи от рецесията насам. Retrieved from Economy.bg: <http://www.economy.bg/featured/view/14814/Otchitame-naj-silnoto-tyrseneto-na-ofis-ploshti-ot-recesiyata-nasam>
7. Economy.bg. (2015, февруари 16). Инвеститорите се завръщат на пазара на бизнес имоти. Retrieved from economy.bg: <http://www.economy.bg/realestate/view/16784/Investitorite-se-zavryshat-na-pazara-na-biznes-imoti>
8. Eurostat. (2015, November). Population data.
9. Forton. (2015, November). Research data. Sofia.
10. Georgi Dimitrov, Nikolay Neov. (quarterly). Sofia Office Space Market Overview. Sofia: MBL.
11. Georgi Kirov, Adriana Toncheva. (2015). Bulgaria Investment Market Overview - H1'2015. Sofia: Colliers International.
12. James Young, Joanna Tano, Mark Unsworth, Erin Can. (2015). European Office Forecast 2015-2017. Global: Cushman & Wakefield, LLP.

13. Joanna Tano, Erin Can, Maria Sicola, Sigrid Zialcita. (2015). International Investment Atlas 2015. Global: Cushman & Wakefield, LLP.
14. Karla Schestauber, Alexander Stögbauer, Helmut Schneider. (2014). Neglected real estate markets - Bulgaria and Romania? Vienna: UniCredit Bank Austria.
15. Paul A. Laudicina, Erik R. Peterson, Johan Gott. (2014). The 2014 A.T.Kearney Global Services Location Index. Washington D.C.: ATKearney.
16. Radostina Markova. (quarterly). Bulgaria Office Snapshot. Sofia: Forton.
17. The World Bank. (2016, April 20). Gross capital formation (% of GDP). Retrieved from The World Bank website: <http://data.worldbank.org/indicator/NE.GDI.TOTL.ZS>
18. United Nations. (2009). System of National Accounts 2008. Retrieved from United Nations Statistics Division website: <http://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SNA2008.pdf>
19. Verka Petkova, Adriana Toncheva. (2015). Bulgaria Office Market Overview - H1'2015. Sofia: Colliers International.
20. Елена Кирилова. (2014, декември 2). Софтуерният бизнес реализира 1,74% от БВП на България. Retrieved from Investor.bg: <http://www.investor.bg/novini/261/a/softuerniiat-biznes-realizira-174-ot-bvp-na-bylgariia-184846/>
21. Мариета Иванова. (2015, юни 11). IT и аутсорсинг компании били най-активни в търсенето на офис площи под наем. Retrieved from BGonair.bg: <http://www.bgonair.bg/economy/2015-06-11/it-i-outsorsing-kompanii-bili-nay-aktivni-v-tarseneto-na-ofis-ploshti-pod-naem>
22. Радостина Маркова. (2014, октомври 22). Аутсорсинг и IT бизнесът измества банките като ключов наемател на офиси. Retrieved from Capital.bg: http://www.capital.bg/biznes/imoti/2014/10/22/2404941_automorsing_i_it_biznesut_izmestiva_bankite_kato/