

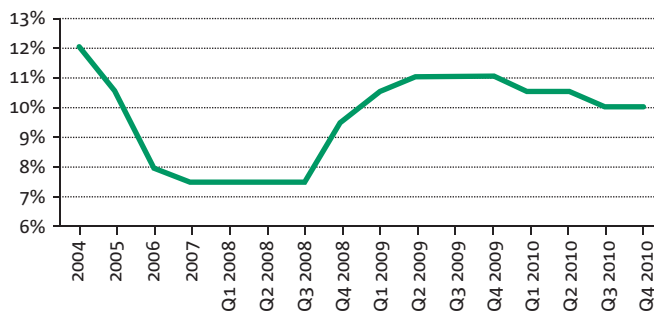
► изискванията на наемателя, както и период, освободен от наем. Безплатният наем период е различен и зависи от наетата площ и продължителност на договора. Най-голямата получена отстъпка до момента е една година гратис за Vivacom в ЕТС. Телекомуникационния оператор обаче нае 23 хил. кв.м, което е най-голямата сделка на българския офис пазар до момента.

Запазва се и трендът за преместване на компаниите от стари сгради в новите проекти при по-добри условия. Тази тенденция се очаква да се засили, защото през тази и следващата година изтичат много 5-годишни договори, които бяха подписани през 2006-2007 г. Това ще предизвика движение на пазара и местене към новите офис проекти, които предлагат по-високо качество на по-изгодни цени, посочи Сергей Койнов. „Полиграфия бизнес център“ вече успя да привлече Ernst&Young, GfK, СААБ и „Таймлайн“. Главното консулство на Швеция, Шведският търговски съвет и Скандинавската търговска камара също се местят в новия офис център на бул. „Цариградско шосе“.

След като повече от 20 години беше наемател в „Интерпред“, българският офис на Samsung Electronics се пренесе в ЕТС. Сред новите погълнения в бизнес центъра са световният фармацевтичен концерн Pfizer (8000 кв.м), производителят на домакински електроуреди BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, както и четири софтуерни компании - William Hill, Playtech, Safecharge и CSMS. Сред другите наематели на ЕТС са „Европа Карфур“, световният моден гигант Inditex, Call Point New Europe, Alcatel-Lucent и други.

Два нови договора от началото на годината подписа и „Тишман“ за офис сградата си в „София еърпорт център“ с водещата холандска компания при международните куриерски услуги Kales Group, както и с Antalis

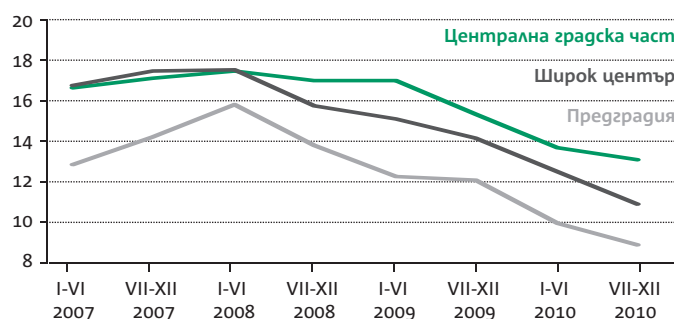
Възвращаемост на офис площи в София



Източник: Forton International

Наемни цени на офиси клас А в София

(евро/кв.м/месец)



Източник: Colliers International ►

Създават се сгради, които са по-конкурентни



Олга Стоичкова, мениджър отдаване под наем в „Тишман мениджмънт къмпани“

1. Какви са новите тенденции на пазара на офис площи?

За нови тенденции не може да се говори. През последната година се наблюдава активност сред наемателите, които се възползват от възможността да наемат по-качествени площи и да редуцират разходите си за наем. Така те подобряват съществено работната среда на служителите си и повишават имиджа си пред клиентите. Този процес ще продължава да е активен, докато са налице вече споменатите ползи. Има сигнали за няколко наемателя, които обсъждат България като вариант да започнат операции тук, което е положителен знак за възстановяване на пазара.

2. Защо инвеститорите не се отказват да строят нови проекти въпреки ръста на незаетите площи?

Започването на нови проекти е свързано с нови технологии и по-високо качество на строителството и

средата. Създават се сгради, които са по-конкурентни, които внедряват различни концепции, дават конструктивна възможност за повече гъвкавост при настаняване на наемателите си. Всяка сграда има жизнен цикъл и вече наблюдаваме, че построените преди 10-15 години са морално остарели и преоборудването им с нова вентилация например или е изключително скъпо, или невъзможно. Пазарът е силно конкурентен, но изборът на качествен офис се свежда до няколко професионално направени проекта.

3. Ще има ли инвестиционни сделки при офис сградите през 2011 г.?

Вярваме, че ще има опортюнистични инвестиционни сделки при офис сградите през тази година поради факта, че някои инвеститори все още имат пари за такива сделки. Въпреки това считаме, че възвращаемостта от тях няма да бъде на желаното пазарно равнище. ■



Sofia Airport Center
A Tishman International Development

LEED®
Сертификат за
екостроителство

Тел. 02 492 38 00

www.sac.bg

Истинският Клас А офис



TISHMAN INTERNATIONAL
COMPANIES
The Trusted Name In Real Estate®



GE
Real Estate