



Colliers

София

# Пазар на офис площи

H2 2023

Accelerating success.



For more information: [Officemap.bg](http://Officemap.bg)

- Съществуващите офис площи клас А и В в София са над 2,387,600 кв.м. към края на 2023 г. Регистрира се намаление с 3% на годишна база, като основната причина за това е рекласификация на част от сградите в по-ниския клас С. (Фиг. 1)
- Активността на офисния пазар продължава и през втората половина на 2023 г. Брутните усвоени площи\* за този период са над 103,500 кв. м., а за последните 12 месеца – 180,800 кв. м. Това е малко по-ниско ниво, спрямо предходната 2022 г., и основно се дължи на няколко мащабни трансакции, чието планирано финализиране до края на годината не е реализирано.
- Търсенето на модерни офис площи продължава да бъде движено от ИТ и аутсорсинг индустрията. През изминалата година компаниите от тези сектори заемат почти половината от усвоените площи, следвани от компании, предлагащи професионални услуги (10%), оператори на гъвкави офис решения и коуъркинг и компании в сектора на индустрия и енергия (с по 8% всеки) и финансови услуги (6%). (Фиг. 2)
- Около 41% от брутно усвоените площи през годината са в резултат на подновяване на договори. Над 22% от търсенето е с цел разширение на заетите офиси, а 13% е от нови компании на пазара. Останалите 24% се дължат на релокация в по-качествено пространство или консолидация на оперативната дейност на компанията на едно място.
- Нетно усвоените площи\*\* през втората половина на 2023 г. са 43,200 кв. м., за цялата година – 78,500 кв. м., а за 2022 г. – 82,200 кв. м.
- Делът на незаетите площи е 15.2% за офиси клас А и В, което е значително увеличение на незаетите офиси клас А и лек спад за клас В. Над половината от празните пространства клас А са концентрирани в 8 проекта, като някои от тях са сравнително нови на пазара. (Фиг. 3)
- Средните офертни наемни нива бележат покачване, вследствие на малкото налични площи в качествените проекти, както и на индексирането на финансовите условия по текущи договори. За офиси клас А те са между EUR 14.0 и EUR 16.0, а за клас В – между EUR 9.0 и EUR 11.0 (на квадратен метър за месец без ДДС).
- Офисните проекти в активен строеж ще добавят 306,000 кв. м. на пазара. Някои от тях са за собствено ползване, други са с вече подписани предварителни договори за наем.

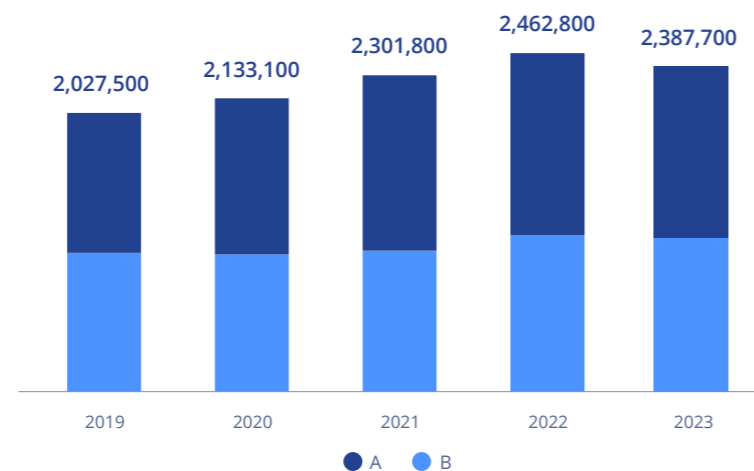


Office in the park, park in the office.

A PROJECT OF  
 **Lindner**

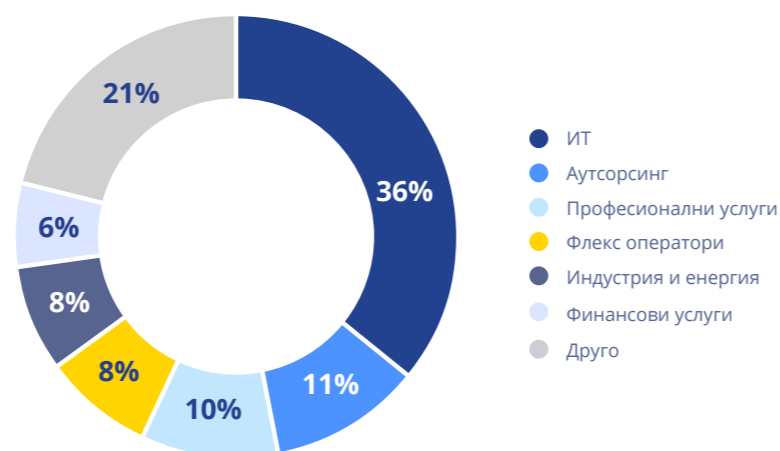
From the creators of Business Park Sofia,  
Residential Park Sofia and Residential Park Lozen.

Фигура 1: Офис площи в София – клас А и В (кв.м.)



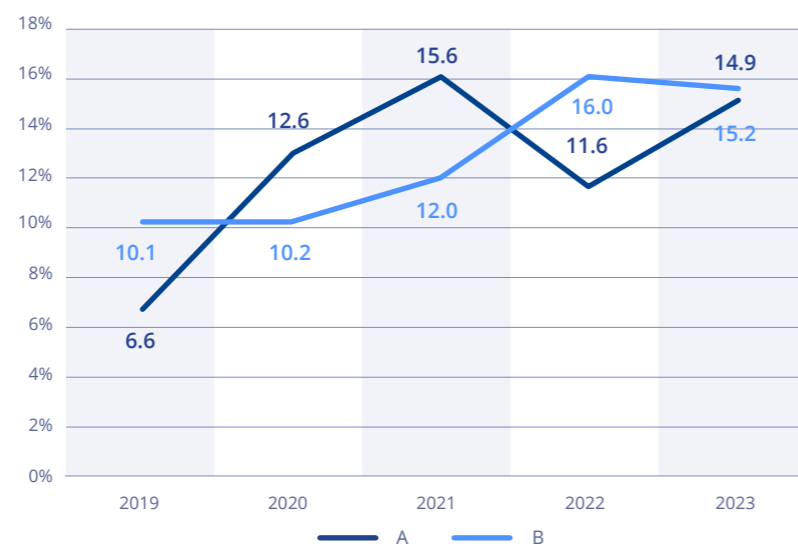
Източник: Colliers

Фигура 2: Търсене по сектори в София



Източник: Colliers

Фигура 3: Незаети площи по класове в София (% от всички)

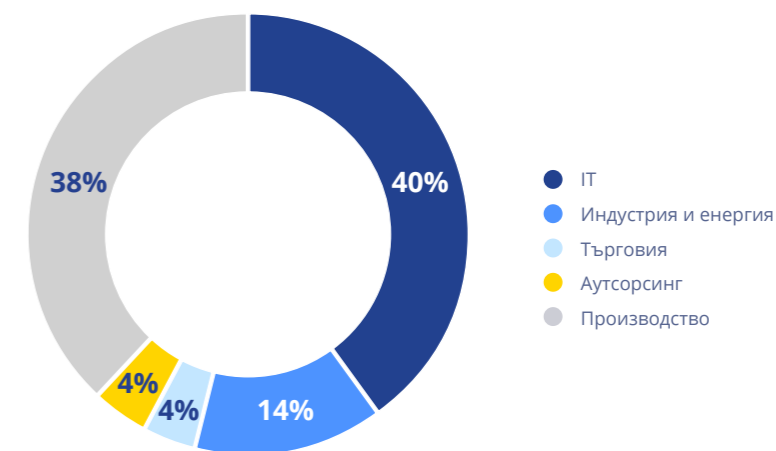


Източник: Colliers

## Център

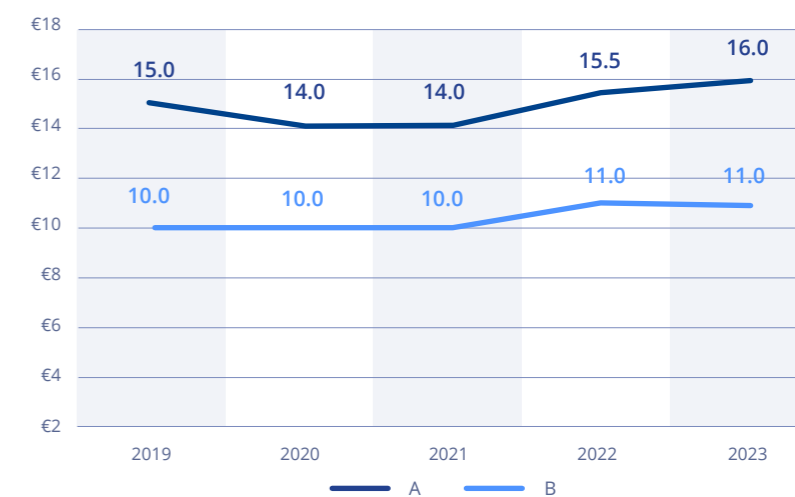
- Предлагането в района на Центъра е силно ограничено. Новите площи представляват предимно реконструкции и реновации на съществуващи сгради. Към края на годината в разглеждания район има общо 341,500 кв. м. офиси клас А и В.
- Свободните площи клас А са 12.3%, а клас В – 14.8%. От тях почти половината са разположени в пет сгради, а останалите са сравнително малки офисни единици, разпръснати на различни локации.
- Наемите бележат ръст до EUR 16.0 за клас А и запазване на ниво от EUR 11.0 за клас В (на квадратен метър за месец без ДДС) (Фиг. 5). При проектите в строеж те са над средните за района, поради по-високото качество на сградите, повишените строителните разходи, както и силното търсене на големи офис площи в зоната.
- Най-много брутно усвоени площи в Центъра е наела ИТ индустрията с дял от 40%, следвана от компании в сферата на индустрия и енергия (14%). (Фиг. 4)

Фигура 4: Търсене по сектори в Център



Източник: Colliers

Фигура 5: Средни офертни наемни нива в Център (EUR/ кв.м./ месец без ДДС)

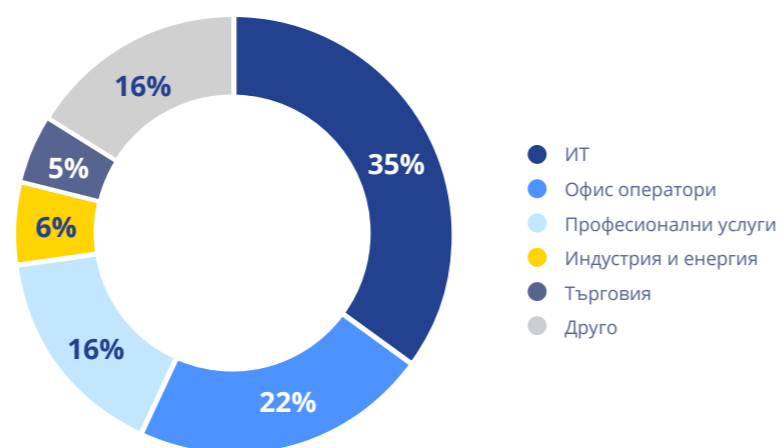


Източник: Colliers

## Широк Център

- През второто полугодие на 2023 г. в Широк център към предлагането са добавени 12,100 кв. м. отдаваема офисна площ. Най-активната зона на застрояване е НПЗ „Хладилника“, като се очаква тя да се задържи като такава и през 2024 г.
- Уسوените площи в Широк център се дължат предимно на ИТ индустрията (30%), оператори на гъвкави офис решения и коуъркинг (22%), както и на компании, предлагащи професионални услуги (16%). (Фиг. 6)
- Свободните площи са 10.0% за клас А и 10.8% за клас В, а над 137,700 кв. м. са в процес на активно строителство.
- Наемите на офиси клас А регистрират ръст спрямо предходната година до EUR 15.0 (на квадратен метър за месец без ДДС), вследствие на засиления интерес от страна на наемателите. (Фиг. 7)

Фигура 6: Търсене по сектори в Широк Център



Източник: Colliers

Фигура 7: Средни офертни наемни нива клас А и В в Широк Център (EUR/ кв.м./ месец без ДДС)

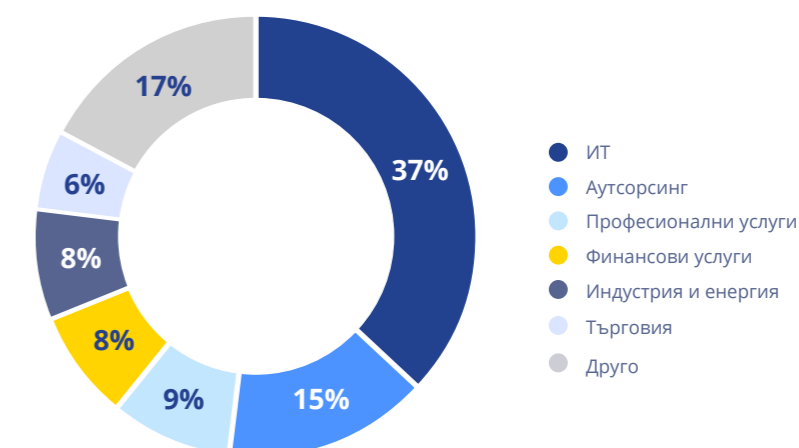


Източник: Colliers

## Периферия

- В Периферията на София предлагането е най-голямо, като към края на 2023 г. там се намират 1,493,000 кв. м. офисна площ клас А и В.
- Търсенето в тази зона през втората половина на 2023 г., както и през последните няколко години, е преобладаващо от ИТ компании (37%) и аутсорсинг (15%). (Фиг. 8)
- Нивата на незаети офиси се покачват до 17.3%, което е комбинация от добавянето на нови проекти на пазара, повишените наеми, както и липсата на площи във висококачествени проекти.
- Средните офертни наеми се увеличават до EUR 14.0 за клас А и запазват ниво от EUR 9.0 за клас В (на квадратен метър за месец без ДДС). (Фиг. 9).
- В активен строеж са проекти с отдаваема площ, надвишаваща 126,400 кв. м.

Фигура 8: Търсене по сектори в Периферия



Източник: Colliers

Фигура 9: Средни офертни наемни нива в Периферия (EUR/ кв.м./ месец без ДДС)



Източник: Colliers



## Office Like Home



## Прогноза

- The hybrid working model remains the main one for most office occupiers. This trend is expected to continue in 2024 with a continued focus on the quality of space occupied and providing a supportive working environment for employees.. There has been some reduction in time out of the office compared to recommended/ required attendance days. This could possibly affect the workdesk/employee ratio and hence on the take up by the end of the year.
- Flex office and coworking spaces continue their development which is likely to accelerate in 2024, due to the increased corporate demand for this type of space in addition to conventional offices.
- It is expected that rental rates in quality projects will grow, especially in those under active construction.
- Companies will continue to have higher demands in relation to the ESG components of their occupied space. There has been a strengthening of this trend, led mainly by international companies. There will be increased market segmentation between the newer and higher quality projects and the older ones, which cannot offer the required sustainability standards.
- Several large-scale office projects will continue to be actively under construction, with some already pre-let or pre-sold. ace.

### Definitions:

\* Gross take-up – total market absorption activity is the total office space that has been sold or leased during the period; includes the following types of transactions: pre-leasing, leases from operators new to the market, expansion (company expansion), renewal/renegotiation of contract terms, relocation and sale with option to lease back the property sold.

\*\* Net take-up – total market absorption activity is the total office space that has been leased during the period; includes the following types of transactions: pre-leasing, leases from operators new to the market, expansion (company expansion), relocation from non-competitive stock.

## За повече информация

Верка Петкова  
Партньор | Директор |  
Бизнес развитие  
тел. +359 2 976 9 976  
verka.petkova@colliers.com

Николай Георгиев, MRICS  
Мениджър  
Оценки и консултантски услуги  
тел. +359 2 976 9 976  
nikolay.georgiev@colliers.com

OfficeMAP  
officemap.bg

Този доклад е изготвен от Colliers единствено с цел предоставяне на обща информация. Colliers не носи никаква отговорност, директно или косвено, във връзка със съдържанието, точността и достоверността на така предоставената информация. Всяко заинтересовано лице трябва да направи допълнително конкретно запитване относно точността на документа. Colliers не предоставя никакви изрични или подразбиращи се гаранции относно този доклад, както и не носи никаква отговорност за преки, непреки или последващи вреди и пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ. Тази публикация е защитена от авторското право и сродните му права.

Всички права запазени © 2024 Colliers

Colliers | София  
Европейски Търговски Център  
бул. Цариградско шосе 115К  
сгр. Б, ет. 7 | 1784 София  
тел. +359 2 976 9 976  
colliers.com

 Colliers | Bulgaria



Accelerating success.