

## **ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕТО НА СЕГМЕНТА НА ОФИС-СГРАДИТЕ, КАТО ЕДНА БЪРЗО РАЗВИВАЩА СЕ СЪСТАВНА ЧАСТ НА СТРОИТЕЛНИЯ СЕКТОР ОТ НАЦИОНАЛНОТО СТОПАНСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**Цвети Даковски<sup>1</sup>, Иванка Каменова<sup>2</sup>**

### **PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE OFFICE BUILDING SEGMENT AS A FAST-DEVELOPING COMPONENT OF THE CONSTRUCTION SECTOR OF THE NATIONAL ECONOMY OF THE REPUBLIC OF BULGARIA**

**Tzveti Dakovski<sup>1</sup>, Ivanka Kamenova<sup>2</sup>**

#### **Abstract:**

*We consider the prospects for the development of the specific segment of office-building construction in our country. It is stressed that this is a relatively new and comparatively fast-developing component of the construction sector of the national economy. A link is established between the enlargement of the scale of outsourcing services and the need to acquire or rent the office space necessary for their implementation. We indicate the specific requirements that the latter should meet. We show the growth of the number of construction permits issued for this type of buildings. We also stress the territorial concentration of office buildings in the central parts of the capital city and in the larger cities of Bulgaria. In addition, we point out some market tendencies as regards the price levels in renting or acquiring space in this specific type of buildings.*

#### **Keywords:**

*Construction Sector of the National Economy, Segment of the Office-building Construction Sector, Specific Space Planning Requirements for the Office Buildings under Construction, Outsourcing, Design Visas and Construction Permits, Territorial Concentration of Office Buildings, Transactions with Office Space, Office Area Rentals, Market of Office Buildings and Space in them, Price Levels.*

---

<sup>1</sup> Цвети Даковски, проф. д. ик. н. инж., хон. преподавател в кат. „Организация и икономика на строителството“, Строителен факултет, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ №1, 1046 София, e-mail: dakovski\_fce@uacg.bg;

Tzveti Dakovski, Prof. D.Sc. Eng., Department of Construction Management and Economics, Faculty of Structural Engineering, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., 1046 Sofia, Bulgaria; e-mail: dakovski\_fce@uacg.bg.

<sup>2</sup> Иванка Каменова, ас. д-р инж., редовен преподавател в катедра „Земеустройство и аграрно развитие“, Геодезически факултет, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: ivkamen@abv.bg;

Ivanka Kamenova, Assist. Prof. Dr. Eng., Department of Land Management and Agrarian Development, Faculty of Geodesy, UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., 1046 Sofia, Bulgaria; e-mail: ivkamen@abv.

## 1. ВЪВЕДЕНИЕ

Сегментът на изгражданите офис-сгради в нашата страна е не само една относително по-нова съставна част в структурата на целия сектор строителство на националното стопанство, но и една от най-бързо развиващите се. Отдавна отмина времето, когато в началото на прехода към функциониращо пазарно стопанство за офис-площи се използваха масово не съвсем подходящи помещения. Наемаха се предимно жилища за офиси в жилищни сгради или други не особено целесъобразни площи в различни видове сгради. До 2006 г. офисите със сравнително голяма площ почти липсваха на пазара. Наличието на проекти за съвременни офис-площи с площ над 5000 кв.м беше крайно ограничено [1, с. 76–77]. В периода на прехода към пазарна икономика се освободиха площи и в редица административни сгради и в част от тях също се настаняха някои отделни фирми. Но условията за работа там не отговаряха за работа в нормална офис-среда поради невъзможността наемодателите да подържат тези сгради. В следствие отпадна и възможността офиси да се устройват в надпартерните етажи на жилищните сгради без изричното писмено съгласие на собствениците в съответния кондоминиум [3, чл. 38]. С развитието на функциониращо пазарно стопанство започна и процеса на развитие на изграждането на сгради специално предназначени и отговарящи на изискванията за една съвременна офис-среда. Това, освен, че подобрява условията за работа има и проявление в посока на престижа на фирмата и доверието на контрагентите в нея. С разрастването на строителството на офис-сгради се разви и пазарът на наемането на офис-площи, и донякъде пазарът за придобиването им. Това все още е само по възможностите на по-големите и по-стабилни в икономическо отношение компании, като то има не само имиджов характер. То представлява и една добра инвестиция в бъдещето предвид устойчивото развитие на този специфичен пазар и постъпателното засага движение на цените за единица площ при него. Но, може би, най-силен тласък за развитието на строителството на офис-сгради и съответно на пазара на наемането и придобиването на офис-площи у нас даде много бързото развитие на аутсорсинговите услуги [2, с. 183]. Един пример в това отношение са изнесените в нашата страна кол-центрове от редица други европейски държави. Същевременно развитието на сегмента на строителството на офис-сгради трябва да се разглежда и във връзка със сегмента на жилищното строителство. Много инвеститори се оттеглят от жилищния пазар не само поради значителното насищане на него, но е поради нарастващото търсене на другия. Макар да има известно повишаване на търсенето на обекти на жилищната недвижима собственост, то е предизвикано главно от рязкото спадане на лихвените равнища по депозитите на гражданите, тяхното облагане като печалба и липсата на друго инвестиционно поле или поне несъществуващите традиции да се влагат лични средства в други финансови инструменти. При това търсенето на жилищни недвижими имоти се ограничава главно в столицата и по-големите градове и то основно в по-престижните им зони. Всичко това е още една добра предпоставка за развитието на сегмента на офис-строителството в рамките на строителния сектор. Тук си подставяме задачата да очертаем някои от специфичните негови особености и най-вече перспективите за развитието му.

## 2. ИЗЛОЖЕНИЕ

Изграждането на сгради за специфичните офис-цели в нашата страна няма никакви дългогодишни традиции. То е преди всичко резултат на нов вид специфични изисквания към средата на работа на отделните фирми в новите условия на функционираща пазарна икономика. Не бива да се правят никакви аналогии с изгражданите по времето на условията на плановата икономика административни сгради за нуждите на отделни ведомства или други различни организационни структури. В пазарни условия цяла сграда, която да се използва за отделен стопански субект относително рядко се среща. Много

фирми работят в условията на наети, а не толкова на закупени сгради и при това в съжителство с редица други фирми. При това в съвременните условия в офис-сградите основните площи са с относително по-големи размери и в тях се разполагат повече сътрудници. За да им се осигурят нормални условия за работа и известна самостоятелност в едно лично пространство, тези помещения се разделят от невисоки прегради, чрез които се образуват т.н. кубикъли. По правило в самостоятелно отделени кабинети работи само по-висшият мениджмънт на компаниите. Тези условия за работа вече се налагат и у нас и това съответно води до по-нови изисквания още при самото проектиране на сградите и после при изграждането им. Това има своето определено икономическо оправдание и то е, че най-често фирмите имат променлив състав сътрудници и в резултат на това различни потребности от офисна площ. Следователно при проектирането на такъв тип сгради, което коренно се различава от това на масова изграждане жилищни сгради например, тук обемно-планировъчните решения трябва да са по-гъвкави. По-големите площи и обеми в последствие, в зависимост от потребностите на наемателите или тези, които желаят да закупят части от сградите, могат чрез преграждане с по-леки материали да бъдат разделени. Всичко това, което е известно в литературата по проблемите на недвижимата собственост като понятието „ритейлинг“, предопределя и особеностите при конструктивно-технологичните решения за изграждането на такъв тип сгради. Класическите скелетно-гредови или безгредови конструкции биха били неподходящи и биха утежили такива сгради. В световната практика при строителството на високи офис-сгради преобладават стоманените конструкции, но у нас все още масово се използва стоманобетон. Необходимостта от реализирането на по-големи обеми и съответно отвори донякъде затруднява използването му, но поради по-малката етажност на сградите и самите им мащаби се намират подходящи конструктивни решения. Въпросът за възможния в перспектива преход към изграждането на такъв тип сгради със стоманена носеща конструкция е извън разсъжденията тук, но рано или късно ще се постави. Те имат ред предимства, като например по-кратките срокове за строителство и по-лесната реализация на по-големи обеми. Има редица възражения по отношение на средата за обитаване в подобен вид сгради и те засега определено не се използват при жилищните сгради. В антисейсмично отношение те са надеждни поради по-високата си степен на гъвкавост, но при ежедневна експлоатация понякога се усещат вибрации на конструкциите и това създава допълнителен дискомфорт при обитаване. От чисто икономическа гледна точка, каквато е целта ни тук, определено считаме, че офис-сградите със стоманена носеща конструкция имат бъдеще и у нас. Основната причина за това са по-добрите възможности за свободна планировка, по-бързите темпове на изграждане, съвременните фасадни решения, високата степен на осветеност на помещенията и доброто вписване в градската среда. Що се отнася до производствените разходи за единица полезна площ, те зависят от цената на стоманата на международните пазара. Тъй като тя и сега не е висока, предлагането и е много голямо, производството в света устойчиво нараства, имаме основание да считаме, че и това потвърждава добрите им перспективи и в нашата страна.

Както вече се изтъкна, един от най-силните стимули за разширяването на процеса на изграждането на офис-сгради у нас стана рязкото нарастване на мащабите и стойностните обеми на аутсорсинговите услуги в страната. Наред с разширяването на потребностите на различните други видове фирми от офисни сгради, именно аутсорсинговата индустрия тласна силно напред този специфичен сегмент на строителния сектор на стопанството. Въпреки, че България се появи едва преди десет години на световната сцена като аутсорсинг дестинация, тя вече се превръща в един от лидерите, привличащи международни компании в аутсорсинг сектора. В индекса за глобален аутсорсинг за 2017 година, България заема 15-то място сред 55 държави. Сега у нас се обслужват клиенти от Европа, Северна Америка и дори от Азия. Трите водещи за България държави, изнасящи

дейности тук са Великобритания, САЩ и Германия. Аутсорсинг индустрията е концентрирана основно в София, като се счита че почти 90% от този тип дейности се осъществяват в столицата [4, с. 4]. В последно време аутсорсингът засилва присъствието си и в други по-големи градове на страната като Пловдив, Варна и Бургас, където също започват да се установяват фирми от този сектор. Особено силно е икономическото присъствие на аутсорсинг сектора в столичния град и то устойчиво нараства. По отношение на създадената добавена стойност, от 2011 г. до 2016 г. аутсорсинг индустрията е създала съответно 8,8% от нея и е достигнала 9,7%. По отношение на произведената продукция в стойностно изражение, относителният дял за същия период е нараснал от 8,4 % до 9,0% [4, с.6]. Особено показателно е увеличението на добавената стойност на аутсорсинг индустрията в млн.лв в икономиката на столичния град. От 1,409 млн. лв през 2011 г. тя достига до 2,174 млн. лв през 2016 г. според информацията на Националния статистически институт (НСИ) [7]. Но най-интересната характеристика на сектора в рамките на Столичната община е високата му степен на диверсификация и в трите му части – създаване и разпространение на информация и отделни интелектуални продукти, професионални дейности и научни изследвания, и административни и спомагателни дейности [4, с. 5]. Всичките те имат приблизително сходна тежест в създаваната добавена стойност и това означава, че те всички се развиват добре и няма някакво доминиращо влияние на някоя от тях. В тази дейност са заети в много висока степен лица с висше образование – около 80 % при средно заети такива в страната около 32,5 % [4, с. 11]. Всичко това означава, че развитието на сектора неминуемо ще се свързва с изграждането или придобиването на дълготрайни материални активи, основна част от които съответно ще бъдат офис-сградите и тяхното обзавеждане, като това ще зависи основно от самите мащаби на аутсорсинговите компании.

Всичко изложено до тук потвърждава, че сегментът на офис-сградите, както и малко по-широката група административни сгради устойчиво нараства в рамките на строителния сектор на националното стопанство. Този нюанс е продиктуван от една страна от предназначението на сградите, но и от друга страна от вида на инвеститора. Ако има административни сгради, изграждането на които е осъществено на бюджетна линия и те не са предназначени за пазарна експлоатация, то чисто офисните сгради са изцяло предприемаческа инициатива и се реализират като части от тях или като отделни площи за наемане на изцяло пазарен принцип. Без тук да ги делим по главни групи класове – клас А (високотехнологични за първокласни инвеститори), клас В (практично работно пространство за бекофис) и клас С (преустроени за покриване на изискванията за предния клас), ще покажем как се е развивало изграждането им. Тъй като НСИ ги обобщава като административни сгради, ще се дадат данните за по-широкото понятие административни сгради като цяло.

Много показателна характеристика за развитието на този процес е наличието на издадени разрешителни за строеж в последните години. В самите разрешителни се включва информацията за разгънатата застроена площ – в случая в табл. 1. – общата от този тип за годината.

Таблица 1. Издадени разрешителни за строеж на административни сгради

Година	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Брой	215	221	170	156	187	157	163	127
Разгънатата застроена площ, кв.м	150 652	149 998	83 781	137 386	174 777	172 652	285 438	219 688

изт.: <https://www.nsi.bg>

Тук е интересното, че макар че през 2010 г. броят на разрешителните от 215 намалява до 127 броя през 2017 г., разгънатата застроена площ (РЗП) в кв.м за същия период от 150 652 m<sup>2</sup> нараства до 219 688 m<sup>2</sup> – това е нарастване от около 46%. Тази тенденция ясно показва, че въпреки намаляването на броя на сградите, те нарастват по площ – строят се все по-големи сгради.

За същият този период е интересно да се види колко са започнатите за изграждане административни сгради и каква е разгънатата им застроена площ – това е показано в табл. 2.

Таблица 2. Започнато строителство на нови административни сгради

Година	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Брой	120	121	83	112	94	90	89	84
Разгънатата застроена площ, m <sup>2</sup>	81 567	71 080	36 377	71 685	58 523	161 500	119 746	124 816

изт.: <https://www.nsi.bg>

Тенденцията и тук е подобна – въпреки, че техният брой намалява за периода с 31%, то разгънатата застроена площ се увеличава с 53%.

В следващата табл. 3. е показана разгънатата застроена площ (РЗП) при издадените разрешителни за строеж на административни сгради само за столичния град.

Таблица 3. РЗП на издадените разрешителни за строеж на нови административни сгради в София

Година	2013	2014	2015	2016	2017
Разгънатата застроена площ, m <sup>2</sup>	71 466	83 461	77 089	219 373	156 372

изт.: <https://www.nsi.bg>

заб.: данните са конфиденциални за Пловдив, Варна, Бургас

Ако разгънатата застроена площ за страната за периода 2013 г. – 2017 г., съгласно информацията отразена в табл.1. е нараснала с 59,8%, то само за столицата това нарастване е 118,8%.

По отношение на броя на издадените разрешителни за изграждане на нови административни сгради, интересно е сравнението между тях за страната като цяло, столицата и най-големите ни градове Пловдив, Варна и Бургас – табл. 4.

Таблица 4. Брой на издадените разрешителни за строеж на нови административни сгради

Година	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Общо за страната	170	156	187	157	163	127
София (столица)	8	27	27	26	30	24
Пловдив	22	9	20	29	24	16
Варна	8	3	11	4	20	16
Бургас	n.a.	7	29	4	n.a.	n.a.

изт.: <https://www.nsi.bg>

заб.: n.a. – данните са конфиденциални

Общо за страната разрешителните намаляват, но в столицата те се утрояват. Във Варна се удвояват. В Пловдив се намаляват с около една трета, а за Бургас само за три години намаляват почти четири пъти. Това отново показва по-голямата им концентрация в столицата, като не бива то да се отделя от това, че самата разгъната застроена площ се увеличава – по-малко, но по обемни и по-големи по площ сгради.

Особено важно е дали когато са издадени разрешителни за строеж на нови административни сгради самото им изграждане е започнало. Това за периода 2012 г. – 2016 г. е показано в табл. 5. Вижда се намаляване на тази бройка общо за страната. За някои градове, като например Бургас за някои години въобще липсват данни, тъй като те се считат от фирмите за конфиденциални. Същевременно, както беше показано в табл. 2, разгънатата застроена площ на такъв тип сгради общо за страната нараства за същия период със значителните приблизително три пъти.

Таблица 5. Брой на новите административни сгради, чието строителство е започнало

Година	2012	2013	2014	2015	2016
Общо за страната	83	112	94	90	89
София (столица)	n.a.	6	11	18	24
Пловдив	3	10	19	22	3
Варна	3	3	4	12	14

изт.: <https://www.nsi.bg>

заб.: n.a. – данните са конфиденциални

Интерес представлява сравнението между броя на издадените разрешителни за строеж на нови административни сгради и съответно общата разгъната застроена площ (РЗП) на всичките тях за 2017 г. спрямо 2016 г. Наличните статистически данни специално за последното тримесечие на посочените две поредни години показват рязък спад, особено по втория показател. От табл. 6. е видно, че при подобен брой издадени разрешителни, разгънатата застроена площ намалява за страната като цяло с 63,5%. Особено драстично това е изразено в столичния град където тя спада повече от два пъти. Най-вероятно това говори за издадени разрешителни за по-малки по-площ сгради. В другите показани градове на страната няма такъв силен спад.

Таблица 6. Издадени разрешителни за строеж на нови административни сгради за IV тримесечие на 2016 г. и 2017 г.

Области	Издадени разрешителни за строеж за IV тримесечие на 2016 г.		Издадени разрешителни за строеж за IV тримесечие на 2017 г.	
	Брой	Разгъната застроена площ, кв.м	Брой	Разгъната застроена площ, кв.м
Общо за страната	32	80 113	30	29 251
София (столица)	4	61 110	3	26 810
Пловдив	7	5 928	4	10 777
Варна	4	4 465	5	3 453
Бургас	n.a.	n.a.	3	9 148

изт.: <https://www.nsi.bg/>

заб.: n.a. – данните са конфиденциални

В табл.7. е показано, че при издадения брой разрешителни за строеж реално е започнало изграждането на значително по-малко на брой обекти. В страната с около 30% по-малко. Само за столичния град три пъти по-малко, за Пловдив два пъти по-малко, за Варна три и половина пъти по-малко. Най-вероятна причина за това е инвестиционния потенциал на инвеститорите, но е възможно да са повлияли и някои неблагоприятни промени по места в пазарната конюнктура по отношение на търсенето.

Таблица 7. Брой издадени разрешителни за строеж и започнато строителство на нови административни сгради за януари-септември 2017 г.

Области	Издадени разрешителни за строеж	Започнато строителство
Общо за страната	97	68
София (столица)	21	7
Пловдив	12	6
Варна	11	3
Бургас	п.а.	3

изт.: <https://www.nsi.bg/>

заб.: п.а. – данните са конфиденциални

Много важен и решаващ от икономическа гледна точка е самият пазар на офис-площи, именно за нуждите на който се изграждат сградите от този сегмент на строителния сектор у нас. Най-активен е пазарът на офис-имоти в София, който отчита рекордно деветмесечие на 2017 г. за последните 10 години. Отдадени са над 131 000 кв.м площи и периодът октомври-декември традиционно е най-силното тримесечие. В случая то се доближава до най-високите реализирани наемни нива за предкризисната 2008 г. – наетите офис-площи са 64 109 кв.м. Средните месечни наеми на офиси за периода 2006 г. –2017 г. в гр.София са отразени в табл.8. и са показани в евро/кв.м.

Таблица 8. Средни месечни наеми на офиси в гр.София

Година	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Средни месечни наеми, евро/кв.м	15,0	17,0	15,5	12,0	9,0	7,5	8,0	9,0	9,5	10,0	11,0	12,0

изт.: <https://www.investor.bg/news/news/analysis>

Интерес представлява годишната класация Office Space Across The World на глобалната консултантска компания Cushman & Wakefield [5], сред пазарите на първокласни офиси с най-ниски разходи на работно място в Европа и също в глобален план са градовете София, Пловдив и Варна. Това проучване обхваща 215 пазара в 58 държави. Разходите за работно място, изчислени на базата на наемите и съпътстващите такси, дължими от наемателя за първокласна офис-площ в София достигат 2 175 долара годишно. С тази относително неголяма сума, столицата на България заема 195-то място в класацията. В класацията влизат и другите два български града, които са още по-изгодни за наемателите – Пловдив с 1 358 долара годишно (209 позиция) и Варна с 1 163 долара годишно (212 позиция). За сравнение в световен план, Хонконг е най-скъпата офисна локация в света с 27 432 долара годишни разходи. Растящите разходи са причина все повече международни корпорации да насочат своето внимание към райони с по-ниски цени за офис-площ, каквато е България. Това може да стане едно важно конкурентно предимство за нашата страна в това отношение.

Що се отнася до разпределянето на офис-площите, както съществуващите, така и новоизгражданите, тяхната концентрация и изборът на местоположение за нови обекти е свързана с развитието на градските зони. Специално в столичния град самият идеален градски център затруднява новото офис-строителство поради затруднените подходи, тежкия трафик и липсата на паркинг-площи. Но на територията на разширения градски център инвестиционния интерес е по-голям. Вече в столицата се очертават зони с висока концентрация на такъв тип сгради. Ако в район Средец, кв.Яворов има само 13 000 кв.м офис-площи, то в район Младост те са 311 270 кв.м [6]. Това са основно площи в т.н. Бизнес парк. Също така трябва да се изтъкне, че може да се изградят големи бизнес сгради на комуникативни места – например вече функциониращия Европейски търговски център с обща застроена площ от 72 000 кв.м. Той включва също така търговски площи и развлекателни зони. По-големи обекти са също Софарма Бизнес Тауърс (51 000 кв.м), София Тех Парк (57 000 кв.м), Мегатарк (51 000 кв.м), Капитал форт (80 795 кв.м) и редица други по-малки [6].

### 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Перспективите за развитието на сегмента на офис-сградите и на административните сгради въобще у нас са благоприятни. Има търсене на офис-площи за наемане и за придобиване. Това търсене ще се увеличава главно поради разширяването на мащабите на аутсорсинговите услуги. Повишаването на наемите е умерено и относително устойчиво. При това в условията на придобита, закупена офисна площ разходите за експлоатацията като относителен дял в структурата на пълните разходи на фирмите заети с производството на услуги са ниски. Основно, както и досега, нови офис-сгради ще продължават да се изграждат главно в София и в най-големите градове на страната. За по-малките градове перспективите са крайно ограничени. В рамките на столичния град изборът на инвеститорите за изграждане на такъв тип сгради ще се променя по териториален признак. Вече има отлив от централната градска част, а се и създадоха зони с концентрация на такива сгради. Спорен е въпросът, дали изграждането на много големи сгради разделени на различни експлоатационни зони е по-правилното решение. Негова алтернатива са отделни офис-сгради с по-малки размери, но обединени в комплекс. Не винаги е целесъобразно офис-сградите да се съчетават с търговски центрове или атракционни и хранителни заведения. Във връзка с принципите за хармонична околна среда и опазването и ще става все по-важно да се осигурява около офис-сградите зеленина, чист въздух от автомобили или други замърсители. Особено важно е и осигуряването на ниско равнище на шума. Това ще ги направи не само по-привлекателни за работа в тях, но и ще повиши търсената доходност поради нарастващия интерес на наемателите или придобиващи собственост в тях компании. В крайна сметка това ще увеличи инвестиционния интерес и ще насочи нови компании в тези сгради, типичен сегмент на строителния сектор.

### ЛИТЕРАТУРА

- [1] Даковски Ц., С. Йотов, С. Трашлиев и кол., Сделки с недвижими имоти, София, Кабри, 2006.
- [2] Моравенов М., Финансови аспекти и роля на секюритизацията при инвестиции в имоти, София, Св.Григорий Богослов, 2016.
- [3] Закон за устройство на територията, обн. ДВ, бр.1/2001.
- [4] София. Състояние и развитие на аутсорсинг индустрията, Секторен анализ на Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции, 2017.
- [5] <https://www.investor.bg/news/news/analysis/>
- [6] <https://investsofia.com/>
- [7] <https://www.nsi.bg/>