

**11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ**

„БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не извършва научноизследователска и развойна дейност. Към момента няма регистрирани патенти и дейността му не зависи от издадени лицензи.

Дружеството не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

## 12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Регистрационния документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в този регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

Агенция за Икономически Анализи и Прогнози - [www.aeaf.bg](http://www.aeaf.bg) ;

Национален статистически институт – [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg);

Български Пропертис – [www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg) ;

Българска Народна Банка – [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg);

АДРЕС недвижими имоти – [www.address.bg](http://www.address.bg);

Arco Real Estate – [www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg);

Фортън Интернешънъл – [www.forton.bg](http://www.forton.bg);

и други цитирани по-долу в текста;

### 12.1 Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България. По-долу са представени данни и кратко описание на макро показатели през периода 2012 г. – 2014 г., както и техните очаквани стойности през следващите 2 години.

През първата половина на 2013 г. развитието на българската икономика бе негативно, като това основно се прояви в данните за второто тримесечие – БВП отбеляза спад на годишна база, за първи път от началото на 2010 г. През третото тримесечие на 2013 г. растежът на икономиката отново премина на положителна територия, а през последните три месеца се ускори до 1.6%, изпреварвайки динамиката през предходните няколко тримесечия и през цялата 2012 г. На годишна база БВП през 2013г. нарасна с 0.9% като основният двигател през годината беше външното потребление след относително слабото му развитие през 2012 г.<sup>2</sup>. Въпреки това, в средносрочен план, Агенция за икономически анализи и прогнози предвижда ръстът на износа да нормализира темпото си на растеж до 5% на година.

През 2013 г. вносът на стоки и услуги също отбеляза покачване с 5.7%. Това се дължеше основно на търсенето на суровини от експортните отрасли. През следващите няколко години Агенцията прогнозира реалният растеж на вноса да бъде средно около 6%, а ускорението да бъде основно по линия на инвестиционни и потребителски стоки.

---

<sup>2</sup> Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за икономически анализи и прогнози, [http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf\\_201404.pdf](http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf_201404.pdf)

## Графика 1

### Принос по компоненти на крайното използване за растежа на БВП

(%, процентни пунктове; спрямо предходното тримесечие; сезонно изгладени данни)



Забележка: Данните за приноса не са адитивни поради директно верижно обвързване и сезонно изглаждане на БВП и компонентите му; не е включен приносът на изменението на запасите.

Източници: НСИ, изчисления на БНБ.

Данните на НСИ за първото тримесечие на 2014 г. показват верижен ръст на БВП от 0.3% и 1.2% на годишна база. Експресните оценки на Института за второто тримесечие на 2014 г., публикувани на 14.08.2014 г., посочват повишение на ръста от 0.5% на тримесечна и 1.6% на годишна база<sup>3</sup>. През първата половина на 2014 г. се наблюдава изменение на приноса по компонентите на крайно използване като крайното потребление и бруто образуването на основен капитал са основни двигатели на растежа (виж графика 1).

Ветрилообразната графика, представящата прогнозата на БНБ за ръста на БВП (виж графика 2), очертава като най-вероятен сценарий повишение на ръста на икономиката и достигане до нива от 3% ръст на годишна база през второто тримесечие на 2015г.<sup>4</sup>

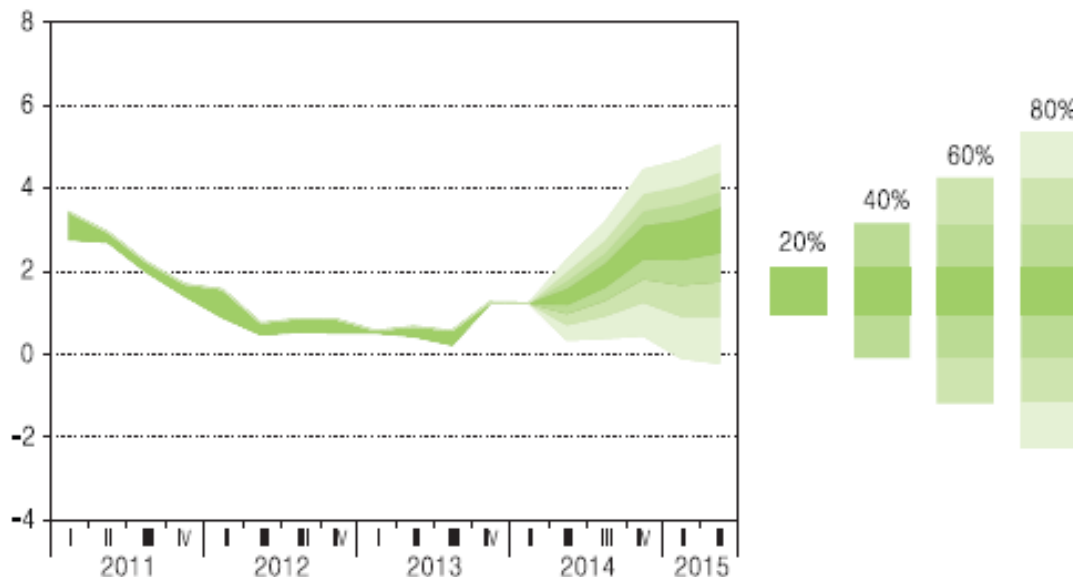
<sup>3</sup> Източник: Национален Статистически Институт, [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)

<sup>4</sup> Източник: Българска Народна Банка, [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)

## Графика 2

## Ветрилообразна графика за очаквания годишен темп на изменение на БВП

(%)



Източник: БНБ, Икономически преглед 02/2014

В резултат на своя анализ към м. април 2014 г., Агенцията за икономически анализи и прогнози оценяват потенциалния ръст на българската икономика на 1.5% през 2014 г. и 2.5% през 2015 г. (виж Таблица 9), като така прогнозата съвпада с тази на БНБ. В номинално изражение се предвижда БВП да възлезе съответно на 79.2 млрд. лв. и 82.6 млрд. лв. през тези две години.

Таблица 9. Макроикономически индикатор: Търсене и предлагане на стоки и услуги през 2010 – 2015 г.

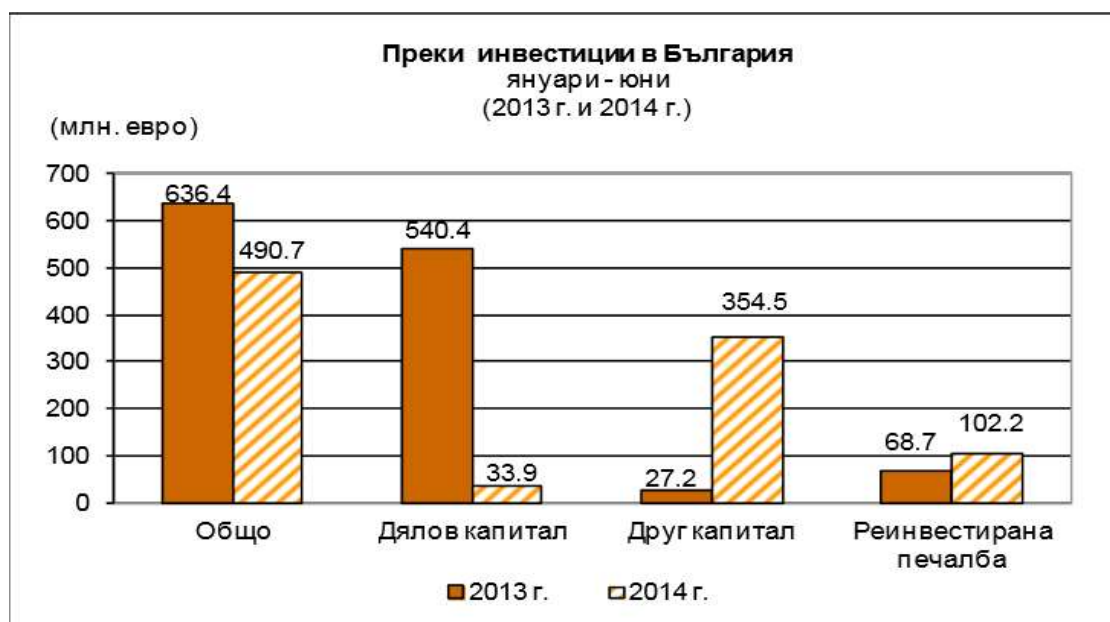
	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*
<b>Търсене и предлагане на стоки и услуги</b>	<b>Изменение на физическите обеми, %</b>					
Частно потребление	0.1	1.5	3.7	-2.3	2.2	3.7
Правителствено потребление	1.9	1.6	-0.5	2.5	0.6	-1.4
Бруто образуване на основен капитал	-18.3	-6.5	4	-0.3	3.5	5
<b>Крайно вътрешно търсене</b>	-4.8	0	3.1	-1.1	2.3	3.2
Износ на стоки и услуги	14.7	12.3	-0.4	8.9	1.7	4.9
- в т.ч. стоки	19.8	16.6	-0.9	12	1.9	5.3
- в т.ч. услуги	2.6	-0.9	1.2	-1.8	1.2	3.4
<b>Крайно търсене</b>	1.1	4.4	1.7	2.8	2.1	3.9
Внос на стоки и услуги	2.4	8.8	3.3	5.7	2.8	5.9
- в т.ч. стоки	6.4	11.4	4.5	6.2	3.3	6.3
- в т.ч. услуги	-14.5	-7.1	-4.9	2.3	0	3.5
<b>Брутен вътрешен продукт</b>	0.4	1.8	0.6	0.9	1.5	2.5

Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за Икономически Анализи и Прогнози

По данни на НСИ, представени от Агенцията за икономически анализи и прогнози инвестиционната дейност, която през 2012 г. едва бе започнала да се възстановява от рецесията, започнала през 2009 г., през 2013 г. отново премина на отрицателна територия. Общите инвестиции за страната се свиха с 6.7% през първото полугодие на 2013 г., но благодарение на нарастването, отбелязано през втората половина на годината, инвестиционната дейност реализира минимален спад от 0.1% на годишна база. От Агенцията за икономически анализи и прогнози предвиждат по-умерени темпове на растеж на инвестициите на фона на периода преди рецесията – съответно 3.8% и 5.4% през 2014 и 2015 г.<sup>5</sup> По данни на НСИ за първото тримесечие на 2014г. инвестициите в основен капитал нарастват с 3.4% на годишна база, а експресните оценки на Института за второто тримесечие на годината показват ръст на инвестициите от 3.9%.

Преките чуждестранни инвестиции в страната отчитат слабо изоставане, но като цяло запазват нивото си от предишни години. Най-актуалните данни на БНБ за ПЧИ за периода м. януари 2014 г. – м. юни 2014 г. показват изоставане на общо акумулираните ПЧИ спрямо същия период на 2013 г.

Графика 3



Източник: БНБ

По отраслова структура най-големи нетни инвестиции за периода м. януари 2014 г. – м. юни 2014 г. са насочени към отрасъл Преработваща промишленост (203.3 млн. евро), Операции с недвижими имоти, Наемодателна дейност и бизнес услуги (198.1 млн. евро) и Строителство (44.3 млн. евро). През 2014 г. Агенцията за икономически

<sup>5</sup> Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за икономически анализи и прогнози, [http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf\\_201404.pdf](http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf_201404.pdf)

анализи и прогнози очаква чуждестранните инвестиции да възлязат на 1.1 млрд. евро (виж Таблица 2 по-долу).

Графика 4



Подобно на инвестициите, потреблението отбеляза влошаване през 2013 г. Докато през 2011 г. - 2012 г. се наблюдава умерено възстановяване на потребителските разходи, през 2013 г. обемът на потреблението се сви с 1.4%, като темпът на спад бе относително постоянен през цялата година. Спадът се дължеше на потреблението на домакинствата, което се сви с 2.3% спрямо 2012 г., докато публичното потребление се повиши с 2.5%<sup>6</sup>. Към първото тримесечие на 2014 г. потреблението показва сигнали за възстановяване като ръста на годишна база през първото тримесечие на 2014 г. е 3%, а експресните оценки на НСИ за второто тримесечие на 2014 г. посочват ръст от 2% спрямо второто тримесечие на 2013 г.

Динамиката на платежния баланс през 2013 г. силно наподобяваше процесите от 2011 г., когато бе натрупан излишък по текущата сметка при наблюдавани изходящи финансови потоци от страната. През изминалата година зад положителната стойност по текущата сметка от 751.3 млн. евро (1.9% от БВП при дефицит от 0.8% година по-

<sup>6</sup> Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за икономически анализи и прогнози, [http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf\\_201404.pdf](http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf_201404.pdf)

рано) стоеше значителното нарастване на износа на стоки както в номинално, така и в реално изражение (виж Таблица 10). През първото тримесечие на 2014 г. ръста на износа се забави, докато вносът показва сигнали за възстановяване в унисон с ръста във вътрешното потребление. Експресните оценки на НСИ за второто тримесечие на 2014 г. показват отрицателно външнотърговско салдо от 463 млн. лв.

В същото време, спадът в потреблението и инвестиционната активност в страната през 2013 г. се отрази от една страна в по-слаб внос, а от друга – в износ на свободни капитали в чужбина. Отрицателният баланс по финансовата сметка възлезе на 3.7% от БВП. В резултат на това, според Агенцията за икономически анализи и прогнози, излишъкът на текущата сметка ще се понижи до 1.2% от БВП през 2014 г. и 0.7% в края на 2015 г. (виж таблица 10).

Таблица 10. Макроикономически индикатор: Платежен баланс през 2010 – 2015 г.

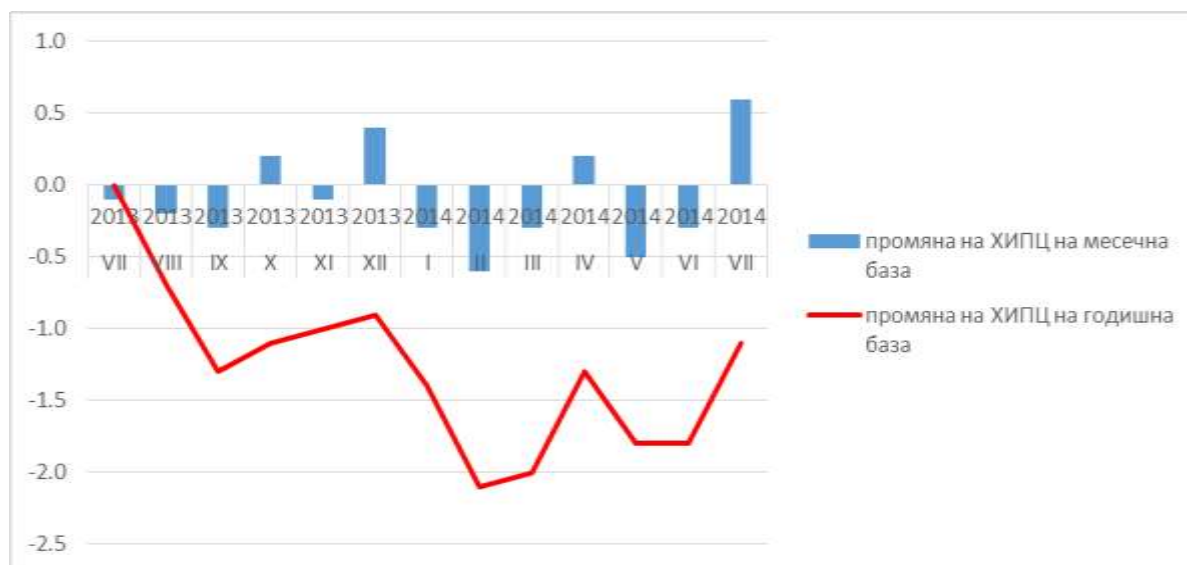
	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*
<b>Платежен баланс</b>	<b>Млн.евро</b>					
Износ на стоки (f.o.b)	15 561	20 264	20 770	22 228	22 557	23 991
Внос на стоки (f.o.b)	18 325	22 420	24 230	24 582	25 286	27 086
<b>Търговски баланс</b>	-2 764	-2 156	-3 460	-2 353	-2 729	-3 095
<i>като % от БВП</i>	-7.7	-5.6	-8.7	-5.9	-6.7	-7.3
Износ на услуги	5 011	5 354	5 794	5 769	6 044	6 396
<i>-в т.ч. туризъм</i>	2 747	2 852	2 917	3 058	3 181	3 276
Внос на услуги	3 144	3 038	3 414	3 661	3 812	4 031
<i>-в т.ч. туризъм</i>	931	959	1 016	1 150	1 185	1 220
<b>Салдо по услугите</b>	1 868	2 316	2 380	2 108	2 231	2 365
<i>като % от БВП</i>	5.2	6	6	5.3	5.5	5.6
<b>Салдо по стоки и услуги</b>	-896	159	-1 080	-245	-498	-730
<i>като % от БВП</i>	-2.5	0.4	-2.7	-0.6	-1.2	-1.7
<b>Салдо по доход и текущи трансфери</b>	363	-126	746	996	979	1 028
<i>като % от БВП</i>	1	-0.3	1.9	2.5	2.4	2.4
<b>Текуща сметка</b>	-533	33	-334	751	481	297
<i>като % от БВП</i>	-1.5	0.1	-0.8	1.9	1.2	0.7
Преки чуждестранни инвестиции в страната	1 151	1 330	1 070	1 092	1 114	1 137
<b>Общ баланс</b>	-384	159	2 161	-599	789	176

Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за Икономически Анализи и Прогнози

За 2013 г. общата средногодишна инфлация, изчислена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени, бе 0.4%, а инфлацията в края на годината беше отрицателна-0.9%<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за икономически анализи и прогнози, [http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf\\_201404.pdf](http://aeaf.bg/images/stories/forecasts/aeaf_201404.pdf)

Графика 5 – Промяна в хармонизирания индекс на потребителските цени 2013 г. – 2014 г.



Източник: НСИ, собствени изчисления

Свиването на темповете на инфлация по месеци на годишна база започна още през последното тримесечие на 2012 г., когато инфлацията беше около 3% и премина в период на дефлация до средата на 2013 г., когато инфлацията за м. юни беше 0%. Както се наблюдава в Графика 5, в началото на 2014 г. е налице дефлация, която продължава и в първите месеци на 2014 г. Според изчисления на БНБ определящо значение за задълбочаването на дефлацията имаше поевтиняването на транспортните горива, храните и услугите, което бе резултат главно от понижението на международните цени и проявлението на специфични фактори, свързани с някои групи услуги. От друга страна, свиването на отрицателния принос на административно определяните цени от март ограничи темпа на спад на общия индекс на потребителските цени. Очакванията на Агенцията за икономически анализи и прогнози са, че дефлационните процеси ще продължат поне до края на 2014 г. Тази динамика води до оценка, че средногодишната инфлация за 2014 г. ще бъде отрицателна. По конкретно, прогнозата за 2014 г. е за инфлация от 1% в края на 2014 г. и за отрицателна средногодишна инфлация от 0.5%.

Фискалната позиция най-вероятно да остане неутрална към икономиката, както през 2014, така и 2015 г. При това положение, се очаква дефицитът да остане непроменен на 1.9% през 2014 г. и да намалее до 1.6% през 2015 г. (виж Таблица 11).



Таблица 11. Макроикономически индикатор: Бюджет през 2010 – 2015 г.

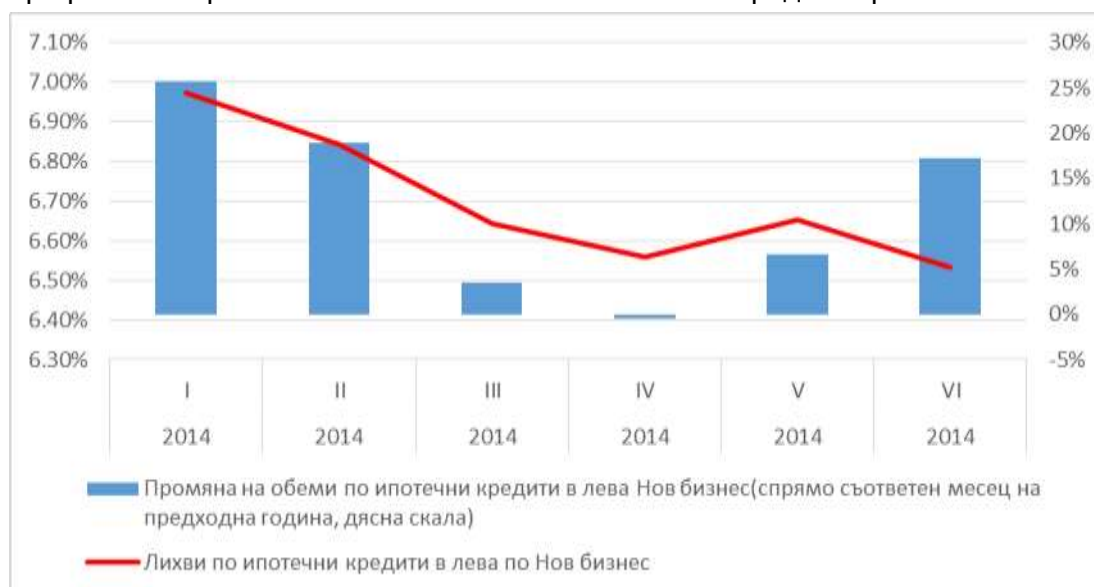
Бюджет	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*
<b>Общо приходи, млн. лв.</b>	23 932	25 378	27 470	28 981	29 508	30 833
Данъчни приходи	19 009	20 592	21 523	22 370	23 247	24 410
ДДС	6 267	6 612	7 152	7 366	7 552	7 936
Акцизи	3 568	3 860	4 048	4 056	4 217	4 525
Корпоративен данък	1 243	1 378	1 421	1 519	1 559	1 628
Данък върху доходите на физическите лица	2 013	2 162	2 282	2 334	2 489	2 589
Социални осигуровки	5 094	5 500	5 590	6 060	6 217	6 465
<b>Бюджетен баланс, % от БВП</b>	-3.9	-2.1	-0.4	-1.9	-1.9	-1.6
Циклично-приспособен бюджетен баланс, % от БВП	-3.2	-1.6	0.3	-1	-1	-1

Източник: Макроикономическа прогноза Април 2014 г., Агенция за Икономически Анализи и Прогнози

## 12.2 Пазар на недвижими имоти

Последната година се отличаваше от предходните най-вече с това, че по-често данните за имотния пазар бяха положителни. Това показва, че са налице сигнали за започнало възстановяване на пазара на недвижими имоти от кризата. Обемите на продажби на имоти нараснаха, а спадът на цените се забави, а в някои областни градове ръстовете преминаха в положителната зона. Освен това данните за лихвената статистика и обемите на кредитите на БНБ от началото на годината показват значително увеличение на обемите на кредитите, отпуснати в лева, както и спад на лихвените проценти.

Графика 6 – Промяна на обема и лихви по ипотечни кредити през 2014 г.



Източник: БНБ, собствени изчисления

По данни на „Бългериан Пропертис“ София беше един от най-активните пазари, като обемите от сделки отбелязаха ръст от около 10% на годишна база. Продажбите на

морски ваканционни имоти, които излязоха от кризата през 2013 г., се увеличиха с около 20%<sup>8</sup>. За разлика от морските, ски курортите все още отчитат относително слабо търсене, в резултат на което цените там все още не успяват да се стабилизируют. През последните години купувачите търсят най-изгодната цена и точните параметри на имота, като компромиси се правят с параметрите, но не и с цената. През първата половина на 2014 г. се забелязват промени в тази тенденция – купувачите са по-склонни да направят компромис с цената, но да закупят точния според техните изисквания имот.

Според прогноза на агенция „Българскиан Пропертис“ за 2014 г. възстановяването на имотния пазар ще продължи, което ще се изрази в допълнително нарастване на реализираните продажби на жилищни и ваканционни имоти. Този процес ще бъде стимулиран и от подобряването на условията по ипотечните кредити и политиката на банките да улесняват достъпа на купувачите до финансиране, поради натрупването на парични депозити.

### **12.3 Жилищни имоти**

Според изчисления на „Българскиан Пропертис“ на база данните на НСИ за цените на апартаментите в областните градове, през последното тримесечие на 2013 г. средните цени на жилищата в страната са регистрирали реален годишен спад в размер на - 0.24%. Същевременно, цените на жилищата в София са отбелязали втори пореден реален годишен ръст в размер на 2.13%, което е показателно, че дъното е било в края на 2012 г. и началото на 2013 г. и пазарът в столицата вече убедително върви по пътя на възстановяването. Подобно положително изменение бележат и цените на апартаментите в Пловдив<sup>9</sup>.

На Графика 7 са представени верижни данни за развитието на цените на жилищата през последната година. Ръстът на цените на жилищата в София и Пловдив е над средния за страната като на тримесечна база той достига до 1.34% в Пловдив.

Средната цена на апартамент в областните градове в България за през второто тримесечие на 2014 г. е била 444.46 евро/кв.м. (при 442 евро/кв.м. през 2013 г.). Според данни на Националния статистически институт (НСИ), през второто тримесечие на 2014 г. в София-столица е започнало строителството на 49 нови жилищни сгради с общо 298 жилища в тях и малко над 39 хил. кв.м. (РЗП). За сравнение, през първите три месеца на година започнатите сгради са 35 с 85 жилища и 13,559 кв.м. РЗП, а година по-рано сградите са 45 със 180 жилища с над 22 хил. кв.м. РЗП. През 2010 г., откогато са последните данни, за периода април-юни започнатите нови жилищни сгради са били 112 с 264 жилища и РЗП от над 54 хил. кв.м.

---

<sup>8</sup> Източник: [www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg)

<sup>9</sup> Източник: [www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg)

Графика 7



Източник: НСИ, собствени изчисления

За второто тримесечие на 2014 г. най-много разрешителни за започване на строежи на жилищни сгради са издадени в Пловдив – 137, следван от Бургас с 130 и София с 118 (виж Графика 8). Средната квадратура на жилищата, които са получили разрешение за строеж през второто тримесечие на 2014г. е малко над 133 кв. м.

Бургаска област е втора в страната по брой започнати нови сгради - 197 жилищни, 48 други и първа по издадени разрешителни за строеж – 130 с 480 жилища и малко над 60 хил. кв.м. РЗП. През първото тримесечие издадените разрешителни са били 202 за 856 жилища с РЗП от 99,897. кв.м.

Графика 8



Източник: НСИ, собствени изчисления

Като цяло за страната местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1,121 жилищни сгради с 3,462 жилища в тях, отчитат от НСИ. Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради се увеличават с 10.4%, жилищата в тях - с 2.1%, докато застроената им площ намалява с 1%.

Според прогнозата на „Бългериан Пропъртис“ не се очаква съществена промяна в цените на имотите, като те ще запазят стабилност и ще покажат по недвусмислен начин, че спадовете са в миналото, което ще даде увереност на всички, че дъното е достигнато и че имотният пазар навлиза в нов етап от своето развитие.

#### **12.4 Ваканционни имоти**

Първите месеци на 2014 г. бяха успешни за продажбите на имоти в ски курортите, но въпреки увеличението на обема на сделките, цените продължават да са под натиск. От друга страна, се наблюдава ръст на продажбите на морските имоти като интересът е както от чужди, така и от български клиенти.

През изминалия зимен сезон (2013 г./2014 г.) се възстанови интереса в имоти в ски курортите. Въпреки това обемът на сделките е по-нисък от този по време на бума и се оказва недостатъчен, за да окаже натиск върху ценовото равнище, което доведе до допълнителен спад на цените в първите месеци от годината.

Най-голям е обемът на сделките с обзаведени студиа и двустайни апартаменти. Средната цена на продадените апартаменти в Банско през първите 3 месеца на годината по данни на „Бългериан Пропъртис“ е 370 евро на кв.м., което представлява спад от 2.6% спрямо предходното тримесечие и спад на годишна база с 3%. Парите, които купувачите отделят за покупка на жилища в Банско продължават да намаляват и през тази година средностатистическият купувач отделя 22,500 евро.

Боровец продължава да бъде най-скъпият ски курорт. Там сделки се сключват на нива средно около 630 евро/кв.м., а средната обща цена на закупените апартаменти е най-висока спрямо останалите ски курорти – 37,250 евро.

Основната част (80%) от купувачите по морето към момента са руснаци. В района на Слънчев бряг, Бургас и на юг – основно Созопол и Лозенец, са зачестили покупките на имоти в комплекси от най-висок клас, разположени на първа линия на цени между 1100 и 1500 евро/кв.м. Относно нивата, на които се осъществяват продажби на масовия клас имоти, средната цена в Слънчев бряг за първото тримесечие на 2014 г. по данни на „Бългериан Пропъртис“ е 560 евро на кв.м. Средната обща цена на закупените апартаменти е 32,100 евро.<sup>10</sup> Освен това данните от първите месеци на годината сочат ръст от 12% в сделките в Несебър. По данни на „Бългериан Пропъртис“ има нарастване на сделките в спа курортите като Велинград и Сандански.

#### **12.5 Офис площи**

През второто тримесечие на 2014 г. предлагането на офис площи остана стабилно, докато търсенето беше на най-високото си тримесечно равнище за последните две години. Като основен двигател на търсенето се явяват преференциите на фирмите за по-големи площи като в началните месеци на годината на пазара навлязоха и нови

---

<sup>10</sup> Източник: [www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg)

клиенти. В следствие на това, свободните площи в началото на годината намаляха. Като се има предвид положителния нагласа към инвестициите в офисни имоти, първите институционални сделки следва да се очакват през втората половина на 2014г.

След като не бяха регистрирани сделки на клас А и В имоти в периода между Април и Юни 2014 г., офис площите останаха на 1,68 мил. кв. м. Активното предлагане беше сравнително стабилно след намаленията през последните няколко тримесечия. Реконструкцията на хотел Плиска на бул. „Цариградско шосе“ като централа на банка с 13,000 кв.м. разгънатата застроена площ е най-големият проект не само през второто тримесечие, но и от самото начало на 2014г.

Очаква се до края на годината нови 21,300 кв.м клас А и В сгради да бъдат довършени до края на годината, но около половината от този обем е предварително отдаден под наем. Поради финансови и други съображения някои от проектите през последните години имаха удължени крайни срокове. Няколко големи преговори и разширения спомогнаха за увеличаването на лизинговите обеми през второто тримесечие. Освен това, данните за първото тримесечие са ревизирани нагоре, което доведе до най-добрата половин година от рецесията през 2009 г. насам. Усвояването в периода между Април и Юни е в размер на 37,500 кв.м., повече от два пъти обема от същия период на 2013 г. и 27% повече отколкото през първото тримесечие 2014 г.

Обемът на сделките с офис площи за първата половина на годината достигна високи нива, след като нарасна 27% спрямо същия период на 2013 г. и 19% за второто полугодие. Въпреки че ИТ и аутсорсинг секторите отново бяха главната и най-важна движеща сила на обемите, по-високи нива на заети площи бяха забелязани и в други индустрии. Lufthansa Technik удвои площта на офиса си на Летище София. Компании в енергийния и финансовия сектор също поддържаха висок обем сделки. Като цяло, обаче, ИТ дивелопмънт, аутсорсинга на бизнес процеси и общите центрове за обслужващи операции остават най-големите играчи на този пазар. Освен това, фирмите в тези браншове са предприели стъпки за разширяване извън София. След като придоби бизнеса за обслужване на клиенти на IBM, Concentrix отвори офис във Варна, а Sutherland в Бургас.

Повишението на търсенето доведе до спад на свободните площи до 28.5%, най-ниския процент за последните четири години.<sup>11</sup>

## **12.6 Търговски площи**

След успешното откриване на Panorama Mall в Плевен през м. април, реструктурирането на търговски центрове се наложи като тенденция на пазара на търговски площи. Първата голяма сделка в този сектора от 2011 г. насам, сигнализира завръщането на международните инвеститори. Търсенето от страна на наематели беше стабилно, тъй като търговците запазиха фокуса си върху доминиращите проекти и обектите с висок трафик. През първата половина на годината наемите бяха стабилни и дори започнаха да се покачват в централната част на София.

---

<sup>11</sup> Източник: [www.forton.bg](http://www.forton.bg)

След като все повече неуспешни проекти в цялата страна са придобити от кредитори, реструктурирането на търговски центрове заема централно място по отношение на предлагането. От общо 752,000 кв.м налична площ 135,000 кв.м. са свободна площ, след като беше налице спад в броя на посетителите. Нарастването на квадратурата на свободните площи е предизвикано основно от придобивания и промени в управлението.

Търсенето на площи за търговски центрове беше стабилно през второто тримесечие на годината, както е видно от успеха на Panorama Mall и продължаващото изграждане на нови търговски центрове в София. Същият търговски център се е възползвал от силния интерес на търговците от средния и ниския ценови клас в нови и по-малко наситени пазари. В потвърждение на тази тенденция H&M запази следващото си място в Mall Велико Търново. Модният сегмент остава активен както в София, така и в провинцията, където сезонните и демографски търговски тенденции също са взети под внимание. Българският търговец на дребно MDL откри своя най-висок клас с мулти-бренд концепция MDL Week & Shop, както и Benetton, в Galleria Burgas, чрез което търговският център постигна почти пълна заетост. В допълнение, Баумакс обмисля реструктуриране на дейността си в региона. Продажбите на обектите на Практикер и Пикадили на местни инвеститори бяха приключени през второто тримесечие на 2014 г. Наемите на търговски центрове бяха стабилни през второто тримесечие - 21.5 евро/кв.м на месец в София и 16.12 евро/кв.м за висок клас обекти във второ и трето ниво градове.

Цените и обемите сделки на бул. Витоша в София също бяха повлияни от гореизброените промени. Търговците на дребно се завърнаха, търсейки обекти с висок трафик, докато конкуренцията се повишава в сегмента на търговските центрове. В резултат на това, наемите на бул. Витоша бележат увеличение с 10 на сто до 44 евро/кв.м. на месец през второто тримесечие.

Продажбата на City Center Sofia на фонда Revetas Capital Recovery за неназована сума беше първата сделка в инвестиционния сегмент на пазара от 2011 г. насам. Очакванията за доходност бяха стабилни при 9.25% през тримесечието, но все още трябва да се докажат с повече институционални сделки. Само една сделка между собственик и наемател добави повече от 2 млн. евро към потока на сделки, когато Decathlon закупи голям строителен обект в Пловдив<sup>12</sup>.

### **12.7 Индустриални и логистични площи**

Повишеното търсене и ниският капацитет на недвижими имоти за индустриални и логистични площи бяха основна пречка за развитието на пазара. Единственият начин за наемателите да навлязат на пазара бе чрез покупки на земя и build-to-suit строителство, както се потвърждава от наличните пазарни доказателства. Ниските нива на строителство в този сегмент и повишеното търсене на първокласни складови площи доведе до ръст на цените в този сегмент. Наличността е на рекордно ниски нива, с дефлационни нива на строителство и нови проекти. Не са наблюдавани значими изпълнения на сделки с индустриални и логистични площи през второто тримесечие на 2014 г., което допълнително ограничава вече оскъдното предлагане.

<sup>12</sup> Източник: [www.forton.bg](http://www.forton.bg)



Значими проекти в сегмента са строителството на Sofia East Ring от Glorient Investment BG, разширяването на Festo Production в Дружба, логистичния проект Gebreuder Weiss в Мусачево и фабриката на ВНТС в Божурище. Извън София, Бългериън Пропърти Дивелъпмънтс даде официален старт на първата фаза на фабриката Nexans Autelectric в Плевен с площ от 5,000 кв.м.

Макар че има най-малко 16,000 кв.м логистични площи в напреднал етап на планиране в София, предприемачите се затрудняват с осигуряването на финансиране. Следователно тенденцията build-to-suit се очаква да се засили през следващите тримесечия, като единствен начин да се запълни липсата на наличност.

Автомобилните и логистични индустрии, както и тази на електрическото оборудване, продължават да бъдат основните фактори за развитие. „Триса“ планира логистичен център за собствено ползване в Индустриален парк София-Изток. В най-забележителните сделки през тримесечието Lidl придобити 18.8 хектара за нов логистичен център в близост до Ямбол.

С изключение на гореизброените примери, активното търсене в София е концентрирано в центъра на града и е представено предимно от местни търговски и дистрибуторски компании, които са фокусирани единствено върху конкурентни наеми и не се интересуват от крайградски обекти с вторични характеристики.<sup>13</sup>

### **12.8 Земеделска земя**

Цената на земеделската земя в България ще продължи да се повишава, въпреки отчетения през 2013 г. спад в броя на сделките. Това е изводът в анализ за пазара на земя през 2013 г., публикуван от Министерство на Земеделието, по данни на Системата за агропазарна информация (САПИ). Според авторите на анализа, пазарът на земеделска земя в България продължава да бъде един от най-атрактивните и динамично развиващи се.

Причините са прилагането на Общата селскостопанска политика (ОСП) на ЕС и непрекъснатото растящият размер на субсидиите. През последните 3 години най-активни на пазара са били земеделските производители. Чрез придобиване на собственост те решават много от проблемите, свързани с наемането на земи и съответно в участието в схеми за подпомагане по линия на евро фондовете. Изследванията на САПИ от 1998 г. насам сочат динамично увеличение както на броя на сделките, така и на пазарните цени, а също така и на рентните плащания.

За периода 2007 г. - 2009 г. са продадени 3.6 млн. дка ниви, а сделките са близо 374 хил. Средната пазарна цена в края на периода достига до 300 лв./дка. В периода 2010 г. - 2013 г. броят на сделките е 494 хил. за 5.153 млн. дка. Средната цена достига до 382 лв./дка, което представлява ръст от 27 на сто спрямо предходния период. За първата половина на годината сделките със земеделска земя продължават своя ръст като по изчисления на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД средната цена на сделките надминава 400 лв./дка.

За периода 2010 г. – 2013 г. като цяло се отчита изключително активен пазар на земеделски земи, както и тенденция цената да расте. В началото на периода средната

---

<sup>13</sup> Източник: [www.forton.bg](http://www.forton.bg)

пазарна цена за страната е 321 лв./дка, а през 2013 г. е отчетен ръст от 34%. Остава значителна диференциация в цената на земята по региони. Голяма е вероятността тенденцията да се запази и през 2014 г. Най-голям интерес ще има към земите от първи, втори и трети клас в Североизточния регион. Стабилен ще остане и интересът към Северозападния регион като очакванията на ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД са за ръст на цените и в трите основни региона в Северна България. Налице е сравнителна стабилност при наемните договори. Равнището на рентни плащания се увеличава, но в по-бавни темпове, спрямо динамиката при сделките<sup>14</sup>.

Пазарът на земеделска земя, зависи и от много фактори извън локалните - като цена на продукцията в световен мащаб, величина на търсенето на храни, климатични промени, влияещи върху реколтата и др. Взимайки предвид спада на цените на основните суровинни групи на световните пазари, ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД счита, че това е един от основните рискове. От друга страна конфликтът в Украйна, един основен износител на пшеница, може да се отрази положително на българските производители на зърно.

През 2013 година само в Дания и Испания се отчита спад на средната цена на земеделската земя, показва анализ на „Агро ММ“. В останалата част на Европа цените продължават своя възходящия тренд<sup>15</sup>.

### ***12.9 Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ***

Към датата на настоящия документ „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД все още не е осъществявало пряка инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти, в т.ч. не е разработвало инвестиционни проекти и не е осъществявало строителна дейност, съответно не е реализирало продажби и не е формирало разходи във връзка с основната си дейност.

След възстановяването на дейността на Дружеството през 2012 г. и след проведената процедура по увеличаването на капитала в периода м. декември 2013 г. – м. януари 2014 г., в началото на настоящата година „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД реализира първите си инвестиции чрез закупуване на дялове от капитала на дружества, опериращи приоритено в имотния сектор, както и чрез учредяване на дъщерно дружество, което също има експозиции към компании с предмет на дейност в сферата на недвижимите имоти. Дружеството закупи и други финансови инструменти, в т.ч. облигации на компании, опериращи съответно в сектора на енергетиката и в транспортния сектор.

Към настоящия момент обаче, „БИ ДЖИ АЙ ГРУП“ АД не е реализирало продажби на горепосочените инвестиции. Единствените му приходи към 30.09.2014 г. представляват приходи от лихви от една от облигационните емисии, в които има вложени средства.

Поради гореописаните обстоятелства не могат да бъдат посочени тенденции относно производство, продажби и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на този документ.

---

<sup>14</sup> Източник: [www.investor.bg](http://www.investor.bg)

<sup>15</sup> Източник: [www.duma.bg](http://www.duma.bg)



**12.10 Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година**

На мениджмънта на „БИ ДЖИ АЙ ГРУП” АД не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Дружеството за 2014 г.

Дейността на Дружеството ще зависи основно от реализиране на настоящото увеличение на капитала и изпълнението на заложения бизнес план.

### **13 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Емитентът няма да представя прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.