

Първият логистичен парк след кризата отваря врати край София

- *East Ring – първият за София нов логистичен проект от 5 години насам, разполага с 200 дка. площ за бъдещо развитие и е на ключова локация*
- *Проектът се появява в отговор на глада за качествени складови площи и е недвусмислен знак за възстановяването на логистичния пазар у нас*

Първият логистичен парк в България след началото на кризата – East Ring, беше представен на пазара. Проектът е разположен върху терен от 220 дка., на 7 мин. от последния светофар на София и позволява изграждане на над 90 000 кв.м производствени и логистични сгради. Инвеститорът Глориент Инвестмънт представя напълно завършена Фаза 1 от парка с разгънатата застроена площ от 6 400 кв.м.

East Ring е разположен на ключова за наемателите локация – на изхода на София по пътя за Нови хан, в пряка връзка с магистралите „Хемус“ и „Тракия“ и в непосредствена близост до интермодалните зони, където наземният транспорт се покрива с железопътен и въздушен. Мястото е популярно и за широката



общественост с функциониращия там студийен комплекс, където се реализират едни от най-успешните реалити формати в България.

Глориент Инвестмънт БГ ООД е инвестиционна компания в сектора на недвижимите имоти с основен фокус върху изграждане на проекти по задание на клиента в сферата на търговските, производствените и логистичните площи. От 2006 година до днес компанията е реализирала успешно 27 проекта в 17 града в България.

„Това на практика е първият логистичен център от този тип след възстановяването на пазарите от кризата, настъпила през 2008-ма година. Появата му е резултат от острата нужда от модерни конкурентни проекти, които покриват очакванията на междуна-



родните брандове”, коментира Владимир Гюрджиев, мениджър на отдел

„Индуриални и логистични площи” във Forton, ексклузивен агент по отдаването на East Ring. „Индуриалният сегмент от години страда от недостиг на качествени проекти, като за третото тримесечие на 2014 г. свободните площи са едва 2.4% при общ обем на пазара от 812 000 кв.м”, казва Гюрджиев.

„Нашата цел е да създадем модерен логистичен парк, с възможности за широка гама от чисти производства, съобразен с пазарните условия”, коментира Тодор Кавръков, представител на компанията инвеститор. „До 2020 година общата застроена разгърната площ на проекта се очаква да достигне 90 000 кв.м, разпределени в проекти до ключ, според индивидуалните изисквания на клиентите. Таргетираме наематели в сегментите - универсална логистика, буферно складиране, хладилни складове, ре-пакинг /опаковане/, високотехнологични производства, сервизни бази, дейта и хостинг центрове и архиви – на документи и/или други подлежащи на дългогодишно съхранение според законовите разпоредби .”, допълва Кавръков.

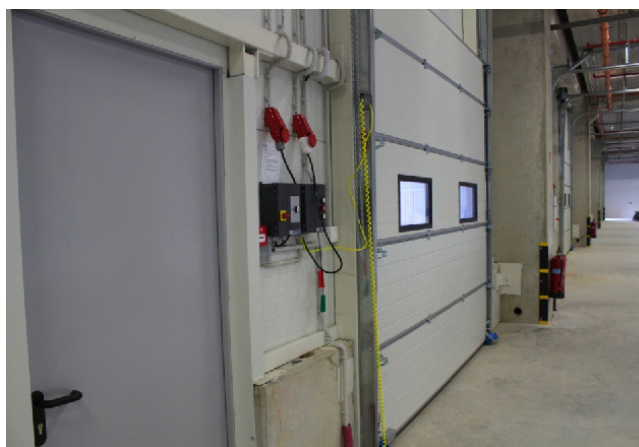
Разбирането на инвеститора за модерен логистичен комплекс включва осигуряването на спокойна и ефективна среда, с изградена напълно периферна инфраструктура. Затова е решил всички основни въпроси и е ограничил до нула риска от аварийни събития. На наемателите ще се предложи до 5 мегавата ново електрозахранване, важно за производствения процес, което представлява на практика неограничен запас. Проектът разполага със собствен водоизточник, който осигурява непрекъснат значителен дебит от наистина чиста питейна вода -- много важно изискване за фармацевтичните компании, например.

Сграда 1 включва 5 825 кв.м високостелажен склад и офиси и технически помещения с площ 574 кв.м. Инфраструктурата е осигурена изцяло, в това число , довеждащ път, електрозахранване, дизел агрегат, собствен водоизточник, оптичен кабел, противопожарен воден резервоар, паркинги и др. Обектът разполага и с покривна фотоволтаична електроцентрала с мощ-

ност, достатъчна за нуждите на офисите в сградата. Част от фаза 3 на проекта е изграждането на модерна пречиствателна станция. Осигурена е възможност за доставка на природен газ, при поискване от страна на клиент. Всички административни и инфраструктурни проблеми са вече решени.

„Инвеститорът, Глориент инвестмънт разполага и с професионален фасилити мениджмънт екип, който ще осигурява необходимият пакет услуги по управление и техническа поддръжка на парка. Това ще позволи на компаниите, които дойдат на този адрес да се концентрират единствено върху пряката си дейност. ”, казва Велизар Проданов, проджект мениджър на East Ring.

По думите му проектът е изграден с иновативни ма-



териали и технологии, според най-- високите европейски критерии за енергийна ефективност и ниско ниво на оперативните разходи. Сградата е със стандартната за този тип сгради 10.50 м. светла височина и повече от 5 т. на кв.м.товароносимост, необходими за високото стелажирание. Качественото изпълнение и системата за естествена вентилация позволяват поддържане на благоприятни температури в помещенията целогодишно без допълнителни разходи за отопление и охлаждане, гарантират от Glorient.

Сграда 1 в логистичен парк East Ring е единствената на активния наем пазар със сертификат BREEAM. Детайлният процес на сертификация е извършен от световния лидер в областта BRE Global и той поставя оценка за устойчивост на сградата very good.

„В последните години всички новоизградени обекти в нашия сегмент бяха на принципа build-to-suit и за собствено ползване, реален пазар за спекулативни проекти на практика липсваше. Към днешна дата според статистиката в процес на изграждане са около 37 000 кв.м. логистични площи, но повечето от тях си остават само на хартия. Докато с появата на подобен мащабен проект като East Ring сегментът дава заявка за стабилен ръст на сегмента логистика и малки производства, насочвайки се към аутсорсинг на техноло-



гични предприятия и контрактна логистика”, допълва Гюрджиев.

Контрактната логистика е услуга на големите логистични компании, които кандидатстват за обслужване на международен производител, най-често на бързооборотни стоки, който има сериозни изисквания за качеството на складовите площи. Понякога компанията не разполага с достатъчно собствени складове и ако договорът е краткосрочен, не счита за целесъобразно да изгражда такъв.

“Първите ни разговори показват, че наемателите с опит оценяват високото качество на проекта. Има два основни фактора за избор на склад -- местоположение и технологичност.”, коментира Тодор Кавръков. “В момента в столицата на практика нямаме конкурент. Транспортът до East Ring е изключително лесен, което гарантира достъп до квалифицирана работна ръка. Друг важен критерий на този тип международни наематели е да са в близост до основните си консуматори и доставчици и да могат да използват международно летище. Правилният избор на локацията се гарантира от факта, че централните логистики на големите търговски вериги -- Lidl, Billa, TMarket, са разположени в радиус от 5 км.”, допълва Кавръков.

Според анализа на Forton новите логистични площи на пазара в София за цялото трето тримесечие на 2014 г. са 9 120 кв.м., което е спад от 24% спрямо Q3 на 2013 г, като доминират малките проекти. Повечето инвеститори имат готовност за изпълнение на по-големи схеми само при активно вложение на наемателите преди това. В същото време с изграждането на малки проекти, възможностите за наем на 1000 до 5000 кв.м. клонят към нула и това прунуждава активните наематели да правят компромис като разпокъсват бизнеса си на повече от една локация или направо се оттеглят.

Нарастващото търсене се вижда и в спада на дела на незаетите площи, които в края на този септември е 2.4% при 3.2% година по-рано. Общо 21 105 кв.м са били усвоени през последната година извън столицата, като всички са били изградени за собствени нужди от търговските или логистични компании. На

практика делът на незаети спекулативни проекти в България е 0%. Наемните нива демонстрират ръст и през тримесечието достигат месечни нива от 3.74 евро на кв.м. Към момента нивата на възвръщаемост остават без промяна.

За инвеститора:

Глориент Инвествънт БГ ООД е инвестиционна компания в сектора на недвижимите имоти с основен фокус върху изграждане на проекти по задание на клиента в сферата на търговските, производствените и логистичните площи.

От 2006 година до днес компанията е реализирала успешно 27 проекта в 17 града в България. Глориент предлага както сгради „до ключ“ така и изпълнява проекти изцяло съобразени с техническите изисквания на клиента и предоставя възможност за сключване на дългосрочни договорни взаимоотношения и най-вече компанията предлага стабилно и взаимноизгодно партньорство.

Сред настоящите клиенти на Компанията се открояват имената на: TECHNOMARKET, PRAKTIKER, BILLA, BAUMAX, METRO.

За управлението и дизайна на проекта:

К енд К Инженеринг е доказан дългогодишен партньор на Глориент в множество проекти. Фирмата е в ТОП 5 проект мениджмънт компании на българския пазар. От 1995 година компанията е участвала в управлението на над 85 85 проекта с обща площ над 320 000 кв.м., включително: ТехноМаркет (37 обекта), BILLA (2 обекта), Beauty Zone (4 обекта), Domo (4 обекта), Vivacom кол център (3 обекта), Trade Center Europe (16 сгради), Sofia Outlet Center, Praktiker, BauMax и други.

Econsult – водещо австрийско архитектурно бюро участва в разработването на проекта с уникално ноу-хау и опит в изграждането на индустриални и логистични проекти.