

СЪСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИЕТО НА ПЛОЩИТЕ СЪС СТОПАНСКО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ В БЪЛГАРИЯ

Икономическата карта на Европа радикално променя своите параметри и налага нови постулати в развитието на националните стопанства, които са гравитна част на общия европейски пазар. Амбицията на България да привлече трафика на материалните потоци по направления извън географския обсег на Съюза трябва да стъпи на сериозна основа. Тя включва изграждането на площи с подчертано стопанско предназначение, каквито са логистичните, индустриалните, офис и търговските площи.

Изведени са съвременни тенденции и са определени насоки за развитие на площите със стопанско предназначение на базата на теоретичен преглед и анализ на тяхното състояние в България. В този контекст е дефинирана същността на площите с логистично, индустриално, търговско и офис предназначение в теоретичен план. Анализирани са състоянието им у нас на базата на емпирични данни и са очертани съвременните насоки за тяхното развитие в границите на страната.

JEL: F19; L79; L81; O39

Въведение

Динамичните промени в икономиката, увеличената глобална конкуренция, появата на нови пазари, поскъпването на природните ресурси, използването на модерни и скъпи технологии през последните десетилетия, съвременните построени законодателни мерки и сериозните икономически и финансови трусове поражда необходимостта от внедряване на актуални за времето си стопански практики. Те целят по-гъвкаво, по-качествено и ефективно производство, ориентирано не толкова към масовите потребители, колкото към пазарните потребности на индивидуалните клиенти. Конструктивните промени в икономиката дефинират и нуждата от функционалното преориентиране на

¹ Донка Димитрова Желязкова е главен асистент в катедра „Икономика и управление на търговията“ и в катедра „Логистика“ на Икономически университет – Варна, бул. „Княз Борис I“ №77; тел: 052-660488; GSM: 0898-300293; e-mail: donskeyus@yahoo.com.

фирмите към изграждането и експлоатацията на модерни, гъвкави и адаптивни площи с логистично, индустриално, търговско и офис предназначение.

В съответствие с поставената цел разработката е обособена в три структурни части, които са логически обвързани помежду си. В първата в теоретичен план са разгледани площите със стопанско предназначение, като е направен теоретичен обзор на тяхната същност и класификация по определени критерии. Във втората част се изследва състоянието на площите с логистично, индустриално, търговско и офис предназначение в България при съвременните икономически условия. В третата част са разкрити съвременни тенденции за развитието на тези площи в страната, като интересът е насочен към изграждането на високотехнологични паркове, които ще допринесат за преодоляване на сериозното изоставане на страната в направлението на научната и развойна дейност.

Съвременните икономически условия в България създават сериозна основа с теоретична значимост и практическа приложност за научнообосновани изследвания в очертаните насоки.

1. Същност, видове и роля на площите със стопанско предназначение в съвременните условия

В условията на засилена конкуренция, ускорени процеси на глобализация, изменения в практиката на държавното регулиране в бизнеса, повишаване степента на сложност на продуктите, увеличаване на продуктивния асортимент, намаляване на жизнения цикъл на продуктите, на промени в разделението на труда и повишаване на качествено равнище на фирмения мениджмънт² нараства ролята на площите със стопанско предназначение.

В литературата липсва ясно изразено становище относно същността и видовете съвременните площи със стопанско предназначение, които в тук разглеждаме като логистични и индустриални, търговски и офис площи.

1.1. Същност, видове и роля на логистичните и индустриални площи

За да бъдат конкурентоспособни фирмите на пазара, освен да произвеждат висококачествена продукция на приемлива цена, трябва да бъдат там и тогава, където и когато възниква търсенето на техните продукти, и то в нужните количества. За целта е необходимо „...постигането на по-висока степен на интеграция в управлението на логистичните дейности и функции...“³ и модерен облик на площите с логистично предназначение, предвид тяхната

² Чанкова, Л. Фактори за прилагане на логистичната концепция в стопанската практика. – Логистиката в теорията и практиката. С.: ИБИС, 2009, с. 264-272.

³ Чанкова, Л. Развитието на съвременната логистика в България като условие за икономически растеж. – Известия, N 4, 2006, с. 17.

роля за осигуряване на нормалното придвижване на материалните потоци до мястото на потребление, което е невъзможно без концентриране, съхраняване и обработка в определени пунктове на необходимите запаси.⁴

В съдържателен план логистичните площи представляват пространства, които гарантират безпроблемно протичане на логистичните процеси, тяхната прозрачност и проследимост в реално време и служат като база за постигане на основните задачи на логистиката. Те са свързани с: формиране на икономически обосновано предлагане на фирмата, осигуряващо достигане на най-висока ефективност; създаване и задържане на конкурентни предимства; изграждане на интегрирана ефективна система за регулиране и контрол на материалните и съпътстващите ги потоци; задоволяване на търсенето на вътрешните и външните потребители при съществуващата организационно-техническа база за максимизиране на печалбата на фирмата; осигуряване на максимално възможно равнище на обслужване на клиентите и удовлетворяване на техните изисквания с минимални общи разходи.

Следователно логистичните площи съдействат за постигането на основната цел на съвременната логистика, свързана с интегрираното управление на материалните⁵ и съпътстващите ги информационни, финансови и човешки потоци, с оглед осигуряването на високо ниво на обслужване на клиентите при минимални общи логистични разходи, спазвайки основните принципи точно навреме, точно на място, в точното количество и с точното качество, на точния клиент, при точните условия.

Специфичните особености на логистичните площи могат да бъдат локализираны в зависимост от мястото, което заемат в границите на логистичната система:

- Логистичните площи в подсистема „снабдяване” ще свързваме с това пространство, което създава условия за приемане и запазване на материалните потоци под формата на суровини, материали, резервни части и консумативи в желаното количество и качество до момента на тяхното физическо преместване в сферата на производство.
- В рамките на производствената подсистема логистичните площи представляват тази територия от предприятието, която осигурява условия за постигане на основната задача на производствената логистика, свързана с управлението на материалния поток от суровини, материали и незавършено производство вътре в предприятието, създаващо материални

⁴ Ангелов, Д. и Д. Желязкова. Стопанска логистика. Учебно помагало. Варна: Наука и икономика, 2007, с. 73.

⁵ Holy Icu, Y. & M. Getty. BCI. – In: Sales & Distribution. Elex Media Komputindop. 2006, p. xvii.

блага или оказващо услуги, като съхранение, разфасовка, опаковане, сортиране и др.⁶

- В подсистема „дистрибуция” логистичните площи осигуряват пространствен капацитет за нормалното протичане на всички операции по складиране, групиране, обработка, защитно опаковане, сортиране, консолидиране, комплектовка, формиране на товарни единици, товарене, разтоварване и т.н.⁷ на готовия продукт.

Извън обсега на фирмената логистика най-значимите съвременни логистични площи са съсредоточени в т. нар. логистични центрове. С тяхното изграждане се създават условия за по-добро обслужване на потоците от стоки в дадена страна, регион и интеграционна общност.⁸ Под логистични центрове трябва да разбираме: “Многофункционален терминален комплекс, разположен в общ мрежови транспортен възел. Комплексът изпълнява функции на логистичен транспортно-разпределителен център, обезпечаващ: координацията и взаимодействието между различните видове транспорт; товаро-разтоварните дейности; краткосрочното и дългосрочно съхранение на товарите; извършването на необходимите митнически процедури; експедиране на товарите; доставката на товарите до клиента на принципа “от врата до врата” и “точно навреме”; предоставянето на пълен комплекс от сервизни и търговско-делови услуги, в т.ч. производствено-технически, банкови, информационни, консултантски и други видове транспортно-логистични услуги”.⁹ Следователно многофункционалният терминален комплекс обединява многообразието от сложни операции и дейности, свързани с ефективното придвижване на продуктите, и съпътстващите този процес услуги.

Логистичните площи трябва да се изградят на основата на един рационален проект, който да бъде съобразен с товаропотоците, с местоположението, с възможностите за прилагане на съвременните постижения на науката и техниката и т.н. Необходимо е тези площи да осигуряват максимално добри условия за изпълнение както на основните логистични дейности, свързани поддържане на стандарти за качеството на готовата продукция и съпътстващия сервиз, закупуването на материални ресурси за осигуряване на производствения процес, транспортирането, управлението на запасите, управлението на процедурите по заявките, поддържането на производствените процедури, информационно компютърната поддръжка, така и на спомагателните логистични дейности по складиране, товарообработка, защитно опаковане, прогнозиране на търсенето на готова продукция и разхода на материални ресурси, осигуряване на резервни части и съпътстващ сервиз,

⁶ Ганджийски, А. М. Логистика. Москва, Информационно-внедренческий центр „Маркетинг”, 1998, с. 115.

⁷ Чудаков, А. Д. Логистика. Москва: РДЛ, 2001, с. 338; Лебедев, Ю. Г. Логистика – теория гармонизированных цепей поставок. Москва: МГТУ имени Баумана, 2005, с. 313.

⁸ Чанкова, Л. Развитието на съвременната логистика в България ..., с. 21.

⁹ Прокофьева, Т. и С. Платонов. Формирование транспортно-логистической инфраструктуры России. – РИСК, N 2, 2005, с. 4.

поддръжка на връщането на продукцията, управление на вторични материални потоци.¹⁰ На практика всички тези логистични дейности допринасят за общото управление на веригата за доставки и притежават определена адаптивност за постигане на гъвкавост при обслужването в сферата на логистиката,¹¹ което спомага за рационалното използване на всички видове логистични площи (вж. табл. 1).

При разглеждането на видовете логистични площи могат да се използват и други критерии, например според тяхното значение в международен, национален и регионален мащаб; според тяхната модалност и др.

Развитието на пазарните отношения поставя в центъра на вниманието адекватното приспособяване към промените, което играе определяща роля за реструктурирането на значими производствени мощности и налага потребността от нови индустриални площи. Тази потребност се определя в зависимост от спецификата на производството, от неговите технически и технологични изисквания, от предписаните противопожарни мерки и от екологичните параметри.

Индустриалните площи могат да се разглеждат в контекста на пространства, които създават условия за рационално протичане на производствения процес като „последователност от действия, състояща се от частични процеси, насочени към превръщане на входящите ресурси в завършени продукти..., регламентирана от възприетата технология на производство.”¹² Тези площи осигуряват пространствени решения за осъществяване на технологичните процеси, при които непосредствено се въздейства върху предметите на труда и се променят техните свойства, форми, размери и агрегатно състояние. Площите с индустриално предназначение обезпечават в териториален аспект и процесите, свързани с транспортирането на суровините до момента на окончателното им трансформиране в готов продукт, както и съхранението на суровини, материали, полуфабрикати и готова продукция (вж. табл. 2).

Многообразието от признаци позволява да бъде разширена класификацията на индустриалните площи в зависимост от целите, които налагат нейното систематизиране.

¹⁰ Какне, Ал. и Ир. Кошев. Логистика. Москва: Форум – ИНФРА – М, 2005, с. 66, 77.

¹¹ Според FIATA (The International Federation of Freight Forwarders Associations) Международната федерация на асоциациите спедитори на товари и CLECAT (The European Association for Forwarding, Transport, Logistic and Customs Services) Европейската асоциация за спедиция, транспорт, логистика и митнически услуги (www.fiata.com).

¹² Благоев, Б. и колектив. Икономика на предприятието. Варна: Наука и икономика. 2010, с. 225.

Таблица 1

Видове логистични площи

Признак	Видове
1. В зависимост от отрасловата принадлежност	а) в обработващата промишленост; б) в добивната промишленост; в) в строителството; г) във външната търговия; д) в търговията на едро; е) в търговията на дребно ж) в селското стопанство з) в други отрасли.
2. В зависимост от собствеността (по смисъла на Търговския закон)	а) собственост на АД; б) собственост на ООД; в) собственост на КД; г) собственост на СД; д) собственост на ЕТ; е) собственост на ДЗЗД.
3. В зависимост от мястото им в логистичната система	а) в подсистема „снабдяване“; б) в подсистема „производство“; в) в подсистема „дистрибуция“.
4. В зависимост от фирмената принадлежност	а) в границите на фирмата; б) извън границите на фирмата.
5. В зависимост от стоквата им специализация	а) тясно специализирани; б) специализирани; в) комбинирани; г) комплексни; д) универсални.
6. В зависимост от ролята на логистичните площи в процеса на стоково обръщение	а) транзитни; б) за продължително съхранение.
7. В зависимост от строително-техническата им характеристика	а) закрити; б) полузакрити; в) открити.
8. В зависимост от наличието на специализирана техника	а) специални; б) универсални.
9. В зависимост от степента на комплексност на механизацията и автоматизацията	а) с комплексна механизация и автоматизация; б) с частична механизация и автоматизация.
10. В зависимост от удобствата за външен транспорт и свързването им с различните видове транспортна мрежа	а) прирелсови; б) пристанищни; в) до важни транспортни коридори; г) с достъп на два и повече вида транспортни средства.
11. В зависимост от равнището на концентрация	а) малки (до 2500 кв.м); б) средни (от 2500 кв.м до 10 000 кв.м); в) големи (над 10 000 кв.м); г) най-големи (над 50 000 кв.м).
12. В зависимост от начина на стопанисване	а) за самостоятелно ползване; б) за кооперирано ползване; в) за общо ползване.

Таблица 2

Видове индустриални площи

Признак	Видове
1. В зависимост от отрасловата принадлежност*	а) в добивната промишленост; б) в преработващата промишленост; в) в сферата на производството и разпределението на електроенергия, газ и вода.
2. В зависимост от собствеността (по смисъла на Търговския закон)	а) собственост на АД; б) собственост на ООД; в) собственост на КД; г) собственост на СД; д) собственост на ЕТ; е) собственост на ДЗЗД.
3. В зависимост от големината	а) малки; б) средни; в) големи.
4. В зависимост от структурата на производствения процес**	а) за изработване на заготовки; б) за изработване на детайли; в) за сглобяване на детайли и възли в изделия.
5. В зависимост от производствените операции, за които са предназначени***	а) предназначени за основни операции; б) предназначени за спомагателни операции; в) предназначени за обслужващи операции; г) предназначени за допълнителни операции; д) предназначени за странични операции.
6. В зависимост от сложността на технологията за производство и характера на произвежданата продукция****	а) за прости технологични процеси; б) за сложни технологични процеси.
7. В зависимост от включените фази на технологичния процес*****	а) за непрекъснати производствени процеси; б) за периодични производствени процеси.
8. В зависимост от строително-техническата им характеристика	а) закрити; б) полузакрити; в) открити.
9. В зависимост от наличието на специализирана техника	а) специални; б) общи.
10. В зависимост от степента на комплексност на механизацията и автоматизацията	а) с комплексна механизация и автоматизация; б) с частична механизация и автоматизация; в) без механизация и автоматизация, предназначени за ръчно извършване на операциите.

Източник: * Според Класификация на икономическите дейности КИД – 2008; ** Адаптирано по Благоев, Б. и колектив. Цит. съч., с. 226; *** Пак там, с. 228; **** Пак там, с. 226; ***** Пак там.

Съвременните индустриални площи се концентрират главно в т.нар. индустриални паркове. Индустриалните паркове представляват площ от около 500-1000 декара, заделена за индустриално развитие. Обикновено те са разположени на територии, в които има лесен достъп до необходимата инфраструктура. Идеята за концентриране на производството е изградена на основата на следните концепции:

- използване на по-малко специализирана инфраструктура поради наличието на повече от една производствени мощности, разположени в непосредствена близост;
- привличане на повече инвеститори, породено от наличието на адекватна инфраструктура;
- изграждане на тежката индустрия далеч от заселените места, водещо до намаляване на замърсяването, както и социалното влияние на индустрията върху обществото;
- създаване на локални правила и закони за опазване на околната среда, специфични за индустриалния район.

Съществува и олекотена версия на индустриалните паркове наречена офис парк (или бизнес-парк). Те са изградени за предоставяне на офис пространства или за някои видове лека индустрия.

Със своята мултифункционална и високотехнологична среда офис парковете осигуряват удобство, мобилност и комфорт, като обединяват съществените за бизнеса елементи и съпътстващите ги дейности в една оживена бизнес-общност.

1.2. Същност, място и роля на офис и търговските площи

В своята концептуална определеност площите с офис предназначение осигуряват работна среда за нормално протичане на цялото многообразие от административни дейности, свързани с обичайната ежедневна канцеларска работа, както и на спомагателно обслужване на стопанската дейност, свързано с рутинни и повтарящи се функции и множество спомагателни дейности. В концепцията на тези площи се включват както пространствата, предназначени за обособяване на работни места и срещи с партньори в бизнеса, така и площи, заети от сервизни и обслужващи помещения.

Техният модерен облик се свързва главно с процесите на концентрация. Съвременните възгледи относно развитието на офис площи се обединяват около идеята за осигуряване в максимална степен на комплексност и удобство на служителите и техните партньори. За целта се изграждат т.нар. бизнес-паркове, които представляват по своята същност комплекси от мултифункционални офис сгради с неподражаем дизайн и качество на архитектурата и строителното решение, отлична инфраструктура, паркинги и зелени площи, отговарящи на най-високите международни стандарти.

Процесите на стандартизация, които протичат в редица сектори на икономиката, засягат в пълна степен изграждането и функционирането на този тип стопански площи. По международните стандарти, прилагани в развитите

пазари, офис сградите подлежат на класификация според основните им параметри, разпределение, инсталации, оборудване и др. Тя включва три основни класа - А, В и С, в низходящ ред. От своя страна за по-голямо удобство и яснота те се разделят на подкласове: А (-), А (--), В (+), В (++), В (-), В (--), С (-) и С (--).¹³

Клас С: Най-ниската категория – преустроените жилища. Тук попадат офисите в жилищни сгради – апартаменти, чието предназначение е променено според изискванията на чл. 38 от Закона за устройство на територията. Тези площи имат статут на офиси, но по характеристики се доближават до жилищните имоти – централно отопление, изключително негъвкаво разпределение, липса на структурно окабеляване, на охрана, най-често лошо поддържани и неподходящи общи части на сградата, с ограничена функционалност и редица съпътстващи бизнеса проблеми.

Съществуват и жилищни имоти – „офиси“ с непроменен статут. Това са апартаменти в жилищни сгради, които се използват за офисни нужди, въпреки че в чл. 38 на Закона за устройство на територията ясно и точно е указано кога и при какви условия един апартамент в жилищна сграда може да се използва за офисни нужди.

Клас В: В този клас влизат два типа офис сгради. Първите са проектирани като жилищни и в процеса на строителство с екзекютив преустроени в административни. Това предполага липса на отворено пространство (open space разпределение), на централна климатизация и вентилация (в повечето случаи са локални), недостатъчно високо ниво на структурно окабеляване или пълната му липса, непрофесионална охрана и управление на сградата, липса на видеонаблюдение и контрол на достъпа с персонални магнитни карти, паркинг с недостатъчно паркоместа.

Вторият тип сгради в този клас са стари, но реновирани административни постройки. При тях дори при сериозни инвестиции в инсталации, окабеляване и климатизация основен проблем остава разпределението.

Клас А: Включва сградите с най-високи параметри относно:

- системи и мрежи в сградата;
- структура на сградата;
- местоположение;
- паркинг;
- управление на сградата и услуги.

¹³ <http://www.indeximoti.bg/show.php?storyid=362642>

В по-общ план площите с офис предназначение могат да се разделят основно в три групи¹⁴:

а) първата включва престижни офиси, съответстващи на международните стандарти за административни помещения;

б) втората се състои от офиси, които се намират в добре отделени и оборудвани помещения, а понякога в освободени и качествено ремонтирани, с голяма площ жилищни обекти;

в) третата група е от сграден фонд на кооперативни организации и частни фирми.

Фирмените решения относно площите с офис предназначение в значителна степен трябва да се вземат на база спазване критерия за оптималност на разходите при осигуряване на желаните параметри на обслужването на клиентите, които имат приоритетно значение за фирмата.

Върху клиентите и нивото на тяхното обслужване се фокусират и интересите на търговията като заключителна фаза на разпределението, която допринася за задоволяване на техните потребности от различни материални блага. В този контекст разглеждаме и площите с търговското предназначение като пространства, които обезпечават изпълнението на търговско-оперативните функции, свързани с доставката, приемането, съхранението, обработката и реализацията на стоките, т.е. тези площи позволяват приемането на стоките по количество и качество, тяхната обработка, организация на съхранение и реализация. За целта площите в търговията на дребно включват площта както на търговската зала, която трябва да е достатъчна за рационалното разполагане на оборудването и за организацията на целесъобразно движение на купувачите, така и складови, помощни, административно-битови и други помещения, тяхната структура и взаимна връзка.¹⁵ В търговията на едро търговските площи трябва да осигурят условия за запазване на количеството и качеството на преминаващите стоки, като за целта те включват освен площи, предназначени за съхранение, съобразени по обем и структура с максималните стокови запаси, с техниката и технологията, целесъобразната височина на подреждане и т.н., също и площи за осъществяване на оперативната работа по приемането, обработката и експедирането на стоките.

Повлияни от рационалните икономически решения, се детерминират и съвременните тенденции в развитието на търговските площи, които се свързват главно с процесите на концентрация в търговската мрежа, т.е. с „увеличаване мощността на търговските обекти и търговските комплекси и центрове“.¹⁶ Уедряването на търговските площи увеличава и притегателната

¹⁴ Калинков, К. Недвижимостта. Варна: Геа – принт, 2007, с. 365-366.

¹⁵ Сълова, Н. и В. Димитрова. Организация и технология на търговията. Варна: Университетско издателство, 2002, с. 63, 115.

¹⁶ Пак там, с. 93.

сила на обектите, повишава степента на комплексност при обслужването на клиентите, реализира по-голям обем на оборота и позволява обслужването на повече на брой клиенти при високи нива на култура на обслужване при оптимални разходи.

Таблица 3

Видове търговски площи

Признак	Видове
1. В зависимост от формата на собственост	а) държавни; б) общински; в) кооперативни; г) частни; д) при смесени форми на собственост.
2. В зависимост от ролята и мястото в процеса на обръщение	а) в обекти от търговията на едро; б) в обекти от търговията на дребно.
3. В зависимост от подвижността на търговските обекти	а) в стационарната търговска мрежа; б) в подвижната търговска мрежа.
4. В зависимост от стокския асортимент и стокската специализация на търговските обекти	а) в търговски обекти за хранителни стоки; б) в търговски обекти за нехранителни стоки. в) в търговски обекти за услуги.
5. В зависимост от сградите, в които са устроени търговските обекти	а) в самостоятелно изградени търговски обекти; б) в търговски обекти в първите етажи на жилищни и други сгради; в) в кооперирани търговски сгради; г) в търговски или търговско обслужващи центрове.
6. В зависимост от характера на потребителското търсене за стоките, които се предлагат в търговските обекти	а) в търговска мрежа за стоки с често, масово, стандартно търсене; б) в търговска мрежа за стоки с периодично и рядко търсене.
7. В зависимост от цените на продаваните стоки в търговските обекти	а) в търговски обекти с високи цени; б) в търговски обекти със средни цени. в) в търговски обекти с ниски цени.
8. В зависимост от териториалната концентрация на търговските обекти	а) в централни градски търговски центрове; б) в районни градски търговски центрове; в) в микрорайонни търговски центрове; г) в търговски обекти на градски улици; д) в крайградски търговски центрове; е) в извънградски търговски центрове.
9. В зависимост от териториалното разполагане	а) по области и по големи райони; б) по общини и по отделни селища в тях; в) в други населени места.
10. В зависимост от степента на стокската специализация на търговските обекти	а) в специализирани магазини; б) в тясно специализирани магазини; в) в комбинирани магазини; г) в комплексни магазини; д) в универсални магазини; е) в неспециализирани магазини.

Източник: Адаптирано по Сълова, Н. и В. Димитрова. Цит. съч., с. 84-88.

Основните фактори, които оказват влияние върху процесите на концентрация в търговията са¹⁷:

- увеличаване на обема на стокооборота;
- повишаване комплексността в потребителското търсене;
- нарастване ширината и дълбочината на асортимента за редица стокови групи;
- увеличаване на броя и плътността на населението, живеещо в градовете;
- развитие и внедряване на постиженията на научно-техническия прогрес;
- подобряване на организацията и ефективността на труда;
- ускоряване на обръщаемостта на стоковите запаси;
- икономии в капиталните вложения, територията и текущите разходи при изграждането и експлоатацията на по-уедрените търговски обекти и др.

Всички тези фактори оказват решаващо влияние върху облика на съвременните търговски площи, които можем да класифицираме по множество признаци (вж. табл. 3).

При класификацията на търговските площи могат да се вземат предвид и редица други критерии като форми на продажби, големина, работно време и други.

Теоретичният обзор на същността, видовете и ролята на съвременните площи със стопанско предназначение формира основа за проследяване на тяхното актуално състояние в България. През изминалите две десетилетия и в обема, и в структурата на площите със стопанско предназначение настъпват значими промени, което предопределя растящата необходимост от комплексни изследвания както с теоретична, така и с практико-приложна насоченост.

2. Анализ на актуалното състояние на съвременните площи със стопанско предназначение в България

Състоянието на модерните площи със стопанско предназначение в България е показателно за икономическите процеси, които протичат при съвременните пазарни условия. Те са повлияни от редица фактори и проблеми, произтичащи от нестандартните кризисни условия, в които функционират стопанските структури, свързани с междуфирмената и банковата задлъжнялост на частния

¹⁷ Сълова, Н. Търговски мениджмънт. Варна: Наука и икономика, 2010, с. 142-145.

сектор, с ликвидността, с ограничаването на банковото кредитиране и много други, затрудняващи производствената и търговската дейност на предприятията и оттам рефлектират върху търсенето и предлагането на площи със стопанско предназначение, каквито са логистичните и индустриалните, офис и търговските площи.

2.1. Анализ на актуалното състояние на логистичните и индустриални площи в България

Безспорен барометър, отчитащ състоянието на логистичния сектор в България, е глобалният логистичен индекс, въведен от Световната банка през 2007 г. Неговата идея е да покаже в кои страни е сравнително лесно да се търгува поради развитата логистична инфраструктура и къде логистичните услуги са по-трудно достъпни или не са достатъчно благонадеждни по оценки, дадени от техните клиенти. Във фокуса на проучването се поставя капацитетът на държавите да се свързват с международните пазари и да транспортират стоки.

Сравнителната оценка по показателите за определяне на общия Logistics Performance Index (LPI)¹⁸ дава възможност в динамичен план да се проследи състоянието на отделните страни по основни критерии като митници (ефективност и ефикасност на процеса на освобождаване на пратки и товари от митници и други гранични контролни органи), инфраструктура (качество на транспортната и ИТ инфраструктура и логистика), международни доставки (достъпност и наличност на куриерски и логистични услуги), логистични компетенции (компетентност на служителите, заети в местната логистика), проследяване и трасиране (възможност да се проследяват пратките) и навременност (спазване на срокове при доставка на пратките на посочената дестинация).

В общата класация на Световната банка, в която участват 150 държави, нашата икономика в момента заема 63-а позиция, спрямо 55-а през 2007 г. Данните за 2010 г.¹⁹ сочат, че през тази година отстъпваме по повечето показатели – оценката за инфраструктура спада с 0.17, за логистични компетенции с 0.01, за проследяване и трасиране с 0.18, за навременност с 0.38, като единствено се отчита ръст по отношение на митниците с 0.30 пункта и на международните доставки с 0.28.

Оценките, които Световната банка формира на базата на посочените показатели, еднозначно класират България през 2010 г. на последна позиция от избраните 20 страни-членки на ЕС (вж. фиг. 1). Този факт е сигнал за категоричен неуспех на страната ни да се наложи в европейското пространство

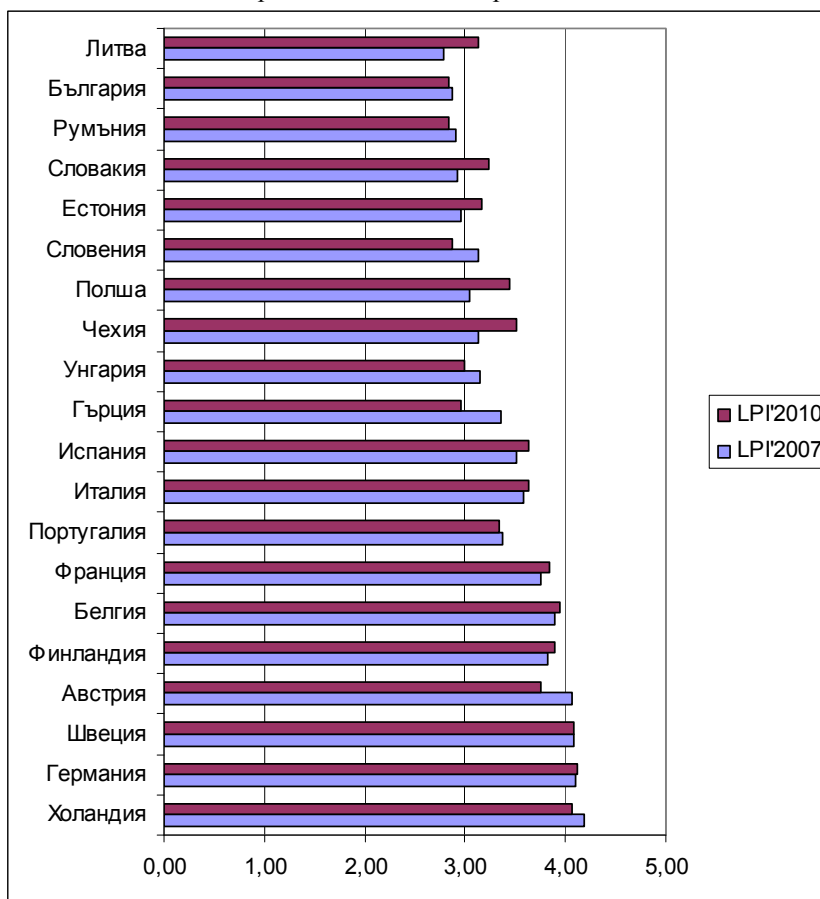
¹⁸ <http://web.worldbank.org/>. Permanent URL for this page:
<http://go.worldbank.org/88X6PU5GV0>

¹⁹ През 2010 г. е отпаднал един от показателите, който формира общата оценка на LPI през 2007 г., а именно „вътрешна логистична цена“, оценяващ нивото на местните логистични разходи

като логистичен център на Балканите. Амбициите да се възползваме от стратегическото разположение на географската карта на света към сегашния момент остават в границите на потенциалните бъдещи възможности.

Фигура 1

LPI за 20 страни членки на ЕС през 2007 г. и 2010 г.



Източник: <http://info.worldbank.org/etools/tradesurvey/mode1c.asp?countryID=19&countryID=34&countryID=50&countryID=58&countryID=108&countryID=111&countryID=120&>

В тази класация интерес представляват главно страните от бившия комунистически блок, с които почти едновременно стартирахме задвижването на механизмите на пазарната икономика и към сегашния момент сме част от един икономически алианс. Това са Чехия, Полша, Словакия, Унгария, Румъния, Естония, Литва и Словения.

LPI за тези държави се движи в противоположни посоки. Подобряване на състоянието на показателите отчитат Чехия с 0.38, Полша – 0.40, Словакия – 0.32 и Литва с 0.35 пункта. От последното място в класацията през 2007 г. Литва се изкачва с пет позиции нагоре, което е показателно за темповете, с

които се развиват реформите в тази бивша съветска република. Впечатляващи са резултатите и на останалите държави, особено на Полша, която отчита най-висок ръст на общата оценка на LPI. Ако проследим структуриращите показатели, ще разкрием за всяка от тези икономики повишени оценки за митници, инфраструктура, международни доставки, логистични компетенции, проследяване и трасиране и навременност.

В низходящ темп се развиват оценките на останалите икономики, които фиксирахме като близки до българската в ретроспективен план и в съвременния прочит на стопанския живот – Унгария отбелязва спад от 0.16 пункта, Словения – 0.27, Румъния – 0.07 и България с 0.04. Макар че разликата в оценките на LPI през 2010 спрямо 2007 г. е минимална, България заема последна позиция в класацията на избраните 20 членки на ЕС.

Оценките на националната ни икономика не могат да останат изолирани и локализирани в границите на страната. Те са от съществено значение в рамките на ЕС, който е участник с огромно икономическо значение в световен мащаб и разчита на ефективността и ефикасността на своите членове.

За да се адаптира максимално адекватно и гъвкаво към изискванията на динамично променящите се пазарни условия, националният логистичен сектор трябва да познава и отчита тенденциите на развие в световен мащаб, свързани с:²⁰ разширяване на географския обхват на източниците на снабдяване, производство и дистрибуция на готови стоки; повишаване степента на специализация на стопанските единици; развитие и нарастваща степен на приложение на концепцията за управление на веригата на доставките; пространствена концентрация на производството и запасите; рационализиране на базата от доставчици; отлагане на индивидуализацията на продуктите; използване на пряка, транзитна и регионална дистрибуционна система; увеличаване контрола на веригата на доставките от страна на търговците на дребно; прилагане на принципа на съкращаване на времето във веригата на доставките; повишаване използването на системи за доставки, основаващи се на график; концентриране на международната търговия в пристанищата и летищата; промени в използването на различните видове транспорт; развитие и по-висока степен на използване на информационните и комуникационните технологии; развитие на електронната търговия; развитие на обратната логистиката; намаляване на логистичните разходи, изразени като дял от продажбите; повишаване степента на използване на аутсорсинга на логистичните дейности.

За да задържи и привлече вниманието като значима логистичната дестинация, България трябва да лансира логистиката като стопанска дейност с приоритетно значение, тъй като тя е призната за гръбнак на европейската конкурентоспособност. Необходимо е да се създадат стимули в тази насока за

²⁰ Димитров, П. и колектив. Развитие на логистичния сектор в България. С.: Стопанство, 2008, с. 24-38.

изграждане и експлоатиране на нови индустриални и логистични площи, отговарящи на световните стандарти.

В границите на страната новоизградените модерни индустриални и логистични площи са разположени основно в региона на София – в района на летище „София“, на околоръстно шосе, в Костинброд, около Елин Пелин. Причините да се локализиращат в този географски район много от логистичните и индустриални площи в страната са свързани главно с отличното местоположение от гледна точка на транспортната инфраструктура между магистралите „Тракия“ и „Хемус“, които са част от европейски транспортни коридори и това създава предпоставки за развитие на добра международна логистика. В допълнение трябва да се отбележи равнинният ландшафт, който прави строителството по-евтино, както и близостта до София.

Състоянието на индустриалните и логистични площи в региона на София свързваме преди всичко с изграждането и експлоатацията на площи, които са предназначени за собствени нужди, но има и такива, които са част от проекти за логистични центрове. През последните две години в този район строят централните си складове дискаунтъри като „Пени маркет“ и „Лидъл“, вериги супермаркети като „Билла“, „Пикадили“, вносители и търговци на бяла и черна техника като „Технополис“ и „Техномаркет“, дистрибутори като „Кавен Орбико“ и др.

По-значимите логистични проекти свързваме с:²¹

- Изграденият от „Лидъл“ логистичен център с РЗП 36 000 кв.м в непосредствена близост до с. Равно поле. Проектът включва също офис и търговска площ в размер на 6000 и 4000 кв.м.
- Предвидената инвестиция на „Билла“ в Елин Пелин от 23 млн. лв., която да й осигури 11 100 палетоместа, 51 товарни рампи на площ от 16 600 кв.м. Новата собствена логистична база с 19 605 кв.м на РЗП ще осигурява достатъчно пространство за съхранение и разпространение на стоки "Билла", като същевременно ще доведе до оптимизиране на разходите по веригата на доставките.
- Осигурените от „Транскапитал“ на пазара допълнителни 8000 кв.м складови площи, разположени на Ботевградско шосе.
- Започнатата процедура за сливането на четири поземлени имота с обща площ от 191.4 хектара, разположени в село Гурмазово, община Божурище, от „Национална компания индустриални зони“ ЕАД. Компанията цели да развие високотехнологични индустриални паркове в непосредствена близост до град София, както и до международен път Е-80 Белград – Истанбул.

²¹ Вж. доклада на Forton International “Bulgarian Industrial Market” – Q2/ 2010.

Тези проекти затвърждават убеждението, че сред предпочитаните места за локализиране на логистични и индустриални площи в София и околните райони са зоната на летище „София”, Божурище, околновръстен път, територията около магистралите „Тракия” и „Хемус”, както и районът на Елин Пелин и Костинброд.

Най-големите проекти, които се очаква да бъдат изградени и да осигурят нови 817 888 кв.м индустриални и логистични площи в района на София, са представени на табл. 4.

Таблица 4
Проекти за изграждане на нови площи с индустриално и логистично предназначение в района на София

Проект	Локация	РЗП (кв.м)	Инвеститор
Индустриален парк София – Изток	Нови хан	117 527	Паладин
Фабрика за хляб	Люлин 2	26 264	Симид София
Административен и складов комплекс	Връбница 1	13 143	Мария Ком
Индустриален парк София	Божурище	420 000	Danubio Real Estate Management
Sofia East Ring Logistic Park	Нови хан	118 700	Glorient Investment BG
East European Financial – Business and High Tech Center	Кремиковци	100 000	Община София
Бизнес и логистичен комплекс	Горубляне	22 254	„Новоклас” и „Загорка”

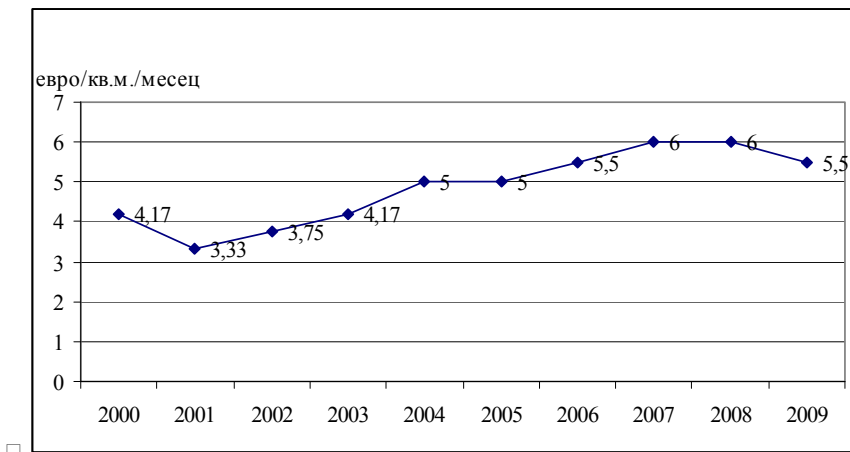
Източник: Forton International.

Изграждането на новите проекти ще повлияе сериозно върху предлагането на стопански площи с индустриално и логистично предназначение, а оттам и върху нивата на наемите и на доходност в сектора в района на София.

За последните десет години динамиката на тези показатели откроява определени колебания. По отношение на наемните нива в сектора се забелязва спад само в началото и в края на периода, докато през останалите години е отбелязан ръст, който увеличава почти два пъти месечните наеми в евро на кв.м (вж. фиг. 2). Причините логично търсим в основните пазарни механизми, които движат икономиката на страната и конкретно на този пазарен сегмент – търсенето и предлагането. Липсата на достатъчно модерни площи със стопанско предназначение в сектора и навлизането на нови пазарни участници, търсещи такива, резултира в несъответствие между търсенето и предлагането, като създава условия на дефицит и повишава нивата на наемите.

Икономическата криза през 2008 и 2009 г. повлиява стойностите на тези показатели в негативната посока, като се отчита спад от 0.5 евро/кв.м за месец.

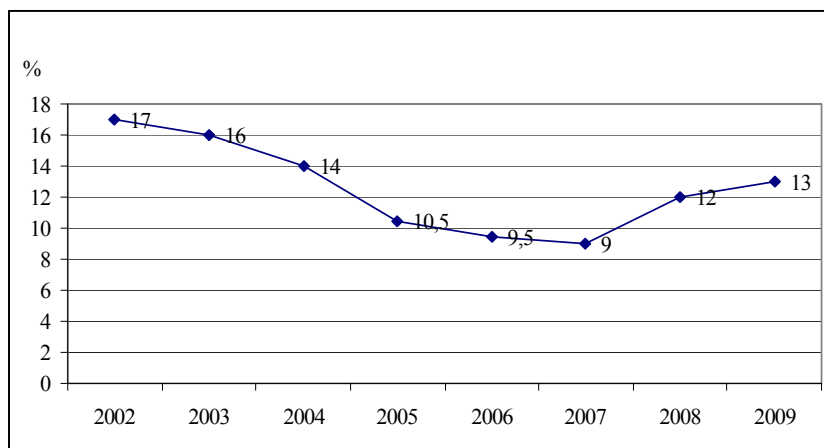
Фигура 2
Нива на наемите в логистичния сектор в района на София за периода 2000-2009 г.



Източник: Forton International

По-сериозни флукутации през периода 2002-2009 г. се очертават при показателите, отчитащи нивата на доходност в сектора. Те варират от 17% през 2002 г. до 9% през 2007 г. (вж. фиг. 3). Основният фактор, който разглеждаме във връзка с това е съотношението риск/доходност. Принципно то е правопрпорционално – т.е. търсенето на по-висока доходност предполага поемане на по-голям риск и обратното, ниските нива на риск предопределят по-скромна доходност.

Фигура 3
Основна доходност в логистичния сектор в района на София за периода 2002-2009 г.



Източник: Forton International

На тази основа, проследявайки тренда на развитие през годините, можем да локализираме периода 2002-2007 г. като времеви диапазон, през който нивата на риск са се понижавали и респ. доходността е намалявала. В края на периода - през 2008 и 2009 г., негативните влияния на икономическата криза повишават степените на риск в сектора и логично отчитаме тенденция към нарастване на доходността.

През последните години съществено обновяване на индустриалните и логистичните площи наблюдаваме и извън региона на София, за което свидетелстват множеството проекти, които намират своята реализация.²²

- Община Перник е определила 350 дка терени за развитие на екологични и високотехнологични производствени мощности. Новата индустриална зона ще предлага атрактивни наеми, по-лесно прехвърляне на правата на собственост и административните услуги.
- В Плевен „Флоримонт” е приключила промишленото строителство на 7000 кв. м индустриални площи.
- „Кнауф” България е завършила своя проект с РЗП 60 000 кв.м в Стара Загора. Новият завод е разположен на терен 120 000 кв.м площ и ще произвежда плочи.

Индустриални схеми в процес на изграждане извън София са представени главно от проекти, локализирани в Пловдив, Варна и Русе:

- ТИ „Парк Пловдив” предвижда изграждането на почти 33 500 кв.м. При завършване на проекта ще бъдат осигурени площи, подходящи за търговски, логистични и следпродажбени дейности и услуги.
- Логистичен парк „Марица” в с. Радиново, Пловдив, включва четири етапа на строителство и ще предостави 36 400 кв.м логистични и офис площи.
- Логистичен парк „Варна” е в процес на разработка. Той ще осигури общо 60 000 кв.м модерни търговски и складови площи.
- Логистичен парк „Русе” със съоръжения за складиране и леки промишлени дейности ще осигури 22 000 кв.м първокласна логистична площ. Той ще се състои от две сгради и ще предостави гъвкави складови звена от 1385 до 13 850 кв.м с допълнителни офис пространства, за да отговори на нуждите на наемателите.

Пазарът на индустриални и логистични площи ще продължи да се развива, но с по-ниски темпове в сравнение с предходни години, като основните икономически агенти, които ще формират търсенето на този пазарен сегмент,

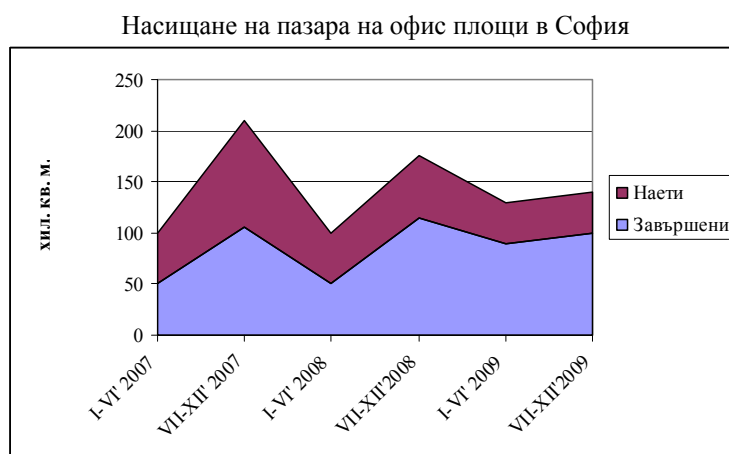
²² Вж. доклада на Forton International “Bulgarian Industrial Market” – Q2/ 2010.

се очаква да бъдат дистрибуторските компании за бързооборотни стоки, големите вносители, търговските вериги и логистичните оператори. След преодоляването на кризата в икономиката възникват обективни предпоставки за перспективно развитие на индустриалните и логистичните площи в България. Основание за това заключение трябва да търсим в притегателната сила на благоприятното географско положение на страната; преминаването на основни транспортни коридори, свързващи Европейския съюз с ключови партньори от Русия, Украйна, Азия; недостатъчното предлагане на модерни индустриални и логистични площи; търсенето от страна на фирмите на индустриални и логистични площи, отговарящи на съвременните изисквания; ниската цена на труда; възможностите за комбинативност при вземането на транспортни решения, които предлага страната по отношение на автомобилен, железопътен, въздушен, речен и морски транспорт.

2.2. Анализ на актуалното състояние на офис и търговските площи в България

Друг сегмент на пазара, който привлича вниманието, е свързан с офис площите, при които интересът отново се фокусира главно върху икономическата картина в София, тъй като там пазарът е най-динамичен и показателен в сравнение с цялата страна. Въпреки че 2009 г. е била рекордна със завършването на над 188 хил. кв.м офиси в София, очаква се обемите на предлагането да останат непроменени. Причината е набраната инерция заради по-дългите периоди на строителство на сградите. Това означава, че общата наличност, която вече е надхвърлила 1 млн. кв.м в столицата, ще продължи да се разширява, допринасяйки най-съществено за увеличаването на средния за пазара коефициент на незаетост. Той вече достига до 18% за целия град, с най-високо ниво в периферните райони, където през последните години има и най-голямо строителство. Незаетостта трайно ще се задържи над исторически ниските равнища, характерни за края на 2007 г. (фиг. 4).

Фигура 4

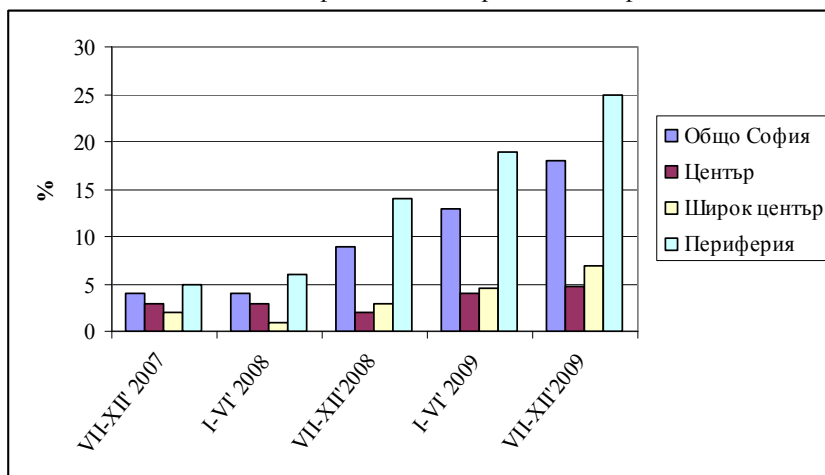


Източник: Colliers International

На този пазарен сегмент се наблюдава, че предлагането определено надхвърля нивата на търсенето. Свободните офис площи са в най-големи размери в периферията на столицата, което е резултат от значителните строителни проекти, които се реализират в тези териториални пояси (вж. фиг. 5).

Фигура 5

Свободни офис площи по райони в София



Източник: Colliers International.

Определено се забелязва, че през втората половина на 2009 г. размерът на свободните офис площи е най-значителен, което е функция от нарастването им по отделни райони.

През 2009 г. са наети около 80 хил. кв.м офиси, по-малко от половината от оборота през 2007 г.²³, но в края на годината се наблюдава известно оживление. Очаква се това да продължи, докато компаниите се възползват от възможността да намалят разходите си, като намерят площи с по-ниски наеми, оптимизират използваните пространства или подобрят ефективността на бизнес-процесите с обединяване на разпръснатите по-малки офиси.

Средните наеми за клас А офиси са се свили до 13.5 евро на кв.м месечно от над 17 евро в края на 2007 г. Собствениците на нови офиси ще се опитат да привлекат клиенти, стимулирайки наемателите да се възползват от възможността да намалят разходите си или да влязат в по-добри сгради от гледна точка на имидж, удобства или разходи за експлоатация, които не са свързани с наем, например електроенергия. Участниците на пазара, както и мнозинството от предприятията се опитват да бъдат по-гъвкави, за да поемат последиците от икономическата криза. Дори и при тези неблагоприятни стопански условия в страната обаче новите сгради трябва да имат предимство,

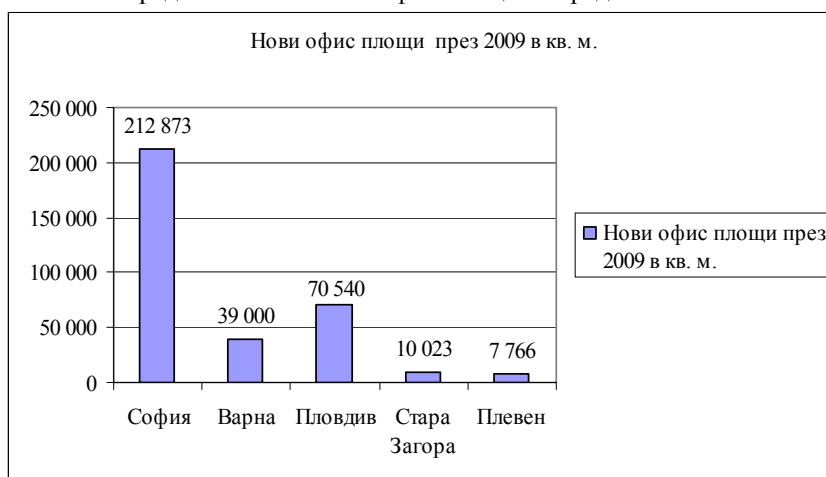
²³ По данни на Colliers International.

защото наемателите все повече ще правят разлика между ефективни и неефективни имоти.

В сегмента на офис площите в България най-мощните проекти са „Хермес Парк” в София с 50 000 кв.м и „Бизнес Таун София” – 53 346 кв.м. Разпределението на новите офис площи по градове е показано на фиг. 6.

Фигура 6

Разпределение на новите офис площи по градове за 2009 г.



През 2008 г. недостигът на модерни офис площи в центъра на столицата изтласка търсенето към по-крайните райони и се наложи убеждението, че новите офис зони ще са разположени около и отвъд околоръстното шосе. Очаква се завършването на редица проекти по основни булеварди и в района на широкия център, което от своя страна ще преориентира отново търсенето и ще предостави по-широк избор на потенциалните наематели.

Офис пазарът в Пловдив също значително ще се активизира след излизането на 70 хил. кв.м нови офис площи. Пловдив винаги се е развивал повече като индустриален център и бъдещето в този регион се очертава в контекста на площите именно с индустриално предназначение. Това, разбира се, е съпътствано и от необходимостта от изграждането на експлоатацията на останалите площи със стопанско предназначение, но в сравнително по-ограничени размери.

Наблюдаваната динамика в сегмента на офис площите в страната през последните години еднозначно води към повишаване качеството на работната среда за бизнеса.

В България бъдещето на търговията се свързва с очакванията за задълбочаване на протичащите процеси на специализация и концентрация на търговската мрежа на дребно, основани главно върху сериозни инвестиционни решения. В

унисон със съвременните насоки на развитие в изграждането на обектите с търговско предназначение в световен мащаб се отчита тенденция към увеличаване броя на магазините в страната, а през последната година и категоричен ръст на търговските обекти с над 1000 кв.м търговска площ. Това свидетелства за задълбочаване процесите на уедряване, протичащи във вътрешната търговия (вж. табл. 5).

Таблица 5

Търговски обекти за продажби на дребно за периода 2002-2007 г.

Година	Общо	Относителен прираст (%)	
		базисен	верижен
2002	102 228	~	~
2003	103 298	101.047	101.047
2004	105 241	101.881	102.947
2005	106 564	101.257	104.241
2006	108 798	102.096	106.427
2007	109 691	100.821	107.300
Брой търговски обекти по големина на търговската площ в м ² през 2007 г.			
под 120	120-399	400-999	1000 и повече
105928	3018	516	229

Източник: По данни на НСИ.

През изследвания период се наблюдава системно нарастване на търговските обекти за търговия на дребно с около 1% всяка година или общо за периода ръстът е с около 6-7%. Това е резултат главно от положителните тенденции в развитието на безработицата, доходите и потребителското кредитиране в страната, които са отлична икономическа основа за засилване интензитета на крайното потребление и оттам – на необходимостта от нови търговски обекти.

Основната насока на развитие в търговията през 2007 г. е свързана с продължаващата консолидация на търговските обекти за продажби на дребно. Много малки магазини трудно устояват на променящите се пазарни условия и се присъединяват към търговските вериги. Този процес е особено силно изразен при т.нар. удобни магазини (convenience stores), където вериги като ЦБА, „Аро” и др. засилват позициите си. В същото време все по-голям дял от продажбите минават през големите вериги супермаркети от ранга на „Кауфланд”, „Била”, „Пикадили”, „Фантастико”, „Т-Маркет” и др., които постоянно разрастват магазинната си мрежата и се насочват към по-малките населени места. Ръст се наблюдава и при търговията с нехранителни стоки, особено при магазините за дрехи, електроника, мебели и от типа „направи си сам”. Много нови магазини в нехранителния сектор се отварят в редица молове, които се строят във всички по-големи градове на страната.

Тенденциите в търговията на дребно се свързват предимно със засилване на конкуренцията вследствие на непрекъснатото навлизане на нови търговски вериги със солиден опит, което води към пренасищане на пазара.

Търговията на едро също бележи развитие, повлияно от съвременните икономически тенденции.

Развитието на търговията на едро и търговията на дребно се очертава от основните икономически показатели за оценка на тези стопански дейности. Тенденциите, които се проследяват, могат да послужат като основа при обосноваването на необходимостта от изграждането на нови, модерни търговски и складови площи (вж. табл. 6).

Таблица 6
Развитие на основни икономически показатели в търговията на едро за периода 2002-2007 г.

Година	Приходи от продажби, хил. лв.	Нетни приходи от продажби, хил. лв.	Разходи от дейността общо, хил. лв.	Брутна печалба, хил. лв.	Балансова стойност, хил. лв.	Брутен приход, хил. лв.	Равнище на надбавките, %	Рентабилност на продажбите, %
2002	25 751 991	25 041 056	25 310 902	441 089	21 427 467	3 613 589	16.864	1.742
2003	28 737 202	27 892 504	28 261 119	476 083	23 928 735	3 963 769	16.565	1.685
2004	33 255 591	32 428 723	32 561 046	694 545	27 843 634	4 585 089	16.467	2.133
2005	39 598 695	38 673 847	38 591 311	1 007 384	33 310 618	5 363 229	16.101	2.610
2006	46 497 711	45 584 208	45 018 903	1 478 808	39 176 646	6 407 562	16.356	3.285
2007	51 627 167	50 333 551	49 207 087	2 420 080	42 299 973	8 033 578	18.992	4.918

През изследвания период – от 2002 до 2007 г., търговията на едро в България следва един възходящ тренд на развитие, отразяващ благоприятната макроикономическа среда, в която се развива бизнесът през тези години. Брутната печалба бележи ръст повече от пет пъти в рамките на шест години, което потвърждава наличието на възможности за увеличаване капацитета на основния източник на доходи за търговските стопански организации. Това може да рефлектира в разширяване привлекателността на търговския бизнес като цяло.

Равнището на надбавките свидетелства за преразпределение на доходите в каналите за реализация, предвид неговото колебание в рамките на 2.891%. Рентабилността на продажбите очевидно се увеличава през последната година, което предизвиква нарастване на атрактивността на търговския бизнес за потенциални нови участници на пазара и засилва конкурентната борба в отрасъла.

Повишеният интерес към отрасъла се доказва и от показателите за оценка на търговията на дребно (вж. табл. 7).

Таблица 7
Развитие на основни икономически показатели в търговията на дребно за периода 2002-2007 г.

Година	Приходи от продажби, хил. лв.	Нетни приходи от продажби, хил. лв.	Разходи от дейността общо, хил. лв.	Брутна печалба, хил. лв.	Балансова стойност, хил. лв.	Брутен приход, хил. лв.	Равнище на надбавките, %	Рентабилност на продажбите, %
2002	8 467 315	8 310 025	8 165 243	302 072	6 455 090	2 012 225	28.736	3.699
2003	9 913 291	9 718 652	9 604 721	308 570	7 368 905	2 544 386	31.887	3.213
2004	12 419 643	12 163 489	12 029 433	390 210	9 569 354	2 850 289	27.109	3.244
2005	15 289 707	15 059 906	14 696 867	592 840	11 878 758	3 410 949	26.780	4.034
2006	19 034 504	18 644 123	18 154 091	880 413	14 828 476	4 206 028	25.732	4.850
2007	24 972 835	24 382 550	23 656 765	1 316 070	19 273 415	5 699 420	26.509	5.563

Брутната печалба като основен икономически показател за отрасъла се движи във възходяща посока, което е и определящ мотив за нарастване на конкуренцията в този стопански сектор. Равнището на надбавките не регистрира ясно очертана тенденция, но гравитира на нива над 25%, което е сериозно основание за позициониране на нови фирми в бранша. Рентабилността на продажбите също бележи категоричен ръст и е значим индикатор за съществуването на подходящи условия за бизнес в сферата на търговията.

Важен показател за оценка на търговския бизнес е и равнището на организационна звенност, което в рамките на периода от 2002 до 2007 г. се колебае в границите между 140.326 – 169.802%, като през 2003 г. регистрира най-високите, а през 2007 г. най-ниските си нива. Наблюдава се стабилна тенденция към понижаване на този показател през изследвания период. Основните причини трябва да се търсят в съкращаване на броя на посредниците, които участват в каналите за реализация, в намаления дял на вносните стоки, както и в позитивната насока на развитие на показателите за концентрация на търговската мрежа на дребно.

Процесите на концентрация се открояват най-ясно на фона на изградените и функциониращи търговски обекти от типа „мол“ (вж. табл. 8).

Прави впечатление, че в преобладаващата си част инвеститорите в модерните търговски площи са предимно чуждестранни фирми, което не е изолиран факт, а се наблюдава и в други страни като Русия, Словакия, Унгария, Румъния.

Всички проекти изпитват проблеми заради кризата и в крайна сметка ще има много по-малко завършени търговски обекти, но за сметка на това те ще са по-добрите като формат, локация и микс от наематели.

Таблица 8

Молове в България (планирани и функциониращи)

№	Инвеститори	Молове	Град	Година	РЗП в хил. м ²	Инвестиционни разходи в млн. лв.
Функциониращи						
1	Equest Balkan Properties	Сити център София	София	2006	44	184
2	"М. О. София"	Мол София	София	2006	70	108
3	Скай Сити ООД	SkyCity	София	2006	26	46
4	ЮроКапитал финанс АД	Olympian Mall and Tower	София	2008	95	230
5	"София Билдинг Енърпрай" ООД	Комплекс Цариградски	София	2009	105	170
6	Мъркюри АД, Salamanca Capital Investments	Bulgaria Mall	София	2009	75	156
7	Sparkassen Immobilien AG (Австрия)	Serdika Centre	София	2010	150	410
8	Assos Capital	The Mall - София	София	2010	66	200
9	"Дорелов" ООД	Central Plaza Mall	Варна	2007	11	18
10	ЛЮК АДСИЦ	Pfoc Mall	Варна	2007	27	67
11	"Интерсервиз Узунови" АД	Mall Varna	Варна	2008	70	90
12	Orchid Developments Group	Grand Mall	Варна	2009	200	220
13	Синема Сити	Mall of Plovdiv	Пловдив	2008	45	78
14	European Convergence Development Company	Галерия Пловдив	Пловдив	2009	100	120
15	"Аладин" ЕООД	Мол Плевен	Плевен	2009	47	80
16	"Горт холдинг", "Бриджкорп"	Мол Изгрев	Бургас	2008	40	78
17	MRG Group и Горт Холдингс Лимитед	Burgas Plaza	Бургас	2009	39	60
18	European Convergence Property Company	Central Mall	В. Търново	2006	33	29
19	Сандански Пропърти ООД	Sandanski Mall	Сандански	2008	5	12
20	Александра Груп	Park Mall	Ст. Загора	2008	30	25
21	Ловеч Пропъртис Мениджмънт ООД	Сити център Ловеч	Ловеч	2007	7	-
Планирани до 2011 г.						
22	"Европа Център София" АД	Европа парк	София	2010	70	288
23	"Магnum България Гама" ООД	Mega Mall	София	2010	70	110
24	"Европа Център София" АД	Европа Център София	София	2010	120	288
25	Алфа Девелопмънтс	Алфа Център	София	2010	110	300
26	"Риофиса България"	София Плаза	София	2010	280	487
27	VP Group "Софийски Акрополис"	Софийски Акрополис	София	2010	180	343
28	"Варна Тауърс" ООД	Mall Varna Towers	Варна	2010	71	85
29	"Globe Trade Center"	Галерия Варна	Варна	2010	60	152
30	ECE Projektmanagement	Черно море парк	Варна	2010	106	340
31	"Мелина" Пловдив	Mall "Марково тепе"	Пловдив	2010	64	47
32	"Риофиса България"	Пловдив Плаза	Пловдив	2010	50	183
33	Real Estate Servises Bulgaria	Мол Русе	Русе	2010	60	166
34	Приста Ойл	Гранд Плаза	Русе	2010	80	140
35	"Мармер" ООД	Дунав Мол	Русе	2010	40	30
36	"Магnum България Гама" ООД	Mega Mall	Русе	2010	48	80
37	"Бутед"	Мол Бургас	Бургас	2010	50	82
38	"ГМ Строй" ООД	Мол Меден рудник	Бургас	2010	17,5	17
39	"Бургас център инвест"	Бургас център мол	Бургас	2010	60	78
40	"Globe Trade Center"	Галерия Бургас	Бургас	2010	60	108
41	European Convergence Development Company	Trade Center Sliven	Сливен	2010	45	61
42	Real Estate Servises Bulgaria	Mall Stara Zagora	Ст. Загора	2010	56	141
43	"Globe Trade Center"	Галерия Стара Загора	Ст. Загора	2010	50	75
44	Марса ООД	Mall Haskovo	Хасково	2011	20	22
45	Redstone Bulgaria	City Mall Blagoevgrad	Благоевград	2011	50	36
46	Parkridge Holdigs	Focus Mall	Благоевград	2011	50	36
	Общо				3108,5	5892

Източник: Адаптирано по Желев, Ив. Тенденции на инвестициите в търговски и развлекателни центрове (молове) в България. – В: Търговията в съвременното общество: теория и практика. Варна: Наука и икономика, 2008, с. 205-206.

Положителен ефект от кризата, която рефлектира директно върху размера на реално завършените и приведени в експлоатация търговски площи, е фактът, че тя ще отмени проектите без сериозни конкурентни предимства и това кореспондира пряко с наемните нива, особено в по-малките градове.

Увеличеното предлагане на търговски площи в България, от една страна, ще доведе до нарастване на конкуренцията сред моловете и до стремеж към подобряване на условията за привличане на по-известни международни и местни брандове. Това ще облагодетелства наемателите, които вече ще имат по-широк избор и по-големи възможности за договаряне на изгодни наемни нива. От друга страна обаче, успехът на новите търговски центрове зависи не само от наемателите, но в основна степен от потенциалните потребители на стоките и услугите в тези обекти. Докато първите молове в страната разчитаха най-вече именно на факта, че са първи, то новите търговски центрове вече трябва да се стремят към по-високо качество на изпълнение, професионално управление на обекта, осигуряване на всички необходими удобства за наематели и посетители и отличителна маркетингова стратегия, ориентирана най-вече към обикновения потребител. Имайки предвид, че потребителският избор не може да бъде строго регулиран или насочван, то в краткосрочен времеви диапазон в сектора на търговските площи ще се изясни, доколко потребителският пазар в България има капацитет да поеме новата вълна молове и съпътстващото ги многообразие от потребителски стоки и услуги.

В този контекст проблемите на модерните търговски центрове се свързват предимно с формирането на оптимален микс от наематели, с тяхната динамика по отношение на ангажирането и освобождаването на площи, с липсата на достатъчна гъвкавост при фиксиране на наемите, с определянето на правилната комбинация от търговски, развлекателни обекти и заведения за хранене, с избора на притегателен търговски обект, с размера на площите, с инфраструктурните решения на центъра, с локацията, с вътрешното териториално разположение на обектите от гледна точка на търговското съседство предвид ориентацията към определени пазарни сегменти, отсъствието на сериозно представяне на български производители и т.н.

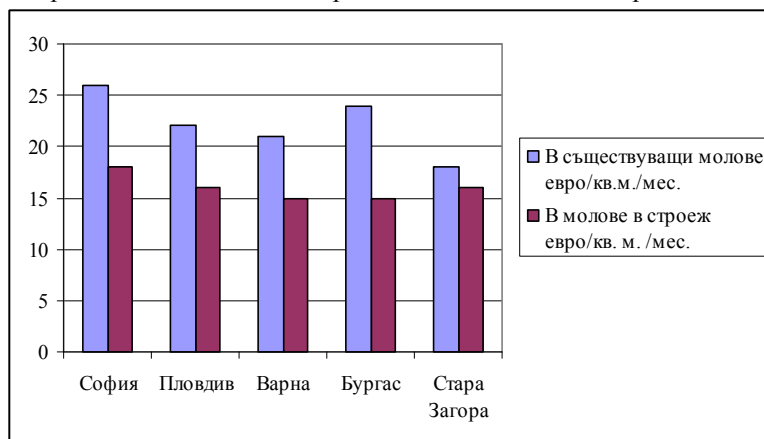
Основен проблем на съществуващите молове се очертават и наемните нива, които са изкуствено завишени (вж. фиг. 7). Този факт е следствие от липсвалите допреди няколко години модерни търговски площи и логичния интерес към тях на фирмите в бранша, които са сключили договори за наем на високи наемни равнища. Днес изграждането на търговско-развлекателните центрове увеличава предлагането на модерни площи с търговско предназначение и според действието на пазарните закони средните наеми се занижават.

Въпреки посочените проблеми търговските центрове са най-динамично развиващият се сегмент. Това се дължи главно на по-ниската степен на изграденост в сравнение с останалите пазари. Новите търговски проекти се подкрепят и от наематели, които са ключови за търговския сектор в България. Такива са Inditex с модните вериги „Zara”, „Bershka”, „Pull&Bear”,

„Stradivarius” и „Massimo Dutti”; универсалните модни магазини „Peek & Cloppenburg”; Модната марка „GAP”; веригата за обувки „Humanic” и козметичните магазини „Sephora” и много други.

Фигура 7

Средни наемни нива на търговски площи в молове през 2009 г.



Източник: Colliers International.

Същевременно местните вериги значително са забавили разрастването си, но паралелно с това се отчита, че концепциите в търговията на дребно се разнообразяват и все повече от новите марки, които влизат директно или чрез представители, са в по-нетрадиционните сегменти на развлекателните обекти, заведенията или специализирани магазини като тези за детето и дрогерията.

От стратегическо значение за търговията е представянето на трите големи проекта – „Карфур Цариградско” и „Сердика център” в София и на „Гранд мол” във Варна, чието откриване предопределя до каква степен ще се развият плановете за разширяване на веригите от магазини на големите играчи.

Важна роля за очертаване на перспективите на развитие в сектора има и откритият аутлет мол „София аутлет център”. За пръв път в България в този мащаб е реализирана концепция, която да предложи целогодишни разпродажби на колекции от разнообразни модни и спортни марки. Проектиран от германската компания ECE Projektmanagement и управляван от британската специализирана компания GVA Grimley, „София аутлет център” атакува специфична ниша, в която все още обектите са ограничени като брой.

Анализът на актуалното състояние на модерните площи със стопанско предназначение в България, каквито са логистичните, индустриалните, търговските и офис площите, формира добра основа с научно и практическо значение за извеждане на значими съвременни тенденции в тяхното развитие.

3. Съвременни тенденции в развитието на площите със стопанско предназначение в България

Значими промени съпътстват всички сфери на стопанската практика и очертават актуални посоки в развитието на модерните икономики. Трансформира се цялостната концепция в еволюционния процес с оглед постигане на определена степен на адаптивност към новите реалности и просперитет. В съвременните икономически условия на сериозна конкурентна борба се наблюдава ориентация на стопанските субекти към съвременните формати на площите със стопанско предназначение, които могат да локализируют определено предимство пред фирмите в бранша.

В резултат от динамичното развитие на макросредата и подчертания интерес към тези площи на преден план изпъкват и някои тенденции в тяхното развитие, които в рамките на логистичния сектор свързваме с:²⁴ повишаване търсенето на логистични услуги вследствие на нарастващото стратегическо значение на логистиката; намаляване броя на използваните фирми за логистични услуги; увеличаване на очакванията на клиентите; повишаване степента на глобализация на дейността и появата на нови пазари; нарастващата степен на консолидация в логистичния сектор; появата на нов тип логистични фирми от типа „водещи доставчици на логистични услуги“; появата на логистични фирми, прилагащи стратегията „на ниша“; влошаване на финансовите резултати в логистичния сектор; промяна на взаимоотношенията между клиенти и доставчици на логистични услуги; повишаване на възможностите за интеграция на веригата на доставките; информационно-технологично несъответствие между търсенето и предлагането; поява на доставчици на логистични услуги в електронната търговия; многоешелонно структуриране на логистичния сектор и т.н.

С отчитането на актуалните тенденции в сектора настъпват промени и в облика на логистичните площи, който в един модерен вариант свързваме с видовете логистични комплекси, които са²⁵:

- терминали (обособено място или сграда за манипулиране и/или временно складиране на товари след тяхното товарене/разтоварване от дадено превозно средство)²⁶: железопътни, морски, речни, автомобилни, летищни, за дистрибуция на петролни продукти, за дистрибуция на газ, за дистрибуция на насипни товари, за дистрибуция на опасни товари, за дистрибуция на потребителски стоки, за дистрибуция на промишлени стоки, международни, регионални, областни, модални, интермодални;

²⁴ Димитров, П. и колектив. Развитие на логистичния сектор в България. С.: Стопанство, 2008, с. 44-64.

²⁵ Годоров, Ф. Перспективи за развитие на мрежа от логистични комплекси в България. – Логистиката в теорията и практиката. С.: ИБИС, 2009, с. 29.

²⁶ Пак там, с. 28.

- дистрибуционни центрове (след производствен склад за завършени стоки)²⁷: частни, публични, градски, регионални, национални, международни, универсални, специализирани;
- логистични центрове (географско групиране на независими фирми и сдружения, занимаващи се с товарен транспорт, което включва поне един терминал)²⁸: частни, публични, градски, регионални, национални, глобални, специализирани, универсални;
- товарни селища (затворена площ, където различни оператори изпълняват всички дейности по транспортиране, логистика и дистрибуция на стоки както за вътрешен, така и за международен транзит)²⁹: частни, публични, смесени, глобални, регионални, глобално интегрирани, регионално интегрирани, национално интегрирани.

Всички тези актуални трансформации, които настъпват в сферата на логистиката, са съпътствани и от промени в параметрите на останалите площи със стопанско предназначение.

Бъдещето в развитието на площите с индустриално предназначение свързваме с индустриалните паркове като зони със специален статут, извън пределите на населените места, отредени за икономическа, научна и индустриална дейност, логистика или технологично развитие, които се управляват и разработват от инвестиционна компания, ръководеща проекта от придобиването на земята до отдаването или продажбата на крайното съоръжение.

Като ключови предимства на тези модерни решения отчитаме:

- добрата локация и връзка с магистрален път, железница, по възможност пристанище и/ или летище;
- собствената инфраструктура и възможността за синергия между отделните компании в парка;
- по-ниските разходи за външни услуги за инвеститорите в парка;
- възможността за създаване на хоризонтални или вертикални кълстери;

²⁷ Glossary Logistics Terms; www.shipmsi.com/Glossary%20of%20Logistics%20Terms.pdf
MSI Express Logistic Systems.

²⁸ Definition by European Conference of Ministers of Transport & UNECE. In the presentation of Gilberto Galloni President of Europlatforms The European Association of freight villages "Freight villages – Directions for use". Istanbul, 28th June 2005. www.unece.org/trans/main/ealt/docs/3rd_EGM_Presentation_GG_Freight_Village.ppt

²⁹ www.freight-village.com/definitio.php The European concept of Freight Village, Europlatforms

- наличието на инвестиционни компании, които съкращават значително времето, усилията и разходите по уедряването, регулирането на земята, проектирането и построяването на сградите и съоръженията, необходими на инвеститорите в парка.

Реализирането на такива перспективни проекти ще отреди значима ролята на площите с индустриално предназначение в изграждането на една конкурентоспособна икономика.

В сегмента на площите с офис предназначение отчитаме определена насоченост към модернизиране и стандартизиране на изискванията към тях в резултат от преориентирането на бизнеса към по-съвременния облик на офис пространствата и приоритетно отношение към условията на труд и сигурността на персонала в съответствие с всички норми и правила за изграждане и експлоатация на офис сградите.

Съвременните тенденции на развитие в тази насока свързваме с изграждането на модерни офис площи от най-висок клас.³⁰

Клас А: Основните параметри, определящи една офис сграда като клас А, включват:

1. Системи и мрежи в сградата:

- BMS (Building Management System) – централизирана система за компютризирано управление на инсталациите и оборудването в сградата.
- HVAC система (Heating, Ventilation and Air Conditioning System) – централна система за отопление, охлаждане и вентилация на сградата.
- Противопожарна безопасност чрез пожароизвестителна (Fire Alarm System) и задължително пожарогасителна система (Sprinkler System).
- Модерни висококачествени скоростни асансьори.
- Сигурна електрическата мрежа с UPS система за спешни ситуации.
- 24-часова физическа въоръжена охрана, видеонаблюдение и персонален контрол на достъпа (ID card access control), реализиран посредством персонални магнитни карти.

2. Структура на сградата:

- Светла височина 2.7-2.8 метра и нагоре.

³⁰ <http://www.indeximoti.bg/show.php?storyid=362642>

- “Open space” (отворено пространство) – разпределение на площите, позволяващо максимална мобилност при разпределението на работните места, ефективно разположение на помещенията.
- Общите части на сградата не трябва да надвишават 12%.
- Капацитетът на натоварване не трябва да бъде по-нисък от 400 кг/м³.
- Довършителните работи по общите части и по фасадата трябва да са извършени с висококачествени материали.
- Двоен (повдигнат) под.
- Модерни и качествени прозорци, които да пропускат достатъчно естествена светлина.

3. Местоположение:

- Отлична инфраструктура в района, в който се намира сградата.
- Удобен транспорт и подход към сградата.

4. Паркинг:

- Охраняем паркинг за посетителите и работещите в сградата.
- Изисква се поне 1 паркомясто на всеки 100 кв.м разгъната застроена площ.

5. Управление на сградата и услуги:

- Управлението на сградата трябва да се извършва от професионална компания.
- Високоскоростен Интернет-достъп и отлична комуникационна свързаност.
- Ефективно организирана рецепция и лоби.
- Професионално организиран стол за хранене на персонала.

Клас AA и AAA: Уникални административни сгради:

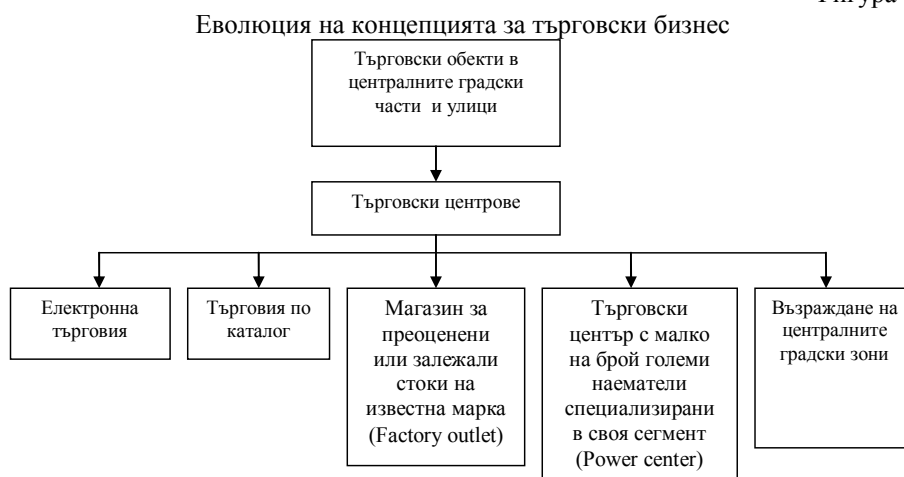
Административните сгради клас AA и AAA са тези, които покриват в най-висока степен всички стандарти за първокласна офис площ, но имат качества, които ги различават от другите сгради клас A. Този тип сгради имат

изключително атрактивна локация, атрактивна или авангардна архитектура - дело на световноизвестен архитект в тази област. Същото важи за вътрешния дизайн и обзавеждането. Другите характеристики на сградите в тези подкласове са наличието на мултимедийни зали за ползване от наемателите, ресторант от голяма верига, банков салон на реномирана банка, достъп на инвалиди на всички нива на сградата.

Всички тези изисквания поставят нови предизвикателства пред бизнеса в неговия стремеж да се развива в унисон с европейките и световни тенденции, прилагайки добрите практики.

Търговските площи също отчитат сериозна тенденция към обновяване и преориентиране към принципно нови формати, които са не само актуални, но и конкурентоспособни. В съвременните икономически условия, повлияни от интензивната конкуренция във всички стопански сфери, перспективите за развитие в търговския бизнес свързваме главно с разработването на площи в границите на модерните търговски обекти, каквито са търговските центрове и пауър централите, аутлетите и търговските паркове (фиг. 8).

Фигура 8



Източник: Стоянов, М. Развитие на търговско-развлекателни комплекси от типа „МОЛ”. – Известия, 2008, N 1, с. 65.

- Търговският център (от англ. ез. shopping center, urban center) според дефиницията, прилагана в Европа, е търговска собственост, планирана, изградена и управлявана като единно цяло, обхващаща търговски единици и обществени зони с най-малко търговска площ от 5000 кв.м³¹ (към състава на които се числят и тези от типа “мол” (от англ. ез. mall – алея). Съвременният облик на търговията свързваме именно с изграждането на търговски обекти от типа мол. Комбинацията от много магазини и

³¹ Lambert, J. One Step Closer to a Pan-European Shopping Center Standard. – Research Review, 2006, Vol. 13, No. 2, p. 35 (http://www.icsc.org/srch/lib/euro_standard_only.pdf).

развлечения на едно място е успешна концепция почти навсякъде в света, въпреки че инвестицията в изграждането на подобен обект е сериозна. Моловете стандартно са с минимум 20 хил. кв.м чиста търговска площ, а често са и значително по-големи, разположени в атрактивна зона с добри комуникации.³²

- По дефиниция аутлетите представляват търговски обекти, в които различни фирми предлагат на крайните клиенти облекла и аксесоари от неактуални колекции на известни модни марки на значително по-ниски цени (отстъпката може да достигне 50%).
- Пауър центъра разглеждаме като едноетажен търговски обект, който включва супермаркети, бутици за дрехи, мебелни магазини, кафенета и ресторанти, огромни паркинги, разположен на разстояние до 3 км от по-малки градове. Тези центрове предлагат главно едрогабаритни стоки за дома.
- Търговският парк (от англ. ез. retail park) представяме като комплекс от магазини, разположен на голяма площ, който включва Big Box Stores (от англ. ез. големи кутии, едноетажни супер- и хипер- маркети), други по-малки вериги магазини и паркинг. Търговските паркове също ще бъдат все по-предпочитани от бизнеса и се очаква да се засилва интересът към тях, тъй като от една страна, те предлагат стоки от ниско ценовите категории, които в условията на икономическа криза ще бъдат обект на засилено търсене, а от друга страна, дават възможност за прилагане на две концепции за развитие на бизнеса B2B (Business to Business) и B2C (Business to Consumer).

Съвременните решения, свързани с изграждането и експлоатацията на площите със стопанско предназначение, могат да обединят в рамките на един мултифункционален обект логистични, индустриални, търговски и офис площи, представени от структурните звена, които го изграждат.³³

- митническа служба и складове за отговорно пазене под митнически надзор;
- интермодален терминал, който включва: хладилен терминал за бързо развалящи се хранителни стоки, терминал за зърнени и сушени хранителни стоки, терминал за торове, терминал за плодове и зеленчуци, терминал за съхранение и обработка на дървесина, терминал за съхраняване и преработка на метални изделия, терминал със свободни складове за товари;
- интермодални контейнерни терминали;

³² Василева, Т. Треска за молове. – Капитал, 2006, N 19.

³³ Прокофьева, Т. и др. Мултиmodalный логистический центр морского порта. – РИСК, 2005, N 2, с. 46.

- център за натоварване на автотранспортни средства;
- автотранспортни предприятия за обществено ползване, ведомствени и търговски структури;
- автостанции за лекотоварен и тежкотоварен транспорт, плац за маневриране и TIR паркинг с достатъчно места;
- център за техническо обслужване на подвижния състав;
- предприятия и служби за железопътен транспорт;
- предприятия и служби за морски транспорт;
- офиси на застрахователни компании;
- постоянна въоръжена охрана и видеонаблюдение;
- място за хранене на специализирания обслужващ персонал;
- банков клон;
- бизнес-център с офиси и търговски представителства;
- център за сертифициране на стоки и услуги;
- транспортно-експедиционни и други логистични компании;
- дистрибуционен център;
- служба „Маркетинг и реклама“.

Всички тези актуални тенденции, които очертахме в развитието на площите със стопанско предназначение, създават условия за изграждане на конкурентоспособна икономика, която трябва да бъде базирана на решения с иновативен характер.

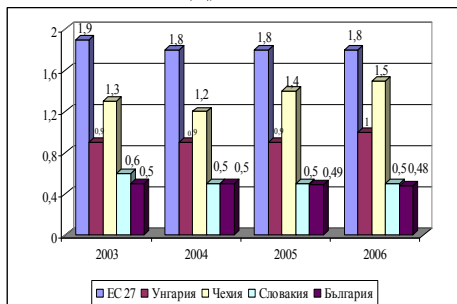
Една от тенденциите в развитието на площите със стопанско предназначение в модерните икономики се свързва с т. нар. технопаркове. Те са най-общо организации, формиращи териториална среда за развитие на предприемачеството в научно-техническата област, в тясна връзка с университетите и научноизследователските институти. Технопарковете осигуряват многостранна помощ и подкрепа за организиране, развитие и подготвяне на самостоятелното функциониране на малкия и средния бизнес в областта на иновациите, както и индустриалното приложение на научните постижения и високите технологии. Подобна среда осигурява по-лесен и пряк

достъп до световните пазари както за финансиране на създаването, така и за пласиране на високотехнологични продукти.

Необходимостта от подобни площи е продиктувана от изоставането ни по отношение на научната и развойната дейност в сравнение с останалите страни в Централна и Източна Европа (вж. фиг. 9). Ясно се вижда, че България отделя най-малко средства в това направление като относителен дял от БВП в сравнение с Унгария, Чехия, Словакия и ЕС-27. Тревожната индикация в този аспект, отразена в графичната интерпретация на разходите за НИРД, е ясно очертаната негативна тенденция, насочена към намаляване на средствата, отделени от държавата за стимулиране развитието на тези дейности в относителен дял от БВП, докато в абсолютно изражение тези разходи регистрират стабилен възходящ тренд на развитие (вж. фиг. 10).

Фигура 9

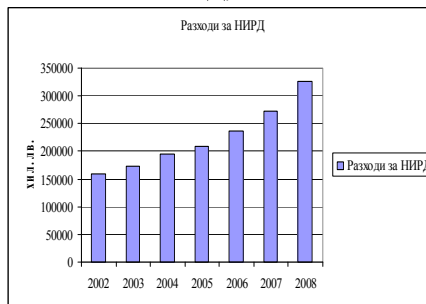
Динамика в развитието на разходите за НИРД, % от БВП



Източник: Министерство на икономиката и енергетиката. Вж. http://www.mee.government.bg/doc_pdf/East-30-07-2008.pdf

Фигура 10

Динамика в развитието на разходите за НИРД, хил. лв.



Източник: www.nsi.bg

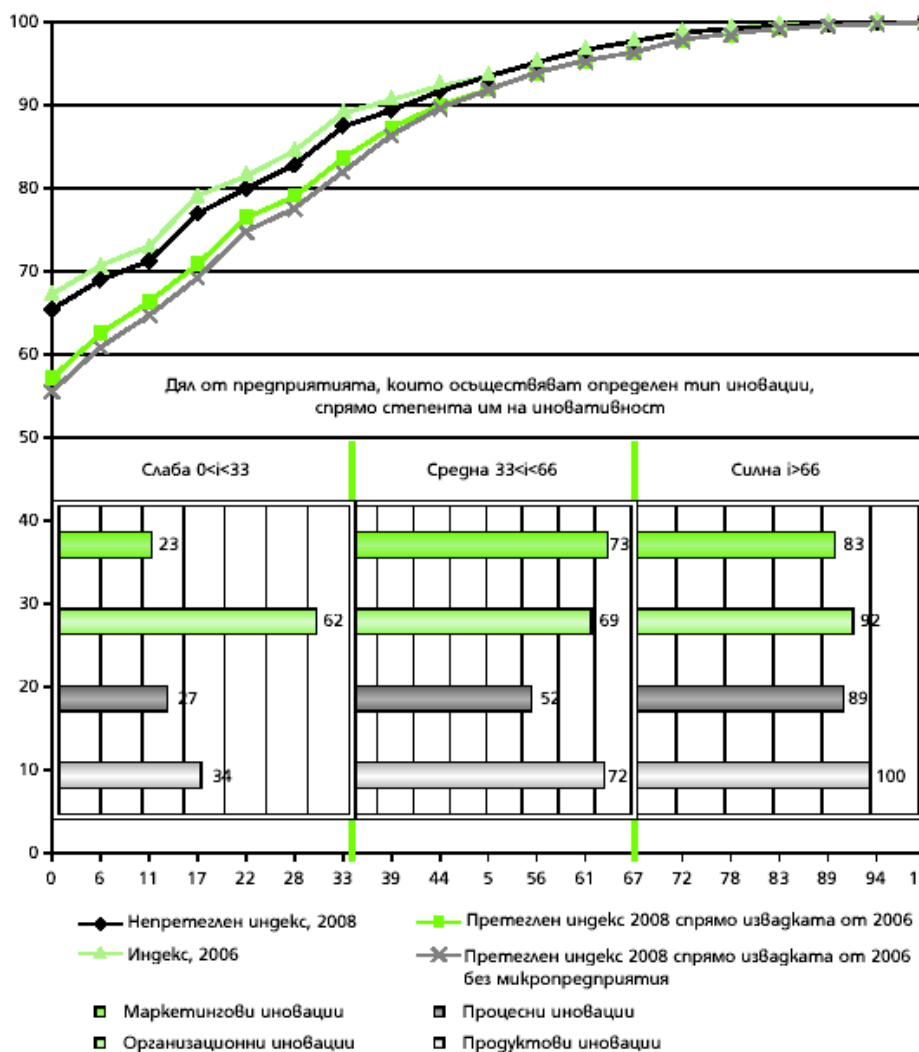
В условията на криза България може да преориентира своята икономическа политика, като насочи усилия и потенциал към иновации, технологично развитие и наука.

Обобщаваща оценка на иновационната активност на фирмено равнище дава иновационният индекс, който агрегира в един измерител степента на новост на иновацията и типа иновации, използвани от предприятията (продуктови, процесни, организационни и/или маркетингови) (вж. фиг. 11).

Иновационната активност на българските предприятия зависи от редица вътрешни и външни фактори като: характеристики на пазара, на който работят; притежаването на международно признати стандарти; прилагането на принципите на стратегическото позициониране и характеристиките на внедрените в предприятието ИТ системи. Иновационната система на страната се отличава с фрагментарност на изследователската и образователната инфраструктура, бизнесът е слабо въввлечен в иновационния процес, в резултат

от което взаимодействието в рамките на иновационната система е неефективно.

Фигура 11
Иновационен индекс на българските предприятия и водещи иновации в България³⁴



Източник: Фондация „Приложни изследвания и комуникации“, 2009.

Високотехнологичните паркове ще допринесат за преодоляване на сериозното изоставане на България в направлението на научната и развойната дейност,

³⁴ www.csd.bg

като се формират въз основа на съществуващите в страната ресурси и структури. Те ще бъдат институционално обособени пространства, които ще създават благоприятни условия за разработване, внедряване и пазарна реализация на модерни технологии и научно-приложни разработки чрез обединените усилия на научни, изследователски и образователни институти, технологични фирми, частни предприемачи и инвеститори, държавата и местните власти. Същевременно трябва да се отдели специално внимание на това сградите да могат да изпълнят критериите, заложи в стандарти като LEED, BREEM, ITACA, Greenstar и др. Сертификационните системи взимат под внимание как една сграда се вписва в околната среда, следят за използваните материали и ресурси, за пестенето на енергия и вода, както и за намаляване на вредните емисии въглероден диоксид, за управлението и експлоатацията.

Високотехнологичните паркове ще са обособени зони, включващи земя и сгради с прилежащата им инфраструктура, както и свързаните с тях други материални активи, които се стопанисват и управляват от юридическо лице с цел осигуряване на условия за собствена или на други юридически лица високотехнологична дейност, чрез:

- научноизследователска и развойна дейност за развитие на високите технологии в области, в които отделните предприятия не биха могли или трудно биха получили печалба, ако проведат съответната НИРД в своите рамки;
- придобиване на машини и оборудване на съвременно технологично равнище и предоставянето им при благоприятни условия на фирмите, работещи в парка;
- придобиване на технологии (патенти и непатентовани изобретения, лицензи, ноу-хау, търговски марки) и предоставянето им на компаниите, осъществяващи високотехнологични дейности;
- достъп до световни източници на технологична информация като бази от данни, специализирани публикации, мрежи за технологичен обмен и др.;
- дейности по проектно-програмното осигуряване и свързаните с тях услуги;
- професионална квалификация и преквалификация в областта на високите технологии; обучение на дипломанти и докторанти чрез конкретно участие в дейностите на високотехнологичните паркове и във фирмите, които членуват в тях;
- пазарно проучване, оценка и внедряване на високи технологии чрез проектантски дейности, технически консултации и анализи;
- консултации и услуги в областта на правото, управлението, счетоводството, търговската дейност и проучването и проникването на пазари и други бизнес-услуги, пряко свързани с развитието и внедряването на високите технологии в страната.

Учредители на високотехнологичния парк могат да бъдат:

- държавата, общините, висшите училища, Българската академия на науките, сдружения с идеална цел и фондации, които осъществяват или подпомагат високотехнологичните дейности;
- юридически лица, осъществяващи търговска дейност, еднолични търговски дружества с държавно или общинско участие;
- дееспособни физически лица, притежаващи вещни права върху земя, сгради и съпътстваща инфраструктура на територията на високотехнологичните паркове или права върху обекти на интелектуалната или индустриалната собственост.

Във високотехнологичните паркове работят основно малки и средни фирми в етап на развитие и проникване на пазара, както и големи компании, търсещи подходяща инфраструктура и интелектуална среда. Те са територията, на която се срещат частният с държавния и обществения сектор, инвеститорът с потенциалния реципиент, университетските с приложните изследвания, и продуктът с пазара.

Структурата на технопарковете обхваща например няколко десетки иновативни предприятия от една или повече области, главно фирми за софтуери и технологии, високотехнологични производства, заедно с тяхната поддържаща и обслужваща инфраструктура. Основни функционални единици на технопарка са: фирма, която го управлява и стопанисва, обслужващ център, компютърен център, експериментална база, издателско-печатна база. Подходящо е да има маркетингов и изложбен център за представяне на продукцията, както и специализирани центрове за трансфер на технологии. Логично е да функционира и бизнес-инкубатор, чиято роля ще бъде непрекъснато да генерира нови иновативни дейности. Той ще осигурява на младите фирми подходящо и привлекателно офис пространство, бизнес-консултации, стратегическо ръководство, набиране на специализиран персонал, виртуално изграждане и тестване на варианти за бъдещото им функциониране. Разбира се, утвърдените вече фирми също имат своята допълнителна изгода от дейност в условията на технопарковете.

От устройствена гледна точка важно за технопарковете е съвместяването на различни съвременни високотехнологични дейности на обособена територия, обикновено в пространствена, физическа близост със средищата на науката и техниката, с университетите. Така по естествен начин се стимулира синергията между науката и бизнеса, създават се нови работни места за висококвалифициран персонал.

Технопарковете функционират в атрактивна, екологично чиста материална среда. Основната част от терена е предназначена за производствена дейност. Зоната за обществено обслужване включва всички видове най-необходими услуги както за работещите, така и за външните посетители. В обществения

комплекс се предвиждат банкови офиси, ресторанти, магазини, административни помещения, зали за обучение и презентации, експозиционни площи. Не само продуктът на дейността на технопарковете, но и цялата материална инфраструктура в тях трябва да отговаря на най-високите изисквания за качество както по отношение на строителството, технологичното оборудване, телекомуникациите, материалите, енергийната ефективност, така и по отношение на естетиката, ландшафта, изобилието на добре поддържана естествена зеленина. В технопарка често се осъществява пълен жизнен цикъл - освен за труд се предлагат също условия за отдых и обитаване на част от работещите, представители на т.нар. висока средна класа, с висок стандарт на живот. В съответствие с това обикновено се изграждат луксозен тип фамилни жилищни сгради, организирани в комплекс с открити и закрити спортни съоръжения като тенис кортове, игрища за баскетбол, волейбол, басейни и т.н.

Разработката поставя основа за предстоящи изследвания и разкрива необходимостта от задълбочаване на познанието за същността и ролята на съвременните площи със стопанско предназначение като важен фактор за превръщането на страната в конкурентоспособна дестинация и икономически център със стратегическо значение за ЕС при движение на стопанските потоци в и извън границите на алианса. За целта България трябва да акцентира еднозначно върху модерните и рационални решения в областта на изграждането на логистични, индустриални, офис и търговски площи.