



Ключови показатели за анализ и оценка на пазара на индустриални имоти

Божидар ЧАПАРОВ¹

¹ ORCID iD 0009-0006-9801-4401, Икономически университет – Варна, България, bchaparov@ue-varna.bg

DOI: doi.org/10.56065/e5zyw232

Резюме:

JEL:
M21; R3

Настоящата статия разглежда специфичните показатели и методи за анализ и оценка на индустриалните имоти, като отделен сегмент на пазара на търговски недвижими имоти със специфични технически и функционални характеристики. Представени са теоретичните основи на пазара на индустриални недвижими имоти, систематизирани са ключовите показатели за пазарен анализ и методите за оценка на индустриални активи. Идентифицирани са основните проблеми и предизвикателства пред пазара, като са формулирани конкретни препоръки за подобряване на аналитичните процеси и инвестиционните решения. Статията има за цел да предостави цялостна теоретична и практическа рамка за разбиране на специфичните характеристики на пазара на индустриални имоти и инструментите за неговия анализ.

Ключови думи:

Индустриални имоти, пазарен анализ, показатели за оценка, коефициент на свободни площи, логистични центрове, ESG критерии

Цитиране:

Чапаров, Б. (2026). Ключови показатели за анализ и оценка на пазара на индустриални имоти. *Строително предприемачество и недвижима собственост = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 3(1), 19–29. <https://doi.org/10.56065/e5zyw232>

Copyright © 2026
от автора/
авторите

Въведение

Индустриалните имоти представляват отделен клас търговски недвижими имоти, обхващащ производствени, складови и логистични съоръжения, който се отличава със специфични технически изисквания и пазарна динамика. В условията на глобализация, развитие на електронната търговия и оптимизация на веригите на доставки, пазара на индустриални недвижими имоти придобива все по-голямо значение за икономическото развитие на регионите (Prologis Research, 2025; Cushman & Wakefield, 2023).

Анализът и оценката на пазара на индустриални недвижими имоти изискват разбиране на специфични показатели и методи, които отчитат уникалните характеристики на този тип активи. Според изследвания на Colliers International (2023), индустриалните имоти се отличават с по-дългосрочни договори за наем, специализирана функционалност и силна зависимост от макроикономически фактори като промишлено производство и международна търговия.

Глобалният пазар на индустриални недвижими имоти е преживял значителна трансформация през последните години. Пандемията от COVID-19 и последвалото ускорено развитие на електронната търговия са преструктурирали веригите на доставки и са увеличили търсенето на модерни логистични центрове. Коефициентите на свободни площи в много европейски пазари са достигнали исторически минимума под 3% през 2023 г., което индикира силен дисбаланс между търсене и предлагане (CBRE European Logistics Leasing Figures Q2 2023). Към 2024 г. коефициентът на свободни площи се е повишил леко до около 4%, но остава значително под историческите средни нива (BNP Paribas Real Estate, 2024).

Значението на индустриалния сектор в глобалната икономика продължава да нараства. Обемът на инвестиции в индустриални недвижими имоти в Европа през 2024 г. достигна €40.5 милиарда евро, отбелязвайки 21% ръст спрямо предходната година. Това отразява нарастващото доверие на инвеститорите в дългосрочния потенциал на този сектор (CBRE European Investor Intentions Survey 2025). Прогнозите за периода 2024-2028 г. сочат годишен растеж на обща доходност от 9.3% за логистичните центрове в Европа, като този сектор остава най-предпочитан от инвеститорите (AEW Research, 2024).

Технологичното развитие, особено в областта на автоматизацията и изкуствения интелект, трансформира изискванията към индустриалните недвижими имоти. Модерните логистични центрове все повече интегрират роботизирани системи, автоматизирани складове и усъвършенствани аналитични инструменти за оптимизация на операциите (JLL Research, 2024). Това налага преосмисляне на традиционните критерии за оценка и класификация на индустриалните активи. Европейската икономика е под натиск да подобри производителността и да насърчи иновациите, като инвестициите в дигитализация и устойчива инфраструктура стават ключови за конкурентоспособността (European Investment Bank, 2024).

Цел на настоящата статия е да систематизира теоретичните основи и ключовите показатели за анализ и оценка на пазара на индустриални недвижими имоти, да идентифицира основните проблеми и

предизвикателства пред пазара и да формулира конкретни препоръки за подобряване на аналитичните процеси.

Задачи на изследването включват: (1) дефиниране на понятието индустриални имоти и тяхната класификация; (2) преглед на теоретичните подходи за анализ на индустриалния имотен пазар; (3) систематизиране на ключовите показатели за пазарен анализ; (4) разглеждане на основните методи за оценка на индустриални имоти; (5) идентифициране на проблеми и предизвикателства; и (6) формулиране на препоръки за практиката.

1. ТЕОРЕТИЧНА РАМКА И ЛИТЕРАТУРЕН ПРЕГЛЕД

1.1. Понятие и класификация на индустриалните имоти

Индустриалните имоти представляват категория търговски недвижим имот, предназначен за производствени, складови, дистрибуторски и логистични дейности (JLL Research, 2024).

Според утвърдената професионална практика и пазарните анализи на международни организации в сектора на недвижимите имоти, сред които и Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), индустриалните имоти се класифицират в няколко основни категории, сред които:

Производствени сгради и комплекси – предназначени за промишлено производство, монтаж и обработка на материали. Тези съоръжения обикновено се характеризират с по-ниски тавани (6-8 метра), специализирано оборудване и по-дълги производствени цикли. Те често включват производствени линии, зони за качествен контрол и административни помещения;

Складови площи - използвани за съхранение на стоки и материали, включително хладилни складове. Традиционните складови площи се характеризират с висока гъвкавост на използване и стандартизирана конфигурация. Хладилните складове представляват специализиран подсегмент с допълнителни технически изисквания за поддържане на температурен режим;

Логистични центрове и дистрибуторски бази – съвременни многофункционални комплекси за управление на веригата на доставки. Те комбинират складиране с дейности по директно претоварване, сортиране, опаковане и дистрибуция. Модерните логистични центрове често включват съоръжения за обработка и доставка на онлайн поръчки и интегрирани системи за управление на склада (WMS);

Специализирани индустриални обекти – data центрове, енергийни съоръжения, изследователски лаборатории. Този сегмент се характеризира с високо специализирани технически изисквания, значителни инвестиции в инфраструктура и ограничена възможност за преназначение на имота.

Съвременната класификация на индустриалните имоти включва и разделение по клас според качество на строителството, технически характеристики и местоположение. Класът А представлява най-високо качество – съвременни сгради с модерна инфраструктура, високи тавани (над 10 м), добра транспортна достъпност и енергийна ефективност. Класовете В и С

представяват по-стари или по-ограничени по функционалност активи (Knight Frank, 2023).

Разграничението между класовете не е еднозначно и зависи от локалните пазарни условия. В развити пазари като Германия и Холандия, класът А изисква BREEAM сертификация минимум 'Very Good' или LEED 'Gold', докато в развиващите се пазари на Централна и Източна Европа критериите могат да бъдат по-меки. Въпреки това, общата тенденция е към хармонизация на стандартите на европейско ниво.

Таблица 1. Класификация на индустриалните имоти по качество и характеристики

Клас	Възраст на сградата	Технически характеристики	Типични наемни нива
Клас А	До 10 години	Височина >10м, подово натоварване >5т/м ² , BREEAM/LEED сертификация	Prime rent (най-високи)
Клас В	10-20 години	Височина 7-10м, стандартно подово натоварване	Average rent (средни)
Клас С	>20 години	Височина <7м, ограничени технически възможности	Secondary rent (под средни)

Източник: Систематизирано от автора на база индустриални стандарти за класификация на складове (Ally Logistic, 2023; AS Real Estate, 2021; LCL Logistic, 2023)

1.2. Специфика на пазара на индустриални недвижими имоти

Пазарът на индустриални недвижими имоти се характеризира с редица специфични особености – мащаб на сделките, дългосрочни наемни отношения, технически изисквания и локационни фактори – които го отличават от останалите сегменти на пазара с недвижими имоти. Според изследване на Knight Frank (2023), основните характеристики включват:

По-дълги договори за наем – типичният срок варира между 5 и 10 години, за разлика от офис сегмента (3-5 години). Това осигурява по-стабилни парични потоци за собствениците, но намалява гъвкавостта при промени в пазарните условия (Savills, 2023). В някои случаи, особено при специализирани производствени съоръжения, договорите могат да достигат 15-20 години с опции за удължаване.

Локационна специфичност – индустриалните имоти изискват отлична транспортна свързаност, близост до магистрални артерии, летища и железопътна инфраструктура. Освен физическата инфраструктура, все по-важна става и цифровата свързаност – наличието на оптична мрежа и 5G покритие.

Зависимост от макроикономически фактори - търсенето на индустриални площи е силно корелирано с промишленото производство, външнотърговския обмен и растежа на електронната търговия (PwC, 2023).

Технологични изисквания – съвременните индустриални имоти изискват високи тавани (10-12 м), подово натоварване над 5 т/м², достатъчен брой позиции за претоварване, съвременни системи за автоматизация и енергийна ефективност.

Географската концентрация на индустриалните зони също е значим фактор. В повечето европейски страни наблюдаваме формирането на логистични коридори около големите градове и транспортни възли. Примери включват

коридора Амстердам-Ротердам в Холандия, района на Франкфурт в Германия, или София-Пловдив в България (Colliers, 2023). Съгласно European Logistics Real Estate Census 2024, 53% от участниците в индустрията смятат, че бизнес условията са по-благоприятни в сравнение с предходната година, което показва възстановяване на доверието в сектора (Analytics & Savills, 2024).

2. КЛЮЧОВИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА АНАЛИЗ НА ПАЗАРА

Анализът на пазара на индустриални имоти изисква проследяване на специфични показатели, които отразяват състоянието на търсене и предлагане, финансовата ефективност и качествените характеристики на имотите. Според методологията на ULI – Urban Land Institute (2023), ключовите показатели могат да бъдат групирани в няколко основни категории.

2.1. Показатели за пазарно търсене и предлагане

Коефициент на свободни площи (Vacancy Rate) представлява съотношението между свободните за отдаване под наем площи и общия обем налични площи на пазара. Този показател е основен индикатор за баланса между търсене и предлагане. Коефициент на свободни площи под 5% обикновено е индикация за пазар с преобладаващо търсене, докато нива над 10% сочат излишък на предлагане.

Важно е да се прави разлика между различните типове свободни площи - структурна свободност (свързана с остарели или неподходящи имоти) и циклична свободност (свързана с икономическите цикли). Структурната свободност е по-трудна за преодоляване и изисква значителни инвестиции в модернизация.

Коефициент на абсорбция (Absorption Rate) измерва нетното изменение в заетите площи за определен период, обикновено на тримесечна или годишна база. Позитивна абсорбция означава, че заетите площи нарастват (търсенето надвишава новото предлагане), докато негативна абсорбция показва намаляване на заетостта.

Бъдещо предлагане (Supply Pipeline) обхваща обема на планираните и строящите се площи, които ще бъдат завършени в близките 12-24 месеца. Анализът на бъдещото предлагане е критичен за прогнозиране на стойностите на коефициента на свободните площи и наемните нива. Високо ниво на ново строителство при слабо търсене може да доведе до свръхпредлагане и понижение на наемите (JLL Research, 2024).

Фактори на търсенето (Demand Drivers) включват макроикономически показатели като растеж на БВП, промишлено производство, обем на външно-търговския обмен, развитие на електронната търговия и инвестиции в производствени мощности. Корелационният анализ на тези фактори с коефициента на свободните площи и растежа на наемите позволява изграждането на прогнозни модели (Prologis Research, 2025).

2.2. Финансови показатели

Финансовите показатели са ключови за инвестиционния анализ и оценка на индустриалните имоти. Те позволяват сравнение между различни активи и пазари, както и оценка на риска и доходността.

Наемна доходност (Rental Yield) – изчислява се като съотношение между годишния наемен доход и пазарната стойност на имота. Наемната доходност варира в зависимост от локацията, качеството на имота и профила на наемателя.

Коефициентът на капитализация (Cap Rate) представлява съотношението между нетния оперативен доход (NOI) и пазарната стойност на имота. Пониските cap rates обикновено отразяват по-високата ликвидност и по-ниския риск на зрелите пазари.

Обща доходност (Total Return) комбинира текущата наемна доходност (income return) с капиталовия растеж (capital growth). Общата доходност варира значително между отделните години и пазари (INREV, 2024).

Марж на нетния оперативен доход (NOI Margin) показва ефективността на управлението като съотношение между нетния оперативен доход и общия наемен доход. За добре управлявани индустриални имоти, маржът на нетния оперативен доход е показател за оперативната ефективност.

Таблица 2. Основни финансови показатели и техните формули

Показател	Формула	Приложение
Коефициент на свободни площи	Свободни площи / Общо площи × 100%	Баланс търсене-предлагане
Наемна доходност	Годишен наем / Пазарна стойност × 100%	Доходност на инвестицията
Коефициентът на капитализация	нетен оперативен доход / Пазарна стойност	Оценка и сравнение
Обща доходност	текуща наемна доходност + капиталовия растеж	Обща ефективност
Марж на нетния оперативен доход	нетен оперативен доход / Наемен доход × 100%	Оперативна ефективност

Източник: Систематизирано от автора на база Brett (2019) и RICS (2022)

2.3. Качествени показатели и рейтингови системи

Освен количествените показатели, все по-голямо значение придобиват качествените характеристики на индустриалните имоти, особено свързани с устойчивостта и енергийната ефективност, като:

- **ESG рейтинг (ESG Rating)** – системи за оценка на екологичните, социалните и управленските аспекти на недвижимите имоти стават стандарт в инвестиционния процес. Водещите системи включватGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) и LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Имоти с високи ESG рейтинги обикновено постигат по-добри финансови резултати (GRESB, 2024).

- **Енергийна ефективност (Energy Performance)** – измерва се в kWh/m²/година и е регулирана на европейско ниво чрез Директивата за енергийната ефективност на сградите (EPBD). Модерните логистични

центрове клас А обикновено постигат значително по-ниско потребление от по-стари сгради.

- **Технологична готовност (Technology Readiness)** – сравнително нов показател, който оценява пригодността на имота за интегриране на автоматизирани системи и роботизация. Включва параметри като електрическа мощност (kW/m^2), тип и стабилност на подовата настилка, височина на свободното пространство, и наличие на комуникационна инфраструктура (JLL Research, 2024).

3. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ИНДУСТРИАЛНИ ИМОТИ

Оценката на индустриални имоти се базира на три основни подхода: сравнителен, доходен и разходен. Всеки от тях има специфично приложение в зависимост от типа имот, наличната информация и целта на оценката. Доходният подход (особено чрез DCF анализ) остава най-широко използваният метод при оценка на инвестиционни индустриални активи (RICS, 2022; JLL Research, 2024).

3.1. Сравнителен подход (*Sales Comparison Approach*)

Сравнителният подход определя стойността на имота чрез сравнение със сделки с подобни имоти. Методът се основава на принципа на заместването – купувач няма да плати повече за даден имот, отколкото би струвал друг подобен имот с еквивалентна полезност.

Приложението на сравнителния подход при индустриални имоти е ограничено от спецификите на този пазар – относително малък брой транзакции, високата специфичност на имотите и ограничената публична информация за цените на сделките. Въпреки това, методът е подходящ за оценка на стандартизирани складови площи и логистични центрове, където има достатъчно сравними транзакции (RICS, 2022).

Ключовите корекции при използване на сравнителния подход включват: корекции за местоположение (достъп до транспортна инфраструктура), размер на имота, качество на конструкцията, възраст, технически характеристики (височина, подово натоварване), наличие на наематели и условия на финансиране на сделката.

3.2. Доходен подход (*Income Approach*)

Доходният подход определя стойността на имота въз основа на генерираните от него прогнозни парични потоци. Съществуват два основни метода в рамките на доходния подход:

Метод на директната капитализация (Direct Capitalization Method) – изчислява стойността като съотношение между нетния оперативен доход (NOI) за първата година и коефициента на капитализация (Cap rate). Формулата е: $\text{Стойност} = \text{NOI} / \text{Cap Rate}$. Този метод е подходящ за стабилизирани имоти с предвидими парични потоци. Ключовото предизвикателство е определянето на подходящи стойности на коефициента на капитализация, който отразява риска на конкретния имот и пазарните условия.

Метод на дисконтираните парични потоци (DCF) – най-детайлният и най-често използван метод при оценка на инвестиционни индустриални имоти. Анализът чрез DCF включва прогноза на паричните потоци за определен период (обикновено 10 години), дисконтиране на тези потоци с подходяща дисконтова норма и изчисляване на терминална стойност в края на прогнозния период. Методът позволява отразяване на динамиката на наемите, свободните площи, оперативните разходи, капиталовите инвестиции и други фактори.

3.3. Разходен подход (Cost Approach)

Разходният подход определя стойността на имота въз основа на разходите за придобиване на земята и строителството на еквивалентна сграда, коригирани за физическа, функционална и икономическа амортизация. Формулата е: $Стойност = Стойност\ на\ земята + Разходи\ за\ строителство - Амортизация$.

Този подход е най-подходящ при оценка на нови или специализирани индустриални имоти, където няма достатъчно пазарни данни. Предизвикателствата включват точното определяне на строителните разходи (които варират значително между региони и във времето) и изчисляването на амортизацията, особено функционалната и икономическата.

Таблица 3. Сравнение на методите за оценка на индустриални имоти

Подход	Най-подходящ за	Предимства	Ограничения
Сравнителен	Стандартни логистични центрове	Отразява пазарни условия	Ограничени сравними транзакции
Доходен (Direct Cap)	Стабилизирани доходоносни имоти	Бърз и ясен	Не отчита бъдещи промени
Доходен (DCF)	Имоти с променливи доходи	Детайлен анализ	Субективност на предположенията
Разходен	Нови/специализирани имоти	Подходящ при липса на данни	Трудно определяне на амортизация

Източник: Систематизирано от автора на база RICS (2022) и Brett (2019)

Заклучение

Анализът и оценката на пазара на индустриални имоти изискват цялостно разбиране на специфичните характеристики на този сегмент и използване на множество взаимосвързани показатели. Ключовите показатели за пазарно търсене и предлагане (коефициент на свободни площи, коефициент на абсорбция, бъдещо предлагане) предоставят информация за текущото състояние и краткосрочните тенденции на пазара. Финансовите показатели (наемна доходност, коефициентът на капитализация, обща доходност) позволяват оценка на инвестиционната привлекателност и сравнение между различни активи.

Европейският пазар на индустриални имоти демонстрира устойчивост и растеж, като инвестиционните обеми през 2024 г. достигнаха €40.5 милиарда евро. Стойностите на коефициента на свободни площи за много пазари остават на ниски нива, което е индикатор за продължаващо силно търсене. Въпреки това, пазарът се сблъсква с предизвикателства свързани със

стандартизацията на данните, интегрирането на ESG критерии и адаптацията към технологичните промени.

Трите основни подхода за оценка – сравнителен, доходен и разходен – имат специфично приложение в зависимост от типа имот, наличната информация и целта на оценката. Доходният подход, особено чрез Доходен (DCF) анализ, остава най-широко използваният метод при оценка на инвестиционни индустриални активи, но изисква обогатяване с ESG критерии и сценарни анализи за устойчивост.

Бъдещите изследвания в областта могат да се фокусират върху: (1) разработване на количествени модели за оценка на технологична готовност на индустриални имоти; (2) създаване на динамични модели за прогнозиране на търсенето, отчитащи структурни промени в глобалните вериги на доставки; и (3) анализ на ефективността на различни финансови структури и инструменти за финансиране на индустриални проекти.

В заключение, пазарът на индустриални недвижими имоти се намира в период на динамична трансформация, движена от технологичните иновации, промените в глобалните вериги на доставки и нарастващото значение на устойчивостта. Успешният анализ и оценка на този пазар изискват интегриран подход, комбиниращ традиционните финансови показатели с нови критерии за ESG, технологична готовност и устойчивост на рискове свързани с промени в бъдещото предлагане.

Благодарност

Проектът „Развитие на пазара на индустриални имоти в България“ се изпълнява от Икономически университет – Варна, в периода 2025 – 2028 г. Авторът изказва благодарност на Министерство на образованието и науката за оказаната подкрепа при осъществяване на работата по проект „Развитие на пазара на индустриални имоти в България“ (№ ФНИ1-ДКС25-02 DIPEM2025, утвърден със заповед № РД-14-230/17.11.2025 г. на ИУ – Варна).

Източници

AEW Research. (2024). Logistics remains favorite as take-up and values are projected to recover. <https://www.aew.com/research/logistics-remains-favorite-as-take-up-and-values-are-projected-to-recover>

Ally Logistic. (2023). Storage facility classification: characteristics and differences. <https://allylogistic.com/en/storage-facility-classification-characteristics-and-differences/>

Analytiqa & Savills. (2024). European logistics real estate census 2024. <https://www.analytiqa.com/european-logistics-real-estate-census-2024/>

AS Real Estate. (2021). A guide to property types in Logistics & Industrial real estate. <https://www.asrealestate.com/blogs/guide-to-property-types-in-logistics-and-industrial-real-estate>

BNP Paribas Real Estate. (2024). European logistics market review Q4 2024. <https://www.realestate.bnpparibas.co.uk/insights/european-logistics-market-review-q4-2024>

Brett, D. L. (2019). Real estate market analysis: Trends, methods, and information sources (3rd ed.). Urban Land Institute.

- CBRE. (2023). European logistics leasing figures Q2 2023. <https://www.cbre.co.uk/insights/figures/european-logistics-leasing-figures-q2-2023>
- CBRE. (2025). European investor intentions survey 2025. <https://www.cbre.com/insights/articles/european-industrial-and-logistics-set-for-continued-investment-growth-in-2025>
- Colliers International. (2023). EMEA Industrial & logistics snapshot Q2 2023. <https://www.colliers.com/en-no/research/emea-industrial-and-logistics-snapshot-q2-2023>
- Cushman & Wakefield. (2023). European industrial & logistics report. Cushman & Wakefield Research & Insight.
- European Investment Bank. (2024). EIB Investment Report 2023/2024: Transforming for competitiveness. <https://www.eib.org/en/publications/20230323-investment-report-2023>
- GRESB. (2024). 2024 real estate assessment results. Global Real Estate Sustainability Benchmark. <https://www.gresb.com/nl-en/2024-real-estate-assessment-results/>
- INREV. (2024). INREV index guide. European association for investors in non-listed real estate vehicles. <https://www.inrev.org/data/fund-index>
- JLL Research. (2024). European logistics market dynamics Q4 2024. <https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/research/european-logistics-market-update>
- Knight Frank. (2023). Navigating the path to performance: Outlook Report 2023. Knight Frank Research. <https://content.knightfrank.com/research/2156/documents/en/outlook-report-2023-9619.pdf>
- LCL Logistic. (2023). Class A warehouse: What does this mean? <https://lcl-logistic.com/en/class-a-warehouse-what-does-this-mean/>
- Prologis Research. (2025). The e-commerce boom isn't over: Implications for logistics real estate. <https://prologis.getbynder.com/m/434264dbd93f6c29/original/Prologis-Research-E-commerce-Paper.pdf>
- PwC. (2023). Emerging trends in real estate: Europe 2024. PwC & Urban Land Institute <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/real-estate/emerging-trends-real-estate/europe-2024.html>
- RICS. (2022). RICS Valuation - Global Standards (Red Book Global). Royal Institution of Chartered Surveyors, effective from 31 January 2022. <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global>
- Savills. (2024). European logistics outlook 2023. Savills Research. <https://www.savills.co.uk/insight-and-opinion/savills-news/357543-0/>



Key Indicators for the Analysis and Valuation of the Industrial Real Estate Market

Bozhidar CHAPAROV¹

¹ ORCID iD 0009-0006-9801-4401, University of Economics – Varna, Bulgaria, bchaparov@ue-varna.bg

DOI: doi.org/10.56065/e5zyw232

Abstract:

JEL:
M21; R3

This article examines the specific indicators and methods used for the analysis and valuation of industrial properties as a distinct segment of the commercial real estate market, characterized by unique technical and functional features. It presents the theoretical foundations of the industrial real estate market, systematizes the key indicators for market analysis, and outlines the methods for valuing industrial assets. The main problems and challenges facing the market are identified, and specific recommendations are formulated for improving analytical processes and investment decision-making. The article aims to provide a comprehensive theoretical and practical framework for understanding the specific characteristics of the industrial property market and the tools used for its analysis.

Keywords:

Industrial properties, market analysis, valuation indicators, vacancy rate, logistics centers, ESG criteria

Now to cite:

Chaparov, B. (2026). Klyuchovi pokazатели za analiz i otsenka na pazara na industrialni imoti. [Key Indicators for the Analysis and Valuation of the Industrial Real Estate Market]. *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost = Construction Entrepreneurship and Real Property*, 3(1), 19–29. <https://doi.org/10.56065/e5zyw232>

Copyright © 2026
by author(s)