

Logisztikai ingatlanpiac – A kereskedelmi ingatlanok átalakításával kapcsolatos lehetőség nagyságrendjének értékelése



Prologis Park Meadows A épület, Portland, Oregon

A válság felgyorsítja a változásokat. A koronavírus-járvány alig öt hónap alatt több mint öt éves fejlődést hozott a kiskereskedelemben. Az e-kereskedelem és a just-in-case készletezés gyorsuló térnyeréséből eredően egyre nő a kereslet a magas színvonalú és foghíjbeépített logisztikai ingatlanok iránt. Másfelől még hangsúlyosabbá váltak a kereskedelmi ingatlanokat érintő kihívások is. Mindezek a változások arra készítetik a kereskedelmi ingatlanok tulajdonosait, hogy vizsgálják meg az ilyen típusú helyszínek disztribúciós célú átalakításával kapcsolatos lehetőségeket. A Prologis Research felmérte ezt a trendet, hogy értékelje annak az ágazatot érintő lehetséges következményeit.

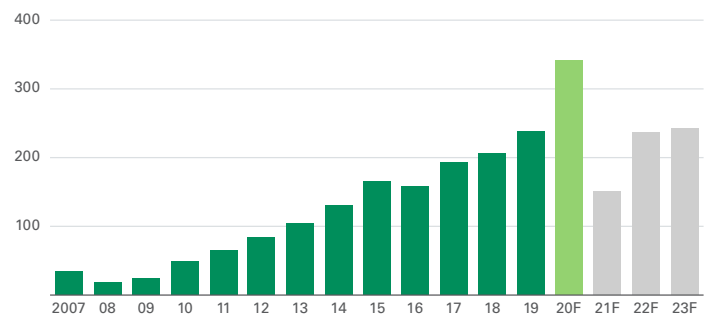
Bevezetés

Az online vásárlás jelentős keresletet generál a logisztikai ingatlanok iránt. A koronavírus-járvány az online értékesítés eredetileg öt évre tervezett növekedését alig öt hónap alatt elérte. A már eleve is gyors ütemben növekvő online értékesítés fejlődési üteme látványosan megugrott, és 2020-ban globális szinten akár a 340 milliárd dollár értéket is elérheti.¹ Ez a növekedés jelentős keresletet generál a logisztikai ingatlanok iránt, hiszen az e-kereskedelem a hagyományos forgalmazási módokhoz képest +/-3x nagyobb helyet igényel.² A legfrissebb becslések szerint az Egyesült Államokban az online értékesített fogyasztási cikkek aránya 2024-re eléri a 25%-ot.³ E magasabb bevételi arány miatt a több csatornát használó kereskedők rákényszerülnek, hogy az ellátási láncukat jelentős új befektetésekkel fejlesszék, a visszáru kezelésére szolgáló új, fordított logisztikai megoldások bevezetését is beleértve. A meglévő kereskedelmi ingatlanok új célra történő felhasználása a várható jelentős keresletnövekedés kezelésének egyik lehetséges módja lehet.

A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos nehézségek miatt a tulajdonosok rákényszerülnek, hogy elgondolkodjanak az ingatlanok átalakításában rejlő lehetőségeken. Korábban egy adott helyszín logisztikai és kereskedelmi hasznosítása élesen elkülönült. A Last Touch® követelmények előtérbe kerülése ugyanakkor a logisztikai bérleti díjak jelentős növekedéséhez vezetett.

ÉVES NÖVEKEDÉS AZ E-KERESKEDELEMBEN, NEMZETKÖZI ADATOK

Mrd. USD



Megjegyzés: A nemzetközi kategória azokat az országokat foglalja magában, ahol a Prologis jelen van, Szingapúr és Kanada kivételével, mivel ezekben az országokban nem állnak rendelkezésre az adatok, és itt a Prologis nem rendelkezik jelentős érdekeltséggel.
 Forrás: U.S. Census Bureau, Euromonitor

A kereskedelmi ingatlanok tulajdonosai alaposan mérlegelik a különféle értékteremtési lehetőségeket, amely lehet átalakítás logisztikai vagy más típusú ingatlanná, akár társasházzá is.

FŐ TANULSÁGOK

→ **A kereskedelmi ingatlanok átalakítása összetett kérdés.**

A Prologis számos lehetséges átalakítandó helyszínt vizsgált meg a legkülönbözőbb formátumokban, méretekben és piacokon. Bár a kihívások sokfélék és sokrétűek, kirajzolódik négy fő szempont:

1. **Gazdasági**, beleértve, hogy egy új bérlő továbbra is kereskedelmi céllal használja az ingatlan; más, magasabb szintű hasznosítás, beleértve a lakáscélú hasznosítást; magas költség-bázisú logisztikai célú hasznosítás, a helyi szinten versenyképes alternatív logisztikai részpiacok gyakori jelenléte mellett.
2. **Politikai**, beleértve a korlátozásokat és jogosultságokat tartalmazó övezeti beosztást; a helyi közösségek ellenkezését; az átminősítéssel kapcsolatos aggályokat, többek között a forgalmi adó kiesésének lehetőségét.
3. **Fizikai**, beleértve a meglévő struktúrák átalakításának nehézségét; a helyszín az új célra rosszul hasznosítható kialakítását/alaprajzát; valamint a logisztikai célokra túl kicsi méretét.
4. **Jogi**, beleértve a kölcsönös szolgalmi megállapodásokat; a közös bérlétekből eredő korlátozásokat; és a több felet érintő egyeztetéseket, amelyek akadályozzák vagy késleltetik a logisztikai célú átalakítást.

→ **Az ingatlanok átalakítása a kereskedelmi formátót függően jelentős különbségeket mutathat.**

- A plázák átalakítása valószínűleg az elkövetkező évek legösszetettebb és leghosszabb távú átalakítási projektjei közé tartozik. A plázák túlkínálata és az ottani bérlők közötti feszültségek miatt ugyanakkor ezek az átalakítások más

kategóriákkal összehasonlítva gyakrabban fordulnak majd elő (bár a pláza üzletág kisebb mérete miatt ez a folyamat valószínűleg kevesebb új logisztikai ingatlant eredményez majd).

- A bevásárlóudvarok esetében a logisztikára történő átállás valószínűleg kisebb mértékű lesz, mivel az ebben a kategóriában működő kereskedők jobb gazdasági helyzetben vannak, továbbá a helyszínnel kapcsolatos más korlátozó tényezők is felmerülnek, például a kisebb alapterület, a nem megfelelő alaprajz és az övezeti besorolás.
- Az önálló üzletek képezik a legnagyobb kategóriát az Egyesült Államokban, és bár az átalakítás az üzletek mérete és elhelyezkedése miatt nem túl gyakori, mégis ez a kategória lesz az átalakítás legjelentősebb forrása. A plázák külső részén található helyiségeket könnyebb átalakítani.

→ **Kis léptékű átalakítás.** A kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú hasznosítására való átállás évi 0,46-0,93 millió m² (azaz a következő évtizedben 4,6-9,3 millió m²) alapterületre terjedhet ki. Számokban kifejezve:

- az USA 25 legjelentősebb piacán található Last Touch® ingatlanok 140-190 millió m² alapterületének legfeljebb 5%-a
- az USA 25 legjelentősebb piacán található meglévő logisztikai ingatlanok 930 millió m² alapterületének legfeljebb 1%-a
- az USA 25 legjelentősebb piacán évente épülő új logisztikai ingatlanok 23,2-25,5 millió m² alapterületének legfeljebb 3%-a
- A koronavírus-járványhoz kapcsolódó szerkezeti trendek felgyorsulása miatt várható többletigény kielégítéséhez szükséges logisztikai terület legfeljebb 10%-a.

A kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú átalakításával kapcsolatos szempontok

A logisztikára való átállás során a kereskedelmi helyszínek négy fő kihívással szembesülnek. A kereskedelmi helyszínek és lehetőségek vizsgálata során a kiskereskedelmi-logisztikai átalakítást illetően számos kihívást találtunk:

1. **Gazdasági.** Az átalakítás legalapvetőbb korlátját az elemi közgazdasági megfontolások képezik. Bár a koronavírus-járvány súlyosan érintette a kereskedelmi helyszíneket, a megüresedő kereskedelmi ingatlanok következő felhasználója valószínűleg szintén egy új kereskedő lesz. Ez különösen a közepes és kisebb méretű kiskereskedelmi egységekre igaz, mivel itt a vásárlók nagyobb arányban igénylik mindennapi szükségleteik kielégítését. A plázákban működő kereskedők számára jelentősebb a kihívás, ugyanakkor jelentősek a különbségek a magasan pozicionált és az alacsonyabb színvonalú plázák között. Ahogy nő a kereskedelmi ingatlan átalakításának valószínűsége, a más jellegű ingatlanfejlesztés versenyképesebb alternatívának tűnhet a logisztikai hasznosításnál. Ezek a más jellegű hasznosítással járó esetek meghaladhatják a logisztika lehetőségeit. Ide tartozhat a más kiskereskedelmi formátumba történő átalakítás, pl. családi házzá vagy társasházzá; irodaházként történő hasznosítás, pl. ételtudományok; szállodák; egyetemek; illetve közösségi és önkormányzati célú hasznosítás. Még ha a tulajdonos el is kötelezi magát a logisztikai jellegű átalakítás mellett, az ingatlanfejlesztőknek mindenképpen szembe kell nézniük az új magas összehasonlítási alappal. Számos helyszín már meglévő logisztikai részpiacok közelében (3-8 km-re) található. Ezeket a részpiacokat sok esetben a logisztikai helyszínek kínálatának kritikus tömege jellemzi; az ilyen helyszínek a költségek (bérleti díj) szempontjából nagyon versenyképesek; továbbá kialakításuknak köszönhetően biztosítani tudják a nagyobb és hatékonyabb ellátási láncok, szállítási módok és munkaerő-igények kezelését.

Ez az árazás a teljes költségen alapul és a telek árát is tartalmazza, amivel nehéz felvenni a versenyt a kereskedelmi ingatlanok átalakítása során.

2. **Politikai.** Az elsőrendű és foghíjbeépített piacokon működő önkormányzatok gyakran vonakodnak logisztikai ingatlanra leminősíteni az egyes helyszíneket. A leminősítés veszélyeztetheti az önkormányzat adóbevételét, amely korlátozó tényező lehet. A helyi közösségek is gyakran az átalakítás ellen vannak. Még a motivált, átalakítást támogató önkormányzatok esetében is több évig eltarthat az átminősítéssel és a bérleti korlátozásokkal járó folyamat. A kihívások különösen a kis- és közepes méretű ingatlanok (pl. a 46 ezer m²-nél kisebb community és power centerek) esetében jelentősek, ahol a kereskedelmi helyszínek gyakran közvetlenül a lakóépületek közelében találhatók.
3. **Fizikai.** Nem minden kereskedelmi helyszín alkalmas logisztikai célokra. A minimum méret jellemzően 3-4 hektár (lehetséges ennél kisebb alapterület is, de ez ritka, és gyakran nem éri meg az átalakítás). Ebből következően a strip mallok és a neighborhood centerek nagy része kiesik a lehetőségek közül. A community centerek gyakran hosszú és keskeny alaprajzzal rendelkeznek (a minél hosszabb utcai homlokzat érdekében), ami szintén gátolja a logisztikai átalakítást, mivel nagyobb méretű teherautó-parkolót és rugalmas rakodási megoldásokat igényel. A power centerek és community centerek újrahasznosítása gyakran csak teljes átépítéssel oldható meg. A részleges big-box / fő bérlő (anchor) típusú átalakítás esetén többnyire egy olyan forgatókönyv valósul meg, amelyben az üzemeltetéssel kapcsolatos kompromisszumok háttérbe szorítják a pénzügyi előnyöket. Az anchor típusú átalakítások kizárólag a plázák esetében nyújthatnak megoldást; ezek alapterülete jellemzően minimum kb. 46-93 ezer m², és a belső terek viszonylag rugalmasan alakíthatók.
4. **Jogi.** Még ha a körülmények alkalmasak is a kereskedelmi ingatlan logisztikai célú átalakítására, ennek ésszerű áron történő tényleges kivitelezése időigényes és sokrétű kihívást jelenthet. Sok az érintett fél, akik érdekelték az eredményben. Az ilyen helyszínek esetén szükség

lehet a tőketulajdonosokkal és a hitelezőkkel folytatott tárgyalásokra is. A plázák esetében az építési telek gyakran több tulajdonos kezelésében van. A bérleti megállapodások, köztük a szolgalmra és az együttes bérletre vonatkozó rendelkezések olyan jogokat biztosítanak a már meglévő felhasználóknak, amelyek megakadályozhatják a logisztikai felhasználók számára kedvező átalakítást. Mivel az érintettek a logisztikai célú újrahazsnosítással kapcsolatban igen eltérően gondolkoznak, a folyamat hosszú éveikig is elhúzódhat.

Összefoglalásképpen elmondható, hogy a kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú újrahazsnosításának aránya alacsony lesz, és hosszú ideig elhúzódik. A konverzió aránya valószínűsíthetően a plázák körében lesz a legmagasabb, mivel itt a legnagyobb a kínálat, és ezt a szegmenst érintette a leglátványosabban az online kereskedelem térnyerése. A kisebb formátumokat illetően az újrahazsnosítás lehetséges, de viszonylag ritka lesz a versenyképes alternatív hasznosítási módok (kereskedelmi vagy egyéb), a helyszínnel kapcsolatos akadályozó tényezők, illetve a helyi közösségek ellenkezése miatt.

A kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú újrahazsnosítási trendjének várható nagysága

A kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú átalakítását érintő új kínálat a következő évtized során becsléseink szerint évi 0,46-0,93 millió m² nagyságrendű lesz.

A kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú újrahazsnosítási trendjének pontos felmérése érdekében minden kiskereskedelmi kategória esetében részletes áttekintésre van szükség. Elemzésünk a plázákra, a power centerekre, a community centerekre, a neighborhood centerekre és a strip típusú kereskedelmi egységekre terjed ki. Ezek a kiskereskedelmi formátumok az USA-ban összesen kb. 700 millió m² alapterületet tesznek ki.⁴ A teljes átépítésre szoruló helyszínek esetében a lefedettség arány növelhető (25-30%-ról 30-35%-ra, ami 1,1-1,2-szeres növekedésnek felel meg). Ez a tendencia egyelőre még nagyon korai szakaszában jár, és valószínűleg csak lassan fog felgyorsulni, mivel az átsorolás/jogosultságok és a nagyobb léptékű projektek megindulása sok éves folyamat. Elemzésünk kizárólag a Prologis piacával (az USA 25 legnagyobb piacával) foglalkozik. Legfrissebb becslésünk szerint a kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú újrahazsnosítása a következő évtizedben 4,6-9,3 millió m² alapterületre terjedhet ki. Becslésünk az alábbi, kereskedelmi kategóriák szerinti elemzésen alapul:

Plázák teljes átépítése. Ez az a kategória, amelyet a legsúlyosabban érint az online kereskedelem előretörése, ezért várhatóan a plázákban lesz a legjelentősebb az átalakítás lehetősége. Az A és B kategóriájú plázák többsége továbbra is kereskedelmi ingatlanként fog működni, és nem valószínű, hogy átfogó átalakításukra kerülne sor. A C, illetve D kategóriájú plázák nagyobb kihívásokkal néznek szembe (például ahol a forgalom <500 USD/négyzetláb, és nagyok a bérleti fluktuációval járó tulajdonosi költségek, valamint az új bérlők gyakran alacsonyabb értékűek), és megvan a lehetőség a teljes átalakításra. Az USA-ban található mintegy 1 200 pláza 33%-a (nettó bérelhető alapterület alapján 40%) található a Prologis piacain, és kevesebb mint 25%-uk (nettó bérelhető alapterület alapján 20%) van Last Touch[®] piacokon. A 25 legnagyobb piacon található pláza közül potenciálisan 60 tartozik C és D kategóriába, ezek teljes alapterülete 5,6-6 millió m².

A plázák áttekintése alapján megállapítható, hogy a logisztikai célú átalakítás nem lesz az elsődleges fejlesztési lehetőségek között. Becsléseink szerint a C és D kategóriába tartozó plázák 10-20%-a,

PLÁZÁK (TELJES) ÁTALAKÍTÁSÁNAK NAGYSÁGRENDJE

Összes nettó bérelhető alapterület (NRA), millió m ²	100
Arányuk a Prologis piacokon	40%
Arányuk a C és D kategóriában	15%
Logisztikai célú hasznosítás	10-20%
Lefedettségi arány növekedése	1,1/1,2x
Új logisztikai kínálat, millió m²	0,65-1,4

Forrás: A kiskereskedelmi adatok forrása az ICSC. A konverziós arányok forrása a Prologis. A plázák kategóriáira vonatkozó adatok forrása a Green Street Advisors és a céges adatközlések.

azaz összesen mintegy 1,02 millió m² (0,65-1,4 millió m²) teljes logisztikai célú átalakítása jöhet szóba.

Plázák anchor típusú átalakítása. Az A és B kategóriába tartozó plázák esetében az anchor típusú újrahazsnosítás (általában 7400-9300 m² alapterület) jöhet számításba. Becsléseink szerint a Prologis piacain található mintegy 400 pláza közül 60-110 között lesz azoknak a száma, ahol anchor típusú átalakítást hajtanak végre. A kb. 200 A kategóriájú pláza közül becsléseink szerint minden huszadikat éríthet valamilyen anchor/logisztikai célú átalakítás. A közel 150 B kategóriájú pláza közül becsléseink szerint minden ötödiket éríthet valamilyen anchor/logisztikai célú átalakítás. A Prologis piacain található kb. 50 C kategóriájú pláza közül sokat (50%-ot vagy többet) éríthet valamilyen anchor/logisztikai célú átalakítás. Mindez együttesen **85 kereskedelmi ingatlan logisztikai célú újrahazsnosítását és kb. 740 ezer m² új kínálatot jelent** (0,56-1,02 millió m², ha plázánként egy fő bérlővel és fő bérlőkként 9300 m² alapterülettel számolunk). Ez a becslés a leginkább az A kategóriájú plázákat illető előfeltevésekre érzékeny; ha az anchor típusú konverziós mutatót minden ötödik plázára módosítjuk, és az alternatív hasznosítási módok nagyon magas arányát feltételezzük, az átalakítással érintett alapterület mindössze 280 ezer négyzetméterrel nő.

PLÁZÁK ANCHOR TÍPUSÚ ÁTALAKÍTÁSÁNAK NAGYSÁGRENDJE

Plázák száma összesen	1 172
Arányuk a Prologis piacokon	33%
A és B kategóriájú plázák aránya	82%
Logisztikai célú hasznosítás	10-20%
C kategóriájú plázák aránya	50%
Logisztikai célú hasznosítás	15-25%
Anchor típusú átalakítás, plázák száma	60-110
Új logisztikai kínálat, millió m²	0,56-1,02
(9300 m ² / fő bérlő)	

Forrás: A kiskereskedelmi adatok forrása az ICSC. A konverziós arányok forrása a Prologis. A plázák kategóriáira vonatkozó adatok forrása a Green Street Advisors és a céges adatközlések.

A plázák anchor típusú újrahazsnosítását a logisztikai célú felhasználásra vonatkozó elégtelen építési előírások is korlátozzák. A B és C kategóriákba tartozó plázáknak gyakran alacsonyabb a hasznos belmagassága, nem megfelelő az oszloptávolsága és korlátozott a kapacitása a rakodóállások számára, valamint a födémeknek kisebb a teherbírása a modern logisztikai épületekhez képest. Ezek a specifikációk kihívást és a költségekkel kapcsolatos szempontokat jelentenek az adaptív újrafelhasználás esetén. Előfordulhat, hogy egyes ügyfelek kiegyeznek ezekkel a korlátokkal, mivel az idővel vagy a helyszínnel kapcsolatos szempontok miatt megfelelnek a számukra a C kategóriájú műszaki jellemzők, ugyanakkor a közelben található modern épületek hosszú távon megfelelő alternatívával szolgálhatnak.

Az önálló üzlethelyiségek további lehetőségeket jelentenek.

Az önálló üzlethelyiségek képezik a legnagyobb kiskereskedelmi kategóriát. Bár a tapasztalataink szerint az önálló üzlethelyiségek átalakítása ritka lesz, azért ezen a területen is vannak lehetőségek. A kategória pusztán nagysága is jelzi, hogy ez a szegmens válhat az átalakítandó épületek legnagyobb forrásává annak ellenére, hogy kizárólag a nagyobb alapterületű (azaz 2,4-3,2 hektárnál nagyobb) helyszínek jöhetnek számításba. Bár az átalakítás során sokrétű kihívásokkal kell szembenézni, beleértve az övezeti besorolást és a meglévő logisztikai termékek közelségét, ezeknél a projekteknél nem merül fel annyi probléma, mint más kereskedelmi formátumok esetén (pl. szolgalmi megállapodások és együttes bérleti záradékok). A Prologis New Yorktól Los Angelesig többféle piacon több ilyen épület átalakítását elvégezte már ügyfelei megbízásából. Becsléseink szerint ez a trend az elkövetkező évtizedben összesen hozzávetőleg 4,1 millió m² (2,0-6,1 millió m²) alapterületet éríthet.

ÖNÁLLÓ ÜZLETHELYISÉGEK ÁTALAKÍTÁSÁNAK NAGYSÁGRENDJE

Összes nettó bérelhető alapterület (NRA), millió m ²	1,02
Arányuk a Prologis piacokon	40%
Logisztikai célú hasznosítás	0,5-1,5%
Új logisztikai kínálat, millió m²	2,04-6,13

Forrás: Céges adatközlés. A kiskereskedelmi adatok forrása az ICSC. A konverziós arányok forrása a Prologis.

Más típusú bevásárlóközpontok újrahaznosítására ritkán fog sor kerülni. A power centerek, community centerek és neighborhood centerek ügyfelei között nincsen akkora feszültség, mint a plázákban.

A Prologis piacain nagyon kevés példa van 50% alatti kihasználtsággal működő, igazán nagy gondban lévő kiskereskedelmi központokra.

Az övezeti besorolás és a helyi közösségek ellenkezése is korlátozza a logisztikai célú átalakítást, mivel ezek a központok többnyire a városközpontokban találhatóak. A power centerek esetén a szolgalmi megállapodások is korlátot jelentenek. A kisebb formátumokat illetően kihívást jelent a szabálytalan alaprajz és a lakóépületek közvetlen közelsége. Minden esetben szóba jöhetnek alternatív ingatlanhasznosítási módok (például lakáscélú hasznosítás) is.

A kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú újrahaznosításából származó potenciális kínálatból becslésünk szerint mindössze 0,46 millió m² (0-0,93) származik majd power centerekből, mintegy 0,6 millió m² (0-1,21) a community centerekből és kevesebb mint 0,46 millió m² a neighborhood centerekből.

A strip centerek túl kicsik ahhoz, hogy azokra jelentős logisztikai projektek épülhessenek. Becsléseink szerint az említett kategóriák összesen 1,2 millió m² alapterületet generálhatnak a kereskedelmi ingatlanok ipari ingatlaná történő átalakításából.

POWER CENTEREK ÁTALAKÍTÁSÁNAK NAGYSÁGRENDJE

Összes nettó bérelhető alapterület (NRA), millió m ²	93,83
Arányuk a Prologis piacokon	45%
Logisztikai célú hasznosítás	0-2%
Új logisztikai kínálat, millió m²	0-0,93

COMMUNITY CENTEREK ÁTALAKÍTÁSÁNAK NAGYSÁGRENDJE

Összes nettó bérelhető alapterület (NRA), millió m ²	177,07
Arányuk a Prologis piacokon	45%
Logisztikai célú hasznosítás	0,0-1,5%
Új logisztikai kínálat, millió m²	0-1,21

NEIGHBORHOOD CENTEREK ÁTALAKÍTÁSÁNAK NAGYSÁGRENDJE

Összes nettó bérelhető alapterület (NRA), millió m ²	213,4
Arányuk a Prologis piacokon	45%
Logisztikai célú hasznosítás	0,0-0,5%
Új logisztikai kínálat, millió m²	0-0,46

Forrás: Céges adatközlés. A kiskereskedelmi adatok forrása az ICSC. A konverziós arányok forrása a Prologis.

KERESKEDELMI INGATLANOK LOGISZTIKAI CÉLÚ ÁTALAKÍTÁSA ÖSSZESEN

Plázák átalakítása	0,65-1,4
Plázák anchor típusú átalakítása	0,56-1,02
Önálló üzlethelyiségek	2,04-6,13
Power Centerek	0-0,93
Community Centerek	0-1,21
Neighborhood Centerek	0-0,46
Összesen, középpont	7,15
Évi átlag a következő évtizedben	0,71

Forrás: Céges adatközlés. A kiskereskedelmi adatok forrása az ICSC. A konverziós arányok forrása a Prologis.

Következtetések

A kereskedelmi ingatlanok átalakításának lehetőségei formátumoként igen eltérőek.

A legtöbb átalakításra valószínűleg a plázákban kerül majd sor, de mivel ez a kategória összességében szerény méretű, ez nem eredményez majd jelentős új logisztikai kínálatot (a Prologis piacain kb. 1,86 millió m² az elkövetkező évtizedben). A kiskereskedelmi üzletág részaránya lényegesen nagyobb a kisebb formátumokban. A power, community és neighborhood központok összesített alapterülete több mint 460 millió m² (szemben a plázák 100 millió m² alapterületével). A kisebb formátumok esetén a tényleges átalakítások aránya ugyanakkor valószínűleg lényegesen alacsonyabb lesz. Becsléseink szerint az elkövetkező évtizedben a kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú újrahaznosítása összesen 7,15 millió m² (évi 0,715 millió m²) alapterületet érint majd. A 4,6-9,3 millió m² (0,46-0,93 millió m²) megbízhatósági sáv ésszerű becslésnek tűnik.

A kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú újrahaznosításának trendje várhatóan hosszú ideig elhúzódik.

Még ott sem zajlanak le gyorsan az átalakítások, ahol a stratégiai és gazdasági megfontolások egybeesnek. Az átalakítások idővel trenddé válnak majd. Rövid távon akadályt jelentenek a meglévő megállapodások, amelyek szolgalmi megállapodásokat és együttes bérleti záradékokat tartalmazhatnak. A bonyolult tőketulajdonosi és hitelezői csoportok, valamint a különféle engedélyezési és jóváhagyási szempontok további komplikációkat és késedelmet jelentenek.

A hagyományos logisztikai mérőszámokhoz képest a kereskedelmi ingatlanok logisztikai célú átalakításának trendje valószínűleg nem lesz jelentős:

- A Prologis piacain található 140-190 millió m² Last Touch® alapterülettel számolva a kereskedelmi ingatlanok átalakításának becsült **aránya ebben a kategóriában a teljes alapterület kevesebb mint 5%-a** (azaz a következő évtizedben az éves növekedés üteme mindössze 0,5%-nak felel meg).
- A Prologis piacain található 930 millió m² teljes logisztikai terület alapján **a kereskedelmi ingatlanok átalakítása a következő évtizedben a teljes alapterület 0,75%-át érinti.**
- A Prologis piacain az évente átadott új ingatlanok mintegy 23,2-24,1 millió m² alapterületével számolva a következő évtizedben a kereskedelmi ingatlanok átalakítása az **évente átadott ingatlanok kevesebb mint 3%-át (2,9%) érinti.**
- A koronavírus-járvány következtében több mint 70 millió m² új logisztikai kereslet jelentkezett. Becsléseink szerint **a kereskedelmi ingatlanok átalakítása az e-kereskedelem térnyeréséből és (az ellátási láncok rugalmassága érdekében) a készletek növekedéséből eredő keresletbővülés kielégítéséhez szükséges logisztikai alapterületnek csupán 5%-át teszi majd ki.**⁵

Záró megjegyzések

1. Euromonitor, Prologis Research
2. Prologis Research, nyilvános céges adatközlések
3. Euromonitor, Prologis Research
4. ICSC
5. <https://www.prologiscee.eu/hu/logistics-industry-research/covid-19-kulonjelentes-5-resz-az-el-latasi-lancok-atrendezodes-jelentes>

Jövőbe tekintő kijelentések

A jelen anyag nem tekinthető értékpapírok eladására vonatkozó ajánlatnak vagy értékpapírok vételére vonatkozó ajánlati felhívásnak. A jelen anyagnak nem célja bármilyen cselekvésre való ösztönzés, kizárólag a Prologis ügyfeleinek általános tájékoztatása.

A jelentés részben általunk megbízhatónak tartott nyilvános információkon alapul, azonban nem állítjuk, hogy ezen információk pontosak vagy teljes körűek, ezért ezekre nem lehet hivatkozni. A jelentés nem tartalmaz a benne foglalt információk pontosságára és teljességére vonatkozó kijelentést. A kifejtett vélemények kizárólag a jelentésben szereplő idő-pontban érvényes saját véleményeink. A Prologis minden felelősséget kizár a jelentéssel kapcsolatban, beleértve a jelentésben szereplő vagy a jelentésből származó kijelentésekkel, hibákkal vagy hiányosságokkal kapcsolatos közvetlen vagy közvetett garanciákat.

Az itt foglalt becslések, előrejelzések vagy feltételezések jövőbe tekintő kijelentések. Bár hisszük, hogy a kijelentésekben megfogalmazott elvárások reálisak, nem garantálhatjuk, hogy ezek a kijelentések helyesnek bizonyulnak. A becsléseket ismert és ismeretlen kockázatok, bizonytalanságok és egyéb tényezők befolyásolhatják, amelynek következtében a tényleges eredmények jelentős mértékben eltérhetnek az előre jelzettektől. E jövőbe tekintő kijelentések kizárólag a jelentés elkészítésének időpontjában érvényesek. Kifejezetten kizárjuk annak kötelezettségét, hogy a jelen anyagban foglalt bár-melyik kijelentést frissítsük vagy módosítsuk annak érdekében, hogy az adott kijelentés alapjául szolgáló elvárásainkban vagy körülményekben bekövetkezett változásokkal összhangban legyen.

A jelen anyag semelyik része semmilyen formában és semmilyen módon (i) nem másolható, fotózható vagy duplikálható, és (ii) nem terjeszthető a Prologis előzetes írásbeli engedélye nélkül.

A Prologis Research

A Prologis Research kutatási osztálya négy kontinenst átfogva vizsgálja a piaci alap- és befektetési trendeket, valamint a Prologis ügyfeleinek igényeit, hogy segítséget nyújtson a piaci lehetőségek beazonosításához és a kockázatok elkerüléséhez. A csapat befektetési döntésekhez és hosszú távú stratégiai kezdeményezésekhez járul hozzá, valamint iparági jelentéseket és más kutatási riportokat publikál. A Prologis kutatásai az ügyfelek üzletágait érintő piaci dinamikákat, valamint az ellátási lánc problémáit és a logisztikai- és ingatlanpiac fejlődését vizsgálják. A Prologis elkötelezett kutatócsapata a vállalat összes osztályával együttműködve dolgozik azon, hogy elősegítse a Prologis piacra lépését, bővülését, akvizícióit és fejlesztési stratégiáit.

A Prologisról

A Prologis Inc. világszerte vezető az ipari ingatlanok területén és kiemelt figyelmet fordít a magas növekedési rátával és magas belépési korláttal rendelkező piacok iránt. 2020. június 30-i adatok szerint a Prologis 19 országban, konszolidált alapon vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül összesen körülbelül 89 millió négyzetméter létesítményt és fejlesztési projektet birtokol részben vagy egészben.

A Prologis körülbelül 5500, különféle piacokon tevékenykedő ügyfelének ad bérbe modern disztribúciós létesítményeket, elsősorban vállalatközi és kiskereskedelmi/online értékesítési területeken.