

ÜZLETHELYISÉGEK

Az üzlethelyiségek részpiacán a fejlesztői aktivitás ismét élénkült, a 2003-as visszaesést követően. Négy bevásárlóközpont is megnyitotta kapuit – közülük kettő vidéki nagyvárosokban -, több fejlesztő új kereskedelmi park koncepcióval lépett piacra a fővárosi agglomerációban, újabb üzletházakat adtak át Észak-Pesten és a belvárosban, emellett több jelentős bérleti tranzakció is lezárult a sétálóutcákban. Az év első bevásárlóközpont-avatója Pécsen történt; az első negyedév végén adta át 36 000 négyzetméteres projektjét a Budapesten is sikeresen építkező ECE. Hasonló volumenű projektet fejleszt a francia GRC: a 13 hektáron megvalósuló Savoya Parkban elsőként a kulcsbérlető Auchan áruháza nyílt meg (15 000 m²), emellett októberben átadásra került egy 12 000 négyzetméteres bevásárlóközpont is. A Savoya Park fejlesztése 20 000 négyzetméteres kereskedelmi park és irodák építésével folytatódik, a teljes projekt várhatóan 2006 végéig készül el.

Zuglóban egy ipari műemléképület, a buszgarázs átalakításával hozta piacra 18 000 négyzetméteres projektjét az SL Properties. Az országos üzletközpont-hálózattal rendelkező Plaza Centers 2004-ben Veszprémben avatta fel a Balaton Plazát (12 300 m²), emellett francia befektetőknek (Klepierre csoport) értékesítette jelentősebb ingatlanportfólióját.

Az agglomerációs övezetben két hasonló profilú üzletközpont, úgynevezett outlet center nyílt meg; itt nemzetközi – főként ruházati profilú – cégek forgalmazzák kifizető termékeiket, a belvárosi üzleteikhez képest mintegy 30%-kal olcsóbban. Az elsőként átadott, biatorbágyi Premier Outlets Center (13 500 m², Miller Developments) főbb bérletői között szerepel az Adidas, a Nike, a Retro, a Salamander, a Sarar és a Schiesser. A Törökbálinton megépült GL Outlet Centerben (16 500 m², Group GL) alakította ki üzletét a Benetton és a Sisley, a Bodum, a Bornivó és a Hewlett Packard is. Az irodafejlesztéseiről már jól ismert Ablon két új strip mall projektje, az Ablon Soroksár (XIII. kerület, 12 300 m²) és az Ablon Dunakeszi (Dunakeszi, I. ütemben 20 000 m²) üzletközpontok átadása 2005 őszére várható; az adott projektekben a ruházati termékek mellett helyet kapnak családi áruházak (baba-mama felszerelés, játékbolt) és lakberendezési üzletek is. Az elmúlt években sikeresen bevezetett Stop.Shop üzletlánc legújabb tagja Újpesten nyílt meg; a 8000 négyzetméteres központban Plus élelmiszer, Drogerie Markt, Electro Pont és egyéb szakáruházak is megtalálhatók. A Stop.Shop következő, érdeklődésének nyitása 2005-ben várható.

Az év közepén nyitotta meg kapuit a központi lokációjú Deák Palota (4800 m², fejlesztője a Millennium Immobilia), ahol a Max Mara és a Hugo Boss nyitotta meg üzletét. A lakberendezési és építési termékek forgalmazására specializált szakáruházak, így a Metropolitan International Group nevéhez fűződő Material Design és Építő Center (XIII. kerület, 40 000 m²) és a TISRI projektje a Max City (Törökbálint, 30 000 m²) átadása 2005-re csúszik.

Újabb beruházások indítása várható két jelentősebb közlekedési csomópontban Budapesten. A Mexikói úton a helyi igények kielégítésére alkalmas (15 000 m²) kereskedelmi központ megvalósítását készíti elő a Raiffeisen Ingatlan Rt; a piacról kivonuló Skála Divatház Rt. budai áruházának helyén szintén új kereskedelmi központ, illetve nagyobb

lakóingatlan-beruházás valósulhat meg (piaci információk szerint az ING beruházásában).

A belvárosi sétálóutcák üzleteire kötött bérleti tranzakciók közül kiemelkedik a Zara új üzletének megnyitása a Maspeld Házban (2400 m²), melynek kapcsán a Benetton áthelyezte boltját a Váci utca déli részébe. Szintén új üzletet nyitott 2004-ben a brit áruházlánc a C&A (Fontana épület), valamint a FootLocker is. A kivitelezés alatt álló Vörösmarty téri ING fejlesztés (volt ORI székház) kereskedelmi részlegében kötött előbérleti szerződést a hazai piacra újonnan belépő Hennes & Mauritz (2500 m²).

A hipermarketek és barkácsáruházak térnyerése 2004-ben sem állt le, ezeken a részpiacokon a közeljövőben új láncok megjelenésével is számolhatunk (Wall Mart, Carrefour, BauHaus AG).

Az élesedő versenyben a piaci szereplők többszolgáltatókkal is csábítják vevőiket: a Tesco például több áruháza mellett is saját benzinkutat nyitott. Új piaci szereplőt regisztráltunk az elektronikai cikkek forgalmazó áruházaknál: a Mammot -1 szintjén 4000 négyzetméteres üzlettel debütált a Media Markt Holding áruháza, a Saturn. Míg a ruházati termékek forgalmazó cégek közül két jelentősebb vállalkozás is a kivonulás mellett döntött (Skála Divatház, La Halle), a lakberendezési cikkek árusító svéd Ikea és az osztrák Kika mellett egy új áruház, a dán Jysk kínálhatja termékeit a közeljövőben.

A bérleti díjak vonatkozásában a bevásárlóközpontok esetén enyhe visszaesést tapasztaltunk, amit az adott központok jelentősebb száma és a piacra lépő új fejlesztési koncepciók miatt erősödő verseny indokol. A folyamatot alátámasztja még a tény, hogy a korábban megkötött szerződések lejáratakor a néhány évvel ezelőtti piaci helyzetet tükröző – a jelenleginél magasabb – bérleti díjakat a bérletők nem akceptálják. A bevásárlóközpontokban jellemző, havi bérletidő-intervallum így az év elején mért 20–65 EUR/m²-ről 18–60 EUR/m²-re olvadt. Az outlet jellegű és a tematikus bevásárlócentrumokban a piaci erőviszonyok még alakulóban vannak, így az év során nem változott a jellemző bérletidő-intervallum (12–25 EUR/m² az outletekben és 15–30 EUR/m² a tematikus projektekben).

A szakáruházak szegmense kiegyensúlyozott, a bővülés üteme lassuló tendenciájú, a havi bérleti díjak 6–13 EUR/m² között mozognak. Az utcai bejáratú üzlethelyiségek esetén a belváros szívében elhelyezkedő átlagos és kiemelt üzletek bérleti díjai széles skálán, 20–100 EUR/m² között alakulnak, míg a városközponttól távolabbi, kevésbé frekvenciált lokációkon a 6–20 EUR/m² díj a gyakori. A regionális kereskedelmi központok és a strip mall projektek jellemző bérleti díjai 10–28 EUR/m² között változnak. A következő évben a bevásárlóközpontokban további, enyhe mértékű díjcsökkenést prognosztizálunk, míg az önkormányzati üzlethelyiségek folytatódó privatizációja kapcsán a belvárosi üzletek bérleti díjai tovább emelkedhetnek. Ez utóbbi vonatkozásában meg kell azonban említenünk, hogy a bérletidő-emelkedés mértéke nem találkozott az igen erős befektetői érdeklődés kapcsán jelentkező, túl optimista várakozásokkal. A regionális kereskedelmi központok, outletek, strip mallok és a tematikus üzletházak szegmenseinél stagnáló bérletidő-színvonalat várunk.