

北美房产投资集团

商业地产周报

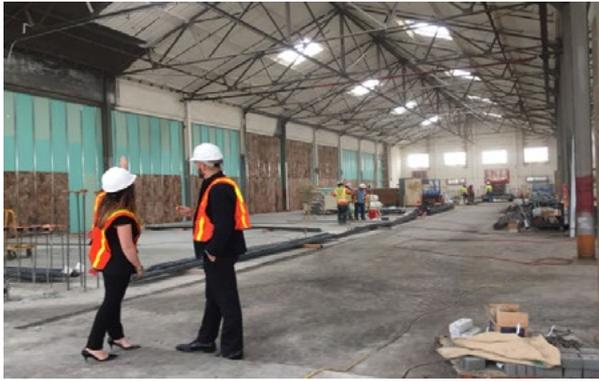
55期

2016年1月29日



旧金山 2015 第四季度工业地产

目录



Minnesota Street Project 46,,701sf 工业空间

3 旧金山第四季度工业市场

6 本周新上市商业地产



加州大学 1000 单元学生公寓项目

旧金山工业市场报告

2015 第四季度

旧金山工业市场在 2015 年第四季度保持小幅增长，净吸收量为 61,244 平方英尺，高涨的市场需求导致 2015 年年底空置率下降到 4.0%，租金涨到全年最高 \$15.14/ 平方英尺。工业地产租赁较热门的地区位于 San Mateo 郡周边市场，其中租赁项目地产地点分散，但租赁面积较大。在旧金山，尽管总的吸收量增加到 224,704 平方英尺，但出租率在近期依然保持平稳不变。随着市场上新项目数量的增多，租户也会有更多选择，NAREIGE 商业地产部分分析认为 2016 年工业地产出租率在旧金山市场会持续保持增长。



2012-2015 净吸收量列表

净吸收量是市场能力的度量尺，第四季度吸收量为正的 61,244sf，使得全年的吸收量回到正数 34,656 sf。第四季度工业地产面积吸收量主要集中在 Potrero-Easton 101 周边地区，总量为 106,100 sf。而 Bayview / Hunters Point 地区，自 2014 年第一季度以来第一次在 2015 年第一季度净吸收量下滑，导致负增长 21,753sf。

Market Forecast



第四季度租赁活动相对较少，仅出租了 86,443sf 的空间，出现了 2012 年第四季度以来季度性最低增长点。相对衰退以后的平均水平，2015 年租赁交易量已下跌近 25%，其原因可能是一些工业项目逐渐退出旧金山市场。第四季度最大的交易出现在 Mission Bay / China Basin 的周边地区，Minnesota Street Project 租赁了 46,701sf 工业空间。



空置率下降

旧金山工业市场空置率在第四季度内持续保持下降，从 4.3% 降到 4.0%，相当于 805,254sf 的可以利用空间。The Southern city, India Basin, Rincon/South Beach, and Yerba Buena 周边市场空置率为 0；SOMA 和 Lower SOMA 地区大约 1% 空置率；Potrero 周边市场，沿高速 101 地区空置率 3%。



Mission Bay/ China Basin 地区的最高空置率达到 10.6%，同时其周边市场是唯一空置率在第四季度高于 5% 的地区。

第三季度，NNN 地产平均市场租金为 \$15.14 每平方英尺。从第三季度开始，租金增长为 6% 但几乎和去年同期持平。从 2014 年开始，许多工业地产业主将项目投放到市场由市场来定价。高质量的 NNN 工业地产在旧金山最高售价可达 \$16.00 每平方英尺。

销售市场

- 由于 2012 年生效的高资本利得税，促使许多高质量的工业地产在 2012 年之前退出旧金山市场。之后，由于此类工业地产的缺乏，导致市场上交易量下滑。
- 大多数交易的项目为再建或重建的开发项目。从 2014 年起，工业投资市场相对比较平静，销售量小幅涨幅到 1.5 亿美金，这其中包括 26 个交易项目。
- 过去一个季度的交易类型包括租赁投资，住宅重建项目和用户 / 业主自建项目。其中多数的地产交易为居民和办公楼再建，例如由加州大学校董事会最新购入的 566/590，以及 600 Minnesota 两个地产，其中包括 2 个建筑和 3 块可开发用地。该地产将规划用于新建拥有 1000 个单元的学生公寓楼。自上季度起，每平方英尺价格售价略微上涨 \$31, 而达到 \$468。



Church's炸鸡

佛罗里达州 | 巴拿马市

售价：100万美元

租金净回报：6.50%

占地面积：1537m²

出租面积：125m²

租约担保：加盟商



16租户商业中心

纽约州 | 纽约市, 皇后区

售价：990万美元

租金净回报：5.00%

占地面积：2043m²

建筑面积：1710m²

出租率：95%



36户出租公寓

华盛顿州 | 西雅图

售价：792万美元

租金净回报：5.1%

占地面积：3,561m²

建筑面积：2,837m²

租约形式：普通租约



17租户办公楼

加州 | 洛杉矶

售价：1500万美元

租金净回报：6.00%

占地面积：8538m²

出租面积：3571m²

出租率：95.9%



街角汉堡王

密西根州 | 底特律

售价：95万美元

租金净回报：6.00%

占地面积：6515m²

建筑面积：1552m²

租约担保：加盟商



Captain D's快餐

德州 | 达拉斯

售价：47.2万美元

租金净回报：9.00%

占地面积：1982m²

建筑面积：250m²

租约担保：总公司

达拉斯大农场

德州 | 达拉斯

售价：122.5万美元

占地面积：991,481m²



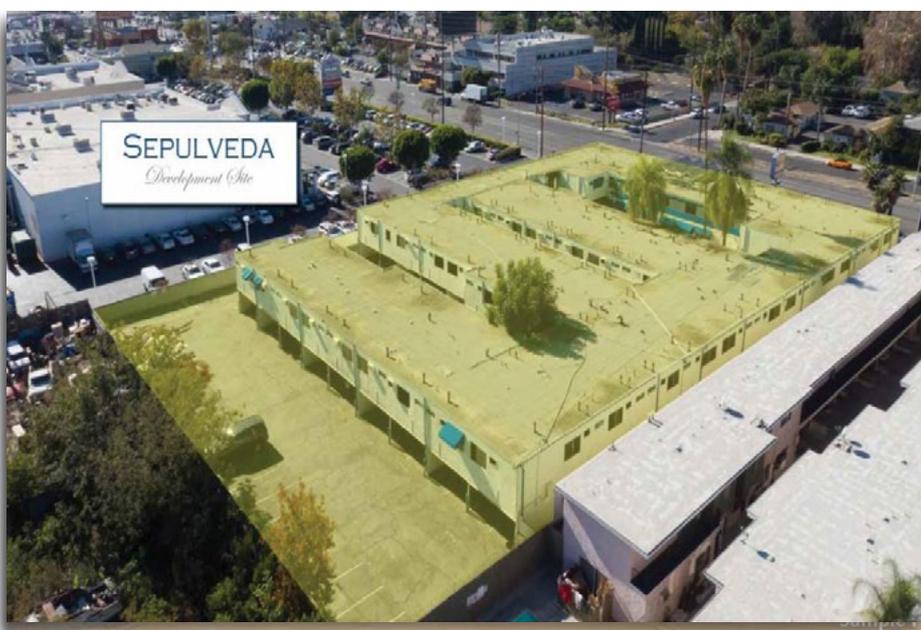
商业开发用地

加州 | 洛杉矶

售价：最高价

占地面积：4937m²

土地规划：R-4



住宅开发项目

加州 | 旧金山

售价：1500万美元

占地面积：4653m²

建筑面积：283m²/栋





2租户商业中心

加州 | 洛杉矶

售价：385.4万美元

租金净回报：6.20%

占地面积：2023m²

建筑面积：722m²

出租率：100%



街角全美银行

加州 | 洛杉矶

售价：625.5万美元

租金净回报：4.00%

占地面积：3156m²

出租面积：387m²

租约担保：总公司



Circle K便利店

印第安纳州 | 印第纳波利斯

售价：99万美元

租金净回报：4.71%

占地面积：1740m²

建筑面积：358m²

租约担保：加盟商



街角快餐店

科罗拉多州 | 丹佛

售价：72.5万美元

租金净回报：6.10%

占地面积：1740m²

建筑面积：148m²

租约担保：运营商



街角TitleMax

德州 | 休斯顿

售价：110万美元

租金净回报：7.85%

占地面积：1497m²

建筑面积：131m²

租约担保：总公司



NAREIG

INTERNATIONAL REALTY



NAREIG SEATTLE
400 108th Ave NE Ste 604
Bellevue WA, 98004
U.S.A



Phone : +1 (855)445-8674
Fax: +1 (425)968-6388



Web: www.nareigus.com
Email: commercial@nareigus.com



North America Real Estate Investment Group does not guarantee the accuracy of square footage, lot size or other information concerning the condition or features of property provided by seller or obtained from public records or other sources, and the buyer is advised to independently verify the accuracy of that information through personal inspection and with appropriate professionals.