

GLOBAL RENT INDEX | Február 2021

Prologis Logistics Rent Index 2020: Skúška odolnosti



Prologis International Park of Commerce, Tracy, Kalifornia

2,9 % 3,2 % 0,3 %¹

 globálny rast
nájomného

 rast nájomného
v USA a Kanade

 rast nájomného
v Európe

**OBLASTI S NAJVYŠŠÍM
RASTOM NÁJOMNÉHO,
USA A KANADA**

1. Baltimore-
Washington D.C.
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville

**OBLASTI S NAJVYŠŠÍM
RASTOM NÁJOMNÉHO,
EURÓPA**

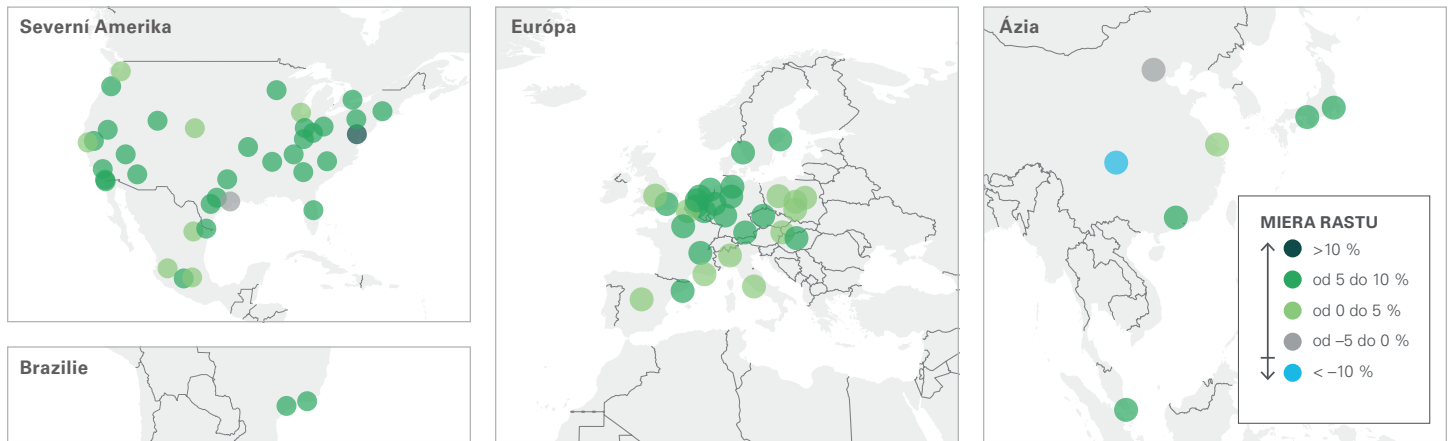
1. Širší Londýn
2. Hamburg
3. Frankfurt-Rýn,
Neckar
4. Hannover
5. Mníchov

Index výšky nájomného Prologis Logistics Rent Index, ktorý bol predstavený v roku 2015, skúma trendy čistého rastu nájomného² na kľúčových trhoch s logistickými nehnuteľnosťami v Severnej Amerike, Európe, Ázii a Latinskej Amerike.³ Naša vlastná metodika sa zameriava na výšku nájomného za logistické budovy bez koncesíí. Pri tvorbe indexu výskumné oddelenie Prologis Research kombinuje pohľad lokálnych tímov spoločnosti Prologis na dynamiku trhových cien s dátami získanými z nášho globálneho portfólia. Sadzby nájomného na regionálnej a globálnej úrovni sú váženými priemerami založenými na odhadoch trhových výnosov.

Obrázok 1

TEMPO RASTU V ROKU 2020 PODĽA TRHU, TOP 75 GLOBÁLNYCH LOGISTICKÝCH REGIÓNOV

%



Pozn.: vážené odhadovaným čistým prevádzkovým príjmom

Čo je nové?

- V celosvetovom meradle, aj napriek poklesu v prvej polovici roka, spôsobila pandémia do konca roku 2020 zvýšenie nájomného o 2,9 %.
- Nadpriemerný dopyt viedol v Severnej Amerike k zdravému rastu nájomného.
- Aj v Európe došlo k obnoveniu úrovne dopytu z dôvodu obmedzenej ponuky a rastu segmentu pokrývajúceho základnú každodennú spotrebu.

Prečo na tom záleží?

- Dopyt prekračujúci očakávania zdôraznil dôležitosť štrukturálnych faktorov, medzi ktoré patria nárast využívania e-commerce, prehodnocovanie úrovne zásob držaných na sklade či potreba rýchleho uvedenia produktov na trh. Výsledkom týchto faktorov je zachovanie historicky najnižšej miery neobsadenosti na väčšine trhov.
- Ochota investovať do rozširovania logistickej siete sa zvýšila. Používatelia nehnuteľností považujú e-commerce a rýchlosť dodania produktov na trh za konkurenčné výhody v generovaní výnosov. Hraničné náklady na logistické nehnuteľnosti stále predstavujú malú časť celkových nákladov v rámci dodávateľského reťazca – nájomné predstavuje približne 5 % podiel.
- Náklady na modernizáciu a stúpajúce ceny pozemkov na väčšine trhov podnecujú ďalší rast.

Čo bude ďalej?

- Oddelenie Prologis Research predpokladá pokračovanie rastovej trajektórie na všetkých trhoch, kde Prologis pôsobí.

- Štrukturálne trendy v dopyte a rastové prekážky na strane ponuky, napríklad dlhšie povoľovacie procesy či zvyšovanie nákladov na modernizáciu, poukazujú na trvalú odolnosť logistického segmentu, a to aj napriek pretrvávajúcej ekonomickej neistote.
- Očakáva sa, že expanzia bude najvýraznejšia vo výplňových lokalitách, kde by rozširovanie e-fulfillmentu malo viesť ku konkurenčnému boju o najlepšie lokality.
- Vyššia výkonnosť regionálnych distribučných trhov, ktoré profitovali z veľkého dopytu v roku 2020, sa od roku 2021 môže normalizovať. Nová ponuka sa objaví aj na čiastkových trhoch s nízkymi prekážkami.

GLOBÁLNY PREHĽAD**Kľúčové zistenia:**

- **Neistota počas pandémie viedla v priebehu druhého štvrťroku 2020 k negatívnemu vývoju výšky nájomov na väčšine svetových trhov.** Výnimkou boli Japonsko a Brazília, ktoré po celý rok zaznamenávali stabilný alebo pozitívny vývoj.
- **Severná Amerika a Brazília zaznamenali v roku 2020 rast nájomov.** Štrukturálny dopyt rýchlo posilnil pozitívne nastavenie cien na týchto trhoch, modernizačné náklady sa stále zvyšovali.
- **Pokles nájomov bol najvýraznejší na trhoch so širokou ponukou.** Medzi tieto trhy, ktorých je relatívne málo, patria Houston, Poľsko a západná Čína.
- **Väčšina trhov zaznamenala rýchle oživenie.** Koncesie, ktoré boli pôvodne poskytnuté na zabezpečenie obsadenosti, boli vzápätí zrušené. Neobsadenosť zostala na nízkej úrovni a dopyt zostal zdravý.

Obrázok 2

NAJVYŠŠÍ RAST NÁJOMNÉHO V ROKU 2020, CELOSVETOVO

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington D.C. | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley | 7. Pensylvánia |
| 3. Toronto | 8. Rio de Janeiro |
| 4. Reno | 9. Atlanta |
| 5. Nashville | 10. Columbus |

Čo čakať v roku 2021:

- **Očakáva sa, že štrukturálne trendy zvýšia dopyt po špičkových logistických nehnuteľnostiach.** Dodávateľské reťazce budú budú väčšie, rýchlejšie, odolnejšie a bližšie koncovým spotrebiteľom. Na [technologický pokrok](#), ktorý zvyšuje efektívnosť a rieši problémy zákazníkov, sú potrebné moderné priestory.
- **Zrýchlenie adopcie e-commerce zvýrazní potrebu väčších priestorov v blízkosti koncových spotrebiteľov.** Mestský fulfillment skracuje dodacie lehoty, optimalizuje náklady a znižuje celkový počet najazdených kilometrov. Zákazníci, ktorí sa o udržateľnú prevádzku zaujímajú, zaznamenávajú – aj vďaka sieti mestského fulfillmentu, [znížené emisie uhlíka](#).
- **Disrupcie v dôsledku pandémie budú pokračovať.** Lockdown a ďalšie situácie súvisiace s vývojom pandémie COVID-19 môžu obmedzovať prevádzku zákazníkov, no očakáva sa, že volatilita bude menšia ako v roku 2020, pretože mnoho zákazníkov už má prehľadnejšie dodávateľské reťazce.
- **Rastúce zásoby by mali prispieť k rastu dopytu.** Maloobchodníci zvyšujú zásoby tovaru, aby uspokojili nárast dopytu zo strany spotrebiteľov, čo by malo viesť k navýšeniu dopytu po priestoroch.
- **Očakáva sa, že hospodárske oživenie bude viesť v druhej polovici roku 2021 k cyklickému dopytu.** Predpokladom je, že úspešné očkovačie programy povedú k opätovnému otvoreniu ekonomík a ekonomickému vzostupu, ktorý bude generovať cyklický dopyt.
- **Je pravdepodobné, že vzrastú náklady na modernizáciu a naďalej budú existovať prekážky pre vznik novej ponuky priestorov.** Prílev kapitálu do segmentu logistických nehnuteľností sa zvýšil, čo viedlo ku konkurenčnému boju o nehnuteľnosti i možnosti novej výstavby.

Čo to znamená pre zákazníkov?

Dostupnosť priestorov bola v roku 2020 o niečo vyššia, najmä v centrách s vysokou ponukou. Spoločnosti, ktoré majú záujem o lokality s obmedzenou ponukou pozemkov, musia vopred plánovať. Zvýšenie prevádzkovej efektivity a optimalizácia využitia skladových priestorov na základe rekonfigurácie dodávateľského reťazca môžu tiež umožniť expanziu, a to bez

výrazného rastu ponuky.

Čo to znamená pre investorov?

Akcelerácia štrukturálnych trendov, ako je rast e-commerce či tvorba väčších skladových zásob, podporila vznik novej ponuky najmä v lokalitách blízko koncových spotrebiteľov. Dopyt v roku 2020 pochádzal z viacerých sektorov a bol na zdravej úrovni. Nemožnosť reagovať dostatočnou ponukou priestorov v oblastiach s typicky obmedzenou dostupnosťou pozemkov v budúcnosti povedie k vyrovnanému výkonu.

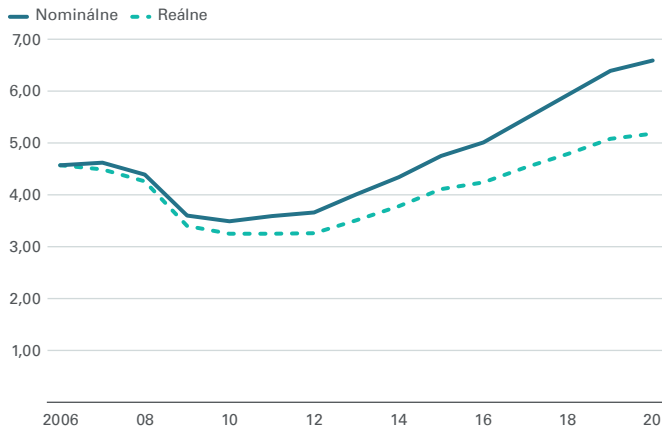
Spojené štáty/Kanada

- **V roku 2020 dosiahlo tempo rastu nájomného 3,2 %. Ide o spomalenie oproti úrovni 8 % z roku 2019. Môže za to nová ponuka (podľa očakávania) a COVID-19 (neočakávaná okolnosť).**
 - Dopyt po logistických nehnuteľnostiach však zostal značný a počas väčšiny roka umožňoval zhodnocovanie nájomného. Trh sa rozšíril o viac ako 300 miliónov štvorcových stôp nových priestorov, aj tak ale štrukturálne zmeny a zákaznícka základňa zameraná na zvýšenú potrebu nevyhnutných produktov viedli k tomu, že sa táto ponuka stretla s dopytom.
- **Rast nájomov pokračoval najmä vďaka dodávateľským reťazcom, ktoré zaistovali rozsiahlejšiu alebo novú produkciu.** Na východe sa k top desiatim regiónom podľa výšky rastu nájomov zaradili Toronto a New Jersey/New York City, čo je dôsledkom pôsobenia sily miestnych trhov, vyššej spotreby a vysokých bariér na strane ponuky. To všetko prispievalo k rýchlosti rastu nájomov. Ďalšími z oblastí, v ktorých nájomné stúpalo najvyšším tempom, boli Inland Empire, Pensylvánia, Dallas alebo Atlanta. Nárast nájomov vyšší ako 5 % zaznamenali aj niektoré centrá zaistujúce distribúciu na viacero trhov, pričom miera neobsadenosti zostala nízka – k týmto oblastiam patrili Baltimore, Central Valley, Reno, Nashville či Louisville.
- **Rast nákladov a väčšie množstvo prekážok na strane ponuky malo naďalej vplyv na ceny.** Stále intenzívnejší konkurenčný boj o obmedzené množstvo parciel vhodných na výstavbu vedú k rastu cien pozemkov na mnohých trhoch v USA. Zároveň tu pôsobia čoraz väčšie regulačné prekážky a rastie odpor komunit, čo komplikuje možnosti výstavby, zvyšuje náklady a predlžuje harmonogramy výstavby. Tieto trendy zosilňujú nerovnováhu medzi ponukou a dopytom, najmä v prípade výplňovej zástavby. V priebehu roku 2020 zaznamenal rad výplňových trhov (mimo východných regiónov) žiadny, alebo mierne záporný rast nájomov (po tom, čo v uplynulých rokoch tento región zaznamenával najvyšší rast nájomov na severoamerickom kontinente). Kombinácia limitovanej ponuky a nového dopytu sprevádzajúceho rozvoj lokalít pre distribúciu typu Last Touch® však naznačujú budúcu akceleráciu rastu nájomov.

Obrázok 3

ČISTÉ EFEKTÍVNE TRHOVÉ NÁJOMNÉ, USA

\$/štvor. stopa/rok



Zdroj: Prologis Research, Consensus Economics

Obrázok 4

AMERICKÉ A KANADSKÉ OBLASTI S NAJVVYŠŠÍM NÁJOMNÝM

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington DC | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley | 7. Pensylvánia |
| 3. Toronto | 8. Atlanta |
| 4. Reno | 9. Columbus |
| 5. Nashville | 10. Louisville |

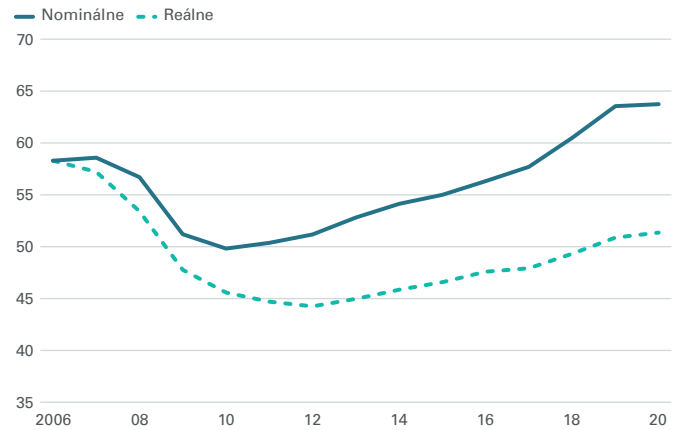
Európa:

- **Rast nájomov si v roku 2020 zachoval pozitívny trend.** Čisté efektívne nájomné zostalo pre celú Európu prakticky nezmenené, vzrástlo o 0,3 % (medziročne). Stabilita bolo docielená vďaka výške základného nájomného. Úľavy v podobe odpustenia nájomov boli na úvod početnejšie, avšak na konci roka sa ich uplatňovanie naprieč európskymi trhmi vrátilo na nízku úroveň. Napriek zmätokom zapríčineným brexitom si výška nájomov v Spojenom kráľovstve všeobecne zachovala stabilnú úroveň, vplyv na ňu mali najmä silný dopyt a obmedzené množstvo čerstvo dokončených projektov.
- **Dopyt riadený základnými potrebami a nízka úroveň neobsadenosti podporili rast trhu.** Dopyt najviac vychádzal zo strany odvetví, ktoré zabezpečujú základné výrobky každodennej spotreby, vrátane e-commerce. Vznik novej ponuky priestorov bol v prvých týždňoch pandémie pozastavený a do konca roka bol skôr umiernený. Neobsadenosť v Európe sa (medziročne) zvýšila, ale zostala nízka – na úrovni 4,2%, čo je jedna z najnižších hodnôt na svete. Rast nákladov na modernizáciu priestorov, štruktúrne ovplyvňovaný nedostatkom pozemkov, pokračoval v priebehu celého roka 2020 a mal vplyv na zvyšovanie nájomov.

Obrázok 5

ČISTÉ EFEKTÍVNE TRHOVÉ NÁJOMNÉ, EURÓPA

€/štvor. stopa/rok



Zdroj: Prologis Research, Consensus Economics

Obrázok 6

OBLASTI V EURÓPE S NAJVVYŠŠÍM NÁJOMNÝM

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Širší Londýn* | 6. Porýnie-Porúrie |
| 2. Hamburg | 7. Rotterdam |
| 3. Frankfurt-Rýn, Neckar | 8. Praha |
| 4. Hannover | 9. Brusel-Antverpy |
| 5. Mníchov | 10. Štokholm |

*Oblasť širšieho Londýna zahŕňa Londýn a juhovýchodné Anglicko

- **Prekážky na strane ponuky formovali mieru rastu nájomných sadzieb.** Spoločným menovateľom trhov, ktoré vykázali najvyšší rast nájomov, sa stal nedostatok pozemkov vedúci k nízkej miere neobsadenosti. Trhy ako Porýnie-Porúrie, južné Holandsko, Praha a oblasti pre výplňovú zástavbu v Londýne a v Paríži zaznamenali najvyšší rast nájomných sadzieb. Dopyt je na týchto trhoch vysoký a veľmi pestrý. Na druhej strane trhy s pretrvávajúcou vysokou neobsadenosťou a naplánovanou špekulatívnou výstavbou registrovali najnižší rast nájomov. V Európe je však len málo takýchto oblastí, veľká časť z nich sa nachádza na území Poľska.

Latinská Amerika:

Mexiko: V roku 2020 došlo na mexickom trhu k miernemu poklesu čistých nájomov, a to paralelne s prudkou korekciou v druhom kvartáli nasledovanou postupným zlepšovaním situácie. Na základe expanzie e-commerce a rastu exportu bol dopyt po moderných logistických priestoroch naprieč Mexikom silný. Napriek určujúcemu ekonomickému vývoju tak bola dosiahnutá nízka miera neobsadenosti. Počet nových projektov vo výstavbe sa znížil, čo zlepšilo výhľad na budúci rast nájomov. Vedúcimi trhmi by sa mali stať Mexico City a Tijuana, a to na základe silného dopytu a bariér pre vznik novej ponuky.

Brazília: Ekonomické turbulencie spôsobené pandemiou neodradili veľkých zákazníkov od expanzie na hlavných trhoch Brazílie, najmä tých, ktorí pôsobia v e-commerce. V roku 2020 došlo k 5,9 % zvýšeniu nájomov vďaka štruktúrnemu dopytu, rastúcim nákladom a nízkej neobsadenosti vysokokvalitných moderných budov.

Ázia

Japonsko: Trhové nájomné bolo ovplyvnené nízkou mierou neobsadenosti. Napriek ekonomickej nestabilite v dôsledku COVID-19 bol vďaka štruktúrnym faktorom dopyt po prenájme vysoký. Dokonca prevyšoval očakávania na rok 2020 pred vypuknutím pandémie. Vysoký bol záujem zo strany spoločností vytvárajúcich siete pre obsluhu e-commerce, farmaceutického priemyslu a 3PL spoločností. Tento dopyt viedol k úrovni neobsadenosti pod 1 % v Tokiu a Osake. Vzhľadom k takejto zriedkavej dostupnosti voľných priestorov rástli nájomní naprieč všetkými oblasťami Japonska. Trend bude zrejme pokračovať aj počas roka 2021, keďže napríklad v Tokiu je už aktivita v oblasti pred-prenájom veľmi vysoká, čo odráža pokračujúcu potrebu uspokojiť stále vyšší dopyt po logistických nehnuteľnostiach.

Čína: Všeobecne došlo na trhu k poklesu nájomov, ale v jednotlivých oblastiach sa jeho miera značne líšila. V Číne, ako na rýchlo rastúcom trhu, pribudlo v roku 2020 vyše 90 mil. stôp štvorcových nových priestorov, čo je medziročný rast plôch o približne jednu tretinu. Nájomnú aktivitu pozastavil šok spojený s COVID-19. V dôsledku toho odhady naznačujú, že celková trhová neobsadenosť stúpila na konci roka 2020 o cca 20 %. Vzhľadom na dostupnosť priestorov klesli nájomné sadzby celkovo o 4 %. Znižovanie nájomov bolo najzásadnejšie na trhoch, ktoré sa aj pred vypuknutím pandémie vyznačovali vysokou ponukou priestorov, konkrétne vo východnej Číne, častiach severnej Číny, ako sú Šen-jang a Tchien-tin, a vo Wu-chan. Pokles nájomného v týchto oblastiach bol dvojciferný, čo jeho sadzbu dostalo výrazne pod úroveň nákladov na modernizáciu. Kľúčové trhy a ich okolie, ako sú Šanghaj, Peking a Kanton, si zachovali stabilitu a na konci roka tu nájomné stúplo o 2 %. Aj to je však o niečo miernejší rast, než aký je tu historicky obvyklý.

2021: Výhľad Prologis Research

Po vlaňajšku v znamení neistoty predpokladáme, že v roku 2021 zaznamená väčšina trhov rast nájomného. V tomto výhľade ale musíme upozorniť aj na riziká, najmä pretrvávajúcu pandémiu či dosah politickej a ekonomickej situácie vo svete. Odolnosť segmentu logistických nehnuteľností pritiahla značné investície; preto teraz sledujeme, či by tento prílev kapitálu nemohol viesť k vytvoreniu príliš vysokej ponuky. Najvýznamnejšie faktory pôsobiace na štruktúrny dopyt pretrvávajú, náklady na modernizáciu rastú a nová ponuka len málo pravdepodobne uspokojí dopyt na väčšine trhov. Všetko nasvedčuje tomu, že tento rok bude rokom sprevádzaným rastom nájomov.

Poznámky

1. Regionálne a globálne miery rastu nájomného v celom texte sú váženými priemerami miery rastu na trhu, pričom ako váhy sa používajú odhady trhových výnosov.
2. V tejto správe sleduje výskumné oddelenie Prologis Research sadzby za prenájom na čistom efektívnom základe. Čisté efektívne nájomné je v podstate očistené od bezplatného nájomného. Týmto spôsobom môžeme zachytiť skutočné ekonomické zmeny v podmienkach ponuky.
3. Prologis Rent Index bol predstavený v roku 2015 ako spôsob kvantifikácie a analýzy trendov rastu nájomného v globálnom sektore logistických nehnuteľností.

Výhľadové vyhlásenia

Tento materiál nesmie byť vykladaný ako ponuka predaja cenných papierov alebo ako žiadosť o ponuku kúpy cenných papierov. Na základe tohto materiálu sa neočakáva žiadna akcia. Ide len o všeobecnú informáciu o zákazníkoch Prologis.

Táto správa je čiastočne založená na verejne dostupných informáciách, ktoré považujeme za dôveryhodné, avšak neuvádzame, že tieto informácie sú presné alebo úplné a teda že by sa na nich malo spoliehať. Správa neobsahuje žiadne vyhlásenie o presnosti a úplnosti informácií v nej obsiahnutých. Vyjadrené názory sú platné iba k dátumu správy. Spoločnosť Prologis odmieta akúkoľvek zodpovednosť za túto správu, a to najmä vo veci priamych alebo nepriamych záruk, výpovedí, chýb alebo opomenutí obsiahnutých v správe.

Odhady, predpovede alebo predpoklady obsiahnuté v tomto dokumente sú výhľadovými vyhláseniami. Hoci sa domnievame, že očakávania uvedené vo výhľadových vyhláseniach sú primerané, nemôžeme zaručiť, že sú ako také správne. Odhady môžu byť ovplyvnené známymi aj neznámymi rizikami, neistotami a ďalšími faktormi, ktoré môžu viesť k tomu, že sa skutočné výsledky budú výrazne líšiť od predpokladaných. Výhľadové vyhlásenia sú platné iba k dátumu správy. Jednoznačne odmietame povinnosť aktualizovať alebo meniť výhľadové vyhlásenia obsiahnuté v tomto dokumente v súlade s našimi očakávaniami alebo zmenami okolností.

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti Prologis nemôže byť žiadna časť tohto materiálu (i) rozmnožovaná, fotografovaná alebo akoukoľvek inou formou duplikovaná alebo (ii) ďalej šírená.

O výskumnom oddelení Prologis Research

Výskumné oddelenie Prologis Research sa zaoberá základnými a investičnými trendmi a potrebami zákazníkov spoločnosti Prologis, aby mohlo byť nápomocné pri zisťovaní príležitostí a prispieť k vyhnutiu sa rizikám naprieč štyrmi kontinentmi. Tím sa podieľa na rozhodovaní o investíciách a dlhodobých strategických iniciatívach, vydáva tiež vlastné biele knihy a ostatné výskumné správy. Spoločnosť Prologis publikuje výskum o dynamike trhov ovplyvňujúcich podnikanie jej zákazníkov, vrátane aspektov globálnych dodávateľských reťazcov a vývoja v logistike a realitných odvetviach.

Výskumný tím Prologis spolupracuje so všetkými oddeleniami spoločnosti s cieľom uľahčovať vstup spoločnosti Prologis na nové trhy, jej expanziu, akvizície a rozvojové stratégie.

O spoločnosti Prologis

Prologis, Inc. je globálny líder v oblasti logistických nehnuteľností, ktorý sa zameriava na trhy s vysokým rastom a vysokými prekážkami vstupu. K 31. decembru 2020 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 984 miliónov stôp štvorcových (91 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 500 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.