

2023: Stabilny globalny wzrost czynszów i nowe wiodące lokalizacje



Centrum logistyczne Prologis Encino, Izcalli, Meksyk

Wprowadzenie

W 2023 roku globalny wzrost stawek czynszów za nieruchomości logistyczne wyniósł 6 proc., co wskazuje na odporność tego segmentu. Na niemal wszystkich światowych rynkach odnotowano wzrost czynszów realnych, przy dodatnim popycie i niskim wskaźniku pustostanów. Występuje również potrzeba modyfikacji łańcuchów dostaw w odpowiedzi na zmieniające się oczekiwania konsumentów, wyzwania operacyjne i utrzymujące się zakłócenia.

Indeks czynszów nieruchomości logistycznych (Logistics Rent Index) powstaje w wyniku połączenia specjalistycznej wiedzy ekspertów Prologis na temat

2023 WZROST CZYNSZÓW¹

6%

Świat

6%

USA/Kanada

7%

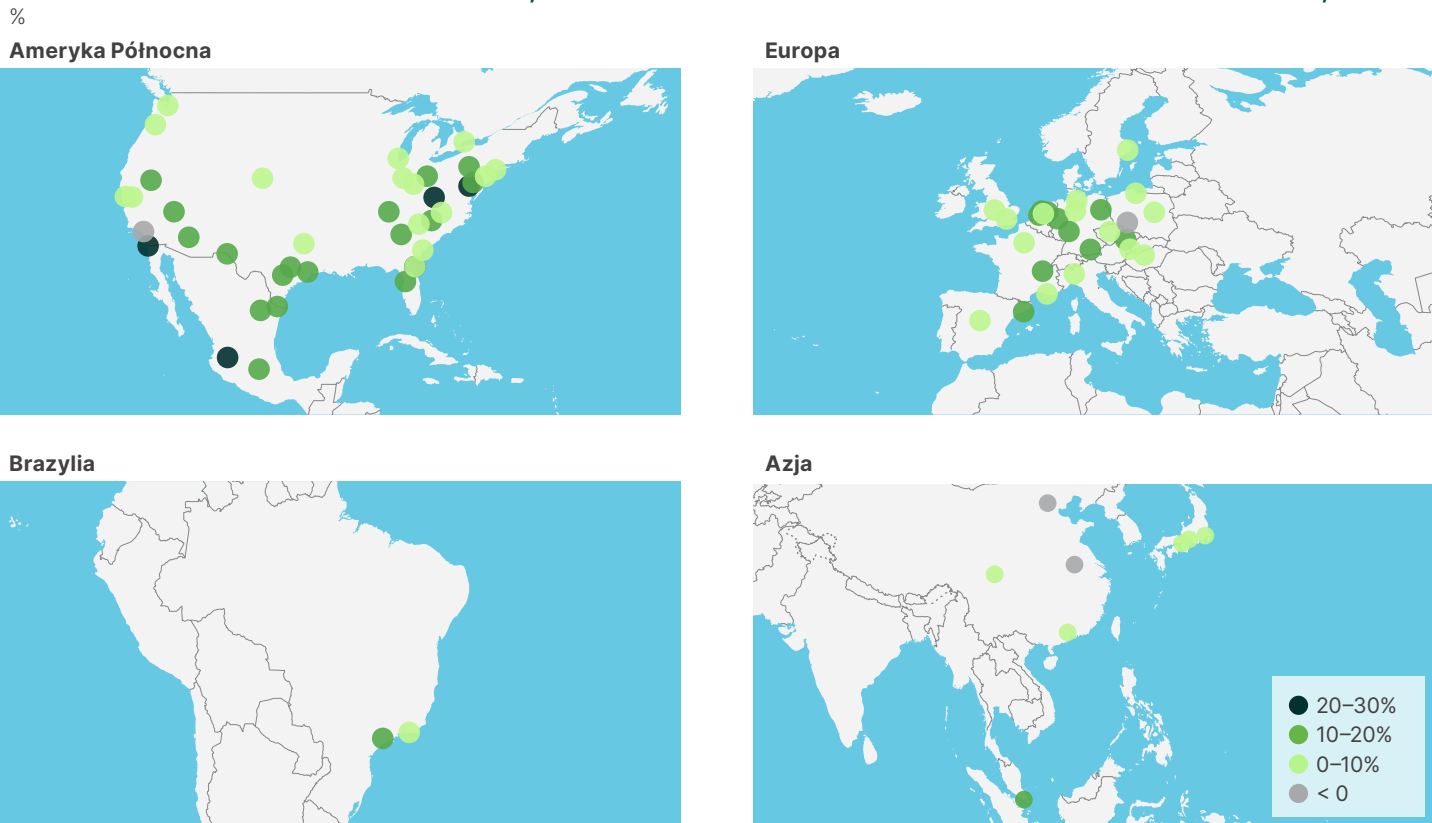
Europa

Źródło: Prologis Research.

lokalnego rynku z autorskimi danymi w celu analizy trendów wzrostu efektywnego czynszu netto¹ na rynkach Ameryki Północnej, Europy, Azji i Ameryki Łacińskiej. Stawki czynszu na poziomach regionalnym i globalnym są średnimi ważonymi opartymi na szacunkach przychodów rynkowych (zasoby rynkowe pomnożone przez rynkową stawkę czynszu).

Rysunek 1

WZROST CZYNSZÓW WEDŁUG RYNKÓW, 75 NAJLEPSZYCH KLASTRÓW LOGISTYCZNYCH NA ŚWIECIE, 2023



Źródło: Prologis Research. Uwaga: ważone szacunkami rynkowego NOI.

Wnioski

- **Na pozycję światowego lidera wysunęła się Ameryka Łacińska, ponieważ czynsze w Meksyku wzrosły o 19 proc.**, co było spowodowane niezwykle niskim współczynnikiem pustostanów, szybko rosnącymi kosztami odtworzenia oraz pojawieniem się nowego, trwałego trendu nearshoringu.
- **Większość rynków odnotowała dodatni realny wzrost czynszów.** W 2023 roku średnie globalne i regionalne zaniżała jedynie garstka rynków – jedne spowalniały po rekordowych wzrostach czynszów w latach 2021–2022, inne borykały z nadwyżką podaży.
- **W większości regionów w 2023 roku wzrosły koszty odtworzenia,** ze względu na wyższe koszty robocizny i materiałów, a także wzrost stóp procentowych. Koszty odtworzenia, wywierając presję na wzrost czynszów, spowodowały spadek liczby nowych inwestycji o ponad dwie trzecie w stosunku do szczytowych poziomów globalnych.

Rysunek 2

NIEWYNAJĘTE POWIERZCHNIE LOGISTYCZNE¹

REGION	IV KW. 2023	ZMIANA R/R
U.S.	5,6%	+230 p.baz.
Europa	4,0%	+150 p.baz.

Źródło: USA: CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research. UE: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.

Rysunek 3

10 RYNKÓW Z NAJWYŻSZYM WZROSTEM STAWEK CZYNSZÓW W UJĘCIU GLOBALNYM²

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1. Guadalajara | 6. Monachium |
| 2. Waszyngton, D.C. | 7. Juarez |
| 3. Tijuana | 8. Południowa Holandia |
| 4. Środkowa Floryda | 9. Phoenix |
| 5. Meksyk | 10. Monterrey |

Źródło: Prologis Research.

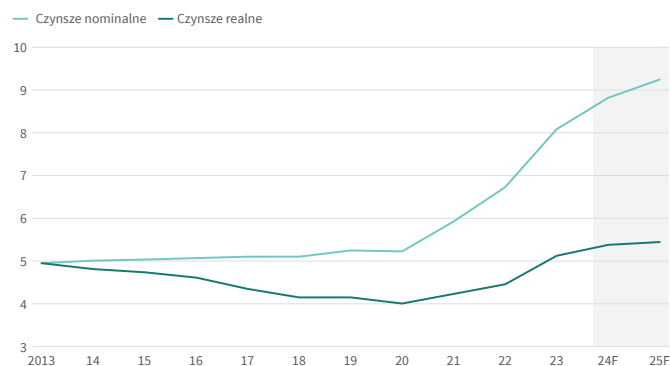
Światowe trendy i perspektywy

Nearshoring w Meksyku napędza wzrost cen ze względu na niedostateczną podaż powierzchni.

Nearshoring zwiększył popyt na meksykańskich rynkach produkcyjnych w porównaniu do poziomów historycznych (np. absorpcja netto w Monterrey była trzykrotnie wyższa niż przed pandemią). Miało to wpływ na koszty odtworzenia: Wartość gruntów wzrosła dwu- lub trzykrotnie, a aprecjacja peso (+25 proc.) przyczyniła się do wzrostu kosztów budowy. Gwałtowny wzrost popytu spowodował spadek wskaźnika pustostanów z długoterminowej średniej wynoszącej 7 proc. do około 1 proc. od 2021 r. na sześciu głównych rynkach Meksyku, zmuszając klientów do konkurowania o ograniczoną powierzchnię. W latach 2021–2023 czynsze rynkowe w Meksyku wzrosły łącznie o 40 proc. Czynsze na najlepszych rynkach przekroczyły 107,5 USD za metr kwadratowy ponieważ koszty odtworzenia wzrosły ponad 1292 USD za metr kwadratowy.

Rysunek 4

EFEKTYWNA STOPA RYNKOWA NETTO, MEKSYK³



Źródło: IMF, Consensus Forecasts, CBRE, Prologis Research.

Ekonomia nowych inwestycji napędza wzrost czynszów i spadek liczby rozpoczynanych inwestycji.

Koszty budowy biją historyczne rekordy na większości światowych rynków. W latach 2021–2022 koszty budowy gwałtownie wzrosły. Wzrost płac w budownictwie nadal wyprzedza inflację, a rosnące stopy procentowe wolne od ryzyka zwiększyły koszty zadłużenia i oczekiwania dotyczące zwrotu z inwestycji. W 2023 roku na świecie pojawiły się pewne rozbieżności: pod wpływem konkurencji ze strony projektów produkcyjnych i infrastrukturalnych w Stanach Zjednoczonych koszty budowy wzrosły, ale spadły w Europie.



Prologis LAX Logistics Center 8, Hawthorne, Kalifornia.

Południowa Kalifornia odbiega od normy

Od 2020 roku czynsze w południowej Kalifornii wzrosły łącznie o 110 proc., w tym o 7 proc. w czwartym kwartale 2023 roku. Na początku 2023 roku wzrosła niepewność co do przyszłego popytu, częściowo spowodowana spadkiem wolumenu importu w portach Los Angeles i Long Beach, który powstał w wyniku nałożenia się czterech sił opisanych we wrześniowym artykule (Otoczenie rynkowe). Połączenie bezprecedensowego wzrostu czynszów ze zmianą czynników napędzających popyt dało właścicielom nieruchomości znaczną swobodę negocjowania czynszów w celu zapewnienia obłożenia. Patrząc w przyszłość, można prognozować umacnianie się podstaw do ponownego przyspieszenia wzrostu czynszów. Od końca 2022 roku liczba rozpoczętych budów spadła o połowę z powodu słabej sytuacji początkowej. Rozpędzają się silniki wzrostu: w drugiej połowie 2023 r. gwałtownie wzrosła aktywność portowa, wspierana zarówno przez normalizację udziału w rynku zachodniego/wschodniego wybrzeża USA (USWC/USEC) po zawarciu porozumienia International Longshore and Warehouse Union, jak i przez przekierowania w odpowiedzi na ograniczenia wolumenu w Panamie. Chociaż w pierwszej połowie 2024 r. możliwe jest utrzymanie niskiego poziomu cen, historycznie Południowa Kalifornia szybko powraca do równowagi ze względu na wysokie bariery strukturalne dla nowych inwestycji oraz głęboki, dynamiczny popyt.

Najważniejsze wydarzenia regionalne

Stany Zjednoczone i Kanada

W 2023 r. czynsze w USA/Kanadzie wzrosły o 6 proc., po rekordowym skoku o 30 proc. rok wcześniej. Najwyższy średni wzrost czynszów w ciągu roku odnotowały regiony południowo-wschodni i południowo-zachodni, w tym ponad 10 proc. na kilku rynkach, takich jak Las Vegas i środkowa Floryda. W największych ośrodkach portowych tempo wzrostu spadło, przy czym w Nowym Jorku/New Jersey wzrost został stłumiony, a w południowej Kalifornii doszło do odwrócenia trendu. Czynsze z tytułu kosztów odtworzenia, napędzane przez niezmiennie wysokie koszty budowy i zwiększone oczekiwania względem stóp zwrotu, wpłynęły na utrzymanie wysokiego poziomu czynszów rynkowych – nawet w lokalizacjach o znacznej nowej podaży.

Spodziewamy się krótkoterminowego zrównoważenia podaży z popytem (minicykl) ze szczytem wskaźnika pustostanów w połowie 2024 roku na poziomie około 6 proc. – zdrowym na tle historii rynku – zanim zacznie ponownie spadać od drugiej połowy 2024 roku wraz z załamaniem się podaży. Przywrócenie sytuacji niedoboru powierzchni na rynku powinno ponownie przyspieszyć wzrost czynszów.

Rysunek 6

10 RYNKÓW Z NAJWYŻSZYM WZROSTEM STAWEK CZYNSZÓW, USA/KANADA

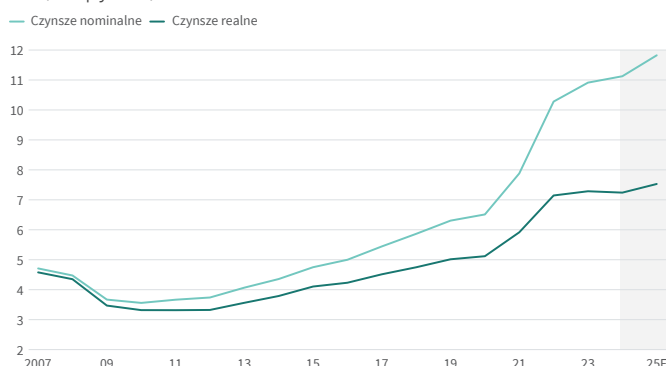
- | | |
|-----------------------|---------------|
| 1. Waszyngton, D.C. | 6. Las Vegas |
| 2. Środkowa Floryda | 7. Baltimore |
| 3. Phoenix | 8. Houston |
| 4. Południowa Floryda | 9. Atlanta |
| 5. Pensylwania | 10. Nashville |

Źródło: Prologis Research.

Rysunek 7

EFEKTYWNA STOPA RYNKOWA NETTO, USA/KANADA⁴

dol./stopy kw./rok



Źródło: IMF, Prologis Research, CBRE.

Europa

W 2023 r. czynsze wzrosły o 7 proc. Wyniki różniły się w zależności od lokalizacji, a rynki zostały podzielone na cztery grupy:

- Rynki o ograniczonej podaży i zdrowym wzroście, które korzystają z trendów strukturalnych (np. Niemcy i Holandia).
- Rynki o tradycyjnie umiarkowanym wzroście, które nadal rozwijały się w defensywnym tempie (np. Francja).
- Rynki o wysokich kosztach, na których czynsze ustabilizowały się na wysokim poziomie (np. Londyn i Praga).
- Wybrane rynki, na których zwiększona podaż wymusiła obniżki (np. Polska).

W przyszłości Europa prawdopodobnie odnotuje niższą wartość maksymalną wskaźnika pustostanów podczas nadchodzącego minicyklu, ponieważ liczba rozpoczętych budów zmniejszyła się wcześniej niż w USA oraz na innych światowych rynkach. Poprawa sytuacji w zakresie popytu może spowodować, że wzrost czynszów dynamicznie przyspieszy, ponieważ na wiele rynków, zarówno na kontynencie, jak i w Wielkiej Brytanii, powraca niedobór.

Rysunek 8

10 RYNKÓW Z NAJWYŻSZYM WZROSTEM STAWEK CZYNSZÓW, EUROPA⁵

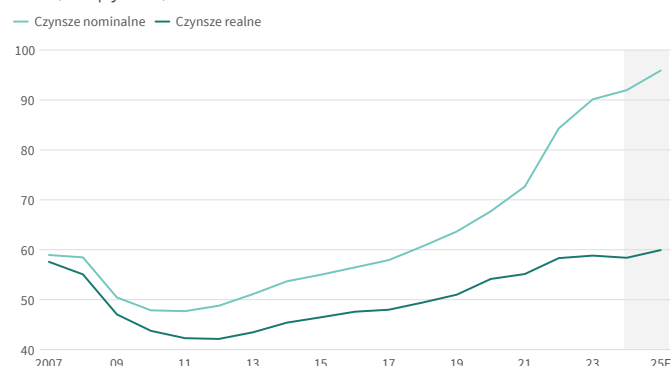
- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1. Monachium | 6. Berlin |
| 2. Południowa Holandia | 7. Amsterdam |
| 3. Lyon | 8. Rotterdam |
| 4. Frankfurt-Rhein Neckar | 9. Barcelona |
| 5. Ren-Ruhra | 10. Bratysława |

Źródło: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

Rysunek 9

EFEKTYWNA RYNKOWA STOPA PROCENTOWA NETTO, EUROPA

euro/stopy kw./rok



Źródło: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

Azja

Chiny

W 2023 roku czynsze rynkowe spadły o 2,1 proc. w związku z rekordową nową podażą i wskaźnikami pustostanów przekraczającymi 20 proc. w skali kraju. Średnia została zahamowana przez przedłużający się spadek w niektórych lokalizacjach, który przekroczył 30 proc. na niektórych segmentach rynku w regionach północnym i wschodnim, gdzie obniżki sięgały nawet 20 proc. wartości najmu. Z czasem wycofanie tych obniżek może spowodować gwałtowny skok efektywnych stawek czynszu netto. Region Chin Południowych pozostał stabilny, przy wzroście czynszów o ponad 3 proc.. Wskaźniki pustostanów na większości rynków były na niskim lub średnim jednocyfrowym poziomie.

Japonia

Rok 2023 okazał się rekordowy zarówno pod względem nowej podaży, jak i nowego popytu. Rynek znajduje się w stanie względnej równowagi, odnotowano stały wzrost czynszów rynkowych o 1,8 proc. r/r. Wskaźniki pustostanów rosną w niektórych regionach Japonii, przy wysokim poziomie oddawanych do użytku nowych powierzchni na peryferyjnych podrynkach głównych metropolii i rynków regionalnych, takich jak Nagoja. Spodziewamy się jednak ograniczonego wpływu na czynsze ze względu na nowe czynniki strukturalne dla lokalizacji regionalnych i drugorzędnych, w tym przywrócenie produkcji i punktów postoju ciężarówek do, gdy w 2024 r. wejdą w życie przepisy ograniczające czas nieprzerwanej pracy kierowców.

Ameryka Łacińska

Meksyk

Napędzany przez działalność nearshoringową popyt osiągnął rekordowy poziom, rosnąc o 8 proc. w porównaniu do poprzedniego rekordu. Zwiększona nowa podaż i dostępność krótkoterminowych pustostanów, wynikających z naturalnych przemieszczeń najemców spowodowały wzrost wskaźnika pustostanów z 0,9 proc. w IV kwartale 2022 roku do 1,4 proc. Utrzymujący się niedobór, w połączeniu z rosnącymi kosztami budowy i ograniczoną dostępnością działek podłączonych do sieci energetycznej, nasilił konkurencję i spowodował wzrost czynszów o 19 proc. w 2023 roku. Spodziewamy się, że w najbliższym czasie wskaźnik pustostanów będzie oscylował wokół 2 proc., utrzymując presję na podwyżki czynszów.

Brazylia

Czynsze rynkowe za powierzchnię klasy AAA na południowym wschodzie wzrosły o 11,3 proc. Rekordowo wysoki popyt i gwałtowne zmniejszenie liczby oddawanych do użytku obiektów doprowadziły do spadku ogólnej liczby pustostanów na rynku o 320 punktów bazowych, do 11,4 proc., a zatem najniższego poziomu w historii. W 2023 roku nastąpiło zatrzymanie nowego budownictwa (75 proc. poniżej 2022 roku) ze względu na niemal zaporowe koszty zadłużenia. W rezultacie spodziewamy się dalszego spadku wskaźnika pustostanów, co nasili konkurencję o powierzchnię i napędzi wzrost czynszów w 2024.

Przypisy końcowe

1. Źródło: USA: CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research. Europa: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.
2. Źródło: Prologis Research.
3. Źródło: IMF, Consensus Forecasts, CBRE, Prologis Research.
4. Źródło: IMF, Prologis Research, CBRE.
5. Źródło: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Niniejszych materiałów nie należy interpretować jako oferty sprzedaży lub zachęty do złożenia oferty kupna jakiegokolwiek papieru wartościowego.

Nie namawiamy do podejmowania jakichkolwiek działań na podstawie powyższych treści. Są one przeznaczone do ogólnej informacji dla klientów Prologis.

Niniejszy raport jest częściowo oparty na informacjach publicznych, które uważamy za wiarygodne, nie deklarujemy jednak, że są one dokładne lub kompletne, w związku z czym nie należy ich w taki sposób traktować. Nie udziela się żadnych gwarancji co do dokładności i kompletności informacji zawartych w niniejszym dokumencie. Wyrażone opinie są jedynie naszymi aktualnymi opiniami na dzień ukazania się niniejszego raportu. Prologis zrzeka się wszelkiej odpowiedzialności związanej z niniejszym raportem, w tym, bez ograniczeń, wszelkich wyraźnych lub dorozumianych oświadczeń lub gwarancji dotyczących oświadczeń lub błędów zawartych w niniejszym raporcie lub w nim pominiętych.

Wszelkie szacunki, projekcje i przewidywania przedstawione w niniejszym raporcie są w zamierzeniu stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości.

Chociaż uważamy, że oczekiwania zawarte w takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości są uzasadnione, nie możemy zagwarantować, że okażą się one prawdziwe. Szacunki te są obarczone rzeczywistym, znanym i nieznanym ryzykiem, niepewnością i innymi czynnikami, które mogą spowodować, że rzeczywiste wyniki będą istotnie różnić się od przewidywanych. Stwierdzenia dotyczące przyszłości obowiązują tylko w dniu sporządzenia niniejszego raportu. Wyraźnie zrzekamy się wszelkich zobowiązań do uaktualniania lub korekty jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zawartych w niniejszym dokumencie w celu odzwierciedlenia zmian w naszych oczekiwaniach lub okolicznościach, na których takie stwierdzenie jest oparte.

(i) Kopiowanie, tworzenie fotokopii lub powielanie w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób bądź (ii) rozpowszechnianie bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis jest zabronione.

O dziale Prologis Research

Dział Badań Prologis analizuje trendy podstawowe i inwestycyjne oraz potrzeby klientów Prologis, aby pomóc w identyfikacji możliwości i unikaniu ryzyka na czterech kontynentach. Zespół bierze udział w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych i długoterminowych inicjatyw strategicznych, a także publikuje białe księgi i inne raporty badawcze. Prologis publikuje badania dotyczące dynamiki rynku, która ma wpływ na działalność klientów Prologis, w tym zagadnienia związane z globalnym łańcuchem dostaw oraz rozwojem branży logistycznej i nieruchomości. Wyspecjalizowany zespół badawczy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami firmy, aby pomóc w ukierunkowaniu strategii wejścia na rynek, ekspansji, przejęć i rozwoju Prologis.

O Prologis

Prologis, Inc. jest światowym liderem w dziedzinie nieruchomości logistycznych, skoncentrowanym na rynkach o wysokich barierach i wysokim wzroście. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. firma posiadała w majątku lub inwestycji, na zasadzie własności lub poprzez przedsięwzięcia wspóln inwestycyjne, nieruchomości i projekty deweloperskie o łącznej powierzchni około 114 mln metrów kwadratowych (1,2 mld stóp kwadratowych) w 19 krajach. Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty logistyczne dla zróżnicowanej bazy około 6700 klientów, głównie w dwóch kategoriach: business-to-business oraz sprzedaż detaliczna/ realizacja zamówień internetowych.