

# 2023: Solídny rast nájomného a nové kľúčové lokality



Fotka: Prologis Encino Logistics Center, Izcalli, Mexiko

## Úvod

V roku 2023 by mal globálny rast nájomného za logistické nehnuteľnosti dosiahnuť 6 %, čo dokazuje odolnosť tohto sektora. Takmer všetky trhy na celom svete zaznamenali pozitívny rast nájomného, ktorý bol spôsobený vysokým dopytom, nízkou mierou neobsadenosti a potrebou transformovať dodávateľské reťazce v reakcii na zmeny v preferenciách spotrebiteľov, prevádzkové problémy alebo pretrvávajúce narušenie dodávateľského reťazca.

Štúdia Prologis Logistics Rent Index využíva naše odborné znalosti trhu a vlastné údaje na analýzu vývoja

## RAST ČISTÉHO NÁJOMNÉHO V ROKU 2023<sup>1</sup>

6 %

celosvetovo

6 %

USA/Kanada

7 %

Európa

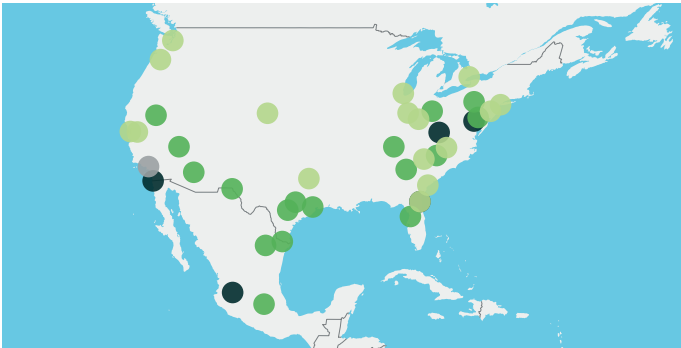
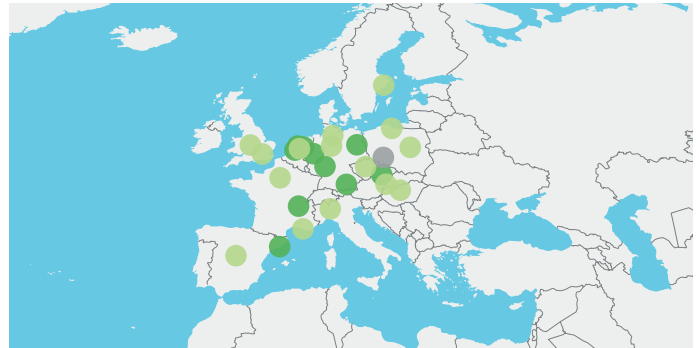
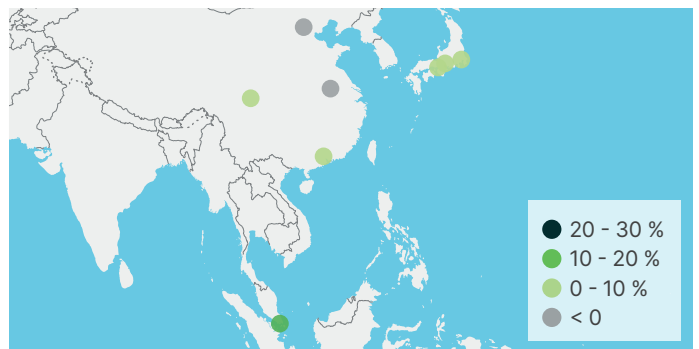
Zdroj: Prologis Research

čistého nájomného<sup>1</sup> na severoamerických, európskych, ázijských a latinskoamerických trhoch. Regionálne a globálne sadzby nájomného sú vážené priemery založené na odhadoch trhu (trhová zásoba vynásobená trhovou sadzbou nájomného).

Graf 1

**RAST NÁJOMNÉHO V ROKU 2023 PODĽA TRHU, TOP 75 LOGISTICKÝCH TRHOV NA SVETE**

%

**Severná Amerika****Európa****Brazília****Ázia**

Zdroj: Prologis Research, Poznámka: vážené podľa trhových odhadov čistého prevádzkového príjmu

**Zistenia**

- **Latinská Amerika je na čele rebríčka, konkrétne v Mexiku sa nájomné zvýšilo o 19 %**, čo je spôsobené mimoriadne nízkou mierou neobsadenosti, rastúcimi nákladmi a trendom nearshoringu.
- **Väčšina trhov zaznamenala pozitívny rast reálneho nájomného.** Len na niekoľkých trhoch došlo v roku 2023 k poklesu priemerného rastu nájomného – buď na tých, ktoré ochladli po rekordnom raste v rokoch 2021/2022, alebo na trhoch s nadmernou ponukou priestorov.
- **Náklady počas roka 2023 vo väčšine regiónov rástli**, a to v dôsledku vyššej ceny práce a materiálov, ako aj vyšších úrokových sadzieb. Vyššie náklady vyvíjali tlak na rast nájomného a spôsobili, že globálna stavebná aktivita klesla o viac ako dve tretiny v porovnaní s historicky najaktívnejším obdobím.

Graf 2

**NEOBSADENÉ LOGISTICKÉ PRIESTORY<sup>2</sup>**

REGIÓN	4. ŠTVRŤROK 2023	MEDZIROČNÁ ZMENA
USA	5,6 %	+230 báz. bodov
Európa	4,0 %	+150 báz. bodov

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

Graf 3

**10 GLOBÁLNYCH TRHOV S NAJVYŠŠÍM RASTOM NÁJOMNÉHO<sup>3</sup>**

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| 1. Guadalajara      | 6. Mníchov         |
| 2. Washington, D.C. | 7. Juarez          |
| 3. Tijuana          | 8. Južné Holandsko |
| 4. Stredná Florida  | 9. Phoenix         |
| 5. Mexico City      | 10. Monterrey      |

Zdroj: Prologis Research

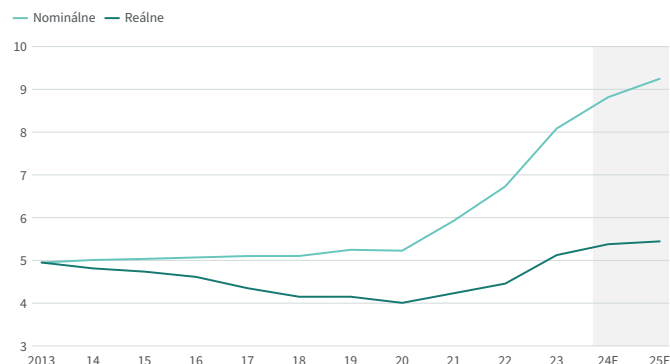
## Globálne trendy a predpovede

### Trend nearhoringu v Mexiku zvyšuje nájomné a logistických priestorov je stále nedostatok.

Nearshoring zvýšil dopyt na mexických trhoch orientovaných na výrobu (napr. čistá absorpcia v Monterrey bola trikrát vyššia ako pred pandemiou). Úmerne tomu vzrástli aj ceny: hodnota pozemkov sa zvýšila dva až trikrát a zhodnotenie mexického pesa (+25 %) prispelo k zvýšeniu stavebných nákladov. Keďže nárast dopytu znížil mieru neobsadenosti na všetkých šiestich hlavných mexických trhoch z dlhodobého priemeru 7 % na približne 1 % od roku 2021, záujemcovia museli „súťažiť“ o obmedzenú ponuku priestorov. Od roku 2021 do roku 2023 sa trhové nájomné v Mexiku kumulatívne zvýšilo o 40 %. Nájomné na najvýznamnejších trhoch presiahlo 10 USD za štvorcový meter, zatiaľ čo modernizačné náklady vzrástli nad 120 USD za štvorcový meter.

Graf 4

### TRHOVÉ NÁJOMNÉ, MEXIKO<sup>3</sup>



Zdroj: Medzinárodný menový fond, konsenzuálne prognózy, CBRE, Prologis Research

### Trh je definovaný rastom nájomného a útlmom stavebnej aktivity.

Náklady developerov sú na väčšine trhov rekordne vysoké. Prudko vzrástli najmä v rokoch 2021 a 2022. Mzdy v stavebníctve rastú rýchlejšie ako inflácia a nárast kedysi nízkych úrokových sadzieb zvyšuje náklady na splácanie dlhu. V roku 2023 dochádza aj k určitým globálnym rozdielom: v dôsledku vysokej konkurencie spôsobenej výstavbou novej infraštruktúry a výrobných závodov náklady v USA rastú, zatiaľ čo v Európe klesajú.



## Výnimočná situácia v južnej Kalifornii

Nájomné v južnej Kalifornii sa od roku 2020 kumulatívne zvýšilo o 110 %, a to aj pri zohľadnení 7 % poklesu vo štvrtom štvrťroku 2023. Neistota v súvislosti s budúcim dopytom sa začiatkom roka 2023 zvýšila, čiastočne v dôsledku poklesu objemu dovozu v prístavoch Los Angeles a Long Beach, ktorý bol spôsobený súhrou štyroch síl podrobne opísaných v [septembrovej správe Prologis Research](#). Kombinácia bezprecedentného rastu nájomného a meniacich sa trhových faktorov poskytla prenajímateľom značný priestor na vyjednávanie o nájomnom. Podmienky na opätovné zrýchlenie rastu nájomného sa však v budúcnosti opäť zintenzívnia. Nová stavebná legislatíva znížila počet začatých stavieb od konca roka 2022 na polovicu. Zdroje rastu sú rôzne: v druhej polovici roka 2023 prudko vzrástla aktivita v prístavoch, k čomu prispela normalizácia podielu na trhu západného pobrežia USA a východného pobrežia USA (USWC/USEC) v dôsledku dohody s americkou Longshore and Warehouse Union, no zároveň trh ovplyvnilo aj zníženie objemu lodnej dopravy v Paname. Hoci neistá situácia okolo výšky nájomného môže pretrvávať aj v prvej polovici roka 2024, región južnej Kalifornie sa rýchlo zotaví vďaka prekážkam na strane novej výstavby a dynamickému dopytu.



## Najdôležitejšie dáta z regiónov

### Spojené štáty/Kanada

Po rekordnom náraste o 30 % v roku 2022 sa nájomné v USA/Kanade v roku 2023 zvýši o 6 %. Najrýchlejší priemerný rast nájomného v priebehu roka zaznamenali juhovýchodné a juhozápadné regióny, vrátane viac ako 10-percentného rastu na viacerých trhoch, napríklad v Las Vegas a na strednej Floride. Tempo rastu sa spomalilo na najväčších pobrežných trhoch, pričom v južnej Kalifornii došlo k obratu a v New Yorku/New Jersey k pomalšiemu rastu. Vysoký rast nájomného, dokonca aj na trhoch s dostatkom priestorov, bol udržiavaný predovšetkým rastúcimi stavebnými nákladmi a vyšším tlakom na návratnosť investícií. Očakávame, že rovnováha medzi ponukou a dopytom (ekonomický minicyklus) sa v najbližšom období obnoví a miera neobsadenosti dosiahne v polovici roka 2024 vrchol okolo 6 %, čo je vzhľadom na históriu trhu zdravá úroveň. Od druhej polovice roka 2024 bude miera neobsadenosti opäť klesať spolu s ponukou nových priestorov. Nedostatok priestorov by mal opäť vyvolať rast nájomného.

Graf 5

#### TOP 10 TRHOV V USA/KANADE

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| 1. Washington, D.C. | 6. Las Vegas  |
| 2. Stredná Florida  | 7. Baltimore  |
| 3. Phoenix          | 8. Houston    |
| 4. Južná Florida    | 9. Atlanta    |
| 5. Pensylvánia      | 10. Nashville |

Zdroj: Prologis Research

Graf 6

#### TRHOVÉ NÁJOMNÉ, USA/KANADA<sup>4</sup>

USD/st. štv./rok



Zdroj: Medzinárodný menový fond, Prologis Research, CBRE

### Európa

V roku 2023 sa nájomné zvýšilo o 7 %. Miera rastu sa líšila podľa lokality a trhy možno rozdeliť do štyroch skupín:

- Trhy s obmedzenou ponukou a zdravým rastom, ktoré ťažia zo štrukturálnych trendov (napr. Nemecko a Holandsko).
- Trhy s tradične miernym rastom, ktoré naďalej rástli pomalším tempom (napr. Francúzsko).
- Trhy s vysokými nákladmi, na ktorých sa nájomné stabilizovalo na vysokej úrovni (napr. Londýn a Praha).
- Vybrané trhy, kde vysoká miera neobsadenosti viedla k dohodám o výške nájomného (napr. Poľsko).

V Európe dosiahne miera neobsadenosti počas nadchádzajúceho hospodárskeho minicyklu pravdepodobne nižšiu úroveň, keďže počet nových projektov poklesol skôr ako v USA a na iných svetových trhoch. Zvýšenie dopytu by mohlo spôsobiť rýchle zrýchlenie rastu nájomného, keďže na mnohých kontinentálnych trhoch a vo Veľkej Británii je logistických nehnuteľností stále nedostatok.

Graf 7

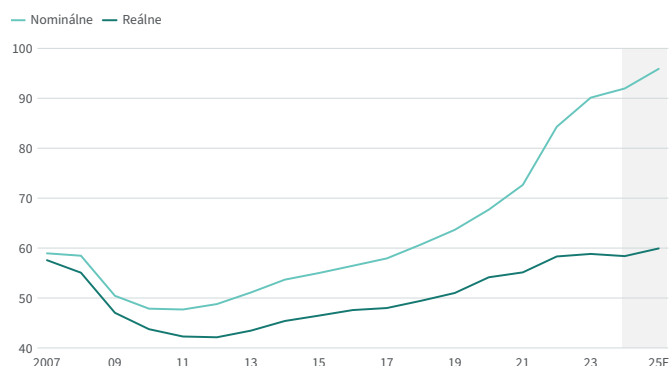
#### TOP 10 TRHOV V EURÓPE<sup>5</sup>

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Mníchov                                 | 6. Berlín      |
| 2. Južné Holandsko                         | 7. Amsterdam   |
| 3. Lyon                                    | 8. Rotterdam   |
| 4. Frankfurt nad Mohanom, okres Rýn-Neckar | 9. Barcelona   |
| 5. Porýnie-Porúrie                         | 10. Bratislava |

Zdroj: Medzinárodný menový fond, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer &amp; JLL

Graf 8

#### TRHOVÉ NÁJOMNÉ, EURÓPA

€/m<sup>2</sup>/rok

Zdroj: Medzinárodný menový fond, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer &amp; JLL

## Ázia

### Čína

Nájomné v roku 2023 kleslo o 2,1 %, čo bolo spôsobené rekordnou novou ponukou a mierou neobsadenosti presahujúcou 20 % v celoštátnom meradle. Rast bol brzdený dlhodobým poklesom obsadenosti v niektorých lokalitách, ktorý na severnom a východnom subtrhu presiahol -30 %, čo vytvorilo priestor na rokovania vedúce k zníženiu nájomného až o 20 % pod celoštátny priemer. Ukončenie týchto dohôd by časom mohlo viesť k prudkému nárastu čistých efektívnych sadzieb nájomného. Juhočínsky región zostal stabilný s viac ako 3-percentným rastom nájomného, keďže miera neobsadenosti na väčšine jeho trhov sa pohybovala na úrovni nízkeho až stredného jednociferného čísla.

### Japonsko

Ponuka nových priestorov aj dopyt po nich dosiahli v roku 2023 rekordné hodnoty. Trh je v rovnováhe a nájomné zaznamenalo stabilný rast na úrovni 1,8 %. Miera neobsadenosti sa v niektorých častiach Japonska zvyšuje v dôsledku vyššej ponuky na čiastkových trhoch hlavných metropolitných oblastí a regionálnych trhoch, ako je napríklad Nagoja. Očakávame však obmedzený vplyv na sadzby nájomného v dôsledku vplyvu nových štrukturálnych faktorov vrátane presunu výroby na čiastkové trhy, keď v roku 2024 nadobudne účinnosť legislatíva obmedzujúca nepretržitý pracovný čas vodičov nákladných vozidiel.

## Latinská Amerika

### Mexiko

V dôsledku nearshoringu dosiahol dopyt historické maximum a v porovnaní s predchádzajúcim rekordom sa zvýšil o 8 %. Nová ponuka priestorov zvýšila mieru neobsadenosti miestnych logistických nehnuteľností z 0,9 % v 4. štvrťroku 2022 na 1,4 %. Pretrvávajúci nedostatok priestorov spolu s rastúcimi nákladmi na výstavbu a obmedzenou dostupnosťou vhodných pozemkov vyvolal konkurenciu o voľné priestory a 19 % rast nájomného v roku 2023. Očakávame, že miera neobsadenosti sa bude v najbližšom období pohybovať okolo 2 %, čo udrží tlak na rast nájomného.

### Brazília

Trhové nájomné za priestory triedy AAA na juhovýchode vzrástlo o 11,3 %. Rekordne vysoký dopyt a prudký pokles ponuky priestorov viedli k poklesu celkovej neobsadenosti trhu o 320 bázických bodov na 11,4 %, čo je historické minimum. Nová výstavba v roku 2023 sa prakticky zastavila (75 % pod úrovňou roku 2022) v dôsledku nákladov na obsluhu dlhu. Preto očakávame pokles neobsadenosti, čo podporí konkurenciu a vyvolá ďalší rast nájomného v roku 2024.

---

## Poznámky

1. Zdroj: USA: CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; Európa: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.
2. Zdroj: Prologis Research.
3. Zdroj: Medzinárodný menový fond, Consensus Forecasts, CBRE Prologis Research.
4. Zdroj: Medzinárodný menový fond, Prologis Research, CBRE.
5. Zdroj: Medzinárodný menový fond, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

## 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 2023 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 1,2 miliardy stôp štvorcových (114 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 6 700 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.