

Nieruchomości logistyczne: najwyższy popyt i najszybciej rosnące stawki czynszów w historii



Prologis Park Kaiser, Fontana, Kalifornia.

Wstęp

Badany i publikowany przez Prologis od 2015 r. indeks czynszów nieruchomości logistycznych wskazuje trendy w wysokości stawek efektywnego rynkowego czynszu netto¹ na kluczowych rynkach nieruchomości logistycznych w Stanach Zjednoczonych, Europie, Azji i Ameryce Łacińskiej². Metoda analityczna uwzględnia realne stawki czynszu (w przeciwieństwie do czynszów wywoławczych) za wynajem nowoczesnych budynków, po odjęciu rabatów („wakacji czynszowych”). Przy określaniu wartości indeksu, Dział Badań Prologis wykorzystuje znajomość cen na lokalnych rynkach oraz dane dotyczące naszych własnych budynków. Dane liczbowe dotyczące czynszów na szczeblu regionalnym i globalnym to średnie ważone na podstawie szacunkowych przychodów rynkowych.

WZROST CZYNSZÓW FINANSOWYCH 2021³

15,4%

ujęcie
globalne

17,6%

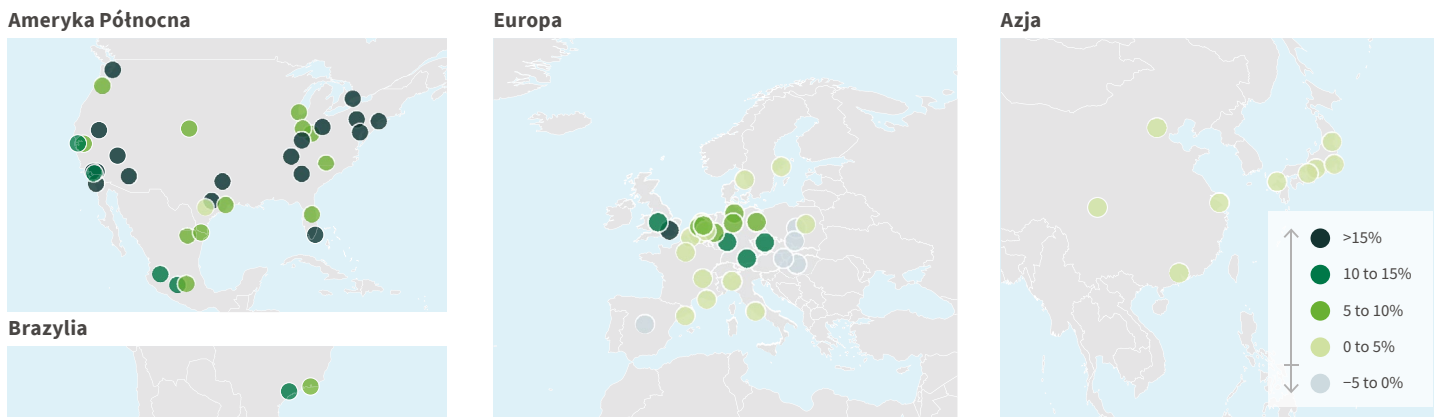
USA/Kanada

7,2%

Europa

Rysunek 1

WZROST STAWEK CZYNŚWÓW W 2021 R. W PODZIALE NA RYNKI, NA 75 NAJWIĘKSZYCH ŚWIATOWYCH RYNKACH (%)



Źródło: Dział Badań Prologis

Wnioski

- **W miarę jak spada ilość dostępnej powierzchni logistycznej rośnie konkurencja cenowa.** Ponieważ popyt przewyższa podaż wskaźniki pustostanów na całym świecie utrzymują się na rekordowo niskim poziomie.
- **Rekordowa podaż wynika ze wzmacniającej się kondycji gospodarki oraz czynników właściwych dla samej branży, np. rozwoju e-handlu.** Kolejny czynnik: firmy zajmujące się handlem detalicznym budują spore zapasy po to, by towary docierały do klientów w wyznaczonym terminie.
- **Rosnące skokowo koszty budowlane i ceny gruntów spowodowały rekordowy wzrost kosztów odtworzenia.** Deweloperzy byli zmuszeni podnieść czynsze, by móc ukończyć tak bardzo potrzebne nowe obiekty.

Globalne trendy i prognoza

Rekordowy popyt generuje sektor usług fulfillment dla e-handlu oraz gwałtowny wzrost wydatków konsumenckich. Jednocześnie tempo ukończania nowych obiektów spada ze względu na trudności w pozyskaniu materiałów budowlanych, niedobory siły roboczej i małą dostępność gruntów. Ponieważ intensywna fala popytowa zderza się z ograniczoną podażą, ilość pustostanów logistycznych spadła do rekordowo niskiego poziomu (zob. Rysunek 2). W związku z tym, na większości rynków odnotowuje się szybszy wzrost czynszów. Największy skok czynszów widać na rynkach logistycznych, które stanowią bramy do miast i są zlokalizowane tuż przed wjazdem do dużych aglomeracji miejskich (tzw. gateway), w szczególności w Stanach Zjednoczonych (25,8 procent r/r⁴), gdzie w wyniku zakłóceń w łańcuchu dostaw na znaczeniu zyskuje jak najszybsze odzyskanie kontroli i ustabilizowanie poziomu zapasów.

Rysunek 2

WSPÓŁCZYNNIK NIEWYNAJĘTYCH POWIERZCHNI LOGISTYCZNYCH⁵

REGION	4 KWARTAŁ 2021	ZMIANA ROK DO ROKU
USA	3,4%	-140 punktów bazowych
Europa	2,7%	-140 punktów bazowych

Rysunek 3

10 RYNKÓW Z NAJWYŻSZYM WZROSTEM STAWEK CZYNŚWÓW W 2021 R., W UJĘCIU GLOBALNYM

1. Obszar metropolitalny Inland Empire
2. Toronto
3. Reno
4. Baltimore-Washington D.C.
5. Las Vegas
6. Pensylwania
7. New Jersey-Nowy Jork
8. Austin
9. Tijuana
10. Los Angeles

Wzrost stawek czynszów był wynikiem wysokiego poziomu kosztów budowlanych. Nowy budynek logistyczny nigdy jeszcze nie był tak drogi, ze względu na następujące czynniki:

1. **Materiały.** W 2021 r. ceny materiałów budowlanych wzrosły w USA o 40 procent, a w Europie o 18 procent⁶.
2. **Grunty.** W ostatnim roku wartość gruntów wzrosła o 50 procent w USA/Kanadzie, a w Europie o 40 procent⁷ (zob. dane szczegółowe na Rysunku 6).
3. **Pracownicy.** Pandemia pogłębiła problem niedoboru siły roboczej w branży budowlanej. Ponieważ, aby przyciągnąć pracowników generalni wykonawcy podnosili wynagrodzenie dodatkowe koszty obciążały wynik końcowy.

4. Wydłużone harmonogramy realizacji obiektów.

Ze względu na dłuższe terminy realizacji inwestycji wzrosły koszty prowadzenia budowy. Zjawisko to wynika po części z wielkości i złożonego charakteru dzisiejszych budynków logistycznych, ale za opóźnienia odpowiadają również niedobory na rynku pracy, bariery regulacyjne oraz opóźnienia w dostawie materiałów.

5. Cechy budynków.

Dzisiejsze obiekty logistyczne nigdy wcześniej nie były tak zaawansowane. Klienci często oczekują m.in. opcji wykorzystania OZE, udogodnień wewnątrz/ na zewnątrz budynku oraz rozwiązań infrastrukturalnych dających możliwość zastosowania automatyzacji i innych technologii.

Rysunek 5

KOSZTY BUDOWLANE - KOSZYK TOWARÓW

Ceny materiałów budowlanych – magazyny, EU-27

Koszyk towarów indeksowany do 100 w styczniu 2010 r.



Ceny materiałów budowlanych – magazyny, USA

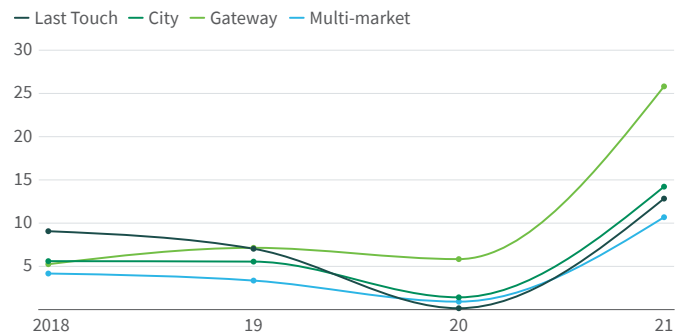
Koszyk towarów indeksowany do 100 w styczniu 2010 r.



Źródło: Dział Badań Prologis, Dane gospodarcze Rezerwy Federalnej i Eurostat. Indeks cen oparty na koszyku towarów niezbędnych do wybudowania magazynu logistycznego. Ważone dla koszyka: 47,5% - beton; 27,1% - stal konstrukcyjna, 17,0% - pokrycia dachowe i bruk oraz 8,5% - rury przeciwpożarowe.

Rysunek 4

KATEGORIE NIERUCHOMOŚCI⁹



Źródło: Światowa prognoza gospodarcza (WEO) MFW, Dział Badań Prologis
Uwaga: Wartość ważona według dochodów operacyjnych netto (NOI) z nieruchomości posiadanych i zarządzanych przez Prologis

Rysunek 6

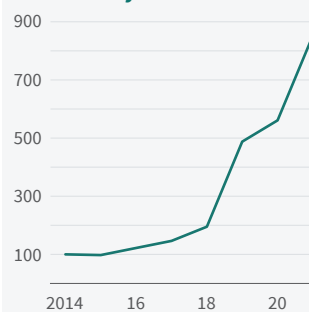
2022 MOŻE BYĆ KOLEJNYM ROKIEM WZROSTÓW CEN GRUNTÓW

Zasoby gruntów pod nieruchomości logistyczne są ograniczone, a popyt na takie powierzchnie jest wysoki, co skutkuje presją wzrostową na obecne stawki czynszów i ceny gruntów pod przyszłe projekty. Niedobór gruntów w połączeniu z pokaźnym kapitałem inwestycyjnym na obiekty logistyczne prawdopodobnie będzie nadal sprzyjał wzmożonej konkurencji o grunty pod zabudowę.¹⁰

WARTOŚĆ GRUNTÓW, USA

Wartość gruntów indeksowana do 100 w 2014 r.

New Jersey



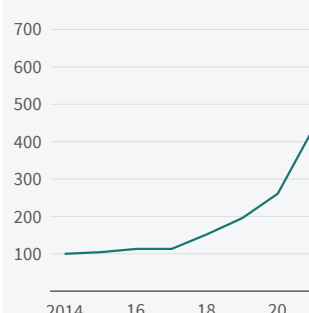
Obszar Inland Empire



WARTOŚĆ GRUNTÓW, EUROPA

Wartość gruntów indeksowana do 100 w 2014 r.

Düsseldorf



Rotterdam



Źródło: Dział Badań Prologis, Cushman & Wakefield.

Prognoza

Ponieważ popyt zrówna się z podażą lub ją przewyższy globalny wzrost stawek czynszów w 2022 r. powinien osiągnąć wysoki, jednocyfrowy poziom.

Ze względu na stłumiony popyt – efekt uboczny wysokiego poziomu konsumpcji i konieczności dostosowania łańcuchów dostaw do większych wolumenów e-handlu i budowania odpornych na zmiany zapasów — wskaźnik pustostanów powinien utrzymać się na rekordowo lub niemal rekordowo niskim poziomie, nawet jeżeli nastąpi ożywienie dostaw. Ze względu na rosnące koszty budowy nowego obiektu i rosnącą inflację presja na wzrost czynszów będzie jeszcze większa. Dodatkowo, ze względu na zmieniającą się funkcję nieruchomości logistycznych, większa liczba klientów jest gotowa zapłacić za odpowiednią powierzchnię. Obecnie wiodące firmy internetowe wydają na czynsze logistyczne ~100 punktów bazowych swych przychodów, podczas, gdy 10-20 lat

temu, w tradycyjnych łańcuchach dostaw wartość ta wynosiła 25-35 punktów bazowych.⁸ W ujęciu łącznym opisywane tendencje oznaczają, że klienci będą się zmagać z trudnościami w pozyskiwaniu powierzchni i będą zmuszeni do planowania z odpowiednim wyprzedzeniem.

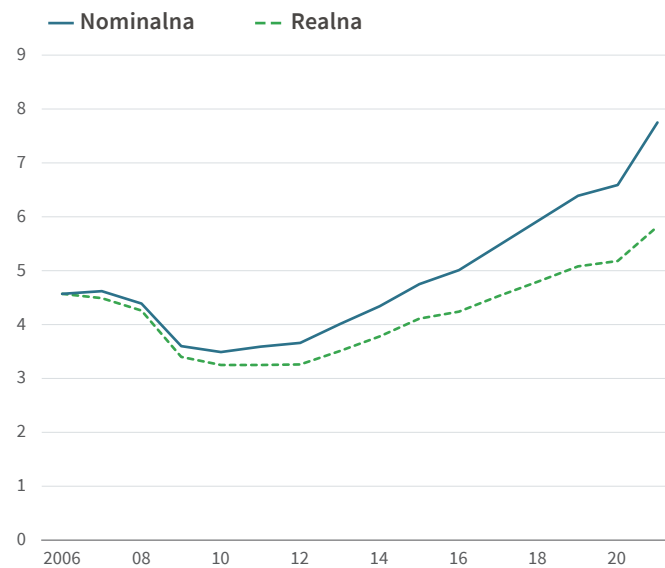
W regionach

Stany Zjednoczone/Kanada

W 2021 r. efektywne czynsze netto wzrosły o rekordowe 17,6 procent. Najwyższe wzrosty odnotowano w lokalizacjach położonych tuż przy dużych aglomeracjach miejskich, na czele z kalifornijskim obszarem metropolitalnym Inland Empire, gdzie skok sięgnął 58 procent. Jeden z najszybszych wzrostów stawek czynszów w 2021 r. wystąpił na rynkach położonych w pobliżu głównych ośrodków konsumpcyjnych, gdzie obiekty są większe, bardziej dostępne i stosunkowo tańsze.

Rysunek 7

STAWKA EFEKTYWNEGO CZYNSZU NETTO USA/KANADA USD/ stopy/ rok



Źródło: Światowa prognoza gospodarcza (WEO) MFW, Dział Badań Prologis
Uwaga: wartość ważona według szacunków dochodów operacyjnych netto (NOI) na rynku

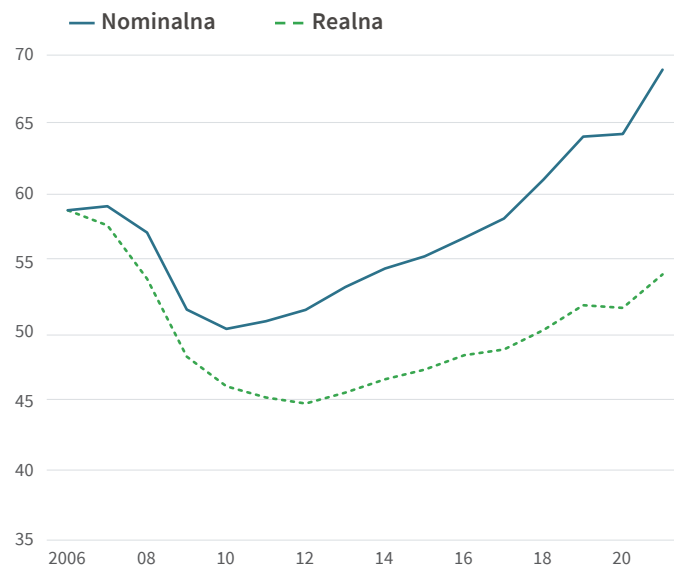
Rysunek 8

10 RYNKÓW Z NAJWYŻSZYM WZROSTEM USA/KANADA

- Obszar metropolitalny Inland Empire
- Toronto
- Reno
- Baltimore-Washington D.C.
- Las Vegas
- Pennsylvania
- New Jersey-Nowy Jork
- Austin
- Los Angeles
- Nashville

Rysunek 9

STAWKA EFEKTYWNEGO CZYNSZU NETTO USA/ KANADA USD/ stopy/ rok



Źródło: Światowa prognoza gospodarcza (WEO) MFW, Dział Badań Prologis
Uwaga: wartość ważona według szacunków dochodów operacyjnych netto (NOI) na rynku

Rysunek 10

10 RYNKÓW Z NAJWYŻSZYM WZROSTEM EUROPA

- Wielki Londyn
- Midlands (środkowa część Anglii)
- Praga
- Frankfurt-Rhein Neckar
- Monachium
- Rhine Ruhr
- Berlin
- Hamburg
- Hannover
- Utrecht

Zakładamy, że silny popyt będzie sprzyjał wzrostowi czynszów na tych rynkach, chociaż szereg nowych obiektów na oddalonych 'podrynkach' może spowolnić tempo wzrostu w drugiej połowie 2022 roku lub później. W przypadku powierzchni logistycznych plombowych (tzw. Infill, czyli – budynek wznoszony w luce pomiędzy istniejącymi już budynkami tworzącymi zwartą linię zabudowy lub budynek wolno stojący wznoszony na działce wolnej pomiędzy już zabudowanymi), położonych wzdłuż wybrzeża, odnotowano umiarkowany wzrost w porównaniu z wartościami sprzed pandemii (wówczas był to krajowy rekord). Zakładamy, że w miarę jak związana z pandemią niepewność zacznie opadać (miejmy nadzieję!) nieruchomości plombowe podbiją tempo wzrostu czynszów w 2022 r. W takim przypadku powstałoby zapotrzebowanie na rozbudowę sieci dystrybucyjnych e-handlu.

Europa

W 2021 r. wzrost czynszów rynkowych przyspieszył do rekordowego poziomu 7,2 procent. Pomimo tego, że podaż zasadniczo wzrosła w całej Europie, rynki z mniejszą liczbą barier regulacyjnych i geograficznych dla nowych obiektów, w tym Polska, Bratysława i Budapeszt, odnotowały ujemny trend w stawkach czynszów. W 2022 r. tę dynamikę może zmienić wzrost kosztów odtworzenia, zważywszy na rosnącą presję na wysokość marż deweloperskich.

Na rynkach o najwyższym wzroście czynszów dostrzegaliśmy jest bardzo niski wskaźnik pustostanów oraz spore bariery dla powstawania nowych obiektów. Najwyższy wzrost czynszów w Europie, o 13,1 procent, odnotowano na rynkach brytyjskich. Na kontynencie czynsze wzrosły jedynie o 4,8 procent, przy dwucyfrowym wzroście kosztów odtworzenia. Zakładamy, że w przyszłości dynamika wzrostu czynszów przyspieszy i że ta różnica się zmniejszy.

Azja

Chiny

W 2021 r. czynsze podskoczyły do poziomu 2,3 procent. Na około połowie z 21 głównych rynków odnotowano wzrost stawek przekraczający długoterminową średnią. Wśród nich na czele znalazły się najbogatsze chińskie ośrodki konsumpcyjne, tj. regiony Jangcy i Deltę Rzeki Perłowej. Na tych obszarach, ze względu na spory popyt i ograniczoną podaż, wskaźnik pustostanów utrzymywał się na niskim poziomie. Na niektórych rynkach, które wcześniej zmagaly się z nadpodażą, w tym w mieście Chengdu, części miasta Shenyang i w części Nankinu, pojawiły się pierwsze oznaki poprawy koniunktury. Spadki czynszów utrzymywał się w Wuhan, Tiencinie i w części zachodnich Chin.

Japonia

W Japonii, w 2021 r., czynsze wzrosły o prawie 1 procent. Popyt utrzymał się w związku z oddaniem do użytku rekordowej powierzchni 3 716 122 metrów kwadratowych na dwóch głównych rynkach: w Tokio i Osace. Na koniec roku wskaźniki pustostanów pozostawały na niskim poziomie 1,5 procent¹¹, przy czym były nieco wyższe niż rok wcześniej. Zasadniczo, ze względu na niski wskaźnik inflacji w Japonii, stawki czynszów rosną w słabym tempie chociaż na niektórych obszarach zabudowy plombowej (tzw. infill locations) klienci są gotowi zapłacić więcej za te nieliczne powierzchnie w dobrych lokalizacjach.

Ameryka Łacińska

Meksyk

W 2021 r. efektywne stawki czynszu netto na głównych meksykańskich rynkach wzrosły o 10,5 procent, czyli o wartość wyższą niż niezbędna do odbicia się po 1,9% spadku w 2020 r. Ze względu na ekspansję branży e-handlu rosta podaż w dużych metropoliach i ich okolicach, a działalność nearshoring pobudzała sytuację na rynkach przygranicznych. Po stronie podażowej stawki czynszu rosły ze względu na wzrost kosztów odtworzenia (do 20-30 procent 2021¹²), brak rentownych lokalizacji pod budowę i konkurencję wśród klientów o nieliczne dostępne nieruchomości. Ponieważ na większości rynków dynamika podaży nie nadąża za popytem, zakładamy, że czynsze nadal będą rosły w szybkim tempie.

Brazylia

W Brazylii stawki czynszów rynkowych w 2021 r. wzrosły o 11,0 procent na głównych rynkach południowo-wschodnich (Sao Paulo i Rio de Janeiro). Popyt utrzymywał się dzięki ekspansji e-handlu i wyprzedawaniu aktywów ryzykownych (tzw. flight-to-quality). Wskaźnik absorpcji brutto osiągnął rekordowy poziom, a ponieważ podaż nie nadążała za tym tempem, liczba pustostanów w Sao Paulo gwałtownie spadła. Dalszą podaż może ograniczać wyższy koszt kapitału. W powiązaniu z zakładanym utrzymywaniem się wysokiego popytu, te czynniki mogą powodować dalszy spadek liczby pustostanów oraz dynamiczny wzrost czynszów rzeczywistych.

Przypisy końcowe

1. Dział Badań Prologis śledzi stawki efektywnego czynszu netto. Stawki efektywnego czynszu netto są korygowane o okresy zwolnień z czynszu. W ten sposób jesteśmy w stanie uchwycić zmiany w realnych ekonomicznych warunkach najmu.

2. Indeks czynszów Prologis wprowadzono w 2015 r. jako sposób na kwantyfikowanie i analizę trendów w zakresie wzrostu czynszów w sektorze nieruchomości logistycznych, w ujęciu globalnym.

3. Dział Badań Prologis. Dane dotyczące wzrostu stawek czynszów w ujęciu regionalnym i globalnym to średnie ważone rynkowych wskaźników wzrostu, do których jako wagi użyto szacunków dotyczących przychodów rynkowych. Przyjęte przychody rynkowe opierają się na danych pozyskanych od Działu Badań Prologis, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Gerald Eve i Fraunhofer.

4. Kategorie określone na poziomie samych nieruchomości: średnie ważone NOI Prologis z portfela nieruchomości własnych, w przeciwieństwie do pozostałych średnich w raporcie, ważonych NOI rynkowym.

5. Źródła danych dotyczących USA: CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Dział Badań Prologis; Źródła danych dotyczących Europy: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Dział Badań Prologis.

6. Źródło: Dział Badań Prologis, Dane gospodarcze Rezerwy Federalnej i Eurostat. Indeks cen oparty na koszyku towarów niezbędnych do wybudowania magazynu logistycznego. Ważone dla koszyka: 47,5% - beton; 27,1% - stal konstrukcyjna, 17,0% - pokrycia dachowe i bruk oraz 8,5% - rury przeciwpożarowe.

7. Prologis. Uwaga: końcowe wartości gruntów, na podstawie banku gruntów Prologis (stan na dzień 31 września 2021 r.) wycenionych wewnętrznie na dzień 31 grudnia 2021 r., z wykorzystaniem modelu wartości rezydualnej nieruchomości, które trafiły na rynek w 4 kwartale 2021 r.

8. Dział Badań Prologis.

9. Kategorie określone na poziomie samych nieruchomości: średnie ważone NOI Prologis z portfela nieruchomości własnych, w przeciwieństwie do pozostałych średnich w raporcie, ważonych NOI rynkowym.

10. Badanie intencji inwestycyjnych 2022, Europejskie Stowarzyszenie Inwestorów INREV oraz Globalna Perspektywa Inwestorska, 2022, Colliers.

11. CBRE.

12. Dział Badań Prologis.

Zastrzeżenia prawne

Niniejszy materiał nie powinien być interpretowany jako oferta sprzedaży lub zachęta do złożenia oferty zakupu jakiegokolwiek papieru wartościowego. W oparciu o niniejsze opracowanie nie zabiegamy o podjęcie jakichkolwiek działań. Został on przygotowany dla ogólnych celów informacyjnych klientów Prologis.

Niniejszy raport opiera się częściowo na informacjach dostępnych publicznie, które uznajemy za wiarygodne, ale co do których nie możemy zaświadczyć, że są dokładne i kompletne, dlatego też nie powinny być tak traktowane. Nie dajemy gwarancji, że informacje zawarte w niniejszym dokumencie są dokładne i kompletne. Wyrażone w nim opinie to opinie aktualne wyłącznie w dacie jego publikacji. Firma Prologis nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności z tytułu niniejszego raportu, w tym między innymi,

nie udziela żadnych wyraźnych ani dorozumianych gwarancji w zakresie zawartych w nim stwierdzeń, błędów lub pominięć.

Wszelkie przedstawione w niniejszym raporcie szacunki, przewidywania lub prognozy są w założeniu stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości. Co prawda uważamy, że oczekiwania wyrażone w takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości są uzasadnione nie możemy jednak zagwarantować, że takie stwierdzenia okażą się poprawne. Szacunki te są uzależnione od faktycznego, znanego i nieznanego ryzyka, niepewności oraz innych czynników, które mogłyby sprawić, że wyniki rzeczywiste będą się w istotny sposób różnić od wyników prognozowanych. Stwierdzenia dotyczące przyszłości pozostają aktualne wyłącznie na dzień sporządzenia niniejszego raportu. Wyraźnie wyłączamy jakiegokolwiek zobowiązanie do aktualizacji lub rewizji któregośkolwiek z zawartych w niniejszym raporcie stwierdzeń dotyczących przyszłości w celu odzwierciedlenia zmian w naszych założeniach bądź w okolicznościach, na których zostały one oparte.

Zabrania się (i) kopiowania, kserowania lub powielania w jakiegokolwiek formie i przy użyciu jakichkolwiek środków lub (ii) redystrybuowania jakiegokolwiek części niniejszego raportu bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis.

O Dziale Badań Prologis

Dział Badań Prologis bada trendy podstawowe i inwestycyjne, jak również potrzeby klientów firmy Prologis, aby pomóc we wskazaniu możliwości i unikaniu ryzyka występującego na czterech kontynentach. Zespół wnosi wkład w podejmowanie decyzji inwestycyjnych i długofalowych inicjatyw strategicznych, a także publikuje białe księgi i inne raporty badawcze. Prologis wydaje badania dotyczące dynamiki rynku wpływające na działalność klientów Prologis, w tym opracowania na temat globalnych problemów w łańcuchu dostaw i zmian w branżach logistycznej i nieruchomości. Specjalny zespół badawczo-rozwojowy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami firmy, wspierając ją przy wejściu na rynek, ekspansji, przejęciach i sporządzaniu strategii rozwoju.

O Prologis

Prologis, Inc. jest globalnym liderem na rynku nieruchomości logistycznych, skoncentrowanym na dynamicznie rozwijających się rynkach z wysokimi barierami wejścia. Na dzień 31 grudnia 2021 r. firma była właścicielem lub inwestorem (w ujęciu skonsolidowanym lub poprzez nieskonsolidowane spółki joint venture) nieruchomości i projektów deweloperskich o oczekiwanej łącznej powierzchni 93 milionów metrów kwadratowych w 19 krajach.

Prologis wynajmuje nowoczesne logistyczne około 5.800 różnym klientom obejmującym dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.