

Logisztikai ingatlanok: A valaha volt legnagyobb kereslet és leggyorsabb növekedés a bérleti díjak terén



Prologis Park Kaiser, Fontana, California.

Bevezetés

A Prologis 2015 óta megjelenő bérletidíj-indexe a tényleges nettó bérleti díjak növekedésével¹ kapcsolatos trendeket vizsgálja a legfontosabb észak-amerikai, európai, ázsiai és latin-amerikai logisztikai ingatlanpiacokon.² A Prologis által kidolgozott saját módszertan a logisztikai központokban érvényesített, az árkedvezményektől megtisztított bérleti díjakon alapul. Az index létrehozása során a Prologis Research a piaci árképzéssel kapcsolatos dinamikákra vonatkozó helyi tapasztalatokat ötvözi a saját globális portfólióból származó adatokkal. A bérleti díjakat érintő regionális és globális szintű adatok a piaci bevételekre vonatkozó becslésen alapuló súlyozott átlagokat jelentik.

BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉS, 2021, TELJES ÉV³

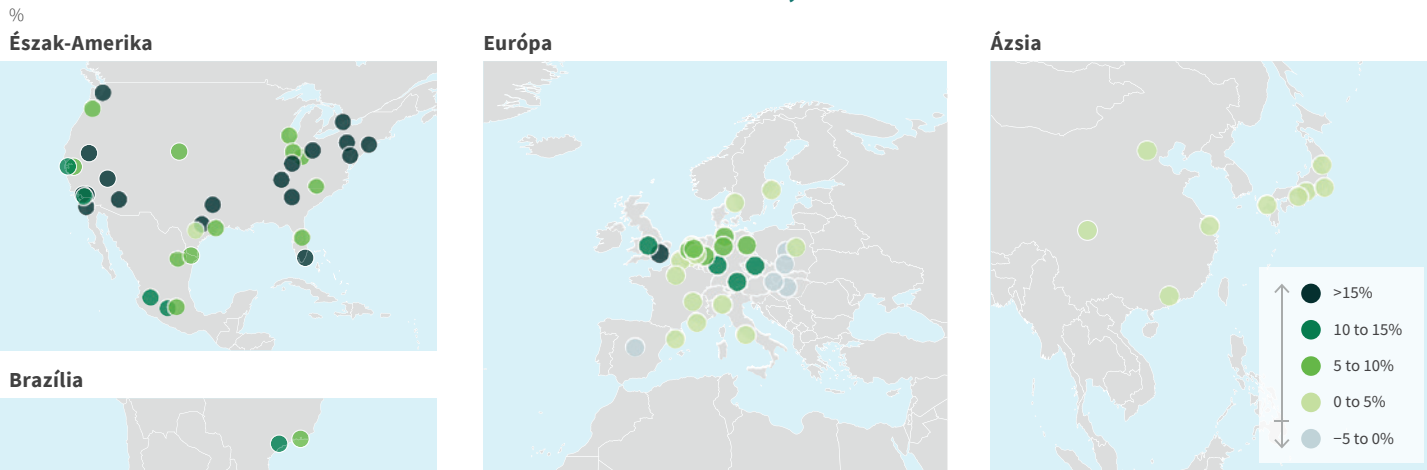
15,4%
Nemzetközi

17,6%
USA/Kanada

7,2%
Európa

1. ábra

A BÉRLETI DÍJAK NÖVEKEDÉSI ÜTEME 2021-BEN AZ EGYES PIACOKON, A VILÁG 75 LEGNAGYOBB LOGISZTIKAI KÖZPONTJÁBAN



Forrás: Prologis Research.

Fő megállapítások

- A verseny a szabad logisztikai ingatlanok mennyiségének csökkenésével egyre élesebb. Mivel a kereslet meghaladja a kínálatot, a szabad ingatlanok száma az egész világon rekord alacsony szinten áll.
- A kimagasló kereslet háttérében a kedvezőbb gazdasági helyzet és ágazatspecifikus tényezők, többek között az e-kereskedelem bővülése áll. Szintén jellemző, hogy a kiskereskedők nagyobb készleteket halmoznak fel, hogy a vásárlókat időben ki tudják szolgálni.
- A meredeken emelkedő építési költségek és telekárak miatt a pótlási költségekben is rekord magas növekedés következett be. A kínálati portfólió gyors növelése érdekében az ingatlanfejlesztőknek emelniük kellett a bérleti díjakat.

Globális trendek és kilátások

Az e-kereskedelmi megrendelések teljesítése és a vásárlási kedv emelkedése rekord magas keresletet eredményez. Mindeközben a nehezen beszerezhető alapanyagok, a munkaerőhiány és az építési telkek szűkös kínálata miatt az építési beruházások kivitelezési üteme lelassult. Mivel a kereslet ugrásszerű növekedésével szemben jelentősen beszűkült kínálat áll, az üres logisztikai ingatlanok mennyisége rekord alacsony szintre zuhant (lásd 2. ábra). Ennek eredményeként a legtöbb piacon a bérleti díjak gyorsabb emelkedése figyelhető meg. A bérleti díjak legnagyobb emelkedése a kereskedelmi kapuknak számító logisztikai piacokra volt jellemző, különösen az USA-ban (25,8% éves összehasonlításban⁴), ahol az ellátási láncban tapasztalható fennakadások miatt megnőtt annak a jelentősége, hogy a készletek feletti ellenőrzés a lehető leghamarabb érvényesíthető legyen.

2. ábra

ÜRES LOGISZTIKAI INGATLANOK⁵

RÉGIÓ	2021. 1. NÉ.	ÉVES VÁLTOZÁS
USA	3,4%	-140 bázispont
Európa	2,7%	-140 bázispont

3. ábra

TOP 10 LEGMAGASABB PIACI BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉS, 2021

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Inland Empire | 6. Pennsylvania |
| 2. Toronto | 7. New Jersey-New York City |
| 3. Reno | 8. Austin |
| 4. Baltimore-Washington DC | 9. Tijuana |
| 5. Las Vegas | 10. Los Angeles |

A magas építési költségek felhajtották a bérleti díjakat.

Egy új logisztikai épület kivitelezése drágább, mint valaha, az alábbi okokból:

- Anyagok.** 2021-ben az építőanyagok ára az Egyesült Államokban 40 százalékkal, Európában pedig 18 százalékkal emelkedett.⁶
- Telek.** Tavaly a telekárak az Egyesült Államokban/Kanadában 50 százalékkal, Európában pedig 40 százalékkal emelkedtek.⁷ (További részletek a 6. ábrán.)
- Munkaerő.** A világjárvány súlyosbította az építőipari munkások hiányát, és további költségnövekedést eredményezett, mivel a fővállalkozók a munkaerő megtartása érdekében megemelték a béreket.
- Hosszabb építési határidők.** Az építési költségek a hosszabb ideig tartó kivitelezés miatt is növekedtek. Ennek oka részben a mai logisztikai épületek méretében és összetettségében keresendő, de a munkaerőhiányt, a bonyolultabb szabályozást és a késedelmes anyagszállítást is megemlíthetjük az okok között.
- Épületjellemzők.** A mai logisztikai létesítmények kifinomultabbak, mint valaha. A legnépszerűbb jellemzők között szerepelnek a megújuló energiaforrások, a beltéri/kültéri kényelmi szolgáltatások, valamint az automatizálás és egyéb technológiák.

Perspektíva

A bérleti díjakban 2022-ben világszinten növekedés várható, mivel a kereslet eléri vagy meghaladja a kínálatot.

A felgyülemlett kereslet miatt, amely az erőteljes fogyasztás, valamint azon követelmény nyomán jelentkező mellékhatás, hogy az ellátási láncok képesek legyenek az e-kereskedelem megnövekedett árumennyiségét kezelni és rugalmasabb készleteket fenntartani, a szabad ingatlanok száma feltételezhetően továbbra is rekord alacsony vagy ahhoz közeli szinten marad, még akkor is, ha az építési beruházások átadási üteme felgyorsul. Az infláció az új beruházások építési költségeinek emelkedése révén továbbra is felfelé mozdulnak el a bérleti díjak. A logisztikai ingatlanok szerepének változásával egyre több ügyfél hajlandó többet fizetni a megfelelő helyért. A piacvezető online cégek jelenleg a bevételeik hozzávetőleg 100 bázispontját költik logisztikai ingatlanok bérleti díjára, szemben a hagyományos ellátási láncokkal, melyek 10–20 évvel ezelőtt körülbelül 25–35 bázispontot költöttek erre.⁸ Ezek a trendek együttesen azt jelentik, hogy az ügyfelek nehéz körülményekre számíthatnak az ingatlanbérlet terén, és muszáj lesz előre tervezniük.

5. ábra

ÉPÍTÉSI KÖLTSÉG ÁRUKOSÁR

A raktárak építőanyagainak ára, EU-27

Árúkosár, ahol a 100 a 2010. januári érték



A raktárak építőanyagainak ára, USA

Árúkosár, ahol a 100 a 2010. januári érték

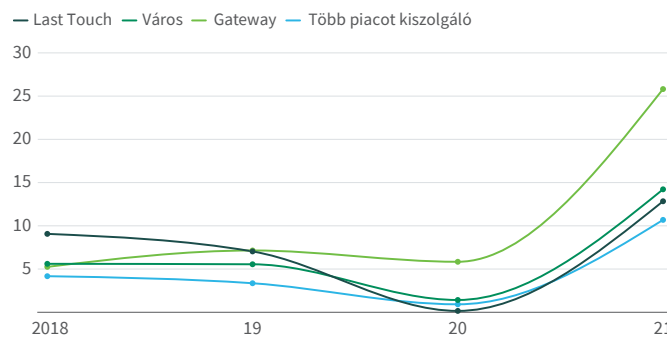


Forrás: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Logisztikai raktár fejlesztéséhez szükséges árukosáron alapuló árindex. A kosár összetétele: 47,5% beton, 27,1% szerkezeti acél, 17% tetőfedő és burkoló anyagok és 8,5% tűzvédelmi csövek.

4. ábra

INGATLANKATEGÓRIÁK⁹

%



Forrás: IMF WEO, Prologis Research

Megjegyzés: A Prologis Owned & Managed NOI szerint súlyozva.

6. ábra

A TELEKÁRAK EMELKEDÉSE 2022-BEN IS FOLYTATÓDHAT

A logisztikai ingatlanra alkalmas telkek száma kevés, miközben a szabad helyre irányuló kereslet magas, ami mind a jelenlegi bérleti díjakra, mind a jövőbeli beruházásokhoz szükséges telkek árára nyomást gyakorol. A telekhiány a logisztikai fejlesztésekhez szükséges bőséges beruházási tőkével párosulva várhatóan továbbra is kiélezett versenyt eredményez a fejlesztésre alkalmas telkek iránt.¹⁰

TELEKÁRAK, USA

Telekárak, ahol a 100 a 2014-es érték

New Jersey



Inland Empire



TELEKÁRAK, EURÓPA

Telekárak, ahol a 100 a 2014-es érték

Düsseldorf



Rotterdam



Forrás: Prologis Research, Cushman & Wakefield.

Fő eredmények régiók szerint

Egyesült Államok/Kanada

A nettó tényleges bérleti díjak 2021-ben rekordszintű 17,6%-os emelkedést értek el. A bérleti díjak leggyorsabb növekedése a kereskedelmi kapunak számító helyeken volt megfigyelhető, közülük a legmagasabb, 58%-os emelkedést a kaliforniai Inland Empire jelentette. A fő fogyasztási központok melletti piacok – ahol a létesítmények nagyobbak, elérhetőbbek és viszonylagosan olcsóbbak – könnyelhetők el a leggyorsabb növekedési ráták némelyikét 2021-ben. Várakozásunk szerint az erőteljes kereslet miatt a bérleti díjak ezeken a piacokon a jelenlegi szinten maradhatnak, bár a félreeső részpiacokon létrejövő új kínálat megjelenése 2022 második félévétől csökkentheti a növekedés ütemét.

A járvány előtti – országosan kiemelkedő – növekedéshez képest a két part mentén elhelyezkedő beékelődő logisztikai létesítmények szerény mértékű növekedésről számolhattak be 2021-ben. A

járvánnyal kapcsolatos bizonytalanság reményeink szerinti megszűnésével a beékelődő ingatlanok bérleti díjai gyorsabb növekedésnek indulnak 2022-ben. Ezzel együtt járna a kiterjesztett e-kereskedelmi disztribúciós hálózatok iránti igény megjelenése.

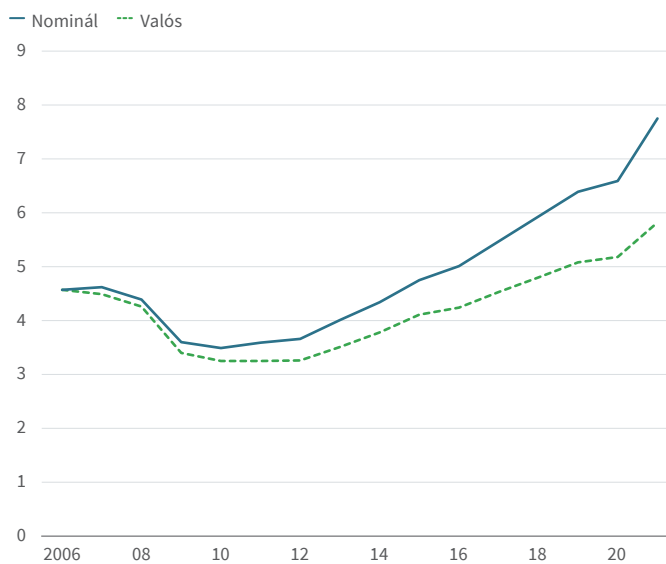
Európa

A bérleti díjak növekedése ezen a piacon 2021-ben rekord 7,2%-ra nőtt. A páneurópai kereslet jelentős bővülése ellenére az új kínálat szemből szabályozási és földrajzi szempontból kevésbé védett piacok, többek között Lengyelország, Pozsony és Budapest, a bérleti díjak csökkenését tapasztalhatták. Ezen a helyzeten a pótlási költségek növekedése változtathat 2022-ben, miközben a fejlesztési árak is egyre nagyobb nyomás alá kerülnek.

Azokon a piacokon, ahol a bérleti díjak legjelentősebb növekedése volt tapasztalható, nagyon alacsony a szabad ingatlanok

7. ábra

TÉNYLEGES PIACI BÉRLETI DÍJAK, USA/KANADA USD/négyzetláb/év



Forrás: IMF WEO, Prologis Research

Megjegyzés: becsült nettó üzemi eredménnyel súlyozva.

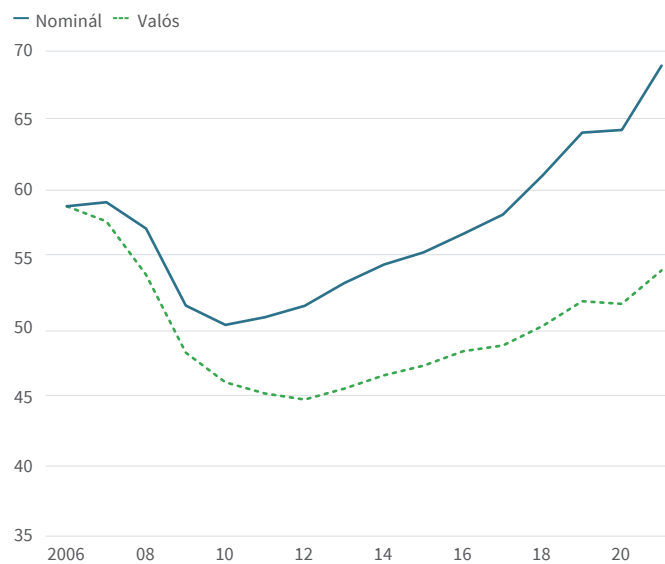
8. ábra

A 10 LEGMAGASABB BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉST ELKÖNYVELŐ PIAC, USA/KANADA

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Inland Empire | 6. Pennsylvania |
| 2. Toronto | 7. New Jersey-New York City |
| 3. Reno | 8. Austin |
| 4. Baltimore-Washington DC | 9. Los Angeles |
| 5. Las Vegas | 10. Nashville |

9. ábra

TÉNYLEGES PIACI BÉRLETI DÍJAK, EURÓPA EUR/m2/év



Forrás: IMF WEO, Prologis Research

Megjegyzés: becsült nettó üzemi eredménnyel súlyozva.

10. ábra

A 10 LEGMAGASABB BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉST ELKÖNYVELŐ PIAC, EURÓPA

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 1. London és környéke | 6. Rajna-Ruhr-vidék |
| 2. Közép-Anglia | 7. Berlin |
| 3. Prága | 8. Hamburg |
| 4. Frankfurt-Rhein Neckar | 9. Hannover |
| 5. München | 10. Utrecht |

mennyisége, így az új beruházások megvalósítása komoly korlátokba ütközik. A bérleti díjakban Európán belül a legnagyobb növekedést 13,1%-kal az Egyesült Királyság érte el. A kontinensen a bérleti díjak csak 4,8%-kal emelkedtek 2021-ben, miközben a pótlási költségekben két számjegyű növekedés következett be. A következő időszak várakozásaink szerint a bérleti díjak növekedésének gyorsulását és az említett rés szűkülését hozza.

Ázsia

Kína

A bérleti díjak növekedése 2,3%-ra állt vissza 2021-ben. A 21 fő piac közel fele a hosszú távú átlaga feletti bérletidíj-növekedésről számolhatott be. A sor élén Kína legtehetősebb fogyasztási központjai, nevezetesen a Jangce és a Gyöngy-folyó delta régió, állnak. Itt a szabad ingatlanok száma a jelentős keresletnek és a korlátozott kínálatnak köszönhetően alacsony szinten maradt. A fellendülés jelei voltak felfedezhetők a túlkínálat problémájával küzdő egyes piacokon, többek között Csengtuban, valamint Senjang és Nanking egyes részein. Vuhanban, Tiencsinben és Nyugat-Kína egyes részein a bérleti díjak tovább csökkentek.

Japán

A bérleti díjak Japánban 2021-ben kicsit kevesebb, mint 1%-kal emelkedtek. Kereslet mutatkozott a két fő piacon, Tokióban és Oszakában újonnan átadott rekordméretű, kb. 3 716 122 négyzetméternyi ingatlanra is. A szabad ingatlanok aránya a 2021. év végi adatok alapján 1,5% maradt¹¹, ami viszont az előző évhez képest enyhe emelkedés. A Japánra jellemző alacsony inflációs környezet általában fékezi a bérleti díjak növekedésének ütemét, azonban

az ügyfelek egyes beékelődő körzetekben a ritka és jó fekvésű ingatlanok megszerzése érdekében készek magasabb díjat fizetni.

Latin-Amerika

Mexikó

A nettó tényleges bérleti díjak Mexikó fő piacain 10,5%-kal emelkedtek 2021-ben, ezzel bőven ellensúlyozták a 2020-ban tapasztalt 1,9%-os csökkenést. 2021-ben az e-kereskedelem bővülése a nagyvárosokban és a környékükön erősítette a keresletet, miközben a közeli országba való kiszervezési tevékenység (nearshoring) a határ menti piacoknak adott lendületet. A kínálati oldalon a növekvő (2021-ben 20–30%-kal magasabb¹²) pótlási költségek és a fejlesztésre alkalmas földterület hiánya idézte elő a bérleti díjak növekedését, ahogy az ügyfelek versengtek a kevés rendelkezésre álló ingatlanért. A bérleti díjak jelentős ütemű emelkedése a várakozásaink szerint folytatódik, mivel az új kínálat a legtöbb piacon elmarad a kereslethez képest.

Brazília

Brazíliaiban 2021-ben a bérleti díjak a fő délkeleti piacokon (Sao Paulo és Rio de Janeiro) 11,0%-kal emelkedtek. A keresletre az e-kereskedelem bővülése és a „minőségbe menekülés” jelensége hatott kedvezően. A bruttó kihasználtság rekordmagas szintet ért el, és mivel a kínálat nem tudott lépést tartani, a szabad ingatlanok száma Sao Paulóban jelentősen megcsappant. A megnövekedett tőkeköltés gátat szabhat az új kínálat megjelenésének. A folytatódó magas kereslet iránti várakozások alapján a szabad ingatlanok mennyisége tovább csökkenhet, ami reál bérletidíj-növekedést idéz elő.

Záró megjegyzések

1. A Prologis Research a nettó tényleges bérleti díjak alakulását követi nyomon. A nettó tényleges bérleti díjat a bérleti díj fizetése alól mentesített időszakokkal korrigálták. Ezzel a tényleges gazdasági értéket képviselő bérleti időszakokban bekövetkezett változások mutathatók ki.
2. A Prologis bérletidíj-indexet 2015-ben vezettük be, hogy a globális logisztikai ingatlanpiaci szektoron belül számszerűsíteni és elemezni tudjuk a bérleti díjak növekedésével kapcsolatos trendeket.
3. Prologis Research. A regionális és globális bérleti díj-növekedési mutatók a piaci szintű növekedési ráták súlyozott átlagai; súlyozási tényezőként a piaci bevételre vonatkozó becsléseket használtuk. A piaci bevételekre vonatkozó adatok forrása: Prologis Research, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Gerald Eve, Fraunhofer.
4. Ezek a kategóriák ingatlanszinten vannak meghatározva; az összesített értékek a Prologis-portfólió nettó üzleti eredménye alapján, míg a dokumentum többi része a piaci nettó üzleti eredmény alapján van súlyozva.
5. USA-adatok forrása: CBRE, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; európai adatok forrása: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.
6. Forrás: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Megjegyzés: Az éves összehasonlítás az USA-ban 2021 decemberére, Európában pedig 2021 novemberére vonatkozik. Logisztikai raktár fejlesztéséhez szükséges árukosáron alapuló árindex. A kosár összetétele: 47,5% beton, 27,1% szerkezeti acél, 17% tetőfedő és burkoló anyagok és 8,5% tűzvédelmi csövek.
7. Prologis. Megjegyzés: kész földterület értéke a Prologis földbank alapján 2021. szeptember 31-i állapot szerint, belsőleg értékelve 2021. december 31-én a 2021. 4. negyedévi piaci adatokra vonatkozóan a fejlesztési maradványmodellek felhasználásával.
8. Prologis Research.
9. Ezek a kategóriák ingatlanszinten vannak meghatározva; az összesített értékek a Prologis-portfólió nettó üzleti eredménye alapján, míg a dokumentum többi része a piaci nettó üzleti eredmény alapján van súlyozva.
10. Az Investment Intentions Survey 2022 anyagot (beruházási szándékok felmérése) az INREV, a Global Investor Outlook Report 2022 (a globális befektetési kilátásokról szóló jelentés) anyagot a Colliers készítette.
11. CBRE.
12. Prologis Research.

Jövőbe tekintő kijelentések

A jelen anyag nem tekinthető értékpapírok eladására vonatkozó ajánlatnak vagy értékpapírok vételére vonatkozó ajánlati felhívásnak. A jelen anyagnak nem célja bármilyen cselekvésre való ösztönzés, kizárólag a Prologis ügyfeleinek általános tájékoztatása.

A jelentés részben általunk megbízhatónak tartott nyilvános információkon alapul, azonban nem állítjuk, hogy ezen információk pontosak vagy teljes körűek, ezért ezekre nem lehet hivatkozni. A jelentés nem tartalmaz a benne foglalt információk pontosságára és teljességére vonatkozó kijelentést. A kifejtett vélemények kizárólag a jelentésben szereplő időpontban érvényes saját véleményeink. A Prologis minden felelősséget kizár a jelentéssel kapcsolatban, beleértve a jelentésben szereplő vagy a jelentésből származó kijelentésekkel, hibákkal vagy hiányosságokkal kapcsolatos közvetlen vagy közvetett garanciákat.

Az itt foglalt becslések, előrejelzések vagy feltételezések jövőbe tekintő kijelentések. Bár hisszük, hogy a kijelentésekben megfogalmazott elvárások reálisak, nem garantálhatjuk, hogy ezek a kijelentések helyesnek bizonyulnak. A becsléseket ismert és ismeretlen kockázatok, bizonytalanságok és egyéb tényezők befolyásolhatják, amelynek következtében a tényleges eredmények jelentős mértékben eltérhetnek az előre jelzettektől. E jövőbe tekintő kijelentések kizárólag a jelentés elkészítésének időpontjában érvényesek. Kifejezetten kizárjuk annak kötelezettségét, hogy a jelen anyagban foglalt bármelyik kijelentést frissítsük vagy módosítsuk annak érdekében, hogy az adott kijelentés alapjául szolgáló elvárásainkban vagy körülményekben bekövetkezett változásokkal összhangban legyen.

A jelen anyag semelyik része semmilyen formában és semmilyen módon (i) nem másolható, fotózható vagy duplikálható, és (ii) nem terjeszthető a Prologis előzetes írásbeli engedélye nélkül.

A Prologis Research

A Prologis Research kutatási osztálya négy kontinenst átfogva vizsgálja a piaci alap- és befektetési trendeket, valamint a Prologis ügyfeleinek igényeit, hogy segítséget nyújtson a piaci lehetőségek beazonosításához és a kockázatok elkerüléséhez. A csapat befektetési döntésekhez és hosszú távú stratégiai kezdeményezésekhez járul hozzá, valamint iparági jelentéseket és más kutatási riportokat publikál. A Prologis kutatásai az ügyfelek üzletágait érintő piaci dinamikákat, valamint az ellátási lánc problémáit és a logisztikai- és ingatlanpiac fejlődését vizsgálják. A Prologis elkötelezett kutatócsapata a vállalat összes osztályával együttműködve dolgozik azon, hogy elősegítse a Prologis piacra lépését, bővülését, akvizícióit és fejlesztési stratégiáit.

A Prologisról

A Prologis Inc. világszerte vezető az ipari ingatlanok területén és kiemelt figyelmet fordít a magas növekedési rátával és magas belépési korláttal rendelkező piacok iránt. 2021. december 31-i adatok szerint a Prologis 19 országban, konszolidált alapon vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül összesen körülbelül 93 millió négyzetméter létesítményt és fejlesztési projektet birtokol részben vagy egészben.

A Prologis körülbelül 5800, különféle piacokon tevékenykedő ügyfelének ad bérbe modern disztribúciós létesítményeket, elsősorban vállalatközi és kiskereskedelmi/online értékesítési területeken.