

GLOBÁLIS BÉRLETI DÍJ INDEX | 2021. február

Prologis bérletidíj-index, logisztikai ingatlanok, 2020: Próbára tett alkalmazkodóképesség



Prologis International Park of Commerce, Tracy, Kalifornia

2.9%

 növekedés
globális szinten

3.2%

 növekedés
az USA-ban/
Kanadában

0.3%¹

 növekedés
Európában

**A PIACI BÉRLETI DÍJAK
LEGNAGYOBB MÉRTÉKŰ
EMELKEDÉSE, USA/
KANADA**

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

**A PIACI BÉRLETI DÍJAK
LEGNAGYOBB MÉRTÉKŰ
EMELKEDÉSE, EURÓPA**

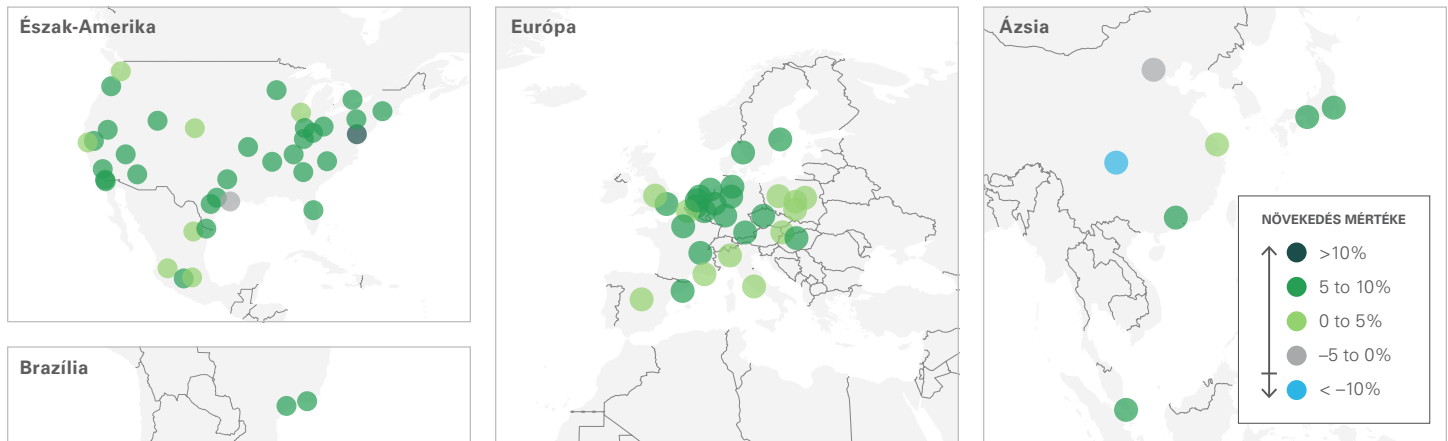
1. London és környéke
2. Hamburg
3. Frankfurt-Rhein
Neckar
4. Hannover
5. München

Prologis 2015 óta megjelenő bérletidíj-indexe a tényleges nettó bérleti díjak növekedésével² kapcsolatos trendeket vizsgálja a legfontosabb észak-amerikai, európai, ázsiai és latin-amerikai logisztikai ingatlanpiacokon.³ Az általunk alkalmazott különleges módszertan a logisztikai központok bérleti díjait vizsgálja az árkedvezmények kiszűrése után. Az index kialakítása során a piaci árképzésre vonatkozó helyi ismereteinket ötvözzük a Prologis Research globális portfóliójából származó adatokkal. A regionális és globális bérleti adatok a piaci bevételekre vonatkozó becslésen alapuló súlyozott átlagokat jelentenek.

1. ábra

A BÉRETI DÍJAK NÖVEKEDÉSI ÜTEME 2020-BAN A 75 LEGNAGYOBB LOGISZTIKAI KÖZPONTBAN VILÁGSZERTE

%



Megjegyzés: becsült nettó üzemi eredménnyel súlyozott adatok

Új jelenségek

- A világvárvány miatti évközi visszaesés ellenére a globális bérletdíj-növekedési mutató 2020 végére javuló tendenciát mutatott, és az év egészére nézve 2,9%-os növekedést ért el.
- Észak-Amerikában a várakozásokat meghaladó kereslet bérletdíj-növekedést eredményezett.
- A tartós tendenciák és a korlátozott kínálat Európában is kedvező hatást gyakoroltak a piacra.

A legfontosabb megállapítások

- A várakozásokat felülmúló kereslet ténye rávilágított a strukturális kereslet hajtóerőinek jelentőségére. Ilyen tényezők többek között az e-kereskedelem erősödése, a készletszintek felülvizsgálata és a piacra jutás gyorsaságának fontossága. Ezen tényezőknek köszönhetően számos piacon továbbra is fennmaradt a bérelhető alapterület rekordszintű kihasználtsága.
- Fokozódott a logisztikai hálózatok bővítését célzó beruházási hajlandóság, mivel az ügyfelek a bevételterméssel kapcsolatos versenyelőnyként tekintenek az e-kereskedelmi csatornára és a piacra jutás sebességének növelésére. A logisztikai ingatlanok járulékos költsége továbbra is az ellátási lánc összköltségének kis részét teszi csak ki, hiszen a bérleti díjak az összes költségnek kevesebb mint 5%-át képviselik.
- A pótlási költségek gazdaságtana a jövőbeni növekedést támasztja alá, hiszen számos piacon tovább folytatódott a telekárak emelkedése.

Várható fejlemények

- A Prologis Research előrejelzése szerint a Prologis piacain világszerre folytatódó növekedés várható.
- A strukturális keresleti tendenciák és a növekvő kínálati korlátok – például a tulajdonszerzési és engedélyezési eljárások hosszabb átfutási ideje és az emelkedő pótlási költségek – a folytatódó gazdasági bizonytalanság ellenére is az ágazat ellenálló képességét bizonyítják.
- A legjelentősebb növekedés a foghíjbeépítések esetében valószínűsíthető, hiszen az e-kereskedelem bővülése nyomán itt várható a legkiélezettebb verseny a logisztikai ügyfelek között a legjobb elhelyezkedésű helyszínekért.

- A regionális disztribúciós piacok a várakozásokat meghaladó teljesítménye – amelynek 2020-ban a nagy raktárközpontok iránti kereslet élénkülése is kedvezett – 2021-ben és az azt követő időszakban várhatóan visszatér a normális kerékvágásba, amint az új kínálat megjelenik a kevesebb korlátozó tényezővel működő piacokon.

Globális áttekintés**A 2020-as bérletdíj-index legfontosabb megállapításai:**

- **A világvárvánnyal kapcsolatos bizonytalanság a legtöbb globális piacon negatív növekedést eredményezett 2020 második negyedévében.** Ez alól kivétel volt Japán és Brazília, ahol a teljes év folyamán stabil vagy pozitív növekedés jelentkezett.
- **2020-ban Észak-Amerikában és Brazíliában volt a legnagyobb ütemű a növekedés.** A strukturális keresletnek köszönhetően ezeken a piacokon gyors ütemben növekedtek az árak, mivel tovább emelkedtek a pótlási költségek.
- **Jellemzően az erős kínálattal rendelkező piacokon történt a legsúlyosabb visszaesés.** A viszonylag kevés ilyen piac közé tartozott például Houston, Lengyelország és Nyugat-Kína.
- **A legtöbb piacon gyors fellendülés volt tapasztalható.** Az eredetileg a kihasználtság elősegítése érdekében ajánlott árengedmények trendje hamar megfordult, hiszen a kihasználtság szintje magas maradt, és folyamatosan erős kereslet mutatkozott.
- **2020-ban az év második felében következett be növekedés.** A 2020-as év erősen próbára tette a logisztikai piac alkalmazkodóképességét, amely megfelelt a kihívásnak. A világvárvány felgyorsította a korábbi strukturális trendeket.

2. ábra

LEGMAGASABB PIACI BÉRETI DÍJ-EMELKEDÉS 2020-BAN, GLOBÁLIS SZINTEN

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

2021-es várakozások:

- **A strukturális trendek várhatóan a prémium logisztikai ingatlanok iránti keresletet fokozzák.** A jövő ellátási láncai hosszabbak, gyorsabbak és rugalmasabbak lesznek, és közelebb lesznek a végfelhasználókhoz. Fontos továbbá, hogy az épületek korszerűek legyenek, és a hatékonyság fokozását, valamint az ügyfelek legfontosabb igényeinek megoldását célzó [korszerű technológiákkal](#) legyenek felszerelve.
- **Az e-kereskedelem gyorsuló térnyerése tovább fokozza a keresletet a végfelhasználókhoz közeli helyszínek iránt.** A városon belüli kiszállítás a kézbesítési idők rövidülését, a költségek optimalizálását és az összes megtett kilométer számának csökkenését eredményezi. A fenntartható működést célzó ügyfelek a városon belüli teljesítési központokat is magában foglaló kiépített logisztikai hálózatnak köszönhetően a [csökkenő szén-dioxid-kibocsátás](#) előnyeivel is számolhatnak.
- **A világvárossal járó zavaró tényezőkkel a továbbiakban is számolnunk kell.** A kijárási korlátozások és a koronavírus-járvánnyal kapcsolatos helyzet korlátozhatja az ügyfelek tevékenységét, de a 2020-ban tapasztaltaknál kevésbé súlyos kilengések várhatók, mivel számos ügyfél esetében mára javult az ellátási lánc láthatósága.
- **Az emelkedő készletszintek miatt a kereslet növekedése várható.** Az igények azzal párhuzamosan növekednek, hogy a kiskereskedők a fogyasztói kereslet hirtelen megugrására számítva növelik készleteiket.
- **Ehhez adódik hozzá a 2021 második felében várható gazdasági fellendülés következtében jelentkező ciklikus kereslet.** A világszerte zajló oltási programok sikerességétől függően a piacok újrainyitása várhatóan gazdasági fellendüléshez vezet, ami ciklikus keresletet eredményez.
- **2021-ben a koronavírus-járvány előtti növekedési trendek visszatérése várható.** A kiemelt ellátási pontok várhatóan elmaradnak a várakozásoktól, és jobban teljesítenek azok a helyek, ahol korlátozott az elérhető földterület.
- **A pótlási költségek és a kínálati korlátok növekedése valószínűsíthető.** Nőtt a logisztikai szegmensbe irányuló tőkeberuházás, ami fokozza a versenyt az eszközökért és a fejlesztési lehetőségekért.

Mit jelent mindez az ügyfelek szempontjából?

2020-ban elhanyagolható mértékben nőtt az elérhető alapterület, elsősorban a kiemelt ellátási helyszíneken. Azokon a helyeken, ahol korlátozott az elérhető földterület, alapos tervezésre van szükség. Az új kínálat hiányában elősegítheti a bővítést a működési hatékonyság és a raktárterület kihasználtságának növelése az ellátási lánc átszervezése révén.

Mit jelent mindez a befektetők szempontjából?

A gyorsuló strukturális trendek, többek között az e-kereskedelem és a készletek növelése a keresletet új magasságokba emeli, elsősorban a végfelhasználók közeli helyszíneken. 2020-ban kiterjedt és egészséges volt a kereslet, de a jövőben, ha a kínálat nem tud lépést tartani a kereslettel, azok a helyek, ahol korlátozott az elérhető földterület, valószínűleg egységesen kimagaslóan teljesítenek.

Egyesült Államok/Kanada

- **2020-ban a bérleti díjak növekedésének üteme 3,2%-ra lassult a 2019. évi 8%-ról az új kínálat (várt), illetve a koronavírus-járvány (nem várt) hatásának következtében.**
 - A logisztikai ingatlanok iránti kereslet továbbra is pozitív maradt, ami az év nagyobbik részében a bérleti

díjak felértékelődéséhez vezetett. A piacon újonnan megjelenő csaknem 28 millió négyzetméternyi alapterület ellenére a strukturális változások és az elsősorban az alapvető ágazatokban érintett ügyfélkör alkalmazkodott ehhez a bővüléshez.

- **A bérleti díjak növekedésének üteme az ellátási lánc felső részén található nagyobb és újabb termékek felé tolódott el.** A keleti régióban Toronto és New Jersey/New York City a legjobban teljesítő tíz piac között szerepelt az erős kereskedelmi és helyi fogyasztási tényezőknek, valamint a magas kínálati korlátoknak köszönhetően, amelyek hozzájárultak a bérleti díjak erőteljes növekedéséhez. 2020-ban a bérleti díjak növekedése szempontjából az elsők között teljesítettek továbbá a legfontosabb kereskedelmi kapuknak minősülő piacok, többek között Dél-Kalifornia, Pennsylvania, Dallas és Atlanta. Számos, több piacot kiszolgáló disztribúciós központ is 5% feletti növekedést regisztrált magas kihasználtsági arány mellett; többek között Baltimore, a kaliforniai Central Valley régió, Reno, Nashville és Louisville.
- **A pótlási költségek emelkedése és a növekvő kínálati korlátok a bérleti díjak további növekedését valószínűsítik.** A korlátozott számban rendelkezésre álló fejleszhető telkek iránti fokozódó verseny több amerikai piacon is feljebb hajtja a telekárakat. A szigorodó szabályozási korlátok és a helyi közösségek ellenállása ugyanakkor korlátozza a fejlődést, növeli a költségeket és meghosszabbítja az átfutási időket. Ezek a tendenciák mindenképpen erősítik a kereslet és a kínálat közötti egyenlőtlenséget, különösen foghíjbeépítések esetén. Míg 2020-ban több, a keleti régió kivételével a piacon a bérleti díjak stagnálása vagy enyhe visszaesése volt tapasztalható (azt követően, hogy korábban évekig vezető helyen álltak Észak-Amerikában), a korlátozott kínálat és az élénkülő kereslet együttesen a Last Touch® ellátási központok kiépülésével, a bérleti díjak gyorsuló ütemű növekedését valószínűsítik.

3. ábra

TÉNYLEGES PIACI BÉRLETI DÍJAK, USA/KANADA

USD/négyzetláb/év

— Névleges — Valós



Forrás: Prologis Research, Consensus Economics

4. ábra

A LEGJOBBAN TELJESÍTŐ RÉGIÓK, USA/KANADA

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

Európa

- **2020-ban folytatódott a bérleti díjak emelkedése.** A tényleges nettó bérleti díjak alakulása Európa egészét tekintve stagnálást, mindössze 0,3%-os (az előző évhez képest) változást mutatott. A stabilitást az irányadó bérleti díjak alapozták meg; az engedmények, például az ingyenes bérleti lehetőségek, átmeneti növekedést mutattak, majd az év végére a legtöbb európai piacon alacsony szintre tértek vissza. A Brexit okozta helyzet ellenére az Egyesült Királyságban a bérleti díjak az erőteljes kereslet és a korlátozott szállítások miatt összességében stabilak maradtak.
- **A hosszú távú keresleti tényezők és a magas kihasználtsági ráták erősítették a piaci teljesítményt.** A keresletet az alapvető árucikkeket biztosító ágazatok, így az e-kereskedelem is, ösztönözték. A világjárvány első heteiben szünetelt, majd az év végéig visszafogott maradt az új kínálat. Európában (éves összehasonlításban) nőtt ugyan a bérelhető alapterület aránya, de 4,2%-kal világviszonylatban még így is rendkívül alacsony szinten maradt. 2020-ban tovább folytatódott a pótlási költségek alapvetően a földterületi korlátok által okozott emelkedése, ami hozzájárul a bérleti díjak emelkedéséhez.
- **A bérleti díjak növekedését a kínálati korlátok is befolyásolták.** A rendelkezésre álló földterület tartósan magas kihasználtsági arányhoz vezető szűkösége volt a közös nevező azokon a piacokon, ahol a bérleti díjak legnagyobb mértékű növekedése volt megfigyelhető. A bérleti díjak többek között a Rajna-Ruhr-vidéken, Dél-Hollandiában, Prágában, valamint a londoni és párizsi városi foghíj-piacokon növekedtek a leggyorsabb ütemben. Ezek a piacokon mély és sokrétű a kereslet. A spektrum túlfeloldalán a tartósan alacsony kihasználtsági rátával és

aktív spekulatív kínálatokkal rendelkező piacok könnyvelték el a bérleti díjak legalacsonyabb ütemű növekedését. Európában mindössze néhány ilyen piac található, nagyrészt Lengyelországban.

Latin-Amerika

Mexikó: A piaci bérleti díjak 2020-ban mérsékelt nettó visszaesést mutattak, de a világ többi részéhez hasonlóan a második negyedévben itt is gyors korrekció következett be, amelyet egyenletes javulás követett. Az e-kereskedelem és az export bővülésének köszönhetően országszerte erőteljes volt a kereslet a korszerű logisztikai épületek iránt, ami a gazdasági visszaesés ellenére is tartósan magas kihasználtságot eredményezett. Csökkent a megkezdett új fejlesztések száma, ami a jövőre nézve a bérleti díjak további növekedését valószínűsíti. Mexikóváros és Tijuana az erős keresletnek és az új kínálatot korlátozó tényezőknek köszönhetően valószínűleg vezető szerepet játszik majd a mexikói régiók között.

Brazília: A világjárvány okozta zavarok a főbb brazil régiókban, különösen az e-kereskedelmi piacokon nem tántorították el a jelentős ügyfeleket a bővítéstől. 2020-ban a strukturális keresletnek, az emelkedő pótlási költségeknek és a kiváló minőségű korszerű termékek magas kihasználtságának köszönhetően 5,9%-kal nőttek a piaci bérleti díjak. A bérleti díjak további csökkenése és a logisztikai ingatlanok iránti erőteljes befektetői kereslet együttes hatása a legmagasabb bérleti díjak jelentős tömörödését eredményezte.

Ázsia

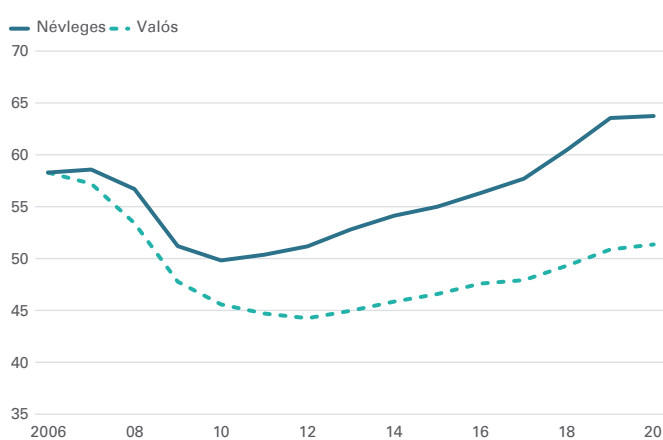
Japán: A piaci bérleti díjak magas kihasználtság mellett stabilak maradtak. A koronavírus-járvány okozta gazdasági visszaesés ellenére a strukturális tényezők egész 2020-ban jelentős keresletet generáltak, ami felülmúlta a világjárvány előtti várakozásokat. Az e-kereskedelmi hálózatok, a gyógyszeripar és a külső logisztikai szolgáltatók tevékenységének köszönhetően Tokióban és Oszakában 1%-nál alacsonyabb volt a kiadatlan alapterület aránya. Ilyen magas kihasználtsági arány mellett a piaci bérleti díjak kis mértékben emelkedtek a japán piacokon. Ez a lendület valószínűleg 2021-ben is fennmarad, mivel az előbérleti tevékenység Tokióban korábban is nagyon jelentős volt, ami azt jelzi, hogy a magasabb szintű logisztikai igények kielégítésére továbbra is szükség van.

Kína: Habár a bérleti díjak összességében csökkentek, jelentős különbségek vannak az egyes régiók között. Kínában, amelyet hosszú ideje gyorsan növekvő piacként tartanak számon, 2020-ban a becslések szerint több mint 8,3 millió m² új alapterületet adtak át, azaz éves összehasonlításban kb. egyharmadával bővült a rendelkezésre álló terület. A koronavírus-járvány okozta sokk következtében az év folyamán megtorpant a bérleti aktivitás. Ennek következtében az év végére körülbelül 20%-ra nőtt a kiadatlan terület becsült aránya. Mivel több régióban nőtt a rendelkezésre álló terület aránya, a bérleti díjak összességében 4%-kal csökkentek. A visszaesés azokon a piacokon volt a leg súlyosabb, ahol már a járvány előtt is jelentős volt a kínálat, azaz elsősorban Nyugat-Kínában, Észak-Kína egyes részein, pl. Shenyangban és Tianjinben, illetve Vuhanban.

Ezek a piacokon két számjegyű visszaesés következett be, s emiatt a bérleti díjak jóval alatta maradtak a pótlási költségeknek megfelelő díjaknak. Egyes jelentős városok, például Sanghaj, Peking és Guangzhou, illetve a környező régiók piaci ugyanakkor stabilak maradtak, és 2%-kal magasabb piaci bérleti díjakkal zárták az évet — ami az esetükben a korábbi átlagokhoz képest még mindig mérsékelt növekedésnek számít.

5. ábra

TÉNYLEGES PIACI BÉRLETI DÍJAK, EURÓPA



Forrás: Prologis Research, Consensus Economics

6. ábra

A LEGJOBBAN TELJESÍTŐ RÉGIÓK EURÓPÁBAN

1. London és környéke*
2. Hamburg
3. Frankfurt-Rhein Neckar
4. Hannover
5. München
6. Rajna-Ruhr-vidék
7. Rotterdam
8. Prága
9. Brüsszel-Antwerpen
10. Stockholm

*London és környéke Londont és Délkelet-Angliát tartalmazza.

2021: A Prologis Research előrejelzése

Egy év volatilitást követően 2021 a legtöbb piacon várhatóan a stabil növekedés éve lesz. A kilátásokat többféle kockázat, többek között a járványhelyzet, valamint különféle egyéb, akár kedvezőtlen politikai és gazdasági tényezők befolyásolhatják. A logisztikai ingatlanszektor rugalmasságának köszönhetően jelentős mértékű tőkebefektetés történt az ágazatba; jelenleg azt vizsgáljuk, hogy a beáramló hatalmas mennyiségű tőke hogyan vezethet túlkínálathoz egyes területeken. Továbbra is jelentősek a strukturális keresletet erősítő tényezők, tovább emelkednek a pótlási költségek, és a megjelenő új kínálat a legtöbb piacon valószínűleg nem lesz képes lépést tartani ezzel a kereslettel, ami az év során várhatóan erőteljes bérletidj-növekedést eredményez.

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

Záró megjegyzések

1. Az elemzésünkben szereplő regionális és globális bérleti díj-növekedési mutatók a piaci szintű növekedési ráták súlyozott átlagai; súlyozási tényezőként a piaci bevételre vonatkozó becsléseket használtuk.
2. A Prologis Research jelentésében nettó tényleges bérleti díjak alakulását követi nyomon. A nettó tényleges bérleti díj alapvetően az ingyenes bérleti lehetőségektől megtisztított adatokat jelenti. Ezzel lehetővé válik, hogy nyomon kövessük a bérleti ajánlat tényleges gazdasági tartalmának változását
3. A Prologis bérletidj-indexet 2015-ben vezettük be, hogy a globális logisztikai ingatlanpiaci szektoron belül számszerűsíteni és elemezni tudjuk a bérleti díjak növekedésével kapcsolatos trendeket

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 ingatlanpiaci fejlődését vizsgálják. A Prologis elkötelezett kuta-tócsapata a vállalat összes osztályával együttműködve dolgozik azon, hogy elősegítse a Prologis piacra lépését, bővülését, akvizícióit és fejlesztési stratégiáit.

A Prologis-ról

A Prologis Inc. világszerte vezető az ipari ingatlanok területén és kiemelt figyelmet fordít a magas növekedési rátával és magas belépési korláttal rendelkező piacok iránt. 2020. december 31-i adatok szerint a Prologis 19 országban, konszolidált alapon vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül összesen körülbelül 91 millió négyzetméter létesítményt és fejlesztési projektet birtokol részben vagy egészben.

A Prologis körülbelül 5500, különféle piacokon tevékenykedő ügyfelének ad bérbe modern disztribúciós létesítményeket, elsősorban vállalatközi és kiskereskedelmi/online értékesítési területeken.