

# Éra nedostatku nehnuteľností: rast nájmu dvojnásobne prekonal predošlý rekord



Prologis Park Prague-Rudná

## Úvod

V roku 2022 spoločnosť Prologis zaznamenala najvyšší rast nájomného v nominálnom aj reálnom vyjadrení od roku 2007, keď prvýkrát predstavila report Prologis Rent Index. Globálne nájomné medziročne vzrástlo o 30 % (21 % reálny rast), čím výrazne prekonal predchádzajúci rekord 17 % (10 % reálny rast v roku 2021).<sup>1</sup> Reštrukturalizácia dodávateľských reťazcov s cieľom zvýšiť ich odolnosť spolu s budovaním kapacít e-fulfillmentu vytvorila výrazný dopyt po ďalších priestoroch. Konkurencia medzi záujemcami o logistické budovy pretrvávala aj v roku 2022, keďže nedostatok pozemkov, rastúce regulačné prekážky a zvyšujúce sa náklady na výstavbu spomalili tvorbu novej ponuky v najžiadanejších lokalitách. Prologis Rent Index report kombinuje naše znalosti miestneho trhu a dáta s cieľom

### RAST NÁJMOV V R. 2022<sup>1</sup>

# 30 %

**Globálne**

# 34 %

**USA/Kanada**

# 15 %

**Európa**

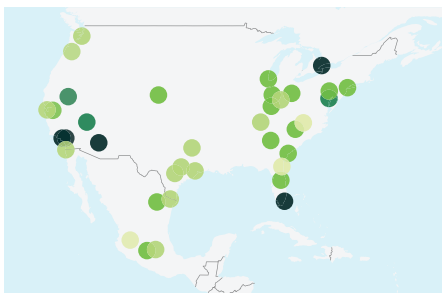
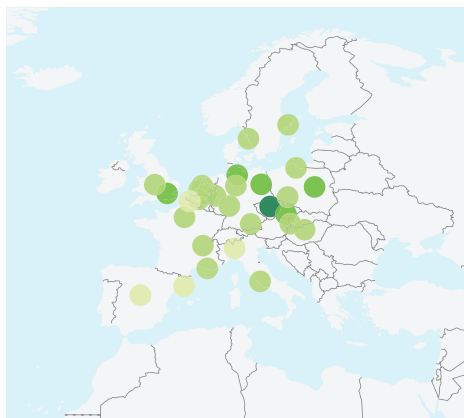
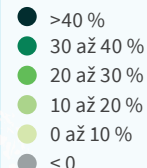
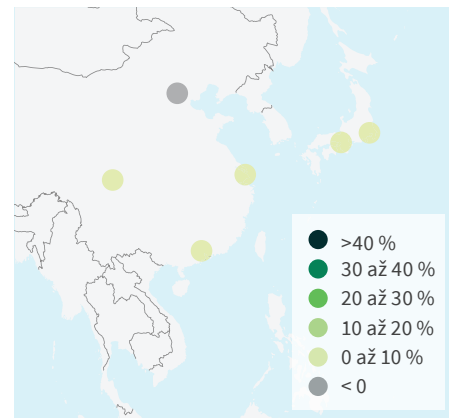
Zdroj: Prologis Research.

preskúmať trendy čistého efektívneho nájomného<sup>1</sup> v Severnej Amerike, Európe, Ázii a Latinskej Amerike. Sadzby nájomného uvedené na regionálnej a globálnej úrovni sú vážené priemery založené na odhadoch trhových výnosov (trhové zásoby násobené trhovou sadzbou nájomného).

Graf 1

**RAST NÁJMOV V ROKU 2022 PODĽA TRHU, TOP 75 LOGISTICKÝCH KLASTROV<sup>1</sup>**

%

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

Zdroj: Prologis Research. Poznámka: vážené odhady trhového čistého prevádzkového príjmu

**Zistenia**

- **Tempo rastu nájomného bolo najvyššie v USA.**

Konkurenčný záujem o priestory zosilňoval vplyvom poklesu neobsadenosti. Tento trend bol najvýraznejší v USA – tamojší zákazníci rýchlo zmenili svoje stratégie v reakcii na narušenie dodávateľských reťazcov.

- **Snaha eliminovať riziká v globálnom hodnotovom reťazci mení štruktúru dopytu.** Nehnutelnosti v dosahu konečných spotrebiteľov a s prístupom ku kvalitnej infraštruktúre sú najžiadanejšie. Tento trend by mal ďalej pokračovať.

infrastruktúre sú najžiadanejšie. Tento trend by mal ďalej pokračovať.

- **Zákazníci majú záujem o priestory v lokalitách, kde je takmer nemožné stavať.** Stavebná aktivita síce rastie, ale jej úroveň sa geograficky líši. Dôvodom sú regulačné prekážky a nedostatok pozemkov na niektorých trhoch.

- **Rastúce náklady na výstavbu zvyšujú aj nájomné.**

Náklady na výstavbu (a v poslednom období aj rýchlejšia kapitalizácia) prispievajú k zvyšovaniu nájomného, ktoré pokrýva náklady developerov a riziká spojené s výstavbou.

**Globálne trendy a prognózy****Odbúvanie rizík v globálnom hodnotovom reťazci**

Firmy chcú zvyšovať svoju odolnosť udržiavaním vysokej úrovne skladových zásob, čo výrazne mení ich stratégie. Vyšší dopyt po nehnuteľnostiach zvýšil konkurenciu v top logistických lokalitách s už nízkou mierou neobsadenosti. Kombinácia silného dopytu a obmedzenej ponuky viedla k ďalšiemu poklesu neobsadenosti v USA (3,2 %), zatiaľ čo Európa si v roku 2022 udržala rekordne nízku úroveň z predchádzajúcich rokov (2,7 %).<sup>2</sup> Štrukturálne faktory formujúce dopyt – vrátane budovania e-fulfillmentových

Graf 2

**NEOBSADENOSŤ PRIESTOROV<sup>2</sup>**

REGIÓN	Q4 2022	MEDZIROČ. ZMENA
USA	3,2 %	-20 baz. bodov
Európa	2,7 %	bez zmeny

Zdroj: Dáta z USA od CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA a Prologis Research; dáta z Európy od CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve a Prologis Research

Graf 3

**TOP 10 SVETOVÝCH TRHOV PODĽA RASTU NÁJMOV<sup>1</sup>**

1. Los Angeles	6. Baltimore-Washington, D.C.
2. Inland Empire (vnútrozemie USA)	7. Praha
3. Toronto	8. Las Vegas
4. Južná Florida	9. Reno
5. Phoenix	10. Columbus

Zdroj: Prologis Research.

kapacít, nearshoringu, rastu zásob a väčšej rozmanitosti produktov – budú v roku 2023 hnacou silou ďalšej expanzie.

**Regulačné prekážky na strane ponuky**

Rast nájomného bol najvýraznejší na trhoch v blízkosti spotrebiteľov, ktoré sa vyznačujú nedostatkom pozemkov a vysokou reguláciou. Táto regulácia čoraz viac obmedzuje expanziu a predlžuje dobu schvaľovania výstavby, ktorá sa na mnohých trhoch za posledné tri roky zdvojnásobila. V Kalifornii, Oregone a New Yorku viaceré obce zaviedli moratórium na priemyselnú výstavbu. Podobné reštriktívne opatrenia sa zvažujú aj vo Francúzsku, Holandsku a Nemecku.

Medzitým sa však zvýšil počet stavebných projektov, pretože developeri hľadajú alternatívne lokality s minimom regulácií, aby uspokojili dopyt. Na ilustráciu – napriek rastúcemu dopytu po priestoroch a rastu nájomného v mestských lokalitách sa podiel celkovej európskej výstavby na mestských trhoch v rokoch 2017 až 2022 znížil z 28 % na 19 %.<sup>3</sup> V dôsledku toho musia firmy robiť rýchle rozhodnutia, aby si zabezpečili priestory v lokalitách, kde sa očakáva pretrvávajúci nedostatok nových logistických budov.

### Stavebné náklady

Stavebné náklady vzrástli kvôli nedostatku materiálov a narušeniu dodávateľských reťazcov vplyvom pandémie COVID-19, vojny na Ukrajine, štrajkov a rýchlej inflácie. V priebehu 24 mesiacov (október 2020 – 2022) vzrástli náklady na materiály v USA/Kanade o 39 % a v Európe o 35 %.<sup>4</sup> Rastúce náklady na výstavbu a vysoké nákupné ceny pozemkov spôsobili, že developeri zvýšili nájomné, aby ďalej podporili novú výstavbu. Vyššie náklady na modernizáciu a rozširovanie priestorov ovplyvnili nájomné na všetkých trhoch, ale tento faktor bol najsilnejší v lokalitách, kde je dostatok pozemkov, kde ponuka drží krok s dopytom a kde developeri stavajú s nízkymi maržami (napr. Poľsko). Cenové tlaky

v dodávateľskom reťazci sa začínajú zmierňovať, čo sa prejavuje v stabilizácii alebo poklese nákladov na stavebné materiály. Očakávaný pokles cien materiálov a pozemkov v roku 2023 budú kompenzovať vyššie výnosy, čo znamená zvyšovanie nájomného na pokrytie rizík spojených s výstavbou.

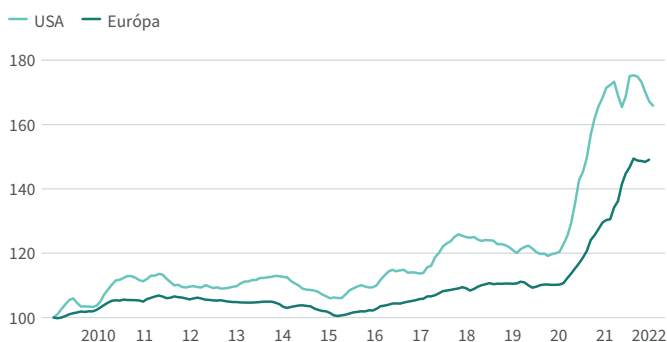
### Prognózy

Lokalita zostane kľúčovým parametrom. Náklady na dopravu budú rozkolísané a požiadavky spotrebiteľov na úrovni

Graf 4

### CENA KONŠTRUKČNÝCH MATERIÁLOV PRE SKLADY, USA A EÚ-27<sup>4</sup>

Kôš komodít, indexovaný na 100 v januári 2010

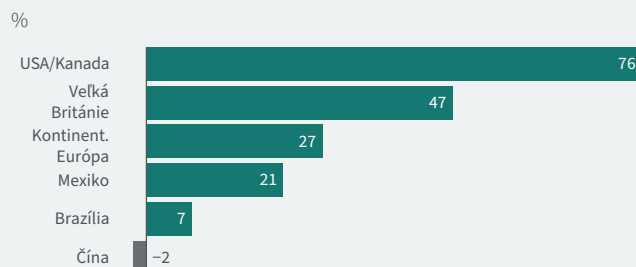


Zdroj: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Poznámka: 24-mesačné obdobie k októbru '22. Cenový index založený na koši komodít potrebných na výstavbu skladu. Váhy: 47,5 % betón, 27,1 % konštrukčná oceľ, 17 % strešné krytiny a dlažba a 8,5 % protipožiarne potrubia.

Graf 5

### NÁJOMNÉ PODĽA METÓDY „MARK-TO-MARKET“ (MTM)<sup>3</sup>

Niekoľko rokov silného rastu nájomného viedlo k veľkému rozdielu medzi súčasným a trhovým nájomným na väčšine trhov. Zákazníci by preto mali očakávať výrazné zvýšenie nájomného po skončení platnosti zmlúv.



Zdroj: Prologis Research. Poznámka: Metóda „mark-to-market“ (na základe čistého efektívneho nájomného) predstavuje rozdiel medzi súčasným čistým efektívnym nájomným v prevádzkovom portfóliu v porovnaní so súčasným čistým efektívnym nájomným za porovnateľné priestory vydelené trhovým čistým efektívnym nájomným. V súlade s definíciou zmeny nájomného sa nájomné meria na základe trojnásobného čistého nájomného za štvorcovú stopu a nezahŕňa krátkodobé prenájmy (definované ako doba kratšia než jeden rok).

služieb zostanú vysoké. V dôsledku toho sa pravdepodobne lepšie darí trhom s kvalitnou infraštruktúrou v blízkosti konečného spotrebiteľa. Po rekordnom 30 % raste nájomného v roku 2021 očakávame normalizáciu miery rastu vplyvom menšieho počtu uzavretých zmlúv (spomalenie hospodárskeho rastu) a prevyšujúcej ponuky na niektorých trhoch. Štrukturálne sily (vrátane rastu e-commerce a rekonfigurácie dodávateľského reťazca) budú hnacou silou expanzie počas ďalšieho hospodárskeho cyklu. Stavebné regulácie, nedostatok pozemkov a rastúce kapitálové náklady však budú naďalej obmedzovať novú ponuku priestorov a je nepravdepodobné, že by sa podmienky na trhoch s najväčším nedostatkom pozemkov zmenili.

## Regionálny vývoj

### Spojené štáty americké/Kanada

Rast nájomného v USA/Kanade sa v porovnaní s minulým rokom zrýchlil na historicky najvyššiu úroveň 34 %.<sup>1</sup> Za výrazný rast môže rekordne nízka neobsadenosť vo väčšine lokalít a silný dopyt. Miera neobsadenosti zostala do roku 2022 na nízkej úrovni menej ako 3 %.<sup>2</sup> Naši zákazníci hlásili počas celého roka vysokú aktivitu a obsadenosť. Ukazovateľ IBI, naša interná metrika vyvinutá na sledovanie nálady zákazníkov, dosiahol zdravú úroveň 60 a využitie priestorov dosiahlo 86 %, čo znamená minimálnu neobsadenosť a pretrvávajúci hlad po skladových priestoroch. Tempo rozhodovania zákazníkov sa normalizuje a v nadchádzajúcom roku sa pravdepodobne nezrýchli, keďže ekonomická neistota rastie. Vďaka rekordnému množstvu priestorov v portfóliu Prologis budú mať zákazníci k dispozícii nové možnosti expanzie, a to na 545 miliónoch

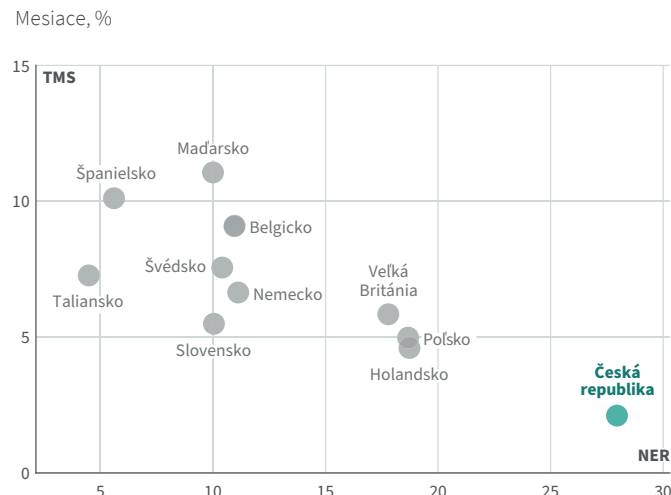
stopách štv. na 31 trhoch USA. Rast nájomného pravdepodobne spomalí, no mal by sa udržať nad úrovňou inflácie.

### Európa

Nájomné v Európe rástlo v roku 2022 rekordným tempom 15 % medziročne.<sup>1</sup> Neobsadenosť dosiahla na konci roka 2022 rekordne nízku úroveň 2,7 %,² čo viedlo k zrýchľujúcemu sa rastu nájomného na všetkých trhoch. Vidíme jasnú paralelu medzi ukazovateľom TMS (trvanie dostupnosti priestorov)/rizikom spojeným s novou ponukou a rastom nájomného, keďže nájomné sa najvýraznejšie zvýšilo v lokalitách s najnižšou mierou neobsadenosti a najväčším nedostatkom novej ponuky, ako je napríklad Praha.<sup>2</sup> Faktory, ktoré zosilnili vplyvom vojny na Ukrajine (výrazný nárast nákladov na modernizáciu a rozširovanie priestorov) tiež tlačia nájomné nahor, a to aj v lokalitách s dostatkom pozemkov. Napríklad v Poľsku, kde rast nájomného v minulosti zaostával za ostatnými trhami, sa nájomné zvýšilo o viac ako 20 %. Tempo novej výstavby v roku 2022 spomalilo a očakáva sa, že v roku 2023 bude nižší počet dokončených stavieb zodpovedať

Graf 8

### TMS VS. RAST NER V KRAJINÁCH EURÓPY

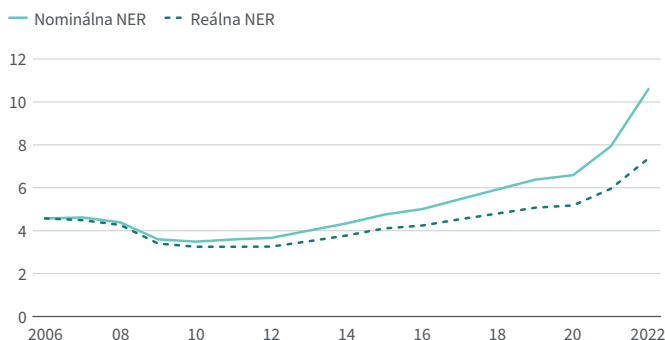


Zdroj: Prologis Research

Graf 6

### ČISTÁ EFEKTÍVNA TRHOVÁ SADZBA (NER), USA/KANADA<sup>1</sup>

\$/št. štv./rok



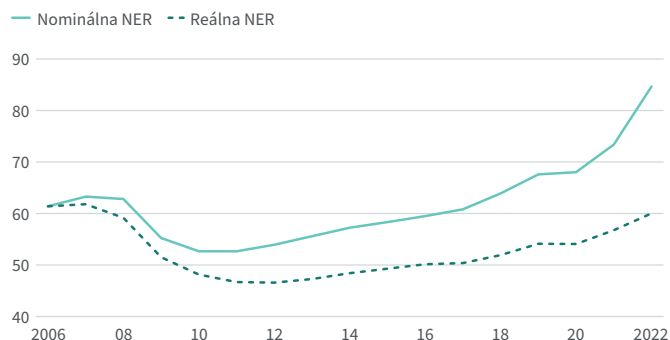
Zdroj: IMF, Prologis Research, CBRE

Poznámka: vážené odhadom trhového čistého prevádzkového príjmu (NOI)

Graf 9

### ČISTÁ EFEKTÍVNA TRHOVÁ SADZBA (NER), EURÓPA<sup>1</sup>

€/m<sup>2</sup>/rok



Zdroj: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL

Poznámka: vážené odhadom trhového čistého prevádzkového príjmu (NOI)

Graf 7

### TOP 10 TRHOV PODĽA RASTU NÁJOMNÉHO, EURÓPA<sup>1</sup>

- |                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Los Angeles                     | 6. Baltimore-Washington, D.C. |
| 2. Inland Empire (vnútrozemie USA) | 7. Las Vegas                  |
| 3. Toronto                         | 8. Reno                       |
| 4. Južná Florida                   | 9. Columbus                   |
| 5. Phoenix                         | 10. Indianapolis              |

Zdroj: Prologis Research

Graf 10

### TOP 10 TRHOV PODĽA RASTU NÁJOMNÉHO, EURÓPA<sup>1</sup>

- |                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| 1. Praha                 | 7. Midlands (oblasť Veľkej Británie) |
| 2. Južné Holandsko       | 8. Širšie Sliezske                   |
| 3. Širšie okolie Londýna | 9. Rotterdam                         |
| 4. Varšava               | 10. Mníchov                          |
| 5. Berlín                |                                      |
| 6. Hamburg               |                                      |

Zdroj: Prologis Research



nižšiemu dopytu, čo vyvolá mierny nárast neobsadenosti. Spomalenie ekonomiky by mohlo zmierniť podmienky na trhu a mierny nárast neobsadenosti by vyvážil negatívny cyklický vplyv na rast nájomného. Vo štvrtom štvrtroku 2022 sa nájomné zvýšilo (o 3 %)<sup>1</sup> napriek makroekonomickým faktorom, ktoré predpovedali neistotu.

## Ázia

### Čína

Rast nájomného v Číne sa v roku 2022 spomalil a na konci roka dosiahol 0,2 % medziročne, čo predstavuje spomalenie oproti predchádzajúcemu historickému rastu na úrovni 4 – 5 % medziročne.<sup>1</sup> Zatiaľ čo ponuka nových priestorov sa držala blízko rekordnej úrovne 103 mil. stôp štv., prísne lockdowny v dôsledku COVID-19 na začiatku 2. štvrtroka oklieštili dopyt. To spôsobilo, že miera neobsadenosti sa zvýšila na 19 % zo 16 % na konci roka 2021.<sup>5</sup> Rast nájomného bol vyšší v mestských aglomeráciách s nedostatkom pozemkov. V centrách mestských aglomerácií, kde sa miera neobsadenosti ku koncu roka pohybovala okolo 10 %, rástlo nájomné o 1,6 %, zatiaľ čo v lokalitách mimo mestských aglomerácií s mierou neobsadenosti nad 20 % sa nájomné znížilo len o 2,5 %.

### Japonsko

Nájomné v Japonsku medziročne vzrástlo o miernych, ale historicky stabilných 1,4 %. To je o niečo vyšší rast ako minuloročný (pod 1 %).<sup>1</sup> Vysoká inflácia (na japonské pomery) sa nepremietla do cien nájomného a v celosvetovom meradle zostáva nízka, pričom jej miera (bez cien potravín a plynu) sa pohybuje okolo 2 %.<sup>6</sup> Nová ponuka v roku 2022 vzrástla o 26 % na 52 miliónov štvorcových stôp. Neobsadenosť sa zvýšila na 3,9 %, ale zostala pod úrovňou 6 % z roku 2017.<sup>3</sup> Nová výstavba na regionálnych trhoch (najmä v Nagoji), zvýšila mieru neobsadenosti a udržala rast nájomného na

nižšej úrovni ako v Tokiu a Osake.

## Latinská Amerika

### Mexiko

Nájomné na šiestich najväčších mexických trhoch vzrástlo v roku 2022 o 16 %. Juarez a Monterrey dosiahli medziročný nárast o 25 %.<sup>1</sup> Nearshoring zvyšuje dopyt po priestoroch v Mexiku, pričom ponuka rastie pomaly. Developeri nemajú pre zákazníkov dostatok voľných priestorov – miera neobsadenosti na trhoch v blízkosti hraníc s USA je nižšia ako 1 %.<sup>3</sup> Táto dynamika bude pravdepodobne pokračovať, keďže na pohraničných trhoch nie sú voľné pozemky s vyhovujúcou energetickou sieťou. Rast mexickej e-commerce naďalej podporuje dopyt na spotrebiteľsky nasýtených trhoch, ako sú Mexico City, Guadalajara a Monterrey. Odhaduje sa, že podiel tržieb e-commerce v maloobchodnom sektore dosiahne v roku 2022 11-12 %, pričom v roku 2021 to bolo 10 %.<sup>8</sup>

### Brazília

Nájomné v São Paule a Riu de Janeiro vzrástlo o 10,8 %, čo je síce nominálne menej ako 13,2 % v roku 2021, ale reálne sa zvýšilo v dôsledku inflácie (z hodnoty 2,8 % v roku 2021 na 4,5 % v roku 2022).<sup>1</sup> Miera neobsadenosti zostala počas celého roka stabilná v nízkych desiatkach (11 % až 13 %) v dôsledku protichodných trhových vplyvov. Na jednej strane prísne menové podmienky výrazne obmedzili novú výstavbu. Na druhej strane kupujúci podpísali nájomné zmluvy v priemere na menšie priestory ako pred rokom (50 000 oproti 100 000 stopám štv.). Pre zákazníkov z oblasti e-commerce a 3PL je kľúčovým faktorom rozhodovania kvalita budov a lokalita v blízkosti koncových spotrebiteľov.

## Poznámky

1. Prologis Research sleduje čisté efektívne sadzby nájomného. Čisté efektívne nájomné je základná sadzba upravená o „bezplatné“ (dotované) nájomné. Týmto spôsobom môžeme zachytiť zmeny skutočných ekonomických podmienok. Reálne sadzby sú upravené o infláciu ku koncu roka. Údaje k 4. štvrtroku 2022
2. Dáta za USA od CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; dáta za Európu od CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research. K 4. štvrtletí 2022
3. Zdroj: Prologis Research. K 4. štvrtroku 2022
4. Zdroj: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Poznámka: 24-mesačné obdobie k októbru '22. Cenový index založený na koši komodít potrebných na vybudovanie skladu. Váhy: 47,5 % betón, 27,1 % konštrukčná oceľ, 17 % strešné krytiny a dlažby a 8,5 % protipožiarne potrubia.
5. Zdroj: JLL, Prologis Research.
6. Zdroj: Ministry of Internal Affairs and Communications (Ministerstvo vnútra a komunikácií)
7. Zdroj: CBRE, Prologis Research
8. Zdroj: Morgan Stanley, Euromonitor

## 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 2022 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 1,2 miliardy stôp štvorcových (111 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 800 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.