

Logistické nehnuteľnosti: vysoký dopyt a najrýchlejší rast nájmov v histórii



Prologis Park Kaiser, Fontana, Kalifornia

Úvod

Ukazovateľ Prologis Logistics Rent Index, ktorý spoločnosť Prologis predstavila v roku 2015, skúma vývoj úrovne čistého efektívneho trhového nájomného¹ na kľúčových logistických trhoch v Severnej Amerike², Európe, Ázii a Latinskej Amerike. Naša vlastná metodika sa zameriava na nájomné upravené o koncesie. Pri tvorbe indexu Prologis Research kombinuje svoje poznatky o dynamike cien na lokálnych trhoch s údajmi z globálneho logistického portfólia. Sadzby nájomného na regionálnej a globálnej úrovni sú váženými priemerami založenými na odhadoch trhových výnosov.

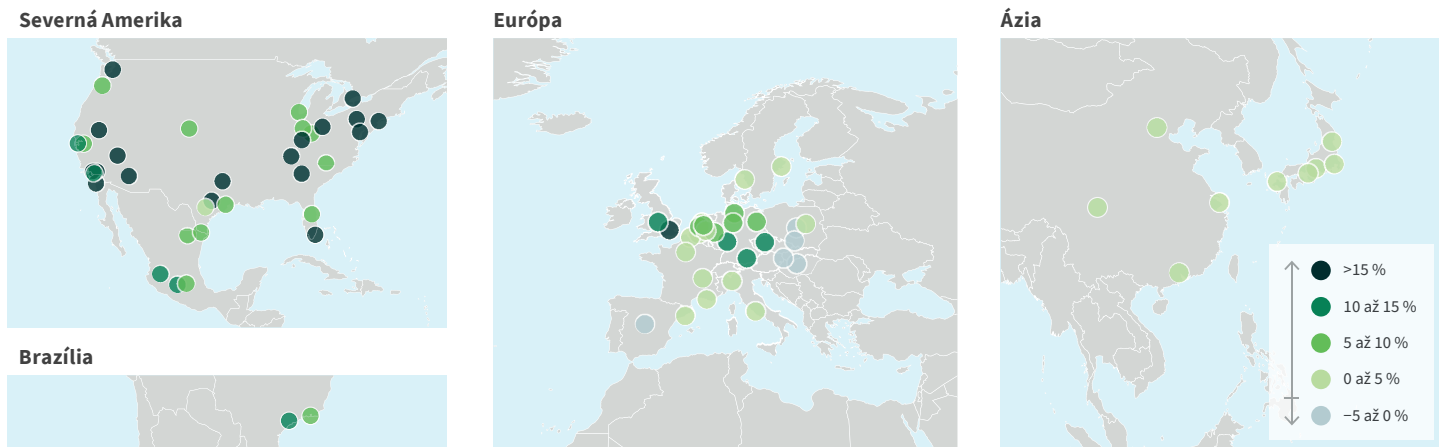
RAST NÁJMOV³

15,4 %
Globálny

17,6 %
USA/Kanada

7,2 %
Európa

Obrázok 1

RAST NÁJOMNÉHO V ROKU 2021 PODĽA TRHU, 75 NAJVÄČŠÍCH LOGISTICKÝCH KLASTROV NA SVETE

Zdroj: Prologis Research.

Zistenia

- **Nájomné, ktoré sú zákazníci ochotní platiť, sa zvyšuje s klesajúcou dostupnosťou logistických priestorov na trhu.** Keďže dopyt prevyšuje ponuku, miera neobsadenosti je na celom svete rekordne nízka.
- **Rekordný dopyt bol spôsobený oživením ekonomiky, ako aj ďalšími faktormi špecifickými pre jednotlivé odvetvia (napríklad nárast e-commerce).** Ďalším faktorom je výrazný nárast maloobchodných zásob, ktorý má zaistiť včasné dodávanie tovaru spotrebiteľom.
- **Rastúce stavebné náklady a ceny pozemkov vedú k rekordne vysokým nákladom na výstavbu a modernizáciu nehnuteľností.** Developeri musia zvyšovať nájomné, aby zabezpečili ponuku nových priestorov.

Globálne trendy a výhľady

E-commerce fulfillment a zmeny v správaní spotrebiteľov vytvárajú rekordný dopyt. Na druhej strane, nedostupnosť materiálov alebo nedostatok pracovných síl a pôdy spomaľujú tempo dokončovania nehnuteľností. Keďže vlna intenzívneho dopytu sa stretáva s obmedzenou ponukou, objem dostupných logistických priestorov klesol na rekordne nízku úroveň (obrázok č. 2). Výsledkom je rýchlejší rast nájomného na väčšine trhov. Najvyšší nárast nájomného zaznamenávajú vstupné logistické

Obrázok 2

NEOBSADENOSŤ LOGISTICKÝCH PRIESTOROV⁵

REGIÓNA	Q4/2021	MEDZIROČNÁ ZMENA
USA	3,4 %	-140 bázických bodov
Európa	2,7 %	-140 bázických bodov

Obrázok 3

TOP 10 GLOBÁLNYCH LOKALÍT S NAJVYŠŠÍM RASTOM NÁJMOV

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

trhy, a to najmä v USA (medziročne o 25,8 %⁴), kde narušenie dodávateľských reťazcov prinútilo maloobchodníkov rýchlo prebrať kontrolu nad svojimi zásobami.

Vysoké náklady na výstavbu tiež zvyšujú nájomné. Nová logistická budova je čoraz drahšia z nasledujúcich dôvodov:

1. **Materiály.** V roku 2021 vzrástli ceny stavebných materiálov v USA o 40 % a v Európe o 18 %.⁶
2. **Pozemky.** Hodnota pôdy v minulom roku vzrástla o 50 % v USA/Kanade a o 40 % v Európe⁷ (podrobnosti na obrázku č. 6).
3. **Pracovná sila.** Pandémia prehĺbila nedostatok pracovníkov v stavebníctve a zvýšila náklady, keďže dodávatelia zvyšovali mzdy, aby prilákali nové pracovné sily.
4. **Dlhšie trvanie výstavby.** Náklady na výstavbu sa zvýšili, pretože realizácia projektov trvá dlhšie. Čiastočne je to spôsobené veľkosťou a zložitou dnešných logistických nehnuteľností, ale na vine je aj nedostatok pracovných síl, väčšie regulačné prekážky a oneskorenie dodávok materiálu.
5. **Vybavenie budovy.** Dnešné logistické nehnuteľnosti sú sofistikovanejšie než kedykoľvek predtým. Medzi bežné požiadavky zákazníkov patria možnosti využívania obnoviteľných zdrojov energie, doplnkové vnútorné

a vonkajšie vybavenie, infraštruktúra na automatizáciu prevádzky a iné technológie.

Perspektíva

Dopyt bude uspokojený alebo bude prevyšovať ponuku. Rast nájomného na globálnej úrovni by mal v roku 2022 dosiahnuť jednociferné hodnoty.

Potlačovaný dopyt – vedľajší účinok vysokej spotreby a tlaku na dodávateľské reťazce, aby sa prispôbili potrebám e-commerce a rastúcemu objemu zásob – by mal udržať mieru neobsadenosti na rekordne nízkej alebo takmer rekordne nízkej úrovni, a to aj napriek postupnému zrýchľovaniu výstavby. Inflácia by mala naďalej tlačiť na zvyšovanie nájomného. Okrem toho je čoraz viac zákazníkov ochotných priplatiť si za kvalitné logistické priestory. Popredné online spoločnosti dnes

Obrázok 5

KOŠ STAVEBNÝCH NÁKLADOV

Ceny materiálov pre výstavbu skladov, EU-27

Kôš komodít, indexovaný na 100 v januári 2010



Ceny materiálov pre výstavbu skladov, USA

Kôš komodít, indexovaný na 100 v januári 2010

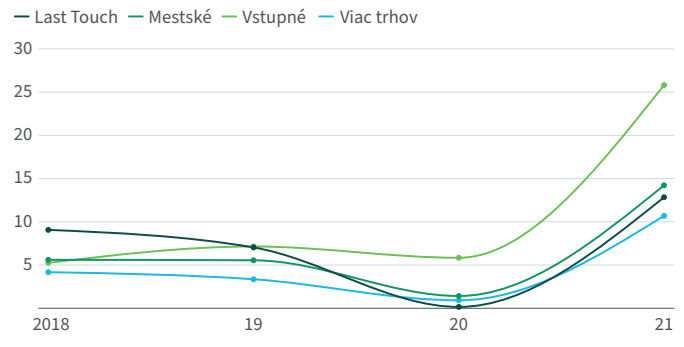


Zdroj: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Cenový index založený na koši komodít potrebných na výstavbu skladu: 47,5 % pre betón; 27,1 % pre konštrukčnú oceľ; 17,0 % pre strešné krytiny a dlažbu; a 8,5 % pre požiarnu potrubia.

Obrázok 4

KATEGÓRIE NEHNUTEĽNOSTÍ⁹

%



Zdroj: WEO MMF, Prologis Research.

Poznámka: Vážené na základe čistého prevádzkového príjmu vlastneného a spravovaného Prologis.

Obrázok 6

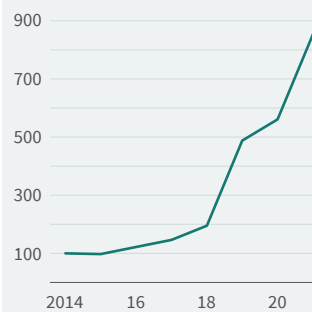
CENY POZEMKOV MÔŽU V ROKU 2022 ĎALEJ RÁŠŤ

Pozemkov pre logistické nehnuteľnosti je málo a dopyt po nich je vysoký. Tlak na ceny pozemkov a rast nájomného sa preto zvyšuje. Nedostatok pozemkov a dostupnosť investičného kapitálu na logistický development bude pravdepodobne naďalej podnecovať konkurenčný boj o zastavateľné pozemky.¹⁰

HODNOTA POZEMKOV, USA

Hodnota pôdy, indexovaná na 100 v roku 2014

New Jersey



Inland Empire



HODNOTA POZEMKOV, EURÓPA

Hodnota pôdy, indexovaná na 100 v roku 2014

Düsseldorf



Rotterdam



Zdroj: Prologis Research, Cushman & Wakefield.

vynakladajú približne 100 základných bodov svojich tržieb na prenájom logistických nehnuteľností. Pred 10 až 20 rokmi to bolo približne 25 až 35 základných bodov.⁸ Tieto trendy naznačujú, že zákazníci budú čeliť náročným trhovým podmienkam a pokiaľ si chcú zabezpečiť potrebné priestory, musia plánovať dopredu.

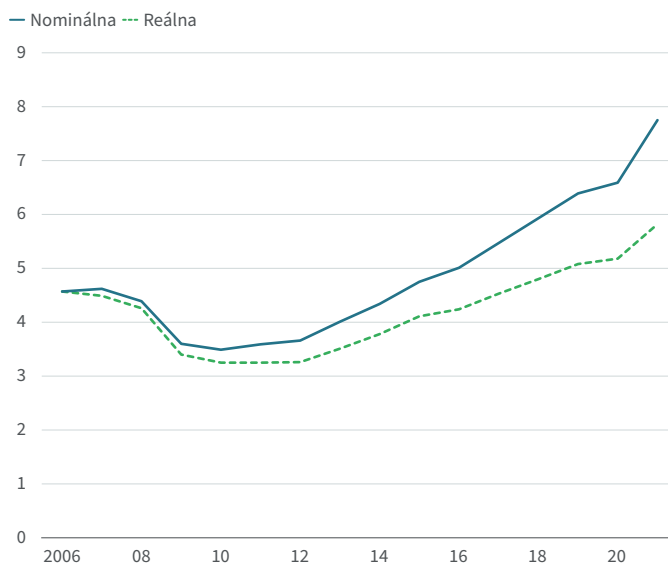
Regionálne trendy

Spojené štáty americké/Kanada

Čisté efektívne nájomné sa v roku 2021 zvýšilo o rekordných 17,6 %. Najrýchlejší rast nájomného bol zaznamenaný vo vstupných lokalitách na čele s kalifornským Inland Empire, kde nájomné vzrástlo o 58 %. Trhy v blízkosti veľkých spotrebiteľských centier, kde sú logistické jednotky väčšie, dostupnejšie a lacnejšie, zaznamenali v roku 2021 jedny z najrýchlejších rastov. Očakávame, že silný dopyt podporí rast nájomného na týchto trhoch, hoci nová ponuka na okrajových trhoch by mohla spomaliť tempo rastu v druhej polovici roka 2022 alebo neskôr.

Obrázok 7

EFEKTÍVNA TRHOVÁ SADZBA, USA/KANADA \$/stôp štv./rok



Zdroj: WEO MMF, Prologis Research.

Poznámka: Vážené odhadmi trhovými čistými prevádzkovými výnosov.

Obrázok 8

10 TOP TRHOV PODĽA RASTU NÁJOMNÉHO, USA/KANADA

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

Logistické priestory na pobreží zaznamenali v roku 2021 pomalší rast nájomného v porovnaní s obdobím pred pandemiou (keď bol rast najrýchlejší v celej krajine). Očakávame, že v roku 2022 dôjde k rýchlejšiemu nárastu nájomného v týchto lokalitách, keďže obavy sa z pandémie sa (dúfajme) zmiernia. To by znamenalo rozširovanie distribučnej siete na týchto trhoch pre potreby e-commerce.

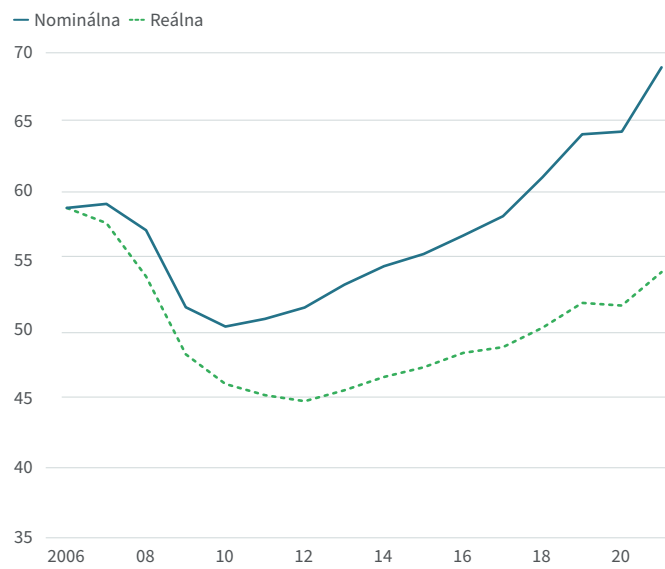
Európa

Rast trhového nájomného sa v roku 2021 zrýchlil na rekordných 7,2 %. Napriek zrýchleniu dopytu na celoeurópskej úrovni zaznamenali niektoré trhy negatívny rast nájomného. Konkrétne ide o Poľsko, Bratislavu a Budapešť – teda trhy s nižšími regulačnými alebo geografickými prekážkami na strane novej ponuky. Rastúce náklady na výstavbu a rekonštrukciu nehnuteľností by mohli túto dynamiku v roku 2022 zmeniť, keďže sa zvýši tlak na stavebné marže.

Trhy s najvýraznejším rastom nájomného sú charakteristické

Obrázok 9

EFEKTÍVNA TRHOVÁ SADZBA, EURÓPA \$/metrov štv./rok



Zdroj: WEO MMF, Prologis Research.

Poznámka: Vážené odhadmi trhovými čistými prevádzkovými výnosov.

Obrázok 10

10 TOP TRHOV PODĽA RASTU NÁJOMNÉHO, EURÓPA

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Širší Londýn | 6. Porýnie a Porúrie |
| 2. Midlands | 7. Berlín |
| 3. Praha | 8. Hamburg |
| 4. Frankfurt n. Mohanom – Rhein-Neckar | 9. Hannover |
| 5. Mníchov | 10. Utrecht |

veľmi nízkou mierou neobsadenosti nehnuteľností a vysokými prekážkami na strane novej ponuky. Najvýraznejší rast nájomného (13,1 %) bol zaznamenaný na britských trhoch. Na kontinente sa nájomné v roku 2021 zvýšilo len o 4,8 %, zatiaľ čo náklady na výstavbu a modernizáciu rástli dvojciferným tempom. V budúcnosti očakávame zrýchlenie rastu nájomného a zmenšenie tohto rozdielu.

Ázia

Čína

Rast nájomného v roku 2021 dosiahol 2,3 %. Približne polovica z 21 hlavných trhov zaznamenala rast nájomného nad svojím dlhodobým priemerom. Tomuto zoznamu dominovali najbohatšie čínske centrá spotreby, konkrétne regióny delty Jang-c'-ťiang a Perlovej rieky. Miera neobsadenosti tu zostala nízka v dôsledku silného dopytu a obmedzenej ponuky. Niektoré trhy čelili nadmernej ponuke, vrátane Čcheng-tu, časti Šen-jangu a časti Nankingu. Pokles nájomného pokračoval v mestách Wuhan, Tianjin a v niektorých častiach západnej Číny.

Japonsko

Nájomné v Japonsku v roku 2021 vzrástlo o menej ako 1 %, pričom dopyt držal krok s rekordnou ponukou na úrovni takmer 40 miliónov metrov štvorcových na dvoch hlavných trhoch v Tokiu a Osake. Miera neobsadenosti zostala na konci roka 2021 na nízkej úrovni 1,5 %, ¹¹ čo je o niečo vyššia úroveň ako v predchádzajúcom roku. Nízka inflácia v Japonsku vo

všeobecnosti udržiava nízku mieru rastu nájomného, ale zákazníci v niektorých lokalitách sú ochotní priplatiť si za výnimočne budovy.

Latinská Amerika

Mexiko

Čisté efektívne nájomné na hlavných mexických trhoch vzrástlo v roku 2021 o 10,5 %, čo do značnej miery kompenzovalo pokles o -1,9 % v roku 2020. Rast e-commerce v roku 2021 podporil dopyt v metropolitných oblastiach, zatiaľ čo nearshoringové aktivity podnietili rast na pohraničných trhoch. Za vyššie nájomné môžu predovšetkým rastúce náklady na výstavbu a modernizáciu (v roku 2021 o 20 % až 30 %) a nedostatok pozemkov vhodných na novú výstavbu. Očakávame, že nájomné bude naďalej rásť solídny tempom, keďže na väčšine trhov nová ponuka zaostáva za dopytom.

Brazília

V Brazílii sa nájomné v roku 2021 zvýšilo o 11,0 % na hlavných juhovýchodných trhoch (São Paulo a Rio de Janeiro). Dopyt po nehnuteľnostiach podporil rast e-commerce a preferencia menej rizikových investícií (prístup „flight-to-quality“). Hrubá absorpcia priestorov dosiahla rekordnú úroveň a ponuka bola nedostatočná, čo znížilo mieru neobsadenosti v São Paule. Zvýšené kapitálové náklady môžu obmedziť nové dodávky. V kombinácii s ďalším dopytom by mohla neobsadenosť ďalej klesať, čo by podporilo reálny rast nájomného.

Poznámky

1. Prologis Research sleduje sadzby nájomného na základe čistej efektívnej hodnoty. Čisté efektívne nájomné je upravené o bezplatné nájomné. Týmto spôsobom môžeme zachytiť zmeny skutočných ekonomických podmienok.
2. Ukazovateľ Prologis Rent Index bol zavedený v roku 2015 s cieľom kvantifikovať a analyzovať trendy nájomného a jeho rastu v celom globálnom sektore logistických nehnuteľností.
3. Prologis Research. Regionálne a globálne miery rastu nájomného sú vážené priemery rastu na úrovni trhu, pričom ako váhy sa používajú odhady trhových výnosov. Trhové výnosy vychádzajú z údajov Prologis Research, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Gerald Eve, Fraunhofer.
4. Kategórie na úrovni nehnuteľností; množiny sú vážené čistým prevádzkovým výnosom (NOI) z portfólia Prologis, na rozdiel od zvyšku dokumentu, ktorý je vážený trhovým NOI.
5. Údaje z USA od CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; údaje z Európy od CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.
6. Zdroj: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Poznámka: Medziročne k decembru 2021 v USA a k novembru 2021 v Európe. Cenový index založený na koši komodít potrebných na vybudovanie logistickej nehnuteľnosti – 47,5 % pre betón; 27,1 % pre konštrukčnú oceľ, 17,0 % pre strešné krytiny a dlažbu a 8,5 % pre požiarne potrubia.
7. Prologis. Poznámka: konečná hodnota pozemkov vychádza z pozemkového fondu Prologis (k 31. septembru 2021). Interne ocenené k 31. decembru 2021 na základe trhových vstupov za 4. štvrtrok 2021 (s použitím reziduálnych modelov).
8. Prologis Research.
9. Kategórie na úrovni nehnuteľností; množiny sú vážené čistým prevádzkovým výnosom (NOI) z portfólia Prologis, na rozdiel od zvyšku dokumentu, ktorý je vážený trhovým NOI.
10. Investment Intentions Survey 2022 od spoločnosti INREV a správa Global Investor Outlook Report 2022 od Colliers.
11. CBRE.
12. Prologis Research.

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 2021 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 1 miliardu stôp štvorcových (93 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.