PROLOGIS® Research

PROLOGIS LOGISTICS RENT INDEX | Január 2020

Trhové nájomné v roku 2019: Prevádzkové podmienky a dosahy ekonomiky na development spoločne viedli k nadpriemernému rastu

Prologis Ports Carteret, Carteret, New Jersey

Čo je nové?

- V celosvetovom meradle stúpla výška nájmov o 6 %, vďaka čomu sa podarilo zachovať rast z predošlých rokov.
- Najrýchlejší rast bol zaznamenaný v metropolitných oblastiach severnej Ameriky s nedostatkom voľných pozemkov.
- Pre náročnejšie trhové podmienky predstavoval rast v Európe 5 %.
- Vo väčšine geografických oblastí sveta došlo k obmedzeniu ponúkaných výhod súvisiacich s nájomným.

Prečo na tom záleží?

- Súhra početných faktorov, vrátane nedostatku pôdy a rastúcich nákladov na modernizáciu, zosilňuje tlak na výšku nájomného.
- Trvalo silný dopyt a nízka dostupnosť priestorov podporuje konkurenčný boj, predovšetkým na trhoch s vysokou spotrebou.
- Pri uspokojovaní potrieb v oblasti logistiky je potrebné brať do úvahy tiež prevádzkovú efektivitu a dostupnosť pracovnej sily.

6%
globálny rast nájomného

8%
rast nájomného v USA a Kanade

5%
rast nájomného v Európe [1]

OBLASTI S NAJVYŠŠÍM RASTOM NÁJOMNÉHO, USA/KANADA

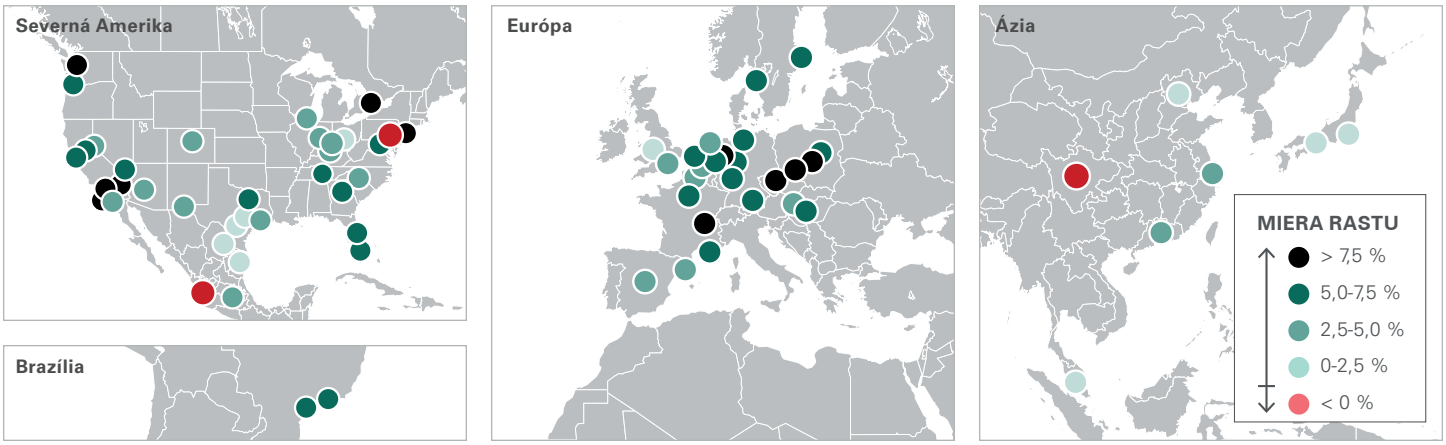
1. Toronto
2. New Jersey-New York City
3. Oblasť Los Angeles
4. Seattle
5. Inland Empire (Kalifornia)

OBLASTI S NAJVYŠŠÍM RASTOM NÁJOMNÉHO, EURÓPA

1. Lyon
2. Širšie Sliezsko (Poľsko)
3. Praha
4. Hannover
5. stredné Poľsko

Obr. 1

TEMPO RASTU V ROKU 2019 PODĽA TRHU, TOP 70 GLOBÁLNYCH LOGISTICKÝCH REGIÓNOV



Poznámka: vážený odhad čistých trhových prevádzkových výnosov

Čo bude ďalej?

- Napriek celosvetovej ekonomickej neistote by mali štrukturálne trendy, ktoré boli dodnes hnacím motorom dopytu po priestoroch, naďalej podnecovať logistické spoločnosti, aby rozširovali svoje siete.
- V dôsledku rozširovania možností doručenia tovaru priamo k spotrebiteľom musia predajcovia rýchlejšie doplňovať svoje skladové zásoby, a tým sa zvyšuje dopyt po logistických službách v centrách miest.
- Aktuálny vývoj v oblasti prenájmu nových budov je dôkazom vysokého dopytu po dobre situovaných nehnuteľnostiach. Podporuje tiež argumentáciu o predpoklade rastu nájmu pri podpise nových zmlúv o výstavbe a zvyšovaní cien pozemkov.
- Rast nájomného bude pravdepodobne najvýraznejší v lokalitách Last Touch® – v blízkosti spotrebiteľských centier, ktoré združujú ľudí s vyššími príjmami.

Globálny prehľad

Index výšky nájomného Prologis Logistics Rent Index sleduje trendy v raste efektívneho čistého trhového nájomného na hlavných logistických trhoch v Spojených štátoch, v Európe, Ázii a Južnej Amerike.[2] Naša unikátna metodika pracuje so zmluvným nájomným za logistické nehnuteľnosti po očistení o poskytnuté zvýhodnenia. Pri zostavovaní indexu kombinuje Prologis Research poznatky o lokálnych trhových cenách s údajmi z nášho globálneho portfólia. Údaje o nájomnom na regionálnej a globálnej úrovni sú váženými priemermi odvíjajúcimi sa od odhadovaných trhových výnosov.

Kľúčové zistenia:

- **Severná Amerika a Európa rástli v roku 2019 najvýraznejšie.** Rast nájomného prekonal dlhodobé trendy 2 až 3-krát.
- **Rast bol rozsiahly.** Na troch štvrtinách trhov sa pohyboval medzi 2 až 8 %.
- **Najvyššie dosahované nájmy v jednotlivých lokalitách rástli, a to predovšetkým pre nedostatok voľných priestorov a zvyšujúcim sa nákladom na modernizáciu.** Rast nájomného sa líšil na úrovni čiastkových trhov s vysokým dopytom po Last Touch lokalitách.

Obr. 2

NAJVYŠŠÍ RAST NÁJOMNÉHO V ROKU 2019, CELOSVETOVO

1. Toronto
2. New Jersey – New York City
3. Oblasť Los Angeles
4. Seattle
5. Inland Empire (Kalifornia)
6. Lyon
7. Širšie Sliezsko (Poľsko)
8. Orange County (Kalifornia)
9. Praha
10. Hannover

- **Napriek odlišným ekonomickým podmienkam jednotlivých krajín bol výkon lokálnych trhov rovnovážny.** Napríklad v Nemecku aj v Brazílii vzrástlo nájomné o 6 %.
- **Dosah obchodnej politiky bol len čiastočný.** Vstupné trhy v USA, Európe a Číne napr. vykazovali nadpriemerný výkon, čo svedčí o odolnosti spotrebiteľských trhov.
- **Zahrnuté boli tiež trhy s rizikovým zásobovaním.** Len hŕstka z nich vykázala v roku 2019 pokles nájomného (napr. východné Midlands, Guadalajara, stredná Pensylvánia, Čchung-čching a Šen-jang.)

Čo čakať v roku 2020:

- **Neistota týkajúca sa ekonomických podmienok a geopolitiky bude pokračovať.** V roku 2019 bol dosiahnutý pokrok v obchodných záležitostiach (brexit, NAFTA a prvá fáza dohody medzi USA a Čínou), ale mnoho ich ešte zostáva vyriešiť. Rozhodovanie zákazníkov to neovplyvnilo, ale zmeny nálad je treba sledovať.
- **Štrukturálne faktory by mali podporovať silný dopyt.** Aj v dobe neistoty zákazníci podnikajúci v oblasti logistiky dobre chápu, že ich konkurenčná výhoda je spojená s moderným dodávateľským reťazcom. A ich pohľad sa zrejme nezmení.
- **Pracovná sila zostáva výzvou.** Prístup k dopravným uzlom je kľúčovou podmienkou aj pre personálne zabezpečenie firiem.
- **Pokles úrokových sadzieb môže mať ekonomický dosah na development.** Naďalej zostane prekážkou nedostatok pôdy.
- **Výrazný rast nájomného sa predpokladá na trhoch s vysokou spotrebou.** Potreba prenajať si nehnuteľnosť v blízkosti koncových spotrebiteľov a eliminovať dodávateľské bariéry budú spoločne tlačiť nahor výšku nájomného.

V HĽADÁČIKU

Stúpajúce náklady na modernizáciu podporujú trhový rast nájomného

Náklady na modernizáciu logistických nehnuteľností sú ovplyvňované aktuálnymi potrebami zákazníkov. Rastúce modernizačné náklady súvisia s niekoľkými štrukturálnymi trendmi, ako sú: (i) zložité prevádzkovanie podnikania vyžadujúce použitie nákladnejších stavebných prvkov s cieľom vyššieho objemu spracovaných položiek a udržateľnosti; (ii) vyššie poplatky za environmentálne vplyvy podnikania a prísnejšie miestne stavebné predpisy; a (iii) nedostatok pozemkov na výplňovú zástavbu blízko spotrebiteľských centier.

Modernizačné náklady stúpajú po celom svete. V čase stability horných úrokových sadzieb a podnikateľského prostredia je rast nájomného spôsobený práve nákladmi na modernizáciu. Za posledné tri roky sa stavebné náklady na hlavných trhoch zvýšili v Severnej Amerike o takmer 20 %, v kontinentálnej Európe o 25 %, o viac než 15 % v Číne, o 8 – 10 % v Japonsku a o <5 % v Latinskej Amerike. Náklady na pôdu sa naďalej zvyšujú na trhoch s najvyšším rastom nájomného, hlavne v oblastiach pre výplňovú zástavbu, ako sú pobrežné metropoly USA, kde sa vlani takmer zdvojnásobila cena najlepších pozemkov na výstavbu (napr. v širšom okolí New Yorku).

Čo to znamená pre zákazníkov?

Na väčšine trhov by mala v roku 2020 zostať dostupnosť priestorov obmedzená, takže ešte dôležitejšie bude, aby si spoločnosti využívajúce logistické riešenia zaistili nehnuteľnosti v dostatočnom predstihu. Prevádzka v najlepšie umiestnených budovách bude efektívna vďaka nižším nákladom na dopravu (čas a vzdialenosť) a lepšiemu prístupu k pracovnej sile.

Čo to znamená pre investorov?

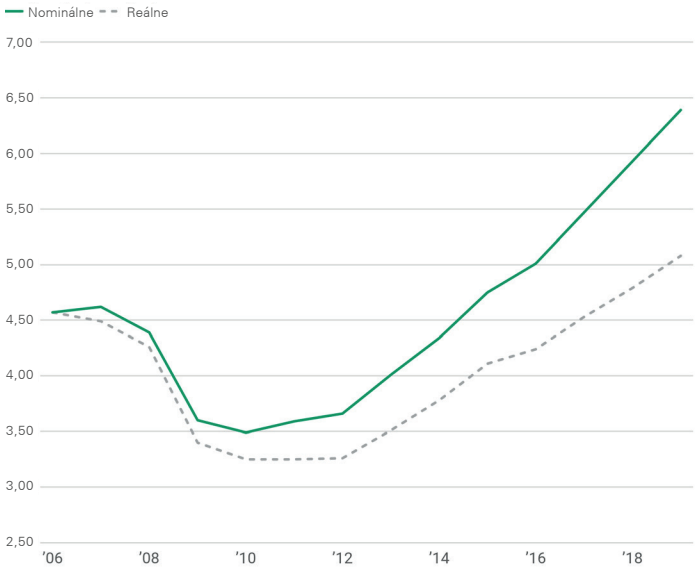
S cieľom modernizovať dodávateľský reťazec využívajú logistické firmy dáta, vďaka ktorým sú ich siete transparentnejšie. Najvyššie dosahované nájomné v atraktívnych lokalitách, ktoré zákazníkom zaisťujú prevádzkovú efektivitu, stúpa. Štrukturálne obmedzenie ponuky (tzn. pozemkov) vytvára predpoklady pre ďalší rast nájomného v krátkodobom aj dlhodobom horizonte.

Spojené štáty/Kanada

Štrukturálne faktory tvoria základ pre ďalší nadpriemerný rok. Logistické priestory sa stali nezanedbateľným zdrojom príjmov, a to predovšetkým v najhustejšie zaľudnených oblastiach. Nájomné v Severnej Amerike stabilným tempom rastie a za rok 2019 dosiahlo o 8 % vyššiu úroveň. Rast nájomného v Severnej Amerike bol za posledné tri roky najsilnejší na svete. Prevádzková efektivita dosiahnutá skvalitnením produkcie tiež oživila dopyt po nových, väčších budovách na viacerých čiastkových trhoch naprieč kontinentom.

Stúpajúce náklady na modernizáciu a neustále zlepšovanie vybavenia budov tlačí na rast nájomného. V roku 2019 zohrala rolu pri zvyšovaní nájomného, okrem rastúcej konkurencie v oblasti dopytu po pozemkoch, tiež ekonomická situácia v stavebníctve. Náklady na modernizáciu budov rýchlo stúpali, a to predovšetkým kvôli cenám pozemkov, o ktoré začali developerské spoločnosti súťažiť. V niektorých lokalitách s vysokou hustotou zaľudnenia sa cena pôdy v priebehu

Obr. 3
NÁJOMNÉ SADZBY SPOJENÉ ŠTÁTY/KANADA
$/štvorcová stopa/rok



Zdroj: IMF WEO, Prologis Research
Poznámka: vážený odhad čistých trhových prevádzkových výnosov

Obr. 4
AMERICKÉ A KANADSKÉ MESTÁ S NAJVYŠŠÍM NÁJOMNÝM

1. Toronto
2. New Jersey – New York City
3. Oblasť Los Angeles
4. Seattle
5. Inland Empire (Kalifornia)
6. Orange County (Kalifornia)
7. Južná Florida
8. Dallas
9. Las Vegas
10. Portland

posledných rokov zhruba zdvojnásobila. Stavebné náklady v roku 2019 rástli až o 3 – 5 %. V roku 2018 to bolo 9 %. K rastu prispievali tiež mzdy, náklady na materiály a mestské poplatky.

Tieto trendy sú viditeľné predovšetkým v oblastiach s obmedzenou ponukou. Vo všeobecnosti platí, že čím bližšie je logistická budova ku koncovému spotrebiteľovi, tým silnejší dopyt potenciálnych zákazníkov sa na ňu vzťahuje, a tým menej je v danej lokalite vhodnej pôdy na výstavbu, ktorá by dopyt uspokojila. Táto dynamika vytvorila historicky najnižšiu mieru neobsadenosti a zvýšila dopyt ako po dostupnej pôde, tak po existujúcich stavbách. V dôsledku vyššie uvedeného zaznamenali svetové metropoly najsilnejší rast nájomného. Najvyšší nárast na amerických a kanadských trhoch v roku 2019 vykázali Toronto (18 %), Južná Kalifornia (12 %) a Seattle (12 %).

Európa

V roku 2019 došlo k najsilnejšiemu rastu nájomného. Čisté nájomné sa v Európe zvýšilo o viac než 5 %, a dosiahlo tak najvyššiu úroveň. Tento rast bol spôsobený celkovým rastom zmluvného nájomného. Po niekoľkých rokoch, keď boli nájmy znižované rôznymi typmi zvýhodnení, je v súčasnosti na viacerých trhoch po celej Európe úroveň stimulov, ako je napr. bezplatné nájomné, veľmi nízka.

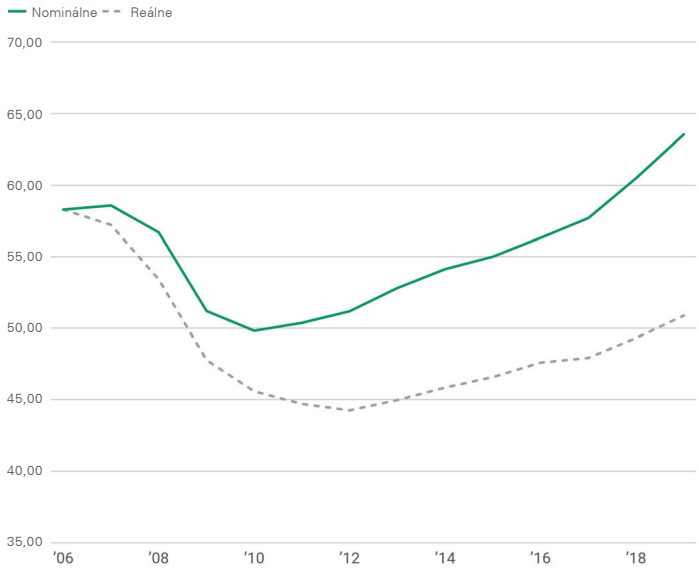
Rast bol poháňaný historicky najnižšou mierou neobsadenosti a rastúcimi nákladmi na modernizáciu. Prevádzkové ukazovatele zostali v roku 2019 silné. Nová ponuka, ruka v ruke s robustným dopytom, posunula mieru neobsadenosti v Európe na najnižšiu úroveň, a to na 3,7 % – čo je globálne najnižšia hodnota. Nedostatok pôdy je ešte výraznejší na kľúčových trhoch. Naďalej sa zvyšujú náklady na modernizáciu, obzvlášť v dôsledku zvyšovania stavebných nákladov a cien pôdy. Subjekty poskytujúce úvery na výstavbu tak môžu vďaka vyššiemu nájomnému dosiahnuť požadované výnosy.

Európsky kontinent zaznamenal už tretí rok po sebe obrovský rast o viac než 6 %. V roku 2019 sa objavili dva významné trendy súvisiace s nájomným. Po prvé, na vyspelých trhoch, ako sú napríklad Porýnie-Porúrie, južné Holandsko, Štokholm a Praha, pokračoval značný rast nájmov. Iniciátormi tohto rastu boli pozitívny sentiment a nedostatočná ponuka. Po druhé, rast sa prejavil na trhoch, ktoré sú v ranej fáze nájomného cyklu, vrátane trhov vo Francúzsku, Taliansku a Poľsku. Zlepšenie trhových podmienok a rastúce modernizačné náklady vytvárajú tlak na zatiaľ relatívne nízke nájomné na spomenutých trhoch. Zaujímavé je, že prístavné trhy, ktoré sú otvorenému medzinárodnému obchodu, tiež zaznamenali solídny rast. Rotterdam a Hamburg, jedny z najväčších európskych uzlov na preklad kontajnerov, zaznamenali rast vyšší ako 6 %. Tieto trhy tak preukázali vysokú odolnosť napriek nedostatku pôdy a rozsiahly, rozmanitý dopyt aj v časoch obchodného napätia.

Latinská Amerika

Mexiko zaznamenalo mierny reálny rast trhového nájomného. Prostredie pre logistickú prevádzku na šiestich hlavných trhoch v krajine zostalo vo väčšine prípadov v rovnováhe, a to z dôvodu, že celková neobsadenosť zostala stabilná zhruba na úrovni 4,5 % [3]. Dopyt po

Obr. 5
NÁJOMNÉ SADZBY V EURÓPE
$/štvorcový meter/rok



Zdroj: IMF WEO, Prologis Research
Poznámka: vážený odhad čistých trhových prevádzkových výnosov

Obr. 6
EURÓPSKE MESTÁ S NAJVÄČŠÍM RASTOM NÁJOMNÉHO

1. Lyon
2. Horné Sliezsko (Poľsko)
3. Praha
4. Hannover
5. Stredné Poľsko
6. Budapešť
7. Varšava
8. Paríž
9. Hamburg
10. Marseille

logistických nehnuteľnostiach výrazne predstihol zvyšok ekonomiky. Globálne spomalenie v spracovateľskom priemysle a nízka dôvera domácich podnikov však v roku 2019 brzdili ďalší rast nájomného. Výška nájmov sa v roku 2019 napriek tomu mierne zvýšila, avšak stále sa nachádza pod indexom spotrebiteľských cien a nižšie, než ako naznačovali nízka miera neobsadenosti a zdravé ekonomické prostredie v Spojených štátoch.

Nové záblesky v Brazílii. Po nevýraznom vývoji v posledných rokoch dochádza k oživeniu aj v Brazílii. Celková neobsadenosť zostáva zvýšená, ale prevádzkové podmienky moderných nehnuteľností na najlepších čiastkových trhoch sa v roku 2019 znormalizovali. Rast trhového nájomného prevyšoval miestnu infláciu. Kapitálové toky do logistických nehnuteľností zostávajú silné, podporované sú znížením SELIC (sadza brazílskych jednodňových pôžičiek) o 200 bázických bodov – čo je dôvod pre silnú kompresiu najvyššej úrokovej sadzby. Reálne trhové nájomné sadzby zostávajú zhruba 35 % pod úrovňou vrcholu predchádzajúceho cyklu v roku 2014. Zdá sa, že cyklická ekonomika má silnejšie základy.

Ázia

V Japonsku bol rast nájomného stabilný. Okrem stabilných ekonomických podmienok a zlepšovania ukazovateľov zásadných pre logistické nehnuteľnosti, si všetky japonské trhy udržali mierne pozitívny vývoj výšky nájomného medzi 0,5 až 1,5 %, čo je síce stále menší rast, než vykazujú trendy, ale stále v súlade so súčasnou nízkou infláciou. Čiastkové trhy v Tokiu a Osake, ktoré boli predtým presýtené ponukou, sa v priebehu roku 2019 zotavovali, pričom rekordná úroveň dopytu absorbovala novú aj existujúcu ponuku. To viedlo k celkovej miere neobsadenosti na úrovni nízkych jednociferných čísel. Nehnuteľnosti typu Last Touch v Tokiu vykázali najsilnejšie zisky z prenájmu. Tie sú však skromné v porovnaní s inými husto zaľudnenými svetovými trhmi.

V Číne sa rast nájomného líšil medzi etablovanými a rozvíjajúcimi sa trhmi. Obmedzená ponuka v metropolitných oblastiach viedla k zdravému rastu nájomného okolo 5 %. Silný a rôznorodý dopyt zákazníkov v integrovaných mestských klastroch ovplyvňoval ceny, predovšetkým v Šanghaji, Pekingu a v Kantone. Naopak, na trhoch s menej limitovanou ponukou, predovšetkým v západnej Číne, došlo k poklesu nájmov v dôsledku dočasného dodávateľského cyklu spojeného so slabým výkonom automobilového odvetvia. Aj tak existujú na čiastkových trhoch rozdiely: tie, ktoré sa nachádzajú bližšie k mestským centrám, zaznamenali všeobecne silnejší rast podporený dopytom od 3PL spoločností a maloobchodu. Vzhľadom na to, že obchodné trhy vďaka svojej veľkej spotrebiteľskej základni stále expandujú, geopolitika neovplyvnila sektor logistických nehnuteľností, no pre širší okruh odvetví zostáva stále významným rizikom.

Vyhliadky Prologis Research na rok 2020

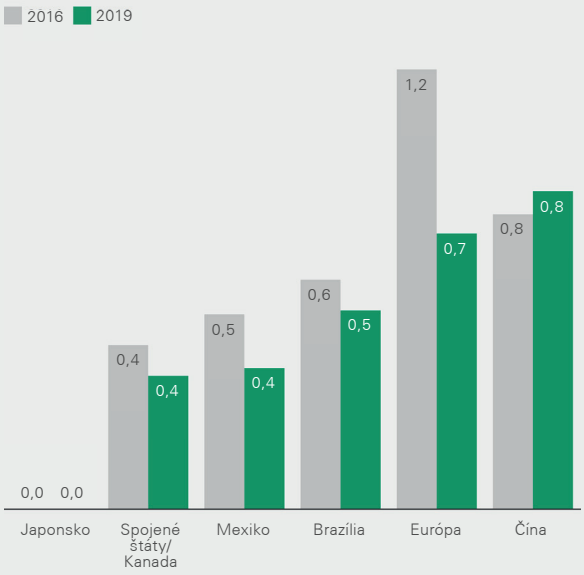
Rok 2020 bude v niekoľkých ohľadoch podobný roku 2019 - pretrvávajú sťažené podmienky na lokálnych trhoch, zintenzívňuje sa dôraz na modernizáciu stratégií v oblasti dodávateľského reťazca a spotrebitelia stoja na pevných základoch – napriek tomu sa všetko odohráva na pozadí neistoty prameniacej z geopolitického a hospodárskeho vývoja. Trhová rovnováha medzi dopytom a ponukou sa ukázala ako primárny determinant pre rast v oblasti prenájmu. Výskumné oddelenie Prologis Research preto očakáva, že aj v roku 2020 bude pokračovať vysoký rast nájomného. Nadpriemerné hodnoty budú pravdepodobne dosiahnuté v oblastiach so štrukturálnymi prekážkami pre development v podobe obmedzenej dostupnosti pôdy, náročných procesov v rámci územného plánovania či otázok prístupu k pracovnej sile, čo sa tiež odráža vo vysokých nákladoch na pôdu a výstavbu. Hoci by akékoľvek uvoľnenie v oblasti úverovej politiky mohlo výstavbu uľahčiť, dostupnosť pozemkov bude aj naďalej prekážkou.

DODATOK

Úrovne zvýhodňovania vo svete

Celá táto správa Prologis Research sleduje čisté sadzby nájomného. To znamená nájomné bez zohľadnenia výhod v podobe prenájmu zdarma. Týmto spôsobom môžeme zachytiť zmeny v reálnych ekonomických podmienkach zohľadňujúcich ponuku. Od vydania tejto správy v roku 2016 sa miera poskytovania stimulov globálne znižuje, viď nižšie:

Obr. 7
SVETOVÁ MIERA ZVÝHODŇOVANIA
Mesiace za rok



Zdroj: Prologis Research

Poznámky

[1] Miera rastu regionálneho a svetového nájomného uvedená v texte je váženým priemerom miery rastu na trhu, pričom odhady trhového výnosu sú použité ako váha.

[2] Prologis Rent Index bol predstavený v roku 2015 ako spôsob kvantifikácie a analýzy trendov rastu nájomného v celom sektore logistických nehnuteľností.

[3] Z pohľadu CBRE, NAI, Solili a Prologis na moderné priestory.

Výhľadové prehlásenia

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 vlastnú bielu knihu 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 2019 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 814 miliónov stôp štvorcových (76 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách. Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 000 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.

Prologis
Pier 1, Bay 1
San Francisco, CA 94111
Spojené štáty americké
+1 415 394 9000
www.prologis.com

Copyright © 2020 Prologis, Inc. Všetky práva vyhradené.

PROLOGIS®