

Pokračujúci rast európskych logistických nehnuteľností v roku 2019

Nie je žiadnym prekvapením, že európsky logistický trh aj minulý rok pokračoval v expanzii. 2018 bol ďalším rokom charakteristickým vysokým dopytom po priestoroch zo strany nájomcov, miera neobsadenosti dosiahla historické minimum a došlo k dlho očakávanému navýšeniu nájmov. Na začiatku roka 2019 vznikli obavy spojené s volatilitou kapitálového trhu a vývojom globálnej ekonomiky v dôsledku brexitu a napätých hospodárskych vzťahov medzi Spojenými štátmi a Čínou. Aj keď trh logistických nehnuteľností zakončoval rok 2018 v skvelej kondícii, rastúce obavy zo začiatku tohto roka nás vedú k nevyhnutnej otázke: čo možno očakávať v priebehu tohto roka?

Po prvé, európsky trh s logistickými nehnuteľnosťami v roku 2018 významne posilnil, čo je pozitívnym predpokladom pre jeho ďalšiu expanziu v roku 2019.

V celoeurópskom meradle sa čisté efektívne nájom v roku 2018 zvýšili v priemere o 4,5 percenta a rovnaká miera rastu je predpokladaná aj pre rok 2019. Nájom pritom takto stúpali najviac od prelomu storočia, kedy sa celoeurópsky logistický trh reálne zformoval.¹ Rovnako ako v roku 2018 sa predpokladá, že pre rast nájomného budú určujúce kontinentálne trhy ako Poľsko, Nemecko, Francúzsko, Česká republika a Taliansko, ktoré už dlhšiu dobu zaznamenávajú mierny rast. Zatiaľ čo v uplynulých rokoch ešte k rastu nájmov na všetkých trhoch nedochádzalo, pre rok 2019 je predpokladaný na väčšine kontinentu, a to v nemalej miere.

Po druhé, rast trhu ovplyvňuje viac urýchľujúcich faktorov. Základy trhu sú silné: zákaznícky sentiment pozitívny, dopyt vysoký a ponuka umiernená, zaznamenávame tiež nedostatok pôdy pre ďalšiu výstavbu a neobsadenosť na historicky najnižšej úrovni. Veľký dopyt je predpokladaný aj naďalej, rovnako tak ako nízka miera neobsadenosti priestorov.¹ Tempo zmien bude v nasledujúcich rokoch pravdepodobne akcelerovať, najmä s rozvojom e-commerce a nehnuteľností typu Last Touch®. Zároveň sú ale nájom stále nižšie, než boli pri dosiahnutí minulého maxima, rovnako tak ako reprodukčná cena nehnuteľností na väčšine trhov. Nová výstavba musí byť sprevádzaná rastom nájmov. V neposlednom rade sa zvyšujú reprodukčné náklady, čo je zapríčinené stúpajúcimi nákladmi v stavebníctve aj rastúcimi cenami pozemkov. To má vplyv na rozvoj výstavby a tlačí ceny nájmov na väčšine trhov hore.

Po tretie, rast zaznamenáva aj kontinentálna Európa.

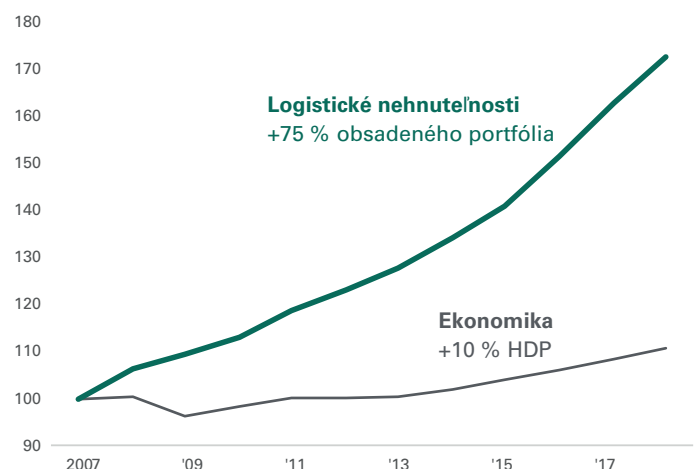
Pretrvávajúcimi trendom, ktorý začal byť viditeľný už v roku 2018, je šírenie rastu zo Spojeného kráľovstva na kontinent. Pred tromi či piatimi rokmi bolo Spojené kráľovstvo z hľadiska rastu vedúcim európskym trhom. Napriek neistote, ktorú spôsobuje diskusia o brexite, tu dopyt zostáva na zdravej úrovni a neobsadenosť je nízka. Na kontinente môžeme rozlíšiť dva typy rastových trhov. Prvým z nich sú vyspelé trhy typické pokračujúcim výrazným rastom nájmov, napríklad Mníchov, južné Holandsko, Göteborg alebo Praha. Tieto trhy už teda expanziu zaznamenali - a je tam predpokladaná aj pre rok 2019. Druhý typ trhov, ku ktorému sa radí napríklad Paríž, Varšava, Sliezsko či Miláno, sa nachádza v ranej fáze rastového cyklu nájmov.

Rast nájmov tu začína z nižšej úrovne, avšak vďaka priaznivým trhovým podmienkam so značným potenciálom do roku 2019. Zároveň ale väčšina týchto trhov rástla už v roku 2018.

Narastajúci zmätok. Ako volatilita kapitálového trhu, tak napätie v obchodnej sfére či brexit, môžu potenciálne ovplyvniť celkovú ekonomiku a nakoniec aj logistický trh v Európe. Európske trhové prostredie je však riadené štrukturálnymi faktormi dopytu, ako je rekonfigurácia dodávateľských reťazcov a rastúca miera prijatia. Už teraz môžeme pozorovať, že dané štrukturálne faktory za uplynulú dekádu tieto riziká do veľkej miery izolovali. Od roku 2007 európsky logistický trh vyrástol o 75 percent, zatiaľ čo ekonomika len o 10 percent.

Po štvrté, rast v logistickom sektore bude podľa všetkého trvať aj po roku 2019. Štrukturálne faktory ako e-commerce,

POROVNANIE RASTU LOGISTIKY VS. EKONOMIKY, EURÓPA (index 100 v roku 2007)



urbanizácia a rekonfigurácia by mali viesť k navýšeniu dopytu po inštitucionalizovaných logistických nehnuteľnostiach v akejkoľvek fáze ekonomického cyklu. V skutočnosti štrukturálne zmeny vedú k tomu, že zákazníci skôr starostlivo posudzujú celkové konečné náklady na sieť než individuálne prevádzkové výdavky na dopravu, nehnuteľnosti a pracovnú silu - čo sa ukazuje byť optimálnou praxou, ktorú preberajú dopredu zmyšľajúci zákazníci. Optimalizácia spotrebiteľského reťazca často vyžaduje zahrnutie prielukovej výstavby, ktorá zaistí koncovým zákazníkom lepšie služby, rovnako ako nižšie náklady. To je pre oblasť logistických nehnuteľností, ktorých podiel v nákladoch spotrebiteľského reťazca tvorí iba 5 percent¹, naskrz pozitívne. Výskumné oddelenie Prologis Research prednedávnom vykonalo štúdiu, ktorá ukázala, že každé jedno percento úspor nákladov na dopravu a pracovnú silu sa rovná 15 až 20 percentám nákladov na prenájom logistických nehnuteľností. Preto sú nehnuteľnosti - celkom správne - považované za faktor určujúci hodnotu skôr ako primárne nákladovú položku. Z pohľadu kapitálového trhu nižšie sadzby a zásadné úlohy požiadaviek na návratnosť menia rovniciu výstavby

a vytvárajú podmienky pre rast nájomov. To všetko, v kombinácii s obmedzenou dostupnosťou pôdy, najmä v prielukových lokalitách, tvorí predpoklad rastu v dlhodobom horizonte.

Sčítané a podčiarknuté: V roku 2019 čakajme silný výkon. Aj keď by zvýšenie nájomov malo na európskych logistických trhoch viesť k rastu, najmä na tých s orientáciou na mestskú prielukovú výstavbu, môžu politické či ekonomické riziká všetky predpovedané scenáre kedykoľvek zmeniť. Trhové podmienky zostávajú priaznivé a najmä štrukturálne faktory riadiace dopyt hovoria pre naplnenie prognóz. Na pozadí tendencie rastu pretrvávajúceho z roku 2018, urbanizácie, rozvoja e-commerce a dopytu po nehnuteľnostiach typu Last Touch® možno v roku 2019 očakávať, že európsky trh s logistickými nehnuteľnosťami naberie ďalšie obrátky.

Poznámky

1. Prologis Research

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.

Výskumné oddelenie 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 2018 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných spoločností) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 768 miliónov stôp štvorcových (71 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenájíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 100 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.

Prologis
Symphony Offices
Gustav Mahlerplein 17-21
Amsterdam 1082 MS
Holandsko
+31 20 655 6666
www.prologis.com

Copyright © 2019 Prologis, Inc. Všetky práva vyhradené.

