

Styczeń 2019 r.

Kontynuacja dynamicznego wzrostu europejskiego rynku nieruchomości logistycznych w 2019 roku.

Nie jest zaskoczeniem, że w związku z silnym popytem ze strony najemców, historycznie niskim poziomem pustostanów oraz długo oczekiwanym wzrostem stawek czynszu, rok 2018 był kolejnym rokiem ekspansji europejskiego rynku nieruchomości logistycznych. Na początku 2019 roku wzrosły obawy dotyczące niestabilności rynków kapitałowych oraz potencjalnego wpływu Brexitu i napięć handlowych między USA a Chinami na światowe PKB. Choć z punktu widzenia rynku nieruchomości logistycznych rok 2018 zakończył się bardzo pozytywnie, nasuwa się nieuniknione pytanie – czego możemy spodziewać się w 2019 roku?

Po pierwsze, dynamiczny wzrost europejskiego rynku nieruchomości logistycznych w 2018 roku napawa optymizmem i pozwala spodziewać się dalszej ekspansji w 2019 roku.

W 2018 roku stawki efektywnego czynszu netto wzrosły na poziomie ogólcuropejskim o około 4,5 procent (jest to największy wzrost od przełomu wieków – daty powstania prawdziwego ogólcuropejskiego rynku nieruchomości logistycznych¹). W 2019 roku można spodziewać się podobnego tempa wzrostu. Po dłuższym okresie umiarkowanego tempa wzrostu oczekuje się, że to rynki kontynentalne, takie jak Polska, Niemcy, Francja, Czechy i Włochy, będą kołem zamachowym dynamiki wzrostu stawek czynszu. Podczas gdy w ostatnich latach wzrost stawek czynszu miał lokalny i odizolowany charakter, oczekuje się, że w 2019 roku stawki te pójną znacznie w górę na większości rynków kontynentalnych.

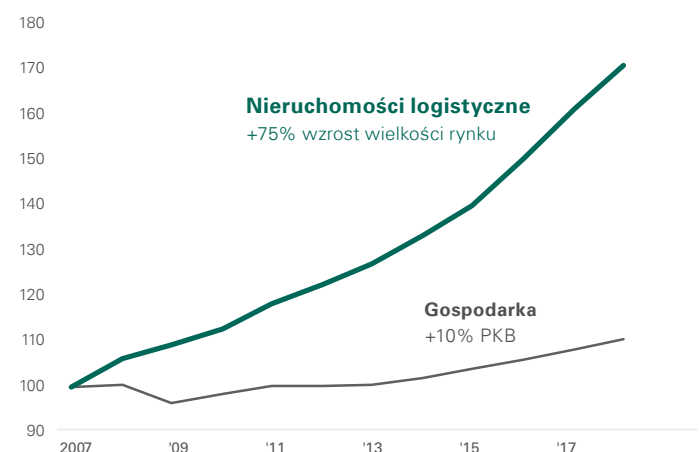
Po drugie, potencjał rynku wzmacniany jest przez szereg czynników. O silnych fundamentach rynku stanowią pozytywne nastroje wśród konsumentów, wysoki popyt, regularna podaż, niedobór gruntów oraz rekordowo niski poziom pustostanów. Przewiduje się, że popyt utrzyma się na wysokim poziomie, a liczba pustostanów na rynku europejskim pozostanie niewielka². W nadchodzących latach tempo zmian ma być jeszcze większe za sprawą umocnienia się roli handlu elektronicznego i obiektów typu Last Touch[®]. Stawki czynszu wciąż są niższe w porównaniu z wcześniejszymi punktami odniesienia oraz wskaźnikami kosztów odtworzenia na większości rynków. Wyższe stawki czynszu są konieczne, aby uzasadnić uruchamianie nowych projektów budowlanych. Wzrost kosztów odtworzenia wynika z wyższych kosztów budowy i rosnących cen gruntu, co przekłada się na wyniki inwestycyjne danego obiektu i skutkuje wzrostem stawek czynszu na większości rynków.

Po trzecie, wzrost rozprzestrzenia się również na kontynencie. W 2018 roku tendencja wzrostowa z Wielkiej Brytanii dotarła na kontynent. Około 3–5 lat temu Wielka Brytania była główną siłą napędową wzrostu w Europie. Pomimo niepewności związanej z Brexitem popyt na rynku brytyjskim utrzymuje się na wysokim poziomie, a ilość pustostanów pozostaje niewielka. Na kontynencie wyróżnić można dwa rodzaje rynków. Pierwszy z modeli to dynamiczny wzrost stawek czynszu na dojrzałych rynkach, takich jak Monachium, południowa Holandia, Göteborg i Praga. Na rynkach tych zapanował już zatem wzrost, przy czym powinien on utrzymywać się również w 2019 roku. Do drugiej grupy należą rynki takie jak Paryż, Warszawa,

Śląsk i Mediolan, gdzie cykl stawek czynszu jest w początkowej fazie. Wzrost stawek czynszu na tych rynkach rozpoczyna się od niskiej podstawy, przy czym z uwagi na korzystne warunki rynkowe potencjał wzrostu w 2019 roku jest znaczny. Na większości wspomnianych rynków istotny wzrost odnotowano już w 2018 roku.

Coraz większy zamęt. Napięcia handlowe i Brexit, podobnie jak niestabilność rynków kapitałowych, mogą mieć wpływ na całą gospodarkę i, co za tym idzie, na europejski rynek logistyczny. Rynek europejski jest jednak wspierany przez strukturalne czynniki wzmacniające popyt, takie jak rekonfiguracja łańcucha dostaw i wzrastające tempo adaptacji innowacji. Długotrwała linia trendu pokazuje, że w ciągu ostatniej dekady wspomniane wcześniej ryzyka zostały w znacznym stopniu zneutralizowane przez te strukturalne czynniki wzrostu. Od 2007 roku europejski rynek logistyczny zwiększył się o 75 procent, podczas gdy gospodarka zanotowała wzrost o 10 procent.

PORÓWNANIE WZROSTU NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOGISTYCZNYCH I WZROSTU GOSPODARCZEGO, EUROPA (wskaźnik z 2007 roku = 100)



Po 2019 roku przewiduje się wzrost w sektorze logistycznym.

Strukturalne czynniki napędzające rynek, takie jak handel elektroniczny, urbanizacja i rekonfiguracja łańcucha dostaw, powinny doprowadzić do zwiększonego popytu na nieruchomości logistyczne w dowolnej fazie cyklu gospodarczego. W obliczu tych zmian strukturalnych klienci dokładnie porównują całkowite koszty funkcjonowania sieci logistycznej z kosztami rozbitymi na indywidualne składniki: transport, nieruchomości i robociznę – jest to najlepsza praktyka, która stosowana jest przez coraz większe grono myślących przyszłościowo klientów. Optymalizacja łańcucha dostaw często umożliwia wykorzystanie obiektów logistycznych zlokalizowanych w obszarach zabudowy plombowej/uzupełniającej (infill), a tym samym zapewnienie wyższej jakości usług konsumentom końcowym i niższych kosztów, a także dodatniego bilansu netto w zakresie nieruchomości, które na chwilę obecną stanowią 5 procent kosztów łańcucha dostaw¹. Dział Badań Prologis przeprowadził niedawno badanie, z którego wynika, że każdy 1 procent zaoszczędzony na kosztach transportu i pracy stanowi równowartość 15–20 procent kosztów najmu nieruchomości logistycznych. W związku z powyższym nieruchomości są słusznie postrzegane bardziej jako czynnik zwiększający wartość, niż jako czynnik generujący koszty. Z punktu widzenia rynków kapitałowych niższe stopy kapitalizacji oraz wymagane normy zwrotu z inwestycji zmieniają paradygmat projektów

budowlanych, sprzyjając wzrostowi stawek czynszu. Wspomniane wyżej czynniki wraz z ograniczoną dostępnością gruntów, zwłaszcza w przypadku zabudowy plombowej, stwarzają warunki dla długoterminowego wzrostu.

Reasumując: w 2019 roku należy spodziewać się bardzo pozytywnych wyników.

Choć wzrost stawek czynszu powinien stanowić siłę napędową wzrostu na europejskich rynkach logistycznych, zwłaszcza w przypadku zabudowy plombowej, ryzyko polityczne lub gospodarcze może w każdym momencie zahamować przewidywane tendencje. Utrzymuje się silna koniunktura, a strukturalne czynniki popytu szczególnie potwierdzają te prognozy. Dzięki wzrostowi odnotowanemu w 2018 roku oraz sprzyjającym czynnikom takim jak urbanizacja, handel elektroniczny oraz popyt na obiekty typu Last Touch® można spodziewać się, że dynamika wzrostu na europejskim rynku nieruchomości logistycznych będzie utrzymywać się w 2019 roku.

Przypisy:

1. Dział Badań Prologis
2. Dział Badań Prologis, Gerald Eve

Zastrzeżenia prawne

Niniejszy materiał nie powinien być interpretowany jako oferta sprzedaży lub zachęta do złożenia oferty zakupu jakiegokolwiek zabezpieczenia. W oparciu o niniejszy materiał nie zabiegamy o żadne działania. Jest on przeznaczony dla ogólnych celów informacyjnych na rzecz klientów Prologis.

Niniejszy raport bazuje częściowo na informacjach publicznych, które uważamy za wiarygodne, ale nie uważamy, że są one dokładne lub kompletne, i nie powinny być traktowane jako takie. Nie składamy żadnych oświadczeń dotyczących dokładności lub kompletności informacji w niniejszym dokumencie. Opinie wyrażone są naszymi opiniami aktualnymi wyłącznie na moment pojawienia się w niniejszym raporcie. Firma Prologis zrzeka się wszelkiej odpowiedzialności związanej z niniejszym raportem, w tym między innymi, bez ograniczeń, w zakresie wszelkich wyraźnych lub domniemyanych oświadczeń lub gwarancji dotyczących zawartych w niniejszym raporcie stwierdzeń, błędów lub zaniechań. Wszelkie szacunki, przewidywania lub prognozy przedstawione w niniejszym raporcie mają być oświadczeniami wybiegającymi w przyszłość. Chociaż uważamy, że oczekiwania zawarte w takich stwierdzeniach odnośnie do przyszłość są uzasadnione nie możemy zagwarantować, że wszelkie takie stwierdzenia okażą się prawidłowe. Takie oszacowania podlegają faktycznemu, znanemu i nieznanemu ryzyku, niepewności i innym czynnikom, które mogłyby spowodować, że rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od przewidywanych. Takie wypowiedzi prognozujące są aktualne tylko na dzień sporządzenia niniejszego raportu. Wyraźnie odrzucamy wszelkie zobowiązania do aktualizacji lub przeglądu wszelkich oświadczeń dotyczących przyszłości, które są zawarte w niniejszym dokumencie, aby odzwierciedlić wszelkie zmiany w naszych oczekiwaniach lub jakiegokolwiek zmiany okoliczności, na których opiera się takie oświadczenie.

Zabrania się (i) kopiowania, kserowania lub powielania w jakiegokolwiek formie w jakikolwiek sposób lub (ii) redystrybuowania jakiegokolwiek części niniejszego raportu bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis.

O Dziale Badań Prologis

Dział Badań Prologis bada podstawowe trendy inwestycyjne i potrzeby klientów firmy Prologis, aby pomóc w określeniu możliwości i uniknięciu ryzyka w krajach na czterech kontynentach. Zespół wnosi wkład w podejmowanie decyzji inwestycyjnych i długofalowych inicjatyw strategicznych, a także publikuje białe księgi i inne raporty badawcze.

Prologis publikuje badania dotyczące dynamiki rynku wpływające na działalność klientów Prologis, w tym na temat globalnych problemów z łańcuchem dostaw i zmian w branży logistycznej i nieruchomości.

Specjalny zespół badawczo-rozwojowy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami firmy, aby pomóc firmie Prologis przy wejściu na rynek, ekspansji, przejęciach i sporządzaniu strategii rozwoju.

O Prologis

Prologis, Inc. jest światowym liderem na rynku nieruchomości logistycznych skoncentrowanym na dynamicznie rozwijających się rynkach z wysokimi barierami wejścia. Prologis jest właścicielem lub inwestorem (w ujęciu skonsolidowanym lub poprzez nieskonsolidowane spółki joint venture) nieruchomości i projektów deweloperskich o oczekiwanej łącznej powierzchni 768 milionów stóp kwadratowych (71 milionów metrów kwadratowych) w 19 krajach (stan na 31 grudnia 2018 roku). Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne ponad 5 100 różnym klientom obejmującym dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.