

Prehľad celoeurópskych trhov s nehnuteľnosťami Európske trhy s logistickými nehnuteľnosťami

Polročné výsledky roku 2010

Náznaky oživenia

Leonard Sahling
Prvý viceprezident
Denver CO, USA
+1 (303) 567 5766
lsahling@prologis.com

Lisa Graham
Analytik, Európsky výskum
ProLogis Research Group
Paris, France
+33 (0)6 72 01 53 08
lgraham@prologis.com

Vnútri tohto čísla...

<i>Prehľad.....</i>	<i>2</i>
<i>Ekonomická klíma.....</i>	<i>3</i>
<i>Investičné trhy.....</i>	<i>4</i>
<i>Činnosť v oblasti výstavby.....</i>	<i>6</i>
<i>Trhy s prenájmi.....</i>	<i>7</i>
<i>Nájmy najkvalitnejších nehnuteľností.....</i>	<i>9</i>
<i>Záverečné poznámky.....</i>	<i>10</i>
<i>Slovo editora.....</i>	<i>11</i>
<i>O spoločnosti ProLogis.....</i>	<i>12</i>

Európske trhy s logistickými nehnuteľnosťami sa nachádzajú v prechodnej fáze realitného cyklu, kedy sa podmienky trhu s prenájmi prestali zhoršovať a začína dochádzať k oživeniu.

- Tok investícií na európske trhy s logistickými nehnuteľnosťami sa v priebehu prvej polovice roku 2010 prudko zvýšil, aj keď s malým vplyvom na výnosy.
- Počas prvej polovice roku 2010 pokračovalo postupné stláčanie investičných výnosov v celej Európe.
- Predajné transakcie v poslednom období naznačujú, že investičné výnosy v Paríži a Lyone od polovice roku prudko klesli, zatiaľ čo miera kapitalizácie (prime yield) v Nemecku skĺzla pod 7 %.

- Po znížení počas ekonomického poklesu sa celoeurópska miera obsadenosti v 2. štvrťroku 2009 ustálila na 86,4 % a na tejto úrovni sa v minulom roku pohybovala.
- V polovici roku 2010 bola miera obsadenosti po celej Európe stabilná, avšak značne sa líšila. Pohybovala sa medzi 90 % a viac v Holandsku, Belgicku a južnej Európe a 83 až 84 % v strednej Európe a Veľkej Británii.
- Celoeurópsky dopyt po distribučných priestoroch v priebehu prvej polovice roku 2010 priebežne posilňoval s podporou reštrukturalizácie dodávateľských reťazcov a nepoľavujúcej snahy o zníženie prevádzkových nákladov a zvýšenie efektívnosti dodávateľských reťazcov.
- Nedostatok veľkých, moderných a efektívnych distribučných zariadení na európskom kontinente spolu s dôrazom užívateľov na zvyšovanie efektívnosti distribúcie v rámci celej Európy prispieva k miernemu zlepšeniu dopytu po priestoroch.
- Počas prvej polovice roku 2010 ostali kanály v oblasti výstavby vo väčšine Európy utlmené, s výnimkou trhov v severnej Európe. A tých niekoľko nových stavebných projektov, ktoré sa začali, bolo obmedzených najmä na výstavbu na mieru zákazníkom.
- V polovici roku 2010 sa tzv. headline nájomné na väčšine európskych trhov dostalo na najnižšiu úroveň a trend rastu úľav na nájomnom sa zastavil, aj keď stále ostáva na neobvykle vysokej úrovni.

Prehľad

Napriek prechodnej kríze zvrchovaného dlhu začalo ekonomické oživenie v Európe v posledných mesiacoch naberať na rýchlosti a európske trhy s distribučnými nehnuteľnosťami začali vykazovať známky zlepšovania.

V priebehu prvej polovice roku 2010 tok investícií na európske trhy s logistickými nehnuteľnosťami naberal na objeme s tým, že sa investori zamerali najmä na obmedzenú ponuku prvotriednych nehnuteľností s kvalitnými zmluvami na hlavných trhoch. Investičné výnosy vo Veľkej Británii stále predstihovali zvyšok Európy v klesajúcom trende, s poklesom o 139 bázických bodov (bps) z cyklického vrcholu zo začiatku roku 2009. Na európskom kontinente sa výnosy stláčali postupnejšie. Avšak od polovice roku 2010 naznačujú predajné transakcie v poslednom období, že investičné výnosy v Paríži a Lyone od polovice roku prudko klesli, zatiaľ čo miera kapitalizácie (prime yield) v Nemecku skĺzla pod 7 %.

Európske trhy s logistickými nehnuteľnosťami sa nachádzajú v prechodnej fáze realitného cyklu, kedy sa podmienky trhu s prenájmi prestali zhoršovať a objavujú sa prvé známky oživenia. Miera obsadenosti ostala v prvej polovici roku 2010 všeobecne stabilná v celej Veľkej Británii a na európskom kontinente. Nová výstavba sa spomalila na minimum. V polovici roku 2010 zostávali úľavy na nájomnom vysoké, ale ich rast sa na väčšine hlavných trhov zastavil, zatiaľ čo tzv. headline nájomné z veľkej časti dosiahlo najnižšiu úroveň.

Ekonomická klíma

V prvej polovici roku 2010 sa dali európske ekonomiky do pohybu. Väčšina európskych krajín, s výnimkou Španielska, sa ku koncu roku 2009 už začala zotavovať z ťažkej recesie rokov 2008-09, aj keď s trochu ťažkopádnym rastom HDP. Avšak v apríli, kedy si mnohí mysleli, že najhoršie už máme za sebou, prekvapila investorov po celom svete neschopnosť Grécka plniť požiadavky splácania svojho dlhu a spôsobila spúšť na celosvetových finančných trhoch.

Počas ďalších štyroch mesiacov od apríla do júla neprešiel deň, kedy by sa neobjavila v titulkoch novín správa o niektorom novom obrate v kríze zvrchovaného dlhu. V prvom rade grécka dlhová kríza pretiekla a zaplavila ďalšie európske krajiny, vrátane Portugalska, Španielska a Talianska. V reakcii na danú situáciu MMF, EU, ES a ECB zabezpečili dva rozsiahle trojročné záchranné programy finančnej pomoci v celkovej výške 860 miliárd EUR. Aj napriek tomu vyjadrovali niektorí analytici obavy, že kríza zvrchovaného dlhu podkope a zruinuje eurozónu. Mnoho európskych vlád reagovalo na krízu zavedením radikálnych fiškálnych úsporných programov. Medzitým sa investori obávali potenciálnych dôsledkov šírenia „nebezpečnej nákazy“ nesplácania štátneho dlhu na stabilitu európskeho bankového systému. EU uskutočnila záťažové testy zhruba 100 európskych bánk na zhodnotenie ich náchylnosti na nesplácanie zvrchovaného dlhu. V priebehu týchto búrlivých štyroch mesiacov euro na devízových trhoch najprv prudko pokleslo, ale následne sa spamätalo a takmer úplne získalo naspäť stratenú silu. Na začiatku augusta sa zdalo, že sa kríza zvrchovaného dlhu dostala do prechodného pokoja, hoci s občasnými zábleskami nového vzplanutia.

Napriek búrlivému vývoju dosiahla ekonomika EU v 2. štvrtroku 2010 oveľa lepšie výsledky, než ktokoľvek očakával. Ročná miera rastu reálneho HDP za EU-27 bola hlásená vo výške 4,0 % (Q/Q), čo bol najlepší výkon od roku 2006. (*Pozri tabuľku 1.*) Slabšie euro zvýšilo globálnu konkurencieschopnosť európskeho tovaru, čo prispelo v prvej polovici roka k rastu priemyselnej výroby v proexportne orientovaných ekonomikách, ako je Nemecko, Francúzsko, Taliansko a dokonca aj Španielsko. V priebehu 1. štvrtroka 2010 vzrástli celkové exporty členov eurozóny v reakcii na vyšší globálny dopyt o 2,5 %, kým exporty z členských krajín eurozóny do ostatných krajín sa zvýšili o 5,9 %.

Tabuľka 1: EU27 Reálny rast HDP

Percentuálna zmena, ročná miera v jednotlivých štvrtrokoch

Zdroj: Eurostat

Väčšina analytikov však ostáva opatrných, čo sa týka krátkodobých ekonomických vyhliadok EU. Majú obavy z toho, ako sa bude európskym ekonomikám dariť, až sa vytratia opatrenia na zníženie skladu zásob a fiškálnych stimulov a vlády budú riešiť svoje vysoké finančné deficity. Obozretné úsporné finančné opatrenia síce zvyšujú dôveru investorov, ale zároveň tlmia rast celkového domáceho dopytu.

Počas budúcich 18 mesiacov sa zhodne predpokladá mierny ročný rast reálneho HDP vo výške 1-2 %. Navyše kríza zvrchovaného dlhu vyvolala ďalšie obavy o stabilitu ekonomického oživenia Európy, rovnako ako prehĺbila rozdiely medzi hlavnými a okrajovými ekonomikami EU, kedy EU má jednoduchší prístup k úverovému a investičnému kapitálu. Ekonomiky, ktoré sú viac proexportne orientované, napríklad Nemecko, Francúzsko, Poľsko, Švédsko a Holandsko, sa pravdepodobne zotavia skôr ako zvyšok Európy. Okrem toho balíčky prísnych fiškálnych úsporných opatrení budú udržiavať v tomto a ďalšom roku pomalé tempo ekonomiky Veľkej Británie, Španielska, Talianska, Českej republiky a Maďarska.

Investičné trhy

Napriek ekonomickej klíme záujem investorov o európske distribučné sklady v priebehu 2. štvrťroka 2010 vzrástol. (*Pozri tabuľku 2.*) Po poklese na 1,2 mld. EUR v 1. štvrťroku 2010, vzrástli v priebehu 2. štvrťroka 2010 celkové investičné toky na 2,95 mld. EUR. V podstate boli celkové investičné toky vo výške 4,15 mld. EUR najvyššie od prvého polroka 2008, kedy zamierilo do daného sektora 4,33 mld. EUR.

Príliv kapitálu do Veľkej Británie, Nemecka a Švédska predstavoval v 2. štvrťroku 2010 spolu 77 % z celkových investičných tokov do sektora. Prvé miesto na zozname krajín zaujala Veľká Británia s 1,24 mld. EUR, nasledovaná Nemeckom s 585 mil. EUR a Švédskom so 458 mil. EUR. Obavy z krízy zvrchovaného dlhu mali negatívny dopad na investičné toky do Grécka, Írska, Španielska a Portugalska, výnimkou bolo iba Taliansko.

Investičné výnosy boli naďalej v celej Európe postupne stláčané. (*Pozri tabuľku 3.*) Vo Veľkej Británii klesli v priebehu 1. štvrťroka 2010 o 50 bazických bodov (bps), ale potom sa v 2. štvrťroku 2010 zvýšili o 25 bazických bodov (bps) vzhľadom na to, že v dôsledku nedostatku najkvalitnejších produktov na predaj si investori zaobstarávali viac rizikové nehnuteľnosti. V severnej a južnej Európe výnosy zaznamenali mierne stlačenie počas 1. polroka, ale prevyšovali cyklické toky zaznamenané v roku 2007. Medzitým investičné výnosy v strednej Európe ostali bezo zmien, s výnimkou Poľska, kde boli stlačené zhruba o 20 bazických bodov (bps). V 2. štvrťroku 2010 sa čistá miera kapitalizácie pohybovala v priemere od 6,6 % v Londýne po 9,25 % v Maďarsku.

Tieto priemerné investičné náklady však často zakrývajú veľké rozdiely v pohybe výnosov medzi jednotlivými trhami. Napríklad na základe transakcií v poslednom období bola miera kapitalizácie v Paríži a Lyone stlačená zhruba o 50 až 70 bazických bodov v priebehu prvých ôsmich mesiacov tohto roku, zatiaľ čo pokles v Marseille a Lille bol menej výrazný. Zároveň miera kapitalizácie v Nemecku skĺzla až o 50 bazických bodov pod 7,0 % a je v súčasnosti najnižšia na európskom kontinente.

Tabuľka 2: Celoeurópske objemy investícií
Skladové a distribučné nehnuteľnosti
Zdroj: JLL

Tabuľka 3: Celoeurópske výnosy – Trhy s logistickými nehnuteľnosťami
Zdroj: Gerald Eve, Dtz, CBRE, a ProLogis.

Tabuľka 4: Celoeurópske dodávky - 2. štvrťrok 2010

**Údaje za rok 2009.*

Zdroje: Gerald Eve, DTZ, CBRE, JLL a ProLogis.

Činnosť v oblasti výstavby

Podobne ako ich partneri v Severnej Amerike sa museli developeri v Európe vo svojej činnosti uskromniť a sústrediť sa na prenájom nových zariadení dokončených a dodaných v poslednom jednom či dvoch rokoch. Rozbehlo sa len niekoľko nových projektov a tie tvoria výlučne projekty šité na mieru konkrétnym zákazníkom.

Nikde nebolo spomalenie novej výstavby také extrémne ako vo Veľkej Británii, kde sa v prvej polovici roku rozbehlo iba šesť nových projektov s celkovou rozlohou 139 000 m². (Pre porovnanie, nové projekty začaté v prvom polroku 2009 predstavovali 331 000 m².).

Všetkých šest' novo začatých projektov bolo stavaných na mieru, pričom päť zo zákazníkov bolo z radov maloobchodníkov. Podobne sa zmenšil počet dokončených stavieb. (*Pozri tabuľku 4.*) Ich celková plocha bola v priebehu prvej polovice roku len 227 000 m² a predstavovala 0,4 % nárast priestorov, ktoré boli k dispozícii.

Značne sa spomalila výstavba v južnej Európe. V prvej polovici roku 2010 sa novo začali štyri projekty s celkovou rozlohou 115 000 m² vo Francúzsku, Španielsku a Taliansku (Miláno), čo sa rovná 0,3 % nárastu priestorov, ktoré boli k dispozícii. Všetky tieto novo začaté projekty boli stavané na mieru zákazníkom. Na rozdiel od toho boli za rovnaké obdobie dokončené projekty s rozlohou 668 000 m², vrátane niekoľkých špekulatívnych projektov, s tým, že všetky z nich sa fakticky začali pred globálnou zmenou ekonomickej situácie. Vzhľadom na divergentné tempo začatých a dokončených projektov v poslednom období sa objem projektov vo výstavbe v južnej Európe znížil na mimoriadne nízku úroveň.

V strednej Európe pripravili developeri počas prvej polovice roka pôdu pre 301 000 m² ďalšieho nového distribučného priestoru, čo je 2,5 % nárast priestorov, ktoré boli k dispozícii. Najväčší podiel na týchto novo začatých projektoch (213 000 m² alebo 71 %) majú poľské trhy, kde 87 % z nich predstavovalo projekty stavané na mieru zákazníkom. V Českej republike a Maďarsku bolo novo začatých projektov menej a obmedzovali sa väčšinou na projekty šité na mieru zákazníkom. Na rozdiel od toho dodávka dokončených projektov klesla v priebehu 1. polroka 2010 na historické minimum v danom regióne, o 94 % v porovnaní s prvým polrokom 2009.

Pre developerov zostáva jediným svetlým bodom celej Európy severná Európa. Ponuka moderných distribučných priestorov na týchto trhoch (predovšetkým v Nemecku) bola na počiatku ekonomickej recesie rokov 2008-09 značne poddimenzovaná a tento nedostatok pretrváva. S dokončenými projektami v prvej polovici roka, ktoré už predstavujú 445 500 m² v Nemecku, Belgicku a Holandsku dokopy, sa zdá, že dokončené projekty za celý rok prekročia počet projektov z roku 2009, kedy bolo dodaných na trh 693 000 m² nových priestorov alebo 1,7 % priestorov, ktoré boli k dispozícii. Tiež novo začaté projekty zrejme predstihujú úroveň z roku 2009. Rozloha 346 000 m² nových zariadení, ktoré boli začaté v priebehu prvej polovice roku 2010, už dosahuje 63 % ročnej úrovne z roku 2009. Priaznivé trhové podmienky pre nájomcov podporujú posun majiteľov v prospech prenajímaných zariadení v Nemecku i v prospech kvality v Nemecku aj v Holandsku.

Trhy s prenájmi

Po znížení počas ekonomického poklesu sa celoeurópska miera obsadenosti v polovici roku 2009 ustálila na 86,4% a na tejto úrovni sa v minulom roku pohybovala. (*Pozri tabuľku 5.*) V priebehu prvej polovice roku 2010 bol nový dopyt generovaný predovšetkým zo strany maloobchodníkov a 3PL (3rd party logistics: výrobca + obchodník + logistický podnik). Rastúci obchodný obrat v európskych proexportne orientovaných ekonomikách musí ešte preniknúť do oblasti zvýšenia dopytu zo strany výrobcov.

S očakávaným bezvýznamným ročným rastom európskej ekonomiky vo výške 1 až 2 % sa dnes spoločnosti zameriavajú hlavne na zníženie nákladov, zavádzanie prevádzkových úspor a zvyšovanie svojich marží. Za týmto účelom nájomcovia po celej Európe využívajú výhody súčasných slabých podmienok trhu s prenájmi na premiestnenie svojich prevádzok zo starších, pritesných skladov do moderných, efektívnejších zariadení.

Tabuľka 5: Celoeurópska miera obsadenosti – Trhy s logistickými nehnuteľnosťami
Zdroj: Gerald Eve, Dtz, CBRE, a ProLogis.

V dôsledku toho sa zvýšili rozdiely v nájomnom a výnosoch medzi lokalitami s dobrou bonitou (investment grade) a sekundárnymi alebo terciárnymi lokalitami. Zdá sa, že staršie sklady v týchto sekundárnych alebo terciárnych lokalitách v súčasnosti zastarávajú stále rýchlejšie.

V polovici roka 2010 sa miera obsadenosti v celej Európe udržiavala na stabilnej úrovni, ale značne sa lišila. V Belgicku, Holandsku a južnej Európe ostávala vysoko nad 90 % v dôsledku nedostatku pôdy a prísnych obmedzení novej výstavby. Vo Veľkej Británii sa miera obsadenosti v prvom polroku takmer nepohla a držala sa stabilne na 84,3 %. V prípade strednej Európy sa celková miera obsadenosti tiež držala stabilne na 83,2 % v prvej polovici roka. Avšak táto celková stabilita zakrývala odchýlky v pohybe miery obsadenosti v Budapešti a Bratislave. Obsadenosť vo Veľkej Budapešti klesla o 80 základných bodov (bps) počas prvej polovice roka 2010 na 80,2 %, zatiaľ čo v Bratislave sa vyšplhala o 280 základných bodov (bps) na 94,5 %, vďaka oživeniu predaja automobilov v Európe.

Celkový obsadený priestor (realizovaný dopyt) zaznamenal v prvej polovici roka pozitívny rast vo Veľkej Británii, Francúzsku, Taliansku (Miláno), Španielsku, Belgicku a Holandsku. Dôležitou správou je, že rast obsadenosti priestorov vo Francúzsku v priebehu 2. štvrťroka 2010 prudko vzrástol na rekordných 505 500 m², a že sekundárne mestá ako Lyon, Lille a Marseille predstavovali 90 % z tohto celkového priestoru. V strednej Európe obsadenosť priestorov zaznamenala v prvej polovici roka zisky na všetkých trhoch, navzdory slabým výsledkom v Poľsku, Českej republike a na Slovensku počas 1. štvrťroka 2010.

Toto posilňovanie dopytu sa taktiež odrazilo v štatistike prenájmov. S výnimkou Španielska bol počet prenájmov počas 2. štvrťroka 2010 dokonca vyšší než v prvom štvrťroku. Za prvý polrok 2010 bol počet prenájmov vo Veľkej Británii, južnej a strednej Európe dokopy takmer

o tretinu vyšší než v druhom polroku 2009 a o štvrtinu vyšší než v prvom polroku 2009. V priebehu 1. polroku 2010 predstavovali prenájmy na piatich najväčších trhoch v Nemecku 446 000 m², t.j. 56 % z celkových prenájmov roku 2009.

Európsky sektor distribučných nehnuteľností sa spolieha na reštrukturalizáciu dodávateľského reťazca, aby sa vykresal z nedávneho poklesu. Presuny nájomcov medzi existujúcimi nehnuteľnosťami predstavujú úroveň čistej absorpcie, ktorá presahuje novo dokončené projekty bez významne vyššieho dopadu na mieru obsadenosti. Vzhľadom na to, že podstatná časť novej výstavby bola prevažne postavená na mieru zákazníkom, ukazujú čísla čistej absorpcie tiež na posun z existujúcich zariadení do nových objektov vystavaných na mieru zákazníkom. Neobsadené nehnuteľnosti sa rýchlo stávajú sekundárnymi, terciárnymi alebo dokonca zastaranými a pravdepodobne zostanú prázdne dlhší čas.

Nájmy najkvalitnejších nehnuteľností

Vzhľadom na citlivosť a rastúcu aktivitu trhu získavajú perspektívni nájomcovia prevahu pri vyjednávaní o prenájme. Nové prenájmy a obnovenia prenájmov sú podpisované rýchlejšie a celkový objem činnosti v oblasti nájmov rastie. Avšak aby si majitelia nehnuteľností zaistili podpis zmlúv, musia ponúkať perspektívnym nájomcom atraktívne nízke nájmy, vrátane podstatných ústupkov.

Majitelia nehnuteľností hľadajú svetielko na konci tunela. S pokračujúcim prílivom nájomcov do nových, kvalitnejších zariadení sa miera neobsadenosti kvalitných nehnuteľností stále znižuje. Rovnováha síl pri vyjednávaní sa nakoniec vychýli v prospech majiteľov nehnuteľností, ale pravdepodobne nie skôr ako na konci roku 2010 alebo na začiatku roku 2011.

Zdá sa, že sa trhové nájomné stabilizovalo. Tzv. headline nájomné vo väčšine európskych krajín dosiahlo najnižšiu úroveň do 2. štvrťroku 2010. (*Pozri tabuľku 6.*)

Tabuľka 6: Celoeurópske tzv. headline nájomné - Sektor logistických nehnuteľností

Zdroj: Gerald Eve, Dtz, CBRE, a ProLogis.

Vo Veľkej Británii začalo tzv. headline nájomné rásť potom, čo v 4. štvrťroku 2009 dosiahlo najnižšiu úroveň a počas prvého polroku 2010 sa zvýšilo takmer o 6 % na 65,38 liber za m² ročne. V Nemecku a Francúzsku kleslo tzv. headline nájomné na najnižšiu úroveň v 1. štvrťroku 2010 a počas 2. štvrťroku 2010 sa nemenilo. Nájomné v strednej Európe zostalo stabilne vo výške 39 EUR od 3. Štvrťroku 2009. Na rozdiel od toho, slabé trhové podmienky v Španielsku a Holandsku prispeli k poklesu headline nájomného v týchto krajinách v priebehu prvých dvoch štvrťrokov tohto roku. V súčasnosti sa tento nájom pohybuje od 37,20 EUR v Poľsku do 108 EUR v Londýne.

Stimuly síce zostávajú na historicky vysokej úrovni v celej Európe, ale trend ich rastu sa zastavil. V priemere sa úľavy na nájomnom v celej Európe pohybujú od 10 do 20 % nájomného vo východiskovom roku.

Záverečné poznámky

V polovici roku 2010 sa trhy s distribučnými nehnuteľnosťami stabilizovali a vykazovali známky oživenia. Výnosy boli naďalej stláčané v porovnaní s ich cyklickými vrcholmi. Celková obsadenosť sa stabilizovala, rovnako ako čisté skutočné nájomy. Developeri zastavili novú výstavbu s výnimkou projektov šitých na mieru pre konkrétnych zákazníkov. Je pripravená pôda pre počiatok cyklického oživenia európskych trhov s distribučnými nehnuteľnosťami a výrazný výkon ekonomiky EU v nedávnom období by mal pomôcť takpovediac „namazať kolieska“ a dať dostatočný impulz na rozchýbanie týchto trhov.

V súčasnosti sú v celej Európe trhy kvalitných distribučných nehnuteľností v lepšej pozícii vzchopiť sa než sekundárne a terciárne trhy. Reštrukturalizácia dodávateľských reťazcov generuje dopyt po moderných produktoch a súčasný dôraz na kvalitu vytvára rozsiahlu zásobáreň neobsadených starších nehnuteľností často v nie celkom optimálnych lokalitách. Vzhľadom na to, že tieto nehnuteľnosti poskytujú menej flexibility z hľadiska logistických požiadaviek a ich prevádzka je drahšia, čelia riziku, že ostanú neobsadené.

Dopad, ktorý bude mať táto rastúca štrukturálna neobsadenosť na hlavná európske trhy, nie je jasný. Tam, kde je nedostatok pozemkov pre novú výstavbu, ako napríklad vo Veľkej Británii a Holandsku, ponúkajú tieto staršie nehnuteľnosti variantu nižších nákladov pre lokálne spoločnosti, ktoré nepotrebujú úsporu zo zvýšenej produkcie a ďalšie úsporné opatrenia používané v celoeurópskych dodávateľských reťazcoch. Vo vhodných lokalitách sa môžu tiež vyskytnúť určité príležitosti na prestavbu „brownfields“, kde sú parcely dostatočne veľké pre moderné distribučné zariadenia. V krajinách, ktoré majú dostatok pozemkov na výstavbu, ako je napríklad Nemecko alebo Francúzsko, sú staršie nehnuteľnosti vystavené riziku, že ak zostanú prázdne, stanú sa súčasťou rastúceho objemu funkčne zastaraných priestorov. Jedna vec je jasná, a to, že rastú rozdiely medzi vysoko kvalitnými, sekundárnymi a terciárnymi nehnuteľnosťami, a že kvalitné nehnuteľnosti zostávajú v strede záujmu investorov i nájomcov.

Primárne verzus sekundárne/terciárne trhy

Rozdiel medzi primárnymi a sekundárnymi/terciárnymi trhmi odráža riziko vzhľadom na súčasné podmienky trhu s nehnuteľnosťami, ako ho vnímajú investori. Primárne trhy v Európe sú trhy, kde a) majú používatelia logistických nehnuteľností pripravený prístup k rôznym typom dopravnej obslužnosti, vrátane ciest, železníc, letísk a prístavov, b) kde

prebieha obchod s logistickými nehnuteľnosťami v dostatočne veľkých objemoch na udržanie úzkeho rozpätia medzi ponukou a dopytom a c) kde sú národné ekonomiky stabilné a podliehajú obozretnému, konzervatívnemu fiškálnemu riadeniu. Tento rozdiel medzi typmi trhov nie je podľa našich skúseností striktný, ale má tendenciu sa meniť v závislosti od súvisiacich trhových ekonomických podmienok.

Slovo editora...

Toto je tretie číslo publikácie Pan-European Property Market Review (Prehľad celoeurópskych trhov s nehnuteľnosťami). Cieľom tejto správy je poskytnúť komentár a analýzu európskych trhov s logistickými nehnuteľnosťami, ktoré sú porovnateľné s tým, čo poskytujeme pre trhy v USA a Kanade. Naším cieľom je zvyšovať transparentnosť trhov s prenájmi týchto distribučných nehnuteľností a majetku pre investorov. Pred Lisou Graham i predo mnou je ešte veľký kus cesty, ale zároveň sme už veľký kus cesty prešli.

Leonard Sahling
Prvý viceprezident
ProLogis Research Group
+1 (303) 576 2766
lsahling@prologis.com

Lisa Graham
Analytik, Európsky výskum
ProLogis Research Group
Paris, France
+33 (0)6 72 01 53 08
lgraham@prologis.com

O spoločnosti ProLogis

ProLogis je popredným celosvetovým poskytovateľom distribučných zariadení s viac ako 44 miliónmi m² priemyselného priestoru na trhoch po celej Severnej Amerike, Európe a Ázii. Spoločnosť prenája svoje priemyselné zariadenia viac ako 4 500 zákazníkom, vrátane výrobcov, maloobchodníkov, dopravcov, 3PL a ostatných podnikov s veľkokapacitnými distribučnými potrebami.

© Copyright 2010 ProLogis. Všetky práva vyhradené.

Tieto informácie nie je možné vysvetľovať ako ponuku na predaj alebo pokus o získanie ponuky na kúpu akejkoľvek záruky spoločnosti ProLogis. Týmto materiálom sa nepokúšame o žiadnu akciu. Materiál poskytuje všeobecné informácie zákazníkom spoločnosti ProLogis a investorom.

Táto správa vychádza čiastočne z verejných informácií, ktoré považujeme za spoľahlivé, ale nezaručujeme ich presnosť alebo úplnosť a nie je možné sa na ne ako také spoliehať. Nie je poskytnuté žiadne ubezpečenie týkajúce sa presnosti alebo úplnosti informácií tu obsiahnutých. Vyjadrené názory sú iba naše súčasné názory k dátumu vydania tejto správy. ProLogis odmieta akúkoľvek zodpovednosť týkajúcu sa tejto správy, okrem iného za žiadne vyjadrené alebo implikované ubezpečenia alebo záruky za výroky alebo chyby tu obsiahnuté alebo opomenuté.

Všetky odhady alebo prognózy uvedené v tejto správe sú zamýšľané ako prognostické výroky. Aj keď sú predpoklady v týchto prognózach podľa nášho názoru primerané, nemôžeme poskytnúť žiadne uistenie, že ich správnosť bude preukázaná. Tieto odhady podliehajú skutočným známym a neznámym rizikám, neistotám a ostatným faktorom, v dôsledku ktorých sa môžu skutočné výsledky značne líšiť od výsledkov prognózovaných. Tieto prognostické výroky sú platné iba k dátumu vydania tejto správy. Výslovne odmietame akúkoľvek povinnosť alebo záväzok aktualizovať či inak revidovať akýkoľvek

prognostický výrok tu obsiahnutý z hľadiska zmien v našich predpokladoch alebo zmien v okolnostiach, na ktorých je taký výrok založený.

Žiadna časť tohto materiálu nesmie byť (i) kopírovaná alebo rozmnožovaná v žiadnej forme žiadnymi prostriedkami či (ii) redistribuovaná bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti ProLogis.

ProLogis Corporate Headquarters • 4545 Airport Way, Denver, CO 80239 • 303.567.5000
• 800.566.2706 • **www.prologis.com**