PROLOGIS® Research

Éra nedostatku nemovitostí: růst nájmů dvakrát překonal předešlý rekord

Prologis Park Prague-Rudná

Úvod

V roce 2022 Prologis zaznamenal nejvyšší růst nájemného v nominálním i reálném vyjádření od prvního vydání Prologis Rent Index reportu v roce 2007. Globální nájemné meziročně vzrostlo o 30 % (reálný růst 21 %), čímž výrazně překonalo předchozí rekordní hodnotu 17 % (reálný růst 10 % z roku 2021).[1] Restrukturalizace dodavatelských řetězců za účelem zvýšení jejich odolnosti spolu s budováním kapacit pro e-fulfillment vyvolaly značnou poptávku po logistických prostorách. Konkurence mezi zájemci přetrvávala i v roce 2022, protože nedostatek pozemků, rostoucí regulační překážky a zvyšující se náklady na výstavbu zpomalily vytváření nové nabídky v nejžádanějších lokalitách. Report Prologis Rent Index kombinuje naše odborné poznatky o místních trzích i vlastní data, s jejichž využitím zkoumá trendy vývoje čistého efektivního nájemného[1] v Severní Americe, Evropě, Asii a Latinské Americe. Uvedené sazby nájemného na regionální i globální úrovni jsou váženými průměry založenými na odhadech tržních výnosů (tržní zásoby násobené tržní sazbou nájemného).

RŮST NÁJMŮ V R. 2022[1]

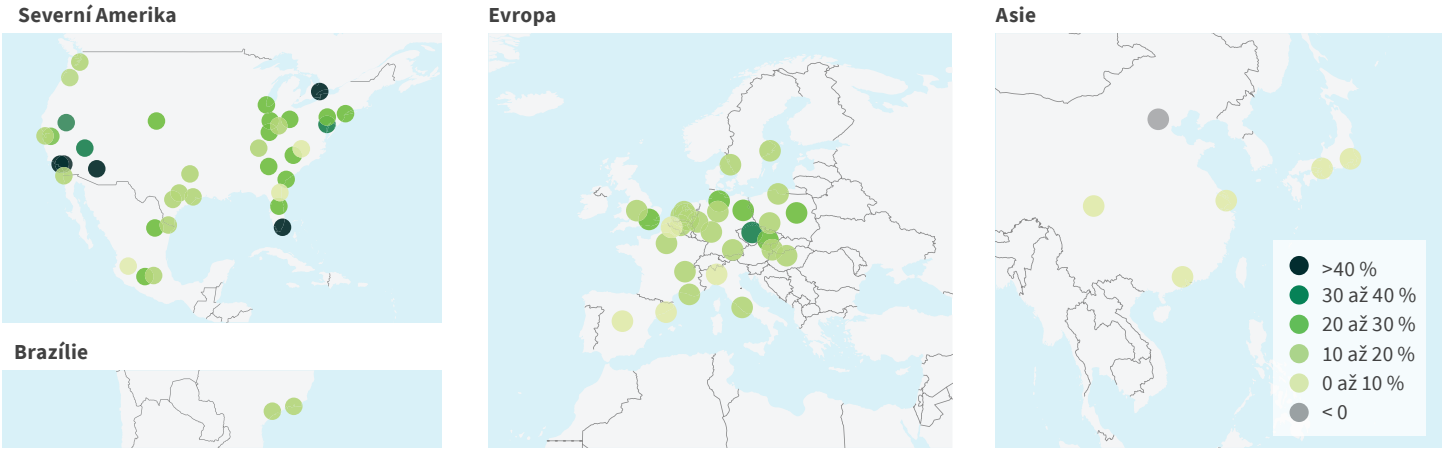
30 %	34 %	15 %
Globálně	**USA/Kanada**	**Evropa**

Zdroj: Prologis Research.

Graf 1

RŮST NÁJMŮ V ROCE 2022 PODLE TRHŮ, TOP 75 LOGISTICKÝCH KLASTRŮ NA SVĚTĚ[1]

%



Zdroj: Prologis Research. Poznámka: vážené odhady tržního čistého provozního příjmu

Zjištění

- **Tempo růstu nájemného bylo nejvyšší v USA.** Konkurenční zájem o prostory rostl v důsledku poklesu neobsazenosti, což bylo nejvíce patrné v USA. Tamní zákazníci rychle měnili své strategie v reakci na narušení dodavatelských řetězců.
- **Odbourávání rizik v globálním hodnotovém řetězci motivuje strukturální poptávku.** Největší poptávka byla po nemovitostech v dosahu konečných spotřebitelů a s přístupem ke kvalitní infrastruktuře. Tento trend by měl pokračovat.
- **Zákazníci mají zájem o prostory v lokalitách, kde je téměř nemožné stavět.** Stavební aktivita roste, ale je geograficky nekonzistentní. Důvodem jsou regulační překážky i nedostatek pozemků.
- **Rostoucí náklady na výstavbu zvyšují i nájemné.** Rychle rostoucí náklady na výstavbu (a v poslední době i rychlejší kapitalizace nájemného) přispívají ke zvyšování nájmů, které pokrývají náklady developerů a rizika spojená s výstavbou.

Globální trendy a výhledy

Odbourávání rizik v globálním hodnotovém řetězci

Společnosti stále chtějí posilovat svou odolnost udržováním vyšších skladových zásob, což významně mění jejich strategie ve vztahu k nemovitostem. Potřeba větších prostor podnítila konkurenci v top logistických lokalitách s nízkou mírou neobsazenosti. Kombinace robustní poptávky a omezené nabídky vedla k dalšímu poklesu neobsazenosti v USA (3,2 %), zatímco Evropa si v roce 2022 již rekordně nízkou úroveň z předešlých let udržela (2,7 %).[2] Strukturální faktory poptávky – včetně vytváření e-fulfillmentových kapacit, nearshoringu, růstu zásob či větší rozmanitosti produktů – budou v roce 2023 hnací silou expanze v průběhu hospodářského cyklu.

Graf 2

NEOBSAZENOST PROSTOR[2]

REGION	Q4 2022	MEZIROČ. ZMĚNA
USA	3,2 %	- 20 baz. bodů
Evropa	2,7 %	beze změny

Zdroj: Data z USA od CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA a Prologis Research; data z Evropy od CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve a Prologis Research

Graf 3

TOP 10 SVĚTOVÝCH TRHŮ PODLE RŮSTU NÁJMŮ[1]

1. Los Angeles
2. Inland Empire (vnitrozemí USA)
3. Toronto
4. Jižní Florida
5. Phoenix
6. Baltimore-Washington, D.C.
7. Praha
8. Las Vegas
9. Reno
10. Columbus

Zdroj: Prologis Research.

Regulační překážky pro novou nabídku

Růst nájmů byl nejsilnější na trzích v dosahu koncových spotřebitelů, které se vyznačovaly nedostatkem pozemků a regulacemi coby největší překážkou pro vznik nabídky nových prostor. Přísná opatření stále více omezují expanzi a prodlužují schvalovací lhůty, které se na mnoha trzích za poslední tři roky zdvojnásobily. V Kalifornii, Oregonu nebo

New Yorku některé obce zavádí moratoria na průmyslovou výstavbu. Podobně se o restriktivních opatřeních uvažuje ve Francii, Nizozemsku a Německu. Mezitím zároveň vzrostl objem rozestavěných projektů, protože developeři za účelem uspokojení poptávky vyhledávají alternativní lokality s menšími restrikcemi. Pro ilustraci, navzdory stoupající poptávce po prostorách i růstu nájemného v městských lokalitách klesl podíl celkové evropské výstavby na městských trzích od roku 2017 do roku 2022 z 28 % na 19 %.[3] V důsledku toho se musí společnosti, které si chtějí zajistit potřebné prostory v nejlepších lokalitách s očekávaným přetrváním nedostatečné nabídky nových logistických budov, rozhodovat rychle.

Stavební náklady

Stavební náklady vzrostly kvůli nedostatku materiálů i narušení dodavatelských řetězců v důsledku pandemie COVID-19, války na Ukrajině, stávek či rychle postupující inflace. Během 24 měsíců (říjen 2020–2022) vzrostly náklady na materiály o 39 % v USA/Kanadě a o 35 % v Evropě.[4] Rostoucí stavební náklady i vysoké kupní ceny pozemků způsobily, že developeři museli zvýšit nájemné, aby dále podpořili novou výstavbu. Rostoucí náklady na modernizaci i rozšiřování prostor pak vyvolaly růst nájmů na všech trzích, nicméně tento faktor byl nejsilnější v lokalitách s dostatkem pozemků, kde nová nabídka drží krok s poptávkou a kde developeři staví s nízkými maržemi (například v Polsku). Cenové tlaky v dodavatelském řetězci začínají polevovat, což se projevuje stabilizací nebo snížením nákladů na materiály. Očekávaný pokles cen materiálů i pozemků v roce 2023 bude dorovnán vyššími výnosy, což vyžaduje i vyšší nájemné, jež pokryje rizika výstavby.

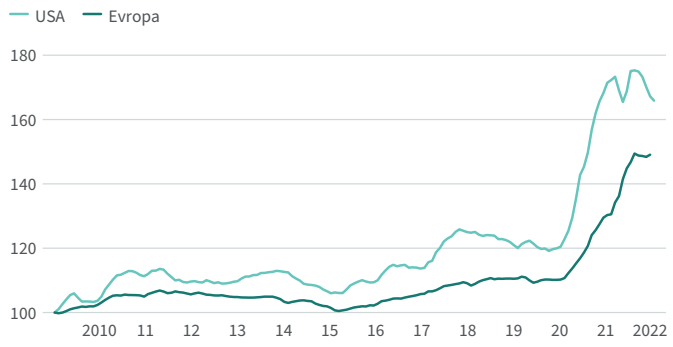
Výhled

Lokalita zůstává klíčová, protože přepravní náklady kolísají

Graf 4

CENA STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ PRO SKLADY, USA A EU-27[4]

Koš komodit, indexovaný na 100 v lednu 2010



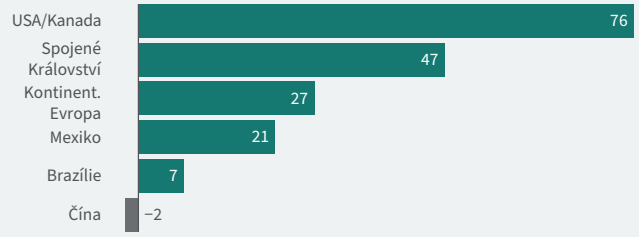
Zdroj: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat.
Poznámka: Cenový index založený na koši komodit potřebných k výstavbě skladu. Váhy jsou: 47,5 % pro beton, 27,1 % pro konstrukční ocel, 17 % pro střešní krytiny a dlažby a 8,5 % pro protipožární potrubí.

Graf 5

NÁJEMNÉ PODLE METODY „MARK-TO-MARKET“ (MTM)[3]

Několik let silného růstu nájemného vedlo k tomu, že na většině trhů je velký rozdíl mezi aktuálním a tržním nájemným. Zákazníci by proto měli očekávat výrazné zvýšení nájmů po vypršení termínu stávajících smluv.

%



Zdroj: Prologis Research. Poznámka: Metoda „mark-to-market“ (na základě čistého efektivního nájemného) představuje rozdíl mezi aktuálním čistým efektivním nájemným v provozním portfoliu porovnaný s aktuálním čistým efektivním nájemným za srovnatelné prostory vyděleným tržním čistým efektivním nájemným. V souladu s definicí změny nájemného se nájemné měří na bázi trojího čistého nájemného za stopu čtvereční prostor a nezahrnuje krátkodobé pronájmy (definované jako doba kratší než jeden rok).

a požadavky spotřebitelů na úroveň služeb zůstávají vysoké. V důsledku toho se pravděpodobně bude lépe dařit trhům s vysoce kvalitní infrastrukturou v blízkosti koncových spotřebitelů. Po rekordním 30% růstu nájemného v roce 2022[1] očekáváme, že dojde k normalizaci tempa v důsledku menšího množství nových kontraktů (zpomalení ekonomického růstu) a zvýšené nabídky na některých trzích. Strukturální síly, včetně růstu e-commerce a rekonfigurace dodavatelského řetězce, budou pravděpodobně hnací silou expanze v průběhu ekonomického cyklu. Regulační překážky, nedostatek pozemků i rostoucí kapitálové náklady však budou nadále omezovat novou nabídku a na trzích s nejvýraznějším nedostatkem pozemků se nájemní podmínky pravděpodobně nezmírní.

Trendy v regionech

Spojené státy americké/Kanada

Růst nájmů v USA/Kanadě meziročně zrychlil na historické maximum 34 %.[1] Vzhledem k rekordně nízké míře neobsazenosti ve většině lokalit i široké poptávce byl růst nájemného na mnoha trzích značný. Míra neobsazenosti se až do roku 2022 pohybovala na nízké úrovni do 3 %.[2] Naši zákazníci hlásili v průběhu celého roku silnou aktivitu i vysoké využití prostor. IBI, naše vlastní metrika pro sledování sentimentu zákazníků, dosáhla zdravé úrovně 60 a míra využití prostor byla 86 %,[3] což znamená minimum nevyužité plochy a přetrvávající potřebu nových skladových prostor. Tempo rozhodování zákazníků se normalizuje a s rostoucí ekonomickou nejistotou se v příštím roce pravděpodobně nezrychlí. Zároveň budou mít uživatelé nemovitostí více možností expanze díky rekordnímu objemu

prostor v portfoliu Prologis – 545 mil. stop čtv. na 31 amerických trzích. V tomto kontextu se růst nájemného sice pravděpodobně zpomalí, ale měl by si udržet zdravé tempo nad úrovní inflace.

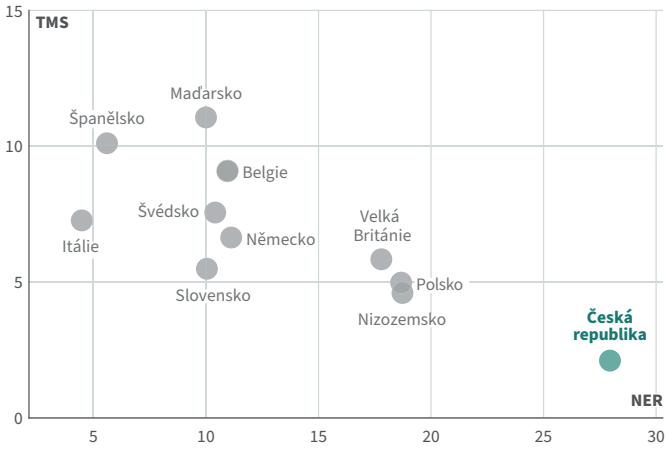
Evropa

Nájemné v Evropě v roce 2022 rostlo rekordním tempem, meziročně o 15 %.[1] Neobsazenost ke konci roku 2022 dosahovala rekordního minima na úrovni 2,7 %,[2] což vedlo ke zrychlení růstu nájemného na všech trzích. Vnímáme jasný vztah mezi ukazatelem TMS (trvání dostupnosti prostor)/ rizikem pro novou nabídku a růstem nájmů, protože nájemné se zvýšilo nejvýrazněji v lokalitách s nejnižší neobsazeností a nejvyšším nedostatkem nové nabídky, např. v Praze (0 %).[2] Výrazný růst nákladů na modernizaci i rozšiřování prostor (urychlený válkou na Ukrajině) tlačil nájemné vzhůru, a to i v lokalitách s dostatkem pozemků. Například v Polsku, kde růst nájemného v minulosti zaostával, došlo k jeho zvýšení o více než 20 %. Nová výstavba v roce 2022 zpomalila a očekává se, že nižší počet dokončených projektů bude v roce 2023 odpovídat mírnější poptávce, což vyvolá mírný nárůst

Graf 8

TMS VS. RŮST NER V R. 2022 V ZEMÍCH EVROPY

Měsíce, %

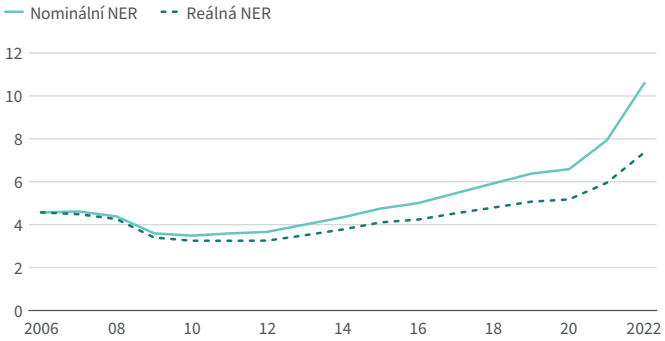


Zdroj: Prologis Research

Graf 6

ČISTÁ EFEKTIVNÍ TRŽNÍ SAZBA (NER), USA/KANADA[1]

$/st. čtv./rok

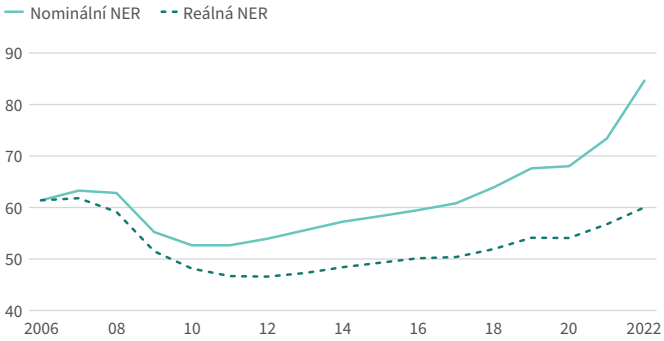


Zdroj: IMF, Prologis Research, CBRE
Poznámka: vážené odhadem tržního čistého provozního příjmu (NOI)

Graf 9

ČISTÁ EFEKTIVNÍ TRŽNÍ SAZBA (NER), EVROPA[1]

€/m. čtv./rok



Zdroj: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, FRaunhofer & JLL
Poznámka: vážené odhadem tržního čistého provozního příjmu (NOI)

Graf 7

TOP 10 TRHŮ PODLE RŮSTU NÁJEMNÉHO, USA/KANADA[1]

1. Los Angeles
2. Inland Empire (vnitrozemí USA)
3. Toronto
4. Jižní Florida
5. Phoenix
6. Baltimore-Washington, D.C.
7. Las Vegas
8. Reno
9. Columbus
10. Indianapolis

Zdroj: Prologis Research

Graf 10

TOP 10 TRHŮ PODLE RŮSTU NÁJEMNÉHO, EVROPA[1]

1. Praha
2. Jižní Nizozemsko
3. Širší Londýn
4. Varšava
5. Berlín
6. Hamburg
7. Midlands (Spojené Království)
8. Širší Slezsko
9. Rotterdam
10. Mnichov

Zdroj: Prologis Research

neobsazenosti. Zpomalení ekonomiky by mohlo podmínky na trhu zmírnit a lehké zvýšení neobsazenosti prostor by kompenzovalo negativní cyklický dopad na růst nájemného. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 nájemné vzrostlo (o 3 %)[1], a to i přesto, že makroekonomické faktory předvídaly nejistotu.

Asie

Čína

Růst nájmů v Číně v průběhu roku 2022 zpomalil a skončil meziročním navýšením o 0,2 %, což představuje zpomalení oproti předešlému historickému růstu o 4–5 % ročně.[1] Zatímco nabídka nových prostor se držela blízko rekordní úrovně 103 mil. stop čtv., přísné lockdowny kvůli COVID-19 na začátku 2. čtvrtletí omezily poptávku. To způsobilo, že míra neobsazenosti prostor vzrostla na 19 % z 16 % na konci roku 2021.[5] Růst nájmů byl vyšší v městských klastrech s nedostatkem pozemků, kde zákazníci soupeřili o omezený objem dostupných prostor. V centrech městských aglomerací, kde se neobsazenost pohybovala na konci roku kolem 10 %, rostlo nájemné tempem 1,6 %, zatímco lokality mimo aglomerace s více než 20% neobsazeností zaznamenaly pokles nájemného o 2,5 %.

Japonsko

Nájmy v Japonsku meziročně rostly o mírných, ale historicky konzistentních 1,4 %. Tato hodnota je o něco vyšší než v předchozím roce, kdy se pohybovala těsně pod 1 %.[1] Vysoká inflace (na japonské poměry) se do cen nájemného nepromítla a podle světových standardů zůstává nízká, neboť (bez započtení cen potravin a plynu) se pohybovala kolem 2 %.[6] Nová nabídka v roce 2022 vzrostla o 26 % na 52 mil. stop čtv., čímž překonala rekordní poptávku ve výši 44 mil. stop čtv.[7] Neobsazenost vzrostla na 3,9 %, ale zůstala pod úrovní 6 % maxima z roku 2017.[3]

Nová výstavba na regionálních trzích, zejména v Nagoji, zvedla míru neobsazenosti a udržela růst nájmů nižší než v Tokiu a Ósace.

Latinská Amerika

Mexiko

V roce 2022 vzrostlo nájemné na šesti největších mexických trzích o 16 %. Juarez a Monterrey tuto hodnotu převýšily s 25% meziročním růstem.[1] Nearshoring zvedá poptávku po prostorách v Mexiku, přičemž nabídka roste pomalu. Pro zákazníky není k dispozici dostatek volných prostor, přičemž neobsazenost na trzích blízko hranic s USA je pod 1 %.[3] Tato dynamika bude pravděpodobně pokračovat, protože pozemků s dostatečnou energetickou dostupností je na příhraničních trzích málo. Mezitím pokračuje růst e-commerce, který podporuje poptávku na trzích orientovaných na spotřebitele, jako jsou Mexico City, Guadalajara či Monterrey. Odhadovaný podíl e-commerce na maloobchodních tržbách by měl v roce 2022 dosáhnout 11–12 % oproti 10 % v roce 2021.[8]

Brazílie

Nájemné v São Paulu a Riu de Janeiru vzrostlo o 10,8 %, což je sice nominálně méně než 13,2 % v roce 2021, ale vzhledem k inflaci jde o reálný růst (z hodnoty 2,8 % v roce 2021 na 4,5 % v roce 2022).[1] Míra neobsazenosti zůstala v důsledku protichůdných tržních vlivů po celý rok stabilní, v nízkých desítkách procent (11 až 13 %). Na jedné straně přísné měnové podmínky výrazně omezily novou výstavbu. Na druhé straně zákazníci uzavírali nájemní smlouvy na v průměru menší prostory než před rokem (50 000 oproti 100 000 stopám čtv.). Pro zákazníky z oblasti e-commerce a 3PL je klíčovým rozhodovacím faktorem špičková kvalita logistických budov a lokality v blízkosti koncových spotřebitelů.

Poznámky

1. Prologis Research sleduje čisté efektivní sazby nájemného. Čisté efektivní nájemné je základní sazba upravená o „bezplatné“ (dotované) nájemné. Tímto způsobem můžeme zachytit změny skutečných ekonomických podmínek. Reálné sazby jsou upraveny o inflaci ke konci roku. Údaje ke 4. čtvrtletí roku 2022
2. Data za USA od CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; data za Evropu od CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research. K 4. čtvrtletí 2022
3. Zdroj: Prologis Research. K 4. čtvrtletí 2022
4. Zdroj: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Poznámka: 24měsíční období k říjnu '22. Cenový index založený na koši komodit potřebných k výstavbě skladu. Váhy jsou: 47,5 % pro beton, 27,1 % pro konstrukční ocel, 17 % pro střešní krytiny a dlažby a 8,5 % pro protipožární potrubí
5. Zdroj: JLL, Prologis Research.
6. Zdroj: Ministry of Internal Affairs and Communications (Ministerstvo vnitra a komunikací)
7. Zdroj: CBRE, Prologis Research
8. Zdroj: Morgan Stanley, Euromonitor

Výhledová prohlášení

Tento materiál nesmí být vykládán jako nabídka prodeje cenných papírů či jako žádost o nabídku koupě cenných papírů. Na základě tohoto materiálu není očekávána žádná akce. Jedná se pouze o obecnou informaci o zákaznících Prologis.

Tato zpráva je částečně založena na veřejně dostupných informacích, jež považujeme za důvěryhodné, avšak neuvádíme, že tyto informace jsou přesné nebo úplné, a tedy že by na ně mělo být spoléháno. Zpráva neobsahuje žádné prohlášení o přesnosti a úplnosti informací v ní obsažených. Vyjádřené názory jsou platné pouze k datu zprávy. Společnost Prologis odmítá jakoukoli odpovědnost za tuto zprávu, a to zejména ve věci přímých či nepřímých záruk, výpovědí, chyb nebo opomenutí obsažených ve zprávě.

Odhady, předpovědi nebo předpoklady obsažené v tomto dokumentu jsou výhledovými prohlášeními. Ačkoli se domníváme, že očekávání uvedená ve výhledových prohlášeních jsou přiměřená, nemůžeme zaručit, že jsou jako taková správná. Odhady mohou být ovlivněny známými i neznámými riziky, nejistotami a dalšími faktory, které mohou vést k tomu, že se skutečné výsledky budou výrazně lišit od předpokládaných. Výhledová prohlášení jsou platná pouze k datu zprávy. Jednoznačně odmítáme povinnost aktualizovat nebo měnit výhledová prohlášení obsažená v tomto dokumentu v souladu s našimi očekáváními nebo změnami okolností. Bez předchozího písemného svolení společnosti Prologis nemůže být žádná část tohoto materiálu (i) kopírována, fotografována nebo v jakékoliv formě a jakýmikoliv prostředky duplikována a (ii) nesmí být ani jinak dále distribuována.

O výzkumném oddělení Prologis Research

Výzkumné oddělení Prologis Research se zabývá základními a investičními trendy a potřebami zákazníků společnosti Prologis, aby mohlo být nápomocné při zjišťování příležitostí a přispět k vyhnutí se rizikům napříč čtyřmi kontinenty. Tým se podílí na rozhodování o investicích a dlouhodobých strategických iniciativách, vydává také vlastní bílé knihy a ostatní výzkumné zprávy. Společnost Prologis publikuje výzkum o dynamice trhů ovlivňující podnikání jejích zákazníků, včetně aspektů globálních dodavatelských řetězců a vývoje v logistice a realitních odvětvích. Výzkumný tým Prologis spolupracuje se všemi odděleními společnosti s cílem usnadňovat vstup společnosti Prologis na nové trhy, její expanzi, akvizice a rozvojové strategie.

O společnosti Prologis

Prologis, Inc. je globální lídr v oblasti logistických nemovitostí, který se zaměřuje na trhy s vysokým růstem a vysokými překážkami vstupu. K 31. prosinci 2022 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 1,2 miliardy stop čtverečních (111 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 6 600 zákazníků ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu

Prologis
Pier 1, Bay 1
San Francisco, CA 94111
Spojené státy americké
+1 415 394 9000
www.prologis.com
Copyright ©2023 Prologis, Inc. Všechna práva vyhrazena

PROLOGIS®