

Logistické nemovitosti: vysoká poptávka a nejrychlejší růst nájmu v historii



Prologis Park Kaiser, Fontana, Kalifornie.

Úvod

Ukazatel výšky nájmu Prologis Logistics Rent Index, který společnost Prologis představila v roce 2015, zkoumá trendy růstu čistého efektivního tržního nájmu¹ na klíčových logistických trzích v Severní Americe², Evropě, Asii a Latinské Americe. Naše vlastní metodika se zaměřuje na nájmné v logistických objektech očištěné o koncese. Při tvorbě indexu kombinuje Prologis Research poznatky o dynamice lokálních tržních cen s údaji z našeho globálního portfolia. Sazby nájmu na regionální a globální úrovni jsou vážené průměry založené na odhadech tržních výnosů.

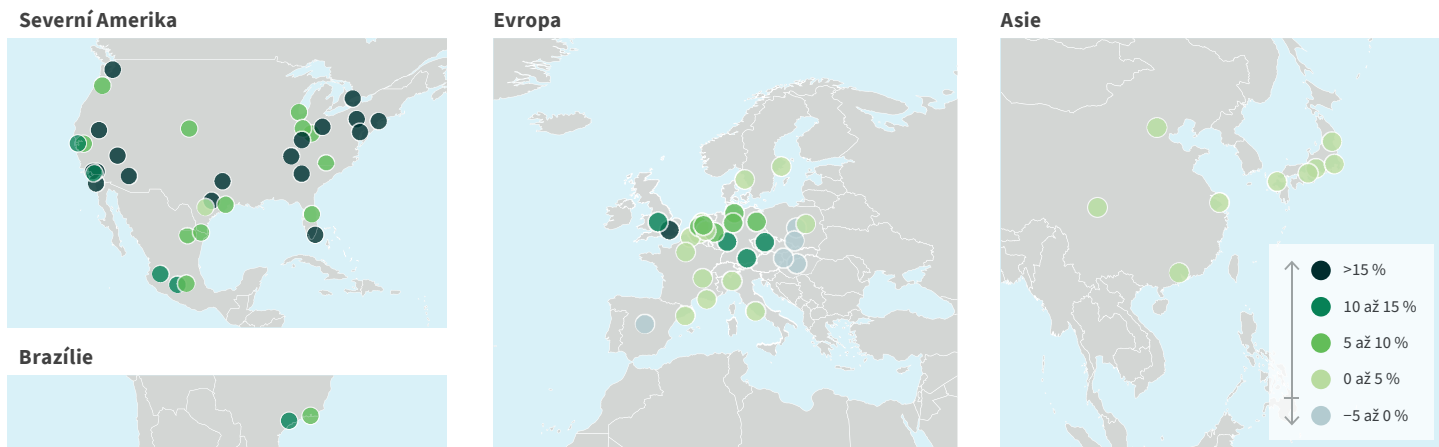
RŮST NÁJMŮ³

15,4 %
Globální

17,6 %
USA/Kanada

7,2 %
Evropa

Obrázek 1

RŮST NÁJEMNÉHO V ROCE 2021 PODLE TRHU, 75 NEJVĚTŠÍCH LOGISTICKÝCH KLASTRŮ NA SVĚTĚ

Zdroj: Prologis Research.

Zjištění

- **Nájemné, které jsou zákazníci ochotni platit za prostory se zvyšuje s tím, jak klesá jejich tržní dostupnost.** Poptávka převyšuje nabídku, proto je neobsazenost prostor na celém světě rekordně nízká.
- **Rekordní poptávku vyvolalo posílení ekonomiky i další faktory specifické pro jednotlivá odvětví, jako je například vzestup e-commerce.** Dalším faktorem je zvyšování zásob na straně maloobchodníků, kteří chtějí zajistit včasné dodávky zboží pro své zákazníky.
- **Prudce rostoucí stavební náklady a ceny pozemků vedou k rekordně vysokým nákladům na výstavbu a modernizaci.** Developeři musí zvýšit nájemné, aby zajistili nabídku nových prostor.

Globální trendy a vyhlídky

E-commerce fulfillment a změny spotřebitelského chování vytvářejí rekordní poptávku. Na druhé straně nedostupnost materiálů či nedostatek pracovních sil a pozemků zpomalují tempo dokončování staveb. Vlna intenzivní poptávky naráží na omezenou nabídku, proto klesl objem volných logistických prostor na rekordní minimum (viz obrázek 2). V důsledku toho většina trhů zaznamenává rychlejší růst nájemného. Nejvyšší růst nájemného se týká vstupních logistických trhů, zejména

Obrázek 2

NEOBSAZENOST LOGISTICKÝCH PROSTOR⁵

| REGION | Q4/2021 | MEZIROČNÍ ZMĚNA |
|--------|---------|---------------------|
| USA | 3,4 % | -140 bazických bodů |
| Evropa | 2,7 % | -140 bazických bodů |

Obrázek 3

TOP 10 GLOBÁLNÍCH LOKALIT S NEJVYŠŠÍM RŮSTEM NÁJMŮ

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Inland Empire | 6. Pensylvánie |
| 2. Toronto | 7. New Jersey-New York City |
| 3. Reno | 8. Austin |
| 4. Baltimore-Washington, DC | 9. Tijuana |
| 5. Las Vegas | 10. Los Angeles |

v USA (meziročně 25,8 %⁴), kde narušení dodavatelských řetězců donutilo maloobchodníky převzít co nejrychleji kontrolu nad jejich zásobami.

Vysoké náklady na výstavbu tlačily také na růst nájemného. Nová logistická budova je dražší než kdy jindy, a to z následujících důvodů:

1. **Materiály.** V roce 2021 vzrostly ceny stavebních materiálů v USA o 40 % a v Evropě o 18 %.⁶
2. **Pozemky.** Hodnota pozemků v loňském roce vzrostla o 50 % v USA/Kanadě a o 40 % v Evropě⁷ (podrobnosti na obrázku 6).
3. **Pracovní síla.** Pandemie prohloubila nedostatek pracovníků ve stavebnictví a zvýšila náklady, protože dodavatelé zvyšovali mzdy, aby přilákali novou pracovní sílu.
4. **Delší trvání výstavby.** Náklady na realizaci staveb se zvýšily, protože dokončení projektů trvá déle. Částečně je to dáno velikostí a složitostí dnešních logistických nemovitostí, ale může za to také nedostatek pracovních sil, větší regulační překážky a zpoždění dodávek materiálů.
5. **Vybavení budov.** Dnešní logistické nemovitosti jsou sofistikovanější než kdykoli předtím. Mezi časté požadavky

zákazníků patří možnost využití obnovitelných zdrojů energie, doplňkové vnitřní/venkovní vybavení, infrastruktura pro automatizaci provozu a další technologie.

Výhled

Poptávka bude uspokojena nebo převyší nabídku, celosvětový růst nájemného v roce 2022 by tak měl dosáhnout jednociferných hodnot.

Potlačována poptávka – vedlejší efekt vysoké spotřeby a tlaku na to, aby se dodavatelské řetězce přizpůsobily expandující e-commerce i rostoucím objemům skladových zásob – by měla udržet míru neobsazenosti na rekordně, anebo téměř rekordně nízké úrovni, a to i v případě, že se dodávky zrychlí. Inflace by mohla i nadále tlačit na růst nájemného tím, že zvýší náklady na výstavbu nových nemovitostí. Kromě toho je stále více zákazníků

Obrázek 5

KOŠ STAVEBNÍCH NÁKLADŮ

Ceny stavebních materiálů pro sklady, EU-27

Koš komodit, indexovaný na 100 v lednu 2010



Ceny stavebních materiálů pro sklady, USA

Koš komodit, indexovaný na 100 v lednu 2010

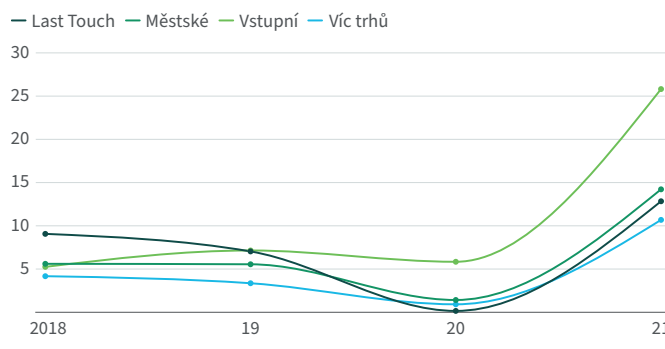


Zdroj: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Cenový index založený na koši komodit potřebných k vybudování logistického skladu – 47,5 % pro beton; 27,1 % pro konstrukční ocel; 17,0 % pro střešní krytiny a dlažbu a 8,5 % pro protipožární trubky.

Obrázek 4

KATEGORIE NEMOVITOSTÍ⁹

%



Zdroj: WEO MMF, Prologis Research.

Poznámka: Váženo na základě čistých provozních příjmů ve vlastnictví a správě Prologis.

Obrázek 6

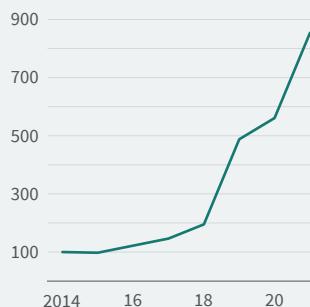
CENY POZEMKŮ MOHOU V ROCE 2022 DÁLE RŮST

Pozemků pro logistické nemovitosti je nedostatek, zatímco poptávka po nich je vysoká, což vytváří tlak na růst nájmu a cen pozemků pro budoucí výstavbu. Tento nedostatek pozemků v kombinaci s dostupností investičního kapitálu pro rozvoj logistiky bude pravděpodobně i nadále podněcovat konkurenční boj o zastavitelné pozemky.¹⁰

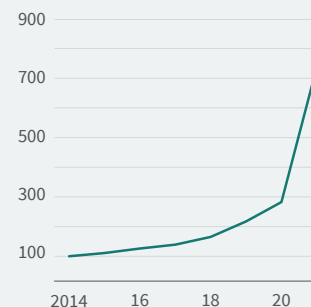
HODNOTA POZEMKŮ, USA

Hodnota půdy, indexovaná na 100 v roce 2014

New Jersey



Inland Empire



HODNOTA POZEMKŮ, EVROPA

Hodnota půdy, indexovaná na 100 v roce 2014

Düsseldorf



Rotterdam



Zdroj: Prologis Research, Cushman & Wakefield.

vzhledem ke stoupajícímu významu logistických nemovitostí ochotno platit více za skutečně vyhovující prostory. Dnešní přední online společnosti vynakládají ze svých tržeb zhruba 100 bazických bodů na nájem logistických nemovitostí. Před 10 až 20 lety tento podíl představoval asi 25 až 35 bazických bodů.⁹ Zmíněné trendy znamenají, že při zajišťování prostor budou zákazníci čelit náročným tržním podmínkám a budou muset plánovat dopředu.

Regionální trendy

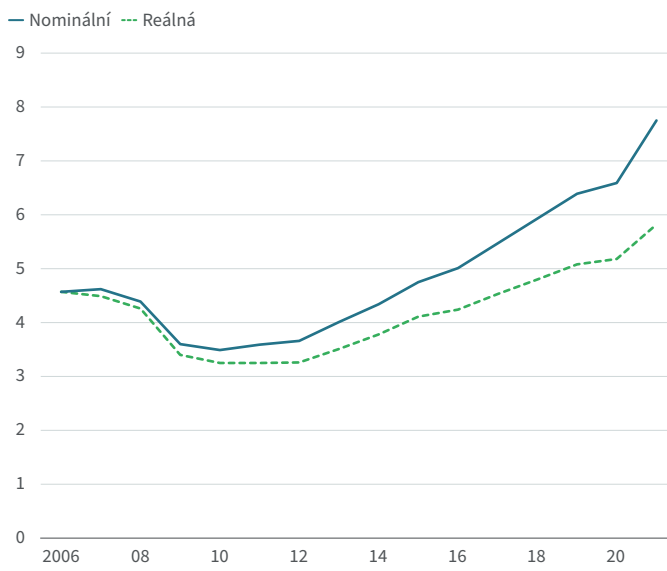
Spojené státy americké/Kanada

Čisté efektivní nájemné se v roce 2021 zvýšilo o rekordních 17,6 %. Nejrychlejší růst nájemného zaznamenaly vstupní lokality, v čele s kalifornským Inland Empire, kde nájemné vzrostlo o 58 procent. Trhy v blízkosti hlavních spotřebitelských center – kde jsou logistické jednotky větší, dostupnější a relativně levnější – zaznamenaly v roce 2021 jedno z nejrychlejších temp

Obrázek 7

EFEKTIVNÍ TRŽNÍ SAZBA, USA/KANADA

\$/stop čtv./rok



Zdroj: WEO MMF, Prologis Research.

Poznámka: Váženo odhady tržních čistých provozních příjmů.

Obrázek 8

10 TOP TRHŮ DLE RŮSTU NÁJEMNÉHO, USA/KANADA

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Inland Empire | 6. Pensylvánie |
| 2. Toronto | 7. New Jersey-New York City |
| 3. Reno | 8. Austin |
| 4. Baltimore-Washington DC | 9. Los Angeles |
| 5. Las Vegas | 10. Nashville |

růstu. Očekáváme, že silná poptávka podpoří nájemné na těchto trzích, i když nová nabídka na okrajových subtrzích by mohla ve 2. pololetí 2022 nebo později zpomalit tempo růstu.

Výplňové logistické prostory podél pobřeží zaznamenaly v roce 2021 mírný růst nájmu ve srovnání s obdobím před pandemií (kdy byl růst nejrychlejší v celé zemi). Očekáváme, že nemovitosti ve výplňových lokalitách v roce 2022 zaznamenají rychlejší růst nájemného v souvislosti se (snad) ustupujícími obavami z pandemie. To by znamenalo potřebu rozšíření distribuční sítě pro e-commerce.

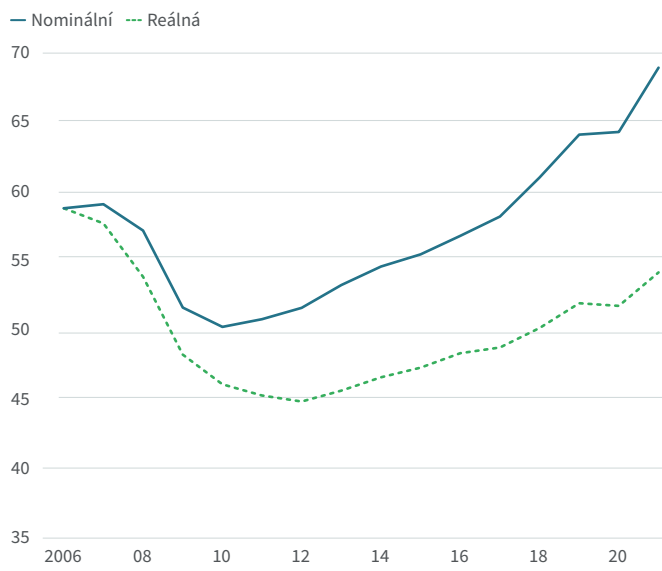
Evropa

Růst tržního nájemného v roce 2021 zrychlil na rekordních 7,2 %. Navzdory zrychlení poptávky na celoevropské úrovni zaznamenaly některé trhy záporný růst nájemného. Konkrétně se jedná o Polsko, Bratislavu a Budapešť, což jsou trhy s nižšími regulačními nebo geografickými překážkami na straně nové nabídky. Růst nákladů na výstavbu a modernizaci by mohl

Obrázek 9

EFEKTIVNÍ TRŽNÍ SAZBA, EVROPA

\$/metrů čtv./rok



Zdroj: WEO MMF, Prologis Research.

Poznámka: Váženo odhady tržních čistých provozních příjmů.

Obrázek 10

10 TOP TRHŮ DLE RŮSTU NÁJEMNÉHO, EVROPA

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Velký Londýn | 6. Porýní a Porúří |
| 2. Midlands | 7. Berlín |
| 3. Praha | 8. Hamburk |
| 4. Frankfurt n. Mohanem – Rhein-Neckar | 9. Hannover |
| 5. Mnichov | 10. Utrecht |

tuto dynamiku v roce 2022 změnit, protože stoupá tlak na vyšší stavební marže.

Trhy s nejzřetelnějším růstem nájemného mají velmi nízkou neobsazenost a vysoké překážky pro novou výstavbu. Nejprudší růst nájemného v Evropě zaznamenaly trhy ve Velké Británii s 13,1 %. Na kontinentu vzrostlo nájemné v roce 2021 pouze o 4,8 procenta, zatímco náklady na výstavbu a modernizaci rostly dvouciferným tempem. Do budoucna očekáváme zrychlení růstu nájemného a zmenšení tohoto rozdílu.

Asie

Čína

Růst nájemného se v roce 2021 dostal na úroveň 2,3 procenta. Přibližně polovina z 21 hlavních trhů vykázala růst nájemného nad svým dlouhodobým průměrem. Tomuto seznamu dominovala nejbohatší centra spotřeby v Číně, konkrétně regiony Jang-c'-ťiang a delta Perlové řeky. Zde zůstávala neobsazenost nízká díky značné poptávce a omezené nabídce. Některé trhy se potýkaly s nadměrnou nabídkou, včetně Čcheng-tu, části Šen-jangu a části Nankingu. Pokles nájmů pokračoval ve Wuhanu, Tchien-ťinu a v některých částech západní Číny.

Japonsko

Nájemné v Japonsku v roce 2021 vzrostlo o necelé 1 %. Poptávka držela krok s rekordní nabídkou téměř 40 milionů stop čtverečních na dvou hlavních trzích v Tokiu a Ósace. Míra neobsazenosti zůstala na konci roku 2021 na nízké úrovni 1,5 %¹¹, což je o něco vyšší úroveň než v předchozím roce. Nízká inflace v Japonsku obecně udržuje tempo růstu nájemného

na nízké úrovni, nicméně zákazníci v některých výplňových lokalitách jsou ochotni připlatit si za výjimečné budovy.

Latinská Amerika

Mexiko

Čisté efektivní nájemné na hlavních mexických trzích vzrostlo během roku 2021 o 10,5 %, což značně vykompenzovalo pokles o -1,9 % z roku 2020. Růst e-commerce v roce 2021 podpořil poptávku v metropolích a v jejich blízkosti, zatímco nearshoringové aktivity na pohraničních trzích. Rostoucí náklady na výstavbu a modernizaci (v roce 2021 o 20 až 30 %) a nedostatek pozemků vhodných pro novou výstavbu vedly k růstu nájemného. Očekáváme, že nájemné bude i nadále stoupat solidním tempem, protože nová nabídka zaostává za poptávkou na většině trhů.

Brazílie

V Brazílii vzrostlo nájemné v roce 2021 na hlavních jihovýchodních trzích (São Paulo a Rio de Janeiro) o 11,0 %. Poptávku po nemovitostech podpořil růst e-commerce a preference méně rizikových investic (přístup flight-to-quality). Hrubá absorpce prostor dosáhla rekordní výše a nabídka byla nedostačující, což snížilo neobsazenost prostor v São Paulu. Zvýšené kapitálové náklady mohou omezovat novou nabídku. V kombinaci s dále silnější poptávkou by mohlo dojít k dalšímu poklesu neobsazenosti, což by podpořilo růst reálného nájemného.

Poznámky

1. Prologis Research sleduje sazby nájemného na čistém efektivním základě. Čisté efektivní nájemné je upravené o bezplatné nájemné. Tímto způsobem můžeme zachytit změny ve skutečných ekonomických podmínkách.
2. Ukazatel Prologis Rent Index byl zaveden v roce 2015 s cílem kvantifikovat a analyzovat nájemné a trendy růstu nájemného v celém globálním sektoru logistických nemovitostí.
3. Prologis Research. Míry růstu regionálních a globálních nájmů jsou váženými průměry měr růstu na úrovni trhu, přičemž jako váhy jsou použity odhady tržních příjmů. Tržní výnosy vycházejí z údajů Prologis Research, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Gerald Eve a Fraunhofer.
4. Kategorie na úrovni nemovitostí; množiny jsou váženy podle čistých provozních příjmů (NOI) z portfolia Prologis, na rozdíl od zbytku dokumentu, který je vážen podle tržních NOI.
5. Údaje z USA od CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA a Prologis Research; údaje z Evropy od CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve a Prologis Research.
6. Zdroj: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Poznámka: Meziročně k prosinci 2021 v USA a k listopadu 2021 v Evropě. Cenový index založený na koši komodit potřebných k vybudování logistické nemovitosti – 47,5 % pro beton; 27,1 % pro konstrukční ocel, 17,0 % pro střešní krytina a dlažbu a 8,5 % pro protipožární trubky.
7. Prologis. Poznámka: konečná hodnota pozemků na základě banky pozemků společnosti Prologis (k 31. září 2021). Interně oceněné k 31. prosinci 2021 na základě tržních vstupů za 4. čtvrtletí 2021 (pomocí tzv. reziduálních modelů).
8. Prologis Research.
9. Kategorie na úrovni nemovitostí; množiny jsou váženy podle čistých provozních příjmů (NOI) z portfolia Prologis, na rozdíl od zbytku dokumentu, který je vážen podle tržních NOI.
10. Investment Intentions Survey 2022 od společnosti INREV a zpráva Global Investor Outlook Report 2022 od Colliers.
11. CBRE.
12. Prologis Research.

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 jakémkoliv formě a jakýmkoliv 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 2021 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 1 miliardu stop čtverečních (93 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 5 800 zákazníků ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.