

GLOBAL RENT INDEX | Únor 2021

Prologis Logistics Rent Index 2020: Zkouška odolnosti



Prologis International Park of Commerce, Tracy, Kalifornie

2,9 % 3,2 % 0,3 %¹

globální růst
nájemného

růst nájemného
v USA a Kanadě

růst nájemného
v Evropě

**OBLASTI S NEJVYŠŠÍM
RŮSTEM NÁJEMNÉHO,
USA A KANADA**

1. Baltimore-
Washington D.C.
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville

**OBLASTI S NEJVYŠŠÍM
RŮSTEM NÁJEMNÉHO,
EVROPA**

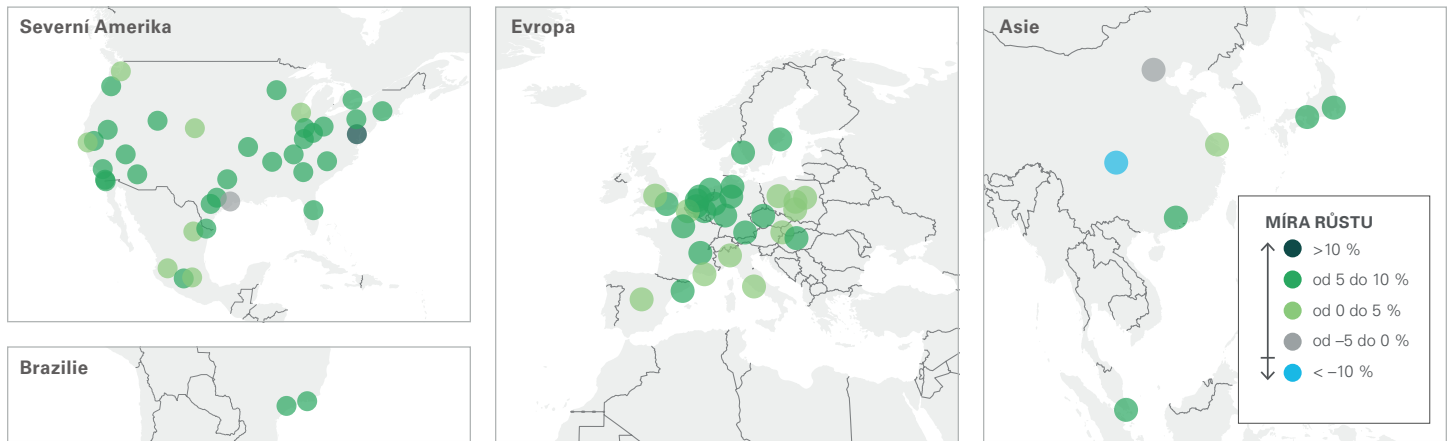
1. Širší Londýn
2. Hamburk
3. Frankfurt-Rýn,
Neckar
4. Hannover
5. Mnichov

Index výše nájemného Prologis Logistics Rent Index, který byl představen v roce 2015, zkoumá trendy čistého růstu nájemného² na klíčových trzích s logistickými nemovitostmi v Severní Americe, Evropě, Asii a v Latinské Americe.³ Naše vlastní metodika se zaměřuje na výši nájmů logistických budov bez koncesí. Pro vytvoření indexu výzkumné oddělení Prologis Research kombinuje pohled lokálních týmů společnosti Prologis na dynamiku tržních cen s daty získanými z našeho globálního portfolia. Sazby nájemného na regionální a globální úrovni jsou váženými průměry založenými na odhadech tržních výnosů.

Obrázek 1

TEMPO RŮSTU V ROCE 2020 PODLE TRHU, TOP 75 GLOBÁLNÍCH LOGISTICKÝCH REGIONŮ

%



Pozn.: váženo odhadovaným čistým provozním příjmem

Co je nového?

- V celosvětovém měřítku i přes prvotní pokles v polovině roku v důsledku pandemie do konce roku 2020 výška nájmů stoupla o 2,9 %.
- Nadprůměrná poptávka vedla v Severní Americe ke zdravému růstu nájemného.
- Také v Evropě došlo z důvodu růstu segmentu pokrývajícího základní každodenní spotřebu a omezené nabídky k obnovení poptávky.

Proč na tom záleží?

- Poptávka překračující očekávání zdůraznila důležitost strukturálních faktorů, mezi něž patří zrychlení e-commerce, přehodnocování úrovně držených zásob či požadavek na rychlost dodeje na trh. Výsledkem je zachování historicky nejnižší míry neobsazenosti na většině trhů.
- Ochota utrácet za rozšiřování logistické sítě se zvýšila. Uživatelé považují distribuci v rámci e-commerce a rychlost dodání produktů na trh za konkurenční výhody pro generování výnosů. Mezní náklady na logistické nemovitosti stále představují malou část celkových nákladů na dodavatelské řetězce, přičemž nájemné zde má přibližně 5% podíl.
- Náklady na modernizaci se stále stoupajícími cenami pozemků na většině trhů podněcují budoucí růst.

Co bude dál?

- Oddělení Prologis Research předpokládá pokračování růstové trajektorie na všech trzích, na kterých Prologis působí.

- Trendy strukturální poptávky a rostoucí překážky na straně nabídky nových prostor, například delší povolenací procesy či zvyšování nákladů na modernizaci, poukazují na trvalou odolnost logistického segmentu navzdory přetrvávající ekonomické nejistotě.
- Očekává se, že expanze bude nejvýraznější ve výplňových lokalitách, kde by rozšiřování e-fulfillmentu mělo vést ke konkurenčnímu boji o nejlepší lokality.
- Vyšší výkonnost regionálních distribučních trhů, které těžily z velké poptávky v roce 2020, se od roku 2021 může normalizovat. Nová nabídka se objeví i na nízkobariérových dílčích trzích.

GLOBÁLNÍ PŘEHLED**Klíčová zjištění:**

- **Nejistota během pandemie vedla v průběhu druhého čtvrtletí roku 2020 k negativnímu růstu nájmů na většině světových trhů.** Výjimkou byly Japonsko a Brazílie, které po celý rok zaznamenávaly stabilní nebo pozitivní růst.
- **Severní Amerika a Brazílie zaznamenaly v roce 2020 růst nájmů.** Strukturální poptávka rychle posílila pozitivní nastavení cen na těchto trzích, modernizační náklady se stále zvyšovaly.
- **Poklesy nájmů byly nejmarkantnější na trzích s širokou nabídkou.** Mezi tyto trhy, kterých je relativně málo, patří Houston, Polsko a západní Čína.
- **Většina trhů zaznamenala rychlé oživení.** Koncese, které byly původně poskytnuty za účelem zajistit obsazenost, byly zrušeny. Neobsazenost zůstala na nízké úrovni, stejně tak i poptávka zůstala zdravá.

Obrázek 2

NEJVYŠŠÍ RŮST NÁJEMNÉHO V ROCE 2020, CELOSVĚTOVĚ

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington D.C. | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley | 7. Pennsylvania |
| 3. Toronto | 8. Rio de Janeiro |
| 4. Reno | 9. Atlanta |
| 5. Nashville | 10. Columbus |

Co čekat v roce 2021:

- **Očekává se, že strukturální trendy zvýší poptávku po špičkových logistických nemovitostech.** Budoucí dodavatelské řetězce jsou větší, rychlejší, odolnější a blíží konečným spotřebitelům. K začlenění [technologického pokroku](#), který zvyšuje účinnost a řeší problémy zákazníků, je potřeba moderních prostor.
- **Zrychlení přijetí e-commerce zvýší potřebu většího prostoru v blízkosti koncových spotřebitelů.** Městský fulfillment zrychluje dodací lhůty, optimalizuje náklady a snižuje celkový počet ujetých kilometrů. Zákazníci, kteří se o udržitelný provoz zajímají, také díky logistické síti městského fulfillmentu zaznamenají [snížené emise uhlíku](#).
- **Pandemické disrupce budou pokračovat.** Lockdowny a další situace související s vývojem pandemie COVID-19 mohou omezovat provoz zákazníků, byť se očekává, že volatilita bude menší než v roce 2020, jelikož mnoho zákazníků má přehlednější dodavatelské řetězce.
- **Rostoucí zásoby by měly přispět k růstu poptávky.** Maloobchodníci za účelem uspokojení nárůstu poptávky spotřebitelů navyšují zásoby, což by mělo vést k navýšení poptávky po prostorách.
- **Očekává se, že hospodářské oživení přidá do druhé poloviny roku 2021 cyklickou poptávku.** Předpokladem je, že úspěšné očkovací programy povedou ke znovuvotevení ekonomik a ekonomickému vzestupu, který bude generovat cyklickou poptávku.
- **Je pravděpodobné, že vzrostou náklady na modernizaci i překážky pro vznik nové nabídky prostor.** Příliv kapitálu cíleného do segmentu logistických nemovitostí se zvýšil, což vedlo ke konkurenčnímu boji o nemovitosti i možnosti nové výstavby.

Co to znamená pro zákazníky?

Dostupnost prostor byla v roce 2020 o něco vyšší, zejména v centrech, z nichž vychází nabídka. Společnosti, které mají zájem o lokality s omezenou nabídkou pozemků, musí plánovat předem. Navýšení provozní efektivity a optimalizace využití skladových prostor na základě rekonfigurace dodavatelského řetězce mohou rovněž umožnit expanzi, aniž by došlo k přílišnému růstu nabídky.

Co to znamená pro investory?

Akcelerace strukturálních trendů, jako je růst e-commerce či vytváření větších skladových zásob, dává vzniknout novým úrovním nabídky, zejména v lokalitách blízko koncových spotřebitelů. Poptávka v roce 2020 vycházela z různých sektorů a byla na zdravé úrovni, nicméně v budoucnu povede nemožnost odpovědět dostatečnou nabídkou prostor v oblastech s omezenou dostupností pozemků k vyrovnání výkonnosti.

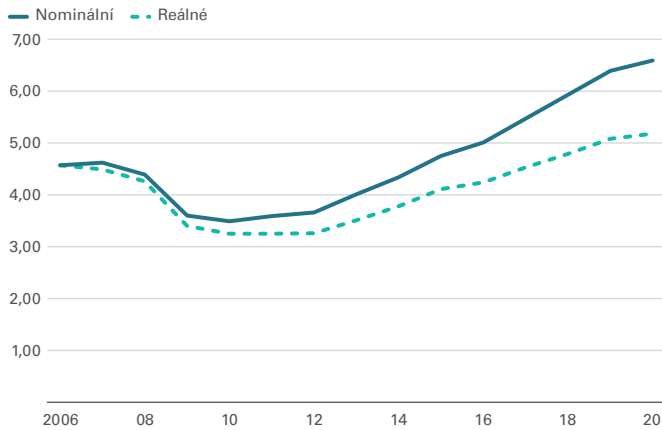
Spojené státy/Kanada

- **S výslednými 3,2 % za rok 2020 se tempo růstu nájemného oproti roku 2019, kdy dosáhl 8 %, zpomalilo, a to v důsledku nové nabídky (dle očekávání) a COVID-19 (neočekávaná okolnost).**
 - Poptávka po logistických nemovitostech nicméně zůstala značná a během většiny roku pracovala pro zhodnocení nájemného. Trh se rozšířil o více než 300 milionů čtverečních stop nových prostorů, i tak ale strukturální změny a zákaznická základna zaměřená na zvýšenou potřebu nezbytných produktů vedly k tomu, že se tato nabídka setkala s poptávkou.
- **Růst nájmů pokračoval zejména díky dodavatelským řetězcům zajišťujícím rozsáhlejší nebo novou produkci.** Na východě se k top deseti regionům dle výše růstu nájmů zařadily Toronto a New Jersey/New York City, což je důsledkem působení síly místních trhů, výše spotřeby a vysokých bariér na straně nabídky. To vše přispívalo k rychlosti růstu nájmů. Dalšími z oblastí, v nichž nájemné stoupalo nejvyšším tempem, byly Inland Empire, Pensylvánie, Dallas nebo Atlanta. I některá z center zajišťujících distribuci na více trhů zaznamenala vyšší než 5% růst nájmů, přičemž míra neobsazenosti zůstala nízká; k těmto oblastem patřily Baltimore, Central Valley, Reno, Nashville či Louisville.
- **Růst nákladů a větší množství překážek na straně nabídky poukazují na pokračující sílu cen.** Stále intenzivnější konkurenční boj o omezené množství parcel vhodných k výstavbě vedou k růstu cen pozemků na mnoha trzích v USA. Zároveň zde působí čím dál větší regulační překážky a roste odpor komunit, což dále omezuje možnosti výstavby, zvyšuje náklady a prodlužuje harmonogramy výstavby. Tyto trendy zesilují nerovnováhu mezi nabídkou a poptávkou, zejména u výplňové zástavby. Zatímco v průběhu roku 2020 zaznamenala řada výplňových trhů mimo východní oblast žádný, anebo mírně záporný růst nájmů (poté, co v uplynulých letech tento region zaznamenával nejvyšší růsty nájmů na severoamerickém kontinentu), kombinace limitované nabídky a nové poptávky provázající rozvoj lokalit pro distribuci typu Last Touch® naznačuje budoucí akceleraci růstu nájmů.

Obrázek 3

ČISTÉ EFEKTIVNÍ TRŽNÍ NÁJEMNÉ, USA

\$/čtvr. stopa/rok



Zdroj: Prologis Research, Consensus Economics

Obrázek 4

AMERICKÉ A KANADSKÉ OBLASTI S NEJVYŠŠÍM NÁJEMNÝM

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington DC | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley | 7. Pennsylvania |
| 3. Toronto | 8. Atlanta |
| 4. Reno | 9. Columbus |
| 5. Nashville | 10. Louisville |

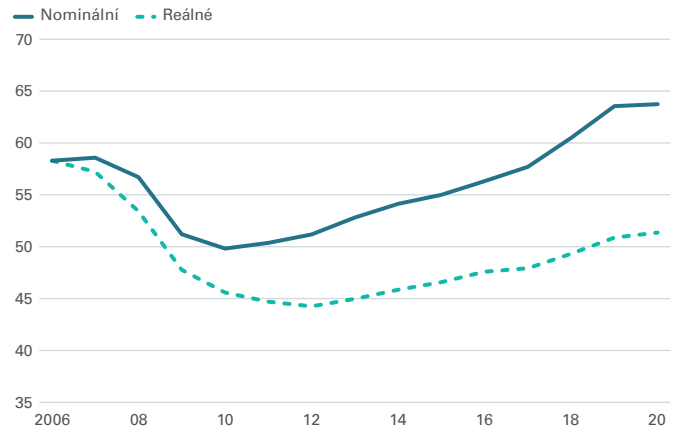
Evropa

- Růst nájmů si v roce 2020 zachoval pozitivní tendenci.** Čisté efektivní nájemné zůstalo pro celou Evropu prakticky nezměněné, vzrostlo o 0,3 % (meziročně). Stabilitu bylo docíleno díky výši základních nájemných. Úlevy typu prominutí nájmů byly dočasně čtenější, nicméně na konci roku se jejich uplatňování napříč evropskými trhy vrátilo na nízkou úroveň. Navzdory zmatkům zapříčiněným brexitem si výše nájmů ve Spojeném království obecně zachovala stabilní úroveň, vliv na ni měly zejména silná poptávka a omezené množství nově zprovozněných projektů.
- Poptávka řízená základními potřebami a nízká úroveň neobsazenosti podpořily růst trhu.** Poptávka nejvíce vycházela ze strany odvětví, jež zajišťují základní produkty každodenní spotřeby, včetně e-commerce. Vznik nové nabídky prostor byl v prvních týdnech pandemie pozastaven a do konce roku byl spíše umírněný. Neobsazenost se (meziročně) zvýšila, ale zůstala nízká, v Evropě na úrovni 4,2 %, což je jedna z nejnižších hodnot na světě. Růst nákladů na modernizaci prostor, strukturálně ovlivňovaný nedostatkem pozemků, pokračoval v průběhu celého roku 2020 a měl vliv na zvyšování cen nájmů.
- Překážky na straně nabídky formovaly míru růstu nájemních sazeb.** Společným jmenovatelem trhů, které

Obrázek 5

ČISTÉ EFEKTIVNÍ TRŽNÍ NÁJEMNÉ, EVROPA

€/čtvr. stopa/rok



Zdroj: Prologis Research, Consensus Economics

Obrázek 6

OBLASTI V EVROPĚ S NEJVYŠŠÍM NÁJEMNÝM

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Širší Londýn* | 6. Porýní Porúří |
| 2. Hamburk | 7. Rotterdam |
| 3. Frankfurt-Rýn, Neckar | 8. Praha |
| 4. Hannover | 9. Brusel-Antverpy |
| 5. Mnichov | 10. Stockholm |

*Oblast širšího Londýnu zahrnuje Londýn a jihovýchodní Anglii

vykázaly nejvyšší růst nájmů, se stal nedostatek pozemků vedoucí k nízké míře neobsazenosti. Trhy jako Porýní Porúří, jižní Nizozemsko, Praha a oblasti pro výplňovou zástavbu v Londýně a v Paříži zaznamenaly nejvyšší růst nájemních sazeb. Poptávka je na těchto trzích vysoká a velmi pestrá. Na druhé straně trhy s přetrvávající vysokou neobsazeností a naplánovanou spekulativní výstavbou registrovaly nejnižší růst nájmů. V Evropě je nicméně jen málo takovýchto oblastí, velká část z nich se nachází na území Polska.

Latinská Amerika

Mexiko: V roce 2020 došlo na mexickém trhu k mírnému poklesu čistých nájmů, a to paralelně s prudkou korekcí v druhém kvartále následovanou postupným zlepšováním situace. Na základě expanze e-commerce a růstu exportů byla poptávka po moderních logistických prostorách napříč Mexikem silná, navzdory určujícímu ekonomickému dění tak byla dosažena nízká míra neobsazenosti. Počet nově zahájených projektů se snížil, což zlepšilo výhled na budoucí růst nájmů. Vedoucími trhy by se měly stát Mexico City a Tijuana, a to na základě silné poptávky a bariér pro vznik nové nabídky.

Brazílie: Ekonomické turbulence způsobené pandemií

neodradily velké zákazníky od expanze na hlavních trzích Brazílie, zejména těch, jež využívá e-commerce. V roce 2020 došlo k 5,9% navýšení nájmů díky strukturální poptávce, rostoucím nákladům a nízké neobsazenosti vysoce kvalitních moderních budov.

Asie

Japonsko: Tržní nájem byly ovlivněny nízkou mírou neobsazenosti. Navzdory ekonomické nestabilitě na základě COVID-19 byla v důsledku strukturálních faktorů poptávka po pronájmech vysoká, dokonce nad úrovní očekávání pro rok 2020 před vypuknutím pandemie. Vysoký zájem ze strany obchodníků vytvářejících sítě pro obsluhu e-commerce, farmaceutického průmyslu a 3PL společností vedl k úrovni neobsazenosti nižší než 1 % v Tokiu a Ósace. Vzhledem k takové vzácnosti volných prostor rostly nájem napříč všemi oblastmi Japonska. Tento trend bude patrně pokračovat také během roku 2021, jelikož například v Tokiu je již aktivita v oblasti před-pronájmů velmi vysoká, což odráží pokračující potřebu uspokojit stále vyšší poptávku po logistických nemovitostech.

Čína: Obecně došlo na trhu k poklesu nájmů, ale v jednotlivých oblastech se jeho míra značně lišila. Odhadem v Číně coby dlouhodobě rychle rostoucím trhu přibýlo v roce 2020 přes 90 mil. stop čtverečních nových prostor, což je meziroční růst ploch o zhruba jednu třetinu. Nájemní aktivitu pozastavil šok spojený s COVID-19. V důsledku toho odhady naznačují, že celková tržní neobsazenost stoupla na konci roku 2020 o cca 20 %. Vzhledem k dostupnosti prostor pak celkově nájemní sazby klesly o 4 %. Snižování nájmů bylo nejzásadnější na trzích, které se i před vypuknutím pandemie vyznačovaly vysokou nabídkou prostor, konkrétně ve východní Číně, částech severní Číny, jako jsou Šen-jang a Tchien-tín, a ve Wu-chanu. Pokles nájemného v těchto oblastech byl dvojciferný, což zde jeho sazbu dostalo výrazně pod úroveň nákladů na modernizaci. Klíčové trhy na území a v okolí nejvýznamnějších center, jimiž jsou Šanghaj, Peking a Kanton, si zachovaly stabilitu a na konci roku zde nájemné vystoupalo o 2 %. I to je nicméně o něco mírnější růst, než jaký je zde historicky obvyklý.

2021: Výhled Prologis Research

Po loňsku ve znamení nejistoty předpokládáme, že v roce 2021 zaznamená většina trhů růst nájemného. V tomto výhledu ale musíme upozornit i na rizika, zejména trvající pandemii či vlivy politické a ekonomické situace ve světě. Odolnost segmentu logistických nemovitostí přitáhla značné investice; proto nyní sledujeme, zda by tento příliv kapitálu mířící do sektoru mohl vést k vytvoření příliš vysoké nabídky. Nejvýznamnější síly působící na strukturální poptávku přetrvávají, náklady na modernizaci rostou a nová nabídka jen nepravděpodobně uspokojí poptávku na většině trhů. Vše nasvědčuje tomu, že letošek bude rokem provázeným růstem nájmů.

Poznámky

1. Regionální a globální míra růstu nájemného, na které se v celém textu odkazuje, jsou váženými průměry míry růstu na trhu, přičemž jako váhy se používají odhady tržních výnosů.
2. V této zprávě sleduje výzkumné oddělení Prologis Research sazby za pronájem na čistém efektivním základě. Čisté efektivní nájemné je v zásadě očištěno od bezplatného nájemného. Tímto způsobem můžeme zachytit změny skutečných ekonomických podmínek nabídky.
3. Prologis Rent Index byl představen v roce 2015 jako způsob kvantifikace a analýzy trendů růstu nájemného v celosvětovém sektoru logistických nemovitostí.

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 jakékoli formě a jakýmkoli 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 2020 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 984 milionů stop čtverečních (91 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 5 500 zákazníků ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.