

Logistické nehnuteľnosti: Faktory formujúce ponuku



Prologis Park Nieuwegein, Nieuwegein, Holandsko

V poslednej publikovanej výskumnej správe sme sa zaoberali štrukturálnymi trendami, ktoré formujú dopyt po logistických priestoroch v prestížnych lokalitách. Vzhľadom na to, že dopyt zostane v dohľadnej budúcnosti stále značný, zameriame sa teraz na vývoj novej ponuky.

Proces transformácie výstavby logistických nehnuteľností je nevyhnutný. Jasný prehľad o štrukturálnych silách, ktoré formujú ponuku, umožňuje zákazníkom lepšie reflektovať situáciu s nedostatkom logistických nehnuteľností a pripraviť sa na [zmeny na strane dopytu](#).

Očakávame, že počet dokončených stavieb bude v nasledujúcom desaťročí vo väčšine lokalít nižší ako dopyt po nich. Medzi zmeny, ktoré budú mať naďalej vplyv na novú ponuku, patria tieto:

- **Významné trhové prekážky, ktoré vzdalujú novú ponuku od existujúcej ponuky.** Tieto prekážky sú:
 - **Geografické** – pozemkov, na ktorých by sa dalo v budúcnosti stavať, je málo, a to najmä v najväčších spotrebiteľských centrách.
 - **Ekonomické** – náklady na modernizáciu nehnuteľností naďalej rastú, urbanizácia zvyšuje konkurenciu medzi poskytovateľmi nehnuteľností.
 - **Politické** – príprava dokumentácie pre povoľovacie procesy je náročnejšia, drahšia a jej schvaľovanie trvá dlhšie než kedykoľvek predtým, čo zvyšuje náklady a obmedzuje potenciálnu ponuku.
- **Zvyšujúce sa požiadavky na výstavbu.** Logistické budovy dnes môžu zvýšiť efektivitu prevádzok vďaka svojej polohe, funkčnosti a udržateľnosti. Vplyv lokality je síce nepopierateľný, ale moderné prvky, ktoré zjednodušujú prácu alebo implementáciu technológií, môžu zvýšiť produktivitu, ako aj náklady na výstavbu. Nové obmedzenia a predpisy zvyšujú riziká spojené s výstavbou v niektorých lokalitách. Budovy, ktoré majú udržateľné prvky, môžu pomôcť svojim používateľom a majiteľom prispôbiť sa meniacim sa požiadavkám. Zastarávanie nehnuteľností zároveň znižuje objem konkurenčnej ponuky a vytvára potrebu novej výstavby.
- **Zväčšovanie rozdielov medzi nehnuteľnosťami.** Uvedené trendy znižujú citlivosť užívateľov na ceny budov v dobrých lokalitách alebo s najmodernejšími konštrukčnými prvkami, čo vedie k zvyšovaniu nájomného. Zmeny na strane dopytu by mali tento trend ešte zvýrazniť:
 - Rastúce potreby v oblasti e-fulfillmentu a rýchleho dopĺňovania tovaru zvyšujú dopyt v blízkosti centier miest, kde je logistických nehnuteľností menej.
 - Výstavba budov pripravených na výzvy budúcnosti obmedzuje novú ponuku, keďže stavebné náklady rastú a zastarávanie budov zvyšuje dopyt po najkvalitnejších priestoroch.

Bariéry na strane ponuky sú značné a rastú

Ponuka dobre umiestnených priemyselných pozemkov sa znižuje.

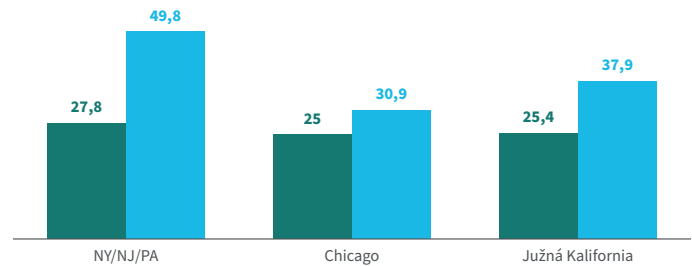
Vo väčšine husto obývaných oblastí sa priemyselné plochy zmenšujú v dôsledku zmeny typu ich využitia. Napríklad v rokoch 2013 až 2020 bolo v San Franciscu podaných 362 žiadostí o zmenu z logistiky na iné využitie v porovnaní s 57 žiadosťami o zmenu z iného využitia na logistiku.¹ Budovy sa zväčšili

Graf 1

VZDIALENOSŤ OD CENTRA MESTA, USA

Míle, priemerná vzdialenosť novej výstavby od centra mesta

■ Pred rokom 2010 ■ V roku 2010 a neskôr



Poznámka: NY/NJ/PA zahŕňa len čiastkový trh Lehigh Valley.
Zdroj: CBRE-EA, Prologis Research.

a každá štvorcová stopa podlahovej plochy si vyžaduje viac okolitého priestoru, pretože hlavnou funkciou skladov už nie je uskladňovanie, ale tok tovaru. O to náročnejšie je nájsť vhodnú pôdu. V USA sú budovy postavené po roku 2000 o 55 % väčšie a vyžadujú si v priemere o 66 % viac plochy než budovy postavené v 80. a 90. rokoch 20. storočia.² Tento problém sa ešte znásobuje tým, že logistické nehnuteľnosti potrebujú prístup k primeranej infraštruktúre.

Nová ponuka sa nachádza historicky najďalej od spotrebiteľských centier aj existujúcich nehnuteľností.

Nedostatočná dostupnosť pozemkov, regulačné obmedzenia a rozširovanie populácie smerom od mestských centier vytlačili novú logistickú ponuku ďalej od existujúcich nehnuteľností. Okrajové časti kľúčových trhov musia v súčasnosti reagovať na nedostatok pozemkov na osvedčených logistických dielčích trhoch a/alebo na nedostatok pracovnej sily. Napríklad v širšom regióne New Yorku boli logistické nehnuteľnosti postavené pred rokom 2010 vzdialené v priemere 28 míľ od Manhattanu, po roku 2010 už ide o 50 míľ. Chicago a južná Kalifornia vykazujú podobný trend – vzdialenosti sa zvýšili z 25 míľ na 31, resp. 38 míľ.³

Táto vzdialenosť môže byť problémom pre používateľov, ktorí chcú splniť očakávania spotrebiteľov týkajúce sa rýchleho doručenia. Dôležitým faktorom sú aj náklady na dopravu; tá predstavuje približne 50 % nákladov dodávateľského reťazca, zatiaľ čo náklady na logistické nehnuteľnosti predstavujú len 5 %.⁴ Zvyšujúca sa vzdialenosť logistických priestorov od centier miest izoluje existujúce nehnuteľnosti od nových a môže viesť k výrazným príplatkom za lepšie lokality, najmä v súvislosti s rastúcou potrebou doručovania Last Touch®. To predstavuje významný rozdiel medzi logistickými a inými typmi nehnuteľností, ako sú kancelárie alebo bytové domy, kde nová ponuka často priamo konkuruje existujúcej ponuke.

Zmeny účelu nehnuteľností (napr. z maloobchodu na logistiku) výrazne nezvýšia novú ponuku.

Hoci niektorí majitelia maloobchodných predajní skúmajú možnosť ich prestavby na distribučné centrá, Prologis Research očakáva, že úspešnej realizácii budú brániť faktory:

- Ekonomické, vrátane možností lepšieho využitia, ako sú byty, a vysoké náklady v porovnaní s konkurenciou na logistických subtrhoch.
- Politické, vrátane reštriktívneho územného plánovania a povoľovania, odporu komunít a obáv z tlaku na obmedzenie hustoty zástavby, vrátane straty príjmov z dane z predaja.
- Fyzické, vrátane nedostatočnej rekonfigurovateľnosti existujúcich štruktúr, neefektívneho usporiadania/rozdelenia pozemkov, ktoré sú príliš malé na logistické využitie.
- Právne, vrátane dohôd o vzájomných vecných bremenách (REA), obmedzení v spoluúžívaní a rokovaní s viacerými stranami, ktoré môžu zabrániť rekonštrukcii alebo ju predĺžovať.

Prologis Research odhaduje, že v nasledujúcom desaťročí sa v USA zmení na logistické priestory celkovo 50 až 100 miliónov štvorcových stôp (MSF) maloobchodných priestorov, čo predstavuje menej ako 3 % obvyklej novej ročnej logistickej ponuky.⁵ Podrobnosti skúmala naša [predošlá štúdia](#).

Rastúce náklady na pozemky a výstavbu zvyšujú ekonomické prekážky pre výstavbu logistických nehnuteľností.

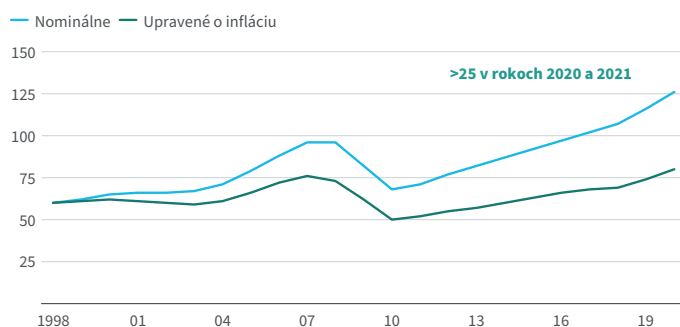
Náklady na modernizáciu logistických nehnuteľností v poslednom desaťročí predstihli infláciu, čo bolo spôsobené rastom cien pozemkov, materiálov aj práce. Eskalácia nákladov na pôdu je obzvlášť výrazná na pobrežných trhoch a vnútorných subtrhoch husto osídlených metropol, kde nová ponuka čelí značným prekážkam. Náklady na pozemky sa v Toronte za posledných desať rokov strojnásobili, pričom za posledných päť rokov došlo k nárastu cien o 140 % v porovnaní s 35 % v celoštátnom meradle.⁶ Ceny pozemkov na subtrhu Port/Meadowlands v New Jersey, ktorý sa nachádza na druhej strane rieky Hudson od New Yorku, vzrástli v rovnakom období o 475 %.⁷

Náklady na stavebné materiály rástli stále, hoci pomalšie. To sa však zmenilo vplyvom prekážok v dodávateľskom reťazci po pandémie a na základe prudkého nárastu dopytu, ktorý vzápätí vyvolal rýchlu eskaláciu cien materiálov. Len ceny ocele sa v Spojených štátoch za posledný rok strojnásobili a v Európe, Číne a Brazílii sa zdvojnásobili.⁸ Okrem toho sa zvýšili mzdy, ktoré zostávajú na vysokej úrovni čiastočne v dôsledku dlhoročného nedostatku stavebných pracovníkov. Ceny služieb od generálnych dodávateľov sa zvyšovali spoločne s dopytom. Čas medzi začatím a dokončením výstavby sa za posledných

Graf 2

NÁKLADY NA MODERNIZÁCIU BUDOV, USA

\$/štvorcová stopa



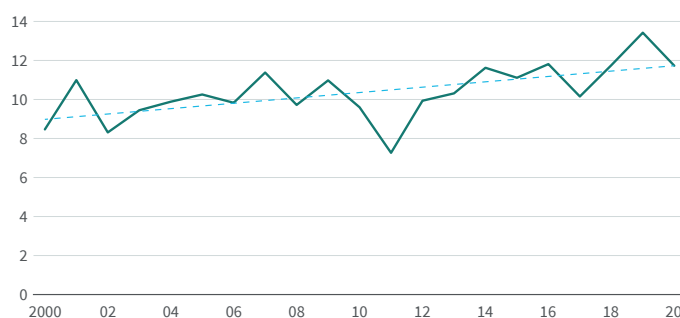
Poznámka: Upravené o infláciu v dolároch z roku 1998.

Zdroj: Odhady Prologis Research na základe údajov spoločnosti Turner Construction, Engineering, Novinky Record, Prologis Research.

Graf 3

DOBA VÝSTAVBY, USA

Mesiace



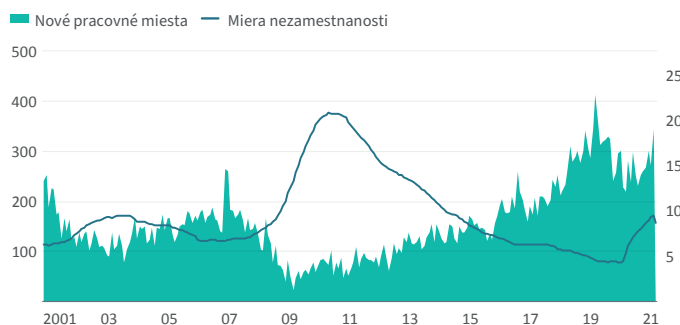
Poznámka: Čas medzi položením základného kameňa a dokončením budovy.

Zdroj: Prologis Research.

Graf 4

ZAMESTNANOSŤ V STAVEBNÍCTVE, USA

Tisíce, sezónne očistené



Poznámka: Miera nezamestnanosti sa vzťahuje na zamestnancov v súkromnom sektore, 12-mesačný klzavý priemer.

Zdroj: BLS, FRED, Prologis Research.

desať rokov predĺžil o dva až tri mesiace, teda o 20 %, čo tiež automaticky zvýšilo náklady.⁹ Prologis Research odhaduje takmer 60 % nárast nákladov na obnovu nehnuteľností za posledných päť rokov, z toho 15 % predstavuje nárast v roku 2021.¹⁰

V regulovanom prostredí je ťažšie sa orientovať

Regulačné prekážky pri vytváraní nových logistických nehnuteľností sa celosvetovo zvyšujú, čím sa predlžuje ich výstavba. Napríklad v Holandsku klesol počet povolení pre tento sektor za deväť rokov o viac ako 30 %.¹¹ Pandémia tiež poukázala na dôležitú úlohu logistiky vo fungovaní spoločnosti. K tomuto trendu prispel aj nedostatok zdrojov miestnych samospráv a zvýšené environmentálne požiadavky, ktoré tiež predĺžili čas výstavby. V Európskej únii je doba realizácie projektov, ktoré si vyžadujú zmenu územného plánu, približne dvojnásobná v porovnaní s projektmi, ktoré sa už nachádzajú na pozemkoch určených na priemyselné využitie.¹² Na hlavných amerických trhoch je vývoj podobný.

Stavebné požiadavky a náklady sa zvyšujú

Výber lokality

Význam lokality spomaľuje funkčné zastarávanie budov v blízkosti konečných spotrebiteľov.

V súvislosti s rozvojom e-commerce sa stala potreba byť blízko ku koncovým spotrebiteľom kľúčovou a rozhodujúci význam by mala mať aj v budúcnosti. Vzhľadom na skracovanie termínov dodania zásielok musia byť spoločnosti čoraz bližšie ku konečným spotrebiteľom, čo si vyžaduje vytvorenie logistických sietí aj v rámci jednej mestskej oblasti, a tým sa zároveň sprístupňujú nové lokality. Pri operáciách Last Touch® je funkčnosť druhoradá v porovnaní s umiestnením budov. Tento trend zvýšil hodnotu funkčne starších logistických budov v oblastiach v blízkosti konečných spotrebiteľov.

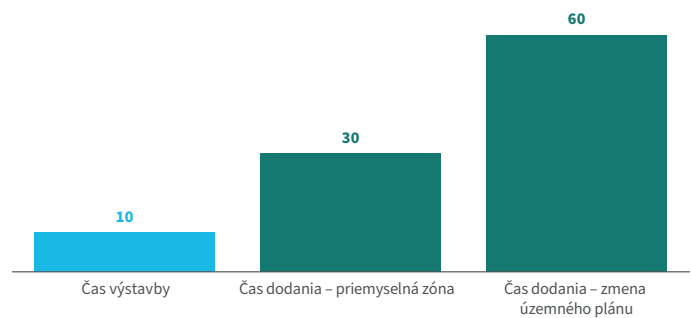
Nedostatok talentov môže obmedziť development v oblastiach s dostupnou pôdou.

V prípade užívateľov logistických nehnuteľností sa problém nedostatku pracovnej sily zhoršuje z troch dôvodov: po prvé, e-fulfillment sa rozširuje a využíva približne 3-krát viac pracovnej sily ako tradičné skladové operácie, pričom miera obratu je približne 4-krát vyššia ako pri iných spôsoboch využívania skladov.¹³ Po druhé, zložité skladové funkcie a technológie si vyžadujú kvalifikovanejšiu pracovnú silu, napríklad inžinierov pre automatizované skladové riešenia. A po tretie, husto osídlené subtrhy, ktoré ponúkajú dostatok kvalifikovanej pracovnej sily, majú vo všeobecnosti obmedzenú dostupnosť pozemkov pre logistické využitie. V menej husto osídlených oblastiach je dostupnosť pozemkov väčšia, ale koncentrácia logistických nehnuteľností môže vyčerpať ponuku pracovných síl a obmedziť dostupnosť novej ponuky.

Graf 5

ČAS VÝSTAVBY VS. ČAS DODANIA

Mesiace



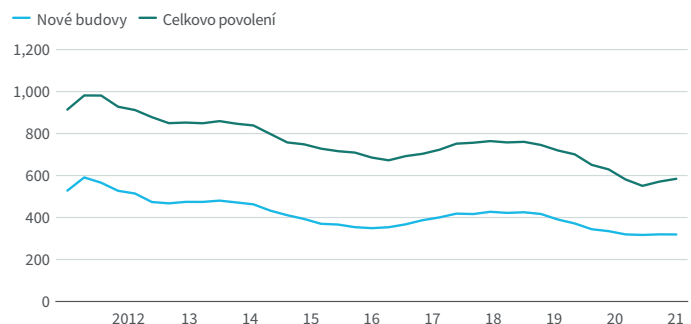
Poznámka: Získané z miestnych údajov na reprezentatívnych hlavných trhoch všetkých európskych krajín, kde Prologis pôsobí.

Zdroj: Prologis Research.

Graf 6

STAVEBNÉ POVOLENIE PRE LOGISTICKÉ NEHNUTEĽNOSTI V HOLANDSKU

Počet

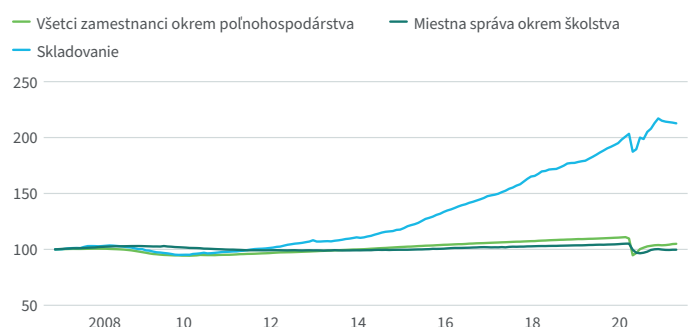


Zdroj: Holandský štatistický úrad.

Graf 7

VÝVOJ ZAMESTNANOSTI, VYBRANÁ PRIEMYSELNÉ ODVETVIA V USA

Úroveň 100 = rok 2007, sezónne očistené



Zdroj: BLS, FRED.

Funkčnosť

Budovy musia byť priateľské k zamestnancom.

V dôsledku rozšírenia služieb s pridanou hodnotou sa pracovná sila stala cenným a vzácnym aktívom. Zdravé a udržateľné pracovné prostredie môže zamestnávateľom poskytnúť výhodu pri získavaní a udržiavaní talentov. V súvislosti s pandemiou si získali popularitu stavebné úpravy, ktoré zvyšujú pohodu zamestnancov. Napríklad certifikácia podľa normy WELL v sebe spája prísne požiadavky na oblasti, ako je kvalita vzduchu vo vnútri budovy, kvalita vody, prirodzené svetlo alebo tepelný komfort, ale aj požiadavky na kvalitu dostupnej stravy a zariadení na udržiavanie fyzickej kondície a duševného zdravia. Tieto riešenia môžu zlepšiť prevádzkovú produktivitu, kontrolu nad nákladmi zo strany zákazníkov a zároveň sú konkurenčnou výhodou.

Konštrukčné prvky budov musia byť prispôsobené novým technológiám.

Budovy je dôležité stavať s využitím najmodernejších technológií. Ako sa uvádza [v našej sérii správ o automatizácii](#), používateľom logistických nehnuteľností umožňuje automatizácia optimalizovať ich budovy a otvára im nové a produktívnejšie lokality v blízkosti koncových spotrebiteľov. Väčšina moderných budov spĺňa požiadavky na flexibilnú automatizáciu, ale možno ich doplniť o určité prvky, ktoré ich robia ešte otvorenejšími pre budúcu automatizáciu. Zvýšená energetická kapacita, dodatočný priestor na nabíjanie mobilných technológií, prístup k vysokorychlostnému internetovému pripojeniu, kvalitná podlahová krytina, pevná strešná krytina a väčšia svetlá výška môžu spoločne vytvoriť podmienky pre technológie, ktoré pomáhajú riešiť problém s nedostatkom pracovných síl, zlepšujú prehľad o prevádzke a uľahčujú riadenie rizík. Investície v tomto smere zvyšujú celkovú hodnotu budovy.

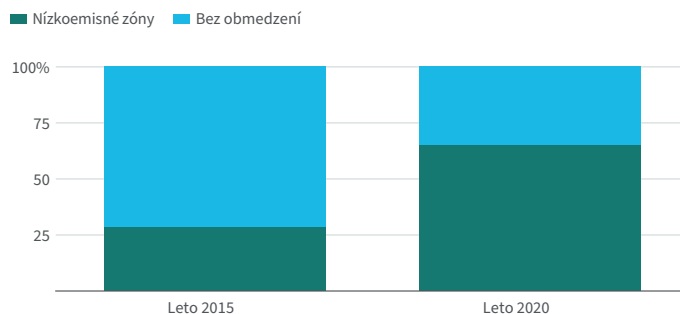
Oblasti ESG prinášajú preukázateľnú pridanú hodnotu.

Synchronizované požiadavky na väčšiu udržateľnosť zo strany spotrebiteľov, zákazníkov a kapitálových zdrojov vedú k integrácii udržateľných postupov do dodávateľských reťazcov. V sektore logistických nehnuteľností je schopnosť prekročiť ciele udržateľnosti tým, čím sa od seba budovy odlišujú. Konkrétne riešenia zahŕňajú napríklad prístup k solárnym a iným obnoviteľným zdrojom energie, energeticky účinné osvetlenie, zariadenia na nabíjanie e-vozidiel a certifikácie udržateľnosti.

Graf 8

ENVIRONMENTÁLNE DOPRAVNÉ ZÓNY NA VYBRANÝCH EURÓPSKÝCH TRHOCH

% prístup do centra mesta len pre vozidlá s nízkymi emisiami



Poznámka: Zahŕňa všetky trhy PELF.

Zdroj: Európska komisia, nariadenie o prístupe do miest, Prologis Research.

Rozdiely medzi nehnuteľnosťami sa zväčšujú

Podobne ako pri zastarávaní sa rozdiely medzi budovami vyvíjajú v dvoch základných línách: [z hľadiska lokality a funkčnosti](#). Pri e-fulfillmente a rýchlom doplňovaní tovaru je najdôležitejšia poloha. Budovy v blízkosti koncových spotrebiteľov sú zvyčajne funkčne staršie, ale ponúkajú výhody v podobe generovania vyšších príjmov, keďže očakávanie spotrebiteľov od úrovne doručovateľských služieb rastú. Zastarávanie zároveň zvyšuje potrebu modernizácie nehnuteľností. V prípade prevádzok High-Through-Put Distribution™ môže vybavenie logistických nehnuteľností pomôcť zákazníkom zvýšiť produktivitu a kontrolovať náklady. Zásadné zmeny v spotrebiteľských návykoch, ako aj potreba pracovnej sily a nové technológie, sú čoraz významnejšími faktormi. To poukazuje na výhody nehnuteľností, ktoré zohľadňujú budúcnosť dodávateľských reťazcov, čím sa zároveň zvyšuje obsadenosť a nájomné v širokom spektre logistických nehnuteľností.

V mnohých lokalitách bude pravdepodobne pretrvávať nedostatok novej ponuky – existujúce dobre situované nehnuteľnosti sú izolované, prekážky na strane ponuky sa naďalej zvyšujú a „budovy budúcnosti“ si vyžadujú vyššie nájomné, aby sa kompenzovali rastúce náklady na modernizáciu starších nehnuteľností. Rastúca hodnota dobre umiestnených a dobre navrhnutých budov bude zámerom pre kreatívnejšie stavebné riešenia, ako sú viacpodlažné budovy na nových trhoch alebo prestavby budov pôvodne určených na iné účely. Štrukturálne zmeny v sektore logistických nehnuteľností však budú pravdepodobne naďalej obmedzovať novú ponuku, ktorá by mohla uspokojiť budúce potreby používateľov v dodávateľskom reťazci.

Poznámky

1. San Francisco Department of Building Inspection, prístup prostredníctvom Open-DataSF, 3. júna 2021
2. Prologis Research
3. CBRE-EA, Prologis Research
4. A.T. Kearney, Prologis Research
5. Prologis Research
6. CBRE, Prologis Research

7. Cushman & Wakefield, Prologis Research
8. <https://www.spglobal.com/platts/en/market-insights/blogs/metals/042721-global-steel-price-rally-iron-ore-iodex-all-time-high-china-stimulus>
9. Prologis Research
10. Prologis Research
11. Holandský štatistický úrad
12. Európska komisia, nariadenia o prístupe do miest, Prologis Research
13. Prologis Research, verejné záznamy spoločnosti

Výhľadové vyhlásenia

Tento materiál nesmie byť vykladaný ako ponuka predaja cenných papierov alebo ako žiadosť o ponuku kúpy cenných papierov. Na základe tohto materiálu sa neočakáva žiadna akcia. Ide len o všeobecnú informáciu o zákazníkoch Prologis.

Táto správa je čiastočne založená na verejne dostupných informáciách, ktoré považujeme za dôveryhodné, avšak neuvádzame, že tieto informácie sú presné alebo úplné a teda že by sa na nich malo spoliehať. Správa neobsahuje žiadne vyhlásenie o presnosti a úplnosti informácií v nej obsiahnutých. Vyjadrené názory sú platné iba k dátumu správy. Spoločnosť Prologis odmieta akúkoľvek zodpovednosť za túto správu, a to najmä vo veci priamych alebo nepriamych záruk, výpovedí, chýb alebo opomenutí obsiahnutých v správe.

Odhady, predpovede alebo predpoklady obsiahnuté v tomto dokumente sú výhľadovými vyhláseniami. Hoci sa domnievame, že očakávania uvedené vo výhľadových vyhláseniach sú primerané, nemôžeme zaručiť, že sú ako také správne. Odhady môžu byť ovplyvnené známymi aj neznámymi rizikami, neistotami a ďalšími faktormi, ktoré môžu viesť k tomu, že sa skutočné výsledky budú výrazne líšiť od predpokladaných. Výhľadové vyhlásenia sú platné iba k dátumu správy. Jednoznačne odmietame povinnosť aktualizovať alebo meniť výhľadové vyhlásenia obsiahnuté v tomto dokumente v súlade s našimi očakávaniami alebo zmenami okolností.

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti Prologis nemôže byť žiadna časť tohto materiálu (i) rozmnožovaná, fotografovaná alebo akoukoľvek inou formou duplikovaná alebo (ii) ďalej šírená.

O výskumnom oddelení Prologis Research

Výskumné oddelenie Prologis Research sa zaoberá základnými a investičnými trendmi a potrebami zákazníkov spoločnosti Prologis, aby mohlo byť nápomocné pri zisťovaní príležitostí a prispieť k vyhnutiu sa rizikám naprieč štyrmi kontinentmi. Tím sa podieľa na rozhodovaní o investíciách a dlhodobých strategických iniciatívach, vydáva tiež vlastné biele knihy a ostatné výskumné správy. Spoločnosť Prologis publikuje výskum o dynamike trhov ovplyvňujúcich podnikanie jej zákazníkov, vrátane aspektov globálnych dodávateľských reťazcov a vývoja v logistike a realitných odvetviach.

Výskumný tím Prologis spolupracuje so všetkými oddeleniami spoločnosti s cieľom uľahčovať vstup spoločnosti Prologis na nové trhy, jej expanziu, akvizície a rozvojové stratégie.

O spoločnosti Prologis

Prologis, Inc. je globálny líder v oblasti logistických nehnuteľností, ktorý sa zameriava na trhy s vysokým rastom a vysokými prekážkami vstupu. K 31. marcu 2021 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 990 miliónov stôp štvorcových (92 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenájíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 500 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.