PROLOGIS® Research

2023: Solidní růst nájmů i nové klíčové lokality

Prologis Encino Logistics Center, Izcalli, Mexiko

Úvod

V roce 2023 dosáhl globální růst nájemného za logistické nemovitosti úrovně 6 %, což je důkazem odolnosti odvětví. Téměř všechny trhy po celém světě zaznamenaly pozitivní růst nájmů, a to v důsledku vysoké poptávky, nízké neobsazenosti prostor a potřeby transformovat dodavatelské řetězce v reakci na změny preferencí spotřebitelů, provozní výzvy nebo přetrvávající narušení řetězců.

Studie Prologis Logistics Rent Index využívá naše odborné znalosti trhu i naše vlastní data k analýze vývoje čistého efektivního nájemného[1] na trzích v Severní Americe, Evropě, Asii a Latinské Americe. Nájemní sazby na regionální a globální úrovni jsou váženými průměry založenými na odhadech tržeb (tržní zásoba vynásobená tržní nájemní sazbou).

ČISTÝ RŮST NÁJMŮ V ROCE 2023[1]

6 %	6 %	7 %
globálně	**USA/Kanada**	**Evropa**

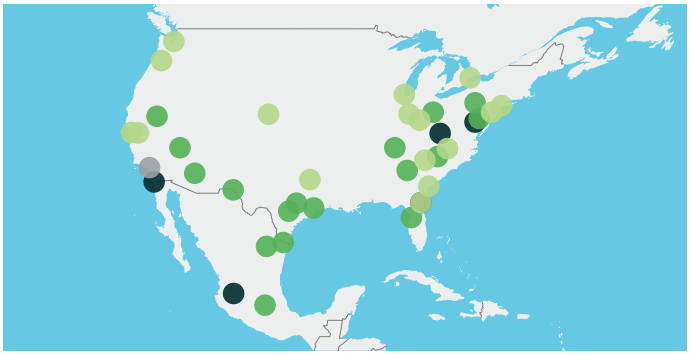
Zdroj: Prologis Research

Graf 1

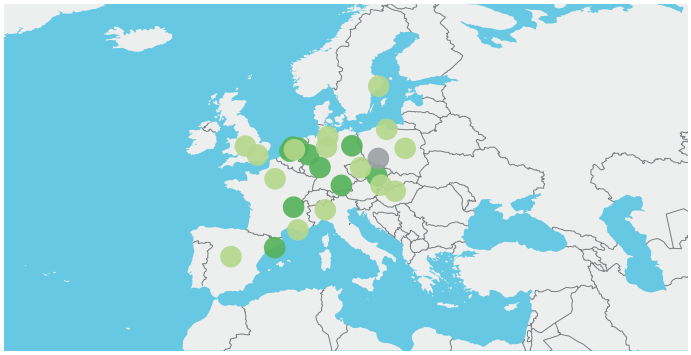
RŮST NÁJMŮ V ROCE 2023 PODLE TRHU, TOP 75 LOGISTICKÝCH TRHŮ NA SVĚTĚ

%

Severní Amerika

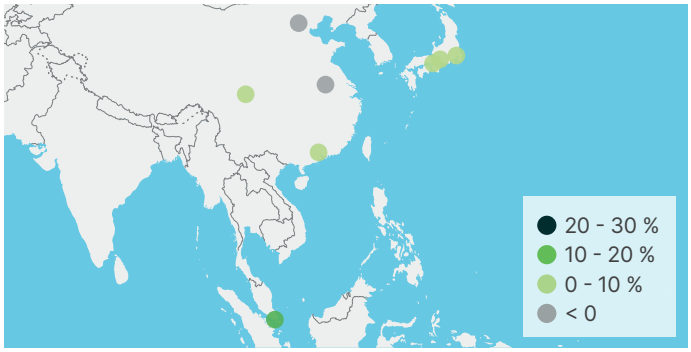


Evropa



Brazílie

Asie



Zdroj: Prologis Research, Poznámka: váženo odhady tržního čistého provozního příjmu

Zjištění

- **Latinská Amerika má vedoucí pozici, konkrétně v Mexiku nájemné vzrostlo o 19 %**, což je způsobeno extrémně nízkou neobsazeností prostor, rostoucími náklady a nově také trendem nearshoringu.
- **Většina trhů zaznamenala pozitivní růst reálných nájmu.** Pouze na několika trzích se průměrný růst nájemného v roce 2023 snížil – buď na těch, kde došlo k ochlazení po rekordním růstu v letech 2021/2022, nebo na trzích s nadměrnou nabídkou prostor.
- **Náklady rostly v průběhu roku 2023** ve většině regionů, což bylo způsobeno vyšší cenou pracovní síly i materiálů, stejně jako vyššími úrokovými sazbami. Vyšší náklady vytvářely tlak na růst nájmů a způsobily pokles globální stavební aktivity o více než dvě třetiny ve srovnání s historicky nejaktivnějším obdobím.

Graf 2

NEOBSAZENOST LOGISTICKÝCH PROSTOR[2]

REGION	Q4/2023	MEZIROČ. ZMĚNA
USA	5,6 %	+230 baz. bodů
Evropa	4,0 %	+150 baz. bodů

Zdroj: USA: CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research. Evropa: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve Prologis Research

Graf 3

10 SVĚTOVÝCH TRHŮ S NEJVĚTŠÍM RŮSTEM NÁJMŮ[3]

1. Guadalajara
2. Washington, D.C.
3. Tijuana
4. Střední Florida
5. Mexico City
6. Mnichov
7. Juarez
8. Jižní Nizozemsko
9. Phoenix
10. Monterrey

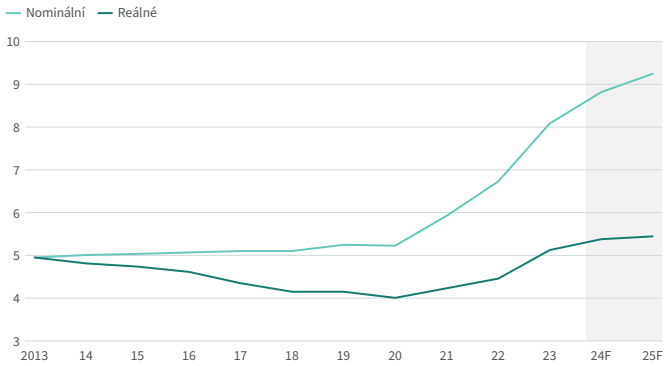
Zdroj: Prologis Research

Globální trendy a výhledy

Trend nearshoringu v Mexiku zvyšuje nájemné a logistických prostor zůstává nedostatek.
Nearshoring zesílil poptávku na mexických trzích orientovaných na výrobu (např. čistá absorpce v Monterrey byla třikrát vyšší než před pandemií). Úměrně tomu stouply ceny: hodnoty pozemků vzrostly dvakrát až třikrát, a posílení mexického pesa (+25 %) přispělo k růstu stavebních nákladů. Protože nárůst poptávky snížil od roku 2021 neobsazenost na všech šesti hlavních mexických trzích z dlouhodobého průměru 7 % na zhruba 1 % , zákazníci museli „soupeřit“ o omezenou nabídku prostor. Od roku 2021 do roku 2023 vzrostly tržní nájmy v Mexiku kumulativně o 40 %. Nájmy na top trzích přesáhly 10 USD za čtvereční stopu, zatímco náklady na modernizaci stouply nad 120 USD za čtvereční stopu.

Graf 4

VÝVOJ TRŽNÍCH NÁJMŮ, MEXIKO[3]



Zdroj: Mezinárodní měnový fond, Consensus Forecasts, CBRE, Prologis Research

Realitní trh je definován růstem nájmů a nižším počtem nových projektů.
Na většině trhů jsou náklady developerů rekordně vysoké. Strmě rostly především v letech 2021 a 2022. Mzdy ve stavebnictví stoupají rychleji než inflace a růst kdysi nízkých úrokových sazeb zvyšuje náklady na splácení dluhů. V roce 2023 došlo také k určitému globálnímu rozporu: vzhledem k vysoké konkurenci způsobené výstavbou nové infrastruktury a výrobních závodů v USA náklady rostou, zatímco v Evropě klesají.

Prologis LAX Logistics Center 8, Hawthorne, Kalifornie

Odlišná situace v jižní Kalifornii

Nájemné v jižní Kalifornii vzrostlo od roku 2020 kumulativně o 110 %, a to i s ohledem na 7% pokles ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023. Nejistota ohledně budoucí poptávky vzrostla na počátku roku 2023, což bylo částečně způsobeno poklesem objemu dovozu v přístavech Los Angeles a Long Beach, který vznikl souběhem čtyř sil podrobněji popsaných v zářijové zprávě o tržním prostředí od Prologis Research. Kombinace bezprecedentního růstu nájemného a měnících se tržních faktorů poskytla majitelům nemovitostí značný prostor pro vyjednávání o nájemném. Podmínky pro opětovné zrychlení růstu nájemného v budoucnu zase zesílí. Nová stavební legislativa od konce roku 2022 snížila počet zahájených staveb o polovinu. Zdroje růstu jsou pestré: jednak aktivita v přístavech prudce vzrostla ve druhé polovině roku 2023, k čemuž přispěla normalizace podílu na trhu západního pobřeží USA/ východního pobřeží USA (USWC/ USEC) v důsledku dohody se svazem International Longshore and Warehouse Union, zároveň mělo vliv také omezení přepravního objemu v Panamě. Zatímco v první polovině roku 2024 může nejistá situace kolem nájmů pokračovat, region jižní Kalifornie se rychle zotaví díky strukturálním překážkám pro novou výstavbu a dynamické poptávce.

Nejdůležitější data z regionů

Spojené státy/Kanada

Nájemné v USA/Kanadě vzrostlo v roce 2023 o 6 % poté, co v roce 2022 zaznamenalo rekordní nárůst o 30 %. Nejrychlejší průměrný růst nájemného během roku zaznamenaly jihovýchodní a jihozápadní regiony, včetně více než 10% růstu na několika trzích, například v Las Vegas nebo střední Floridě. Na největších pobřežních trzích se tempo růstu zpomalilo, přičemž v jižní Kalifornii došlo ke zvratu a v New Yorku/New Jersey byl růst pomalejší. Vysoký růst nájemného, a to i na trzích s dostatkem prostor, byl udržován především rostoucími stavebními náklady a vyšším tlakem na návratnost investic. Očekáváme, že v nejbližší době dojde k obnovení rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou (hospodářský minicyklus), přičemž míra neobsazenosti dosáhne v polovině roku 2024 vrcholu kolem 6 % – což je vzhledem k historii trhu zdravá úroveň. Poté bude neobsazenost ve druhé polovině roku 2024 a v dalších letech opět klesat, spolu s nabídkou nových prostor. Nedostatek prostor by pak měl opět vyvolat růst nájemného.

Graf 5

TOP 10 TRHŮ V USA/KANADĚ

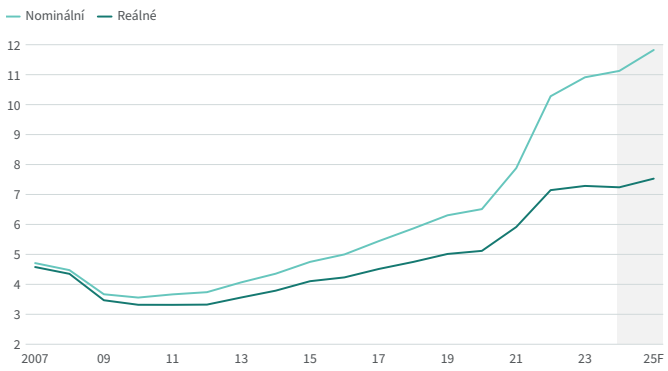
1. Washington, D.C.
2. Střední Florida
3. Phoenix
4. Jižní Florida
5. Pensylvánie
6. Las Vegas
7. Baltimore
8. Houston
9. Atlanta
10. Nashville

Zdroj: Prologis Research

Graf 6

VÝVOJ TRŽNÍCH NÁJMŮ, USA/KANADA[4]

$/st. čtv./rok



Zdroj: IMF, Prologis Research, CBRE

Evropa

V roce 2023 vzrostlo nájemné o 7 %. Míra růstu se lišila podle lokality, přičemž trhy je možné rozdělit do čtyř skupin:

- Trhy s omezenou nabídkou a zdravým růstem, které těží ze strukturálních trendů (např. Německo a Nizozemsko).
- Trhy s tradičně mírným růstem, které nadále rostly pomalejším tempem (např. Francie).
- Trhy s vysokými náklady, kde se nájemné stabilizovalo na vysoké úrovni (např. Londýn a Praha).
- Vybrané trhy, kde vysoká nabídka volných prostor vedla k vyjednávaní o výši nájmů (např. Polsko).

Je pravděpodobné, že v Evropě dosáhne během nadcházejícího hospodářského minicyklu míra neobsazenosti vrcholu nižší úrovně, protože počet nově zahájených staveb klesl dříve než v USA a na dalších světových trzích. Zvýšení poptávky by mohlo způsobit rychlou akceleraci růstu nájemného, protože na mnoha kontinentálních trzích i ve Velké Británii je logistických nemovitostí nedostatek.

Graf 7

TOP 10 TRHŮ V EVROPĚ[5]

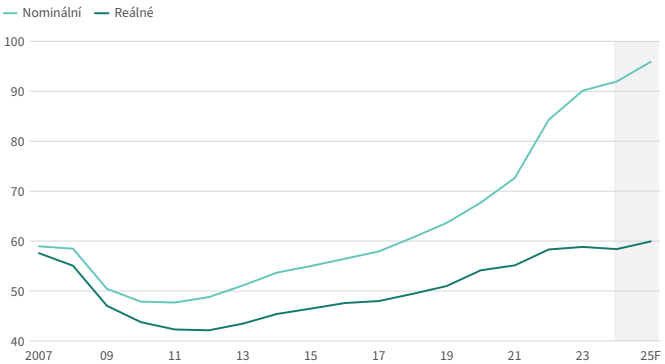
1. Mnichov
2. Jižní Nizozemsko
3. Lyon
4. Frankfurt n. Mohanem, zemský okres Rýn-Neckar
5. Porýní-Porúří
6. Berlín
7. Amsterdam
8. Rotterdam
9. Barcelona
10. Bratislava

Zdroj: Mezinárodní měnový fond, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL

Graf 8

VÝVOJ TRŽNÍCH NÁJMŮ, EVROPA

€/m²/rok



Zdroj: Mezinárodní měnový fond, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL

Asie

Čína
V roce 2023 se nájemné snížilo o 2,1 % v důsledku rekordní nové nabídky a míry neobsazenosti přesahující 20 % na celostátní úrovni. Růst brzdil delší pokles obsazenosti prostor v některých lokalitách, který na subtrzích v severním a východním regionu přesáhl -30 %, což vytvořilo prostor pro vyjednávání vedoucí ke snížení nájemného až o 20 % pod celostátní průměr. Postupem času by mohlo ukončení platnosti těchto dohod vést k prudkému nárůstu čistých efektivních sazeb nájemného. Jihočínský region zůstal stabilní s více než 3% růstem nájemného, neboť míra neobsazenosti se na většině jeho trhů pohybovala v nízkých až středních jednociferných hodnotách.

Japonsko
Jak nová nabídka prostor, tak poptávka po nich dosáhly v roce 2023 rekordů. Trh je v rovnováze a nájemné zaznamenalo stabilní 1,8% meziroční růst. V některých částech Japonska roste míra neobsazenosti v důsledku vyšší nabídky na subtrzích hlavních metropolí a na regionálních trzích, jako je Nagoja. Očekáváme však omezený dopad na výši nájemného díky vlivu nových strukturálních faktorů, včetně přesunu výroby na subtrhy, když v roce 2024 vstoupí v platnost legislativa omezující nepřetržitou pracovní dobu řidičů kamionů.

Latinská Amerika

Mexiko
V důsledku nearshoringu dosáhla poptávka historicky nejvyšších hodnot a oproti předchozímu rekordu vzrostla o 8 %. Nová nabídka prostor zvýšila míru neobsazenosti tamních logistických nemovitostí z 0,9 % ve 4. čtvrtletí 2022 na 1,4 %. Přetrvávající nedostatek prostor spolu s rostoucími náklady na výstavbu a omezenou dostupností zasíťovaných pozemků vyvolal konkurenční boj o volné plochy a 19% růst nájemného v roce 2023. Očekáváme, že míra neobsazenosti se bude v nejbližším období pohybovat kolem 2 %, což udrží tlak na růst nájemného.

Brazílie
Tržní nájemné za prostory třídy AAA na jihovýchodě země vzrostlo o 11,3 %. Rekordně vysoká poptávka a prudký pokles nabídky prostor vedly k poklesu celkové neobsazenosti trhu o 320 bazických bodů na 11,4 %, což je historicky nejnižší úroveň. Nová výstavba v roce 2023 se prakticky zastavila (75 % pod úrovní roku 2022) kvůli dluhovým nákladům. V důsledku toho očekáváme pokles neobsazenosti, což podpoří konkurenční boj a vyvolá další růst nájemného v roce 2024.

Poznámky

1. Zdroj: USA: CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; Evropa: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.
2. Zdroj: Prologis Research.
3. Zdroj: Mezinárodní měnový fond, Consensus Forecasts, CBRE Prologis Research.
4. Zdroj: Mezinárodní měnový fond, Prologis Research, CBRE.
5. Zdroj: Mezinárodní měnový fond, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

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 2023 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 1,2 miliardy stop čtverečních (114 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 ©2024 Prologis, Inc. Všechna práva vyhrazena

PROLOGIS®