

Logistické nemovitosti: Faktory formující nabídku



Prologis Park Nieuwegein, Nieuwegein, Nizozemsko

V poslední publikované výzkumné zprávě jsme se zabývali strukturálními trendy, které určují poptávku po logistických prostorách v prestižních lokalitách. Vzhledem k tomu, že podle všeho poptávka zůstane v dohledné budoucnosti značná, zaměříme se nyní na vývoj nové nabídky.

Proces transformace výstavby logistických nemovitostí je nevyhnutný. Jasný přehled o strukturálních silách, které formují nabídku, umožňuje zákazníkům lépe reflektovat situaci nedostatku logistických nemovitostí a připravit se na [změny na straně poptávky](#).

Očekáváme, že v příštím desetiletí bude počet dokončených projektů ve většině lokalit nižší, než jaký bude žádat poptávka. Změny, které budou mít i nadále vliv na tuto novou nabídku, jsou mj. následující:

- **Významné tržní překážky vzdalující novou nabídku od stávající.** Tyto překážky jsou:
 - **Geografické** – pozemků, na kterých by bylo možné v budoucnu stavět, je málo, zejména v největších spotřebitelských centrech.
 - **Ekonomické** – náklady na modernizaci nemovitostí stále rostou, protože urbanizace zvyšuje konkurenci mezi poskytovateli nemovitostí.
 - **Politické** – dokumentace pro povolovací procesy je náročnější, její příprava dražší a schvalování trvá déle než kdykoli předtím, což zvyšuje náklady a omezuje potenciální nabídku.
- **Rostoucí požadavky na výstavbu.** Logistické budovy dnes mohou zvyšovat efektivitu provozu díky svému umístění, funkčnosti a udržitelnosti. Zatímco vliv lokality je nesporný, moderní prvky zjednodušující práci či implementaci technologií mohou sice podpořit produktivitu, ale také zvýšit náklady na výstavbu. Nová omezení a regulace zvyšují rizika spojená s výstavbou v některých lokalitách. Budovy, jež mají udržitelné prvky, mohou svým uživatelům i majitelům pomoci přizpůsobit se změnám nároků. Zastarávání nemovitostí zároveň snižuje objem konkurenční nabídky a vyvolává potřebu nové výstavby.
- **Zvětšující se rozdíly mezi nemovitostmi.** Výše uvedené trendy snižují citlivost uživatelů na ceny budov v dobrých lokalitách nebo s nejmodernějšími konstrukčními prvky, což vede ke zvyšování nájemného. Změny na straně poptávky by měly tento trend ještě zvýraznit:
 - Rostoucí potřeby v oblasti e-fulfillmentu a rychlého doplňování zboží zvyšují poptávku v blízkosti center měst, kde je logistických nemovitostí stále méně.
 - Výstavba budov připravených na výzvy budoucnosti omezuje novou nabídku, protože stavební náklady rostou a zastarávání budov zvyšuje poptávku po nejkvalitnějších prostorách.

Bariéry na straně nabídky jsou značné a rostou

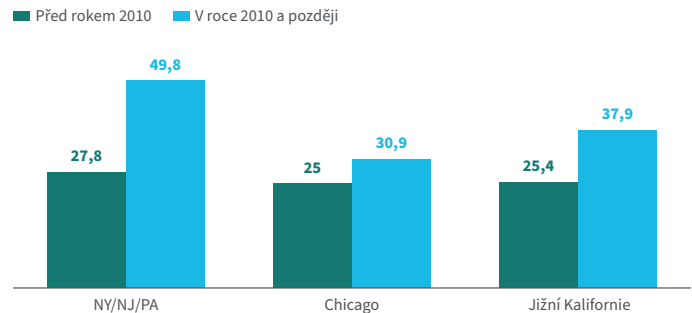
Nabídka dobře umístěných průmyslových pozemků se snižuje.

Ve většině hustě osídlených oblastí ubývá průmyslových prostor v důsledku přeměny typu jejich využití. Například v letech 2013 až 2020 bylo ve městě San Francisco podáno 362 žádostí

Graf 1

VZDÁLENOST OD CENTRA MĚSTA, USA

Míle, průměrná vzdálenost nové výstavby od centra



Poznámka: NY/NJ/PA zahrnuje pouze subtrh Lehigh Valley.
Zdroj: CBRE-EA, Prologis Research.

o změnu účelu budov z logistiky na jiný oproti 57 žádostem o přeměnu z jiného využití na logistiku.¹ Budovy se zvětšily a každá stopa čtvereční jejich plochy vyžaduje více okolních prostor, protože primární funkcí skladu již není uskladňování, ale tok zboží. Z toho důvodu je ještě obtížnější najít vhodné pozemky. V USA jsou budovy postavené po roce 2000 o 55 % větší a vyžadují v průměru o 66 % větší pozemky než budovy postavené v 80. a 90. letech 20. století.² Tento problém ještě umocňuje fakt, že logistické areály potřebují přístup k odpovídající infrastruktuře.

Nová nabídka se nachází historicky nejdále od spotřebitelských center i stávajících nemovitostí.

Nedostatečná dostupnost pozemků, regulační omezení a rozšiřování populace směrem od městských center vytlačily novou logistickou nabídku dále od stávajících nemovitostí. Okrajové části klíčových trhů musí v současné době reagovat na nedostatek pozemků na osvědčených logistických dílčích trzích a/nebo na nedostatek pracovní síly. Například v širším regionu New Yorku byly logistické nemovitosti postavené před rokem 2010 od Manhattanu vzdáleny v průměru 28 mil, po roce 2010 už jde ale o 50 mil. Chicago a jižní Kalifornie vykazují podobný trend – vzdálenosti se zvýšily z 25 mil na 31, resp. 38 mil.³

Tato vzdálenost může představovat problém pro uživatele, kteří chtějí splnit očekávání spotřebitelů ohledně rychlého doručení zboží. Dopravní náklady jsou také důležitým faktorem; doprava tvoří zhruba 50 % nákladů na dodavatelský řetězec, zatímco náklady na logistické nemovitosti jen 5 %.⁴ Rostoucí vzdálenost logistických prostor od center měst izoluje stávající nemovitosti od nových a může vést k požadavku výrazných příplatků za lepší lokalitu, zejména v kontextu rostoucí potřeby doručování typu Last Touch®. To představuje výrazný rozdíl mezi logistickými a jinými typy nemovitostí, jako jsou kanceláře v centrech měst či bytové domy, kde nová nabídka často přímo konkuruje stávající.

Změny účelu nemovitostí (např. z maloobchodu na logistiku) novou nabídku významně nezvyšují.

Přestože někteří majitelé maloobchodních prodejen zkoumají možnosti jejich přestavby na distribuční centra, Prologis Research očekává, že úspěšné realizaci budou bránit faktory:

- Ekonomické, včetně možnosti lepšího využití, jako jsou byty, a vysokých nákladů ve srovnání s konkurencí na logistických subtržích.
- Politické, včetně restriktivního územního plánování a získávání oprávnění, odporu komunit, obav z tlaku na omezování hustoty zástavby, včetně ztráty příjmů z daně z prodeje.
- Fyzické, včetně nedostatečné rekonfigurovatelnosti stávajících struktur, neefektivního uspořádání/rozvržení pozemků, které jsou příliš malé pro logistické využití.
- Právní, včetně vzájemných dohod o věcných břemenech (REA), omezení spoluužívání a jednání s více stranami, které mohou přestavbě zabráňovat nebo ji prodlužovat.

Prologis Research odhaduje, že v příštím desetiletí bude v USA na logistické prostory přeměněno celkem 50–100 milionů stop čtverečních (MSF) prostor maloobchodních, což představuje méně než 3 % obvyklé nové roční logistické nabídky.⁵ Podrobnostmi se zabývala [předcházející studie](#).

Rostoucí náklady na pozemky a výstavbu zvyšují ekonomické překážky pro výstavbu logistických nemovitostí.

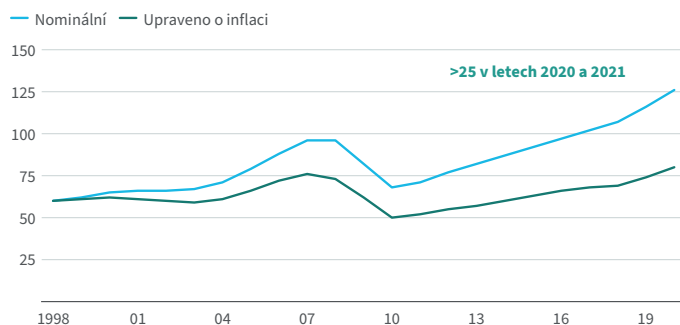
Náklady na modernizaci logistických nemovitostí v posledním desetiletí předstihly inflaci, což bylo způsobeno růstem cen pozemků, materiálů i práce. Eskalace nákladů na pozemky je obzvláště výrazná na pobřežních trzích a vnitřních subtržích hustě osídlených metropolí, kde nová nabídka čelí značným překážkám. Náklady na pozemky se v Torontu za posledních deset let ztrojnásobily, přičemž za posledních pět let došlo k růstu cen o 140 % ve srovnání s 35 % v celostátním měřítku.⁶ Ceny pozemků na subtrhu Port/Meadowlands v New Jersey, který se nachází přes řeku Hudson od New Yorku, vzrostly ve stejném období o 475 %.⁷

Náklady na stavební materiály rostly stále, byť pomaleji. To se však změnilo vlivem překážek v dodavatelském řetězci po pandemii a na základě prudkého nárůstu poptávky, který následně vyvolal rychlou eskalaci nákladů na materiály. Jen ceny oceli se ve Spojených státech za poslední rok ztrojnásobily a v Evropě, Číně a Brazílii zdvojnásobily.⁸ Kromě toho se zvýšily i mzdy, které zůstaly na vysoké úrovni, částečně v důsledku nedostatku stavebních pracovníků, který přetrvává již několik let. Ceny služeb generálních dodavatelů se zvyšovaly spolu s poptávkou. Doba mezi zahájením stavby a jejím dokončením se za posledních deset let prodloužila o

Graf 2

NÁKLADY NA MODERNIZACI BUDOV, USA

\$/stopa čtvereční



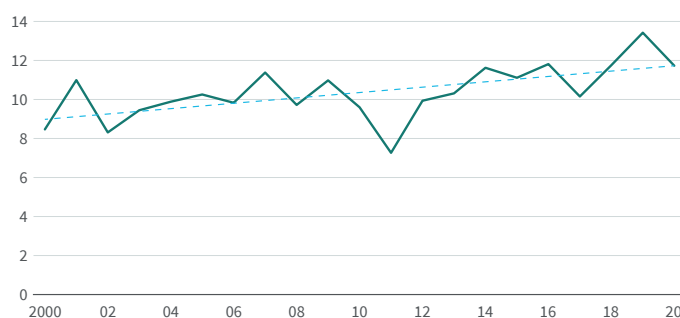
Poznámka: Po očištění o inflaci v dolarech z roku 1998.

Zdroj: Odhady Prologis Research vycházejí z údajů společnosti Turner Construction, Engineering, News Record, Prologis Research.

Graf 3

DOBA VÝSTAVBY, USA

Měsíce



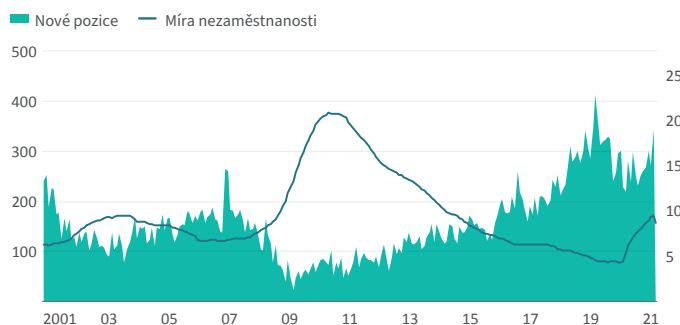
Poznámka: Doba mezi položením základního kamene a dokončením.

Zdroj: Prologis Research.

Graf 4

ZAMĚŠTNANOST VE STAVEBNICTVÍ, USA

Tisíce, sezónně upraveno



Poznámka: Míra nezaměstnanosti se vztahuje na zaměstnance v soukromém sektoru, klouzavý dvanáctiměsíční průměr.

Zdroj: BLS, FRED, Prologis Research.

dva až tři měsíce, tj. o 20 %, což také zvýšilo náklady.⁹ Prologis Research odhaduje téměř 60% nárůst nákladů na modernizaci nemovitostí v posledních pěti letech, z toho 15 % nárůst v roce 2021.¹⁰

V regulovaném prostředí je obtížnější se orientovat

Po celém světě se zvyšují regulační překážky pro vznik nových logistických nemovitostí, což prodlužuje dobu jejich výstavby. Například v Nizozemsku klesl počet povolení pro tento sektor za devět let o více než 30 %.¹¹ Pandemie zároveň poukázala na zásadní roli logistiky ve fungování společnosti. K trendu se přidal nedostatek zdrojů místních samospráv a vyšší požadavky na ochranu životního prostředí, které také prodloužily dobu výstavby. V Evropské unii je doba přípravy projektů, jež vyžadují změnu územního plánu, zhruba dvojnásobná oproti projektům, které jsou již situovány na pozemcích určených pro průmyslové využití.¹² Na hlavních amerických trzích je vývoj podobný.

Stavební požadavky a náklady se zvyšují

Výběr lokality

Význam lokality zpomaluje funkční zastarávání budov v blízkosti koncových spotřebitelů.

V souvislosti s rozvojem e-commerce se potřeba být blízko koncovým spotřebitelům stala klíčovou a rozhodující význam by měla mít i do budoucna. Se zkracováním dodacích lhůt musí být firmy blíže konečným spotřebitelům, což vyžaduje tvorbu logistických sítí i v rámci jedné městské oblasti, čímž se zároveň otevírají nové lokality. Pro operace typu Last Touch® je oproti umístění budov jejich funkčnost až druhořadou záležitostí. Poptávané mohou být i méně moderní budovy. Tato změna zvýšila hodnotu starších logistických objektů v oblastech v blízkosti koncových spotřebitelů.

Nedostatek talentů může omezit rozvoj v oblastech s dostupnými pozemky.

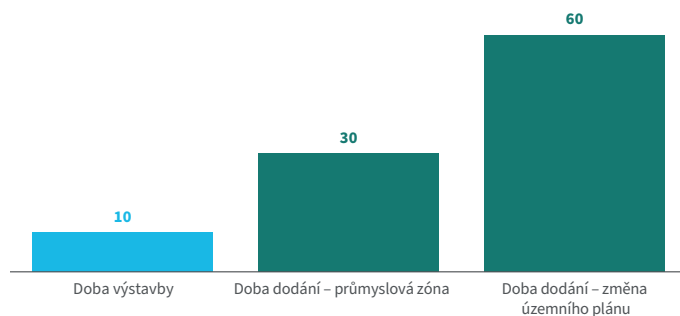
Pro uživatele logistických nemovitostí se problém s nedostatkem pracovní síly zhoršuje ze tří důvodů: Zprv se rozšiřuje e-fulfillment, který využívá zhruba 3x více pracovních sil než tradiční skladový provoz, přičemž míra obratu je zhruba 4x vyšší než u jiných způsobů využití skladů.¹³

Za druhé, složité skladové funkce a technologie vyžadují více kvalifikované pracovní síly, například inženýry pro automatizovaná skladová řešení. A za třetí, hustě osídlené dílčí trhy, které nabízejí dostatek kvalifikovaných pracovníků, mají obecně omezenou dostupnost pozemků pro logistické využití. V méně hustě osídlených oblastech je dostupnosti pozemků větší, ale koncentrace logistických nemovitostí může vyčerpat nabídku pracovní síly a omezit dostupnost nové logistické nabídky.

Graf 5

DOBA VÝSTAVBY VS. DOBA DODÁNÍ

Měsíce



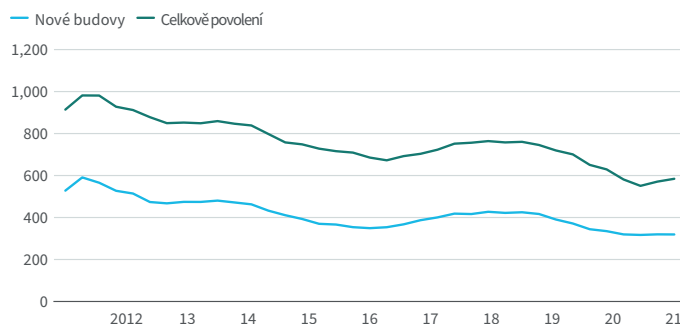
Poznámka: Získáno z místních údajů na reprezentativních hlavních trzích všech evropských zemí, kde Prologis působí.

Zdroj: Prologis Research.

Graf 6

STAVEBNÍ POVOLENÍ PRO LOGISTICKÉ NEMOVITOSTI V NIZOZEMSKU

Počet

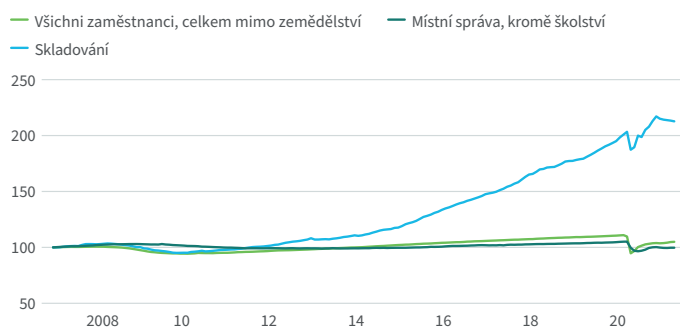


Zdroj: Nizozemský statistický úřad.

Graf 7

VÝVOJ ZAMĚSTNANOSTI, VYBRANÁ PRŮMYŠLOVÁ ODVĚTVÍ V USA

Úroveň 100 = rok 2007, sezónně upravené



Zdroj: BLS, FRED.

Funkčnost

Budovy musí být přátelské k zaměstnancům.

Zvýšený počet služeb s přidanou hodnotou v logistických nemovitostech způsobil, že se pracovní síla stala cenným a vzácným aktivem. Zdravé a udržitelné pracovní prostředí může zaměstnavatelům poskytnout výhodu pro získávání a udržení talentů. V souvislosti s pandemií získala na oblibě vylepšení budov zlepšující wellbeing pracovníků. Například certifikace dle standardu WELL spojuje přísné požadavky na oblasti, jako je kvalita vzduchu v interiéru, kvalita vody, přirozené světlo či tepelný komfort, ale také úroveň dostupného stravování či vybavení pro udržování fyzické kondice a duševního zdraví. Tato řešení mohou pro zákazníky zlepšit provozní produktivitu i kontrolu nákladů a jsou konkurenční výhodou.

Konstrukční prvky budov musí být přizpůsobeny novým technologiím.

Je důležité stavět budovy s využitím nejmodernějších technologií. Jak je uvedeno [v naší sérii zpráv o automatizaci](#), uživatelům logistických nemovitostí umožňuje automatizace optimalizovat jejich budovy a otevírá jim nové a produktivnější lokality v blízkosti koncových spotřebitelů. Většina moderních budov splňuje požadavky na flexibilní automatizaci, ale lze je doplnit o určité funkce, které je učiní ještě otevřenějším budoucí automatizaci. Zvýšená kapacita napájení, dodatečný prostor pro dobíjení mobilních technologií, přístup k vysokorychlostnímu internetovému připojení, kvalitní podlaha, pevné zastřešení a vyšší světlá výška mohou společně vytvořit podmínky pro technologie, které pomáhají řešit problém s nedostatkem pracovní síly, zvyšují přehled o provozu a usnadňují řízení rizik. Investice tímto směrem zvyšují hodnotu celé budovy. Nemovitosti, které lze automatizovat, mohou navíc zpřístupnit lepší lokality, kde byly překážkou náklady na pracovní sílu a její dostupnost, například městská Last Touch® centra.

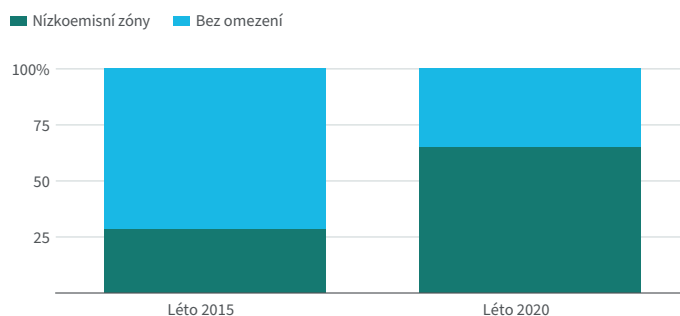
Oblasti ESG přinášejí prokazatelnou přidanou hodnotu.

Synchronizované požadavky na vyšší udržitelnost ze strany spotřebitelů, zákazníků a kapitálových zdrojů vedou k nutnosti začlenit do dodavatelských řetězců udržitelné postupy. Schopnost překračovat cíle v oblasti udržitelnosti je v sektoru logistických nemovitostí nově tím, čím se od sebe jednotlivé budovy odlišují. Mezi konkrétní řešení patří například přístup k solárním a jiným obnovitelným zdrojům energie, energeticky účinné osvětlení, zařízení pro nabíjení e-vozidel či certifikace udržitelnosti.

Graf 8

ENVIRONMENTÁLNÍ DOPRAVNÍ ZÓNY NA VYBRANÝCH EVROPSKÝCH TRZÍCH

% přístup do centra města pouze pro vozidla s nízkými emisemi



Poznámka: Zahrnuje všechny trhy PELF.

Zdroj: Evropská komise, nařízení o přístupu do měst, Prologis Research.

Rozdíly mezi nemovitostmi se zvětšují

Podobně jako zastarávání se i rozdíly mezi budovami vyvíjejí na dvou základních liniích: [z hlediska lokality a funkčnosti](#). Pro e-fulfillment a rychlé doplňování zboží je nejdůležitější lokalita. Budovy v blízkosti koncových spotřebitelů jsou obvykle funkčně starší, ale s rostoucími očekáváními ohledně úrovně doručovacích služeb nabízejí větší výhodu v podobě generování příjmů. Zastarávání současně zvyšuje potřebu modernizace nemovitostí. U provozu typu High-Through-Put Distribution™ může vybavení logistických nemovitostí zákazníků pomoci zvyšovat produktivitu a kontrolovat náklady. Výrazné změny spotřebitelských návyků i potřeba pracovní síly a nových technologií jsou významnějšími faktory než kdykoli předtím a zdůrazňují výhody, které přinášejí nemovitosti umístěné s ohledem na budoucnost dodavatelských řetězců. To zároveň zvyšuje obsazenost a nájemné v širokém spektru logistických nemovitostí.

V mnoha lokalitách bude pravděpodobně přetrvávat nedostatek nové nabídky – stávající dobře umístěné nemovitosti jsou izolovány, překážky na straně nabídky se dále zvyšují a „budovy budoucnosti“ vyžadují vyšší nájemné, které kompenzuje rostoucí náklady na modernizaci starších nemovitostí. Rostoucí hodnota vhodně situovaných a dobře navržených budov bude zámkou pro kreativnější stavební řešení, jako jsou vícepodlažní objekty na nových trzích nebo přestavby budov určených původně pro jiné využití. Strukturální změny v odvětví logistických nemovitostí však budou pravděpodobně i nadále omezovat novou nabídku, která by dokázala uspokojit budoucí potřeby uživatelů v rámci dodavatelského řetězce.

Poznámky

1. San Francisco Department of Building Inspection, přístup prostřednictvím Open-DataSF, 3. července 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. Nizozemský statistický úřad.
12. Evropská komise, Nařízení o přístupu do měst, Prologis Research.
13. Prologis Research, veřejné záznamy společnosti.

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 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. březnu 2021 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 990 milionů stop čtverečních (92 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.