

# Pokračující růst evropských logistických nemovitostí v roce 2019

Není žádným překvapením, že evropský logistický trh i loni pokračoval v expanzi. 2018 byl dalším rokem charakteristickým vysokou poptávkou po prostorách ze strany nájemců, míra neobsazenosti dosáhla historického minima a došlo k dlouho očekávanému navýšení nájmu. Na počátku roku 2019 vyvstaly obavy spojené s volatilitou kapitálového trhu a vývojem globální ekonomiky v důsledku brexitu a napjatých hospodářských vztahů mezi Spojenými státy a Čínou. Ačkoli trh logistických nemovitostí zakončoval rok 2018 ve skvělé kondici, rostoucí obavy z počátku tohoto roku nás vedou k nevyhnutelné otázce: co lze očekávat v průběhu letoška?

## Zaprvé, evropský trh s logistickými nemovitostmi v roce 2018 významně posílil, což je pozitivním předpokladem pro jeho další expanzi v roce 2019.

V celoevropském měřítku se čisté efektivní nájemní v roce 2018 zvýšily v průměru o 4,5 procenta a stejná míra růstu je předpokládána i pro rok 2019. Nájemní přitom takto stoupaly nejvíce od přelomu století, kdy se celoevropský logistický trh reálně zformoval.<sup>1</sup> Stejně jako v roce 2018 je předpokládáno, že pro růst nájemného budou určující kontinentální trhy jako Polsko, Německo, Francie, Česká republika a Itálie, které již delší dobu zaznamenávají mírný růst. Zatímco v uplynulých letech ještě k růstu nájmu na všech trzích nedocházelo, pro rok 2019 je předpokládán na většině kontinentu, a to v nemalé míře.

**Zadruhé, růst trhu ovlivňuje více určujících faktorů.** Základy trhu jsou silné: zákaznický sentiment pozitivní, poptávka vysoká a nabídka umírněná, zaznamenáváme také nedostatek půdy pro další výstavbu a neobsazenost na historicky nejnižší úrovni. Velká poptávka je předpokládána i nadále, stejně tak jako nízká míra neobsazenosti prostor.<sup>1</sup> Tempo změn bude v následujících letech pravděpodobně akcelarovat, zejména s rozvojem e-commerce a nemovitostí typu Last Touch®. Zároveň jsou ale nájemní stále nižší, než byly při dosažení minulého maxima, stejně tak jako reprodukční cena nemovitostí na většině trhů. Nová výstavba musí být provázena růstem nájmu. V neposlední řadě se zvyšují reprodukční náklady, což je zapříčiněno stoupajícími náklady ve stavebnictví i rostoucími cenami pozemků. To má vliv na rozvoj výstavby a tlačí ceny nájmu na většině trhů vzhůru.

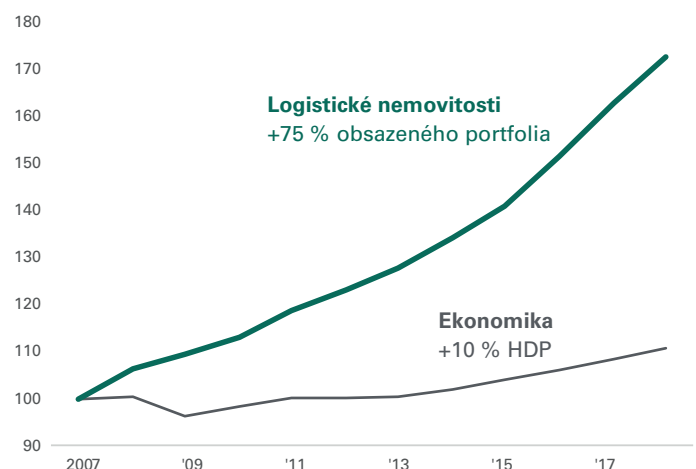
**Zatřetí, růst zaznamenává i kontinentální Evropa.** Přetrvávajícím trendem, který začal být patrný už v roce 2018, je šíření růstu ze Spojeného království na kontinent. Před třemi či pěti lety bylo Spojené království z hlediska růstu vedoucím evropským trhem. Navzdory nejistotě, kterou působí diskuse o brexitu, zde poptávka zůstává na zdravé úrovni a neobsazenost je nízká. Na kontinentu můžeme rozlišit dva typy růstových trhů. Prvním z nich jsou vyspělé trhy typické pokračujícím výrazným růstem nájmu, například Mnichov, jižní Nizozemsko, Göteborg nebo Praha. Tyto trhy již tedy expanzi zaznamenaly – a je zde předpokládána i pro rok 2019. Druhý typ trhů, k němuž se řadí například Paříž, Varšava, Slezsko či Milán, se nachází v rané fázi růstového cyklu nájmu. Růst nájmu zde začíná z nižší

úrovně, avšak díky příznivým tržním podmínkám se značným potenciálem do roku 2019. Zároveň ale většina těchto trhů rostla již v roce 2018.

**Vzrůstající zmatek.** Jak volatilita kapitálového trhu, tak napětí v obchodní sféře či brexit mohou potenciálně ovlivnit celkovou ekonomiku, a nakonec i logistický trh v Evropě. Evropské tržní prostředí je nicméně řízeno strukturálními faktory poptávky, jako je rekonfigurace dodavatelských řetězců a rostoucí míra přijetí. Již nyní můžeme pozorovat, že dané strukturální faktory za uplynulou dekádu tato rizika do velké míry izolovaly. Od roku 2007 evropský logistický trh vyrostl o 75 procent, zatímco ekonomika pouze o 10 procent.

**Začtvrté, růst v logistickém sektoru bude podle všeho trvat i po roce 2019.** Strukturální faktory jako e-commerce,

## SROVNÁNÍ RŮSTU LOGISTIKY VS. EKONOMIKY, EVROPA (index 100 v roce 2007)



urbanizace a rekonfigurace by měly vést k navýšení poptávky po institucionalizovaných logistických nemovitostech v jakékoli fázi ekonomického cyklu. Ve skutečnosti strukturální změny vedou k tomu, že zákazníci spíše pečlivě posuzují celkové konečné náklady na síť než individuální provozní výdaje na dopravu, nemovitosti a pracovní sílu – což se ukazuje být optimální praxí, již přejímají dopředu smýšlející zákazníci. Optimalizace spotřebitelského řetězce často vyžaduje zahrnutí prolukové výstavby, která zajistí koncovým zákazníkům lepší služby, stejně jako nižší náklady. To je pro oblast logistických nemovitostí, jejichž podíl v nákladech spotřebitelského řetězce tvoří pouhých 5 procent<sup>1</sup>, veskrze pozitivní. Výzkumné oddělení Prologis Research před nedávnem provedlo studii, která ukázala, že každé jedno procento úspor nákladů na dopravu a pracovní sílu se rovná 15 až 20 procentům nákladů na pronájem logistických nemovitostí. Proto jsou nemovitosti – zcela správně – považovány za faktor určující hodnotu spíše než primárně nákladovou položku. Z pohledu kapitálového trhu nižší sazby a zásadní role požadavků na návratnost

mění rovnici výstavby a vytvářejí podmínky pro růst nájmu. To vše, v kombinaci s omezenou dostupností půdy, zejména v prolukových lokalitách, zažehává motory růstu v dlouhodobém horizontu.

**Sečteno a podtrženo: V roce 2019 čekáme silný výkon.** Ačkoli by zvýšení nájmu mělo na evropských logistických trzích vést k růstu, zejména na těch s orientací na městskou prolukovou výstavbu, mohou politická či ekonomická rizika všechny předpovídané scénáře kdykoli změnit. Tržní podmínky zůstávají příznivé a zejména strukturální faktory řídicí poptávku hovoří pro naplnění prognóz. Na pozadí tendence růstu přetrvávající z roku 2018, urbanizace, rozvoje e-commerce a poptávky po nemovitostech typu Last Touch® lze v roce 2019 očekávat, že evropský trh s logistickými nemovitostmi nabere další obrátky.

## Poznámky

1. 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 jakýmikoliv prostředky duplikována a (ii) nesmí být ani jinak dále distribuována.

## Výzkumné 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 2018 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 768 milionů stop čtverečních (71 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 5 100 zákazníků ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.

Prologis  
Symphony Offices  
Gustav Mahlerplein 17-21  
Amsterdam 1082 MS  
Nizozemsko  
+31 20 655 6666  
www.prologis.com

Copyright © 2019 Prologis, Inc. Všechna práva vyhrazena.

