

Pre vysoký dopyt dosahuje ukazovateľ trvania dostupnosti priestorov minimá



Prologis Lehigh Valley West 54, Alburtis, Pensylvánia

Širší kontext

Poznámka: Výskumné oddelenie Prologis Research predstavuje novú vlastnú metriku - ukazovateľ trvania dostupnosti skutočnej ponuky logistických priestorov (True Months of Supply – TMS™). TMS presne ilustruje dynamiku medzi ponukou a dopytom.

Index priemyselnej aktivity IBI™ Prologis dosiahol v prvom štvrtroku 2022 na 29 amerických trhoch vysokú hodnotu, a to 65 (hodnota nad 50 znamená rast). Táto úroveň odráža silnejší tok tovaru, ako aj pomyselný „zápas“ zákazníkov o obsadenie obmedzeného množstva voľných logistických kapacít.

Hlavné poznatky, ktoré IBI prináša:

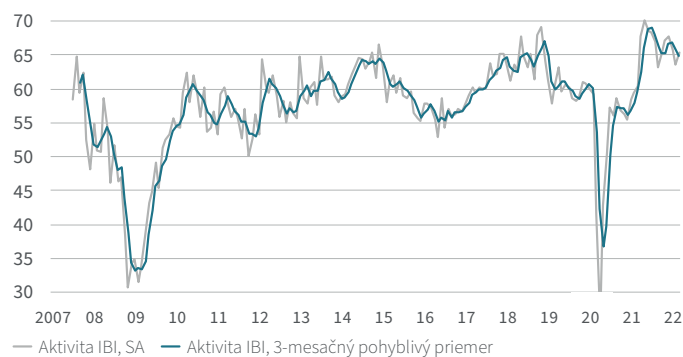
- Konkurenčné prostredie na strane dopytu viedlo v prvom štvrtroku k rekordnému rastu nájomného.** V porovnaní s predchádzajúcim obdobím sa nájomné zvýšilo o 8,5%.¹
- Zdravá úroveň spotrebiteľských výdavkov a volatilita dodávateľského reťazca zvýšili dopyt po logistických nehnuteľnostiach, ale nízka ponuka limituje schopnosť uspokojiť tento dopyt.** Zákazníci požadujúci priestory obsadili v prvom štvrtroku 88 miliónov štvorcových stôp (MSF), v porovnaní so 120 MSF v predchádzajúcom štvrtroku.^{2,3}
- Nedostatok priestorov je znásobený obmedzenou dostupnosťou materiálov.** V prvom štvrtroku bolo na trh uvedených menej priestorov, ako sa pôvodne očakávalo – 68 MSF. Miera neobsadenosti klesla v porovnaní

s predchádzajúcim kvartálom o 20 bázických bodov a dosiahla rekordnú úroveň 3,2 %.

Obrázok 1

INDEX AKTIVITY IBI

Index, 50 = neutrálny, sezónne očistené



Zdroj: Prologis Research.

Index aktivity IBI za Q1 detailne:

- **Dopyt po logistických nehnuteľnostiach bol v uplynulom štvrtroku vyvolaný vyššími spotrebiteľskými výdavkami a vysokou úrovňou skladových zásob.** IBI na konci prvého štvrtroka vo výške 65 zodpovedá aktuálnemu ročnému dopytu po 320 MSF logistických priestorov. Základné maloobchodné tržby sa medzimesačne nezmenili a od začiatku roka do marca vzrástli medziročne o 4 %.⁴

- **So zlepšením situácie v dodávateľských reťazcoch sa zvýšil tok tovaru.** Podľa IBI sa miera využitia v marci postupne zvýšila na 85,5 %, pričom v poslednom štvrtroku 2021 sa pohybovala pod 85 %. Maloobchodníci však stále nemajú dostatočné zásoby. Pomer zásob k predajom bol vo februári 1,11 – takmer o 10 % nižší ako pred pandemiou.⁵ Na základe modelovania, ktoré predpokladalo 5 % pokles predaja, oddelenie Prologis Research dospelo k záveru, že na pokrytie súčasného nedostatku a zvýšenie zásob o 10 % by bolo potrebné vybudovať ďalších 800 MSF logistických priestorov.

Obrázok 2

MIERA VYUŽITIA



Zdroj: Prologis Research.

Obrázok 3

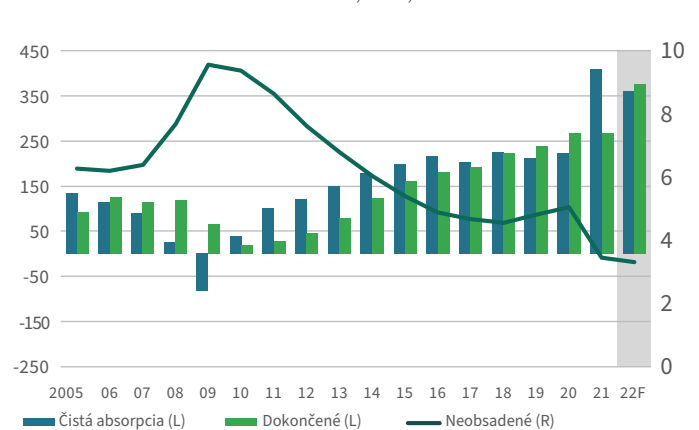
ZHRNUTIE INDIKÁTOROV ČISTEJ ABSORPCIE

	POSLEDNÝ ÚDAJ	K DÁTUMU	Odhad čistej absorpcie, MSF		REGRESÍVNA ZHODA(R-SQR)
			Štvrťročne	Ročne	
Aktivita IBI	61,5	Mar 2022	79	317	0,83
Vážený priemer ekon. premenných			80	321	
PMI (nevýr.)	58,2	Mar 2022	75	299	0,77
Prac. pozície (soukr.)	552	Mar 2022	80	321	0,66
Jadrové maloobch. tržby	9,4 %	Mar 2022	81	325	0,70
Zásoby	249,3	4Q 2021	86	345	0,63

Poznámka: Hodnoty predstavujú 3-mesačný kľúčový priemer bez zásob. Údaje o dostupných priestoroch, absorpcii, dokončených stavbách, pripravovaných stavbách a neobsadenosti predstavujú zúženú vzorku 30 trhov, na ktorých spoločnosť Prologis pôsobí.
Zdroj: Institute for Supply Management, Bureau of Economic Analysis, U.S. Census, Bureau of Labor Statistics, Prologis Research.

Obrázok 4

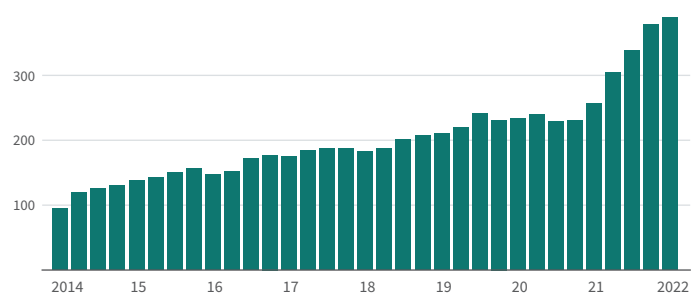
ZÁKLADNÉ TRHOVÉ UKAZOVATELE, USA, MSF



Zdroj: CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, Colliers, CoStar, CBRE-EA, Prologis Research.

Obrázok 5

VO VÝSTAVBE, USA, MSF PRIEMYSELNÝCH NEH.



Zdroj: CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, Colliers, CoStar, CBRE-EA, Prologis Research.

- **Ukazovateľ trvania dostupnosti skutočnej ponuky logistických priestorov Prologis (TMS) koreluje s nájomným (pozri obrázok 6).** Ukazovateľ predstavený expertami Prologis Research zachytáva dynamiku medzi ponukou a dopytom. Porovnáva plochu všetkých voľných priestorov (existujúcich aj plánovaných, zatiaľ neprenajatých) s prebiehajúcou absorpciou logistických nehnuteľností na trhu. Obvykle sa trvanie dostupnosti logistickej ponuky v mesiacoch vypočítava ako pomer medzi plánovanou výstavbou a čistou absorpciou. To však môže vysielat nesprávne signály na trhoch s nízkou mierou neobsadenosti (a nízkou mierou prebiehajúcej absorpcie). TMS túto nepresnosť kompenzuje.

Neobsadenosť + voľné priestory + neprenajaté priestory vo výstavbe x 12 mesiacov
prebiehajúca absorpcia za 4 štvrtroky

- **Pri zachovaní aktuálneho pomeru by sa ponuka logistických priestorov v USA vyčerpala do 16 mesiacov** (pozri obrázok 7). Priemerný čas na doplnenie ponuky priestorov je 36 mesiacov, pričom nájomné bude rásť ešte najmenej 50 mesiacov. **Prečo tak dlho?** USA sú vyspelým trhom logistických nehnuteľností, na ktorom je k dispozícii viac starších voľných nehnuteľností než na menej vyspelých trhoch, medzi ktoré patrí Európa, Čína a Latinská Amerika. TMS je v USA na historickom minime. Je to spôsobené výzvami, ktorým zákazníci čelia, keď chcú expandovať na trhoch s vysokou mierou obsadenosti.

Indikátor TMS v Európe je na najnižšej zaznamenatej úrovni za posledných 6 mesiacov (pozri obrázok 8). TMS v Európe je zvyčajne nižšia ako v USA, čo je spôsobené väčším počtom BTS projektov, ako aj charakterom trhu, ktorý definujú skôr novšie nehnuteľnosti než voľné zastarané budovy. Vývoj TMS od roku 2007 úzko súvisí (-0,9) s rastom nájomného.

- **Pokračujúce narušenia v dodávateľskom reťazci budú vytvárať tlak na výstavbu logistických nehnuteľností.** Inflácia zvýši stavebné náklady a developeri nebudú mať inú možnosť ako zvýšiť nájomné, aby mohli financovať novú výstavbu. V kontexte vývoja v prvom štvrtroku Prologis Research zvýšilo svoju prognózu rastu nájomného v roku 2022 na 22 %.
- **Rekordne nízka neobsadenosť bude pretrvávať až do konca roka.** Oproti pôvodnej prognóze 400 MSF sa domnievame, že v roku 2022 bude dokončených 375 MSF logistických budov. Hlavným dôvodom je vysoká pravdepodobnosť predĺžovania dodacích lehôt. Vzhľadom na čístu absorpciu 360 MSF bude nová ponuka vo väčšine lokalít len tesne pokrývať dopyt a podmienky prenájmu pre zákazníkov, ktorí hľadajú ďalšie možnosti expanzie, budú náročné. Starostlivé plánovanie a rýchle reakcie sú kľúčom k udržaniu konkurenčnej výhody.

Prologis Research zahŕňa indikátor TMS do svojich pravidelných štvrtročných správ IBI. Tieto interne vyvinuté ukazovatele sumarizujú súčasný stav a budúce smerovanie trhu logistických nehnuteľností.

Obrázok 6

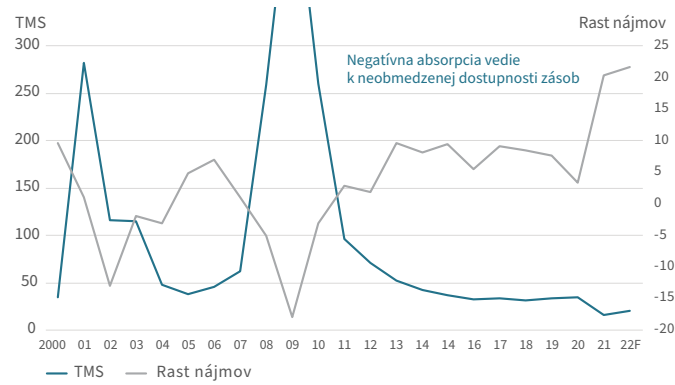
KORELAČNÁ TABUĽKA NAPRIEČ METRIKAMI PONUKY

Metrika	USA	Európa
Posledné TMS (mesiace)	16	6
Historická korelácia:		
TMS – reálny rast nájomov	-0,84	-0,91
Mesiace ponuky – reál. rast nájomov	-0,11	-0,57

Poznámka: korelačné rozmedzie od 2015 do 2021 v USA a 2007 a 2021 v EÚ
Zdroj: USA data od CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, CoStar a Prologis Research; EU dáta od CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve a Prologis Research

Obrázok 7

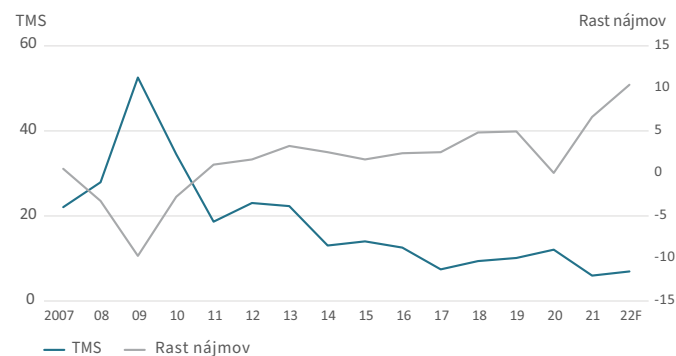
TMS V USA



Zdroj: CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, CoStar, CBRE-EA, Prologis Research.

Obrázok 8

TMS V EURÓPE



Zdroj: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research

Poznámky

1. Prologis Research
2. CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, Colliers, CoStar, CBRE-EA, Prologis Research.
3. Naša historická a prognózovaná ponuka, dáta o čistej absorpcii, dokončených stavbách, rozostavaných budovách a neobsadených priestoroch v rámci zúženého výberu 30 trhov, kde Prologis pôsobí.
4. U.S. Census Bureau; sezónne očistené maloobchodné predaje bez segmentu potravín, automobilov a pohonných hmôt.
5. U.S. Census Bureau; sezónne očistené maloobchodné predaje bez automobilov a náhradných dielov.

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 2022 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 1 miliardu stôp štvorcových (93 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 800 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.