

SEDEM PREDPOVEDÍ PRE DODÁVATEĽSKÉ REŤAZCE V ROKU 2023

E-commerce, rastové trhy, zelená výstavba a ďalšie



Prologis Moissy II DC 1, Moissy, Francúzsko.

Výskumné oddelenie Prologis Research využilo desiatky rokov odborných skúseností, vlastné dáta a jedinečné poznatky z globálneho portfólia s rozlohou 1,2 miliardy stôp štvorcových určených pre 6 200 zákazníkov, aby predpovedala sedem trendov (netýkajúcich sa pandémie) na rok 2023. (Na konci tejto správy nájdete vyhodnotenie našich predpovedí na rok 2022).

- Predpoveď #1** Počet odštartovaných projektov v USA klesne na sedemročné minimum a rast nájomného presiahne 10 %.
- Predpoveď #2** Stavebné prekážky v Kalifornii obmedzia dopyt po logistike a Texas sa stane lídrom v čistej absorpcii priestorov.
- Predpoveď #3** Dopyt v Mexiku dosiahne rekordné ročné hodnoty. Nearshoring zohrá dôležitú rolu pri expanziách v blízkosti hraníc s USA.
- Predpoveď #4** India sa na zozname najaktívnejších krajín z pohľadu novej výstavby posunie na tretie miesto – hneď za USA a Čínu.
- Predpoveď #5** Vplyvom kapitalizácie trhového nájomného na úrovni 5 % stúpne v USA a EÚ nájomné za BTS projekty, a to aj napriek všeobecne klesajúcim nákladom na pozemky a výstavbu.
- Predpoveď #6** Dopyt od e-commerce opäť porastie a rok 2023 bude druhým najsilnejším v histórii (po roku 2021).
- Predpoveď #7** Dopyt po udržateľných skladoch bude rásť. Inštalovaná solárna kapacita na strechách budov sa zdvojnásobí a kapacita nabíjačiek elektrických kamiónov presiahne 10 MW.

Predpoveď #1

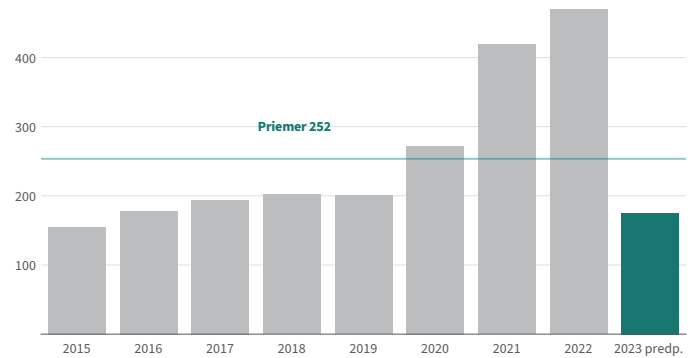
Počet odštartovaných projektov v USA klesne na sedemročné minimum a rast nájomného presiahne 10 %.

Podporné fakty:

- V dôsledku rýchleho rastu nákladov sa počet **začatých stavieb zníži o 60 % na úroveň menej ako 175 miliónov štvorcových stôp**. V Európe sme už zaznamenali 30 % štvrtročný pokles nových stavieb oproti vrcholu a podobný trend očakávame aj v USA.
- **Tento pokles by v roku 2024 spôsobil nedostatok priestorov.** Rozloha rozostavaných budov klesne z viac ako 500 miliónov štvorcových stôp v treťom štvrtroku 2022 na 275 miliónov štvorcových stôp do konca roka 2023.
- **Nízka neobsadenosť prinesie ďalší rok dvojciferného rastu nájomného.** Aj keby nový dopyt klesol na nulu, miera neobsadenosti v USA by sa zvýšila len o 260 základných bodov na 5,9 %, čo je výrazne pod dlhodobým priemerom.

ZAČIATOK NOVEJ VÝSTAVBY, TRHY PROLOGIS V USA

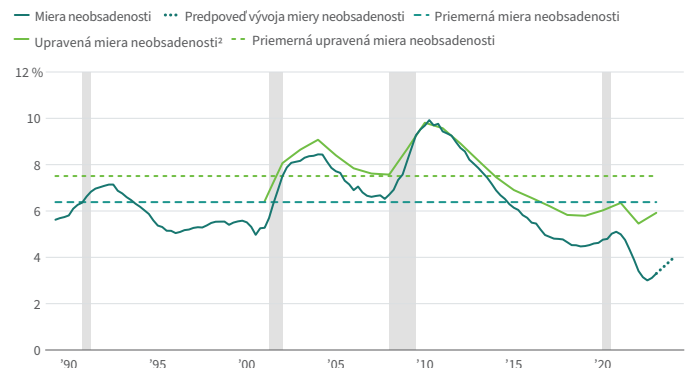
Mil. st. št.



Zdroj: Prologis Research

NEOBSADENOSŤ PRIESTOROV, TRHY PROLOGIS V USA

Ak by budovy vo výstavbe boli dokončené (365 mil. st. št.) a neboli prenajaté, súčasná miera neobsadenosti na trhu by sa zvýšila na 5,9 %, čo je výrazne pod dlhodobým priemerom 6,4 %. Predpokladá sa, že miera neobsadenosti¹ bude na konci roka 2022 na úrovni 3,3 % a na konci roka 2023 na úrovni 4,0 %.



Poznámka: Sivá oblasť označuje recesiu

1. Miera neobsadenosti sa vzťahuje na 31 trhov v USA, kde Prologis pôsobí.
2. Upravená miera neobsadenosti odráža prírastok neprenajatých nehnuteľností vo výstavbe. Údaje pred prenájom sú k dispozícii za obdobie rokov 2000 až 2022.

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

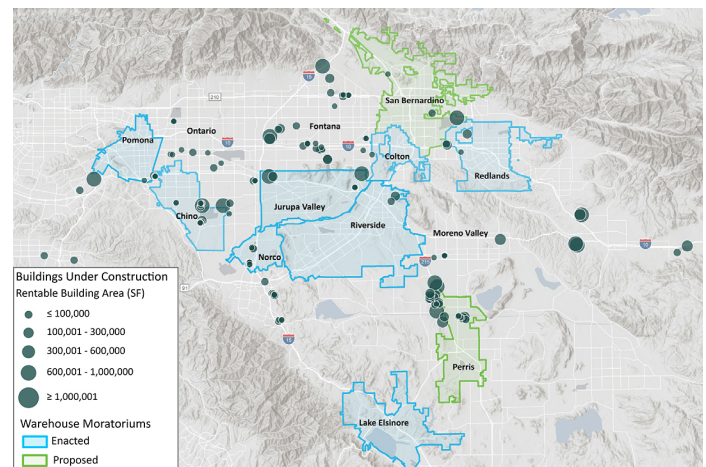
Predpoveď #2

Stavebné prekážky začnú obmedzovať dopyt v Kalifornii, ktorý je už viac ako 25 rokov najvyšší v USA. Texas sa tak stane lídrom v čistej absorpcii priestorov.

Podporné fakty:

- **V Kalifornii je nedostatok zastavateľných pozemkov a prekážky brániace novej ponuke sa zväčšujú.** Napríklad do novembra 2022 sa tretina zastavaných plôch v Inland Empire nachádzala v mestách, ktoré navrhli alebo prijali moratórium na novú priemyselnú výstavbu. Obmedzenie výstavby by zvýšilo hodnotu existujúcich nehnuteľností a spôsobilo problémy zákazníkom, ktorí chcú expandovať.
- **Faktory zvyšujúce dopyt v Texase sa zintenzívňujú.** Očakáva sa, že počet obyvateľov bude naďalej rásť a že cez Mexiko a Texas bude prúdiť viac tovaru.

Kalifornský trh Inland Empire – moratórium na novú výstavbu a projekty vo výstavbe



Zdroj: CoStar, Prologis Research

Predpoveď #3

Dopyt v Mexiku dosiahne rekordné ročné hodnoty. Nearshoring zohrá dôležitú rolu pri expanziách v blízkosti hraníc s USA.

Podporné fakty:

- **V roku 2022 tvorili takmer polovicu nových nájomných zmlúv expanzie v rámci tzv. nearshoringu.** Najväčší dopyt bol v okolí miest Monterrey, Juarez a Tijuana.¹
- **Dokončenie nových projektov v roku 2023 povedie k ešte väčšej absorpcii, keďže miera neobsadenosti je na historickom minime.** V treťom štvrtroku vzrástla plocha rozostavaných priestorov na rekordných 25 miliónov štvorcových stôp, zatiaľ čo neobsadenosť klesla na 1,4 %.²

Predpoveď #4

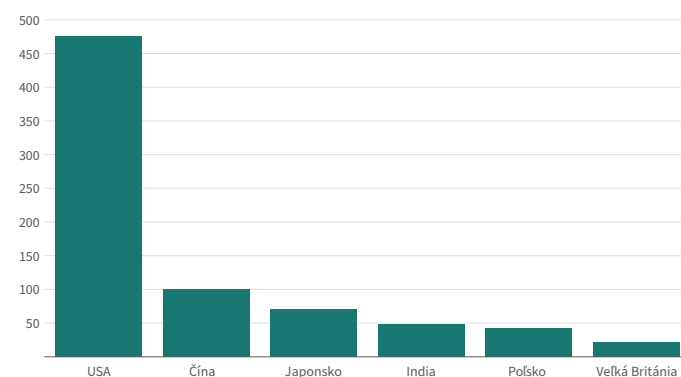
India sa na zozname najaktívnejších krajín z pohľadu novej výstavby posunie na tretie miesto – hneď za USA a Čínu.

Podporné fakty:

- **India sa stáva atraktívnejšou pre investície, pretože faktory ovplyvňujúce dopyt sa zintenzívňujú.** Kombinácia silného demografického vývoja, rastúceho exportu, priaznivých zmien v regulačnej a daňovej politike a zlepšujúcej sa infraštruktúry prilákala do Indie kapitál a podnietila rozvoj logistiky.
- **V roku 2022 sa India umiestnila na štvrtom mieste v zozname krajín s najvyšším počtom nových projektov.** Za päť rokov sa objem developerských projektov viac ako zdvojnásobil, čím predbehol najaktívnejšie európske trhy.³

ZAČIATOK NOVEJ VÝSTAVY PODĽA TRHU, 2022 PREDP.

Mil. st. št.



Zdroj: Prologis Research

Predpoveď #5

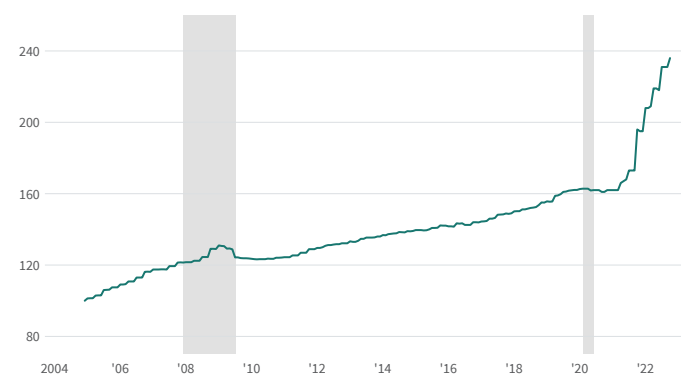
Vplyvom kapitalizácie trhového nájomného na úrovni 5 % stúpne v USA a EÚ nájomné za BTS projekty, a to aj napriek všeobecne klesajúcim nákladom na pozemky a výstavbu.

Podporné fakty:

- **Nestabilita finančných trhov viedla k výraznému zvýšeniu kapitálových výdavkov.** Náklady na úvery si výrazne vzrástli, keďže centrálné banky zvýšili sadzby, pričom výnosy 10-ročných štátnych dlhopisov sa v novembri 2022 pohybovali v rozmedzí od 3,7 % do 4,1 %.
- **Stavebné náklady zaostávajú za hospodárskymi cyklami.** Náklady ešte môžu reagovať na celkovú hospodársku situáciu, ale zatiaľ sa tak nestalo. Odhadujeme, že do konca roka 2023 klesnú stavebné náklady o 10 % až 15 %, pričom najväčší pokles nastane v druhej polovici roka.

INDEX NÁKLADOV NA VÝSTAVBU BUDOV

December 2004 = sezónne neočistené



Poznámka: Sivá oblasť označuje recesiu

Zdroj: Bureau of Labor Statistics, Index výrobných cien podľa dokumentu „Industry: New Warehouse Building Construction“ [PCU236221236221], prevzaté od FRED, [Federal Reserve Bank of St. Louis](https://fred.stlouisfed.org/series/PCU236221236221), k 30. novembru 2022.

Predpoveď #6

Dopyt od e-commerce opäť porastie a rok 2023 bude druhým najsilnejším v histórii (po roku 2021).

Podporné fakty:

- **E-commerce bude opäť rásť vďaka osobným preferenciám** zákazníkov a pridanej hodnote online nakupovania. [Trváme na našej prognóze, že do roku 2025 sa >25 % maloobchodného tovaru bude predávať online, pričom v roku 2019 to bolo 15 %.](#)
- **Leasingová aktivita sa opäť zrýchľuje.** Podiel nových nájomných zmlúv podpísaných e-commerce zákazníkmi vzrástol v treťom štvrtroku na viac ako 17 % z najnižšej úrovne 13 % v prvom štvrtroku 2022, a to vďaka rozširovaniu siete výdajných miest, zlepšovaniu úrovne služieb stredne veľkých predajcov a vzniku nových konceptov. Tieto faktory prilákali k e-commerce množstvo spotrebiteľov.
- **Náklady na doručovanie balíkov sú stále vysoké.** Internetoví predajcovia budú hľadať spôsoby, ako zvýšiť úspory a udržateľnosť v rámci svojej distribučnej siete. Pridanie mestského distribučného centra na koniec e-fulfillmentového reťazca môže [zvýšiť nákladovú a ekologickú efektívnosť v priemere o 50 %](#) vďaka lepšej last mile logistike.

Predpoveď #7

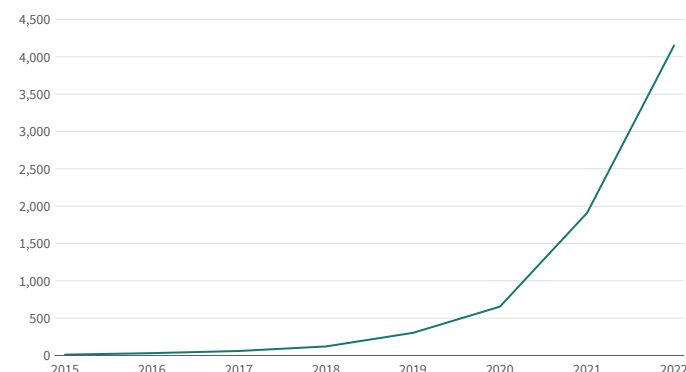
Dopyt po udržateľných skladoch bude rásť. Inštalovaná solárna kapacita na strechách budov sa zdvojnásobí a kapacita nabíjačiek elektrických kamiónov presiahne 10 MW.

Podporné fakty:

- **Výstavba budov pripravených na budúce výzvy môže logistické spoločnosti ochrániť pred prevádzkovými rizikami** ako sú meniace sa predpisy, odpor komunit a nestále ceny energií z fosílnych palív. Náklady na udržateľnú výstavbu a prevádzku klesajú. Vládne stimulačné programy a európska energetická kríza môžu tieto dlhodobé trendy posilniť.
- Komisia zistila, **že v Kalifornii bude do roku 2030 potrebných 157 000 rýchlonabíjačiek na podporu elektrifikácie vozových parkov** a naplnenie cieľov v oblasti znižovania emisií ([Prologis už investuje](#) do komerčnej infraštruktúry pre elektrovozidlá a zaviazal sa do roku 2025 nainštalovať solárne zariadenie sa kapacitou 1 GW).
- **V Európe** budú mestá s nízkoemisnými dopravnými zónami do roku 2022 predstavovať viac ako 60 % logistických trhov, **pričom v roku 2015 to bolo menej ako 25 %.**⁴

SPOLOČNOSTI S VEDECKY PODLOŽENÝMI „NET ZERO“ CIEĽMI, GLOBÁLNE

počet spoločností



Zdroj: [Science-based Targets](#)

CENA ZEMNÉHO PLYNU, EÚ

\$ USD za milión metrických BTU, sezónne neočistené



Zdroj: Medzinárodný menový fond, Globálna cena zemného plynu, EÚ [PNGASEUUSD], prevzaté od FRED, [Federal Reserve Bank of St. Louis](#), k 30. novembru 2022

Ktoré predpovede nám v roku 2022 vyšli a ktoré nie?

- ✓ Dopyt nezaostával za ponukou a neobsadenosť zostala na historicky najnižšej úrovni.
- ✓ Rast e-commerce sa spomalil a potom opäť zrýchlil.
- ✓ Narušenie dodávateľských reťazcov pretrvávalo aj v roku 2022.
- ✓ Skladové zásoby rástli dvojciferným tempom s cieľom uspokojiť dopyt a zvýšiť odolnosť retailu.
- ✗ Rast nájomného v USA mal spomaliť na 10 % z hodnoty 20 % v roku 2021. V roku 2022 však očakávame celkový rast nájomného o viac ako 30 % v USA a 25 % na celom svete.

Poznámky

1. CBRE, Prologis Research
2. Top 6 najväčších trhov. Zdroj: CBRE, Prologis Research
3. Savills, Prologis Research
4. Len európske trhy, kde Prologis pôsobí. Zdroj: Európska komisia, Urban Access Regulations, Prologis Research

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 30. septembru 2022 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 1 miliardu stôp štvorcových (97 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.