

Pretrvávajúce narušenia trhu



Obr.: Prologis West Ontario Logistics Center, Ontario, Kalifornia

Dodávateľské reťazce čelia trvalej transformácii smerom k väčšej odolnosti. To bude mať za následok silný dopyt po logistických nehnuteľnostiach a možné predĺženie alebo zhoršenie situácie s nedostatkom priestorov a pracovnej sily. Dodávateľské reťazce budú formovať tí, ktorí dokážu konať rýchlo a rozhodne.

Kľúčové zistenia

- Optimálnejší pomer medzi objemom zásob a predaným tovarom je kľúčom k dodávateľským reťazcom budúcnosti.** Tok tovaru zostane narušený aj po skončení pandémie v dôsledku štrukturálnych faktorov v oblasti klimatických zmien, geopolitiky a trhu práce.
- Vyššie zásoby si vyžadujú ďalších 800 miliónov (alebo viac) štvorcových stôp logistických nehnuteľností,** aby sa odstránil vzniknutý nedostatok a zvýšila odolnosť dodávateľských reťazcov. Nájomné za logistické nehnuteľnosti zatiaľ neodráža dopyt, ktorý bude potrebný na zachovanie odolnosti. Spoločnosti musia najprv riešiť súčasné problémy so zásobami.
- „Vstupné lokality“ budú mať jedinečné postavenie,** pretože sú prvým kontaktným bodom na strane spotrebiteľa v dodávateľských reťazcoch. Keďže tieto lokality majú vo všeobecnosti vysoké prekážky pre rozvoj novej logistiky, očakáva sa, že dopyt bude prevyšovať ponuku.

Je potrebné zmeniť spôsob skladovania zásob. Model just-in-time umožňoval štrukturálny pokles pomeru zásob k predajom a stál na plynulom toku tovaru [obrázok 1]. Pokles sa v predchádzajúcom desaťročí zastavil, pretože podiel e-commerce na celkovom maloobchodnom predaji rástol, a tým sa zvyšoval počet online kanálov, ktoré zvyčajne ponúkajú väčší sortiment výrobkov a vyžadujú si väčšiu dostupnosť zásob. Hladký tok tovarov bol narušený posilňovaním štrukturálnych zmien

Obrázok 1

POMER ZÁSOB K TRŽBÁM, MALOOBCHOD V USA, OKREM AUTOMOBILOVÉHO PRIEMYSLU

pomer



Zdroj: U.S. Census, Prologis Research

v oblastiach, ako sú klíma [obrázok 2], geopolitika [obrázok 3] a trh práce [obrázok 4]. V roku 2021 boli dodávateľské reťazce zasiahnuté viacerými faktormi – pandemiou, počasím (vplyvom hlbokých mrazov v Texase na chemické závody), obchodnou situáciou (neistota v súvislosti s brexitom) a nedostatkom pracovných síl (dopravné obmedzenia a nedostatok vodičov nákladných vozidiel), ktoré spoločne spôsobili rozsiahly nedostatok komodít, nestabilitu a vyššie náklady.

Rast zásob si bude vyžadovať 800 miliónov alebo viac štvorcových stôp logistických nehnuteľností, aby sa vyrovnal vzniknutý nedostatok a zvýšila odolnosť.

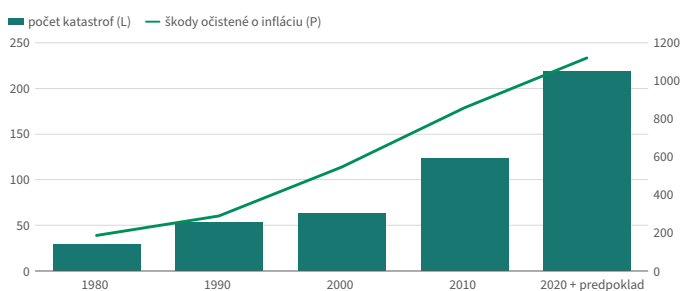
- Na základe 5 až 15-percentného rastu zásob v strednodobom horizonte by tvorba zásob,** ktorá zabezpečí dostatočnú odolnosť voči súčasným vplyvom, mohla len v USA vygenerovať dodatočný dopyt po 270 až 700 miliónoch štvorcových stôp logistických priestorov.¹ Tento posun sa zatiaľ nezačal prejavovať v prenájme logistických priestorov, keďže spoločnosti najprv riešia krátkodobé narušenia dodávateľského reťazca.

- Súčasný nedostatok kapacít by si v blízkej budúcnosti mohli vyžadovať až 600 miliónov štvorcových stôp logistických priestorov**, aby sa pomer zásob k predajom vrátil na priemernú úroveň z predchádzajúceho desaťročia. Dôležitým faktorom je objem predaja tovaru - zásoby maloobchodníkov by sa museli zvýšiť o 13 %, aby zodpovedali dopytu v roku 2021, pričom v roku 2019 to bolo len 1,5 %.² Hoci v obchodoch a skladoch existuje čiastočný priestor na uspokojenie krátkodobých potrieb [obrázok 5], kombinácia týchto dvoch faktorov by mohla v nasledujúcich rokoch vytvoriť dopyt po viac ako 800 miliónoch štvorcových stôp logistických priestorov.³ Na 28 najväčších trhoch v USA je celkový počet voľných a neprenajatých priestorov vo výstavbe v treťom štvrtroku 2021 menej ako 600 miliónov štvorcových stôp.⁴

Obrázok 2

VEĽKÉ PRÍRODNÉ KATASTROFY PODĽA DEKÁD, USA

počet katastrof so škodou > 1 miliarda dolárov, očistené o infláciu v r. 2021 Odhadovaná celková škoda, miliardy \$

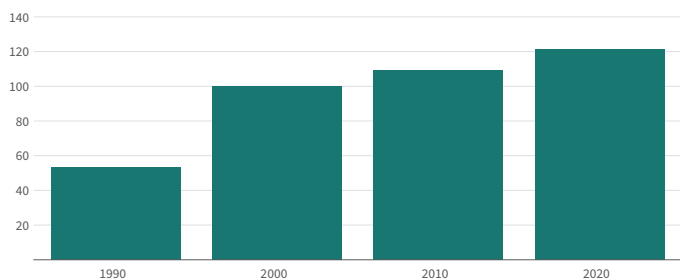


Poznámka: Projekcia na rok 2021 je lineárna a vychádza z údajov za posledných desať rokov k septembru 2021.
Zdroj: NOAA National Centers for Environmental Information (NCEI) U.S. Billion-Dollar Weather and Climate Disasters (2021). <https://www.ncdc.noaa.gov/billions/>, DOI: 10.25921/stkw-7w73, Prologis Research.

Obrázok 3

INDEX GEOPOLITICKÉHO RIZIKA PODĽA DEKÁD

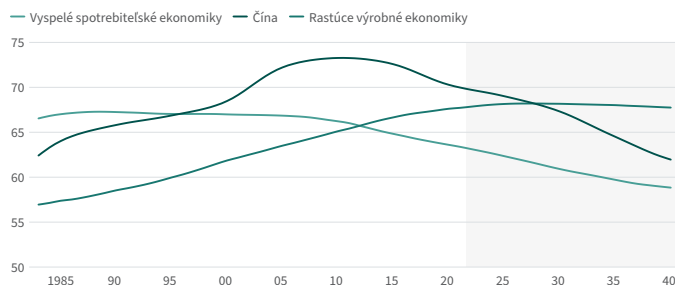
Priemer z rokov 2000–2009=100



Zdroj: Caldara, Dario a Matteo Iacoviello: „Measuring Geopolitical Risk“ (pracovný dokument), Board of Governors of the Federal Reserve Board, 2017, Prologis Research.

Obrázok 4

POMER PRACOVNEJ SILE K POČTU OBYVATEĽOV



Poznámka: Medzi vyspelé spotrebiteľské ekonomiky patria USA, eurozóna a Japonsko; medzi rastúce výrobné ekonomiky patria Mexiko, Brazília, Vietnam, Indonézia a India.
Zdroj: Oxford Economics, Prologis Research.

Obrázok 5

ZÁSoby NA OBSADENÚ LOGISTICKÚ ŠTVORCOVÚ STOPU, USA

2012 \$ na štvorcovú stopu



Poznámka: Veľkoobchodné a maloobchodné zásoby okrem automotive.
Zdroj: U.S. Census, CBRE-EA, Prologis Research.

Obrázok 6

MIERA VYUŽITIA PODĽA PROLOGIS IBI™, USA

% priestorov

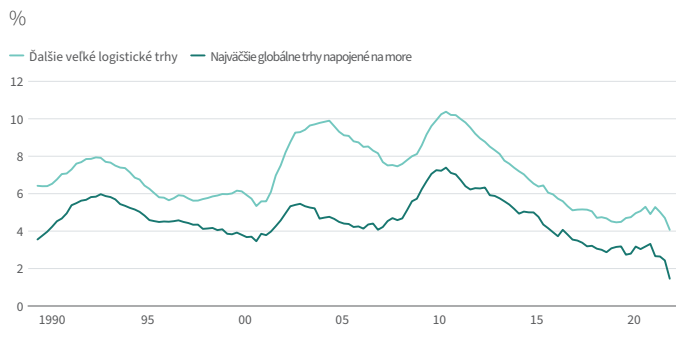


Zdroj: Prologis Research

Tento dopyt by mohol výrazne pomôcť takzvaným „vstupným lokalitám“, ktoré ponúkajú najväčšiu flexibilitu v distribúcii tovaru po celom svete. Lokality v blízkosti konečných spotrebiteľov zase zostanú odolné najmä vďaka svojmu okamžitému distribučnému potenciálu, ktorý by v prípade potreby umožnil doplnenie zásob z vyšších úrovní dodávateľského reťazca. Sekundárne alebo terciárne lokality pravdepodobne poklesnú na význame, pretože vyššie náklady na prepravu z týchto lokalít prevažujú nad ušetreným nájomným. Rastúce prekážky na „vstupných trhoch“ by mohli viesť k rozvoju na vedľajších trhoch alebo zvýšiť dopyt po prestavbe alebo sťahovaní prevádzok. Tento vývoj už pozorujeme – spoločnosti chcú rýchlo získať kontrolu nad zásobami a priemerná miera neobsadenosti na najdôležitejších svetových trhoch v blízkosti prístavov klesla pod 2 %. To je o polovicu menej ako na iných trhoch a ešte menej než je historický priemer na úrovni 4,7 % [obrázok 7].⁵

Obrázok 7

MIERA NEOBSADENOSTI LOG. NEH. PODĽA SPOJENIA S HLAVNÝMI NÁMORNÝMI PRÍSTAVMI



Poznámka: Zahŕňa hlavné svetové prístavy Sanghaj, Tchien-ťin, Kanton, Tokio, Južná Kalifornia, New York, Rotterdam/Južné Holandsko, Hamburg.
Zdroj: CBRE, JLL, Gerald Eve, Prologis Research.

Poznámky

1. Na základe koeficientov zo štvorfaktorovej OLS regresie reálnych maloobchodných zásob (bez automotive), reálnych veľkoobchodných zásob, reálnych maloobchodných tržieb (bez automotive/gastra/pohonných hmôt) a penetrácie e-commerce – rast dopytu po logistických nehnuteľnostiach v USA v období 1996-2021. Zdroje: U.S. Census, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, CBRE-EA, Prologis Research
2. U.S. Census, Prologis Research. Aktuálne údaje za obdobie 12 mesiacov od septembra 2020 do augusta 2021; historické porovnanie s priemerom upraveným o index spotrebiteľských cien na rok 2019; na základe maloobchodných zásob a predajov (okrem automotive).
3. Ukazovateľ Prologis IBITM zostal k septembru 2021 pod úrovňou 85 % v porovnaní s maximom na úrovni 87 %.
4. Top 28 trhov ako tie trhy, kde má Prologis zastúpenie. Zdroje: CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, CBRE-EA, Prologis Research.
5. CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, Gerald Eve, CBRE-EA, Prologis Research. Dlhodobý priemer z obdobia 1990-2020.

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 2021 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 994 miliónov stôp štvorcových (92 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 500 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.