

Pora na śmiałe prognozy 2024!



Prologis LAX Logistics Center 8, Hawthorne, California

Pora na śmiałe prognozy!

Prologis Research wykorzystał dziesięciolecia doświadczeń w branży, wnikliwe obserwacje oraz własne dane dotyczące nieruchomości i klientów, aby przewidzieć siedem trendów na 2024 rok.

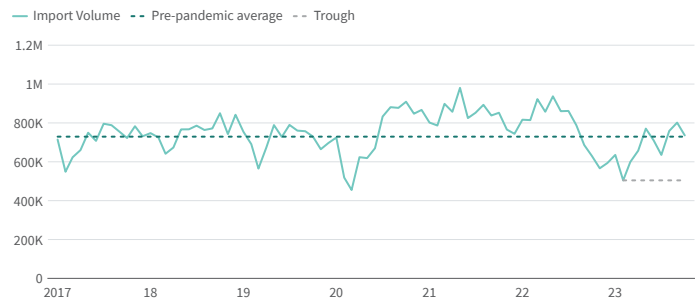
1. **Globalna recesja w transporcie towarowym wyhamuje**, czego dowodem będzie dwucyfrowy wzrost ruchu portowego i ciężarowego.
2. **Wielka zapaść na rynku budowlanym będzie się nasilać**, a globalna liczba rozpoczętych inwestycji osiągnie najniższy poziom od czasu kryzysu finansowego w 2008 roku.
3. **Czynsze w Ameryce Łacińskiej będą rosły w tempie ponad dwukrotnie wyższym niż średnia światowa**, częściowo w wyniku nearshoringu.
4. **Roczny popyt w Chinach osiągnie drugi najwyższy poziom w historii**, pomagając w walce z nadwyżką podaży z ostatnich kilku lat.
5. **Technologia, zwłaszcza sztuczna inteligencja, zwiększy zapotrzebowanie na energię w obiektach logistycznych**, zachęcając właścicieli magazynów do podwojenia mocy instalacji solarnych.
6. **Spadki stóp procentowych podwoją finansowanie nieruchomości na niepublicznym rynku kapitałowym w 2024 r.** (Zakładamy, że obniżki stóp procentowych będą korzystne).
7. **Zmiany stóp kapitalizacji ulegną odwróceniu.** Stopy kapitalizacji w Stanach Zjednoczonych i Europie będą się obniżać, podczas gdy ekspansja przeniesie się do Azji.

W naszych śmiałych prognozach na rok 2023, kluczowe prognozy okazały się trafne. Rozwój pozostał umiarkowany w wyniku zaostrzających się przepisów, ekspansji stóp kapitalizacji i wysokich kosztów budowy. Nearshoring i wymogi dotyczące zrównoważonego rozwoju spełniły przewidywany przez nas wzrost. Handel elektroniczny odżył, choć nie przełożyło się to na lepsze wyniki najmu.

1. **Globalna recesja w transporcie towarowym wyhamuje**, czego dowodem będzie dwucyfrowy wzrost ruchu portowego i ciężarowego. Region południowej Kalifornii prawdopodobnie będzie jednym z pierwszych, który na tym skorzysta.

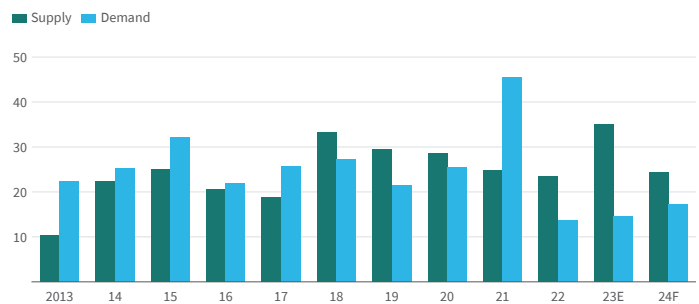
- Wolumen importu w portach Los Angeles i Long Beach przekroczy poziom sprzed pandemii. Łącznie porty odnotowały 46% wzrostu importu od czasu kryzysu w lutym 2023 r., ponieważ czynniki tymczasowe, takie jak negocjacje kontraktowe ze związkami zawodowymi ILWU (International Longshore & Warehouse Union) i efekt byczego bicza po pandemii, wygasły zgodnie z przewidywaniami.
- Popyt na nieruchomości logistyczne w południowej Kalifornii znajdzie się w pierwszej piątce rynków w USA, osiągając najwyższy poziom od 2021 roku.

PORT VOLUMES-LOS ANGELES AND LONG BEACH TEU



Source: U.S. Port Authorities, Prologis Research

MARKET FUNDAMENTALS – SOUTHERN CALIFORNIA MSF

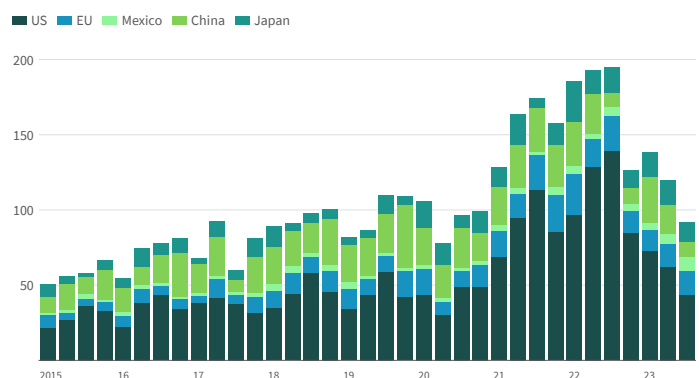


Source: JLL, CBRE, CBRE-EA, Colliers, Cushman and Wakefield, Gerald Eve, Prologis Research

2. **Wielka zapaść na rynku budowlanym będzie się nasilać**, a globalna liczba rozpoczętych inwestycji na świecie osiągnie najniższy poziom od czasu kryzysu finansowego z 2008 roku.

- Koszty budowy wzrosły o 5-10% w 2023 r. w większości regionów geograficznych, z wyjątkiem Europy.
- Wraz ze wzrostem stóp kapitalizacji na całym świecie, o około 200 pb. w Stanach Zjednoczonych i około 150 pb. w Europie, spadek marż deweloperskich ograniczył liczbę rozpoczynanych inwestycji deweloperskich. W 2023 r. liczba

GLOBAL SPECULATIVE DEVELOPMENT STARTS MSF



Source: Prologis Research

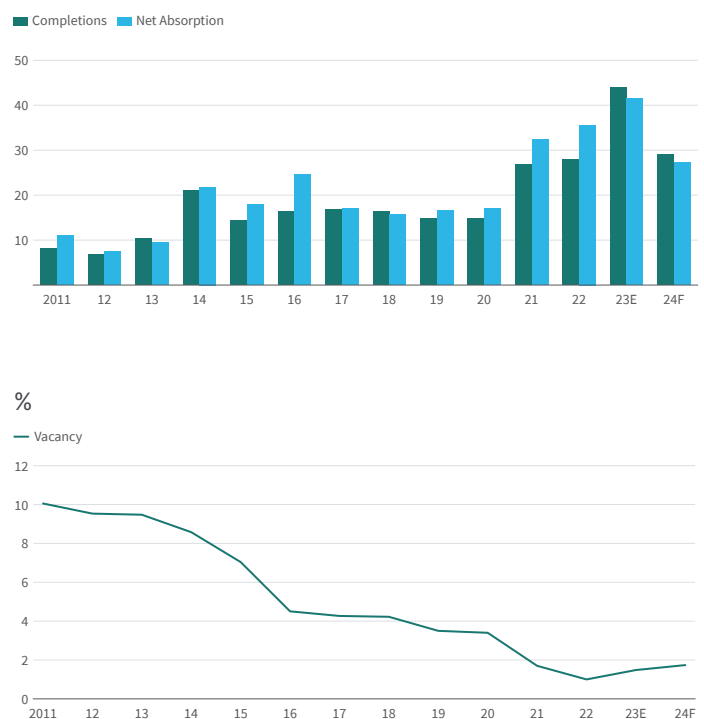
rozpoczętych inwestycji deweloperskich spadła o 65% r/r w Stanach Zjednoczonych i o ponad 50% na całym świecie.

- Inwestycje w produkcję i infrastrukturę oraz stabilizujący się rynek mieszkaniowy wspierały popyt na materiały budowlane, wzmacniając ceny surowców. Jednocześnie sytuacja na rynku pracy była wymagająca, co zwiększało presję kosztową.

3. Ameryka Łacińska będzie nadal odnotowywać wzrost czynszów na poziomie około dwukrotnie wyższym niż średnia światowa, częściowo napędzany przez nearshoring.

- Rekordowo wysoki popyt w Ameryce Łacińskiej utrzyma się w 2024 r., zwłaszcza w Meksyku, w miarę jak produkcja będzie realizowana w ramach nearshoringu.
- Jednak wskaźniki pustostanów w Meksyku wynoszą poniżej 2% i prognozuje się, że pozostaną na niskim poziomie przez cały 2024 r., co oznacza, że klienci będą musieli konkurować o ograniczoną powierzchnię. Ograniczenia podaży obejmują także problem dostępu do energii elektrycznej, zwłaszcza w kontekście nowych wymagań związanych z produkcją czy wymaganymi pozwoleniami. W Brazylii prognozujemy średnio jednocyfrowy poziom pustostanów do 2025 roku. Czysze wzrosły, dostosowując się do kosztów budowy w obu krajach, a szybko rosnące wartości gruntów zaostrzają sytuację zarówno w Meksyku, jak i Brazylii.

MARKET FUNDAMENTALS-MEXICO
MSF

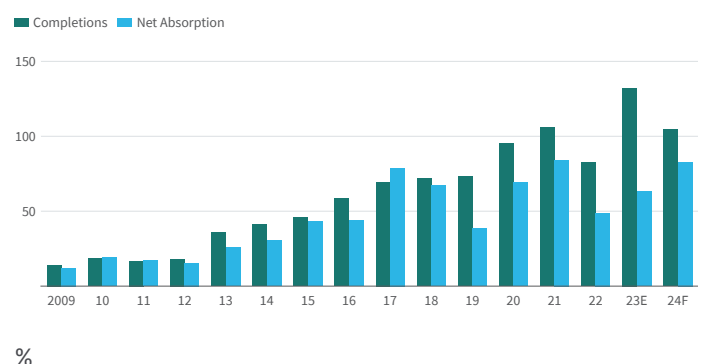


Source: CBRE, Prologis Research

4. Roczny popyt w Chinach osiągnie drugi najwyższy poziom w historii, pomagając w walce z nadwyżką podaży z ostatnich kilku lat.

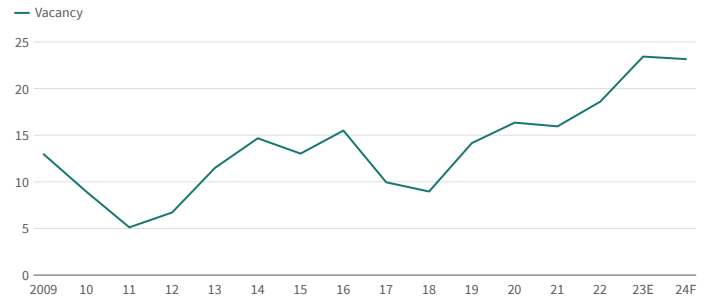
- Niespotykane przeciwstawne trendy zahamowały rozwój rynku nieruchomości logistycznych w Chinach:
 - Ograniczenia związane z COVID-19, które zakłóciły podejmowanie decyzji biznesowych i zaszkodziły zaufaniu konsumentów;
 - Restrykcyjne decyzje polityczne w sektorach technologii i nieruchomości;

MARKET FUNDAMENTALS-CHINA
MSF



%

- iii. Ponowna ocena lokalizacji zakładów produkcyjnych, oraz
- iv. Globalny spadek gospodarczy w momencie zniesienia ograniczeń mobilności.
- W rezultacie w latach 2022 i 2023 popyt uległ stagnacji.
- Polityka fiskalna i monetarna ulegnie dalszemu złagodzeniu w 2024 r., zapewniając zachęty po stronie popytu i podaży dla nowych technologii, takich jak nowe pojazdy energetyczne (NEV) i stacje ładowania, energia odnawialna i możliwości produkcji chipów. Wzrost handlu elektronicznego, który spowolnił do 8% r/r do października 2023 r., przyspieszy ponownie do 10% lub więcej w 2024 r.¹

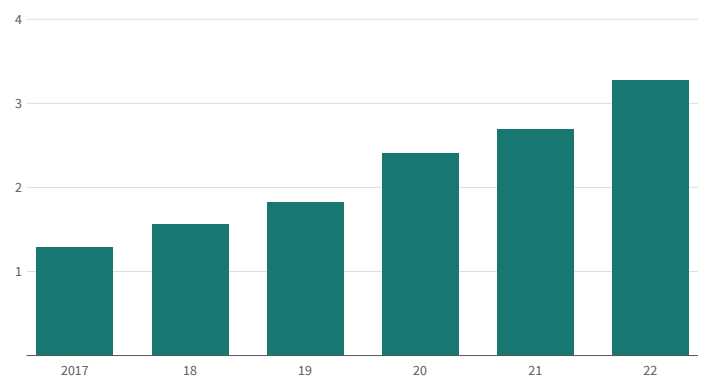


Source: JLL, Prologis Research

5. Technologia, w szczególności sztuczna inteligencja, zwiększy zapotrzebowanie na energię w obiektach logistycznych, zachęcając właścicieli magazynów do podwojenia mocy słonecznej.

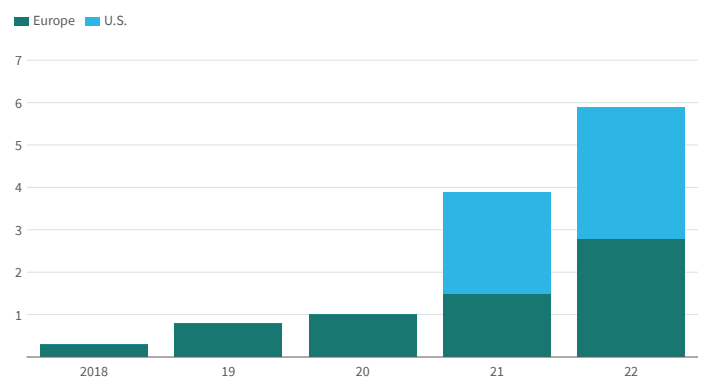
- Wydatki na badania i rozwój sztucznej inteligencji stale rosną. W samych Stanach Zjednoczonych wydatki rządowe na sztuczną inteligencję wzrosły o 21% r/r w 2022.² Zróżnicowane wymagania dotyczące centrów danych zwiększą zapotrzebowanie na energię.
- Jednocześnie rozwiązania z zakresu automatyzacji będą się rozwijać. Spodziewamy się, że w ciągu następnej dekady połowa magazynów będzie wykorzystywać autonomiczne roboty mobilne, a w ciągu następnych 10-15 lat zautomatyzowane systemy magazynowania/odzyskiwania (ASRS) będą stosowane w 10-20% magazynów.
- Potrzeby w zakresie ładowania pojazdów elektrycznych (EV) rosną. Podczas gdy Chiny przodują we wdrażaniu elektrycznych samochodów ciężarowych, w Europie i Stanach Zjednoczonych, szczególnie w ciągu ostatnich dwóch lat, ich popularność wzrosła.³
- Energia słoneczna jest kluczem do zrównoważonego wytwarzania energii. Koszty są ekonomicznie uzasadnione, a granty rządowe mogą przyspieszyć jej wdrożenie. Ponadto jest mało prawdopodobne, aby kwestie związane z łańcuchem dostaw nadal ograniczały instalacje solarne w 2024 roku.

US GOVERNMENT SPENDING-AI
\$, B



Source: Govini, Stanford University

ELECTRIC TRUCK REGISTRATION AND SALES
Thousands



Source: International Energy Agency

6. Spadek stóp procentowych podwoi finansowanie nieruchomości na niepublicznym rynku kapitałowym w 2024 r..

- Nasze prognozy zakładają pozytywne nastawienie do obniżek stóp procentowych. Podczas gdy najnowsze grudniowe prognozy członków Federal Open Market Committee wskazują, że mediana stopy funduszy federalnych w 2024 r. znajdzie się w połowie przedziału 4%, niższej niż w połowie przedziału 5% z 2023 r., spodziewamy się, że inflacja spowolni szybciej niż przewidywano.
- Oczekujemy, że rentowność 10-letnich amerykańskich obligacji skarbowych spadnie poniżej 4% w 2024 r., wyprzedzając konsensus przewidujący około 4%.⁴
- Łatwo zbywalne aktywa instytucjonalne czekają na uboczu, a spadki stóp procentowych w drugiej połowie roku odblokują wejście na rynek, gdy cykl rynków kapitałowych zacznie się zmieniać.

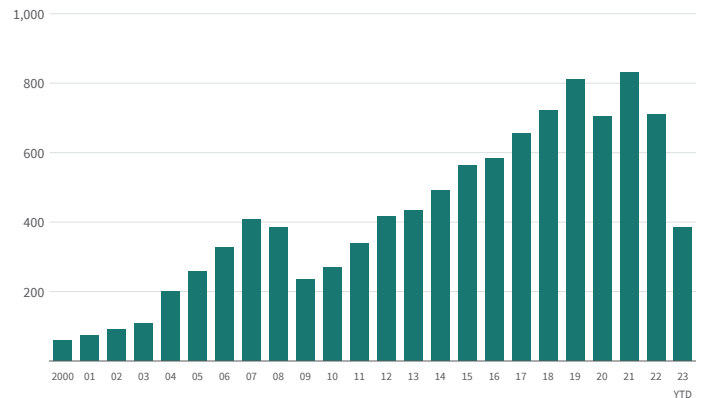
10-YEAR TREASURY YIELD



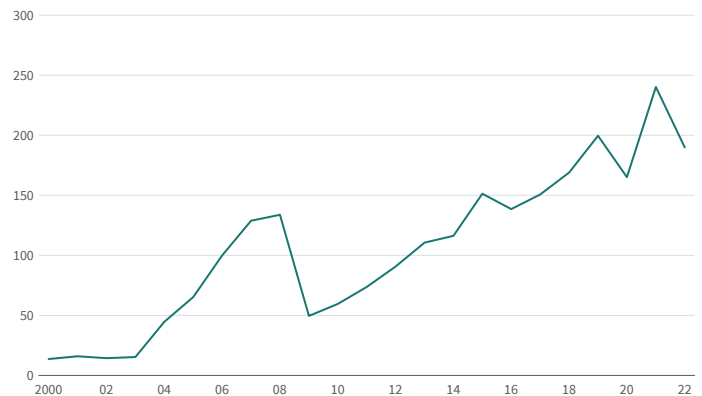
Source: Bloomberg

HISTORICAL REAL ESTATE FUNDRAISING

Number of funds



Aggregate capital raised (USD, \$B)

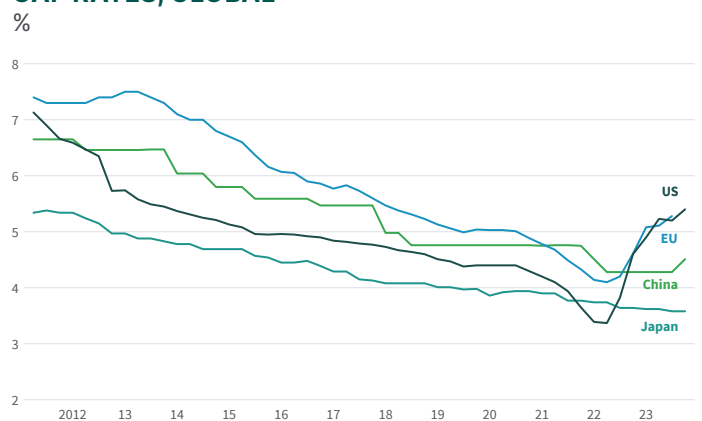


Source: Prequin

7. Zmiany stóp kapitalizacji ulegną odwróceniu. Stopy kapitalizacji w Stanach Zjednoczonych i Europie będą się obniżać, podczas gdy ekspansja przeniesie się do Azji.

- Różnice rentowności między rynkami zachodnimi i azjatyckimi wzrosły z najniższego poziomu minus 50 pb. na początku 2022 r. do 130 pb. w trzecim kwartale 2023 r., czyli powyżej średniej z 2019 r. wynoszącej 30 pb.
- Zgodnie z naszą prognozą nr 6 powyżej, oczekuje się, że koszt kapitału spadnie w Stanach Zjednoczonych i Europie oraz wzrośnie w Japonii w miarę zacieśniania polityki pieniężnej w tym ostatnim kraju. W Chinach wymagane wynagrodzenie powinno rosnąć, aby sprostać postrzeganemu ryzyku geopolitycznemu wraz z niepewnością co do podstaw operacyjnych ze względu na wysoką podaż.

CAP RATES, GLOBAL



Source: Prologis

Wnioski

Prognozy te opierają się na spostrzeżeniach z naszej unikalnej platformy i zostaną ponownie przeanalizowane pod koniec roku. Nasze przewidywania wskazują, że rok 2024 będzie rokiem zdrowego wzrostu popytu, ograniczonej podaży, ewolucji technologicznej obiektów logistycznych i odwrócenia cyklu rynków kapitałowych.

Trafność naszych prognoz w 2023 roku

- ✓✗ Liczba rozpoczętych inwestycji magazynowych w Stanach Zjednoczonych spadnie do najniższego poziomu od siedmiu lat, nawet jeśli wzrost czynszów przekroczy 10%.**
 - Liczba rozpoczętych budów w USA spadła o 48% r/r do 24,4 miliona metrów kwadratowych, najniższego poziomu od 2020 roku.
 - Szacowany całoroczny wzrost czynszów wynosi 7% dla USA od 3. kwartału 2023 r.
- ✓ Bariery rozwojowe Kalifornii trwale ograniczą popyt na usługi logistyczne, dzięki czemu Teksas stanie się stanem nr 1 pod względem absorpcji netto.**
 - Rynki w Teksasie odnotowały absorpcję netto na poziomie blisko 5,6 miliona metrów kwadratowych w czterech kwartałach poprzedzających III kwartał 2023 r., co stanowi najwyższy wynik spośród wszystkich stanów USA.⁵
- ✓ Popyt w Meksyku osiągnie nowy roczny rekord, ponieważ nearshoring napędza ekspansję wzdłuż granicy.**
 - Sześć głównych rynków Meksyku wchłonęło szacunkowo 3,8 miliona metrów kwadratowych w 2023 r., czyli o 8% więcej niż poprzedni rekord z 2022 r.⁶
- ✗ Indie awansują z czwartego na trzecie miejsce wśród krajów najbardziej aktywnych pod względem nowych inwestycji, za Stanami Zjednoczonymi i Chinami.**
 - Szacujemy, że na ośmiu głównych rynkach Indii odnotowano mniej rozpoczętych inwestycji niż w Japonii, gdzie liczba rozpoczętych inwestycji spadła, ale pozostała na wysokim poziomie 5,3 miliona metrów kwadratowych w 2023 r., za Chinami (8,4 miliona metrów kwadratowych) i Stanami Zjednoczonymi (24,4 miliony metrów kwadratowych).⁷
- ✓ Czysze dla obiektów typu build-to-suit osiągną nowe poziomy w Stanach Zjednoczonych i Europie, ponieważ czysze rynkowe są kapitalizowane na poziomie 5%, pomimo spadających kosztów gruntów i budowy.**
 - Koszty budowy i wzrost stóp kapitalizacji połączyły się zgodnie z oczekiwaniami, powodując wzrost czynszów po koszcie odtworzenia i spowalniając liczbę rozpoczętych inwestycji typu build-to-suit o 38% w porównaniu z poprzednimi trzema latami.
- ✗ Leasing e-commerce odbije się i stanie się drugim najbardziej aktywnym rokiem w historii (po 2021 r.).**
 - Wzrost sprzedaży w handlu elektronicznym ożywił się i osiągnął lepsze wyniki w 2023 r., rosnąc o 8% rok do roku w Stanach Zjednoczonych. Leasing e-commerce pozostał jednak na umiarkowanym poziomie.
- ✓ Zapotrzebowanie na zrównoważone magazyny będzie szybko rosnąć. Zainstalowana moc paneli słonecznych na dachach podwoi się, a moc ładowania pojazdów elektrycznych przekroczy 10 megawatów.**
 - Wydajność produkcji energii słonecznej wzrosła o 50% w 2023 r., ale została zahamowana przez problemy związane z łańcuchem dostaw.
 - W 2023 r. w samej tylko południowej Kalifornii zainstalowano ponad 10 megawatów do ładowania pojazdów elektrycznych.

Przypisy

1. Źródło: National Bureau of Statistics, Prologis Research forecast.
2. Źródło: Govini, Stanford University.
3. Źródło: International Energy Agency.
4. Źródło: Consensus Economics, December.

5. Źródło: CBRE, C&W, JLL and CoStar, for markets wherein Prologis operates.
6. Źródło: CBRE, Prologis Research estimates.
7. Źródło: Prologis Research estimates based on JLL data.

Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Niniejszy materiał nie powinien być interpretowany jako oferta sprzedaży lub nakłanianie do złożenia oferty kupna jakichkolwiek papierów wartościowych. Nie zachęcamy do podejmowania jakichkolwiek działań w oparciu o ten materiał. Jest on przeznaczony dla do ogólnej wiadomości klientów Prologis.

Niniejszy raport opiera się częściowo na ogólnodostępnych informacjach, które uważamy za wiarygodne, ale nie oświadczamy, że są one dokładne lub kompletne i nie należy na nich polegać. Nie składamy żadnych oświadczeń w odniesieniu do dokładności lub kompletności informacji zawartych w niniejszym dokumencie.

Wyrażone opinie są aktualne na dzień publikacji niniejszego raportu. Prologis zrzeka się wszelkiej odpowiedzialności związanej z niniejszym raportem, w tym także wszelkich wyraźnych lub domniemanych oświadczeń oraz gwarancji za stwierdzenia, pominięcia lub błędy zawarte w niniejszym raporcie.

Wszelkie szacunki, prognozy lub przewidywania zawarte w niniejszym raporcie stanowią stwierdzenia dotyczące przyszłości. Chociaż uważamy, że nasze prognozy są uzasadnione, nie możemy zapewnić, że jakiegokolwiek stwierdzenia dotyczące przyszłości okażą się prawidłowe. Takie estymacje są obarczone ryzykiem, niepewnością i innymi czynnikami, które mogą sprawić, że rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od prognozowanych. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się wyłącznie do daty publikacji niniejszego raportu. Wyraźnie zrzekamy się wszelkich zobowiązań do aktualizacji lub zmiany jakiegokolwiek stwierdzenia dotyczącego przyszłości zawartego w niniejszym dokumencie, bez względu na występujące w przyszłości okoliczności.

Żadna część niniejszego materiału nie może być (i) kopiowana, fotokopiowana lub powielana w jakiegokolwiek formie w jakikolwiek sposób lub (ii) redystrybuowana bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis.

O Prologis Research

Prologis Research to dział badawczy firmy, który analizuje rynek i trendy inwestycyjne oraz potrzeby klientów Prologis, aby pomóc w identyfikowaniu możliwości i unikaniu ryzyka na czterech kontynentach, na których firma prowadzi działalność. Zespół ma swój udział w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych i długoterminowych inicjatyw strategicznych, a także publikuje analizy i inne raporty badawcze. Prologis publikuje badania dotyczące dynamiki rynkowej wpływającej na działalność klientów Prologis, w tym kwestii związanych z globalnym łańcuchem dostaw w branży logistycznej i nieruchomościach.

Dedykowany zespół badawczy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami firmy, aby pomóc Prologis w planowaniu i implementacji strategii wejścia na rynek, ekspansji, przejęć i rozwoju.

O Prologis

Prologis, Inc. jest globalnym liderem w branży nieruchomości logistycznych, koncentrującym się na rynkach o wysokich barierach i wysokim wzroście. Na dzień 30 czerwca 2023 r. firma posiadała nieruchomości i projekty deweloperskie o łącznej powierzchni około 1,2 miliarda stóp kwadratowych (114 milionów metrów kwadratowych) w 19 krajach lub inwestowała w nie, na zasadzie pełnej własności lub poprzez współinwestycje. Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty logistyczne zróżnicowanej bazie około 6700 klientów, głównie w dwóch głównych kategoriach: business-to-business i retail/online fulfillment.