

Pro vysokou poptávku dosahuje ukazatel trvání dostupnosti prostorů minima



Prologis Lehigh Valley West 54, Alburtis, Pensylvánie

V širším kontextu

Poznámka: Výzkumné oddělení Prologis Research představuje vlastní novou metriku: ukazatel trvání dostupnosti skutečné nabídky logistických prostor (TMS™). TMS ilustruje přesný průběh interakcí mezi nabídkou a poptávkou.

Index průmyslové aktivity IBI™ společnosti Prologis dosáhl v průběhu prvního čtvrtletí 2022 na 29 trzích Spojených států amerických vysoké hodnoty, a to 65 (hodnota nad 50 značí růst). V tomto vývoji se odráží silnější toky zboží i pomyslný „stíhací“ závod uživatelů logistických prostor o obsazení omezeného množství stále volných kapacit.

Hlavní poznatky, jež IBI přináší:

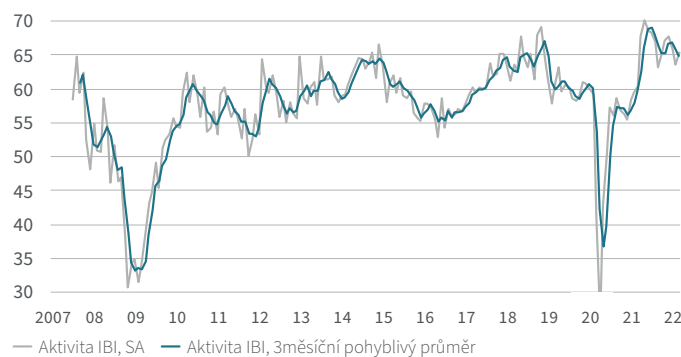
1. V důsledku vysoce konkurenčního prostředí na straně poptávky došlo během Q1 k rekordnímu růstu nájmu. Mezikvartálně nájmy vzrostly o 8,5 procenta.¹
2. Zdravá úroveň spotřebitelských výdajů i volatilita dodavatelského řetězce zvyšovaly poptávku po logistických nemovitostech, nízká nabídka však omezila možnosti absorpce – pokrytí této poptávky. Zákazníci poptávající prostory během Q1 obsadili 88 milionů stop čtverečních (MSF), v uplynulém čtvrtletí šlo přitom o 120 MSF.^{2,3}
3. Nedostatek prostor je umocňován omezenou dostupností materiálů. Během Q1 bylo na trh oproti původním předpokladům uvedeno méně prostor – 68 MSF.

Míra neobsazenosti poklesla ve srovnání s minulým kvartálem o 20 bazických bodů a dosáhla rekordní hodnoty 3,2 procenta.

Obrázek 1

INDEX AKTIVITY IBI

Index, 50 = neutrální, sezónně očištěno



Zdroj: Prologis Research.

Index aktivity IBI za Q1 pod drobnohledem:

- **Poptávka po logistických nemovitostech byla v uplynulém čtvrtletí tažena výší spotřebitelských výdajů a obnovováním skladových zásob.** Koncová hodnota IBI za Q1 na úrovni 65 je v souladu s průběžnou roční poptávkou po 320 MSF logistických prostor. Jádrové maloobchodní tržby se meziměsíčně nezměnily a k březnu meziročně stouply o 4 procenta.⁴

- **S uvolněním situace v dodavatelských řetězcích se zvýšil tok zboží.** Míra využití dle IBI konstantně rostla na březnových 85,5 procenta, v uplynulém kvartále se její hodnota pohybovala pod úrovní 85 procent. Maloobchodníci nicméně stále nedisponují dostatečnými skladovými zásobami zboží. Poměr zásob k prodejům činil v únoru 1,11 – to je o téměř 10 procent pod předpandemickou úrovní.⁵ Na základě vytvoření modelu s předpokladem 5procentního poklesu prodejů dospělo oddělení Prologis Research k závěru, že pro pokrytí aktuálního nedostatku a navýšení zásob o 10 procent by bylo třeba vybudovat dalších 800 MSF logistických prostor.

Obrázek 2

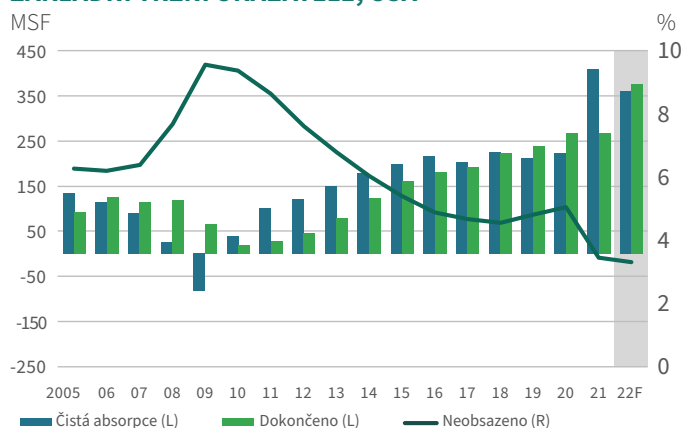
MÍRA VYUŽITÍ



Zdroj: Prologis Research.

Obrázek 4

ZÁKLADNÍ TRŽNÍ UKAZATELE, USA



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

Obrázek 3

SHRNUTÍ INDIKÁTORŮ ČISTÉ ABSORPCE

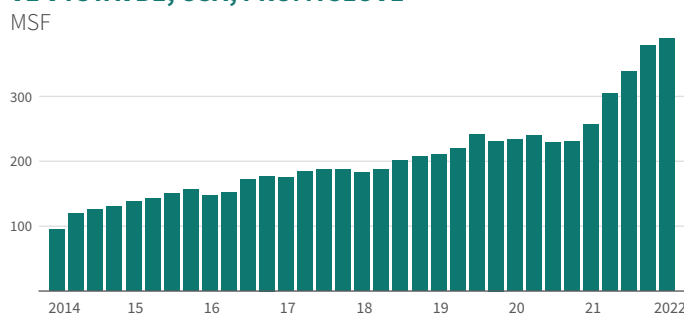
	POSLEDNÍ ÚDAJ	K DATU	Odhad čisté absorpce, MSF		REGRESIVNÍ SHODA (R-SQR)
			Čtvrtletně	Ročně	
Aktivita IBI	61,5	břez. 2022	79	317	0,83
Vážený průměr ekon. proměnných			80	321	
PMI (nevýr.)	58,2	břez. 2022	75	299	0,77
Prac. pozice (soukr.)	552	břez. 2022	80	321	0,66
Jádrové maloobch. tržby	9,4 %	břez. 2022	81	325	0,70
Zásoby	249,3	4Q 2021	86	345	0,63

Poznámka: Hodnoty představují 3měsíční pohyblivý průměr bez zásob. Data o dostupných prostorách, absorpci, dokončených stavbách, rozestavěných stavbách a neobsazených prostorách reprezentují zúžený výběr 30 trhů, kde společnost Prologis působí.

Zdroj: Institute for Supply Management, Bureau of Economic Analysis, U.S. Census, Bureau of Labor Statistics, Prologis Research.

Obrázek 5

VE VÝSTAVĚ, USA, PRŮMYSLOVÉ



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

- **Ukazatel trvání dostupnosti skutečné nabídky logistických prostor Prologis (TMS) koreluje s podmínkami nájemného** (viz obr. 6). Ukazatel vyvinutý odborníky Prologis Research přesně zachycuje dynamiku mezi nabídkou a poptávkou. Porovnává plochu všech neobsazených prostor (existujících i těch v plánované výstavbě, zatím nepronajatých) s průběžnou absorpcí logistických nemovitostí na trhu. Běžně se měsíce trvání logistické nabídky počítají jako poměr mezi naplánovanou výstavbou a čistou absorpcí. To nicméně může vysílat chybné signály na trzích s nízkou mírou neobsazenosti (a nízkou mírou průběžné absorpce). Tuto nepřesnost TMS vyrovnává.

Neobsazené prostory + nepronajaté prostory ve výstavbě

průběžná absorpce za 4 čtvrtletí

x 12 měsíců

- **Při zachování stávajícího poměru by byla nabídka logistických prostor v USA vyčerpána během 16 měsíců** (viz obr. 7). Průměrná doba pro rozšíření fondu prostor představuje 36 měsíců a nájem budou pokračovat v růstu minimálně po dobu dalších 50 měsíců. **Proč tak dlouho?** USA jsou vyspělým trhem s logistickými nemovitostmi a je zde k dispozici více starších neobsazených nemovitostí než na méně vyspělých trzích, k nimž patří například Evropa, Čína nebo Latinská Amerika. **TMS je v USA na historicky nejnižší úrovni.** Děje se tak pod vlivem všech výzev, jimž čelí zákazníci s potřebou expandovat na vytížených trzích.

TMS v Evropě je na rekordně nejnižší úrovni za posledních 6 měsíců

(viz obr. 8). TMS v Evropě má tendenci dosahovat nižších hodnot než v USA, a to díky četněji plánovaným projektům na míru i celkově novějším logistickým nemovitostem dostupným na trhu s menším zastoupením zastaralých neobsazených budov. TMS vývojem úzce (-0,9) souvisí s růstem nájmu od roku 2007.

- **Pokračující narušení v dodavatelském řetězci budou vyvíjet tlak na omezování výstavby logistických nemovitostí.** Inflace bude akcelarovat náklady na rekonstrukci a developeři nebudou mít jinou možnost než zvyšovat nájem, aby dokázali finančně zajistit novou výstavbu. V kontextu vývoje během Q1 tato skutečnost vedla Prologis Research k navýšení předpokládaného růstu nájmu v roce 2022 na 22 procent.
- **Až do konce roku bude přetrvávat rekordně nízká neobsazenost.** Oproti původní předpovědi 400 MSF máme za to, že během roku 2022 bude dokončeno 375 MSF logistických budov. Hlavní příčinou je vysoká pravděpodobnost prodloužení dodacích lhůt napříč dodavatelským řetězcem. S ohledem na čistou absorpci 360 MSF bude nová nabídka ve většině lokací jen těsně pokrývat poptávku a podmínky pronájmu budou pro zákazníky hledající příležitosti pro další expanzi náročné. Pečlivé plánování a rychlé reakce jsou klíčem k zachování konkurenční výhody.

Prologis Research bude zahrnovat TMS do svých pravidelných čtvrtletních zpráv o vývoji IBI. Tyto interně vytvořené ukazatele souhrnně postihují aktuální stav i budoucí směřování trhu logistických nemovitostí.

Obrázek 6

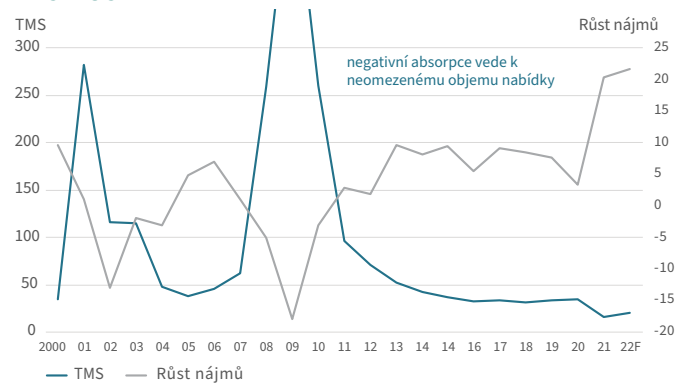
KORELAČNÍ TABULKA NAPŘÍČ METRIKAMI NABÍDKY

Metrika	USA	Evropa
Poslední TMS (měsíce)	16	6
Historická korelace:		
TMS – reálný růst nájmu	-0,84	-0,91
Měsíce nabídky – reál. růst nájmu	-0,11	-0,57

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

Obrázek 7

TMS V USA



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

Obrázek 8

TMS V EVROPĚ



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. Naše historická a prognózovaná nabídka, data o čisté absorpci, dokončených stavbách, rozestavěných stavbách a neobsazených prostorách v rámci zúženého výběru 30 trhů, kde společnost Prologis působí.
4. U.S. Census Bureau; sezónně očištěné maloobchodní prodeje bez potravinářských služeb, automobilů a benzinu.
5. U.S. Census Bureau; sezónně očištěný maloobchod bez prodejců motorových vozidel a náhradních dílů.

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

O výzkumném 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. březnu 2022 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 1 miliardu stop čtverečních (93 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 5 800 zákazníků ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.