

Prognózy pre dodávateľský reťazec v roku 2024



Prologis LAX Logistics Center 8, Hawthorne, Kalifornia

Nastal čas na odvážne predpovede!

Výskumné oddelenie Prologis Research využilo desaťročia skúseností, vlastné dáta a jedinečné poznatky o trhu s nehnuteľnosťami, aby predpovedalo sedem trendov na rok 2024.

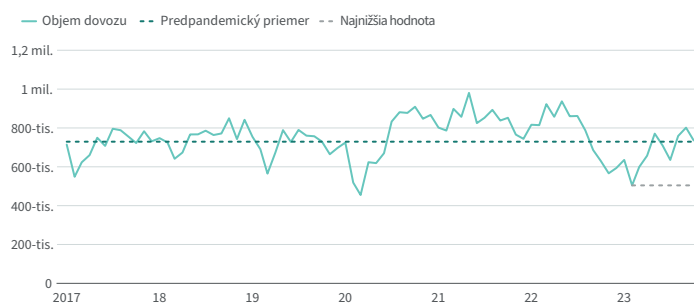
1. **Koniec globálnej recesie v nákladnej preprave**, ktorému nasvedčuje dvojciferný rast kamiónovej a námornej logistiky.
2. **Prehľbujúci sa prepád v stavebníctve** – najnižšia globálna stavebná aktivita od finančnej krízy v roku 2008.
3. **Nájomné v Latinskej Amerike vzrastie o 100 %**, čím prekročí celosvetový priemer; tento rast je čiastočne spôsobený nearshoringom.
4. **Ročný dopyt v Číne dosiahne druhú najvyššiu úroveň v histórii**, čo pomôže prenajať neobsadené priestory z uplynulých rokov.
5. **Technológie, najmä umelá inteligencia, zvýšia energetické nároky logistických nehnuteľností** a majitelia skladov budú motivovaní zdvojnásobiť svoju solárnu kapacitu.
6. **Klesajúce úrokové sadzby zdvojnásobia financovanie nehnuteľností súkromným kapitálom** (v prípade klesajúcich úrokových sadzieb sa prikláňame k teórii býčieho trhu).
7. **Obrat miery trhovej kapitalizácie**. Horné sadzby v USA a Európe klesnú, zatiaľ čo nárast sa začne týkať Ázie.

Prognózy na rok 2023 poukázali na kľúčové témy: výstavba sa spomalila v dôsledku prísnejších právnych predpisov, zvýšili sa úrokové sadzby a náklady na výstavbu. Nearshoring a požiadavky na udržateľnosť boli v súlade s trendom, ktorý sme očakávali. Zotavenie e-commerce nemalo vplyv na výšku nájomného za logistické priestory.

1. Koniec globálnej recesie v nákladnej preprave, ktorému nasvedčuje dvojciferný rast kamiónovej a námornej logistiky. Ako prvý z toho bude zrejme profitovať región južnej Kalifornie.

- Objem dovozu v prístavoch Los Angeles a Long Beach prekročí úroveň pred pandémie. Prístavy zaznamenali od februára 2023 nárast dovozu o 46 % a dočasné vplyvy ustúpili (napríklad proces vyjednávania s ILWU alebo vysoká variabilita dopytu od koncových používateľov v období po vypuknutí COVID-19, čo ovplyvnilo obchod, výrobcov aj dodávateľov).
- Dopyt po logistických nehnuteľnostiach v južnej Kalifornii sa zaradí medzi top 5 v Spojených štátoch a dosiahne najvyššiu úroveň od roku 2021.

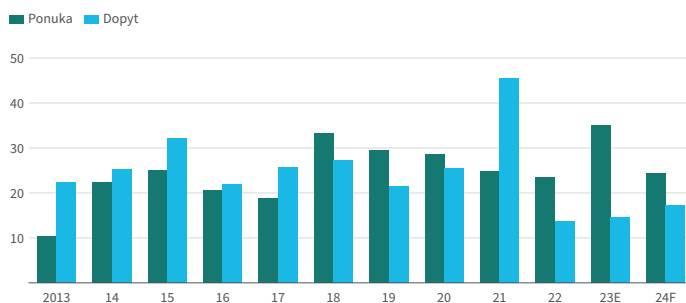
OBJEM PREPRÁV – PRÍSTAVY V LA A LONG BEACH TEU



Zdroj: U.S. Port Authorities, Prologis Research

STAV TRHU – JUŽNÁ KALIFORNIA

Mil. stop. štv.



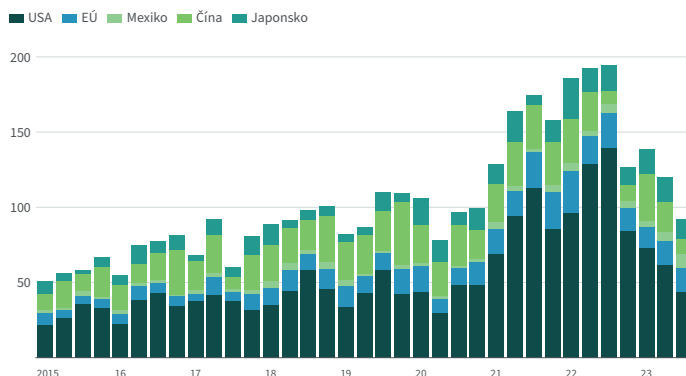
Zdroj: JLL, CBRE, CBRE-EA, Colliers, Cushman and Wakefield, Gerald Eve, Prologis Research

2. Prehľubujúci sa prepád v stavebníctve – najnižšia globálna stavebná aktivita od finančnej krízy v roku 2008.

- Náklady na výstavbu v priebehu roka 2023 vzrástli o 5 až 10 % vo väčšine regiónov s výnimkou Európy.
- Pri globálnom náraste kapitálových sadzieb o približne 200 bázických bodov v USA a 150 bázických bodov v Európe obmedzili novú výstavbu hlavne nižšie marže. V roku 2023 špekulatívna výstavba poklesla medziročne o 65 % v USA a o viac ako 50 % celosvetovo.
- Investície do výroby a infraštruktúry a stabilizácia trhu s bývaním zvýšia dopyt po stavebných materiáloch, čo podporí rast cien komodít. Trh práce zostane napätý.

NOVÉ ŠPEKULATÍVNE PROJEKTY

Mil. stop. štv.



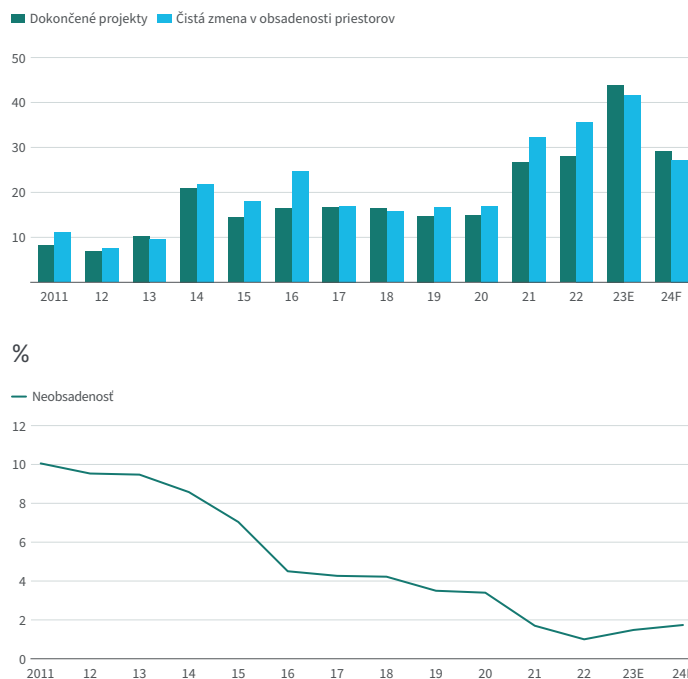
Zdroj: Prologis Research

3. Nájomné v Latinskej Amerike vzrastie o 100 %, čím prekročí celosvetový priemer; tento rast je čiastočne spôsobený nearshoringom.

- Rekordne vysoký dopyt v Latinskej Amerike bude pokračovať aj v roku 2024, a to najmä v Mexiku.
- Miera neobsadenosti priestorov v Mexiku je nižšia ako 2 % a očakáva sa, že zostane nízka počas celého roka 2024, čo komplikuje zákazníkom získavanie nových priestorov. Medzi prekážky novej výstavby patrí zlý prístup k zdrojom energie, najmä vzhľadom na nové nároky logistických nehnuteľností, alebo zložité povoloňacie procesy.
- Očakávame, že miera neobsadenosti v Brazílii dosiahne stredne vysoké jednociferné hodnoty. Nájomné sa v oboch krajinách zvýši tak, aby zodpovedalo nákladom na výstavbu, pričom hodnota pozemkov v Mexiku aj v Brazílii rýchlo porastie.

STAV TRHU – MEXIKO

Mil. stop. štv.



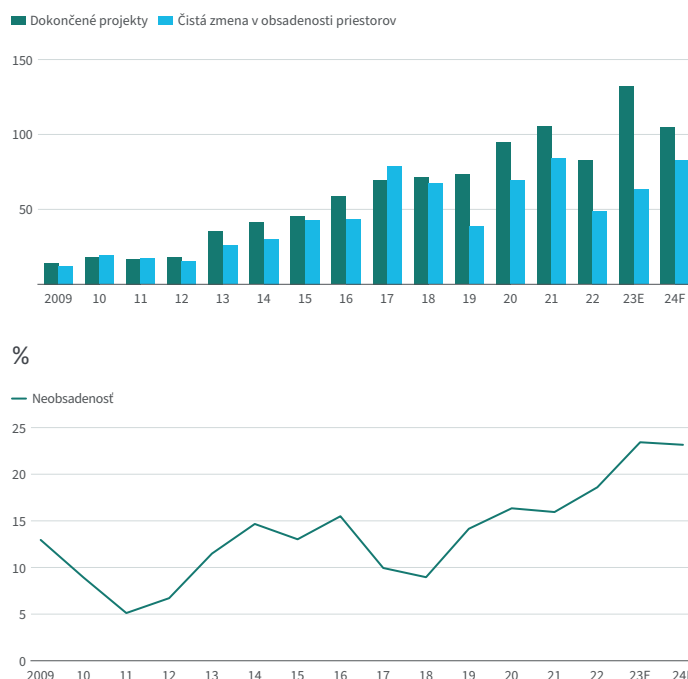
Zdroj: CBRE, Prologis Research

4. Ročný dopyt v Číne dosiahne druhú najvyššiu úroveň v histórii, čo pomôže prenajať neobsadené priestory z uplynulých rokov.

- Vývoj čínskeho trhu s logistickými nehnuteľnosťami bol brzdený súbehom niekoľkých výnimočných okolností:
 - i. obmedzenia súvisiace s COVID-19, ktoré narušili rozhodovanie podnikov a poškodili dôveru spotrebiteľov,
 - ii. reštriktívna politika krajiny v technologickom a realitnom sektore,
 - iii. premiestňovanie výrobných závodov,
 - iv. celosvetový hospodársky pokles práve v čase, keď boli obmedzenia zrušené.
- V dôsledku týchto faktorov dopyt v rokoch 2022 a 2023 stagnoval.
- V roku 2024 dôjde k ďalšiemu uvoľneniu fiškálnej a menovej politiky, čo vytvorí stimuly na strane dopytu a prispeje k rozvoju technológií – napríklad vozidiel na nový typ pohonu (NEV), nabíjajúcich staníc alebo čipov. Rast e-commerce, ktorý do októbra 2023 medziročne spomalil na 8 %, v roku 2024 opäť zrýchli na hodnotu minimálne 10 %.¹

STAV TRHU – ČÍNA

Mil. stop. štv.



Zdroj: JLL, Prologis Research

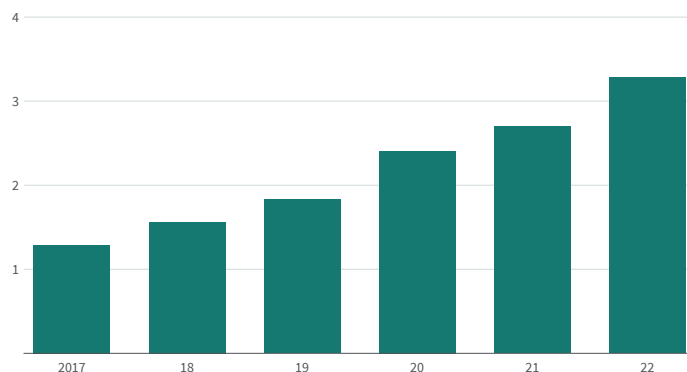
5. Technológie, najmä umelá inteligencia, zvýšia energetické nároky logistických nehnuteľností

a majitelia skladov budú motivovaní zdvojnásobiť svoju solárnu kapacitu.

- Výdavky na výskum a vývoj umelej inteligencie sa neustále zvyšujú. Len v USA sa vládne výdavky na umelú inteligenciu v roku 2022 medziročne zvýšili o 21%.² Využívanie dátových centier zvýši energetickú náročnosť prevádzok.
- Zároveň bude rásť popularita automatizačných riešení. Očakávame, že v najbližších desiatich rokoch bude polovica skladov využívať autonómne mobilné roboty a v najbližších 10 až 15 rokoch bude 10 až 20 % skladov využívať automatizované skladovacie/expedičné systémy.
- Rastie potreba nabíjania elektrických vozidiel (EV). Zatiaľ čo Čína má náskok vo využívaní elektrických kamiónov, v Európe a USA sa zavádzanie elektrických vozidiel zrýchlilo najmä v posledných dvoch rokoch³.
- Solárna energia je kľúčovým udržateľným zdrojom energie. Náklady na jej výrobu sú ekonomicky prijateľné a vládne stimuly môžu urýchliť jej širšie zavádzanie. Je nepravdepodobné, že by problémy s dodávateľským reťazcom obmedzovali inštaláciu nových solárnych systémov aj v roku 2024.

INVESTÍCIE VLÁDY USA DO UMELEJ INTELIGENCIE

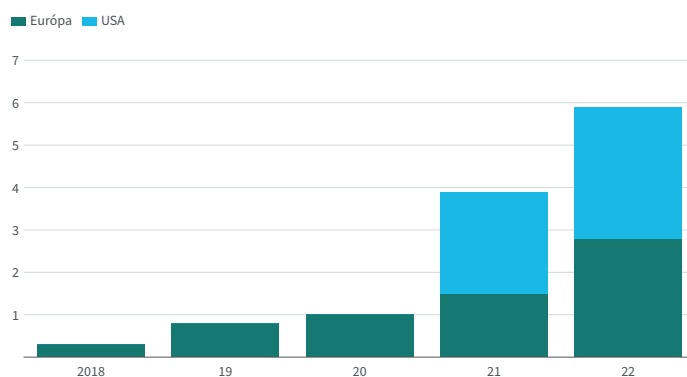
Mld. \$



Zdroj: Govini, Stanfordova univerzita

REGISTRÁCIE A PREDAJ ELEKTROKAMIÓNOV

Tisíce



Zdroj: International Energy Agency

6. Klesajúce úrokové sadzby zdvojnásobia financovanie nehnuteľností súkromným kapitálom.

- Naše prognózy vychádzajú z pozitívneho výhľadu na vývoj úrokových sadzieb. Decembrová prognóza členov Federálneho výboru pre operácie na voľnom trhu predpokladá na rok 2024 mediánovú sadzbu v pásme stredných 4 %, čo je menej ako v roku 2023, keď sa pohybovala v pásme stredných 5 %. Očakávame, že inflácia spomalí rýchlejšie, než sa všeobecne predpokladá.
- Očakávame tiež, že výnosy 10-ročných amerických štátnych dlhopisov v roku 2024 klesnú pod 4 %, pričom v súčasnosti prevláda názor, že výnosy sa budú pohybovať okolo 4 %.⁴
- Firmy nesiahli do svojich finančných rezerv, pretože očakávajú pokles úrokových sadzieb v druhej polovici roka 2024 a zmenu hospodárskeho cyklu na kapitálových trhoch.

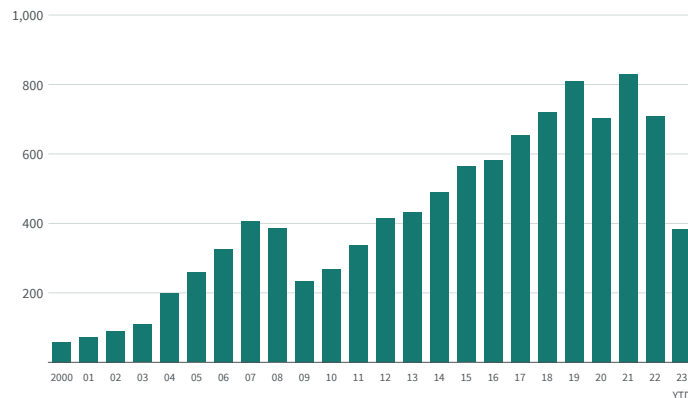
DESAŤROČNÝ VÝVOJ VÝNOSOV



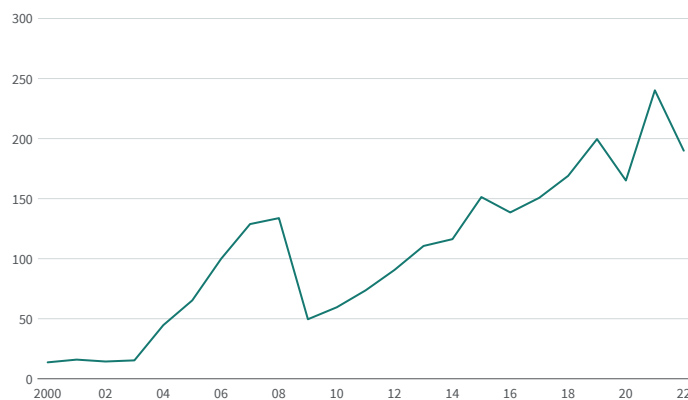
Zdroj: Bloomberg

VÝVOJ NA TRHU REALITNÝCH FONDOV

Počet fondov



Celkový získaný kapitál (Mld. \$)



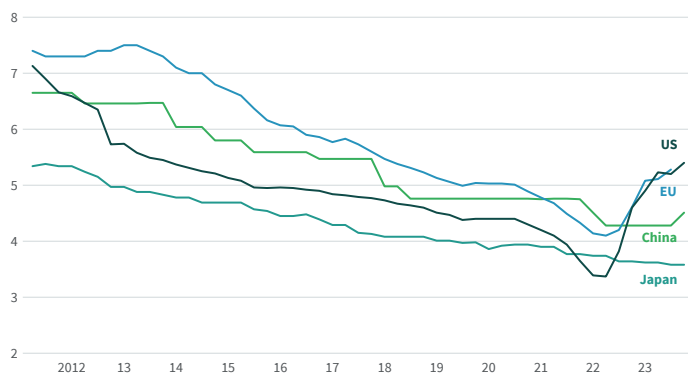
Zdroj: Prequin

7. Obrat miery trhovej kapitalizácie. Horné sadzby v USA a Európe klesnú, zatiaľ čo nárast sa začne týkať Ázie.

- Rozdiel medzi výnosmi zo západných a ázijských trhov sa zvýšil z minima -50 bázických bodov na začiatku roka 2022 na +130 bázických bodov v 3. štvrtroku 2023. To je viac ako priemer na rok 2019, ktorý predstavoval 30 bázických bodov.
- Na základe našej prognózy v bode 6 očakávame, že horné sadzby v USA a Európe klesnú a v Japonsku zasa vzrastú, keďže tamojšia menová politika sa sprísňuje. Benefity z pôsobenia na čínskom trhu by mali tiež rásť, aby kompenzovali vnímané geopolitické riziká a „previs“ na strane ponuky logistických priestorov.

GLOBÁLNA MIERA KAPITALIZÁCIE

%



Zdroj: Prologis

Súhrn

Tieto prognózy vychádzajú z našich jedinečných znalostí trhu a na konci roka ich znova vyhodnotíme. Podľa nášho názoru bude rok 2024 rokom zdravého rastu dopytu, obmedzenej ponuky, pokračujúceho technologického vývoja v oblasti logistických nehnuteľností a obratu na kapitálových trhoch.

Čo sme v roku 2023 odhadli správne a čo nesprávne?

- ✓✗ Počet nových skladových projektov v USA klesne na sedemročné minimum a rast nájomného presiahne 10 %.**
 - Počet nových stavieb v USA medziročne klesol o 48 % na 263 mil. štvorcových stôp, čo je najnižšia úroveň od roku 2020.
 - Odhad celoročného rastu nájomného v USA k 3. štvrťroku 2023 je 7 %.
- ✓ Prekážky v rozvoji kalifornského logistického trhu budú trvalo obmedzovať dopyt, vďaka čomu sa Texas stane lídrom z hľadiska ponuky nových logistických priestorov.**
 - Za uplynulé vyhodnotenú štyri kvartály (do 3. štvrťroka 2023) zaznamenali texaské trhy čistú absorpciu priestorov na úrovni 60 mil. štvorcových stôp, čo je najviac v USA.⁵
- ✓ Dopyt v Mexiku dosiahne nový ročný rekord v dôsledku rastúceho významu nearshoringu.**
 - Šesť hlavných mexických trhov absorbuje v roku 2023 podľa odhadov 41 miliónov štvorcových stôp priestorov, čo je o 8 % viac ako v predchádzajúcom roku 2022.⁶
- ✗ India sa v rebríčku novej logistickej výstavby posunie zo štvrtého na tretie miesto – hneď za USA a Čínu.**
 - Odhadujeme, že na ôsmich hlavných indických trhoch sa začne stavať menej ako v Japonsku, kde sa počet začatých stavieb síce znížil, ale stále je vysoký (57 mil. štvorcových stôp). Japonsko teda zostáva tretie za Čínou (90 mil. štvorcových stôp) a USA (263 mil. stôp štvorcových).⁷
- ✓ Vzhľadom na 5 % úrokové sadzby dosiahne nájomné v budovách postavených na mieru nové maximum, a to napriek klesajúcim nákladom na pozemky a výstavbu.**
 - Stavebné náklady a miera kapitalizácie mali očakávaný vplyv na nájomné. Významný vplyv mal aj nárast nákladov na modernizáciu priestorov a obmedzenie výstavby na mieru, ktorá sa oproti predchádzajúcim trom rokmi prepadla o 38 %.
- ✗ Záujem o logistické priestory zo strany e-commerce sa obnoví a rok 2023 bude pre tento segment druhým najaktívnejším obdobím v histórii (po roku 2021).**
 - Rast tržieb e-commerce v roku 2023 prekonal očakávania (v USA zatiaľ 8 %). Záujem týchto firiem o prenájom nových logistických priestorov však zaostal za očakávaniami.
- ✓ Dopyt po udržateľných nehnuteľnostiach bude rýchlo rásť. Inštalovaná solárna kapacita na strechách budov sa zdvojnásobí a kapacita nabíjačiek elektromobilov presiahne 10 megawattov.**
 - Solárna kapacita vzrástla v roku 2023 o 50 %, ale ďalšiemu rastu bránili problémy s dodávateľským reťazcom.
 - Len v južnej Kalifornii bolo v roku 2023 nainštalovaných viac ako 10 megawattov na nabíjanie elektrokamiónov.

Poznámky

1. Zdroj: National Bureau of Statistics, predpoveď Prologis Research.
2. Zdroj: Govini, Stanfordova univerzita.
3. Zdroj: International Energy Agency.
4. Zdroj: Consensus Economics, dáta za december.
5. Zdroj: CBRE, C&W, JLL a CoStar, dáta z trhov, kde pôsobí Prologis.
6. Zdroj: CBRE, predpoveď Prologis Research.
7. Zdroj: Predpoveď Prologis Research na základe dát JLL.

Výhladové 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 výhladovými vyhláseniami. Hoci sa domnievame, že očakávania uvedené vo výhladových 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. Výhladové vyhlásenia sú platné iba k dátumu správy. Jednoznačne odmietame povinnosť aktualizovať alebo meniť výhladové 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 2023 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 1,2 miliardy stôp štvorcových (114 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 6 700 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.