

# Silny popyt obniża podaż do rekordowo niskiego poziomu



Prologis Lehigh Valley West 54, Alburty Pennsylvania.

## Szersza perspektywa

Prologis Research przedstawia nowy, autorski wskaźnik Prologis - True Months of Supply (TMS™), który precyzyjnie opisuje współzależność podaży i popytu.

Wskaźnik aktywności przemysłowej IBI™ Prologis plasował się wysoko na wszystkich 29 amerykańskich rynkach w pierwszym kwartale 2022 roku, osiągając wartość 65 (wartość powyżej 50 oznacza wzrost). Aktywność ta odzwierciedla wzmożony przepływ towarów i „wyścig” logistyków o zapewnienie trudno dostępnej powierzchni.

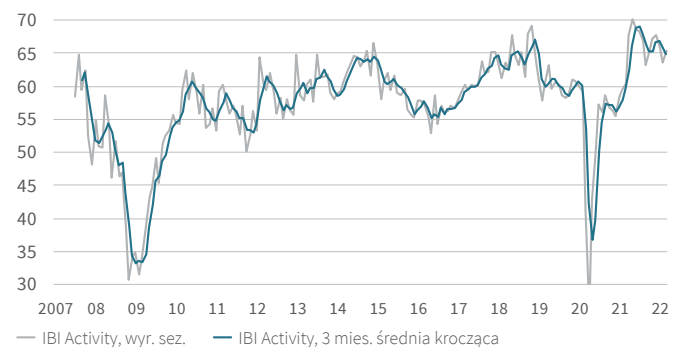
### Wybrane wnioski z IBI™

- Walka o powierzchnię doprowadziła do rekordowego wzrostu czynszów w pierwszym kwartale.** Czynsze wzrosły o 8,5 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem<sup>1</sup>.
- Wydatki konsumentów i zmienność łańcucha dostaw zwiększyły popyt na nieruchomości logistyczne, jednakże niska podaż ograniczyła absorpcję.** W pierwszym kwartale klienci z branży logistycznej wynajęli 8,2 mln mkw., co oznacza spadek z około 11 mln mkw. w poprzednim kwartale<sup>2,3</sup>.
- Do tego niedoboru powierzchni przyczyniają się również braki materiałów budowlanych.** Nowa podaż w pierwszym kwartale była niższa od oczekiwanej – wyniosła 6,3 mln mkw. Wskaźnik pustostanów spadł o 20 punktów bazowych w stosunku do poprzedniego kwartału i osiągnął rekordowo niski poziom 3,2%.

Ilustracja 1

### INDEKS AKTYWNOŚCI PRZEMYSŁOWEJ IBI™

Index, 50 = neutralny, wyrównany sezonowo



Źródło: Prologis Research.

## INDEKS AKTYWNOŚCI PRZEMYSŁOWEJ IBI™:

### Szczegółowa analiza indeksu aktywności przemysłowej IBI™ za pierwszy kwartał 2022 roku

- **Wydatki konsumpcyjne i uzupełnianie zapasów przyczyniły się do wzrostu popytu na nieruchomości logistyczne w kolejnym kwartale.** IBI™ za pierwszy kwartał na poziomie 65% odpowiada rocznemu bieżącemu wskaźnikowi zapotrzebowania na poziomie 29,7 mln mkw. W marcu sprzedaż detaliczna pozostała na niezmiennym poziomie w ujęciu miesięcznym i wzrosła o 4 proc. w ujęciu rocznym<sup>4</sup>.

- **Przepływ towarów został otwarty, ponieważ zmniejszyły się zatory w łańcuchu dostaw.** Wskaźnik IBI™ wzrastał systematycznie do 85,5% w marcu z poziomu poniżej 85% w poprzednim kwartale. Sprzedawcy detaliczni nadal nie utrzymują jednak wystarczających zapasów: wskaźnik zapasów do sprzedaży wyniósł w lutym 1,11, czyli prawie 10% poniżej poziomu sprzed pandemii<sup>5</sup>. Prologis Research przeprowadził modelowe obliczenia dla spadku sprzedaży towarów o 5 procent, dochodząc do wniosku, że aby zniwelować obecne braki i osiągnąć 10-proc. wzrost zapasów, potrzebne byłoby dodatkowe 74,3 mln mkw. powierzchni logistycznej.

Ilustracja 2

### WSKAŹNIK WYKORZYSTANIA POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ



Źródło: Prologis Research.

Ilustracja 3

### PODSUMOWANIE WSKAŹNIKÓW ABSORPCJI NETTO

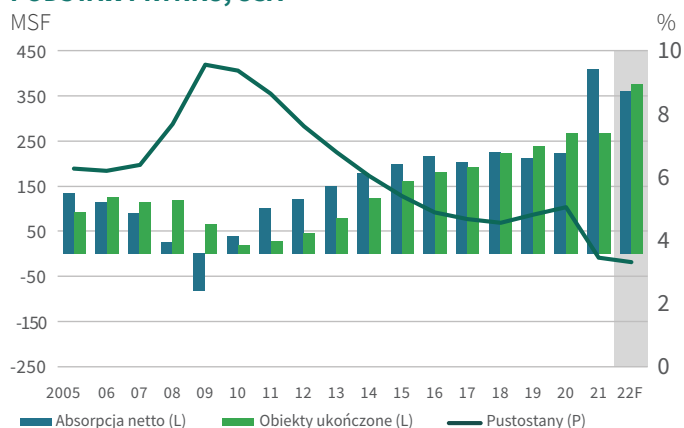
	SZAC. ABSORPCJA NETTO (MLN MKW.)				DOPASOWANIE REGRESJI (R2)
	NAJNOWSZE WSKAZANIA	WG STANU NA DZIEŃ	Kwartalnie	Rocznie	
<b>Aktywność IBI</b>	<b>61.5</b>	<b>Mar 2022</b>	<b>79</b>	<b>317</b>	0.83
<b>Średnia ważona zmiennych ekonomicznych</b>			<b>80</b>	<b>321</b>	
PMI (niezwiązane z produkcją)	58.2	Mar 2022	<b>75</b>	<b>299</b>	0.77
Miejsce pracy (prywatne)	552	Mar 2022	<b>80</b>	<b>321</b>	0.66
Podstawowa sprzedaż detaliczna	9.4%	Mar 2022	<b>81</b>	<b>325</b>	0.70
Zapasy	249.3	4Q 2021	<b>86</b>	<b>345</b>	0.63

Uwaga: Wartości są trzymiesięczną średnią krocząca, z wyjątkiem zapasów. Dane dotyczące zasobów, absorpcji, powierzchni oddanych do użytku, powierzchni w budowie i pustostanów obejmują aktualnie 30 rynków, na których Prologis jest obecny.

Źródło: Instytut Zarządzania Podażą, Urząd Analiz Ekonomicznych, amerykański Urząd Spisu Ludności, Urząd Statystyki Pracy, Prologis Research.

Ilustracja 4

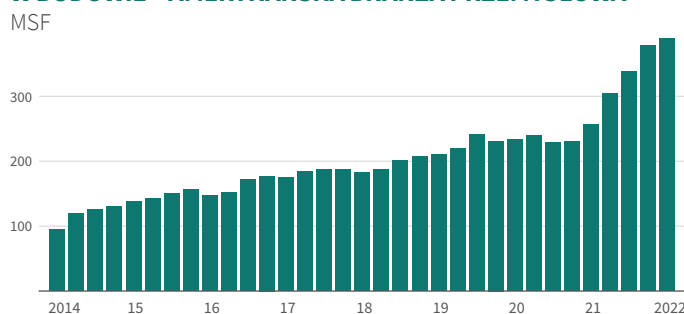
### PODSTAWY RYNKU, USA



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

Ilustracja 5

### W BUDOWIE – AMERYKAŃSKA BRANŻA PRZEMYSŁOWA



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

- **Wskaźnik True Months of Supply™ (TMS) Prologis koreluje z warunkami wynajmu nieruchomości.** (patrz ilustracja 6) Autorska miara dokładnie odzwierciedla dynamikę podaży i popytu poprzez porównanie wszystkich wolnych powierzchni (istniejących i niewynajętych będących w budowie) z końcową absorpcją netto. Tradycyjnie miesiące podaży dla nieruchomości logistycznych oblicza się jako stosunek łącznej liczby projektów w budowie do absorpcji netto. Może to jednak określać nieprecyzyjne sygnały na rynkach z bardzo niską liczbą pustostanów (i niską absorpcją netto).

**Istniejące pustostany + Niewynajęte powierzchnie w budowie x 12 mies. Końcowa 4 - Kwartalna absorpcja netto**

- **Przy obecnym tempie rozwoju rynku dostępna powierzchnia logistyczna w Stanach Zjednoczonych wyczerpie się w ciągu 16 miesięcy.** (patrz ilustracja 7) Średnia ekspansywna wynosi 36 miesięcy, a okres krótszy niż 50 miesięcy jest zgodny z dodatnim wzrostem czynszów realnych. Dlaczego jest taki wysoki? Stany Zjednoczone są dojrzałym rynkiem nieruchomości logistycznych, a w analizowanych zasobach znajduje się więcej przestarzałych pustostanów niż w przypadku mniej dojrzałych rynków, takich jak Europa, Chiny czy Ameryka Łacińska. Amerykański TMS jest na rekordowo niskim poziomie, co odzwierciedla wyzwania stojące przed wszystkimi klientami, którzy muszą rozwijać się na ograniczonym rynku.

**TMS w Europie utrzymuje się na rekordowo niskim poziomie sześciu miesięcy.** (patrz ilustracja 8) W Europie TMS zasadniczo utrzymuje się na niższym poziomie niż w Stanach Zjednoczonych ze względu na wyższy odsetek projektów typu build-to-suit w przygotowaniu oraz nowsze zasoby logistyczne z mniejszą liczbą przestarzałych pustostanów. Od 2007 r. TMS wykazuje wysoką korelację (-0,9) ze wzrostem czynszów rynkowych.

- **Trwające zakłócenia w łańcuchu dostaw będą wywierać presję na obniżenie poziomu dostaw nieruchomości logistycznych.** Inflacja spowoduje wzrost kosztów odtworzenia, a deweloperzy nie będą mieli innego wyjścia, jak tylko podwyższyć czynsze, aby uzasadnić nakłady finansowe na nowe inwestycje. Te czynniki, w połączeniu z szybkim wzrostem w I kwartale, skłoniły Prologis Research do podwyższenia prognozy wzrostu czynszów na 2022 rok do 22%.
- **Do końca roku liczba pustostanów pozostanie na rekordowo niskim poziomie.** Przewidujemy, że w 2022 r. do użytku oddane zostanie 34,8 mln mkw. Powierzchni. Oznacza to spadek w stosunku do wcześniejszej prognozy 37,1 mln mkw. i wynika ze zwiększonego prawdopodobieństwa opóźnień w dostawach związanych z niestabilnością łańcucha dostaw. Przy absorpcji netto na poziomie 33,4 mln mkw., w większości lokalizacji popyt, będzie nadążał za nową podażą, a warunki najmu pozostaną trudne dla klientów poszukujących możliwości ekspansji. Planowanie i sprawne działanie to klucz do utrzymania przewagi konkurencyjnej.

Prologis Research włączy TMS do swojego cyklicznego, kwartalnego opracowania IBI. Oba autorskie wskaźniki zbiorczo podsumowują obecny stan i przyszły kierunek rozwoju rynku nieruchomości logistycznych.

Ilustracja 6

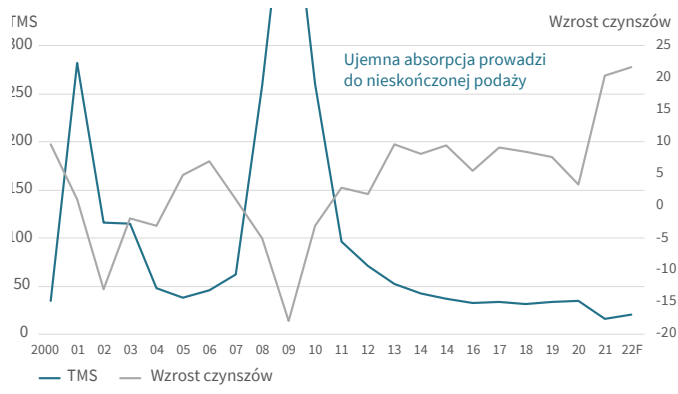
**TABELA KORELACJI MIĘDZY WSKAŹNIKAMI PODAŻY**

Wskaźnik	USA	Europa
<b>Najnowszy TMS (miesiące):</b>	<b>16</b>	<b>6</b>
<b>Korelacja historyczna:</b>		
TMS - realny wzrost czynszów	-0.84	-0.91
Miesiące podaży – realny wzrost czynszów	-0.11	-0.57

Uwaga: korelacja obejmuje lata 2015–2021 w USA i 2007–2021 w UE. Źródło: dane dla USA pochodzą z CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, CoStar, Prologis Research; dane dla Europy pochodzą z CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.

Ilustracja 7

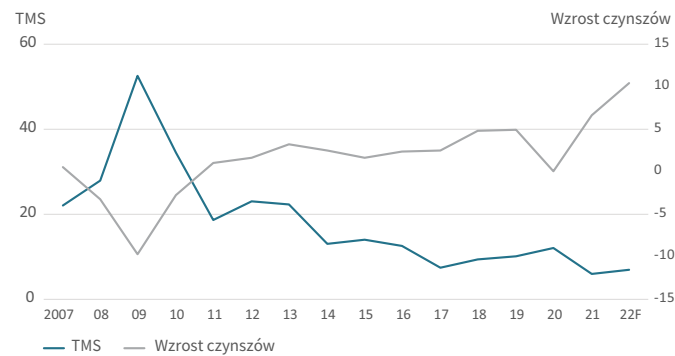
**TMS DLA USA**



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

Ilustracja 8

**TMS DLA UE**



Source: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research

## Przypisy końcowe

1. Prologis Research
2. CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, CoStar, CBRE-EA, Prologis Research.
3. Nasze historyczne i prognozowane dane dotyczące zasobów, absorpcji netto, powierzchni oddanych do użytku, powierzchni w budowie oraz pustostanów obejmują aktualnie 30 rynków, na których Prologis jest obecny.
4. Amerykański Urząd Spisu Ludności; wyrównana sezonowo sprzedaż detaliczna z wyłączeniem usług gastronomicznych, motoryzacyjnych i benzyny.
5. Amerykański Urząd Spisu Ludności; wyrównany sezonowo handel detaliczny z wyłączeniem dealerów pojazdów silnikowych i części.

### Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Niniejszych materiałów nie należy interpretować jako oferty sprzedaży lub zachęty do złożenia oferty kupna jakiegokolwiek papieru wartościowego. Nie namawiamy do podejmowania jakichkolwiek działań na podstawie powyższych treści. Są one przeznaczone do ogólnej informacji dla klientów Prologis.

Niniejszy raport jest częściowo oparty na informacjach publicznych, które uważamy za wiarygodne, nie deklarujemy jednak, że są one dokładne lub kompletne, w związku z czym nie należy ich w taki sposób traktować. Nie udzielamy żadnych gwarancji co do dokładności i kompletności informacji zawartych w niniejszym dokumencie. Wyrażone poglądy są jedynie naszymi aktualnymi opiniami na dzień ukazania się niniejszego raportu. Prologis zrzeka się wszelkiej odpowiedzialności związanej z niniejszym raportem, w tym, bez ograniczeń, wszelkich wyraźnych lub dorozumianych oświadczeń lub gwarancji dotyczących oświadczeń lub błędów zawartych w niniejszym raporcie lub w nim pominiętych.

Wszelkie szacunki, projekcje i przewidywania przedstawione w niniejszym raporcie są w zamierzeniu stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości. Chociaż uważamy, że oczekiwania zawarte w takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości są uzasadnione, nie możemy zagwarantować, że okażą się one prawdziwe. Szacunki te są obciążone rzeczywistym, znanym i nieznanym ryzykiem, niepewnością i innymi czynnikami, które mogą spowodować, że rzeczywiste wyniki będą istotnie różnić się od przewidywanych. Stwierdzenia dotyczące przyszłości obowiązują tylko w dniu sporządzenia niniejszego raportu. Wyraźnie zrzekamy się wszelkich zobowiązań do uaktualniania lub korekty jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zawartych w niniejszym dokumencie w celu odzwierciedlenia zmian w naszych oczekiwaniach lub okolicznościach, na których takie stwierdzenie jest oparte.

(i) Kopiowanie, tworzenie fotokopii lub powielanie w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób bądź (ii) rozpowszechnianie jakiegokolwiek części tych materiałów bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis jest zabronione.

### Dział Prologis Research

Dział Badań Prologis analizuje trendy podstawowe i inwestycyjne oraz potrzeby klientów Prologis, aby pomóc w identyfikacji możliwości i unikaniu ryzyka na czterech kontynentach. Zespół bierze udział w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych i długoterminowych inicjatyw strategicznych, a także publikuje białe księgi i inne raporty badawcze. Prologis publikuje badania dotyczące dynamiki rynku, która ma wpływ na działalność klientów Prologis, w tym zagadnienia związane z globalnym łańcuchem dostaw oraz rozwojem branży logistycznej i nieruchomości. Wspecjalizowany zespół badawczy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami w ramach organizacji, aby pomóc w ukierunkowaniu strategii wejścia na rynek, ekspansji, przejęć i rozwoju Prologis.

### Prologis

Prologis, Inc. jest światowym liderem w dziedzinie nieruchomości logistycznych, skoncentrowanym na rynkach o wysokich barierach i wysokim wroście. Wg stanu na dzień 31 marca 2022 roku firma posiadała bądź zainwestowała, na zasadzie własności lub poprzez przedsięwzięcia wspólninwestycyjne, w nieruchomości i projekty deweloperskie o łącznej powierzchni około 93 mln metrów kwadratowych (1,0 mld stóp kwadratowych) w 19 krajach.

Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty logistyczne dla zróżnicowanej bazy około 5800 klientów, głównie w dwóch kategoriach: business-to-business oraz sprzedaż detaliczna/realizacja zamówień internetowych.