

Prognózy pro dodavatelský řetězec v roce 2024



Prologis LAX Logistics Center 8, Hawthorne, Kalifornie

Nastal čas pro odvážné předpovědi!

Oddělení Prologis Research využilo desítky let svých zkušeností v oboru, vlastní data i jedinečné informace o nemovitostech a zákaznících – a přináší prognózu sedmi trendů pro rok 2024.

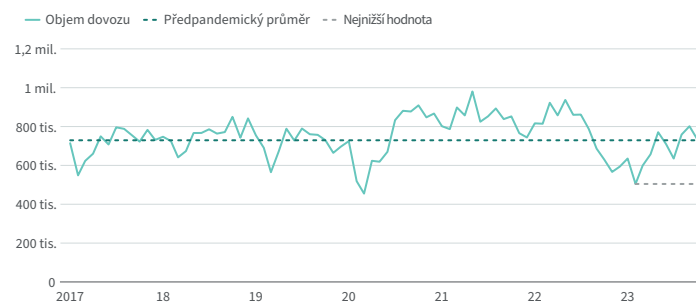
1. **Zvrat globální recese v nákladní dopravě**, kterému nasvědčuje dvouciferný růst kamionové a námořní přepravy.
2. **Prohlubování propadu ve stavebnictví** – celosvětově se staví nejméně od finanční krize v roce 2008.
3. **Nájmy v Latinské Americe vystoupají o 100 %, nad celosvětový průměr**; tento růst je částečně způsoben nearshoringem.
4. **Roční poptávka v Číně dosáhne historicky druhé nejvyšší úrovně**, tím pomůže pronajmout dosud neobsazené prostory z několika posledních let.
5. **Technologie, zejména umělá inteligence, zvýší energetické nároky provozu logistických nemovitostí**, majitelé skladů budou motivováni ke zdvojnásobení solární kapacity.
6. **Pokles úrokových sazeb zdvojnásobí financování nemovitostí soukromým kapitálem** (v případě snižování úrokových sazeb se přikláníme k teorii býčího trhu).
7. **Obrat míry tržní kapitalizace**. Horní hranice sazeb v USA i Evropě se bude snižovat, zatímco expanze se začne týkat Asie.

Prognózy pro rok 2023 poukázaly na klíčová témata: výstavba zpomalila v důsledku zpřísnění regulací, došlo k růstu limitních sazeb a vzrostly náklady na výstavbu. Požadavky na nearshoring a udržitelnost odpovídaly trendu, jenž jsme očekávali. Zotavení e-commerce však na pronájmy nemělo vliv.

1. **Zvrat globální recese v nákladní dopravě**, kterému nasvědčuje dvouciferný růst kamionové a námořní přepravy. Oblast jižní Kalifornie bude pravděpodobně mezi prvními, jež ze situace budou benefitovat.

- Objem dovozu v přístavech v Los Angeles či Long Beach překročí úroveň před pandemií. Přístavy od února 2023 zaznamenaly 46% nárůst dovozu, protože dočasné vlivy jako procesy vyjednávání s ILWU či postpandemické období, v němž se variabilita poptávky v dodavatelských řetězcích směrem od konečných zákazníků přes obchod až k výrobcům a jejich dodavatelům stále více zvětšovala, dle předpokladů odezněly.
- Poptávka po logistických nemovitostech v jižní Kalifornii se zařadí mezi pět nejvyšších ve Spojených státech a dosáhne nejvyšší úrovně od roku 2021.

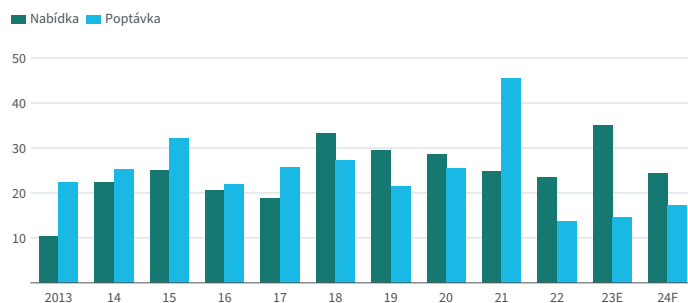
OBJEM PŘEPRAV – PŘÍSTAVY LA A LONG BEACH TEU



Zdroj: U.S. Port Authorities, Prologis Research

STAV TRHU – JIŽNÍ KALIFORNIE

Mil. stop. čtv.



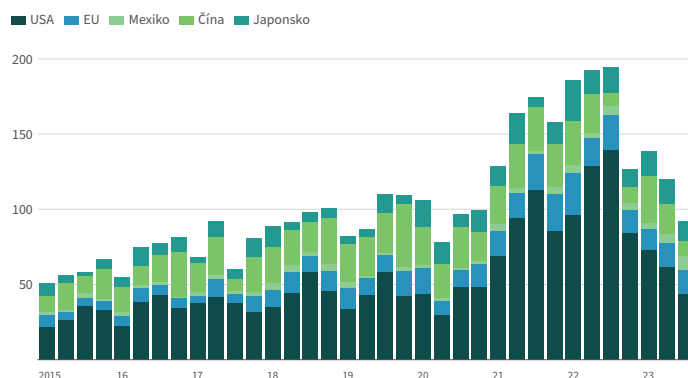
Zdroj: JLL, CBRE, CBRE-EA, Colliers, Cushman and Wakefield, Gerald Eve, Prologis Research

2. **Prohlubování propadu ve stavebnictví** – celosvětově se staví nejméně od finanční krize v roce 2008.

- Stavební náklady vzrostly v průběhu roku 2023 o 5 až 10 % ve většině oblastí, s výjimkou Evropy.
- S celosvětově rostoucími kapitálovými sazbami, které se zvýšily zhruba na 200 bazických bodů v USA a zhruba 150 bazických bodů v Evropě, omezilo zahajování výstavby snížení marží. V roce 2023 se spekulativní výstavba v USA meziročně snížila o 65 % a o více než 50 % celosvětově.
- Investice do výroby a infrastruktury a stabilizace trhu s bydlením podpořily poptávku po stavebních materiálech, což podpořilo ceny komodit. Současně trh práce zůstal napjatý.

NOVÉ SPEKULATIVNÍ PROJEKTY

Mil. stop. čtv.



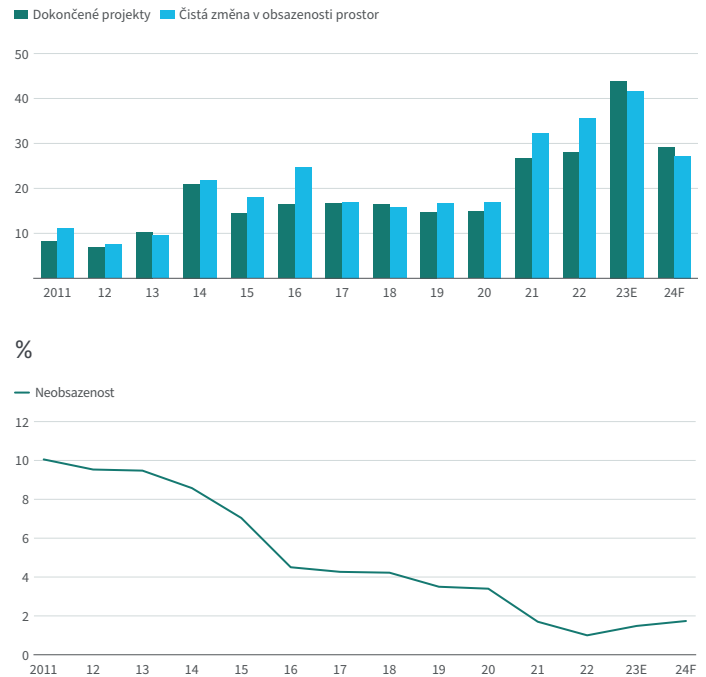
Zdroj: Prologis Research

3. Nájem v Latinské Americe vystoupají o 100 %, nad celosvětový průměr; tento růst je částečně způsoben nearshoringem.

- Rekordně vysoká poptávka v Latinské Americe bude nadále pokračovat i v roce 2024, a to především v Mexiku.
- Míra neobsazenosti je však v Mexiku nižší než 2 % a předpokládá se, že zůstane nízká po celý rok 2024. Zákazníci tak volné prostory budou získávat složitěji. Překážkou pro novou výstavbu je mimo jiné zhoršený přístup ke zdrojům dostatku energie, zejména s ohledem na nové výrobní požadavky v halách, či složité povoloovací procesy.
- Očekáváme, že v Brazílii dosáhne procentuální hodnota neobsazených prostor středně vysokého jednociferného čísla. Nájemné se zvýšilo tak, aby odpovídalo stavebním nákladům v obou zemích, přičemž hodnota pozemků rychle roste v Mexiku i v Brazílii.

STAV TRHU – MEXIKO

Mil. stop. čtv.



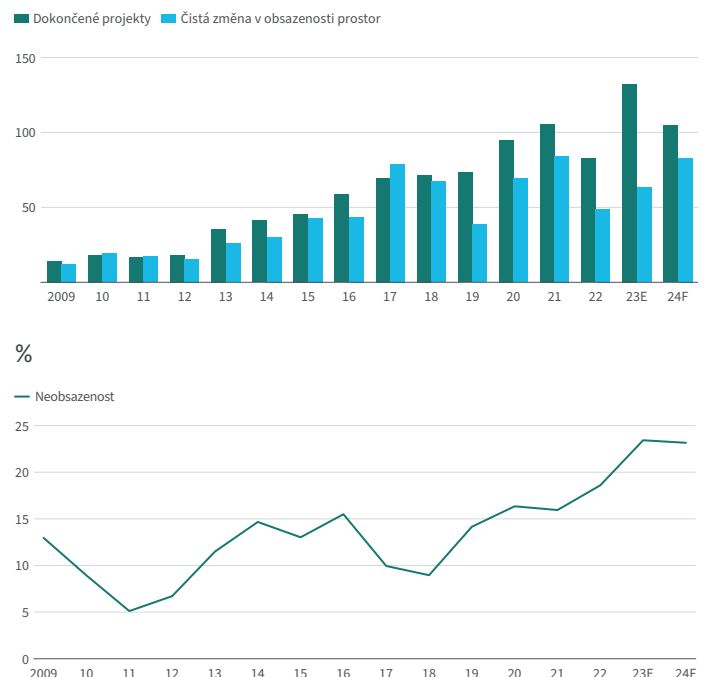
Zdroj: CBRE, Prologis Research

4. Roční poptávka v Číně dosáhne historicky druhé nejvyšší úrovně, tím pomůže pronajmout dosud neobsazené prostory z několika posledních let.

- Rozvoj čínského trhu logistických nemovitostí brzdí souhra několika výjimečných okolností:
 - omezení související s COVID-19, která narušila rozhodování podniků a poškodila důvěru spotřebitelů,
 - restriktivní politika země v technologickém a realitním sektoru,
 - přesun výrobních lokalit,
 - globální pokles ekonomiky právě v době, kdy byla zrušena omezení.
- V důsledku toho poptávka v letech 2022 a 2023 stagnovala.
- V roce 2024 dojde k dalšímu uvolnění fiskální i měnové politiky, což poskytne pobídky na straně poptávky, a k rozvoji souvisejícím se vznikem nových technologií, jako jsou vozidla poháněná novými typy energií (NEV) či nabíjecí stanice, obnovitelné zdroje energie nebo výroba čipů. Růst e-commerce, který do října 2023 meziročně zpomalil na 8 %, v roce 2024 opět zrychlí na 10 % nebo více.¹

STAV TRHU – ČÍNA

Mil. stop. čtv.



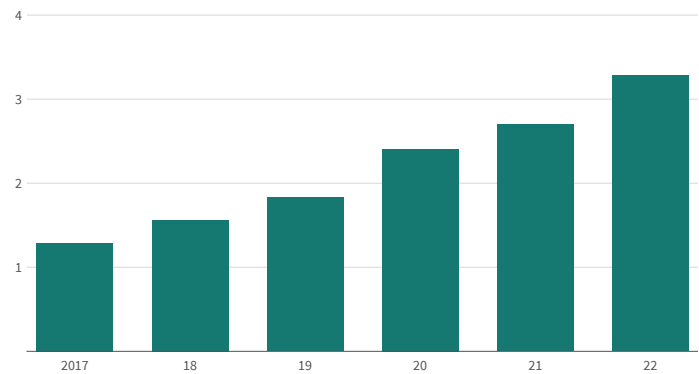
Zdroj: JLL, Prologis Research

5. **Technologie, zejména umělá inteligence, zvýší energetické nároky provozu logistických nemovitostí**, majitelé skladů budou motivováni ke zdvojnásobení solární kapacity.

- Výdaje na výzkum a vývoj umělé inteligence trvale rostou. Jen v USA vzrostly vládní výdaje na umělou inteligenci v roce 2022 meziročně o 21 %.² Využívání datových center rovněž zvýší energetickou spotřebu provozů.
- Současně se bude rozšiřovat uplatňování automatizačních řešení. Očekáváme, že v příštích deseti letech bude polovina skladů využívat autonomní mobilní roboty a v příštích 10 až 15 letech bude 10 až 20 % skladů využívat automatizované skladovací/výdejní systémy.
- Potřeba nabíjení elektromobilů (EV) roste. Zatímco Čína má náskok ve využívání elektrických kamionů, v Evropě a USA se jejich zavádění zrychlilo zejména v posledních dvou letech³.
- Solární energie je klíčovým udržitelným zdrojem energie. Náklady na její výrobu jsou ekonomicky přijatelné a vládní pobídky mohou urychlit její širší implementaci. Je nepravděpodobné, že by v roce 2024 problémy s dodavatelským řetězcem omezovaly instalaci nových solárních systémů.

INVESTICE VLÁDY USA DO UMĚLÉ INTELIGENCE

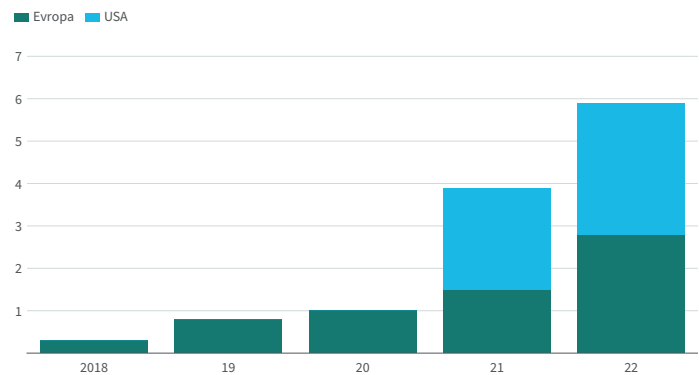
Mld. \$



Zdroj: Govini, Stanfordova univerzita

REGISTRACE A PRODEJ ELEKTROKAMIONŮ

Tisíce



Zdroj: International Energy Agency

6. Pokles úrokových sazeb zdvojnásobí financování nemovitostí soukromým kapitálem.

- Naše prognózy vycházejí z pozitivního výhledu na vývoj úrokových sazeb. Prosincová předpověď členů Federálního výboru pro volný trh předpokládá na rok 2024 mediánovou sazbu v pásmu středních 4 %, což je méně než v roce 2023, kdy se jednalo o pásmu středních 5 %. Očekáváme, že inflace zpomalí rychleji, než se předpokládalo.
- Předpokládáme také, že výnosy amerických desetiletých státních dluhopisů v roce 2024 klesnou pod 4 %, přičemž momentálně převládají názory, že výnosy se budou pohybovat kolem 4 %.⁴
- Firmy nesáhly do svých finančních rezerv, protože očekávají pokles úrokových sazeb ve druhé polovině roku 2024 a změnu hospodářského cyklu na kapitálových trzích.

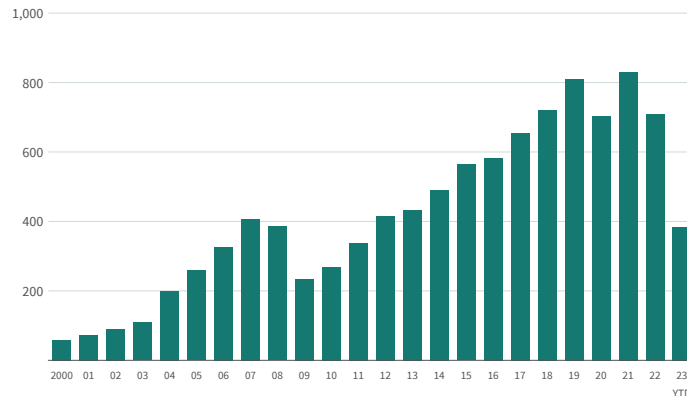
DESETILETÝ VÝVOJ VÝNOSŮ



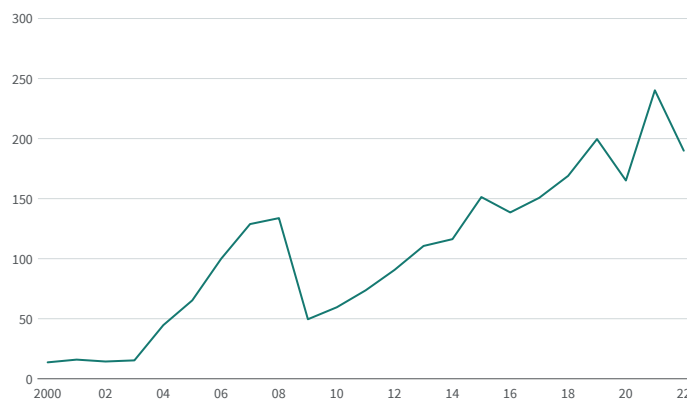
Zdroj: Bloomberg

VÝVOJ NA TRHU NEMOVITOSTNÍCH FONDŮ

Počet fondů



Celkový získaný kapitál (Mld. \$)

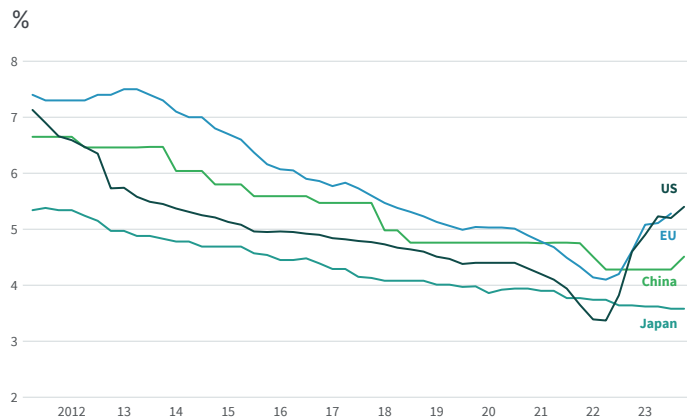


Zdroj: Prequin

7. Míra tržní kapitalizace se změní – v USA i Evropě se bude snižovat a růst se začne týkat Asie.

- Rozdíl mezi výnosy ze západních a asijských trhů se zvětšil z minima na úrovni -50 bazických bodů na počátku roku 2022 na +130 bazických bodů ve 3. čtvrtletí 2023. To je více než průměr roku 2019, který činil 30 bazických bodů.
- Podle naší predikce z bodu č. 6 lze očekávat, že míra kapitalizace v USA i Evropě klesne a v Japonsku vzroste, protože tamní měnová politika se zpříšňuje. Benefity z působení na čínském trhu by měly rovněž růst, aby kompenzovaly vnímaná geopolitická rizika a nejistoty v důsledku vysoké nabídky.

GLOBÁLNÍ MÍRA KAPITALIZACE



Zdroj: Prologis

Souhrn

Tyto prognózy vycházejí z našich unikátních znalostí trhu a na konci roku je znovu vyhodnotíme. Podle našeho názoru bude rok 2024 rokem zdravého růstu poptávky, omezené nabídky, pokračujícího technologického vývoje v oblasti logistických nemovitostí a obratu hospodářského cyklu na kapitálových trzích.

Co jsme v roce 2023 odhadli dobře a co špatně?

- ✓✗ Objem zahájené výstavby skladů v USA klesne na sedmileté minimum, i když růst nájemného přesáhne 10 %.**
 - Plocha zahájené výstavby v USA meziročně klesla o 48 % na 263 milionů stop čtverečních, což je nejnižší úroveň od roku 2020.
 - Odhad celoročního růstu nájemného v USA od 3. čtvrtletí 2023 činí 7 %.
- ✓ Překážky v rozvoji kalifornského logistického trhu trvale omezí poptávku, což umožní Texasu být lídrem z hlediska nabídky nových logistických prostor.**
 - Za čtyři kvartály do 3. čtvrtletí 2023 zaznamenaly texaské trhy čistou absorpci 60 milionů stop čtverečních, což je nejvíce ze všech států USA.⁵
- ✓ Poptávka v Mexiku dosáhne nového ročního rekordu v důsledku rostoucího významu nearshoringu.**
 - Šest hlavních mexických trhů absorbovalo v roce 2023 odhadem 41 milionů stop čtverečních prostor, což je o 8 % více než předchozí maximum v roce 2022.⁶
- ✗ Indie se posune v žebříčku nové logistické výstavby ze čtvrtého místa na třetí – hned za USA a Čínu.**
 - Odhadujeme, že osm hlavních indických trhů zaznamená méně zahájených staveb než Japonsko, kde se počet zahájených projektů sice zredukoval, ale stále je na vysoké úrovni 57 milionů stop čtverečních, za Čínou (90 mil. stop čtv.) a USA (263 mil. stop čtv.).⁷
- ✓ Nájemné za budovy na míru dosáhne v USA a Evropě nových úrovní, protože tržní kapitalizace nájemného je na úrovni 5 %, a to navzdory klesajícím nákladům na pozemky a výstavbu.**
 - Stavební náklady a kapitalizace měly očekávaný vliv na výši nájemného. Významný vliv měl také nárůst nákladů na modernizaci prostor a omezení výstavby na míru, která oproti předchozím třem letům klesla o 38 %.
- ✗ Zájem o logistické prostory ze strany e-commerce podniků se obnoví a rok 2023 bude pro tento segment druhým nejaktivnějším v historii (po roce 2021).**
 - Růst tržeb v e-commerce za rok 2023 překonal očekávané hodnoty (v USA doposud o 8 %). Zájem o pronájem logistických prostor ze strany e-commerce však zůstal na umírněné úrovni.
- ✓ Poptávka po udržitelných nemovitostech bude rychle růst. Instalovaná střešní solární kapacita se zdvojnásobí a kapacita pro nabíjení elektromobilů přesáhne 10 megawattů.**
 - Solární kapacita vzrostla v roce 2023 o 50 %, ale její růst brzdily problémy s dodavatelským řetězcem.
 - Jen v jižní Kalifornii bylo v roce 2023 instalováno více než 10 megawattů pro nabíjení elektrických nákladních vozidel.

Endnotes

1. Zdroj: National Bureau of Statistics, předpověď Prologis Research.
2. Zdroj: Govini, Stanfordova univerzita.
3. Zdroj: International Energy Agency.
4. Zdroj: Consensus Economics, data za prosinec.
5. Zdroj: CBRE, C&W, JLL a CoStar, data pro trhy, kde působí Prologis.
6. Zdroj: CBRE, předpověď Prologis Research.
7. Zdroj: Předpověď Prologis Research na základě dat JLL.

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 jakýmikoli 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 30. září 2023 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 1,2 miliardy stop čtverečních (114 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 6 600 zákazníkům ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.