

SEDM PŘEDPOVĚDÍ PRO DODAVATELSKÝ ŘETĚZEC NA ROK 2023

E-commerce, růstové trhy, zelená výstavba a další



Prologis Moissy II DC 1, Moissy, Francie.

Výzkumné oddělení Prologis Research využilo desítky let zkušeností v oboru, vlastní data i jedinečné poznatky z našeho globálního portfolia o rozloze přibližně 1,2 miliardy stop čtverečních s 6 200 zákazníky, aby předpovědělo sedm trendů (nesouvisejících s pandemií) pro rok 2023. (Na konci této zprávy naleznete vyhodnocení našich předpovědí pro rok 2022).

- Předpověď #1** **V USA klesne počet nově zahájených skladových projektů na sedmileté minimum** a růst nájemného přesáhne 10 %.
- Předpověď #2** **Překážky pro výstavbu v Kalifornii trvale omezí poptávku po logistické výstavbě** a Texas se tak stane lídrem v čisté absorpci prostor.
- Předpověď #3** **Poptávka v Mexiku dosáhne nového ročního rekordu.** Nearshoring bude hnací silou pro expanzi v blízkosti hranic s USA.
- Předpověď #4** **Indie se v seznamu neaktivnějších zemích z hlediska zahajování nové výstavby posune ze čtvrtého místa na třetí – hned za USA a Čínu.**
- Předpověď #5** **Vlivem kapitalizace tržního nájemného na úrovni 5 % dosáhne výška nájemného za BTS projekty v USA a EU vysokých hodnot,** a to navzdory klesajícím nákladům na pozemky a výstavbu.
- Předpověď #6** **Poptávka od e-commerce opět vzroste** a rok 2023 bude druhým nejsilnějším v historii (po roce 2021).
- Předpověď #7** **Poptávka po udržitelných skladech rychle poroste.** Instalovaná solární kapacita na střechách se zdvojnásobí a kapacita pro nabíjení elektrických kamionů přesáhne 10 MW.

Předpověď #1

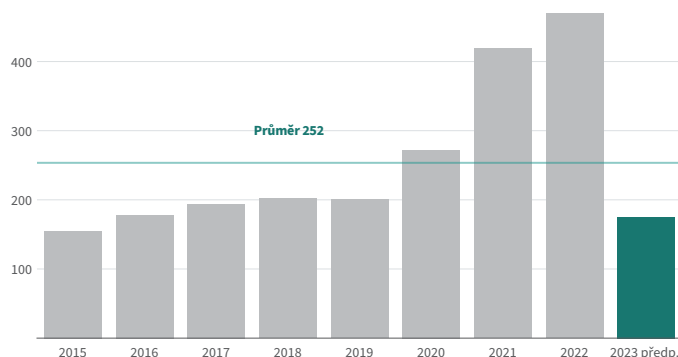
V USA klesne počet nově zahájených skladových projektů na sedmileté minimum a růst nájemného přesáhne 10 %.

Podpůrná fakta:

- V důsledku rychlého růstu nákladů se počet **zahájených staveb v roce 2023 sníží o 60 %, na úroveň méně než 175 milionů stop čtverečních**. V Evropě jsme již zaznamenali čtvrtletní pokles počtu nově zahájených projektů o 30 % oproti období jejich nejčtenějšího přírůstu a podobný vývoj očekáváme i v USA.
- **Pokles na této úrovni by v roce 2024 způsobil nedostatek prostor.** Plocha budov ve výstavbě klesne z více než 500 milionů čtverečních stop ve třetím čtvrtletí roku 2022 na 275 milionů stop čtverečních do konce roku 2023.
- **Nízká neobsazenost přinese další rok dvouciferného růstu nájemného.** I kdyby nová poptávka klesla na nulu, míra neobsazenosti na celostátní úrovni by se v USA zvýšila jen o 260 bazických bodů, na 5,9 %, což je výrazně pod dlouhodobým průměrem.

ZAČÁTEK NOVÉ VÝSTAVBY, TRHY PROLOGIS V USA

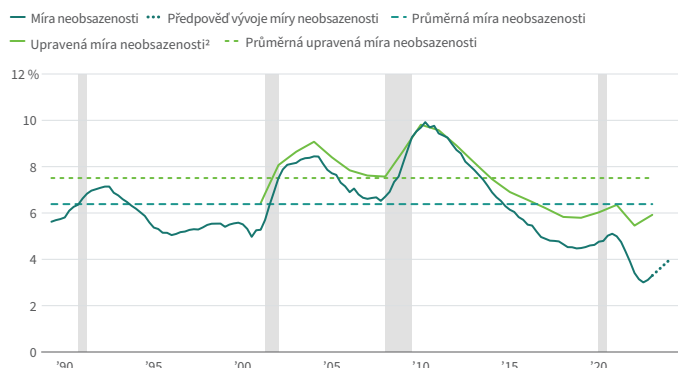
Mil. st. čtv.



Zdroj: Prologis Research

NEOBSAZENOST PROSTOR, TRHY PROLOGIS V USA

Pokud by byly budovy ve výstavbě (365 milionů stop. čtv.) dokončeny a nepronajaty, současná míra neobsazenosti na trhu by se zvýšila na 5,9 %, což je výrazně pod dlouhodobým průměrem 6,4 %. Prognóza neobsazenosti¹ pro konec roku 2022 činí 3,3 % a pro konec roku 2023 činí 4,0 %.



Poznámka: Šedá oblast označuje recesi

1. Míra neobsazenosti se týká 31 trhů USA, kde Prologis působí.
2. Upravená míra neobsazenosti odráží přírůstek nepronajatých rozestavěných nemovitostí. Údaje před pronájemem jsou k dispozici za období 2000–2022.

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

Předpověď #2

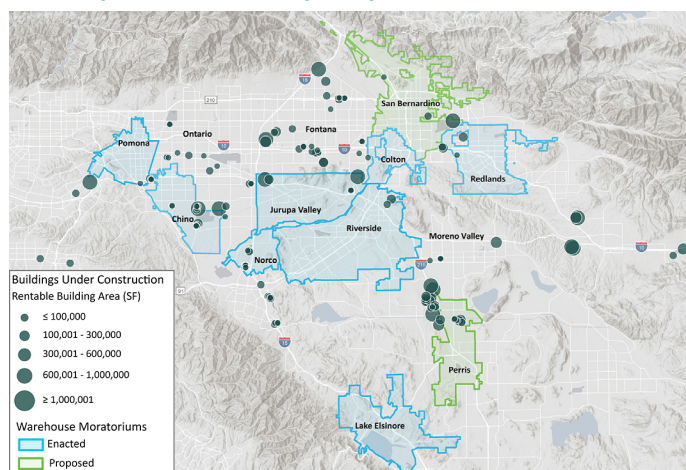
Překážky pro výstavbu začnou omezovat poptávku v Kalifornii, která byla více než 25 let nejvyšší v USA.

To umožní Texasu stát se lídrem v čisté absorpci prostor.

Podpůrná fakta:

- V Kalifornii je nedostatek zastavitelných pozemků a překážky na straně nové nabídky se zvyšují. Například do listopadu 2022 se třetina rozestavěných budov v Inland Empire nacházela ve městech, která navrhla nebo uzákonila moratoria na novou průmyslovou výstavbu. Omezení výstavby by zvýšilo hodnotu stávajících nemovitostí a vytvořilo problémy pro zákazníky, kteří chtějí dále růst.
- **Faktory zvyšující poptávku v Texasu zesilují.** Očekává se, že růst populace bude pokračovat a více zboží bude směřovat přes Mexiko a Texas.

Kalifornský trh Inland Empire reflektující moratoria na novou výstavbu a prostory ve výstavbě.



Zdroj: CoStar, Prologis Research

Předpověď #3

Poptávka v Mexiku dosáhne nového ročního rekordu. Nearshoring bude hnací silou pro expanzi v blízkosti hranic s USA.

Podpůrná fakta:

- **Polovinu nových pronájmů v roce 2022 tvořily nearshoringové expanze.** Nejvýznamnější byla úroveň poptávky v blízkosti měst Monterrey, Juarez a Tijuana.¹
- **Dokončení nových prostor v roce 2023 povede k ještě větší absorpci, protože míra neobsazenosti je na historickém minimu.** Ve třetím čtvrtletí vzrostl počet rozestavených prostor na rekordních 25 milionů čtverečních stop, zatímco neobsazenost klesla na 1,4 %.²

Předpověď #4

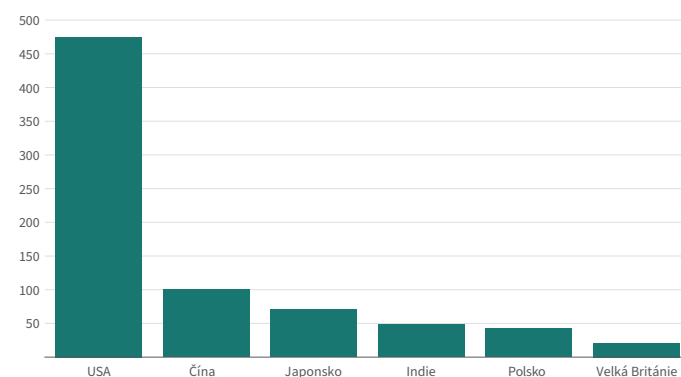
Indie se v seznamu nejaktivnějších zemích z hlediska zahajování nové výstavby posune ze čtvrtého místa na třetí, hned za USA a Čínu.

Podpůrná fakta:

- **Indie se stává investičně atraktivnější, protože zde zesilují faktory ovlivňující poptávku.** Kombinace silného demografického vývoje, rostoucího exportu, příznivých změn v regulační a daňové politice i zlepšující se infrastruktury přilákala do Indie kapitál a podnítila rozvoj logistiky.
- **V roce 2022 byla Indie v žebříčku zemí s nejvyšším počtem nových projektů čtvrtá.** Za pouhých pět let více než zdvojnásobila objem developerských projektů a předstihla nejaktivnější evropské trhy.³

ZAČÁTEK NOVÉ VÝSTAVY PODLE TRHU, 2022 PŘEDP.

Mil. st. čtv.



Zdroj: Prologis Research

Předpověď #5

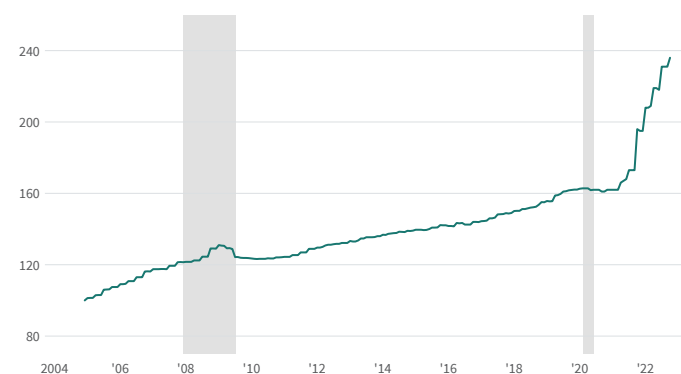
Vlivem kapitalizace tržního nájemného na úrovni 5 % dosáhne výška nájemného za BTS projekty v USA a EU vysokých hodnot, a to navzdory klesajícím nákladům na pozemky a výstavbu.

Podpůrná fakta:

- **Nestabilita finančních trhů vedla ke zvýšení kapitálových výdajů.** Náklady na úvěry výrazně vzrostly, protože centrální banky zvýšily sazby, přičemž výnos z desetiletých státních dluhopisů se v listopadu 2022 pohyboval mezi 3,7 až 4,1 %.
- **Náklady na výstavbu se vyvíjí opožděně za hospodářskými cykly.** Náklady ještě mohou zareagovat na celkovou ekonomickou situaci, ale zatím se tak nestalo. Odhadujeme 10 až 15% pokles stavebních nákladů do konce roku 2023, přičemž k největšímu poklesu dojde ve druhé polovině roku.

INDEX NÁKLADŮ NA VÝSTAVBU BUDOV

Prosinec 2004 = sezónně neočištěno



Poznámka: Šedá oblast označuje recesi

Zdroj: Bureau of Labor Statistics, Index výrobních cen podle dokumentu „Industry: New Warehouse Building Construction“ [PCU236221236221], převzato od FRED, [Federal Reserve Bank of St. Louis](https://fred.stlouisfed.org/), k 30. listopadu 2022.

Předpověď #6

Nájemní poptávka od e-commerce opět vzroste a rok 2023 bude druhým nejsilnějším v historii (po roce 2021).

Podpůrná fakta:

- **Vlivem osobních preferencí** nakupujících a přidané hodnoty online nakupování opět poroste e-commerce. [Trváme na naší předpovědi, že do roku 2025 bude > 25 % maloobchodního zboží prodáváno prostřednictvím e-shopů, přičemž v roce 2019 to bylo 15 %.](#)
- **Leasingová aktivita opět zrychluje.** Podíl nových nájemních smluv podepsaných e-commerce zákazníky vzrostl ve třetím čtvrtletí na více než 17 % z nejnižší hodnoty 13 % v prvním čtvrtletí roku 2022, k čemuž přispělo rozšiřování sítě výdejních míst, zlepšování úrovně služeb středně velkých maloobchodníků a vznik nových konceptů. Tyto faktory přitáhly k e-commerce rozmanité spotřebitele.
- **Náklady na rozvoz balíků zůstávají vysoké.** Internetoví prodejci budou hledat způsoby, jakými lze v rámci distribuční sítě zvyšovat úspory a udržitelnost. Přidání městského distribučního uzlu na konec e-fulfillmentového řetězce může [zvýšit nákladovou a ekologickou efektivitu v průměru o 50 %](#) díky lepší last-mile logistice.

Předpověď #7

Poptávka po udržitelných skladech rychle poroste.

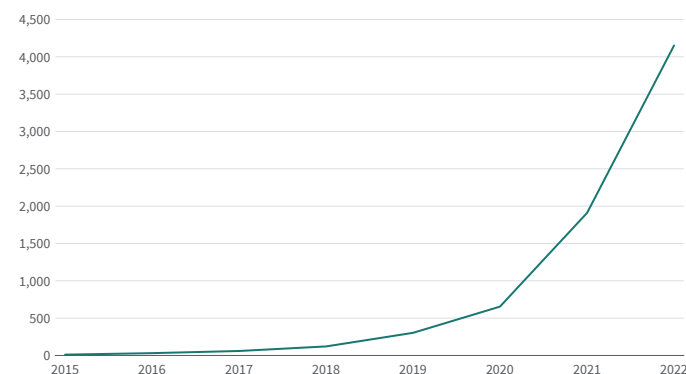
Instalovaná solární kapacita na střechách se zdvojnásobí a kapacita pro nabíjení elektrických kamionů přesáhne 10 MW.

Podpůrná fakta:

- **Výstavba budov připravených na výzvy budoucnosti může logistické firmy ochránit před provozními riziky,** včetně měnících se předpisů, odporu komunit či nestálých cen energie získávané z fosilních paliv. Náklady na udržitelnou výstavbu a provoz klesají. Vládní pobídkové programy a evropská energetická krize mohou tyto dlouhodobé trendy ještě posílit.
- V Kalifornii komise zjistila, **že do roku 2030 bude pro podporu elektrifikace vozového parku** a dosáhnutí cílů v oblasti snižování emisí potřeba 157 000 rychlonabíječek ([Prologis již investuje](#) do komerční infrastruktury pro elektromobily a zavázal se do roku 2025 instalovat 1 GW solárních zařízení).
- **V Evropě** budou města s nízkoemisními dopravními zónami od roku 2022 tvořit více než 60 % logistických trhů, **přičemž v roce 2015 to bylo méně než 25 %.**⁴

SPOLEČNOSTI S VĚDECKY PODLOŽENÝMI „NET ZERO“ CÍLI, CELOSVĚTOVĚ

počet společností



Zdroj: [Science-based Targets](#)

CENA ZEMNÍHO PLYNU, EU

\$ USD za milion metrických BTU, sezónně neočištěno



Zdroj: Mezinárodní měnový fond, Globální cena zemního plynu, EU [PNGASEUUSD], převzato z FRED, [Federal Reserve Bank of St. Louis](#), k 30. listopadu 2022

Co jsme pro rok 2022 předpověděli dobře a v čem jsme se mylili?

- ✓ Poptávka nezaostávala za nabídkou a neobsazenost zůstala na historicky nejnižší úrovni.
- ✓ Růst e-commerce zpomalil, ale později opět zrychlil.
- ✓ Narušení dodavatelských řetězců během roku 2022 přetrvávalo.
- ✓ Skladové zásoby rostly dvouciferným tempem, aby pokryly poptávku a zvýšily odolnost retailu.
- ✗ Růst nájemného v USA měl zpomalit na úroveň 10 % z hodnoty 20 % v roce 2021. V roce 2022 se však očekává celkový růst nájemného o více než 30 % v USA a o 25 % celosvětově.

Poznámky

1. CBRE, Prologis Research
2. Top 6 největších trhů. Zdroj: CBRE, Prologis Research
3. Savills, Prologis Research
4. Pouze evropské trhy, kde Prologis působí. Zdroj: Evropská komise, Urban Access Regulations, Prologis Research

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 jakémkoliv 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 reálných 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 2022 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 1 miliardu stop čtverečních (97 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.