

# Ochorenie COVID-19 a jeho vplyv na segment logistických nehnuteľností



Prologis Park Augsburg, Augsburg, Nemecko

## Zhrnutie

**Ak dôjde v našom vzájomne úzko prepojenom svete k zásadnému narušeniu poriadku, zdôrazní to potrebu odolných dodávateľských reťazcov.** Riziká, ktoré predstavuje COVID-19 pre ekonomiku, budú mať v najbližšej dobe vplyv aj na segment nehnuteľností, pričom rozmery týchto dosahov zatiaľ nie sú úplne známe. Štrukturálne trendy napriek tomu naznačujú odolnosť logistických nehnuteľností ako v tomto období, tak po jeho skončení, čo bude mať vplyv na základné ekonomické ukazovatele aj investorov. COVID-19 sa stal pre mnohých katalyzátorom k hľadaniu dočasných riešení s potenciálom stať sa trvalými a vedúcich k zníženiu dopytu v určitých sektoroch nehnuteľností (napr. práca z domu/kancelárske priestory, e-commerce/maloobchod). Táto volatilita by sa mohla premietnuť do vyššieho dopytu po logistických nehnuteľnostiach (skladovanie zásob, e-commerce, priemysel 4.0). Keď sa tieto trendy začnú široko premietajú do reality, je pravdepodobné, že kapitálové trhy budú reagovať rýchlo a zmena sa odrazí v nastavení trhových cien a v investičnej výkonnosti odvetví.

## Zákazníci

**Očakávajte volatilitu.** Z krátkodobého hľadiska môže dopyt klesnúť a uvoľniť tak priestory. Tento stav však nemusí trvať dlho, pretože niektorí zákazníci budú súperiť o uvoľnené miesto, aby rozšírili svoje budovy a tým podporili kontinuitu svojho podnikania a zvýšili úroveň služieb.

## Investori

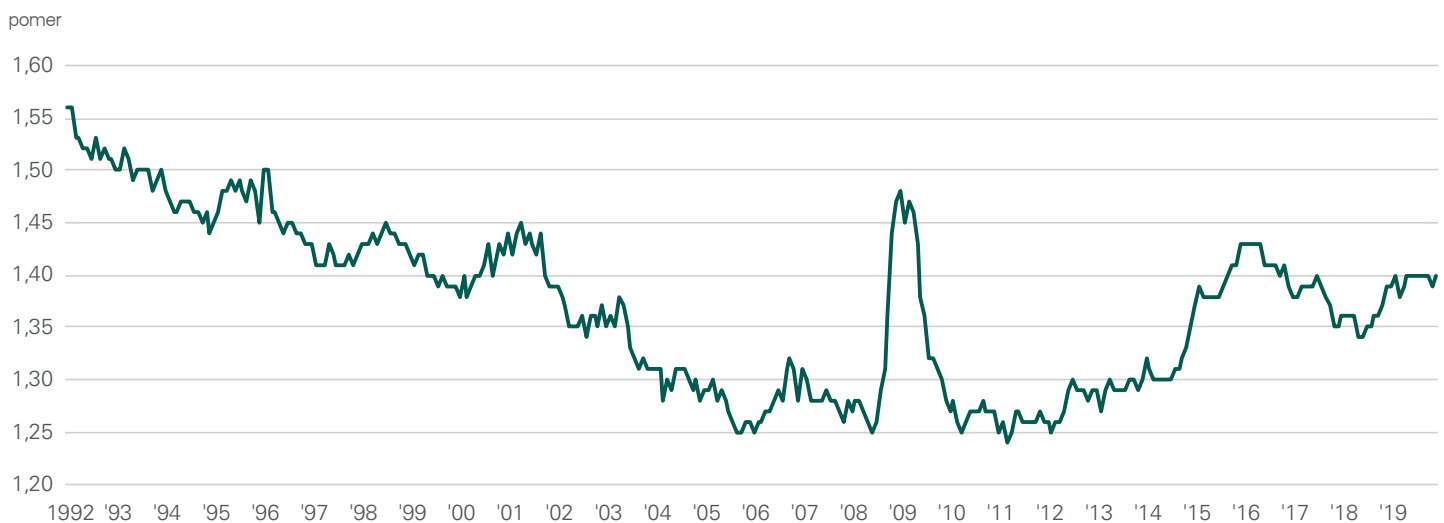
**Predvídajte odolnosť.** Kým volatilita finančného trhu a otrasy hospodárskej aktivity sú krátkodobými rizikami, úrokové sadzby zaznamenali kompenzačný pokles. Zákazníci a kapitálové trhy pravdepodobne zaznamenajú vzostup dopytu v segmentoch skladovania zásob a e-commerce, aj keď ostatné typy nehnuteľností momentálne čelia nepriaznivým podmienkam. V dôsledku toho by vyhladky voči tomuto sektoru mali zostať optimistické, hoci z krátkodobého hľadiska môže aktuálne dianie rozhodovanie investorov negatívne ovplyvňovať.

**COVID-19 je doteraz najväznejšie riziko pre dlhodobý globálny ekonomický rast.** Pri tak veľkej neistote sú odhady rozsahu a trvania negatívnych dosahov nejasné. Na strane dopytu bola ekonomická aktivita potlačená v regiónoch s vysokou mierou nákazy; keď toto riziko ustúpi, mala by sa hospodárska aktivita znova oživiť. Najväčšou výzvou sa medzičasom stane úverové riziko pre určité segmenty podnikania, vrátane cestovného ruchu/turizmu a maloobchodu v kamenných predajniach. Na strane ponuky otestuje narušenie výroby a pohybu tovaru (i ľudí) po celom svete odolnosť zložitých dodávateľských reťazcov. K poklesu pohybu tovaru dochádza rýchlo, čo je spôsobené neskorým návratom Číny do stavu bežnej produkcie po období lunárneho Nového roka. Vzhľadom k snahám dodávateľov situáciu dohnat sa očakáva následný rýchly rast. Používatelia logistických nehnuteľností sa chystajú ako na pokles aktivity, tak na následný rast a návrat do predchádzajúceho stavu. Táto volatilita historicky spôsobovala vyšší dopyt po logistických nehnuteľnostiach. Dva príklady: brexit a zavedenie americko-čínskych ciel boli nasledované dosiahnutím najvyššej úrovne čistej obsadenosti vo Veľkej Británii a Spojených štátoch.<sup>1</sup>

**Krátkodobé riziká pre základné ekonomické ukazovatele trhu s nehnuteľnosťami sa zvýšili.** Zdroj dopytu po logistických nehnuteľnostiach sa nezmenil: veľa položiek, ktoré pretekajú dodávateľskými reťazcami, je viazaných na základné každodenné potreby ľudí. Ide napríklad o potraviny a nápoje, spotrebný tovar a lekárske potreby. Dôvera ohľadom výhodnosti ďalších investícií do logistických nehnuteľností sa však môže v tejto atmosfére neistoty oslabiť.

V prípade logistických nehnuteľností by tento dosah mohlo zmierniť niekoľko tendencií, vrátane nasledujúcich: štruktúrny dopyt riadený očakávaním vysokej úrovne služieb; väčšie množstvo prekážok pre nový dopyt a disciplinovaný prístup developerov; prípadne udržanie trhových podmienok, ktoré vedú k predlžovaniu prenájmov (dlhodobé prenájmy vyrovnávajú škody spôsobené krátkodobým narušením peňažných tokov).

## POMER MEDZI ZÁSOBAMI A PREDAJOM



Zdroj: U.S. Census Bureau

Zvýšené riziká pre dodávateľské reťazce otvárajú dvere novým dlhodobým trendom, ktoré majú potenciál zvyšovať dopyt. Vidíme prinajmenšom tri špecifické meniace sa oblasti, ktoré sa po súčasnom období neistoty môžu spoločne premietnuť do zvýšenia úrovne dopytu:

- 1. Rastúce množstvo zásob.** Dodávateľské reťazce bežne minimalizujú zásoby a distribuujú tovar za nízke náklady. Vyhýbajú sa volatilitu, pretože vedie k strate tržieb a výnosov. V minulosti viedli udalosti, ako sú prírodné katastrofy alebo prerušenia práce v prístavoch, k postupným zmenám v inventarizácii. V nadväznosti na COVID-19 budú zákazníci pravdepodobne prehodnocovať ideálne objemy zásob a plány podnikateľskej kontinuity, čo by mohlo znamenať vyšší dopyt.
- 2. Pokračujúci rast e-commerce.** Pre súčasnú expanziu bol charakteristickým vznik a rozvoj online nakupovania, ktoré v roku 2019 celosvetovo vzrástlo o 16,7% <sup>2</sup>. Zdá sa, že COVID-19 na tom pravdepodobne nič nezmení; naopak miesto toho môže ešte viac zrýchliť rast e-commerce a zvýšiť počet zákazníkov, ktorí nakupujú online. Vzhľadom k svojej významnosti, najmä na najviac zasiahnutých trhoch, môže e-commerce nadobúdať ešte väčší význam v každodennom živote.
- 3. Diverzifikácia výrobných miest.** COVID-19 môže urýchliť ďalší štruktúrny trend: presun výroby do nových oblastí. V súlade s trendmi priemyslu 4.0, ktoré zvyšujú produktivitu, začali výrobcovia vyvíjať vlastné globálne stratégie pre dodávateľský reťazec a stále viac zdôrazňujú blízkosť kľúčových lokalít (napr. Mexiko, CEE). Stratégie, ktoré sa zameriavajú na konce dodávateľských reťazcov, teda spotrebiteľov (viac [tu](#)), nebudú týmito trendmi ovplyvnené. Kým samotné koncové výrobné miesta nie sú hlavným predmetom investičnej stratégie, bude na základe rozšírenia aktivít výrobcov stimulovať sekundárny dopyt zo strany dodávateľov a celých sietí obsluhujúcich prekvitajúce spotrebiteľské trhy.

Logistika má dobrú pozíciu na to, aby dokázala odolať zmenám na kapitálových trhoch s nehnuteľnosťami. Kým dlhodobé prenájmy vyrovnávajú volatilitu, kapitálové toky sa môžu spomaliť kvôli nestabilite finančného trhu. Napriek tomu však existujú sily, ktoré by situáciu mohli zmierniť. Investorov v oblasti nehnuteľností, najmä tých logistických, je nedostatok. Úrokové sadzby poklesli a pravdepodobne zostanú nízke. A vzhľadom k potenciálu rastu dlhodobého dopytu zo strany subjektov zaoberajúcich sa skladovaním tovaru a e-commerce, má logistika ako taká lepšiu pozíciu než ostatné odvetvia. Kapitál tiež bude pravdepodobne sústredený v kľúčových aktívach situovaných v atraktívnych lokalitách, pretože investori sa budú zameriavať na kvalitu.

## Poznámky

1. Gerald Eve, CBRE Research, Cushman and Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research
2. Euromonitor, Prologis Research

## Výhledové vyhlášení

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 výhledovými vyhláseniami. Hoci sa domnievame, že očakávania uvedené vo výhledových 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. Výhledové vyhlásenia sú platné iba k dátumu správy. Jednoznačne odmietame povinnosť aktualizovať alebo meniť výhledové 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 vlastnú bielu knihu 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 31. decembru 2019 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 964 miliónov stôp štvorcových (89 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenajíma moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 500 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.