

ŠPECIÁLNA SPRÁVA O COVID-19 | Druhé vydanie | 19. marca 2020

Logistické nehnuteľnosti po vypuknutí pandémie COVID-19



Prologis Park Ontario, Ontario, Kalifornia

Dodávateľské reťazce si zachovávajú kľúčovú úlohu. Kým krátkodobé vyhliadky ostávajú neisté, ekonomická recesia je stále pravdepodobnejšia. Prologis identifikoval päť oblastí, ktoré budú definovať trhové podmienky. Aktuálne udalosti rýchlo viedli k vzniku dvoch nových faktorov formujúcich štrukturálny dopyt, a to (i) potreba ďalších zásob, pretože dodávateľské reťazce začali klásť väčší dôraz na odolnosť ako na efektivitu a (ii) prehĺbenie významu e-commerce a akcelerácia tohto segmentu.

Päť tém ovplyvňujúcich trhové podmienky v sektore logistických nehnuteľností v blízkej budúcnosti

- 1. COVID-19 a recesia.** Šírenie koronavírusu v USA a Európe a prijímanie opatrení, ktoré majú nákazu spomaliť, sú závažnými faktormi. Na najviac postihnutých trhoch sa hospodárska aktivita takmer zastavila, a to aj za cenu veľkých rizík pre malé a stredné podniky. Situácia ovplyvní dopyt po logistických nehnuteľnostiach, hoci konkrétna miera poklesu ešte nie je známa. V reakcii na očakávané oslabenie ekonomiky však boli po celom svete avizované fiškálne aj monetárne podporné opatrenia.
- 2. Pretrvávajúca sila trhu.** V posledných niekoľkých rokoch dopyt zákazníkov trvalo prekonával očakávania a každoročne rástol o 250 až 300 miliónov stôp štvorcových priestorov. Dialo sa tak vďaka modernizácii dodávateľského reťazca a v dôsledku vývoja e-commerce sektoru. V USA miera neobsadenosti priestorov klesla z 10 % v roku 2010 na menej ako 5 % v roku 2019, čo predstavuje historicky najnižšiu úroveň – 280 bazických bodov pod úrovňou dosiahnutou v predchádzajúcom ekonomickom cykle. Pri zachovaní týchto podmienok by v súčasnosti muselo vzniknúť viac ako 350 miliónov stôp štvorcových nových priestorov, aby sa miera neobsadenosti dostupných plôch vrátila na rovnovážnych 7 %.
- 3. Odolnosť pri rozmanitom dopyte.** Celková nájomná aktivita zostala vo februári a začiatkom marca konzistentná, hoci došlo k rozšíreniu ohniska nákazy. V praxi registrujeme aktivitu u tých zákazníkov, ktorí uspokojujú základné každodenné potreby ľudí (prostredníctvom e-commerce a zásobovania obchodov), ako sú potraviny a nápoje, spotrebné výrobky a maloobchod všeobecne. Zdravotníctvo (zdravotnícke vybavenie, spotrebný materiál, liečivá), ktoré v našom portfóliu zaberá takmer 5 % čistého nájomného priestoru, by sa mohlo stať ešte aktívnejším segmentom. Tento rast by mal pomôcť vyrovnať negatívny vplyv koronavírusu na zákazníkov podnikajúcich napríklad v oblastiach organizovania podujatí, cestovného ruchu, prevádzkovania reštaurácií a v automobilovom priemysle.
- 4. Zásielky z Číny.** Očakávame významný jednorazový nárast akonáhle začne tovar prúdiť dodávateľskými reťazcami z Číny. Niektorí zákazníci majú obavy o kapacity, pretože v apríli a máji sa očakáva doručenie značného objemu čínskeho tovaru. Minulý týždeň spotové kurzy pre nákladné zásielky smerujúce na západné pobrežie USA vyskočili o 18 %, pretože spoločnosti súperili o obmedzenú prepravnú kapacitu. ¹
- 5. Development spomaľuje.** Developeri odkladajú novú výstavbu a došlo k obmedzeniu dostupnosti možností jej financovania. Trend je výraznejší v prípade špekulatívnej výstavby ako pri projektoch na mieru. Okrem toho sa v oblastiach s ohniskami nákazy spomalili práce na už prebiehajúcich projektoch, a to z dôvodu reštrikcií na pracovnom trhu a pozastavenia schvaľovacích procesov zo strany miest a obcí. Niektoré z týchto okolností sa môžu premietnuť do evidovaných výsledkov za marec a prvý kvartál roka 2020, ale aktuálne rozhodovanie bude mať výraznejší vplyv na objem začatej výstavby v apríli a neskôr. V poslednom cykle sa objem dokončených projektov znížil zhruba o 50 % oproti hodnotám za uplynulý jeden až dva štvrtroky a o viac ako 90 % oproti posledným zhruba štyrom štvrtrokom. ²

Podstatné budú štrukturálne faktory. V našej prvej správe o [COVID-19](#) sme poznamenali, že dopyt po logistických nehnuteľnostiach by mal po skončení súčasného obdobia neistoty stúpať, a to v dôsledku rastúceho množstva zásob a významu e-commerce („stay-at-home“ ekonomika v čase domácej izolácie). Dianie na trhu v posledných týždňoch dodáva týmto novým štrukturálnym vplyvom na kredibilitu.

- Väčší dôraz na odolnosť dodávateľských reťazcov než na ich efektivitu zvýšil množstvo zásob.** Vyčerpanie zásob a straty v príjmoch sa v posledných týždňoch stali bežnými a pravdepodobne prinesú poučenie pre dodávateľské reťazce, najmä pri klesajúcich nákladoch na držanie skladových zásob (popri veľmi nízkych úrokových sadzbách). Okrem toho volatilita dodávateľských reťazcov – najprv spomalenie a teraz pretlak produktov – zdôrazňuje potrebu flexibility a plánovania podnikateľskej kontinuity. Hrubý odhad skutočného vývoja stavu zásobovania v USA naznačuje, že 5-percentný nárast celkových zásob by mohol znamenať ďalší dopyt po priestoroch s rozlohou na úrovni 500-700 miliónov stôp štvorcových.

- Urýchlenie rastu e-commerce.** Nakupovanie online sa v tejto dobe javí ako neoceniteľné, pretože viac zákazníkov, vrátane tých, ktorí boli spočiatku voči online nakupovaniu skeptickí, sa rozhodlo nechať si tovar doručovať domov. Ako príklad možno uviesť, že sťahovanie aplikácií na nakupovanie potravín online dosiahlo rekordných úrovní a celosvetovo stúplo vyhľadávania výrazu „dodávka potravín“ na internete oproti vlaňajšiemu marcu o 450 %. ³ Jedenásť percent maloobchodného predaja bolo vo štvrtom štvrtroku roku 2019 uskutočneného online ⁴ a zdá sa, že COVID-19 bude katalyzátorom zmeny správania spotrebiteľov, ktorý zrýchli tempo početnosti využívania služieb e-commerce a rozšíri možnosti nakupovania online.

V krátkodobom výhľade prevláda neistota. Recesia sa premietne do spomalenia celkovej ekonomickej činnosti a oneskorenia v rozhodovaní zákazníkov vo všetkých segmentoch developmentu, vrátane logistických nehnuteľností. Identifikovali sme niekoľko potenciálne pozitívnych kompenzačných faktorov, ktoré sa vzťahujú práve na logistický sektor. Bude však nejaký čas trvať, kým bude možné spresniť mieru relativity ich významu, ich celkový vplyv a absolútnu účinnosť.

Spoločnosť Prologis bude o aktuálnom dianí informovať partnerov a ďalšie zainteresované strany. V dobách extrémnej neistoty a dynamicky sa vyvíjajúcej situácie sa stávajú fakty dôležitejšími než kedykoľvek predtým. Výhodou a šťastím spoločnosti Prologis je, že jej podnikanie má rozsah, vďaka ktorému vzájomne prepája svet, priemyselné odvetvia, zákazníkov aj miestne komunity. Vyhodnocovanie aspektov nášho podnikania nám navyše poskytuje dáta, vďaka ktorým môžeme prinášať fakty a kvantifikovať nové trendy hneď, ako sa objavujú. Preto môžeme tiež presnejšie určovať príležitosti a riziká v našom odvetví. S ďalším vývojom situácie budeme aj naďalej poskytovať aktuálne informácie.

Poznámky

1. Shanghai Containerized Freight Index
2. CBRE-EA
3. Apptopia, Google Trends k 17. marcu 2020
4. U.S. Census

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