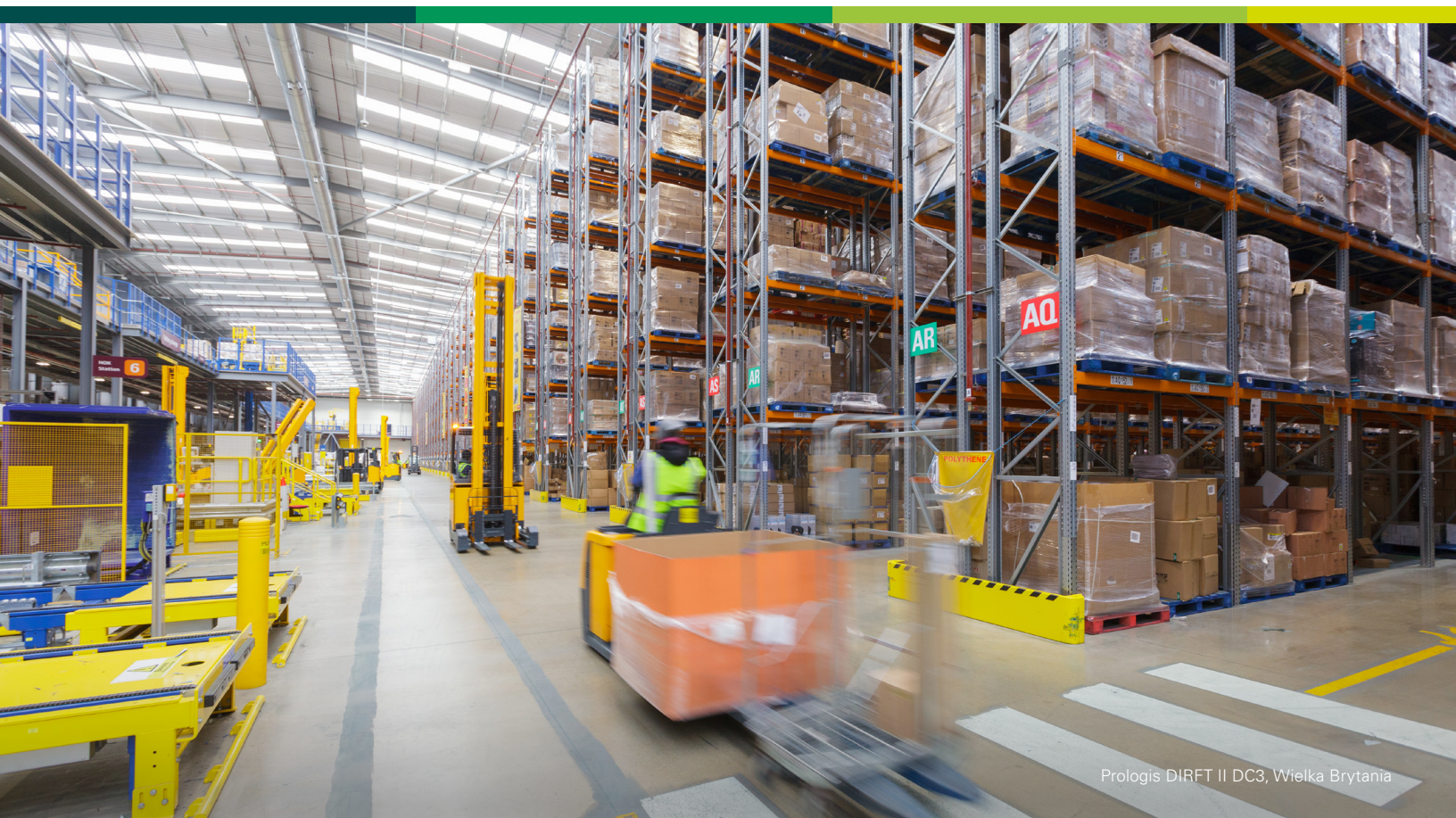


# Rynek nieruchomości logistycznych w obliczu epidemii COVID-19: część trzecia



Prologis DIRFT II DC3, Wielka Brytania

**W trzeciej części badania dotyczącego wpływu COVID-19 na rynek nieruchomości logistycznych prezentujemy wnioski, sformułowane na bazie danych dotyczących naszej działalności w Chinach oraz naszych zastrzeżonych danych globalnych.**

W Chinach coraz więcej osób wraca do pracy, pojawiają się pierwsze oznaki ożywienia gospodarczego, wzrasta też aktywność naszych klientów i całej branży. Opracowany przez Prologis w Stanach Zjednoczonych wskaźnik działalności przemysłowej (IBI – Industrial Business Indicator™), za pomocą którego analizujemy aktywność klientów w USA, wskazuje co prawda na spowolnienie, jednak nie jest ono tak wyraźne, jak podczas światowego kryzysu finansowego w 2008 roku. W naszych poprzednich raportach dotyczących COVID-19 ([23 marca](#), [26 marca](#)) zidentyfikowaliśmy potencjalne czynniki, które mogą pomóc złagodzić kryzys na rynku nieruchomości logistycznych. Z naszego najnowszego badania wynika, że wykorzystanie powierzchni magazynowych pozostaje na wysokim - średnio 84 procentowym poziomie. Jest to wartość tylko nieznacznie poniżej 85–87-procentowego wyniku z ostatnich czterech lat. Nowe dane wskazują zatem na utrzymującą się ograniczoną elastyczność rynku nieruchomości pod kątem podaży.

Jako, że Chiny zaczynają wychodzić z kryzysu, zidentyfikowaliśmy cztery kluczowe czynniki, które w nadchodzących miesiącach mogą mieć zastosowanie do sytuacji w USA i w Europie:

- 1. Kontynuowanie działalności.** Przez cały okres trwania epidemii działalność logistyczna była kontynuowana z wyjątkiem przypadków, w których rząd nakazał ścisłą kwarantannę. W czynnych budynkach klienci Prologis prowadzili szereg działań, które miały na celu zapewnienie bezpieczeństwa pracownikom oraz podejmowali środki zaradcze. Częściej zdarzały się opóźnienia w budowie nieruchomości logistycznych, a wznowienie inwestycji zajmowało więcej czasu niż zwykle.
- 2. Ponowne upowszechnienie handlu elektronicznego.** Największą odporność na trudną sytuację zanotowali klienci nastawieni na konsumenta końcowego oraz dystrybucję miejską, ze szczególnym uwzględnieniem handlu elektronicznego. Dostawy, nawet w obliczu niedoboru pracowników, były kontynuowane bez poważnych zakłóceń. Podobnie jak dzieje się to w USA i Europie, wiele segmentów online osiągnęło dobre wyniki – najwyższe odnotowano w branży artykułów spożywczych i sprzedaży detalicznej. Na niższym poziomie pozostaje z kolei aktywność w branży motoryzacyjnej.
- 3. Podpisane umowy najmu.** Kwarantanna i ograniczenia w możliwości odbywania podróży zmniejszyły liczbę spotkań i prezentacji wolnych powierzchni w najgorszym momencie epidemii. Jednak aktywność w tym zakresie została utrzymana, aczkolwiek przebiegała w wolniejszym tempie. W lutym i marcu br. Prologis zawarł w Chinach ponad pół tuzina umów najmu obejmujących łącznie 182 000 metrów kwadratowych powierzchni – są to zarówno nowo podpisane kontrakty, jak i przedłużenia obecnych.
- 4. Ożywienie gospodarcze.** W styczniu i lutym nastąpiła zdecydowana poprawa w chińskiej gospodarce. W Chinach zaczyna być widoczne ożywienie gospodarcze – fabryki są ponownie otwierane, a życie w miastach wraca powoli do normy (oczywiście z zachowaniem rozsądnych środków ostrożności w zakresie bezpieczeństwa). Jednocześnie rynek zachowuje czujność na wypadek drugiej fali zarażeń COVID-19, ponieważ dalsza niestabilność gospodarcza mogłaby w najbliższym czasie obniżyć popyt w sektorze nieruchomości logistycznych.

#### Rynek nieruchomości logistycznych w USA i Europie doświadczy najprawdopodobniej osłabienia aktywności.

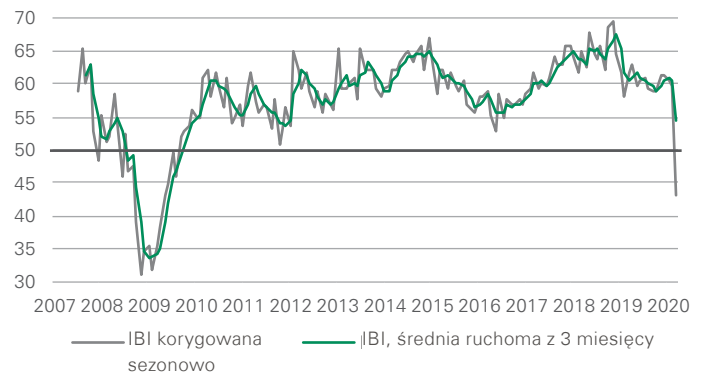
Wskaźniki gospodarcze w USA i Europie wskazują obecnie na gwałtowne spowolnienie aktywności, co jest zgodne z sytuacją, która miała miejsce w Chinach. Jest to szczególnie widoczne w USA, gdzie liczba wniosków o przyznanie statusu bezrobotnego osiągnęła właśnie najwyższy poziom w historii. Z kolei wskaźniki PMI w sektorze usług w USA i Europie są niższe niż kiedykolwiek, a nasz wskaźnik działalności przemysłowej IBI również spadł w marcu z 60,0 do 41,7 pkt. Obecne poziomy nie są jednak niższe niż te osiągnięte w czasie światowego kryzysu finansowego, gdy w listopadzie 2008 r. wskaźnik spadł aż do 31,1. Taka niestabilność oznacza jednak recesję oraz wskazuje, że popyt na usługi logistyczne może się zatrzymać lub odwrócić w drugiej połowie 2020 r., a nawet wcześniej, powodując zagrożenie, jeśli chodzi o wskaźnik pustostanów oraz wzrost stawek czynszu na rynku. Obecna sytuację w porównaniu ze światowym kryzysem finansowym różnicują też wyjątkowo niskie wskaźniki pustostanów w tym cyklu. W USA wynoszą one 4,6 procent, a w Europie poniżej 4 procent,

#### Jak działa wskaźnik działalności przemysłowej IBI™

Industrial Business Indicator (IBI) to, opracowane przez Prologis w 2007 roku, comiesięczne badanie dotyczące naszych klientów w USA. Porównujemy w nim poziomy aktywności, aby przy pomocy uzyskanych danych oszacować stopień wykorzystania powierzchni magazynowej (przedstawionej jako wartość procentowa). Wskaźnik aktywności należy do naszych podstawowych danych liczbowych. Jest to miara rozproszenia, dla której punkt odniesienia wynosi 50. Do wartości tej dodajemy odsetek klientów, którzy zgłaszają wyższą aktywność, a odejmujemy odsetek klientów, którzy zgłaszają aktywność niższą.

#### WSKAŹNIK AKTYWNOŚCI IBI

Wskaźnik, 50 = neutralny, korygowany sezonowo



Źródło: Prologis Research

co jest wartością znacznie niższą niż średni 7-procentowy poziom przeważający w latach 2007–2008.

W ramach naszego badania koncentrujemy się również na wpływie COVID-19 na działalność operacyjną. Z naszych danych wynika, że obecnie jedynie 22 procent ankietowanych zgłasza gwałtowny spadek poziomów aktywności z powodu a) braku produktów do dystrybucji lub b) zamknięcia ze względów bezpieczeństwa – przy czym obie przyczyny prawdopodobnie będą przejściowe. Z kolei 38 procent respondentów zgłasza albo brak zmian w aktywności, albo jej wzrost. Pozostali badani wskazują na umiarkowane spowolnienie i podejmują w tym celu odpowiednie środki ostrożności

#### Jak podkreślaliśmy w naszym poprzednim raporcie, nowe strukturalne przyczyny wzrostu, takie jak wyższe poziomy zapasów oraz upowszechnienie handlu elektronicznego można połączyć z czterema trendami, które mogą łagodzić skutki pogorszenia koniunktury gospodarczej w logistyce. Są to:

1. szybka dynamika i wyjątkowo niskie wskaźniki pustostanów na rynku;
2. zróżnicowany popyt ze względu na COVID-19 i wzrosty w niektórych sektorach, np. w handlu elektronicznym, artykułach spożywczych, branży remontowej oraz spowolnienie w innych, takich jak motoryzacja;
3. uzupełnienie zapasów napływających z Chin;
4. spowolnienie nowych inwestycji.

Nasze najnowsze analizy wskazują ograniczoną elastyczność rynku nieruchomości pod kątem podaży. Poziomy wykorzystania powierzchni magazynowej wciąż pozostają wysokie i wynoszą 84,5 procent. Oczekujemy, że najbliższy okres upłynie pod znakiem obniżonej aktywności w gospodarce oraz ograniczonej dostępności kapitału, w szczególności dla małych i średnich przedsiębiorstw. W tej sytuacji pomoc mogą odpowiednie zachęty podatkowe. Popyt na rynku nieruchomości logistycznych, poziomy zajętości oraz wzrost stawek czynszów mogą jednak napotkać na trudności.

**W dłuższej perspektywie branża nieruchomości logistycznych jest w dobrej sytuacji.** Biorąc pod uwagę cały sektor nieruchomości, ostateczne wyniki będą zależały od sposobu, w jaki klienci dostosują się do obecnej sytuacji – chodzi na przykład o wprowadzenie pracy zdalnej przez najemców biur zamiast pracy w swoich siedzibach. Dynamika na rynku nieruchomości logistycznych sprawia, że pojawiają się nowe czynniki strukturalne, które odegrają rolę w perspektywie średnio- i długoterminowej, mianowicie (i) wyższe poziomy zapasów dla zachowania ciągłości działania oraz (ii) upowszechnienie handlu elektronicznego wynikające ze wzrostów w obszarze nowej kategorii konsumentów (osoby starsze), jak i kategorii produktów (artykuły spożywcze).

## Zastrzeżenia prawne

Niniejszy materiał nie powinien być interpretowany jako oferta sprzedaży lub zachęta do złożenia oferty zakupu jakiegokolwiek zabezpieczenia. W oparciu o niniejszy materiał nie zabiegamy o żadne działania. Jest on przeznaczony dla ogólnych celów informacyjnych na rzecz klientów Prologis.

Niniejszy raport bazuje częściowo na informacjach publicznych, które uważamy za wiarygodne, ale nie uważamy, że są one dokładne lub kompletne, i nie powinny być traktowane jako takie. Nie składamy żadnych oświadczeń dotyczących dokładności lub kompletności informacji w niniejszym dokumencie. Opinie wyrażone są naszymi opiniami aktualnymi wyłącznie na moment pojawienia się w niniejszym raporcie. Firma Prologis zrzeka się wszelkiej odpowiedzialności związanej z niniejszym raportem, w tym między innymi, bez ograniczeń, w zakresie wszelkich wyraźnych lub domniemyanych oświadczeń lub gwarancji dotyczących zawartych w niniejszym raporcie stwierdzeń, błędów lub zaniechań.

Wszelkie szacunki, przewidywania lub prognozy przedstawione w niniejszym raporcie mają być oświadczeniami wybiegającymi w przyszłość. Choć uważamy, że oczekiwania zawarte w takich stwierdzeniach odnośnie do przyszłości są uzasadnione nie możemy zagwarantować, że wszelkie takie stwierdzenia okażą się prawidłowe. Takie oszacowania podlegają faktycznemu, znanemu i nieznanemu ryzyku, niepewności i innym czynnikom, które mogłyby spowodować, że rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od przewidywanych. Takie wypowiedzi prognozujące są aktualne tylko na dzień sporządzenia niniejszego raportu. Wyraźnie odrzucamy wszelkie zobowiązania do aktualizacji lub przeglądu wszelkich oświadczeń dotyczących przyszłości, które są zawarte w niniejszym dokumencie, aby odzwierciedlić wszelkie zmiany w naszych oczekiwaniach lub jakiegokolwiek zmiany okoliczności, na których opiera się takie oświadczenie.

Zabrania się (i) kopiowania, kserowania lub powielania w jakiegokolwiek formie w jakikolwiek sposób lub (ii) redystrybuowania jakiegokolwiek części niniejszego raportu bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis.

## O Dziale Badań Prologis

Dział Badań Prologis bada podstawowe trendy inwestycyjne i potrzeby klientów firmy Prologis, aby pomóc w określeniu możliwości i uniknięciu ryzyka w krajach na czterech kontynentach. Zespół wnosi wkład w podejmowanie decyzji inwestycyjnych i długofalowych inicjatyw strategicznych, a także publikuje białe księgi i inne raporty badawcze. Prologis publikuje badania dotyczące dynamiki rynku wpływające na działalność klientów Prologis, w tym na temat globalnych problemów z łańcuchem dostaw i zmian w branży logistycznej i nieruchomości. Specjalny zespół badawczo-rozwojowy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami firmy, aby pomóc firmie Prologis przy wejściu na rynek, ekspansji, przejęciach i sporządzeniu strategii rozwoju.

## O Prologis

Prologis, Inc. jest światowym liderem na rynku nieruchomości logistycznych skoncentrowanym na dynamicznie rozwijających się rynkach z wysokimi barierami wejścia. Prologis jest właścicielem lub inwestorem (w ujęciu skonsolidowanym lub poprzez nieskonsolidowane spółki joint venture) nieruchomości i projektów deweloperskich, o oczekiwanej łącznej powierzchni 89 milionów metrów kwadratowych w 19 krajach (stan na 31 grudnia 2019r.).

Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne ponad 5 500 różnym klientom obejmującym dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.