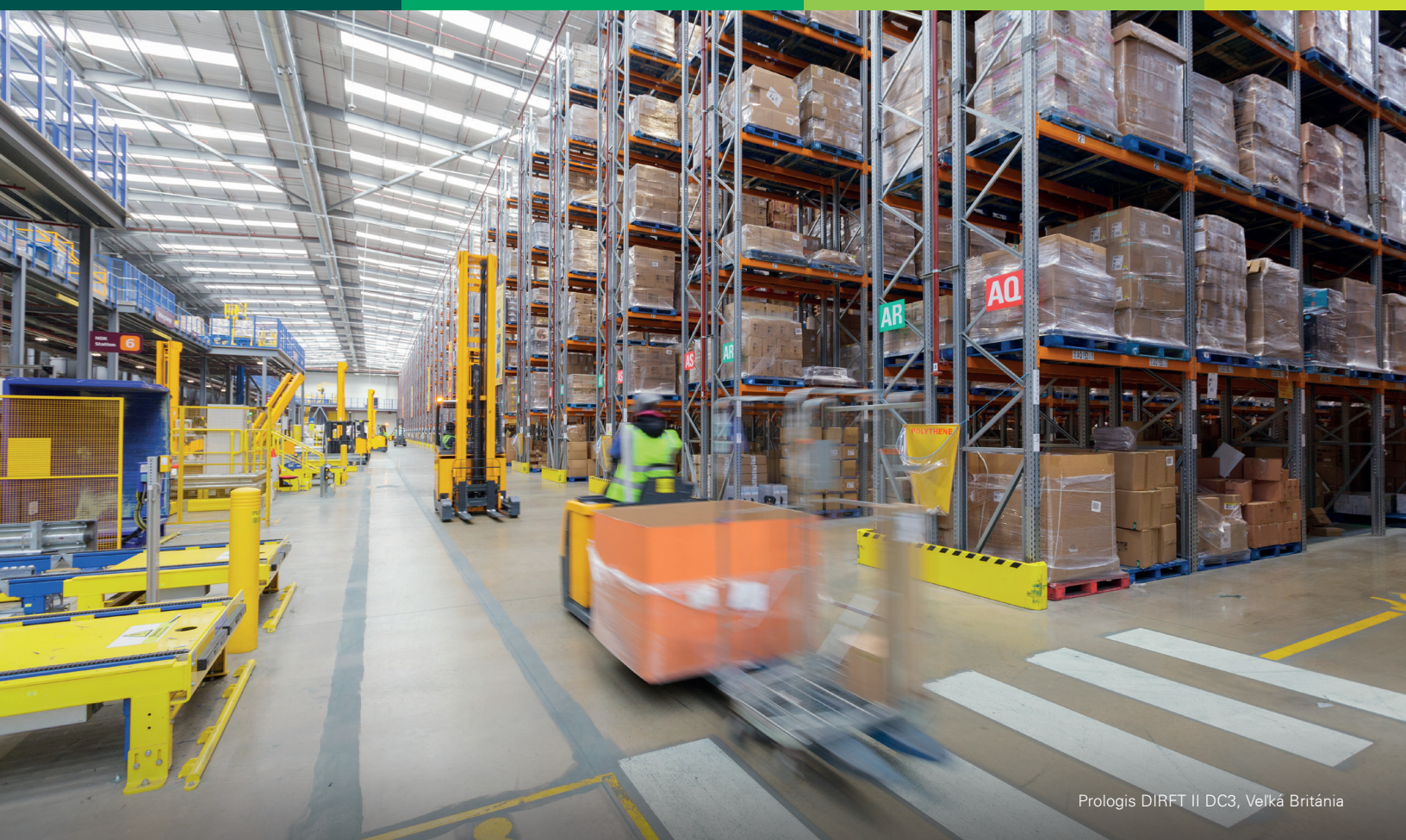


ŠPECIÁLNA SPRÁVA O COVID-19 | Tretie vydanie | 27. marca 2020

Logistické nehnuteľnosti po vypuknutí pandémie COVID-19



Prologis DIRFT II DC3, Veľká Británia

V treťom pokračovaní našej série o dôsledkoch pandémie COVID-19 pre segment logistických nehnuteľností zhrňujeme konkrétne poznatky z nášho pôsobenia v Číne a na základe vlastných dát z celého sveta.

V Číne sa ekonomická aktivita prebúda ako v segmente nášho podnikania, tak medzi našimi zákazníkmi a objavujú sa známky hospodárskeho oživenia podporené návratom mnohých ľudí do práce. V USA náš Indikátor podnikania v priemysle (Industrial Business Indicator™ - IBI), ktorý sleduje aktivitu zákazníkov na lokálnom trhu, naznačuje spomalenie, aj keď nie také výrazné ako v čase poslednej globálnej finančnej krízy. V našich predchádzajúcich správach o vplyvoch COVID-19 (z 12. marca a 19. marca) sme identifikovali potenciálne faktory, ktoré by mohli pomôcť zmierniť dosahy spomalenia na trhu logistických nehnuteľností. Tento týždeň náš výskum odhaľuje, že miera využitia zostáva vysoká - na úrovni 84 %, čo je mierne pod priemerom 85-87 % v posledných štyroch rokoch. Tieto nové dáta poukazujú na pretrvávajúcu obmedzenú kapacitu logistických nehnuteľností pre uspokojenie potrieb tých zákazníkov, ktorých podnikanie rastie.

S odznievaním krízovej situácie v Číne náš výskum identifikoval štyri kľúčové ukazovatele, ktoré pravdepodobne bude možné v nasledujúcich mesiacoch sledovať ako v USA, tak aj v Európe:

- 1. Pretrvávajúca prevádzka.** V priebehu krízy logistické operácie pokračovali s výnimkou prípadov, keď bol ich zákaz nariadený vládou. V budovách, ktoré zostali v prevádzke, zákazníci Prologis prijali rad opatrení na zaistenie bezpečnosti a v prípade potreby podnikli patričné nápravné opatrenia. Oneskorenie vo výstavbe logistických nehnuteľností bolo početnejšie a obnovenie projektov trvalo dlhšie.
- 2. Opätovná akcelerácia rastu e-commerce.** Z hľadiska aktivity boli voči kríze najodolnejší zákazníci so zameraním na koncových spotrebiteľov a mestskú logistiku. Predovšetkým sa jednalo o zákazníkov podnikajúcich v e-commerce. Dodávky pokračovali bez väčších komplikácií aj napriek nedostatku pracovných síl. Automobilový priemysel bol naopak aktívny menej. Rovnako ako v USA a Európe, aj v Číne sa darilo online segmentom dobre, predovšetkým potravinárstvu a maloobchodu všeobecne.
- 3. Podpísanie nájomných zmlúv.** Napriek zákazom a obmedzeniam v cestovaní a pohybe osôb na verejnosti počas najhoršieho štádia pandémie ekonomická aktivita pokračovala (hoci pomalším tempom). Vo februári a marci podpísala spoločnosť Prologis v Číne viac ako pol tucta nových a obnovovacích nájomných zmlúv na priestory s rozlohou zhruba 600 000 štvorcových stôp.
- 4. Hospodárske oživenie.** V januári a februári došlo k výrazným nápravným opatreniam. Hoci je treba ešte viac času, v Číne začínajú dochádzať k hospodárskemu oživeniu, továrne sa znovu otvárajú a mestský život sa normalizuje (aj keď s prísnymi preventívnymi bezpečnostnými opatreniami). Zároveň trh zostáva ostražitý voči druhej vlne COVID-19 a ekonomická volatilita môže v najbližšej dobe znížiť dopyt po logistických nehnuteľnostiach.

Logistické nehnuteľnosti v USA a Európe pravdepodobne zažijú útlm aktivity. V súlade s čínskym vzorom vykazujú ekonomické ukazovatele v USA a Európe prudké spomalenie aktivít. Najmä v USA dosiahla miera prepúšťania zamestnancov vôbec najvyššiu úroveň a PMI u amerických a európskych služieb klesli na historicky minimálne hodnoty. Náš IBI v marci tiež poklesol z úrovne 60,0 na 41,7. Súčasná úroveň je nad minimom dosiahnutým počas globálnej finančnej krízy, keď index v novembri 2008 klesol na 31,1. Takáto volatilita signalizuje recesiú a možné zastavenie alebo zvrátenie rastu dopytu po logistických nehnuteľnostiach v druhom kvartáli roku 2020, ak nie skôr, čo predstavuje riziko pre trhové hodnoty neobsadenosti priestorov a rast nájomného. Ďalším rozdielom oproti poslednej globálnej finančnej kríze je veľmi nízka miera neobsadenosti v aktuálnom ekonomickom cykle, ktorý práve vstupuje do obdobia neistoty. Dnes predstavuje neobsadenosť v USA 4,6 % a menej ako 4 % v Európe, čo je výrazne pod úrovňou 7 % z rokov 2007/2008.

Tento mesiac sme v našom prieskume osobitnú pozornosť venovali dopadom COVID-19 na prevádzku. Získané údaje ukazujú, že menšina (22 %) zákazníkov zaznamenala prudký pokles úrovne aktivity v dôsledku (a) absencie produktov na distribúciu alebo (b) zastavenia

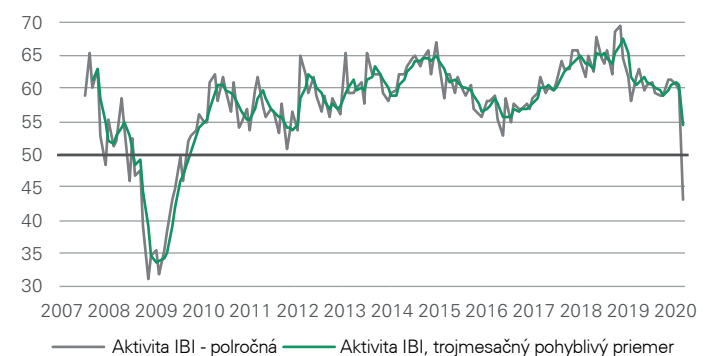
O indikátoroch podnikania v priemysle - Industrial Business Indicator™

Náš mesačný prieskum s vlastnou ochrannou známkou je vykonávaný od roku 2007 medzi našimi americkými zákazníkmi. Porovnávame úroveň ich aktivity a získané údaje využívame k odhadu vyťaženia priemyslu (z celkových 100%). Index aktivity je pre nás jedným zo zásadných ukazovateľov. Difúzný index má referenčnú hodnotu stanovenú na 50, k tej pridávame percento zákazníkov, ktorí hlásia väčšiu aktivitu, naopak odčítame percento zákazníkov, ktorí vykazujú menej aktivít.

Obrázok 1

INDEX AKTIVITY IBI

Index, 50 = neutrálny, sezónne upravený



Zdroj: Prologis Research

prevádzky z bezpečnostných dôvodov - oba faktory sú pravdepodobne prechodné. Naproti tomu výraznejší podiel zákazníkov (38 %) uvádza, že u nich nedošlo k zmene alebo k zvýšeniu aktivity. Zostávajúci respondenti vykázali mierne spomalenie a prijímajú preventívne opatrenia.

Ako ukázala naša správa z minulého týždňa, nové štrukturálne faktory v podobe rastu úrovne zásob a akcelerácie e-commerce, môžu v kombinácii so štyrmi vyššie zmienenými ukazovateľmi zmierniť ekonomické spomalenie na trhu s logistickými nehnuteľnosťami:

1. vysoká dynamika a extrémne nízka úroveň neobsadenosti na trhu;
2. rozmanitý dopyt a rast určitých sektorov podnikania v dôsledku COVID-19, vrátane e-commerce, potravinárstva a domácich potrieb, a to aj napriek oslabeniu iných odvetví, ako je automobilový priemysel;
3. opätovné zásobovanie tovarom z Číny;
4. oneskorenie novej výstavby.

Naše dáta z tohto týždňa naznačujú, že prevádzka v našich budovách naďalej funguje s obmedzenými možnosťami pre rozširovanie kapacít, ktoré by v prípade potreby umožnilo zákazníkom rásť. Miera obsadenosti zostáva na stále na vysokej úrovni 84,5 %. Očakávame, že pre krátkodobý horizont bude charakteristické spomalenie ekonomickej aktivity a obmedzená dostupnosť kapitálu, najmä pre malé a stredné podniky. Situácii pomôžu fiškálne stimuly. Dopyt po logistických nehnuteľnostiach, obsadenosť aj rast nájomného čelia nepriaznivým podmienkam.

Logistika má z dlhodobého hľadiska dobrú pozíciu. Pri pohľade na všetky segmenty trhu s nehnuteľnosťami možno povedať, že ich ďalší výkon bude závisieť na tom, ako sa zákazníci prispôbia novým podmienkam – napríklad užívatelia kancelárskych priestorov a miera ich adaptácie na prácu z domova versus coworking. V oblasti logistických nehnuteľností zvyšujú dynamiku nové štrukturálne faktory, a to (i) vyššia miera zásobovania s cieľom zachovania podnikateľskej kontinuity a (ii) ďalšia akcelerácia e-commerce v dôsledku vzniku ako nových kategórií spotrebiteľov (seniori), tak posilnenia predaja niektorých typov produktov (potraviny).

Výhľadové 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 neuádzame, 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 výhľadovými vyhláseniami. Hoci sa domnievame, že očakávania uvedené vo výhľadových 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. Výhľadové vyhlásenia sú platné iba k dátumu správy. Jednoznačne odmietame povinnosť aktualizovať alebo meniť výhľadové 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 prenájima moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 500 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.