

A koronavírus-járvány várható hatásai a logisztikai ingatlanpiacra



Prologis Park Augsburg, Augsburg, Németország

Áttekintés

A szoros szálakkal összekapcsolt világunkban kialakuló komoly zavarok felhívják a figyelmet a rugalmas ellátási láncok szükségességére. A COVID-19 gazdasági növekedéssel kapcsolatos kockázatai már rövid távon érinthetik az ingatlanpiacot is; a következmények mértéke egyelőre mindkét esetben ismeretlen. A strukturális tendenciák mindazonáltal felhívják a figyelmet a rugalmasság fontosságára a logisztikai ingatlanpiacon a jelenlegi időszakban és azt követően is, ami hatással lesz az alapvető feltételekre és a beruházási környezetre is. A COVID-19 számos esetben katalizátorként szolgál, hiszen a különféle áthidaló megoldások akár állandókká is válhatnak, ami az ingatlanpiac bizonyos szektoraiban (pl. távmunka/iroda, e-kereskedelem/kiskereskedelem) a kereslet csökkenéséhez vezethet. Ez a bizonytalanság akár a logisztikai ingatlanok (készletek, e-kereskedelem, ipar 4.0) iránti kereslet növekedését is eredményezheti. Amint ezek a tendenciák elkezdnek kirajzolódni, a tőkepiacok valószínűleg gyorsan reagálnak, aminek a hatása az értékelésben és a beruházások teljesítményében is megjelenik.

Ügyfelek

Bizonytalanságra kell számítani. Rövid távon előfordulhat, hogy csökken a kereslet és bizonyos alapterület felszabadul. Lehetséges mindazonáltal, hogy ez a lehetőség csak rövid ideig tart, mivel egyes ügyfelek versenyezni fognak ezekért a helyekért, hogy az üzletmenet folytonossága és a magasabb szolgáltatási szintek megvalósítása érdekében bővítsék a rendelkezésükre álló alapterületet.

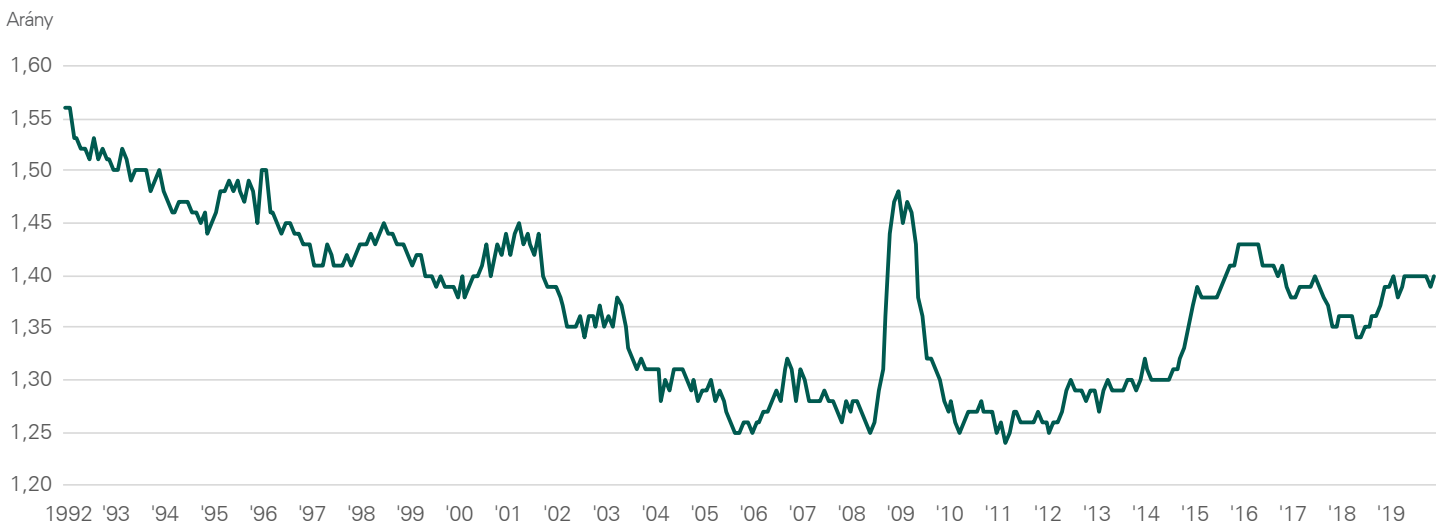
Befektetők

Rugalmasságra kell számítani. Bár a pénzügyi piacok volatilitása és a gazdasági tevékenységet érő negatív hatások rövid távú kockázatot jelentenek, ezt a kamatlábak csökkenése kompenzálhatja. Az ügyfelek és a tőkepiacok a készletek szintjének és az e-kereskedelemnek köszönhetően valószínűsíthetően bővülő keresletet tapasztalnak a logisztikai ingatlanok piacán annak ellenére, hogy más típusú ingatlanok esetén a keresletet gátló tényezők az erősebbek. Következésképpen a befektetési kedv valószínűleg pozitív marad az ágazaton belül, habár a rövid távú nevezőhatások befolyásolhatják a befektetési döntéseket.

COVID-19: az eddigi legsúlyosabb kockázat a hosszan tartó globális növekedésre nézve. Ilyen nagyfokú bizonytalanság mellett nagyon eltérő becslések léteznek a negatív hatások lehetséges mértékét és időtartamát illetően. A keresleti oldalon, azokban a régiókban, ahol magas a fertőzési arány, csökkent a gazdasági tevékenység; a kockázat enyhülésével a gazdasági tevékenység valószínűsíthetően ismételtelen fellendül majd. A vélt hitelkockázat egyes szegmensekben - például az idegenforgalomban és a hagyományos kiskereskedelemben - addig is növelheti a kihívásokat. A kínálati oldalon a termelésben, valamint az áruk (és személyek) mozgásában világszerte tapasztalható zavarok a komplex ellátási láncokat állítják kihívás elé. Mivel a kínai vállalatok a holdújévet követően késve térnek magukhoz, az áruforgalom gyors visszaesését tapasztalhatjuk. Ezt várhatóan egy kiugró érték követi majd, ahogy a beszállítók megpróbálják utolérni magukat. A logisztikai ingatlanok bérlői a tevékenységek csökkenésére és a készletek ezt követő feltöltésével járó fellendülésre is készülnek. A korábbi tapasztalatok alapján az ilyen típusú bizonytalanság a logisztikai ingatlanok iránti kereslet növekedésével jár együtt. Két példa: a Brexitet és az Egyesült Államok és Kína közötti vámtarifák bevezetését követő időszakban az Egyesült Királyságban és az USA-ban egyaránt nőtt a nettó felszívás a korábbiakhoz képest.¹

Nőtt az ingatlanpiac alapvető feltételeit érintő rövid távú kockázatok. A logisztikai ingatlanok bérlőinek többsége számára változatlan maradt a kereslet forrása: az ellátási láncokon keresztül áramló számos termék - pl. élelmiszerek és italok, fogyasztási és egészségügyi cikkek - alapvető mindennapos szükségletekhez kötődik. A jelenlegi bizonytalan helyzetben ugyanakkor könnyen meginoghat a beruházási kedv a logisztikai ingatlanokat illetően.

KÉSZLETEK/ÁRBEVÉTEL ARÁNYA



Forrás: U.S. Census Bureau

A logisztikai ingatlanok piacán számos tendencia enyhítheti ezt a hatást, többek között a következők: a szolgáltatási szintekkel kapcsolatos nagyobb igényekre épülő strukturális keresleti tényezők; a kínálat bővülését egyre inkább akadályozó tényezők és a fegyelmezett fejlődői közösség; valamint a kedvező bérleti feltételekkel járó, tartósan erős piaci feltételek (azaz hosszabb időre szóló bérleti szerződések, amelyek áthidalják a rövid távú zavarokból adódó esetleges cash-flow problémákat).

Az ellátási láncokkal kapcsolatos fokozott kockázatok következtében új, hosszú távú trendek alakulnak ki az ellátási láncokat illetően, amelyek fellendíthetik a keresletet. A változások legalább három konkrét területen figyelhetők meg. A jelenlegi bizonytalan időszakot követően ezek együttesen akár bővülő keresletet is eredményezhetnek:

- 1. Emelkedő készletszintek.** Az ellátási láncon belül szándékosan minimálisra csökkentik a készleteket, hogy az árukat alacsony áron értékesítsék. Az ellátási láncok rosszul viselik a volatilitást, mert az kieső értékesítést és bevételeket eredményez. A múltban a természeti katasztrófák, kikötői sztrájkok és hasonló események ugrásszerű változásokat eredményeztek a készletezési módszerekben. A koronavírus-járványt követően az ügyfelek valószínűleg felülvizsgálják majd a készletezéssel és az üzletmenet folytonosságával kapcsolatos nézeteiket — ami a kereslet bővülésével járhat.
- 2. Az e-kereskedelem további bővülése.** A jelenlegi növekedésben a 2019-ben világszerte 16,7%-kal bővülő online vásárlás játszotta a fő szerepet.² Ezen valószínűleg a koronavírus-járvány sem fog változtatni; éppen ellenkezőleg, a járvány még inkább hozzájárulhat az e-kereskedelem térnyeréséhez és az online vásárlók számának emelkedéséhez. Az e-kereskedelem által kínált előnyöknek köszönhetően – különösen a legsúlyosabban érintett piacokon – tovább nőhet az e-kereskedelem jelentősége a mindennapi életben.
- 3. A termelőüzemek helyszíneinek diverzifikálása.** A koronavírus-járvány egy másik strukturális trendet is felgyorsíthat: új helyszíneket vonhat be a termelésbe. Az Ipar 4.0 részeként a termelékenység növekedésével járó folyamatoknak is köszönhetően a gyártók úgy alakították a globális ellátási láncokkal kapcsolatos stratégiáikat, hogy a visszatelepítés mellett fokozódik a földrajzilag közeli telephelyek (pl. Mexikó, Közép- és Kelet-Európa) jelentősége is. A hangsúlyt eleve az ellátási láncok fogyasztói oldalára helyező stratégiákat (bővebben lásd [itt](#)) ezek a trendek nem érintik. Annak ellenére, hogy a termelést végző helyszínek önmagukban nem képviselnek jelentős beruházási stratégiát, a termelő üzemek körének kiszélesedése a szállítókon és a gyarapodó fogyasztói piacokat kiszolgáló hálózatokon keresztül létrehoz egy másodlagos keresletet.

A logisztika jó helyzetben van ahhoz, hogy átvészelje az ingatlan-tőkepiacokon zajló változásokat. Míg a hosszú távú bérleti szerződések ellensúlyozhatják a bizonytalanságot, a pénzügyi piac volatilitása és az ezzel járó nevezőhatás következtében lassulhat a tőkeáramlás. Bizonyos erők azonban enyhíthetik ezeket a hatásokat. A befektetők jelenleg alulreprezentáltak az ingatlanpiacon, különösen a logisztikai ingatlanok piacán. A kamatlábak csökkentek, és várhatóan továbbra is alacsony szinten maradnak. Az alapvető feltételeket illetően a logisztika összességében más ágazatokhoz képest jobb helyzetben van, mivel a készletek és az e-kereskedelem együttesen hosszú távú keresletbővülést eredményezhetnek. A befektetők a „minőségbe menekülés” jegyében várhatóan szintén előnyben részesítik a jó helyen lévő alapvető eszközöket.

Záró megjegyzések

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

Jövőbe tekintő kijelentések

A jelen anyag nem tekinthető értékpapírok eladására vonatkozó ajánlatnak vagy értékpapírok vételére vonatkozó ajánlati felhívásnak. A jelen anyagnak nem célja bármilyen cselekvésre való ösztönzés, kizárólag a Prologis ügyfeleinek általános tájékoztatása.

A jelentés részben általunk megbízhatónak tartott nyilvános információkon alapul, azonban nem állítjuk, hogy ezen információk pontosak vagy teljes körűek, ezért ezekre nem lehet hivatkozni. A jelentés nem tartalmaz a benne foglalt információk pontosságára és teljességére vonatkozó kijelentést. A kifejtett vélemények kizárólag a jelentésben szereplő időpontban érvényes saját véleményeink. A Prologis minden felelősséget kizár a jelentéssel kapcsolatban, beleértve a jelentésben szereplő vagy a jelentésből származó kijelentésekkel, hibákkal vagy hiányosságokkal kapcsolatos közvetlen vagy közvetett garanciákat.

Az itt foglalt becslések, előrejelzések vagy feltételezések jövőbe tekintő kijelentések. Bár hisszük, hogy a kijelentésekben megfogalmazott elvárások reálisak, nem garantálhatjuk, hogy ezek a kijelentések helyesnek bizonyulnak. A becsléseket ismert és ismeretlen kockázatok, bizonytalanságok és egyéb tényezők befolyásolhatják, amelynek következtében a tényleges eredmények jelentős mértékben eltérhetnek az előre jelzettektől. E jövőbe tekintő kijelentések kizárólag a jelentés elkészítésének időpontjában érvényesek. Kifejezetten kizárjuk annak kötelezettségét, hogy a jelen anyagban foglalt bármelyik kijelentést frissítsük vagy módosítsuk annak érdekében, hogy az adott kijelentés alapjául szolgáló elvárásainkban vagy körülményekben bekövetkezett változásokkal összhangban legyen.

A Prologis előzetes írásbeli engedélye nélkül a jelen anyag semelyik része (i) nem másolható semmilyen formában és semmilyen módon és (ii) nem terjeszthető.

A Prologis Research

A Prologis Research kutatási osztálya négy kontinenst átfogva vizsgálja a piaci alap- és befektetési trendeket, valamint a Prologis ügyfeleinek igényeit, hogy segítséget nyújtson a piaci lehetőségek beazonosításához és a kockázatok elkerüléséhez. A csapat befektetési döntésekhez és hosszú távú stratégiai kezdeményezésekhez járul hozzá, valamint iparági jelentéseket és más kutatási riportokat publikál. A Prologis kutatásai az ügyfelek üzletágait érintő piaci dinamikákat, valamint az ellátási lánc problémáit és a logisztikai- és ingatlanpiac fejlődését vizsgálják. A Prologis elkötelezett kutatócsapata a vállalat összes osztályával együttműködve dolgozik azon, hogy elősegítse a Prologis piacra lépését, bővülését, akvizícióit és fejlesztési stratégiáit.

A Prologisról

A Prologis Inc. világszerte vezető az ipari ingatlanok területén és kiemelt figyelmet fordít a magas növekedési rátával és magas belépési korláttal rendelkező piacok iránt. 2019. december 31-i adatok szerint a Prologis 19 országban, konszolidált alapon vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül összesen körülbelül 89 millió négyzetméter létesítményt és fejlesztési projektet birtokol részben vagy egészben.

A Prologis körülbelül 5500, különféle piacokon tevékenykedő ügyfelének ad bérbe modern disztribúciós létesítményeket, elsősorban vállalkozói és kiskereskedelmi/online értékesítési területeken.