

Wpływ COVID-19 na rynek nieruchomości logistycznych



Prologis Park Augsburg, Augsburg, Niemcy

Streszczenie

W świecie pełnym globalnych powiązań, istotne zakłócenia uwidaczniają zapotrzebowanie na odporne łańcuchy dostaw. Zagrożenia, jakie dla wzrostu gospodarczego niesie ze sobą wirus COVID-19, w najbliższym czasie wpłyną także na rynek nieruchomości, jednak skala tego zagrożenia nie jest jeszcze znana. Trendy strukturalne, kształtując ogólną sytuację rynkową oraz otoczenie inwestycyjne, wskazują jednak na odporność rynku nieruchomości logistycznych. Wiele firm COVID-19 zmotywowało do znalezienia rozwiązań, które z czasem mogą przekształcić się w stałą praktykę, w rezultacie powodując spadek popytu w niektórych sektorach nieruchomości (np. telepraca a praca w biurze, handel elektroniczny kontra detaliczny). Zmiany te mogą przełożyć się na wzrost popytu na nieruchomości logistyczne (zapasy, handel elektroniczny, czwarta rewolucja przemysłowa). W miarę rozpowszechniania się tych trendów reakcja rynków kapitałowych będzie prawdopodobnie szybka, co z kolei spowoduje, że zmiany te znajdą odzwierciedlenie w wycenach i wynikach inwestycyjnych.

Klienci

spodziewają się wahań. W perspektywie krótkoterminowej popyt może zmaleć, co spowoduje większą dostępność powierzchni. Sytuacja ta może jednak okazać się krótkotrwała – już teraz niektórzy klienci prześcigają się, aby nadrobić straty, zwiększając swoje zapotrzebowanie na obiekty mające zapewnić ciągłość działania i wyższy poziom świadczonych usług.

Inwestorzy

przewidują odporność. Wahania na rynkach finansowych i trudności związane z prowadzeniem działalności stanowią ryzyko w bliskiej perspektywie, ale rekompensowane są spadkiem stóp procentowych. Klienci i rynki kapitałowe prawdopodobnie odczują zwiększenie popytu na nieruchomości logistyczne, będące wynikiem poziomów zapasów i upowszechnienia handlu elektronicznego, nawet w obliczu ograniczonego popytu na inne rodzaje nieruchomości. W związku z tym nastroje wobec sektora powinny pozostać pozytywne, chociaż wpływ tzw. "denominator-effect" na portfele inwestycyjne w najbliższym okresie może zaważyć na decyzjach inwestorów.

COVID-19: jak dotychczas najpoważniejsze zagrożenie dla długotrwałej globalnej ekspansji. Liczne niewiadome powodują rozbieżności w szacunkach dotyczących skali i czasu trwania negatywnego wpływu COVID-19. Jeśli chodzi o wskaźnik popytu, to ograniczenie działalności firm jest najdotkliwiej odczuwalne w regionach o wysokim wskaźniku zakażeń. Kiedy zagrożenie minie, gospodarka znów ruszy do przodu. W okresie przejściowym dostrzegalne ryzyko kredytowe może spowodować większe wyzwania dla niektórych segmentów, takich jak branża turystyczna, czy handel tradycyjny. Po stronie podaży zakłócenia w produkcji i przepływie towarów (oraz ludzi) na całym świecie wystawiają na próbę złożone łańcuchy dostaw. Spadek poziomu przepływu towarów postępuje szybko, dodatkowo napędzony decyzją rządu chińskiego o przedłużeniu przerwy świątecznej z okazji Nowego Roku Księżycowego. Oczekuje się jednak, że spadek ten zostanie zrekomensowany nagłym wzrostem, ponieważ dostawcy już teraz intensywnie pracują, aby nadrobić zaległości. Najemcy nieruchomości logistycznych przygotowują się zarówno na wypadek spowolnienia obrotów, jak i na gwałtowny wzrost poziomów uzupełnianych zapasów, który nastąpi w jego konsekwencji. W przeszłości tego rodzaju wahania wiązały się ze zwiększonym popytem na nieruchomości logistyczne. Za przykład mogą posłużyć Brexit oraz wprowadzenie tariff celnych na linii USA-Chiny. W obydwu sytuacjach w Wielkiej Brytanii i Stanach Zjednoczonych odnotowano historycznie wysoki poziom absorpcji netto¹.

W przypadku podstawowych wskaźników rynku nieruchomości logistycznych nastąpił wzrost ryzyka krótkoterminowego.

Dla większości korzystających z nieruchomości logistycznych źródła popytu nie zmieniły się: znaczna część towarów przepływających przez łańcuchy dostaw to produkty zaspokajające podstawowe potrzeby: żywność i napoje, artykuły konsumenckie czy środki

WSKAŹNIK POZIOMU ZAPASÓW MAGAZYNOWYCH DO POZIOMU SPRZEDAŻY

Wskaźnik



Źródło: U.S. Census Bureau

medyczne. Taka atmosfera niepewności nie sprzyja jednak zaufaniu do dodatkowych inwestycji w rozwój obiektów logistycznych.

W odniesieniu do nieruchomości logistycznych wpływ ten może złagodzić szereg trendów, w tym: strukturalne czynniki napędzające popyt, oparte na wyższych oczekiwaniach co do poziomu usług; wyższe bariery dla nowych budów oraz bardziej zdyscyplinowane podejście deweloperów do inwestycji; utrzymująca się dobra koniunktura, która umożliwiła korzystne warunki najmu (tj. długoterminowe umowy najmu chroniące przepływy gotówkowe przed krótkotrwałymi zakłóceniami).

Zwiększone ryzyko związane z łańcuchem dostaw daje początek nowym, długoterminowym trendom, które mogą spowodować pobudzenie popytu. Dostrzegamy co najmniej trzy konkretne obszary zmian, które po zakończeniu trwającego obecnie okresu niepewności, mogą przełożyć się na zwiększenie popytu:

- 1. Rosnące poziomy zapasów.** Z założenia łańcuchy dostaw minimalizują poziomy zapasów, aby prowadzić dystrybucję towarów po niskich cenach. Źle tolerują wahania, które prowadzą do spadku sprzedaży i utraty przychodów. W przeszłości zdarzenia, takie jak kłęski żywiołowe czy przestoje w portach, prowadziły do znaczących zmian w praktykach magazynowania towarów. W obliczu COVID-19 klienci prawdopodobnie ponownie ocenią, jakie są najlepsze poziomy zapasów i zweryfikują plany dotyczące ciągłości działania, co może przełożyć się na wzrost popytu.
- 2. Dalsze upowszechnienie handlu elektronicznego.** Obecną ścieżkę rozwoju charakteryzuje rosnąca popularność zakupów przez internet, w przypadku których w 2019 r. odnotowano wzrost o 16,7% w skali światowej². Wydaje się więc mało prawdopodobne, że COVID-19 spowoduje zmianę tej tendencji. Może natomiast przyspieszyć tempo upowszechniania się tej formy handlu oraz przyczynić się do wzrostu liczby konsumentów robiących zakupy przez internet. Mając na uwadze korzyści, jakie oferuje handel elektroniczny, w szczególności na najbardziej dotkniętych rynkach, ta forma handlu może jeszcze bardziej zyskać na znaczeniu, szczególnie w podstawowych wymiarach życia codziennego.

- 3. Dywersyfikacja miejsc produkcji.** COVID-19 może spowodować nasilenie się innego trendu o charakterze strukturalnym: przenoszenia produkcji do nowych lokalizacji. Przy udziale zwiększających produktywność trendów związanych z czwartą rewolucją przemysłową, producenci wprowadzają zmiany do swoich strategii dotyczących łańcucha dostaw, kładąc większy nacisk na pobliskie lokalizacje (np. Meksyk, Europa Środkowo-Wschodnia) oraz tzw. reshoring (przeniesienie na teren kraju macierzystego działalności, która była prowadzona poprzednio w innym państwie). Trendy te nie będą miały wpływu na strategię skoncentrowaną na konsumencie aspektie łańcuchów dostaw (zob. [tutaj](#), aby uzyskać więcej informacji). Chociaż same lokalizacje dla końcowych etapów produkcji nie są najważniejszym elementem strategii inwestycyjnych, to jednak takie rozszerzenie działalności producentów generuje popyt wtórny, zarówno dzięki dostawcom, jak i sieciom obsługującym dobrze prosperujące rynki konsumenckie.

Rynek nieruchomości logistycznych jest dobrze przygotowany na zmiany zachodzące na rynkach kapitałowych. Podczas gdy długoterminowe umowy najmu zapewniają ochronę przed wahaniami, przepływy pieniężne mogą zostać spowolnione ze względu na niestabilność rynków finansowych i późniejszy tzw. „denominator-effect”. Na rynku działają siły neutralizujące ten negatywny wpływ. Portfele inwestorów charakteryzują się niskim poziomem alokacji jeśli chodzi o inwestycje w nieruchomości, a w szczególności nieruchomości logistyczne. Stopy procentowe spadły i prawdopodobnie pozostaną na niskim poziomie. Biorąc pod uwagę podstawowe wskaźniki, rynek nieruchomości logistycznych jest w lepszej sytuacji, w porównaniu z innymi sektorami nieruchomości, ze względu na potencjalny wzrost długoterminowego popytu będące wynikiem poziomów zapasów i upowszechnienia handlu elektronicznego. Rynek kapitałowy będzie sprzyjał wysokiej jakości nieruchomościom w kluczowych lokalizacjach.

Przypisy końcowe

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

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, przejściach 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.