

COVID-19 RAPORT SPECJALNY | Wydanie drugie | Marzec 2020

# Rynek nieruchomości logistycznych w obliczu epidemii COVID-19



Prologis-Park Ontario, Ontario, Kalifornia

**Łańcuchy dostaw nadal odgrywają kluczową rolę.** Mimo, iż nie ma pewności co do warunków panujących w najbliższej przyszłości, recesja staje się coraz bardziej prawdopodobna. Prologis zidentyfikował pięć obszarów, które w najbliższym czasie będą kształtowały sytuację rynkową. Ostatnie wydarzenia na świecie wyłoniły dwa nowe czynniki strukturalne napędzające popyt: (i) konieczność zwiększenia zapasów, ponieważ w łańcuchach dostaw nacisk kładzie się na odporność, a nie na wydajność, oraz (ii) kolejny wzrost upowszechnienia handlu elektronicznego.

## Pięć trendów, które w najbliższym czasie będą kształtować warunki na rynku nieruchomości logistycznych

- 1. COVID-19 i recesja.** Epidemia koronawirusa w USA i Europie stała się ogromnym wyzwaniem, kluczowego znaczenia nabierają podejmowane obecnie działania naprawcze. Na najbardziej dotkniętych rynkach aktywność gospodarcza praktycznie ustała, co potencjalnie stwarza duże ryzyko dla małych i średnich przedsiębiorstw. Popyt na nieruchomości logistyczne ucierpi, jednak skala zmian jest na razie trudna do oszacowania. W odpowiedzi na pogarszającą się sytuację gospodarczą, rządy na całym świecie wprowadzają konkretne rozwiązania podatkowe i finansowe starając się w ten sposób łagodzić sytuację.
- 2. Szybka dynamika zmian.** W ostatnich kilku latach popyt na nieruchomości logistyczne stale przewyższał oczekiwania rynku. Dzięki modernizacji łańcucha dostaw i upowszechnieniu handlu elektronicznego, co roku notowany był wzrost popytu o 76 - 91.5 miliona metrów kwadratowych (250–300 mln stóp kwadratowych). Wskaźnik pustostanów w Stanach Zjednoczonych spadł z 10% w 2010 r. do rekordowo niskiego poziomu poniżej 5% w 2019 r. To oznacza, że aby powrócić do poziomu równowagi wynoszącego 7%, musiałyby teraz zostać zwolnione niemal 107 milionów metrów kwadratowych (ponad 350 mln stóp kwadratowych) powierzchni logistycznych.
- 3. Odporność w obliczu zróżnicowanego popytu.** W lutym i na początku marca b.r., czyli już w okresie rozprzestrzeniania się epidemii, ogólny wskaźnik najmu utrzymywał się na stałym poziomie. Na tym tle wyraźnie wyodrębniają się firmy, które zajmują się obsługą branży związanych z produktami szybko zbywalnymi, zapewniającymi zaspokojenie podstawowych potrzeb konsumentów poprzez handel elektroniczny i szybkie uzupełnianie zapasów w sklepach. W najbliższym czasie większą aktywność będzie można zaobserwować także w sektorze służby zdrowia (sprzęt medyczny, zaopatrzenie medyczne, leki), który stanowi obecnie 5% bazy klientów Prologis pod względem powierzchni najmu. Wzrost ten powinien pomóc zrekomensować możliwe straty klientów z branży eventowej, turystycznej, hotelarskiej i motoryzacyjnej.
- 4. Dostawy z Chin.** Gdy zaczną spływać dostawy z Chin, należy spodziewać się jednorazowego ożywienia w łańcuchach dostaw. Niektórzy klienci już wyrażają obawy odnośnie swoich możliwości operacyjnych w związku z oczekiwanym skumulowaniem towarów, które będą dostarczone z Chin w kwietniu i maju. W ubiegłym tygodniu, gdy firmy konkurowały o ograniczone możliwości przewozowe, kurs kasowy (spot rate) dla przewozu towarów na Zachodnie Wybrzeże Stanów Zjednoczonych wzrósł o 18%<sup>1</sup>.
- 5. Spowolnienie inwestycji.** Deweloperzy przesuwają rozpoczęcie inwestycji, zmniejszyła się też dostępność finansowania projektów budowlanych. Jest to wyraźniej odczuwalne przy inwestycjach spekulacyjnych niż build-to-suit (BTS). Co więcej, prace nad rozpoczętymi już projektami, zlokalizowanymi na obszarach najbardziej dotkniętych epidemią, znacznie zwolniły z powodu restrykcji dotyczących działań budowlanych oraz przerw w pracy organów inspekcyjnych. Podczas gdy obecna sytuacja może wpłynąć na wielkość inwestycji w marcu czy pierwszym kwartale 2020 r., to kolejne podejmowane decyzje wywra większy wpływ na inwestycje planowane na kwiecień i następne miesiące. W ostatnim cyklu liczba budynków oddanych do użytku spadła o około 50% w ciągu jednego – dwóch kwartałów i o ponad 90% na przestrzeni czterech kwartałów<sup>2</sup>.

**Fokus na czynniki strukturalne.** W naszym pierwszym [raporcie dotyczącym COVID-19](#) pisaliśmy, że po trwającym obecnie okresie napięcia, popyt na nieruchomości logistyczne powinien wzrastać według funkcji schodkowej w wyniku rosnącego poziomu zapasów i większego upowszechnienia handlu elektronicznego (gospodarka „zostań w domu”). Aktywność rynków w ostatnich tygodniach potwierdza działanie tych czynników strukturalnych.

- **Wyższy poziom zapasów** – w łańcuchach dostaw odporność ważniejsza niż wydajność. Braki towaru w magazynach oraz utracone przychody to niestety w ostatnich tygodniach codzienność i trudna lekcja, szczególnie w obliczu spadających kosztów prowadzenia zapasów oraz wyjątkowo niskich stóp procentowych. Ponadto wahania, na jakie narażone są łańcuchy dostaw – najpierw spowolnienie, a teraz nacisk na dystrybucję produktów – podkreślają potrzebę elastyczności i umiejętności planowania z wyprzedzeniem. Z szacunków dotyczących nieruchomości przemysłowych w USA wynika, że wzrost całkowitych zapasów

przedsiębiorstw o jedyne 5% może przełożyć się nawet na 150 – 200 milionów metrów kwadratowych (500–700 milionów stóp kwadratowych) zapotrzebowania na dodatkową powierzchnię.

- **Wzrosty w handlu elektronicznym.** Zakupy przez internet są w tym trudnym czasie rozwiązaniem nie do przecenienia. Większa liczba konsumentów – nawet tych, którzy dotychczas unikali tej formy zakupów – wybiera obecnie dostawę do domu. Liczba pobrań aplikacji służących do zamawiania zakupów spożywczych osiągnęła rekordowy poziom. Wyszukiwanie frazy „dostawa zakupów spożywczych” w Google wzrosło globalnie o 450% w stosunku do marca ubiegłego roku<sup>3</sup>. W ostatnim kwartale zeszłego roku<sup>4</sup> 11% transakcji handlu detalicznego w USA odbyło się przez internet. Epidemia COVID-19 wpływa na zmianę zachowań konsumenckich, co nie tylko przyspieszy tempo upowszechnienia zakupów online, ale także zwiększy wartość tak zawieranych transakcji.

**Krótkoterminowe perspektywy pod znakiem zapytania.** Recesja przekłada się na niższy poziom ogólnej działalności gospodarczej oraz na opóźnienia w procesie decyzyjnym klienta w odniesieniu do wszystkich rodzajów nieruchomości, w tym logistycznych. Prologis Research zidentyfikował dla sektora logistyki kilka potencjalnie pozytywnych czynników kompensujących. Jednak na określenie ich względnego znaczenia, ogólnego wpływu i wyników w ujęciu bezwzględnym potrzebny jest czas.

**Prologis zobowiązuje się informować na bieżąco swoich partnerów i interesariuszy.** W czasach skrajnej niepewności i w obliczu dramatycznie zmieniającej się sytuacji podstawowe informacje stają się ważniejsze niż kiedykolwiek wcześniej. W Prologis mamy niezbędne zasoby, aby na bieżąco analizować dane nadchodzące z całego świata, z różnych branż oraz od szeregu klientów i społeczności. Przekładamy nasze działania na liczby, aby za pomocą uzyskanych informacji ustalać fakty, dostarczać wiedzę i określać nowe, wyłaniające się trendy. W rezultacie możemy bardziej precyzyjnie oszacować możliwości i ryzyko dla naszej branży. W miarę rozwoju sytuacji będziemy starać się przekazywać aktualne informacje.

## Przypisy końcowe

1. Wskaźnik SCFI (Shanghai Containerized Freight Index)
2. CBRE-EA
3. Apptopia, Google Trends, stan na 17 marca 2020 r.
4. U.S. Census (spis ludności USA)

## 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.