

ZVLÁŠTNÍ ZPRÁVA O COVID-19 | Druhé vydání | 19.března 2020

# Logistické nemovitosti po vypuknutí pandemie COVID-19



Prologis Park Ontario, Ontario, Kalifornie

**Dodavatelské řetězce si zachovávají klíčovou roli.** Zatímco krátkodobé vyhlídky zůstávají nejisté, ekonomická recese je stále pravděpodobnější. Prologis identifikoval pět oblastí, které budou definovat tržní podmínky. Aktuální události rychle vedly ke vzniku dvou nových faktorů formujících strukturální poptávku, a to (i) potřeby dalších zásob, protože dodavatelské řetězce začaly klást větší důraz na odolnost než efektivitu, a (ii) prohloubení významu e-commerce a akcelerace tohoto segmentu.

## Pět témat ovlivňujících tržní podmínky sektoru logistických nemovitostí v blízké budoucnosti

- 1. COVID-19 a recese.** Šíření koronaviru v USA a Evropě a přijímání opatření, která mají nákazu zpomalit, jsou závažnými faktory. Na nejdůležitější zasažených trzích se hospodářská aktivita téměř zastavila, a to i za cenu velkých rizik pro malé a středně podniky. Situace ovlivní poptávku po logistických nemovitostech, ačkoli konkrétní míra poklesu ještě není známa. V reakci na vyhlídku oslabení ekonomiky byla však zároveň po celém světě oznámena významná fiskální i monetární podpůrná opatření.
- 2. Trvalí síla trhu.** V posledních několika letech poptávka zákazníků trvale překonávala očekávání a každoročně rostla o 250 až 300 milionů stop čtverečních. Dělo se tak díky modernizaci dodavatelského řetězce a v důsledku vývoje v e-commerce sektoru. V USA míra neobsazenosti prostor klesla z 10 % v roce 2010 na méně než 5 % v roce 2019, což představuje historicky nejnižší úroveň 280 bazických bodů pod úrovní dosaženou v předchozím ekonomickém cyklu. Při zachování těchto podmínek by v současnosti muselo vzniknout více než 350 milionů stop čtverečních nových prostor, aby se míra neobsazenosti dostupných ploch vrátila na rovnovážných 7 %.
- 3. Odolnost při rozmanité poptávce.** Celková nájemní aktivita zůstala v únoru a začátkem března konzistentní, i když došlo k rozšíření ohniska nákazy. V praxi registrujeme aktivitu u těch zákazníků, kteří uspokojují základní každodenní potřeby lidí (prostřednictvím e-commerce a rychlého zásobování obchodů), jako jsou potraviny a nápoje, spotřební výrobky a v maloobchodu obecně. Zdravotnictví (zdravotnické vybavení, spotřební materiál, léčiva), které v našem portfoliu zabírá téměř 5 % čistého nájemního prostoru, by se mohlo stát ještě aktivnějším segmentem. Tento růst by měl pomoci vyrovnat negativní vliv koronaviru na zákazníky podnikající například v oblastech pořádání akcí, cestovního ruchu, provozu restaurací či v automobilovém průmyslu.
- 4. Zásilkový z Číny.** Očekáváme významný jednorázový nárůst, jakmile zboží začne proudit dodavatelskými řetězci z Číny. Někteří zákazníci mají obavy o kapacity, protože je pro duben a květen předpokládáno doručení značného objemu čínského zboží. Minulý týden spotové kurzy pro nákladní zásilkový směřující na západní pobřeží USA vyskočily o 18 %, protože společnosti soupeřily o omezenou přepravní kapacitu. <sup>1</sup>
- 5. Development zpomaluje.** Developeři odkládají novou výstavbu a došlo k omezení dostupnosti možností jejího financování. Trend je výraznější u spekulativní výstavby než u projektů na míru. Kromě toho se v oblastech s ohnisky nákazy zpomalila práce na již probíhajících projektech, a to z důvodu restriktí na pracovním trhu a pozastavení schvalovacích procesů ze strany měst a obcí. Některé z těchto okolností se mohou promítnout v evidovaných výsledcích za březen a první kvartál roku 2020, ale aktuální rozhodování bude mít výraznější dopad na objem zahájené výstavby v dubnu a později. V posledním cyklu se objem dokončených projektů snížil zhruba o 50 % oproti hodnotám za uplynulé jedno až dvě čtvrtletí a o více než 90 % oproti posledním zhruba čtyřem čtvrtletím. <sup>2</sup>

**Podstatné budou strukturální faktory.** V naší první zprávě o [COVID-19](#) jsme poznamenali, že poptávka po logistických nemovitostech by měla po skončení současného období nejistoty stoupat, a to v důsledku rostoucího množství zásob a významu e-commerce („stay-at-home“ ekonomika v době domácí izolace). Dění na trhu v posledních týdnech dodává těmto novým strukturálním hybatelům na kredibilitě.

- Větší důraz na odolnost dodavatelských řetězců než na jejich efektivitu zvýšil množství zásob.** Vyčerpání zásob a ztráty v příjmech se v posledních týdnech staly běžnými a pravděpodobně přinesou poučení pro dodavatelské řetězce, zejména při klesajících nákladech na držení skladových zásob (vedle velmi nízkých úrokových sazeb). Kromě toho volatilita dodavatelských řetězců – nejprve zpomalení a nyní přetlak produktů – zdůrazňuje potřebu flexibility a plánování podnikatelské kontinuity. Hrubý odhad skutečného vývoje stavu zásobování v USA naznačuje, že 5% nárůst celkových zásob by mohl znamenat další poptávku po prostorech o rozloze na úrovni 500–700 milionů stop čtverečních.

- Urychlení růstu e-commerce.** Nakupování online se v této době jeví jako neocenitelné, protože více zákazníků – včetně těch, kteří byli zpočátku vůči online nakupování skeptičtí – se rozhodlo nechat si zboží doručovat domů. Jako příklad lze uvést, že množství stahování aplikací pro nakupování potravin online dosáhlo rekordních úrovní a celosvětově bylo vyhledávání výrazu „dodávka potravin“ na internetu oproti loňskému březnu o 450 % četnější. <sup>3</sup> 11 % maloobchodního prodeje bylo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2019 uskutečněno online <sup>4</sup> a zdá se, že COVID-19 bude katalyzátorem změny chování spotřebitelů, který zrychlí jak tempo četnosti využívání e-commerce, tak rozšíří možnosti nakupování online.

**V krátkodobém výhledu převládá nejistota.** Recese se promítne do zpomalení celkové ekonomické činnosti a zpoždění v rozhodování zákazníků ve všech segmentech developmentu, včetně logistických nemovitostí. Identifikovali jsme několik potenciálně pozitivních kompenzačních faktorů, které se vztahují právě na logistický sektor. Bude však nějakou dobu trvat, než bude možné zpřesnit míru relativity jejich významu, jejich celkový dopad a absolutní účinnost.

**Společnost Prologis bude o aktuálním dění informovat partnery a další zainteresované strany.** V dobách extrémní nejistoty a dynamicky se vyvíjející situace se stávají fakta důležitějšími než kdykoli předtím. Výhodou a štěstím společnosti Prologis je, že její podnikání má rozsah, díky němuž vzájemně propojuje svět, průmyslová odvětví, zákazníky i místní komunity. Zaměření na vyčíslování aspektů našeho podnikání nám navíc poskytuje data, díky kterým můžeme přinášet fakta a kvantifikovat nové trendy, jakmile se objeví. Proto můžeme také přesněji určovat příležitosti a rizika v našem odvětví. S dalším vývojem situace budeme i nadále poskytovat aktuální informace.

## Poznámky

1. Shanghai Containerized Freight Index
2. CBRE-EA
3. Apptopia, Google Trends k 17. březnu 2020
4. U.S. Census

## Výhledová prohlášení

Tento materiál nesmí být vykládán jako nabídka prodeje cenných papírů či jako žádost o nabídku koupě cenných papírů. Na základě tohoto materiálu není očekávána žádná akce. Jedná se pouze o obecnou informaci o zákaznících Prologis.

Tato zpráva je částečně založena na veřejně dostupných informacích, jež považujeme za důvěryhodné, avšak neuvádíme, že tyto informace jsou přesné nebo úplné, a tedy že by na ně mělo být spoléháno. Zpráva neobsahuje žádné prohlášení o přesnosti a úplnosti informací v ní obsažených. Vyjádřené názory jsou platné pouze k datu zprávy. Společnost Prologis odmítá jakoukoli odpovědnost za tuto zprávu, a to zejména ve věci přímých či nepřímých záruk, výpovědí, chyb nebo opomenutí obsažených ve zprávě.

Odhady, předpovědi nebo předpoklady obsažené v tomto dokumentu jsou výhledovými prohlášeními. Ačkoli se domníváme, že očekávání uvedená ve výhledových prohlášeních jsou přiměřená, nemůžeme zaručit, že jsou jako taková správná. Odhady mohou být ovlivněny známými i neznámými riziky, nejistotami a dalšími faktory, které mohou vést k tomu, že se skutečné výsledky budou výrazně lišit od předpokládaných. Výhledová prohlášení jsou platná pouze k datu zprávy. Jednoznačně odmítáme povinnost aktualizovat nebo měnit výhledová prohlášení obsažená v tomto dokumentu v souladu s našimi očekáváními nebo změnami okolností.

Bez předchozího písemného svolení společnosti Prologis nemůže být žádná část tohoto materiálu (i) kopírována, fotografována nebo v jakékoliv formě a jakýmkoliv prostředky duplikována a (ii) nesmí být ani jinak dále distribuována.

## O výzkumném oddělení Prologis Research

Výzkumné oddělení Prologis Research se zabývá základními a investičními trendy a potřebami zákazníků společnosti Prologis, aby mohlo být nápomocné při zjišťování příležitostí a přispět k vyhnutí se rizikům napříč čtyřmi kontinenty. Tým se podílí na rozhodování o investicích a dlouhodobých strategických iniciativách, vydává také vlastní bílou knihu a ostatní výzkumné zprávy. Společnost Prologis publikuje výzkum o dynamice trhů ovlivňující podnikání jejích zákazníků, včetně aspektů globálních dodavatelských řetězců a vývoje v logistice a realitních odvětvích. Výzkumný tým Prologis spolupracuje se všemi odděleními společnosti s cílem usnadňovat vstup společnosti Prologis na nové trhy, její expanzi, akvizice a rozvojové strategie.

## O společnosti Prologis

Prologis, Inc. je globální lídr v oblasti logistických nemovitostí, který se zaměřuje na trhy s vysokým růstem a vysokými překážkami vstupu. K 31. prosinci 2019 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 964 milionů stop čtverečních (89 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 5 500 zákazníkům ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.