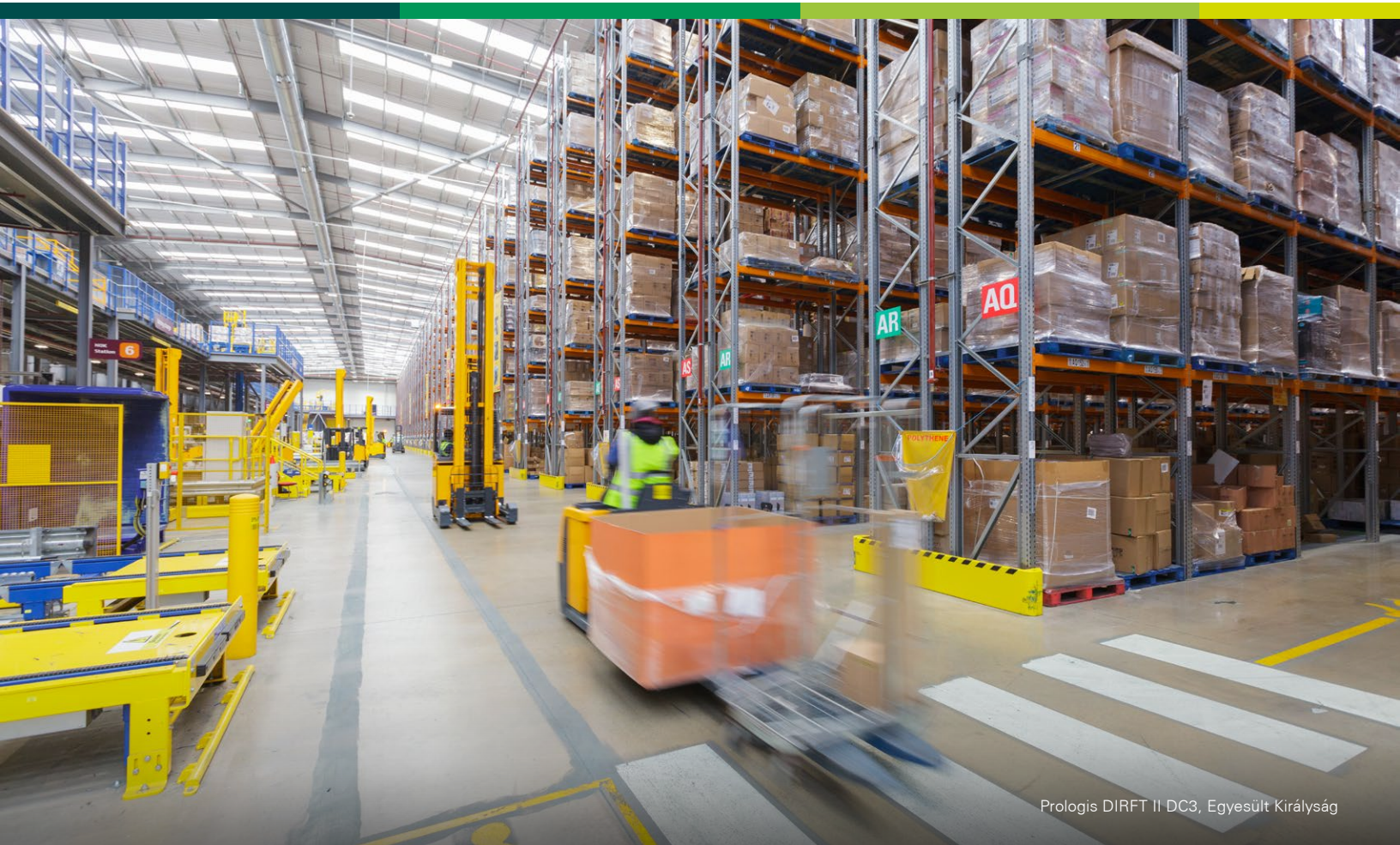


COVID-19 KÜLÖNJELENTÉS | Harmadik rész | 2020. március 27.

A logisztikai ingatlanpiac a koronavírus-járvány idején



Prologis DIRFT II DC3, Egyesült Királyság

A koronavírussal és annak logisztikai ingatlanpiacra gyakorolt hatásaival foglalkozó sorozatunk harmadik részében a kínai működésünkből, valamint a saját nemzetközi adatainkból származó konkrét tanulságokat foglaltunk meg.

Kínában az aktivitás újbóli növekedése figyelhető meg mind a saját iparágunk, mind pedig ügyfeleink körében. A piacon a gazdasági fellendülés jelei mutatkoznak, ahogy egyre többen térnek vissza a munkahelyükre. A Prologis saját fejlesztésű ipari üzleti mutatója (Industrial Business Indicator™ - IBI), amely az Egyesült Államok piacán követi nyomon az ügyfelek aktivitását, lassulást jelez, ám nem olyan mértékűt, mint a 2008-as globális pénzügyi válság idején. Korábbi, koronavírussal foglalkozó elemzéseinkben ([március 12.](#), [március 19.](#)) olyan potenciális tényezőket ismertettünk, amelyek hozzájárulhatnak a logisztikai ingatlanpiacot érintő visszaesés mérsékléséhez. Ezen a héten felmérésünkben rávilágítunk arra, hogy a piac kihasználtság szintje továbbra is magasan, 84% körül mozog, kis mértékben az utóbbi négy év 85-87%-os tartománya alatt. Ez az új adat azt is jelzi, hogy az épületek továbbra is korlátozott rugalmassággal működnek, hogy szükség esetén képesek legyenek a növekedési igények kielégítésére.

Ahogy Kína a járvány kitérése után újra talpra áll, kutatásunk négy fő mutatót azonosított, amelyek az elkövetkező hónapokban mind az Egyesült Államokra, mind pedig Európára érvényesek lehetnek:

- 1. A műveletek folytatása.** A járvány alatt folytatódtak a logisztikai műveletek, kivéve ott, ahol szigorú zárolást rendelt el a kormányzat. A nyitva maradt helyszíneken a Prologis ügyfelei számos intézkedést hoztak az épületeken belüli biztonság érdekében, továbbá szükség esetén javító intézkedéseket is foganatosítottak. A logisztikai ingatlanok építése terén gyakoribb a késés és a projektek újraindítása is hosszabb időt vett igénybe.
- 2. Az e-kereskedelem újbóli felgyorsulása.** A legkitartóbb működés a végfelhasználásra és városi elosztásra összpontosító ügyfeleket jellemezte, különösen az e-kereskedelem esetében. Összességében a szállítások jelentős fennakadások nélkül folytatódtak, még a munkaerőhiány ellenére is. Ezzel szemben az autópálya kevésbé volt aktív. Ahogy azt az Egyesült Államokban és Európában is megfigyelhetjük, számos online szegmens teljesített jól, az élelmiszerüzletekkel és az általános kiskereskedőkkel az élen.
- 3. A bérleti szerződések megkötése.** Annak ellenére, hogy a járvány tetőzésének idején a leállások és az utazási korlátozások az ingatlanok személyes megtekintésének lehetőségeit is szűkítették, a bérbeadási tevékenység, habár lassabb ütemben, de folytatódott. Február és március folyamán a Prologis több mint fél tucat új és megújított bérleti szerződést kötött Kínában, összesen csaknem 56 000 négyzetméterben.
- 4. Gazdasági fellendülés.** Jelentős mértékű korrekció történt januárban és februárban. A gazdaság fellendülésének jelei ugyan még korai szakaszban vannak, de már elkezdtek megmutatkozni Kínában azok után, hogy a gyárak újból megnyitottak és a városi élet is normalizálódik (körültekintő biztonsági óvintézkedések mellett). Ugyanakkor a piac éber egy második COVID-19 hullám eshetőségére készülve, és a gazdasági volatilitás a közeljövőben továbbra is gyengítheti a logisztikai ingatlanok iránti keresletet.

Az amerikai és európai logisztikai ingatlanpiacokon az aktivitás mérséklődésére lehet számítani. A kínai mintával összhangban az Egyesült Államokban és Európában a gazdasági mérőszámok a piaci aktivitás erőteljes lassulását mutatják. Az Egyesült Államokban a munkanélküli segélyért folyamodók száma mára elérte a valaha volt legmagasabb szintet, az amerikai és európai szolgáltatási BMI mutatók értéke pedig történelmi mélypontra esett vissza. Saját IBI mutatónk szintén csökkent márciusban, 60,0-ról 41,7-re. A jelenlegi szintek meghaladják a globális pénzügyi válság idején elért mélypontokat, amikor a mutató 31,1-re esett vissza 2008 novemberében. Az ilyen mértékű volatilitás recessziót jelez, valamint azt, hogy a logisztikai ingatlanok iránti kereslet megtorpanhat vagy akár apadhat is 2020 második felében, ha nem hamarabb, veszélyeztetve ezzel a piaci üresedési ráta értékét és a bérleti díjak növekedését. A globális pénzügyi válsághoz képest egy másik különbség az üresedés rendkívül alacsony szintje a mostani ciklusban, amely egy bizonytalan periódusba lép. Az üresedés szintje az Egyesült Államokban jelenleg 4,6%-os, Európában pedig 4% alatt van, jelentősen elmaradva a 2007/2008-as időszakban mért 7% -os értéktől.

Ebben a hónapban kiegészítettük felmérésünket, különös hangsúlyt helyezve a koronavírus logisztikai működésre mért hatásának vizsgálatára. Az adatok azt mutatják, hogy a válaszadók egy kisebb része (22%) az aktivitási szintek hirtelen csökkenéséről számolt be (a) a terjeszthető termékek hiánya vagy (b) a biztonsági céllal történő bezárások következtében – mindkettő hatása valószínűsíthetően átmeneti jellegű. Ezzel szemben a megkérdezettek egy nagyobb hányada (38%) nyilatkozott úgy, hogy aktivitási szintje változatlan maradt vagy növekedett. A válaszadók fennmaradó része enyhe lassulást tapasztal, amelynek nyomán óvintézkedéseket vezet be.

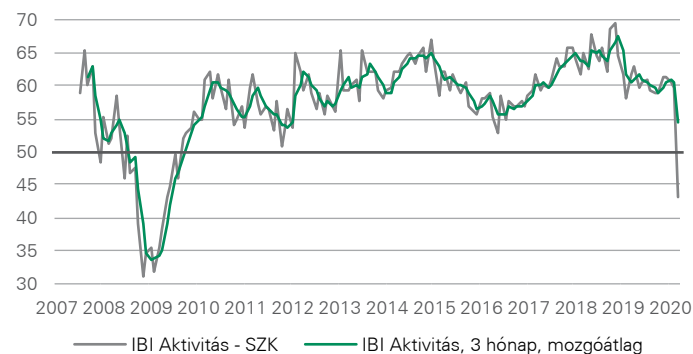
Az Industrial Business Indicator™ mutató háttéré

Az amerikai ügyfeleink körében végzett saját, havi rendszerességgű felmérésünket 2007-ben vezettük be. Az aktivitási szintekre vonatkozó adatok begyűjtése segítségével megbecsüljük az ipari kihasználtság szintjét (100%-os értékhez képest). Az aktivitási index a legfontosabb mutatószámunk. Mint tendenciát jelző mutató, a referenciaértékét 50-ben állapítjuk meg, majd ehhez hozzáadjuk azon ügyfelek százalékát, akik nagyobb aktivitást jelentenek, és levonjuk azoknak az ügyfeleknek a százalékát, akik alacsonyabb aktivitási szintről számolnak be.

1. ábra

IBI AKTIVITÁSI INDEX

Index, 50 = neutrális, szezonálisan kiigazítva



Forrás: Prologis Research

Amint azt múlt heti riportunkban megjegyeztük, a strukturális növekedés új mozgatórugói - a magasabb készletszint és az e-kereskedelem újbóli felgyorsulása - négy tényezővel kombinálva mérsékelheti a logisztikai ingatlanpiac visszaesését:

1. erőteljes lendület és rendkívül alacsony üresedési szintek;
2. a koronavírus következtében egyes kategóriákon belül változatos kereslet és növekedés figyelhető meg (pl. e-kereskedelem, élelmiszerüzletek és lakásfelújítás), annak ellenére, hogy más szegmensekben, mint például az autópálya, gyengülés tapasztalható;
3. a készletek újbóli feltöltése a Kínából érkező áruval; és
4. az új fejlesztések lelassulása.

Ezen a héten adataink azt mutatják, hogy az épületek továbbra is korlátozott rugalmassággal fognak működni, hogy szükség esetén képesek legyenek a növekedési igények kielégítésére. A kihasználtsági mutatók továbbra is magas, 84,5%-os szinten maradnak. Várakozásaink szerint rövid távon a gazdasági aktivitás visszaesése és a tőke korlátozott elérhetősége dominálja a piacot, különösen a kis- és középvállalkozások esetében. A fiskális ösztönzők segítenek ezen a helyzeten. A logisztikai ingatlanok iránti kereslet, a kihasználtság szintje és a bérleti díj növekedése esetében ellenhatásokra kell számítani.

A logisztika hosszú távon jó helyzetben van. Az összes ingatlantípust áttekintve megállapítható, hogy a teljesítmény az ügyfelek / felhasználók kialakult helyzetéhez való alkalmazkodásának függvénye – például az irodai felhasználók esetében a távmunka elfogadása a co-workinggel szemben. A logisztikai ingatlanok esetében továbbra is a strukturális növekedés új mozgatórugóinak szerepe erősödik közép- és hosszú távon, ezek (1) a magasabb készletszintek, amelyek az üzletmenet folytonosságát szolgálják, és (2) az e-kereskedelem bővülésének újbóli felgyorsulása az új fogyasztói kategóriák (idősebb korosztály) és termékkategóriák (élelmiszerüzletek) megjelenése nyomán.

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 korlással 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 vállalatközi és kiskereskedelmi/online értékesítési területeken.