

Przyspieszenie zmian w handlu detalicznym może zwiększać popyt na powierzchnie logistyczne w kluczowych lokalizacjach

Prologis opublikował szóstą część z serii specjalnych raportów poświęconych wpływowi COVID-19 na rynek nieruchomości logistycznych.

Jak wynika z najnowszego raportu zatytułowanego „Przyspieszenie zmian w handlu detalicznym może zwiększać popyt na powierzchnie logistyczne w kluczowych lokalizacjach”, **możliwe spowolnienie popytu będzie krótkotrwałe, ponieważ rynek nieruchomości logistycznych może zyskać na przyspieszonym przejściu na handel elektroniczny**, co potwierdza również wskaźnik działalności przemysłowej IBITM.

Pandemia przyspieszyła zmiany w sprzedaży detalicznej, powodując istotne konsekwencje dla rynku nieruchomości logistycznych. Prologis przygląda się kolejnym statystykom dotyczącym intensywności użytkowania powierzchni magazynowej porównując e-commerce ze sprzedażą w modelu tradycyjnym. Analizuje także wzorce łańcuchów dostaw detalistów, którzy zostali w szczególny sposób dotknięci skutkami pandemii oraz prezentuje najnowsze informacje na temat działalności klientów Prologis w Stanach Zjednoczonych i poziomu wykorzystania przez nich powierzchni magazynowych.

Dirk Sosef, Vice President Research and Strategy, Prologis na Europę, powiedział: *„Choć najnowsze badanie koncentruje się na rynkach amerykańskich, podobne trendy w zakresie popytu można zaobserwować również w Europie, gdzie społeczeństwa zaczynają wracać do normalności. Łańcuchy dostaw w ramach e-fulfillment muszą dotrzymać kroku stale rosnącej sprzedaży online, której wzrost w Europie jest już dwucyfrowy. Trend ten był obserwowany przez nas jeszcze przed wybuchem pandemii, choć sytuacja związana z COVID-19 zintensyfikowała ten proces w całym regionie, przyspieszając o kilka lat upowszechnienie e-commerce w takiej skali. Na rynkach europejskich, podobnie jak w Stanach Zjednoczonych, obserwujemy wzrost liczby sprzedawców detalicznych, którzy nie radzą sobie z obecną sytuacją, jednakże zróżnicowany popyt w całym regionie nadal przyczynia się do wzmocnienia odporności”*.

Wnioski z tych obszarów mogą wpływać korzystnie na kierunek rozwoju sektora nieruchomości logistycznych w fazie „Ożywienia” po pandemii.

- **Pandemia przyspieszyła ewolucję w sprzedaży detalicznej.** Wskaźnik penetracji handlu elektronicznego w USA wzrósł z 15 procent pod koniec 2019 r. do ponad 25 procent w kwietniu 2020 r.¹, co oznacza że w ciągu kilku miesięcy dokonana została zmiana przewidziana na okres kilku lat. Dział Badań Prologis szacuje, że wskaźnik penetracji w całym 2020 r. wyniesie niemal 20 procent, a zatem będzie wyższy niż przewidywane przed pandemią 16,9 procent.
- Wybiegając w przyszłość, do rzeczywistości post-covid, **można spodziewać się, że nacisk na wzmocnienie odporności łańcuchów dostaw przyczyni się prawdopodobnie do większej intensywności użytkowania powierzchni logistycznych** zarówno przez klientów z branży e-commerce jak i handlu stacjonarnego. Jednocześnie stale rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie w handlu elektronicznym potwierdza prognozy zwiększonego popytu.
- **E-commerce potrzebuje trzy razy więcej powierzchni logistycznej niż sprzedaż stacjonarna** – potwierdzają to dane z 2019 r. Utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik, przy stale rosnącej penetracji handlu elektronicznego w fazie gospodarki „Zostań w Domu” potwierdza potrzebę zapewnienia dodatkowej powierzchni pod elektroniczną obsługę zamówień (e-fulfillment).

- **Sprzedawcy detaliczni, którzy w ostatnim czasie ogłosili upadłość², odpowiadają za niewielką część popytu na nieruchomości logistyczne, a ich centra dystrybucji zlokalizowane są z dala od ośrodków miejskich.** Łącznie klienci tego typu odpowiadają jedynie za 20 punktów bazowych wskaźnika zajętości na amerykańskim rynku nieruchomości logistycznych.
- **Podczas gdy ogólna działalność utrzymuje się na stałym poziomie, wskaźnik działalności przemysłowej Prologis IBI™ zwiększył się o dodatkowe 16 punktów w stosunku do wyniku z kwietnia.** Podobnie jak w przypadku wielu innych wiodących wskaźników popytu, amerykański wskaźnik działalności przemysłowej IBI™ w badaniu z 21–26 maja osiągnął wartość 45, co oznacza znaczny wzrost w porównaniu z rekordowo niskim wynikiem z kwietnia na poziomie 29.
- **Spośród głównych branż, w których działają klienci, w maju najwyższe wyniki działalności odnotowano w transporcie, natomiast najniższy wynik utrzymywał się wśród dostawców usług.** Większość firm w mniejszym lub większym stopniu utrzymuje swoją działalność, poziom wykorzystania powierzchni pozostaje wysoki, a aktywność się zwiększa. W związku z tym poziom pobierania czynszów – stanowiący ponad 95 procent tego co zwykle – w przypadku nieruchomości logistycznych utrzymywał się w maju na wyższym poziomie niż w innych rodzajach nieruchomości.³

Wnioski:

Warunki gospodarcze na rynku nieruchomości logistycznych poprawiają się - klienci mogą mieć już niewiele czasu, aby wykorzystać ten moment. Podnoszący się wskaźnik IBI sugeruje, że istnieje rynkowy potencjał dla firm korzystających z usług logistycznych, a e-commerce prawdopodobnie nadal będzie odgrywał kluczową rolę w generowaniu zysków, nawet po powrocie społeczeństw do normalności. W przypadku kontynuacji twórczej destrukcji w sektorze sprzedaży detalicznej, niedostateczne wykorzystanie nieruchomości logistycznych – szczególnie tych w najbardziej pożądanym lokalizacjach – przez tracących udziały w rynku detalistów oznacza, że same obroty niewiele pomogą. Większość klientów w tym sektorze postawi raczej na - wymagające większych powierzchni - zintensyfikowanie operacji typu e-fulfillment.

[Pełny raport dostępny jest na stronie Prologis.](#)

Prologis na bieżąco analizuje napływające globalne dane i publikuje aktualizacje dotyczące wpływu COVID-19 na rynek nieruchomości logistycznych [na dedykowanej stronie](#), gdzie znajdują się także [pierwsza](#), [druga](#), [trzecia](#) oraz [czwarta](#) i [piąta](#) część raportu.

Źródła:

1. Adobe Analytics, Euromonitor, U.S. Census
2. JC Penney, J. Crew, Stage Stores, Neiman Marcus, Tuesday Morning, Pier 1 Imports
3. <https://www.reit.com/data-research/research/nareit-research/reit-industry-may-2020-rent-collections>

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 90 milionów metrów kwadratowych w 19 krajach. Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne ponad 5 500 różnym klientom obejmującym dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.

W europejskim portfolio Prologis znajduje się obecnie 756 budynków o powierzchni 18,5 miliona metrów kwadratowych (stan na 31 marca 2020r.)