

# Logistické nemovitosti a e-commerce napomáhají udržitelnosti



Prologis Capelin Distribution Center, Torrance, Kalifornie

## Shrnutí

Udržitelnost je pro odvětví logistických nemovitostí dlouhodobou prioritou, což se projevuje zejména v navrhování budov a jejich energetické efektivitě. S výrazným růstem e-commerce sektoru a jeho zásadním podílem na poptávce po logistických řešeních je důležité brát jej při hodnocení udržitelných řešení na zřetel.

E-commerce zvyšuje udržitelnost maloobchodu, jak dokazují detailní akademické studie měřící jeho konečné dopady na životní prostředí. Klíčem k posílení udržitelnosti v maloobchodě je omezení vlivů dopravy – největšího zdroje emisí ve Spojených státech. V tomto ohledu je e-commerce efektivnější. Konsolidací nákladní dopravy, v jejímž rámci je zboží namísto z bodu do bodu doručováno po okružní trase, klesá – z hlediska kilogramů vyprodukovaného CO<sub>2</sub> ekv. – uhlíková stopa z dopravy o více než 50 %. Při stoupajícím tempu využívání elektromobilů doručovacími společnostmi (v porovnání s rozsáhlejší individuální automobilovou dopravou zákazníků) se úspory vyprodukovaného CO<sub>2</sub> díky online nakupování ještě zvyšují. E-commerce si sice žádá větší množství obalů, to však stále nepřevyšuje úspory z přepravy, které e-commerce provázají. Celkově se odhaduje, že výsledný negativní vliv e-commerce na životní prostředí je přibližně o 15 % nižší než u nakupování v kamenných obchodech.

## Úvod

Špičkové výzkumy, jež realizovaly MIT, GRESB, Carbon Management a další centra využívající komplexní statistické modelování, vyčíslily uhlíkovou stopu jednotlivých maloobchodních modelů. Z konečných čísel vyplývá, že z hlediska uhlíkové stopy je e-commerce udržitelnější než tradiční model kamenných prodejen. Doprava má nejvýraznější vliv na životní prostředí a e-commerce je s dobře organizovaným systémem doručování z hlediska udržitelnosti podstatně efektivnější. V budoucnu podle všeho dokonce dojde k ještě výraznějšímu snižování emisí, jelikož pokračující optimalizace dodavatelského řetězce přináší environmentální i provozní výhody. V dlouhodobém horizontu vytvoří značnou výhodu v oblasti udržitelnosti synergie následujících tří soudobých aspektů:

### 1. Územní strategie – pozitivní vliv neustále se vyvíjejícího dodavatelského řetězce.

Současný řetězec má svou provozní síť blíže koncovým zákazníkům, čímž redukuje uhlíkové emise, snižuje počet najetých kilometrů a minimalizuje operativní náklady.

→ **Jak k tomu dochází:** Situovat zboží blíž ke koncovým spotřebitelům přináší ekologické výhody díky možnosti **konsolidace balíkových zásilek za účelem maximalizace objemu zboží, které je přepravováno do města.** Budovy typu Last Touch® a City Distribution (více informací v naší dvoudílné zprávě o klasifikaci nemovitostí) nevyžadují pouze blízkost spotřebitelů, poskytují také příležitost ke snížení celkových emisí z dopravy prostřednictvím efektivnější distribuce (viz obr. 1). Tato doručovací strategie je podporována

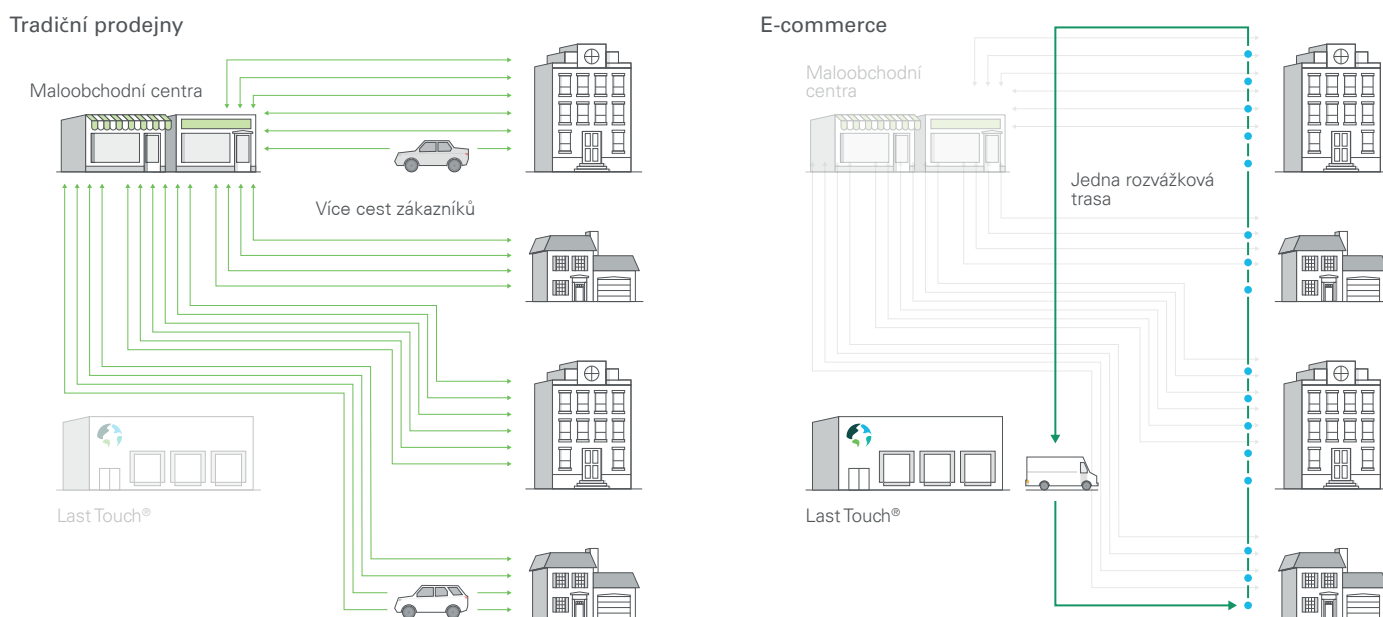
analytikou a technologiemi, jež umožňují výběr nejefektivnějších tras. Odborné studie odhadují, že dopad dopravy na životní prostředí v rámci sektoru e-commerce je ve srovnání s kamennými obchody méně než poloviční, a to i při zohlednění vyšší míry návratnosti zboží.

### 2. Prodejní kanál – provozovatelé online obchodů aktivně vyhledávají možnosti, jak minimalizovat své náklady prostřednictvím konsolidace objednávek a optimalizace doručovací sítě.

Koncentrací pohybu zboží do zhuštěných a optimalizovaných doručovacích sítí může být uhlíková stopa online nákupů až o 50 procent nižší než u tradičního obchodu. To dělá e-commerce udržitelnější než kamenné prodejny.<sup>1</sup> Různé způsoby nakupování mají různé dopady na životní prostředí. Uhlíkovou stopu ovlivňuje například i velikost nákupních košíků, míra vracení produktů a počet ujetých cest.

→ **Jak k tomu dochází:** Když zákazník nakupuje online, nepotřebuje se osobně dopravit do obchodu, aby našel a pořídil zboží. Objednávka je místo toho zkonsolidována s nákupy ostatních zákazníků, umístěna do velkého nákladního auta a doručována společně s dalším zbožím po jedné trase. Podle MIT **tato efektivní metoda doručování produkuje výrazně nižší uhlíkovou stopu, než jaká by vznikla, kdyby každý jednotlivec cestoval do a z obchodů za účelem uskutečnění nákupů.**<sup>2</sup> Se stoupajícím množstvím produktů nakoupených online se zvyšuje i celková efektivita.

Obr. 1:  
VÝZNAMNÉ ÚSPORY NÁKLADŮ NA DOPRAVU PLYNOUCÍ ZE SÍTĚ E-COMMERCE



Environmentální dopady balení produktů v e-commerce jsou v porovnání s tradičními způsoby prodeje vyšší. Odhaduje se, že generují zhruba 1 kg CO<sub>2</sub> ekv. a tvoří většinu environmentálních dopadů online nakupování. Obaly však stále mají nižší vliv než doprava (přibližně o 25 %) u tradičního nakupování v kamenných obchodech (viz obr. 2).

**3. Technologie – budoucnost je tady.** Vlastníci a uživatelé logistických nemovitostí si stále více osvojují způsoby využití obnovitelných zdrojů energie a technologie sloužící k udržitelnému provozu budov, čímž se snižuje jejich celková uhlíková stopa a plnění krátkodobých i dlouhodobých cílů je realističtější.

→ **Jak k tomu dochází:** Doručování prostřednictvím elektronických vozidel je stále častější a ekonomicky dostupnější. Více než 90 procent cílů doručování se nachází v okruhu 100 kilometrů – to je dosažitelná vzdálenost i pro vozidla s nulovými emisemi.<sup>3</sup> Četnější nasazování elektromobilů má potenciál snížit dopad dopravy na životní prostředí v rámci e-commerce na více než polovinu. Pokud jde o zákazníky a investory, klíčové je alokovat rozhodovací kompetence o udržitelném obchodování přímo na stranu zákazníků logistických firem. Ti, kteří investují do ekologických technologií, získají výhodu před konkurencí i důvěru spotřebitelů a investorů, jejichž zájem o udržitelný obchod se časem ještě zvýší.

#### PŘÍPADOVÁ STUDIE

### V celé Evropě jsou udržitelné dopravní technologie na vzestupu.

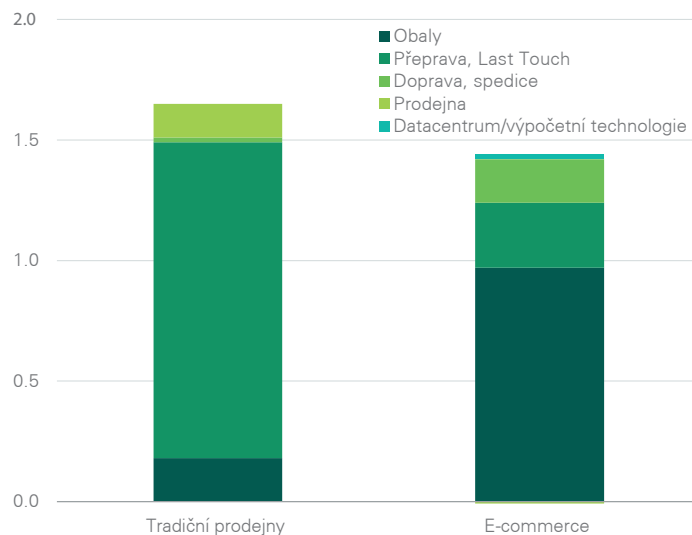
Největší evropská města zavedla zóny s nulovými a velmi nízkými emisemi. Kamiony mohou do těchto oblastí vjet v noci, kdy je provoz klidnější, a doručují zásilky do menších skladů blízko spotřebitelů. Z nich ráno nákladní kola a elektromobily dopravují zboží ke dveřím spotřebitelů.

→ **Výstup: Noční doručování vede k efektivnější vykládce a snižování emisí.**

Obr. 2:

#### EMISE OXIDU UHLÍKÉHO (CO<sub>2</sub>) PODLE FORMÁTU PRODEJE

Kilogramy CO<sub>2</sub>



Zdroj: Environmental Analysis of US Online Shopping, MIT Center for Transportation & Logistics

## Závěr

I díky implementaci udržitelných konstrukčních prvků je sektor logistických nemovitostí lídrem v rámci komerční výstavby. Příhodně situovaná logistická nemovitost je navíc stále důležitější součástí optimalizace dodavatelských řetězců a udržitelnosti v éře e-commerce. Z důvodu možnosti snížit produkci uhlíku budou stoupat požadavky na koncentrování distribuce v městských oblastech.

Rozšiřování e-commerce zároveň podporuje udržitelnost, protože model slučování nákupů do dodávek, které nákladní auta doručují přímo do domu, se stává stále účinnějším, a to i po zohlednění nutnosti dodatečných obalů a vyšší návratnosti produktů.

Spolu s poptávkou po spotřebním zboží šetrném k životnímu prostředí roste i míra využívání elektromobilů a dalších udržitelných dopravních technologií.

Tato analýza představuje první ze studií výzkumného oddělení Prologis Research o tomto rozvíjejícím se tématu. Fenoménu udržitelnosti se hodláme věnovat i nadále a budeme tak činit s ohledem na vývoj technologií, spotřebitelských návyků a míry adopce.



Pokud se chcete dozvědět více o konkrétních závazcích společnosti Prologis týkajících se udržitelnosti, navštivte [sekcí Udržitelnost](#) na Prologis.com.

## Poznámky

1. *Environmental Analysis of US Online Shopping, MIT Center for Transportation & Logistics*
2. *Environmental Analysis of US Online Shopping, MIT Center for Transportation & Logistics*
3. U.S. National Renewable Energy Laboratory (NREL)

## 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 jakékoli formě a jakýmikoliv 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 30. září 2019 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 797 milionů stop čtverečních (74 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích. Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 5 100 zákazníků ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.

Prologis  
Pier 1, Bay 1  
San Francisco, CA 94111  
Spojené státy americké  
+1 415 394 9000  
[www.prologis.com](http://www.prologis.com)

Copyright © 2019 Prologis, Inc. Všechna práva vyhrazena.