

ZVLÁŠTNÍ ZPRÁVA O COVID-19 | Páté vydání | 12. května 2020

# Změny v dodavatelském řetězci vytváří podmínky pro vznik nové poptávky



Prologis Park Tres Rios, Izcalli, Mexiko

*V pátém pokračování naší zvláštní zprávy o COVID-19 a jeho důsledcích pro logistické nemovitosti vyčíslujeme potenciální nárůst dlouhodobé poptávky plynoucí ze zvyšování úrovně zásob a rychlejší míry adopce e-commerce ve třetí fázi průběhu globální pandemie, kterou jsme pojmenovali jakou „novou normu“.*

## Úvod

Rychlejší míra adopce e-commerce a zvětšování zásob mají v USA potenciál generovat poptávku po 400 a více milionech stop čtverečních logistických prostor, respektive 150–200 milionech stop čtverečních ročně po dobu dvou až tří let.

- **Změny v dodavatelských řetězcích s cílem přizpůsobit se rozšiřování e-fulfillmentu by měly vytvořit čistý nárůst poptávky celkem o 140–185 milionů stop čtverečních.<sup>1</sup>** Poptávka po e-fulfillmentu by měla být nejvyšší v lokalitách blízko koncových spotřebitelů, například u nemovitostí typu Last Touch® a City Distribution.
- **Objem zásob by se mohl v zájmu podpořit odolnost společností zvýšit o 5 až 10 % , což by v souhrnu znamenalo přírůstek poptávky o 285–570 milionů stop čtverečních.<sup>2</sup>** Nová poptávka plynoucí z růstu zásob by se mohla rozptýlit rovnoměrněji do distribučních sítí.

## Zvýšení míra adopce e-commerce si žádá investice do distribuce

**Každá změna podílu mezi kamenným a online prodejem o 100 bazických bodů se v Spojených státech přetavuje do čisté poptávky po nových prostorách na úrovni 46 milionů čtverečních stop.** Míra penetrace již stoupá ročně o 100–150 bazických bodů<sup>3</sup>; od března do půlky dubna však zaznamenala e-commerce 30% nárůst<sup>4</sup>, což značí, že v roce 2020 by mohla růst o 300–400 bazických bodů. To by vyvolalo čistý přírůstek poptávky po 140–185 milionech stop čtverečních (což znamená oslabení kamenného prodeje). Část této poptávky se již projevila v reakci na koronavirovou pandemii, ale samotné rozšiřování distribučních kapacit může trvat déle než rok. Kromě rostoucí poptávky na straně maloobchodu by měly ze zvýšeného objemu dodávek těžit také podniky působící v oblastech doručování zásilek nebo výroby papíru a obalů. Poptávka po službách a potřeba optimalizovat náklady na dopravu pravděpodobně zvýší zájem o budovy typu Last Touch<sup>®</sup> a City Distribution.

**Rychlejší míra adopce e-commerce by měla vyžadovat větší investice do dodavatelského řetězce ze strany odvětví, pro něž bylo její využívání dosud méně typické, jako je potravinářství.** Některé kategorie zákazníků jsou stále v raných fázích zavádění online prodeje, včetně prodeje potravin a nápojů či stavebnictví/kutilských potřeb. V posledních týdnech prodejci potravin hlásili 3- až 4násobné meziroční zvýšení online prodejů. I když tento nárůst nemusí být trvalý, má potenciál přetrvat, jelikož mnoho nových spotřebitelů se seznámilo s online prodejem a objevilo jeho výhody. Růst těchto kategorií posílí požadavky na doručování zboží ve stejný nebo následující den. Kromě jiného to byly totiž právě 3- až 5denní doručovací lhůty, které zabraňovaly rychlejší adopcii e-commerce v maloobchodních sektorech, kde se zákazníci obvykle řídí krátkodobými plány. Pro tato odvětví je typická relativně nižší míra e-fulfillment operací. Proto bude přenastavení jejich dodavatelských

Obrázek 1

### PODÍL E-COMMERCE NA MALOOBCHODNÍCH TRŽBÁCH

	PODÍL E-COMMERCE
Potraviny a nápoje	2 %
Autodíly	3 %
Stavebnictví a kutilství	9 %
Zdravotní péče	12 %
Spotřební zboží	15 %
Domácí potřeby	16 %
Oděvy	24 %
Diverzifikovaný maloobchod	27 %
Sportovní potřeby	28 %
Elektronika/spotřebiče	33 %

Poznámka: Za rok 2019

Zdroj: Euromonitor, U.S. Census

řetězců vyžadovat značné investice do nemovitostí. Z této změny by mohly těžit třetí strany v podobě logistických specialistů. Odvětví, jako jsou diverzifikovaný maloobchod nebo elektronika, využívají e-fulfillment operace již dlouhodoběji a stále zaznamenávají vysoký růst tržeb.

## Větší objem zásob může podstatně zesílit poptávku

**Odhaduje se, že nárůst zásob o 100 bazických bodů se v USA převede do nové poptávky po logistických prostorách o rozloze 57 milionů stop čtverečních.** Návrat k poměru zásob k prodeji v maloobchodu ze současné hodnoty 1,45 na průměrných 1,65 z 90. let

by vyžadovalo růst objemu zásob o 15 % a udržení stabilních prodejů.<sup>5</sup> Pravděpodobně by se takto jednalo o jedno z největších vůbec možných navýšení úrovně zásob, nicméně pandemie poukázala na kompromisy, které byly v dodavatelských řetězcích uplatňovány s cílem maximalizovat efektivitu. Nebyly schopné zareagovat na potřeby zákazníků, v důsledku čehož došlo ke snížení jejich zisků.

Obrázek 2

### POMĚR MEZI ZÁSOBAMI A PRODEJEM, MALOOBCHOD



Zdroj: U.S. Census Bureau

Skladovat větší objem zboží dokáží všichni zákazníci a toto řešení je relativně snadno implementovatelné. Kromě toho zůstanou účetní náklady při rekordně nízkých úrokových sazbách také nízké. Provedli jsme výpočty s modelovým růstem zásob o 5–10 %, což by v USA vyvolalo poptávku po dalších 285–570 milionech stop čtverečních prostor. Očekáváme, že tento posun povede k obecnému růstu poptávky po logistických nemovitostech s důrazem na velká spotřebitelská centra, přístup k dopravním trasám a na moderní budovy.

Obrázek 3

### POMĚR MEZI ZÁSOBAMI A PRODEJEM

	POMĚR
Potraviny a nápoje	0,7
Zdravotní péče	1,1
Papír a obalové materiály	1,2
Elektronika/spotřebiče	1,3
Diverzifikovaný maloobchod	1,4
Spotřební zboží	1,6
Stavebnictví a kutilství	1,7
Domácí potřeby	1,8
Autodíly	2,0
Obchodní domy	2,2
Sportovní potřeby	2,2
Oděvy	2,2
Průmysl/stroje	2,7

Zdroj: U.S. Census Bureau

**Mnoho zákazníků pravděpodobně vytvoří větší zásoby, aby zajistili odolnost dodavatelského řetězce.** Několik zákaznických skupin se vyznačuje tím, že jejich dodavatelské řetězce jsou v současnosti velmi štíhlé. Týká se to segmentu potravin a nápojů, elektroniky/spotřebičů, zdravotnictví a diverzifikovaného maloobchodu. Ve fázi „nové normy“ by mohla být poptávka po logistických nemovitostech podpořena přehodnocením ideální úrovně zásob soustředěných v zákaznických odvětvích, která si před pandemií COVID-19 udržovala malé rezervní zásoby.

## Segmenty rostoucí během „stay-at-home“ ekonomiky budou klíčovými hybateli v době po COVID-19

**Potraviny, zdravotní péče, spotřební zboží a diverzifikovaný maloobchod patří mezi segmenty s předpokladem, že je posílení e-commerce a přehodnocování úrovně zásob ovlivní dlouhodobě.**

Tyto skupiny zákazníků obsazují přibližně jednu třetinu portfolia Prologis. Ve srovnání s celou ekonomikou tvoří v segmentu logistických nemovitostí již většinu a ve fázi zotavování by měly být dobře připraveny dosahovat ještě lepších výsledků.<sup>6</sup> V důsledku toho očekáváme, že ke změnám v dodavatelských řetězcích by mohlo dojít rychle, protože pocit nejistoty bude ve fázi „nové normy“ odeznívat.

## Nový přístup k zajišťování zdrojů by mohl vytvořit nová spotřebitelská centra

**Příprava na další narušení ekonomiky může postupně tlačit mnohé segmenty směrem ke větší diverzitě výrobních lokalit (včetně tzv. on-shoringu a near-shoringu).** Zatímco z výrobního procesu vychází výrazně menší poptávka po logistice než ze spotřebního konce dodavatelských řetězců, přesun výrobních lokalit by mohl vytvořit nová střediska spotřeby, která budou muset obsluhovat zákazníci logistických nemovitostí z mnoha různých odvětví. Nízkonákladové výrobní lokality, jako jsou Mexiko nebo střední a východní Evropa, již začínají zaznamenávat zvýšený zájem. Tyto změny – které jsou nákladnější a náročnější než výše popisované relativně jednoduché úpravy distribuční sítě – budou pravděpodobně otázkou dlouhodobého horizontu a projeví se až v průběhu příštích let.

## Závěr

Očekáváme, že ponaučení získaná během pandemie zvýší ve fázi „nové normy“ poptávku po logistických nemovitostech. Výzkumné oddělení Prologis Research odhaduje, že v příštích dvou až třech letech jen v USA vznikne poptávka po 400 a více milionech stop čtverečních logistických prostor, protože společnosti se adaptují na rostoucí sílu e-commerce a potřebu vyšších objemů zásob. Růst objemu dodávek určených přímo konečným spotřebitelům a potřeba rychlého doplňování zásob by měly i nadále zdůrazňovat důležitost logistických nemovitostí situovaných v blízkosti koncových spotřebitelů.

## Poznámky

1. Na základě maloobchodní tržby ve výši 5,5 bilionu amerických dolarů, z čehož 100 bazických bodů představuje maloobchodní tržby na úrovni 55 miliard dolarů. Míra využití prostor je následovná: 1,168 milionu stop čtverečních na miliardu dolarů pro online prodej a 328 tisíc stop čtverečních na miliardu dolarů pro kamenný prodej (840 tisíc stop čtverečních na miliardu).
2. Na základě koeficientů z dvoufaktorové regresní analýzy OLS reálných zásob a prodejů v maloobchodě zastoupeném v růstu poptávky po logistických nemovitostech na americkém trhu, od roku 1992 do roku 2019.
3. Čtvrtletní zpráva o e-commerce U. S. Census Bureau
4. Rakuten Intelligence
5. Poměr zásob a prodeje v maloobchodě, U. S. Census Bureau, průměr z 90. let počítaný mezi lety 1992 až 1999, jelikož sběr dat začal až v roce 1992.
6. Pro víc informací navštivte <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/customer-resilience-amid-high-economic-volatility>.

## 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. Ačkoliv 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 jejich 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. březnu 2020 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 965 milionů stop čtverečních (90 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích.

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