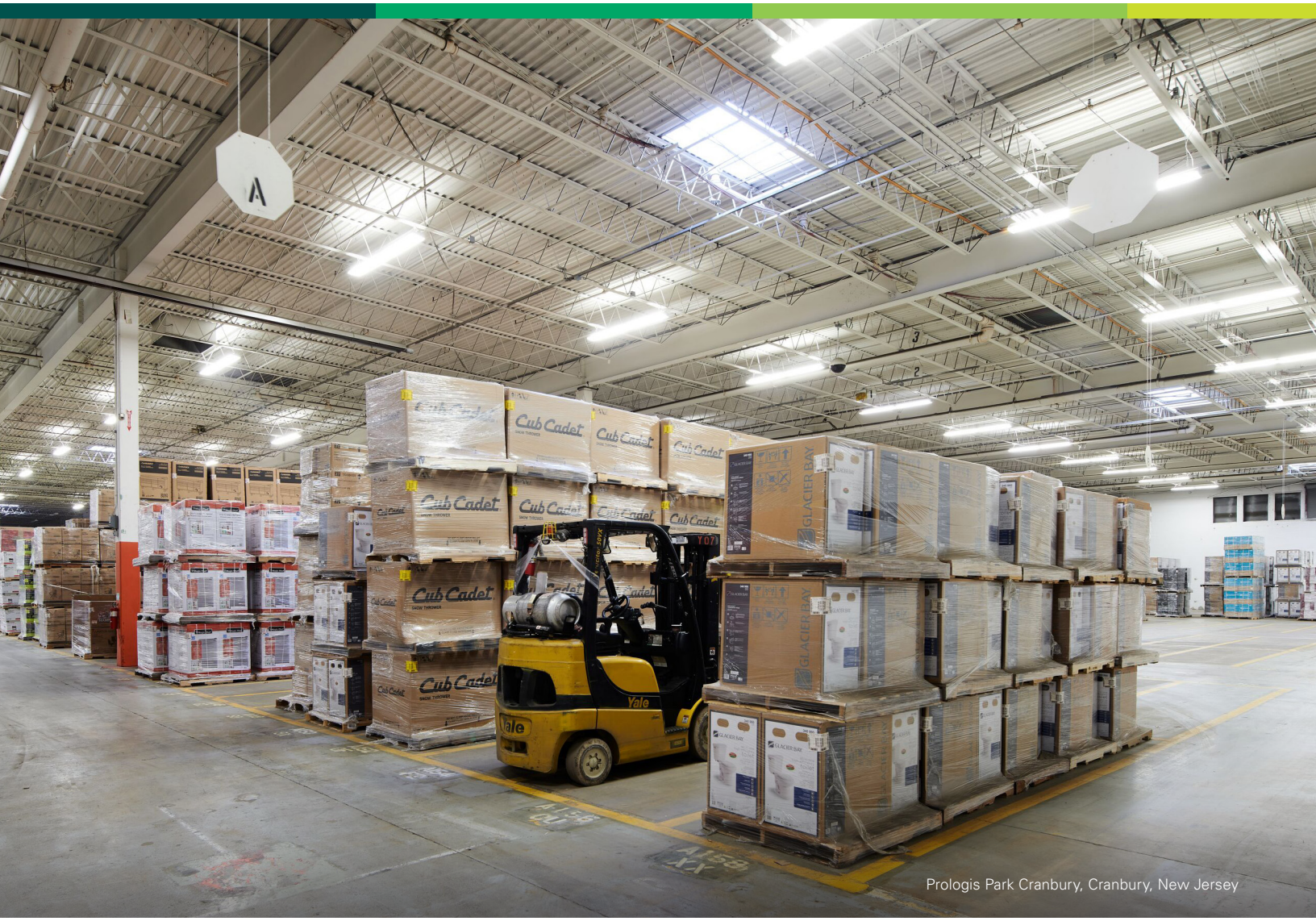
PROLOGIS®
Research

ZVLÁŠTNÍ ZPRÁVA O COVID-19 | Šesté vydání | 17. června 2020

Rychlejší vývoj maloobchodu by mohl podpořit poptávku po dobře umístěných logistických prostorech



Prologis Park Cranbury, Cranbury, New Jersey

Pandemie urychlila změny v maloobchodu, což významně ovlivnilo segment logistických nemovitostí. V této zprávě se opět vracíme k tématu využívaní e-commerce a kamenného prodeje, zkoumáme strukturu dodavatelských řetězců dotčených retailových odvětví a přinášíme informace o zákaznické aktivitě a míře využití prostor za polovinu čtvrtletí. Poznatky z těchto tří oblastí přinášejí výhodu pro segment logistických nemovitostí ve fázi zotavování z pandemie.

Úvod

- **Pandemie urychlila vývoj maloobchodu.** Míra penetrace e-commerce v USA se v dubnu 2020 zvýšila na více než 25 % z původních 15 % na konci roku 2019,[1] čímž se urychlilo tempo adopce o několik let. Prologis Research odhaduje míru penetrace e-commerce za celý rok 2020 na téměř 20 % oproti 16,9 % předvídaným před pandemií.
- **Podle údajů z roku 2019 vyžaduje e-commerce oproti kamennému prodeji více než trojnásobek logistických prostor.** Pokud by míra penetrace e-commerce zůstala na úrovni dosažené během fáze „stay-at-home", nadále by zvyšovala poptávku po dodatečných prostorách určených pro e-fulfilment.
- **Maloobchodníci, kteří vyhlásili bankrot[2], si připisují velmi malou část poptávky po logistických nemovitostech a jejich distribuční centra se nacházejí dále od populačních center.** Míra obsazenosti logistických nemovitostí těmito maloobchodníky představuje na americkém trhu pouze 20 bazických bodů.
- **Celková aktivita roste. Index aktivity Prologis IBI™ se od dubna zvýšil o 16 bodů.** V USA, podobně jako jiné prestižní indikátory poptávky, vykázal v průzkumu z 21. – 26. května hodnotu 45, přičemž v dubnu byl na rekordně nízké úrovni 29.

E-commerce vyžaduje oproti kamennému prodeji více než trojnásobek prostoru

Rozvoj dodavatelských řetězců pro e-fulfilment odpovídá rychlému růstu online prodejů. Podle naší studie 30 předních amerických maloobchodníků v roce 2019 zaznamenalo navýšení logistických operací o 9 %, ve srovnání s 6–7% růstem z předchozích pěti let, a to z důvodu přizpůsobení se rostoucí e-commerce.[3] Online maloobchodní prodej si oproti kamennému prodeji nadále žádal více než trojnásobek logistických prostor, protože 100 % zásob ukládá ve skladu, nikoli v regálech obchodů. To přináší větší rozmanitost produktů, větší množství zásob, prostorově náročné doručovatelské operace a jiné dodatečné činnosti, například potřebu zpracování vratek.

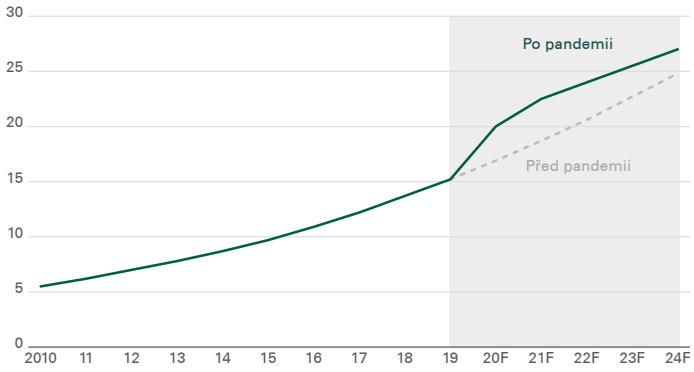
Růst online prodejů bude vyžadovat další investice do kapacit v oblasti e-fulfilmentu. Poměr intenzity využití online prodeje oproti prodeji v kamenných prodejnách se za posledních pět let pohyboval mezi 3,0 a 3,5 ve prospěch kamenného prodeje, což je v rozporu s jeho obecně očekávaným poklesem v návaznosti na vyšší efektivitu e-fulfilmentu. Stabilita tohoto poměru naznačuje, že dodavatelské řetězce nebyly před pandemií připravené na budoucí rovnováhu mezi prodejem online/v kamenných obchodech. Poté se v prvních čtyřech měsících roku 2020 zvýšila míra penetrace e-commerce rychleji než v předchozím desetiletí, což bylo podporováno „stay-at-home" ekonomikou. Při pohledu na období po pandemii se dá očekávat tlak na vznik odolných dodavatelských řetězců, které zvýší míru využití jak e-commerce, tak kamenného prodeje, přičemž stále vyšší zájem o prostory pro potřeby e-commerce nás utvrzuje, že můžeme očekávat další změny podporující poptávku. O tom již ostatně informovala i naše předchozí speciální zpráva o vlivu COVID-19 na logistické nemovitosti.

E-COMMERCE VYŽADUJE OPROTI KAMENNÉMU PRODEJI ±3X VÍCE DISTRIBUČNÍCH PROSTOR

	PRODEJE US $, MLD.	BUDOVY STOPY ČTV., MIL.	PRODUKTIVITA US $/STOPY ČTV.	EFEKTIVITA STOPY ČTV./ 1 MLD. US $
Online	234 mld. $	265	886 $	**1 174 tis. stop čtv.**
				±3X
Kamenné prodejny	1 343 mld. $	449	2 992 $	**334 tis. stop čtv.**

Zdroj: Internet Retailer, firemní evidence, Prologis Research
Poznámka: Na základě firemních 10-K reportů z roku 2019

PENETRACE E-COMMERCE PRODEJE, USA
Podíl e-commerce na celkových prodejích v maloobchodě v %



Zdroj: U.S. Census Bureau, Euromonitor, předpověď Prologis Research

Narušení kamenného prodeje by mělo mít malý dopad na logistickou poptávku a nabídku

Významní maloobchodníci, kteří vyhlásili v roce 2020 bankrot [4], představují méně než 20 bazických bodů z celkové obsazenosti na trhu logistických nemovitostí v USA. Bankrot nemusí nutně znamenat ukončení provozu, ale i kdyby tyto společnosti opustily veškeré pronajaté prostory, mělo by to velmi omezený dopad na dostupnou logistickou nabídku. Specifikem segmentu logistických nemovitostí je široká škála odvětví zastoupených mezi zákazníky, včetně maloobchodníků, velkoobchodníků, výrobců a poskytovatelů služeb. Maloobchodníci tvoří přibližně 40 % poptávky po logistických nemovitostech. V této kategorii představuje maloobchod na bázi kamenného prodeje asi 60–70 % poptávky a 30–40 % poptávky vychází ze strany e-commerce zákazníků. Kromě přírůstkové poptávky v segmentu maloobchodu generuje přechod k e-commerce také potenciál pro novou aktivitu pro B2B segmenty spojené s poptávkou v logistice, včetně přepravců či dodavatelů papíru a obalů.

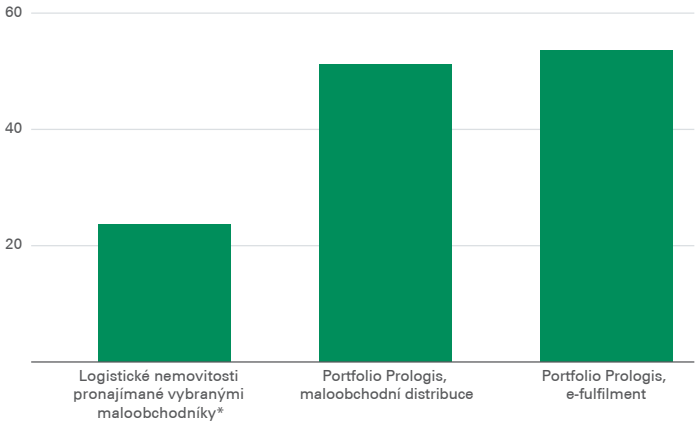
Tito maloobchodníci sídlí v logistických lokalitách, které oproti celku portfolia Prologis generují poloviční průměrný příjem.[5] Při výběru umístění svých budov se Prologis zaměřuje na přístup ke spotřebitelským centrům. Studie ukazuje, že zákazníci v průměrné nemovitosti Prologis ve Spojených státech generují z okruhu 10 mil dvojnásobné příjmy ve srovnání s logistickými nemovitostmi obsazenými maloobchodníky, kteří nedávno vyhlásili bankrot. Tito zákazníci mají tendenci volit méně obydlené lokality, které nejsou ideální pro rychlé zásobování nebo přímé dodávání zboží spotřebitelům. Mnoho z nich mělo své dodavatelského řetězce centralizované, tvořily je výhradně střední až velké budovy s průměrnou velikostí 600 000 čtverečních stop. To je v kontrastu s novodobými vzory přejímanými rostoucími maloobchodníky, kteří přecházejí na decentralizované sítě v blízkosti spotřebitelských center a pronajímají si budovy typu City Distribution či Last Touch®.

Aktivita i míra využití v květnu prudce narostly

Index průmyslové aktivity Prologis (IBI ™) v květnu znovu stoupnul a to na 45,1 z historicky nejnižší úrovně 25,8 zaznamenané v dubnu. To pořád představuje čistý pokles aktivity ve skladech a odpovídá charakteristikám menší recese (hodnoty vyšší než 50 znamenají růst). Toto výrazné zlepšení však zvyšuje pravděpodobnost, že jakékoli zpomalení poptávky po logistických nemovitostech bude krátkodobé. V reakci na celkovou poptávku po skladových prostorech bylo v dubnu a květnu letošního roku v rámci portfolia Prologis připraveno o 5,4 % návrhů nových nájemních spoluprací více než před rokem ve stejném období.

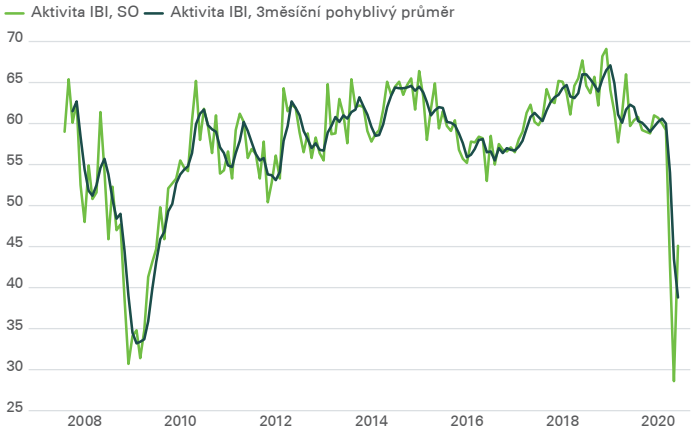
Využití prostor v dubnu vzrostlo z 83,1 % na 84,0 %, tedy o 90 bazických bodů, což je ale stále 150 bazických bodů pod úrovní před COVID-19. Kombinace oživení aktivity části zákazníků spolu s vytvářením zázemí pro skladové zásoby u zákazníků s uzavřenými prodejnami pravděpodobně tato čísla tlačila vzhůru, třebaže míra čisté aktivity klesá. To dokazuje i fakt, že maloobchodní zákazníci ještě větší míru využití prostor vykazovali v květnu – na úrovni 84,6 %.

PRŮMĚRNÝ PŘÍJEM Z OKRUHU 10 MIL
$, mld.



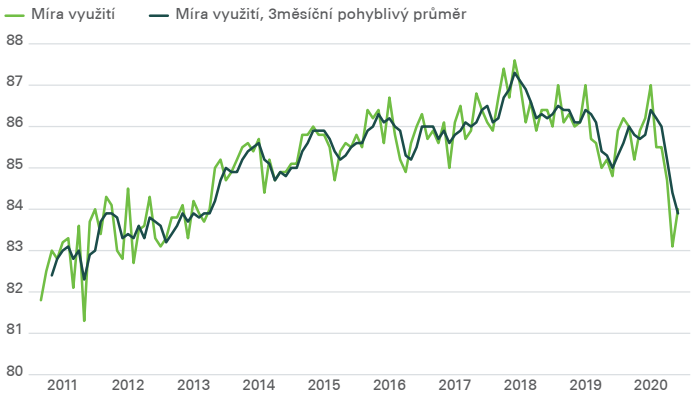
*Největší maloobchodníci, kteří v roce 2020 vyhlásili bankrot: JC Penney, J. Crew, Stage Stores, Neiman Marcus, Tuesday Morning, Pier 1 Imports
Zdroj: Záznamy SEC, U.S. Census, Prologis Research

INDEX AKTIVITY IBI
Index, 50 = neutrální, sezónně očištěný



Zdroj: Prologis Research

MÍRA VYUŽITÍ IBI
%



Zdroj: Prologis Research

Většina zákazníků přizpůsobila svůj provoz situaci s COVID-19. Přibližně 2/3 respondentů implementovaly provozní bezpečnostní opatření, včetně úpravy časů střídání směn, a přibližně 5 % respondentů reportovalo pozastavení provozu. Tyto dvě skupiny měly úroveň aktivity IBI ™ pod 40. Avšak zbývajících 28 % respondentů, kteří uváděli, že si zachovali obvyklý provoz, dosahovalo průměrné aktivity téměř 60. Mezi hlavními zákaznickými odvětvími vykázali nejvyšší úroveň aktivity ti, kteří působí v dopravě, zatímco ve službách byla míra v květnu zaznamenané aktivity nejnižší. Zinkasované nájemné bylo v květnu na úrovni více než 95 % obvyklého objemu, právě díky zachování určité kapacity provozu, vysoké míře využití prostor a oživení činnosti zákazníků. To představuje pro logistické nemovitosti lepší výsledek než pro jiné typy nemovitostí.[6]

Závěr

Časové okno, v němž mají zákazníci na logistickém trhu možnost jednat za zjednodušených podmínek, může být krátké. Oživující se index zákaznické aktivity poukazuje na možnost rychlého obnovení růstu podnikání uživatelů logistických prostor. Současně zůstane pravděpodobně i po opětovném otevření všech provozů pro generování zisku zásadní e-commerce. Zatímco na maloobchodním trhu může pokračovat tzv. „kreativní destrukce", zákazníkům z retailového segmentu sídlícím mimo nejžádanější lokality nemusí přinést postupné zvyšování obratu dostatečné zisky. Namísto toho většina maloobchodního odvětví může zahájit přechod k prostorově náročnějšímu e-fulfilmentovému provozu.

Poznámky

1. Adobe Analytics, Euromonitor, U.S. Census
2. JC Penney, J. Crew, Stage Stores, Neiman Marcus, Tuesday Morning, Pier 1 Imports
3. Záznamy SEC, Prologis Research, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE-EA
4. JC Penney, J. Crew, Stage Stores, Neiman Marcus, Tuesday Morning, Pier 1 Imports
5. Zdroje příjmů v okruhu 5 mil u společností v poznámce č. 2 ve srovnání s průměrem amerického portfolia Prologis
6. https://www.reit.com/data-research/research/nareit-research/reit-industry-may-2020-rent-collections

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 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 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 fulfilmentu.

Prologis
Pier 1, Bay 1
San Francisco, CA 94111
Spojené státy americké
+1 415 394 9000
www.prologis.com
Copyright ©2020 Prologis, Inc. Všechna práva vyhrazena

PROLOGIS® Research