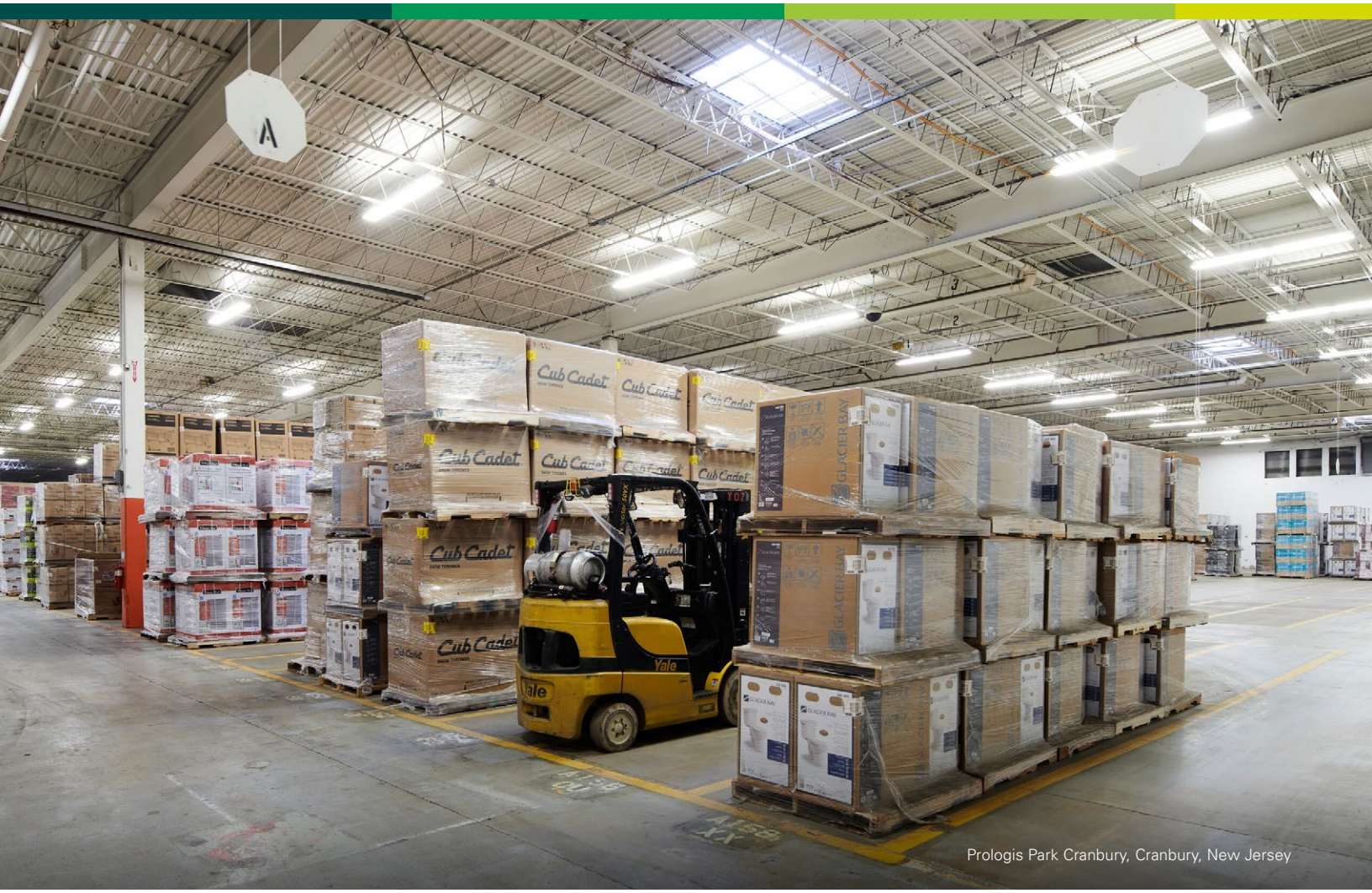
PROLOGIS® Research

COVID-19 KÜLÖNJELENTÉS | Hatodik rész | 2020. június 17.

A kiskereskedelem felgyorsult fejlődése erősítheti a jó helyen lévő logisztikai ingatlanok iránti keresletet



Prologis Park Cranbury, Cranbury, New Jersey

A világjárvány felgyorsította a kiskereskedelmi környezetben lejátszódó változásokat, mindez a logisztikai ingatlanokra nézve is jelentős következményekkel jár. Sorozatunk mostani részében ismételten megvizsgáljuk az e-kereskedelemre és a hagyományos kereskedelemre jellemző használati intenzitási arányokat, a járvány következményei által jelentősen érintett kereskedők ellátási láncában megfigyelhető mintákat, valamint ismertetjük a vásárlói aktivitásra és a kihasználtságra vonatkozó legfrissebb adatokat. A három fenti területen a logisztikai ingatlanpiacot illetően a világjárványt követő konszolidációs szakaszban pozitív trendek figyelhetők meg.

Bevezető

- **A világjárvány nyomán a kiskereskedelemben tapasztalható változások felgyorsultak.** Az Egyesült Államokban az e-kereskedelem piaci lefedettsége a 2019. év végi 15%-hoz képest 2020 áprilisában már a 25%-ot is meghaladta[1], azaz a korábbiakhoz képest több évet ugrott előre. A Prologis Research becslése szerint a járványt megelőző mindössze 16,9%-os előrejelzéssel szemben a lefedettség a teljes 2020-as évet tekintve 20% közelében alakul.
- **2019. évi adatok szerint az e-kereskedelem a hagyományos kereskedelemben szükséges logisztikai alapterület több mint háromszorosát igényli.** Ez a tartósan magas arány is bizonyítja, hogy az e-kereskedelem további alapterületet igényel, amennyiben annak előretörése továbbra is hasonló marad a „maradj otthon" gazdasági szakaszban tapasztalt ütemhez.
- **Az utóbbi időszak során csődöt jelentett kereskedők[2] a logisztikai kereslet igen kis hányadát képviselik; disztribúciós központjaik a sűrűn lakott központoktól távolabb találhatók.** Ezek a kereskedők együttesen mindössze 20 bázispontnak megfelelő részt képviselnek az USA logisztikai ingatlanpiacának teljes alapterületéből.
- **Az általános aktivitás továbbra is erőteljes, hiszen a Prologis IBI™ aktivitási indexe +16 pontot ugrott az áprilisi mélyponthoz képest.** Több más fontos keresleti mutatóhoz hasonlóan az USA IBI™ aktivitási mutató az áprilisi 29-es negatív rekordot követően a május 21-26-i felmérés szerint 45 pontos értéket ért el.

Az e-kereskedelem a hagyományos kereskedelemnél háromszor nagyobb logisztikai alapterületet igényel

Az e-fulfilment ellátási láncok fejlődése tartja a lépést az online értékesítés gyors ütemű előretörésével. A 30 vezető amerikai kereskedelmi láncra kiterjedő felmérésünk az előző öt év során mért évi 6-7%-os növekedéssel szemben 2019-ben a logisztikai lábnyom 9%-os növekedését mutatta, ami azt jelzi, hogy ezek a cégek alkalmazkodtak a folyamatosan növekvő e-kereskedelmi forgalomhoz.[3] 2019-ben is igazolódott, hogy az online kiskereskedelem a hagyományos kereskedelemhez képest több mint háromszor akkora logisztikai alapterületet igényel. Az online megrendelések teljesítéséhez nagyobb logisztikai alapterületre van szükség, hiszen (bolti tárolóhely hiányában) az árukészlet 100%-át raktárban tárolják, ami nagyobb termékválasztékot, mélyebb készletszinteket, helyigényes csomagszállítási műveleteket és további értéknövelő tevékenységeket (pl. a visszáru feldolgozását) tesz lehetővé.

Az online értékesítés növekedése további beruházásokat tesz szükségessé az e-fulfilment kapacitás növelése érdekében. Az e-kereskedelem és a hagyományos kereskedelem között a használati intenzitás aránya az elmúlt öt évben 3,0 és 3,5 között mozgott, szemben azokkal a korábbi várakozásokkal, hogy ez az arány az e-fulfilment tevékenységek termelékenyebbé válásával párhuzamosan csökkenni fog. Az arány állandósága azt jelzi, hogy a járványt megelőzően az ellátási láncok nem voltak megfelelően optimalizálva az online/hagyományos értékesítési csatornák közötti jövőbeni egyensúlyra. Az e-kereskedelem lefedettségi aránya ezt követően, 2020 első négy hónapjában a „maradj otthon" gazdaság hatására gyorsabb ütemben nőtt, mint a megelőző évtizedben. A világjárványt követő időszakot illetően a rugalmas ellátási láncok iránti fokozódó igény valószínűsíthetően növelni fogja a használat intenzitását az e-kereskedelemben és a hagyományos kereskedelemben érdekelt ügyfelek esetében egyaránt, míg az e-kereskedelem tartósan magasabb helyigénye visszaigazolja a kereslet bővülésével kapcsolatos, a koronavírus-járvány a logisztikai ingatlanpiacra gyakorolt hatásaival foglalkozó legutóbbi tanulmányunkban kifejtett várakozásainkat.

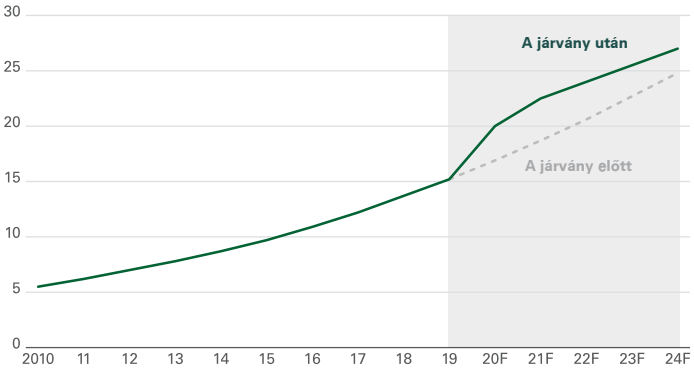
AZ E-KERESKEDELEM A HAGYOMÁNYOS KERESKEDELEMHEZ KÉPEST ±3X AKKORA TERÜLETET IGÉNYEL

	BEVÉTEL Mrd. USD	INGATLANOK M, ft²	TERMELÉKENYSÉG USD/ft²	HATÉKONYSÁG ft²/1 Mrd. USD
Online	234 Mrd. USD	265	886 USD	**1 174 ezer ft²**
				±3X
Hagyományos	1 343 Mrd. USD	449	2 992 USD	**334 ezer ft²**

Forrás: Internet Retailer, vállalati jelentések, Prologis Research
Megjegyzés: A 10-K nyomtatványon benyújtott, 2019. évi vállalati jelentések alapján

AZ E-KERESKEDELEM LEFEDETTSÉGE, USA

Az e-kereskedelem részesedése a teljes kiskereskedelmi forgalomból (%)



Forrás: U.S. Census Bureau, Euromonitor, Prologis Research előrejelzés

A hagyományos kereskedelemben bekövetkezett fennakadás a logisztikai keresletet és kínálatot valószínűsíthetően kevéssé befolyásolja

A 2020-ban csődöt jelentett nagyobb kereskedelmi láncok[4] együttes részesedése az USA logisztikai ingatlanpiacának teljes alapterületéből nem éri el a 20 bázispontot. Megjegyezve, hogy a csőd nem feltétlenül jár együtt a tevékenység megszüntetésével, még az általuk használt teljes alapterület felszabadulása is csak igen korlátozott mértékben érintené a rendelkezésre álló logisztikai alapterület nagyságát. A logisztikai ingatlanpiac egyik jellemzője, hogy milyen széles körből kerülnek ki az ingatlanokat használó szereplők, hiszen ezek között kiskereskedők, nagykereskedők, gyártó és szolgáltató vállalatok egyaránt megtalálhatók. A kiskereskedelmi ügyfelek a logisztikai ingatlanpiacon jelentkező teljes kereslet kb. 40%-át teszik ki. E kategórián belül a hagyományos, illetve az online kiskereskedelem a kereslet mintegy 60–70, illetve 30–40 százalékának felel meg. A kiskereskedelmi szegmensen belüli növekvő kereslet mellett az e-kereskedelemre való átállás a logisztikai kereslet B2B szegmenseiben – többek között a csomagszállító és a papíripari/csomagolási szolgáltatók körében – is növeli a keresletet.

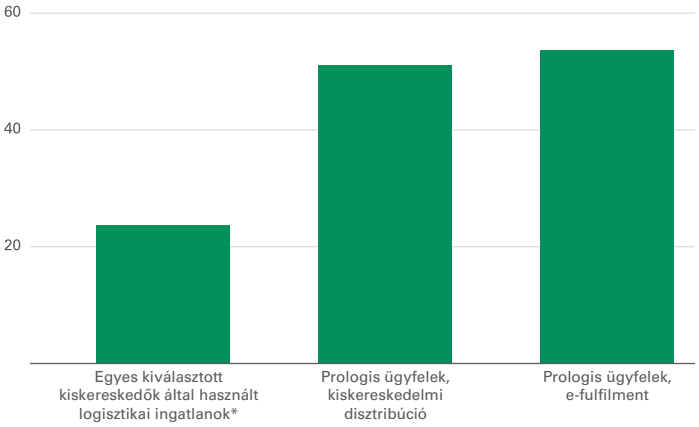
Ezek a kereskedők olyan logisztikai helyszíneken működnek, ahol az elérhető árbevétel a fele a Prologis-ügyfelek által realizált átlagos árbevételnek.[5] A Prologis helyszínválasztási stratégiájának alapja a fogyasztáshoz való hozzáférés. Egy tanulmányból kiderül, hogy az USA-ban egy átlagos Prologis ingatlan 10 mérföldes sugarú körön belül kétszer akkor árbevételre képes, mint az utóbbi időben csődöt jelentett kereskedők által használt, jellemzően kevésbé sűrűn lakott, a készletek gyors feltöltése és a fogyasztókhoz való közvetlen kiszállítás szempontjából kedvezőtlenebb helyeken található logisztikai ingatlanok. Számos ilyen ügyfél kizárólag közepes és nagyméretű ingatlanokból álló központosított ellátásilánc-hálózattal rendelkezett; az átlagos alapterület 56 000 négyzetméter volt. Ez ellentétben áll az egyre inkább a fogyasztási központok közelében található decentralizált hálózatokra áttérő, City Distribution és Last Touch® típusú ingatlanokat használó bővülő kereskedelmi láncokra jellemző legújabb trendekkel.

Májusban jelentős javulást mutattak az aktivitási és kihasználtsági mutatók

A Prologis ipari üzleti mutatója (IBI™) szerint az aktivitási index az áprilisi 25,8 pontos negatív rekordot követően 45,1 pontig erősödött vissza. Annak ellenére, hogy ez még mindig a raktári aktivitás enyhe recessziónak megfelelő nettó visszaesését jelzi (növekedés 50 feletti értékek esetén tapasztalható), a határozott javulás valószínűbbé teszi, hogy a logisztikai ingatlanok iránti kereslet tartós visszaesése nem várható. A Prologis-portfolión belül a bérleti ajánlatok az április-májusi időszakban nagyjából a raktárhelyiségek iránti folyamatos keresletnek megfelelően éves összehasonlításban – méret szerint kiigazítva – kb. 5,4%-kal nőttek.

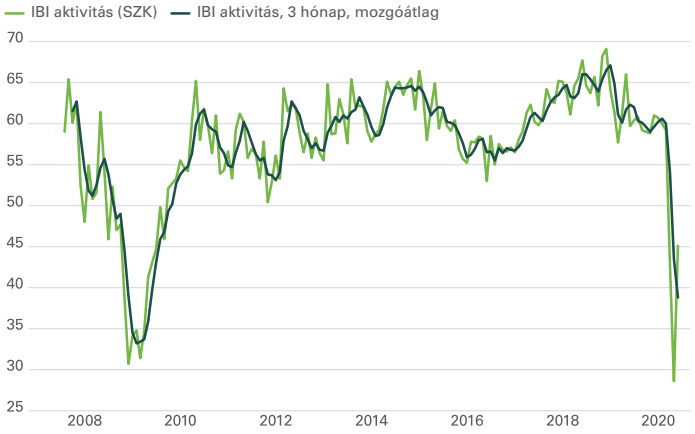
Az alapterület kihasználtsága az áprilisi 83,1%-ról 84,0%-ra nőtt, ami 90 bázispontos emelkedésnek felel meg, de még mindig körülbelül 150 bázisponttal a járvány előtti szint alatt marad. Az ügyfelek egy részének javuló aktivitási mutatója és a növekvő készletszintek a bezárt üzlethelyiségekkel rendelkező ügyfelek esetén együttesen még az

10 MÉRFÖLDES SUGARÚ KÖRÖN BELÜLI ÁTLAGOS BEVÉTEL
Mrd. USD



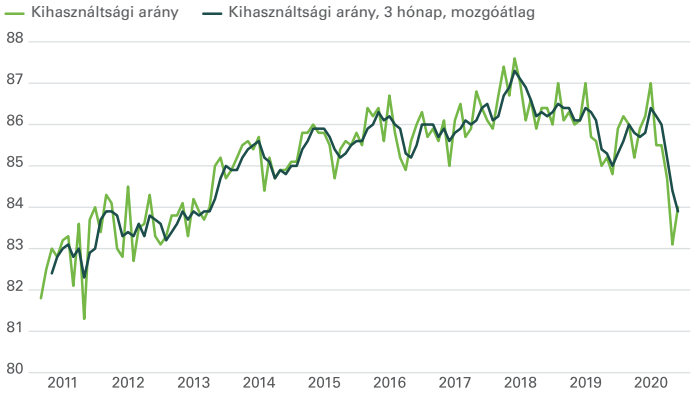
*2020-ban csődöt jelentett jelentősebb kereskedelmi láncok: JC Penney, J. Crew, Stage Stores, Neiman Marcus, Tuesday Morning, Pier 1 Imports
Forrás: SEC-jelentések, U.S. Census, Prologis Research

IBI AKTIVITÁSI INDEX
Index, 50 = neutrális, szezonálisan kiigazítva



Forrás: Prologis Research

IBI KIHASZNÁLTSÁGI ARÁNY
%



Forrás: Prologis Research

aktivitási szint nettó visszaesése esetén is valószínűleg felfelé irányuló nyomást gyakorolnak erre az adatra. Ezzel a trenddel összhangban májusban a kiskereskedelmi ügyfelek számoltak be a legmagasabb, 84,6%-os kihasználtsági arányról.

A legtöbb ügyfél a koronavírus-járvány következtében átalakította a tevékenységét. A válaszadók kb. 2/3-ánál vezettek be különleges biztonsági intézkedéseket, pl. lépcsőzetes munkakezdést, míg a tevékenységei felfüggesztéséről a válaszadók mintegy 5%-a számolt be. Ennek a két csoportnak az esetében az IBI™ aktivitási index 40 alatti értékeket jelzett. A válaszadók szokásos üzleti tevékenységről beszámoló fennmaradó 28%-ának átlagos aktivitási mutatója ugyanakkor csaknem elérte a 60-as értéket. Az ügyfelekre jellemző legfontosabb ágazatok közül májusban a szállítási ágazat szereplői jelezték a legmagasabb aktivitást, míg a szolgáltatás-orientált válaszadók továbbra is rekord alacsony szintű aktivitásról számoltak be. Mivel a legtöbb cég változó kapacitás mellett, de működik, a kihasználtsági arány magas, és az aktivitási szint emelkedik, a logisztikai ingatlanok után fizetett bérleti díjak szintje – a szokásos összeg több mint 95%-a – májusban is meghaladta az összes többi ingatlantípusra jellemző díjak mértékét.[6]

Következtetés

Könnyen előfordulhat, hogy az ügyfeleknek rövid idejük marad rá, hogy kihasználják a kedvezőbb logisztikai ingatlanpiaci feltételek nyújtotta lehetőséget. A javuló IBI pontszámok is jelzik, hogy a logisztikai ingatlanok felhasználói gyorsan visszaállhatnak a növekedési pályára, az e-kereskedelem pedig valószínűsíthetően az újranyitást követően is alapvető szerepet játszik majd a bevételtermelésben. A kiskereskedelemben tovább folytatódhat a kreatív rombolás, és egyes piaci szereplők esetében a logisztikai ingatlanokhoz való hozzáférés nehézsége miatt – különösen a legélénkebb kereslettel jellemzett helyeken – a csökkenő piaci részesedést az árbevétel emelkedése sem kompenzálja. A kiskereskedelmi ágazat jelentős része valószínűsíthetően a nagyobb helyigényű e-fulfilment műveletek irányába mozdul majd el.

Záró megjegyzések

1. Adobe Analytics, Euromonitor, U.S. Census
2. JC Penney, J. Crew, Stage Stores, Neiman Marcus, Tuesday Morning, Pier 1 Imports
3. SEC filings, Prologis Research, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE-EA
4. JC Penney, J. Crew, Stage Stores, Neiman Marcus, Tuesday Morning, Pier 1 Imports
5. A 2. végjegyzetben szereplő vállalatok 5 mérföldes körzeten belül elért árbevétele a Prologis USA-beli portfóliójának átlagával összehasonlítva
6. https://www.reit.com/data-research/research/nareit-research/reit-industry-may-2020-rent-collections

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 korláttal rendelkező piacok iránt. 2020. március 31-i adatok szerint a Prologis 19 országban, konszolidált alapon vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül összesen körülbelül 90 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.

Prologis
Pier 1, Bay 1
San Francisco, CA 94111
Egyesült Államok
+1 415 394 9000
www.prologis.com
© 2020 Prologis, Inc. Minden jog fenntartva.

PROLOGIS®
Research