

# Navždy změněný trh: Budoucnost poptávky po logistických nemovitostech



Prologis Park Grande, Mexico City, Mexico

Globální pandemie navždy změnila trh logistických nemovitostí: rozhodování v rámci dodavatelského řetězce se stalo holističtější, více se zakládá na datech a je rychlejší než kdy předtím. Tuto změnu vyvolaly stejné faktory, - urbanizace, digitalizace a demografie - které také proměnily způsob, jakým žijeme, pracujeme a nakupujeme.

Tato zpráva si klade za cíl odlišit přechodné změny v chování lidí a firem během pandemie od skutečně trvalých faktorů, které budou ovlivňovat dodavatelské řetězce i v budoucnosti. Oddělení Prologis Research například v polovině až ke konci roku 2021 očekává nárůst výdajů na zážitky, jako je cestování a zábava, či v rámci nakupování v kamenných obchodech v důsledku uvolnění poptávky, která je nyní omezená restrikcemi souvisejícími s pandemií COVID-19. K trvalým činitelům formujícím logistickou poptávku se řadí následující:

**1. Míra dlouhodobého strukturálního růstu v sektoru logistických nemovitostí se zvýšila.** Využití nemovitostí pro účely uspokojování spotřeby zvýšilo svůj podíl na celkové poptávce po logistických prostorách, zatímco využití pro účely výroby a obchodu se snížilo.

**2. Technologie a demografie transformují maloobchod.** Očekávání spotřebitelů se trvale zvýšila. Prologis Research předpokládá, že celosvětově se míra využívání e-commerce bude v příštích pěti letech zvyšovat o ~ 150 bazických bodů za rok. Zachování konkurenceschopnosti kamenného prodeje bude vyžadovat stále rychlejší doplňování zásob.

**3. Příklady nejlepší praxe v oblasti logistiky nabývají globálního charakteru.** Expanze společností po celém světě testuje odolnost dodavatelského řetězce, což vyžaduje moderní logistické nemovitosti a decentralizované sítě. Spolu s rostoucí třídou spotřebitelů by tato celosvětová změna mohla v příštím cyklu vyústit v potřebu moderních logistických nemovitostí o rozloze tří až čtyř miliard čtverečních stop nebo více.<sup>1</sup>

**4. Lokalita je pro zákazníky v sektoru logistických nemovitostí důležitější než kdy dříve.** Fungující dodavatelské řetězce jsou klíčovou konkurenční výhodou a budou nadále ovlivňovat finanční výkonnost firem.

**5. Cenová elasticita poptávky se snížila.** Plánování rozhodování v rámci logistické sítě může firmám přinést výhody v podobě generování výnosů a kontroly nad řízením nákladů, jež zásadním způsobem převažují výši výdajů na logistické nemovitosti. Ty pro firmy představují pouze 5 % celkových nákladů na dodavatelské řetězce.<sup>2</sup>

Ačkoli došlo ke změně korelace s ekonomickými proměnnými, část podnikání zůstává stále stejná. Mnoho malých a středních zákazníků závisí na lokálních ekonomických a investičních trendech. U těch, již jsou více svázáni s vývojem strategií pro maloobchod a dodavatelské řetězce, právě budoucí podoba těchto dvou provázaných oblastí pro mnoho příštích let předurčí povahu poptávky i profily zákazníků.

## 1. Míra dlouhodobého strukturálního růstu v sektoru logistických nemovitostí se zvýšila.

**Ekonomický růst nyní vyžaduje více logistických prostor než v minulosti.** Spotřeba se na globální úrovni stala hlavní hnací silou poptávky. Maloobchodní prodeje mají vyšší korelaci s růstem logistické poptávky než výroba a obchod, které měly hlavní slovo v minulosti [viz grafy 1-4]. Změny spotřebitelského chování navíc tento posun dále umocňují, protože e-commerce je na rozsah prostor ještě náročnější.

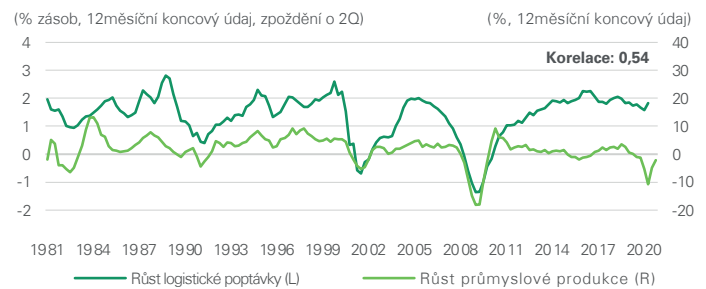
## 2. Technologie a demografie transformují maloobchod.

Demografické trendy, rychlý technologický vývoj a COVID-19 změnily způsob, jakým žijeme, i naši představu o tom, co je možné. To vše vedlo k vývoji maloobchodu a růstu logistické poptávky. Mileniálové – první generace, jež vyrostla s digitálními technologiemi, tvoří 23 % světové populace<sup>3</sup> a nyní patří do vyšších příjmových skupin – jsou primárním cílem maloobchodníků. Zároveň se nadále zvyšuje počet domácností s dvojnásobným příjmem.<sup>4</sup> Internet jako platforma pro obchod se celosvětově rozšiřuje; za poslední desetiletí získaly přístup k internetu asi 2 miliardy lidí.<sup>5</sup> Očekávání spotřebitelů trvale rostou, stále větší roli pro ně hraje pohodlí, výběr, spolehlivost a rychlost. Kombinace nových digitálních možností a touha po pohodlí přirozeně vedly k četnějšímu využívání e-commerce. Jejich podíl na celosvětovém prodeji maloobchodního zboží vzrostl v roce 2020 na téměř 20 % ze zhruba 4 % v roce 2011.<sup>6</sup>

## Online nakupování zrychlilo během pandemie COVID-19 a „stay-at-home“ ekonomiky adopci e-commerce a dalo podnět pro investice do dodavatelského řetězce, které v budoucnu podpoří růst.

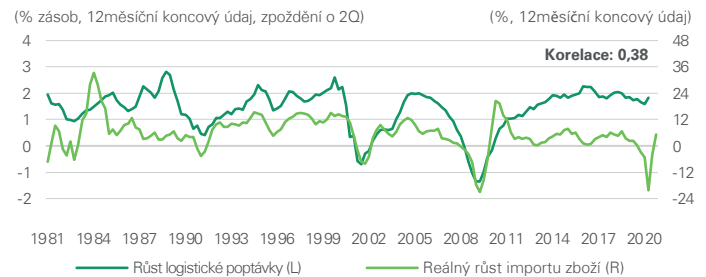
Celosvětově došlo v důsledku pandemie k nezvykle rychlému šíření e-commerce – míra jejího využívání se v roce 2020 zvýšila o 390 bazických bodů, což odpovídá zhruba pětiletému předchozímu vývoji [viz graf 5]. Populace seniorů a další zákazníci, kteří dosud online nenakupovali, stejně jako na druhé straně maloobchodníci, kvůli okolnostem překonali stávající překážky a se zpožděním si elektronické nakupování osvojili. Vzhledem k dočasnému omezení kamenného prodeje a služeb v důsledku pandemie je možné, že růst e-commerce zpomalí, jakmile dojde k plošnému očkování a spotřebitelé si budou chtít znovu užít fyzické nakupování, cestování a zábavu. Výše popsaný strukturální posun v maloobchodu však již probíhal i před pandemií COVID-19.

Graf 1  
**LOGISTICKÁ POPTÁVKA VS. PRŮMYSLOVÁ PRODUKCE**



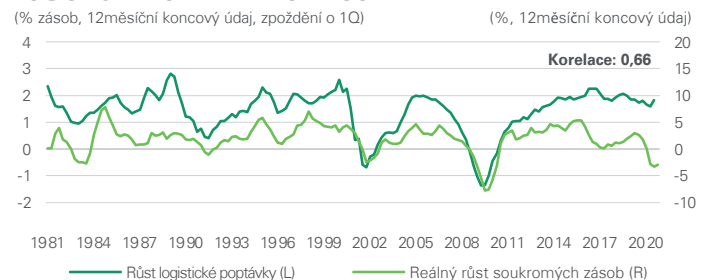
Poznámka: Míra růstu poptávky po logistických nemovitostech na hlavních trzích USA; průmyslová produkce: Manufacturing Index (2012 = 100). Zdroje: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, rada guvernérů Federal Reserve System, Prologis Research

Graf 2  
**LOGISTICKÁ POPTÁVKA VS. IMPORT**



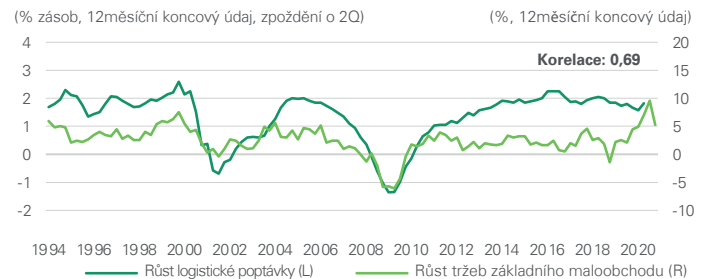
Poznámka: Míra růstu poptávky po logistických nemovitostech na hlavních trzích USA; import měřen metodou zřetězených dolarů z roku 2012. Zdroje: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, U.S. Bureau of Economic Analysis, Prologis Research

Graf 3  
**LOGISTICKÁ POPTÁVKA VS. ZÁSoby**



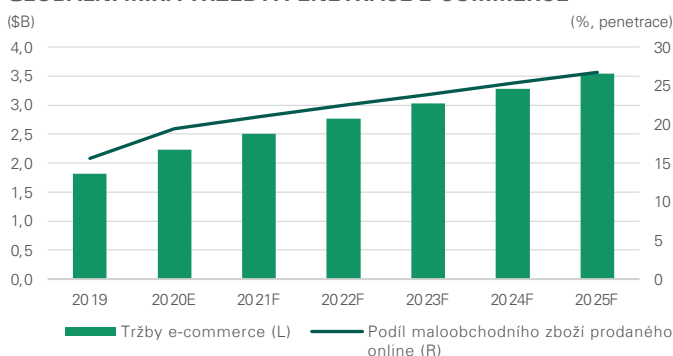
Poznámka: Míra růstu poptávky po logistických nemovitostech na hlavních trzích USA; zásoby měřené metodou zřetězených dolarů z roku 2012. Zdroje: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, U.S. Bureau of Economic Analysis, Prologis Research

Graf 4  
**LOGISTICKÁ POPTÁVKA VS. MALOOBCHODNÍ TRŽBY**



Poznámka: Míra růstu poptávky po logistických nemovitostech na hlavních trzích USA; základní maloobchod nezahrnuje prodej aut, pohonných látek a stravovací služby. Zdroje: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, U.S. Census Bureau, U.S. Bureau of Economic Analysis, Prologis Research

Graf 5  
**GLOBÁLNÍ MÍRA TRŽEB A PENETRACE E-COMMERCE**

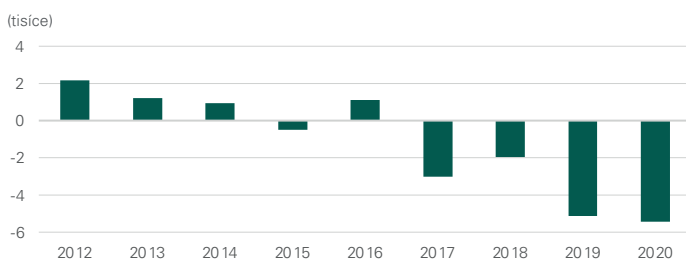


Zdroj: Euromonitor, předpověď Prologis Research

Prologis Research očekává, že míra využití e-commerce bude i nadále stoupat, a to z následujících důvodů:

- Po překonání překážek adopce si spotřebitelé osvojí nové návyky.
- Inovace a investice do dodavatelského řetězce během pandemie nebo po ní by měly zvýšit konkurenceschopnost online prostředí. To platí zejména pro segmenty s nízkou penetrací e-commerce před pandemií, jako jsou potraviny či kutilské potřeby.
- Výzvy, kterým v blízké budoucnosti bude čelit kamenný retail, by měly zmírnit konkurenční boj o spotřebitele. Jen v USA bylo v letech 2017 až 2020 uzavřeno více než 15 000 maloobchodních prodejen [viz graf 6].<sup>7</sup>

Graf 6  
**ČISTÁ ZMĚNA POČTU MALOOBCHODNÍCH PRODEJEN V USA**



Zdroj: Coresight

Pro zachování konkurenceschopnosti bude muset kamenný maloobchod splňovat stejné požadavky na pohodlí a spolehlivost, jaké nabízí online nakupování. Možnost nákupu online a vyzvednutí v obchodě by mohla po pandemii udržet provoz i prodeje, zároveň by však vytvořila větší tlak na objem zásob v prodejnách, což by vyžadovalo nutnost zajistit rychlé doplňování zboží z blízkosti obchodů.

Online fulfillment vyžaduje více než trojnásobek logistického prostoru oproti kamennému prodeji<sup>8</sup>, protože:

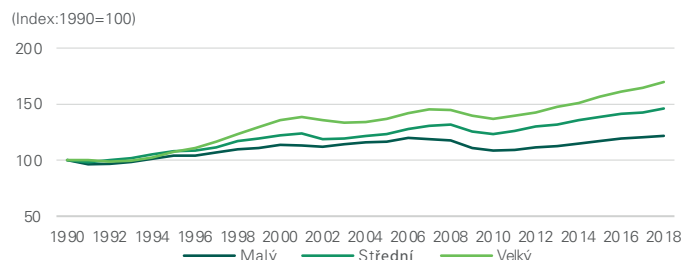
- Veškeré zásoby jsou uloženy ve skladu.
- Digitální prezentace zboží nabízí větší rozmanitost produktů.
- Vyšší volatilita v struktuře prodeje je podmíněna většími objemy zásob.
- Balíková přeprava vyžaduje více místa než paletová.
- Mnoho e-fulfillmentových operací zahrnuje služby s přidanou hodnotou, jako je montáž a zpětná logistika.

Takto intenzivní využívání e-commerce se všemi svými aspekty generuje podstatnou přírůstkovou poptávku, protože stále větší část maloobchodního zboží se prodává online. Samotná předpokládaná změna podílu ve prospěch e-commerce (při udržení konstantní úrovně tržeb) by měla do roku 2025 v USA a v Evropě vyvolat roční potřebu logistických prostor o rozloze 125 milionů čtverečních stop (MSF) nebo více.<sup>9</sup>

### 3. Příklady nejlepší praxe v oblasti logistiky nabývají globálního charakteru.

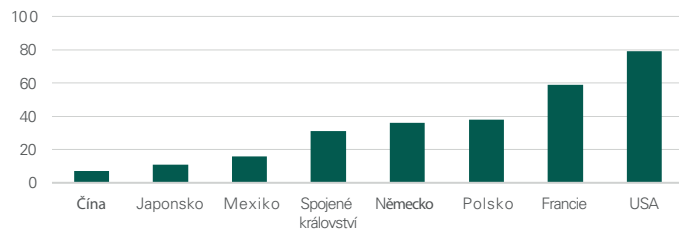
Využití dat a technologií v maloobchodu a při řízení dodavatelského řetězce vytváří konkurenční výhodu, která může firmám pomoci efektivněji škálovat a globalizovat jejich operace. Rozšiřování spotřebitelské základny po celém světě vytváří příležitosti pro růst firem, které jsou schopny úspěšně zahájit provoz v nových lokalitách. Podniky nabývají globálního charakteru a do oblastí, kam expandují, přinášejí požadavky na osvědčené postupy v oblastech logistických nemovitostí a dodavatelského řetězce, tedy i potřebu moderní logistické výstavby. Velké společnosti, které mají obvykle silnější finanční a technologické zázemí, rostly rychleji než střední a malé podniky, jež často nemají stejnou schopnost zavádět osvědčené postupy a využívat příležitosti k růstu v jiných zeměpisných lokalitách [viz graf 7]. V průměru dnes na obsluhu potřeb jedné spotřební domácnosti připadá asi 35 čtverečních stop moderních logistických prostor [viz graf 8]. Nárůst této plochy na 40 až 50 čtverečních stop do roku 2030 by přinesl potřebu dodatečných tří až čtyř miliard čtverečních stop prostor na největších světových logistických trzích.<sup>10</sup>

Graf 7  
**VÝVOJ ZAMĚSTNANOSTI PODLE VELIKOSTI PODNIKU**



Poznámka: Malé podniky jsou definované jako ty s <500 zaměstnanci, střední s 500-9 999 zaměstnanci, velké s 10 000+ zaměstnanci. Zdroje: U.S. Census Bureau, Prologis Research

Graf 8  
**ADOPCE MODERNÍCH LOGISTICKÝCH NEMOVITOSTÍ**  
(stopy čtvereční na spotřebitelskou domácnost)



Poznámka: Moderní nemovitosti z hlediska podílu na domácnostech spotřebitelů (těch, které vydělávají minimálně 20 000 USD ročně – parita kupní síly, očištěno o inflaci). Mexico City je použito jako modelový případ v Mexiku pro konfiguraci tamní distribuce. Zdroj: CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, Gerald Eve, Oxford Economics, Armstrong & Associates, Inc., Prologis Research; k prosinci 2020

**Narušení dodavatelského řetězce poukázalo na důležitost odolnosti.** Po celá desetiletí směřují dodavatelské řetězce ke globalizaci, využití výhod plynoucích z rozdílů v nákladech a orientují se k modelu just-in-time, aby došlo ke snížení nákladů na přepravu zásob [viz graf 9]. Možná narušení dodavatelského řetězce již nejsou spojena jen s přírodními katastrofami, přetížením dopravy nebo nedostatkem pracovní síly, ale i s přenastavováním globálního trhu či celosvětovou pandemií. Mezi nově identifikovaná rizika dodavatelského řetězce patří:

- Malý okamžitě dostupný inventář, což vede k vyprodání zásob, když se rychle změní poptávka spotřebitelů.
- Jediný zdroj zboží a nepřehlednost dodavatelského řetězce, což v případě narušení řetězce vede k omezené schopnosti zajišťovat zásoby.
- Dlouhé dodací lhůty a v některých fázích omezené kapacity, což brání tomu, aby se zboží dostalo ke koncovým spotřebitelům včas.

Graf 9  
**POMĚR ZÁSOB K TRŽBÁM, MALOOBCHODNÍCI**  
(poměr)



Zdroj: U.S. Census Bureau, Prologis Research

**Větší zásoby zvyšují odolnost a poukazují na potřebu logistických nemovitostí.** Posun dodavatelských řetězců od modelu just-in-time k modelu just-in-case by mohl zvýšit zásoby o více než 5–10 %. Prologis Research odhaduje, že v USA by tento posun mohl v příštích pěti letech vygenerovat dodatečnou poptávku po 57–114 MSF ročně, aniž by došlo k nárůstu prodeje.<sup>11</sup>

Udržování výrobních center v blízkosti cílových trhů zkracuje podnikům dodací lhůty a poskytuje jim ochranu před ztrátou příjmů, zákazníků i vyššími náklady. Výše mezd ve Spojených státech a velké části Evropy je však pro návrat produkce na

lokální trhy nákladově neúnosná – nadnárodní korporace usilující o near-shoring proto situují svá výrobní centra na trhy, jako je Mexiko či střední a východní Evropa. Většina produkce spotřebního zboží a operací v dodavatelském řetězci navzdory tomu pravděpodobně zůstane situována v Asii, kde sídlí třetina světové střední třídy a situace s pracovní silou a průmyslovou infrastrukturou je pro firmy příznivá, zejména v případě Číny.<sup>12</sup> Tato strategie má dvojitou výhodu, protože vzestup čínské třídy spotřebitelů vede k transformaci tamních dodavatelských řetězců: Původně byly řetězce nakonfigurovány pro export, dnes jsou navrženy tak, aby sloužily také domácí spotřebě.

#### 4. Cenová elasticita nájmu je nižší, protože na výběru lokality záleží mnohem více než kdy dřív.

**Zákazníci jsou nyní ochotni platit vyšší nájmy.** Je to zčásti proto, že nájmem v rámci dodavatelského řetězce nepředstavuje velký podíl nákladů (jen přibližně 5 %).<sup>13</sup> Ještě důležitější je, že na dodavatelské řetězce je stále častěji nahlíženo holisticky a jsou využívány jako konkurenční výhoda. Benefity, které plynou z generování výnosů uspokojením požadavků spotřebitelů na dostupnost, výběr a rychlost dodání produktů, v případě většiny firem výrazně převyšují dodatečné náklady na nemovitosti. Umístění blíže ke spotřebitelům snižuje náklady na dopravu, jež představují přibližně 50 % nákladů na dodavatelský řetězec.<sup>14</sup> Nedávná studie MIT o emisích uhlíku odhalila, že městská fulfillmentová centra mohou snížit emise z dopravy (a tedy i náklady) až o polovinu.<sup>15</sup> Technologie snížila citlivost na cenu, protože umožnila zákazníkům zvýšit produktivitu, zejména v městských lokalitách s nižší neobsazeností, kde je ve srovnání s mimoměstskými lokalitami vyšší nájmem i vyšší náklady na pracovní sílu.

**Urbanizace a rostoucí očekávání spotřebitelů budou i nadále zdůrazňovat výhody městských lokalit.** Světová městská populace se za posledních 30 let<sup>16</sup> zdvojnásobila a podle předpovědí se tento vývoj zopakuje i během příštích 30 let, což bude mít zásadní dopad na spotřebu, dopravu a využívání pozemků. Spotřebitelé jsou zvyklí čekat více – ať už v regálech prodejen nebo při předání zásilky na prahu svých domovů. Spotřební střediska se zhušťují a přinesou větší příležitosti pro generování příjmů, zatímco pro globální dodavatelské řetězce budou představovat větší výzvy rostoucí očekávání spotřebitelů a přetížení dopravy. Logistické nemovitosti v lokalitách blízko koncovým spotřebitelům nabízejí možnost rychlé dopravy do domácností a maloobchodních prodejen i úspory nákladů na dopravu – klíčové faktory konkurenční výhody dnes i v budoucnu.

## Shrnutí

Demografické, ekonomické a technologické megatrendy budou i nadále formovat budoucnost plánování v retailu a dodavatelském řetězci. Zvýší také strukturální dlouhodobý růst poptávky po logistických nemovitostech během příštích desetiletí i později. Oddělení Prologis Research bude v příští výzkumné zprávě pokračovat ve zkoumání vývoje dodavatelského řetězce a zásob v souvislosti s budoucími strukturálními změnami.

## Poznámky

1. Oxford Economics, Prologis Research
2. Deloitte, AT Kearney, IMS Worldwide, veřejná firemní data, Prologis Research
3. OSN
4. Institute for Statistics, organizace UNESCO (uis.unesco.org); údaje k září 2020
5. Mezinárodní telekomunikační unie, zpráva a databáze o vývoji v oblasti telekomunikací/ICT a odhady Světové banky
6. Euromonitor, Prologis Research
7. Coresight Research k březnu 2021, čistá změna = otevřené obchody mínus zavřené obchody
8. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/covid-19-special-report-6-accelerated-retail-evolution-could-bolster>
9. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/covid-19-special-report-5-supply-chain-shifts-poised-generate>
10. Prognóza o spotřebitelských domácnostech od Oxford Economics k březnu 2021; mezi hlavní trhy patří USA, Evropa, Čína, Japonsko, Mexiko a Brazílie
11. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/covid-19-special-report-5-supply-chain-shifts-poised-generate>
12. Světové ekonomické fórum
13. Deloitte, AT Kearney, IMS Worldwide, veřejná firemní data, Prologis Research
14. Deloitte, AT Kearney, IMS Worldwide, veřejná firemní data, Prologis Research
15. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/logistics-real-estate-and-e-commerce-lower-carbon-footprint-retail>
16. Populační divize OSN. World Urbanization Prospects: 2018 Revision

## 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 bílé knihy 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. prosinci 2020 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 984 milionů stop čtverečních (91 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.