

ŠPECIÁLNA SPRÁVA O COVID-19 | Piate vydanie | 12. mája 2020

Zmeny v dodávateľskom reťazci vytvárajú podmienky pre vznik nového dopytu



V piatom pokračovaní našej špeciálnej správy o ochorení COVID-19 a jeho dôsledkoch pre logistické nehnuteľnosti vyčíslujeme potenciálny rast dlhodobého dopytu plynúceho zo zvyšovania úrovne zásob a rýchlejšej miery adopcie e-commerce v tretej fáze priebehu globálnej pandémie, ktorú sme pomenovali ako „novú normu“.

Úvod

Rýchlejšia miera adopcie e-commerce a zväčšovanie objemu zásob v USA majú potenciál generovať dopyt po 400 a viac miliónoch stopách štvorcových logistických priestorov, respektíve 150 – 200 miliónoch stopách štvorcových ročne po dobu dvoch až troch rokov.

- **Zmeny v dodávateľských reťazcoch s cieľom prispôbiť sa rozširovaniu e-fulfillmentu by mali vytvoriť čistý nárast dopytu celkom o 140 – 185 miliónov stop štvorcových.¹** Dopyt po e-fulfillmente by mal byť vyšší v lokalitách blízko konečných spotrebiteľov, ako sú napríklad nehnuteľnosti typu Last Touch® a City Distribution.
- **Objem zásob by sa mohol zvýšiť, v záujme posilnenia odolnosti firiem, o 5 – 10 %. Súhrne by to znamenalo nárast dopytu o 285 – 570 miliónov stop štvorcových.²** Nový dopyt plynúci z rastu zásob by sa mohol rozptýliť rovnomernejšie do distribučných sietí.

Zvýšená miera adopcie e-commerce si žiada investície do distribúcie

Každá zmena podielu medzi kamenným a online predajom o 100 bázičných bodov sa v Spojených štátoch pretavuje do čistého dopytu po nových priestoroch s rozlohou 46 miliónov štvorcových. Miera penetrácie už stúpa ročne o 100 – 150 bázičných bodov³, od marca do polovice apríla však zaznamenala e-commerce nárast o 30 %, čo naznačuje, že v roku 2020 by mohol rast predstavovať 300 až 400 bázičných bodov. To by vyvolalo čistý prírastok dopytu po 140 až 185 miliónoch štvorcových stôp (čo súvisí s oslabovaním kamenných predajní). Časť tohto dopytu sa už prejavila v reakcii na koronavírusovú pandémiu, no samotné rozširovanie distribučných kapacít môže trvať dlhšie než rok. Okrem rastúceho dopytu na strane maloobchodu by mali zo zvýšeného objemu dodávok ťažiť tiež podniky pôsobiace v oblastiach doručovania zásielok a výroby papiera a obalov. Dopyt po službách a potreba optimalizovať náklady na dopravu pravdepodobne zvýšia záujem o budovy typu Last Touch® a City Distribution.

Rýchlejšia miera adopcie e-commerce by si mala vyžadovať väčšie investície do dodávateľského reťazca zo strany odvetví, pre ktoré nebol doteraz online predaj typický, ako sú napríklad potraviny.

Niektoré kategórie zákazníkov sú stále v raných fázach zavádzania online predaja, vrátane segmentov predaja potravín a nápojov či potrieb pre stavby a domácnosti. V posledných týždňoch predajcovia potravín hlásili 3 až 4-násobné zvýšenie online predaja. Aj keď tento nárast nemusí byť trvalý, má potenciál pretrvávajúť, keďže mnoho nových spotrebiteľov sa zoznámilo s e-commerce a ocenilo jej výhody. Rast týchto kategórií posilní požiadavky na doručovanie tovaru v rovnaký alebo nasledujúci deň. Okrem iného to boli práve 3 až 5-denné doručovacie lehoty, ktoré zabraňovali rýchlejšej adopcii e-commerce v maloobchodných sektoroch, ktorých zákazníci sa obvykle riadia krátkodobejšími plánmi.

Ukážka 1

PODIEL E-COMMERCE NA MALOOBCHODNÝCH TRŽBÁCH

PODIEL E-COMMERCE	
Potraviny a nápoje	2 %
Autodiely	3 %
Stavebníctvo a majstrovanie	9 %
Zdravotná starostlivosť	12 %
Spotrebný tovar	15 %
Domáce potreby	16 %
Odevy	24 %
Diverzifikovaný maloobchod	27 %
Športové potreby	28 %
Elektronika/spotrebič	33 %

Poznámka: Za rok 2019

Zdroj: Euromonitor, U.S. Census

Pre tieto odvetvia je typická relatívne nízka miera e-fulfillment operácií. Preto si bude prepracovanie dodávateľských reťazcov vyžadovať značné investície do nehnuteľností. Z tejto zmeny by mohli ťažiť tiež tretie strany poskytujúce služby logistických špecialistov. Odvetvia, ako sú diverzifikovaný maloobchod a elektronika, majú e-fulfillment operácií dlhodobo viac a stále zaznamenávajú vysoký rast tržieb.

Väčší objem zásob môže výrazne posilniť dopyt

Odhaduje sa, že nárast o 100 bázičných bodov sa v USA pretaví do nového dopytu po logistických priestoroch s rozlohou 57 miliónov stôp štvorcových. Návrat k pomeru zásob a predaja v maloobchode zo

súčasnej hodnoty 1,45 na priemerných 1,65 z 90. rokov by si vyžadoval rast objemu zásob o 15 % a udržanie stabilného predaja.⁵ Pravdepodobne môže ísť o jedno z najväčších možných navýšení zásob, keďže pandémia obnažila kompromisy, ktoré sa v dodávateľských reťazcoch uplatňovali s cieľom maximalizovať efektivitu. Retazce neboli schopné zareagovať na potreby zákazníkov, a v dôsledku toho došlo k zníženiu možných ziskov.

Ukážka 2

POMER MEDZI ZÁSOBAMI A PREDAJOM, MALOOBCHOD



Zdroj: U.S. Census Bureau

Skladovať väčší objem tovaru pritom dokážu všetci zákazníci a toto riešenie je relatívne ľahko implementovateľné. Okrem toho zostanú účtovné náklady pri rekordne nízkych úrokových sadzbách tiež nízke. Naše modelové výpočty rastu zásob o 5 až 10 % ukázali, že takýto rast by v USA vyvolal dopyt po ďalších 285 až 570 miliónoch stopách štvorcových priestorov. Očakávame, že takýto posun povedie k všeobecnému rastu dopytu po logistických nehnuteľnostiach s dôrazom na veľké spotrebiteľské centrá, dopravné trasy a moderné budovy.

Ukážka 3

POMER MEZI ZÁSOBAMI A PREDAJOM

	POMER
Potraviny a nápoje	0,7
Zdravotná starostlivosť	1,1
Papier a obalové materiály	1,2
Elektronika/spotrebiče	1,3
Diverzifikovaný maloobchod	1,4
Spotrebný tovar	1,6
Stavebníctvo a majstrovanie	1,7
Domáce potreby	1,8
Autodiely	2,0
Obchodné domy	2,2
Športové potreby	2,2
Odevy	2,2
Priemysel/stroje	2,7

Zdroj: U.S. Census Bureau

Mnoho zákazníkov si pravdepodobne vybuduje väčšie zásoby, aby zabezpečili odolnosť dodávateľského reťazca. Niekoľko zákazníckych skupín sa vyznačuje tým, že ich dodávateľské reťazce sú v súčasnosti veľmi štíhle. Týka sa to segmentu potravín a nápojov, elektroniky/spotrebičov, zdravotníctva a diverzifikovaného maloobchodu. Vo fáze „novej normy“ by mohol byť dopyt po logistických nehnuteľnostiach podporený prehodnotením ideálnej úrovne zásob sústredených v zákazníckych odvetviach, ktoré si pred pandémiu COVID-19 udržiavali malé rezervné zásoby.

Segmenty rastúce počas „stay-at-home ekonomiky“ budú kľúčovými hýbateľmi v období po COVID-19

Potraviny, zdravotná starostlivosť, spotrebný tovar a diverzifikovaný maloobchod patria medzi segmenty, u ktorých možno predpokladať, že budú dlhodobo ovplyvnené posilnením e-commerce a prehodnocovaním úrovne zásob. Tieto skupiny zákazníkov tvoria približne jednu tretinu portfólia Prologis. V porovnaní s celou ekonomikou predstavujú títo zákazníci v segmente logistických nehnuteľností už teraz väčšinu, a preto sa dá očakávať, že vo fáze zotavovania budú dosahovať ešte lepšie výsledky.⁶ Preto očakávame, že k zmenám v dodávateľských reťazcoch by mohlo prísť rýchlo, keďže pocit neistoty bude vo fáze „novej normy“ odznievať.

Nový prístup k zaistovaniu zdrojov by mohol vytvoriť nové spotrebiteľské centrá

Príprava na ďalšie možné narušenie ekonomiky môže postupne tlačiť mnohé segmenty smerom k väčšej diverzite svojich výrobných lokalít (vrátane tzv. on-shoringu a near-shoringu).

Napriek tomu, že z výrobných procesov plyní oveľa menší dopyt po logistike než zo strany spotrebiteľských koncov dodávateľského reťazca, presun výrobných lokalít by mohol vytvoriť nové centrá spotreby. Tie budú musieť obsluhovať zákazníci logistických nehnuteľností z rôznych odvetví priemyslu. Nízkonákladové výrobné lokality, ako sú Mexiko alebo stredná a východná Európa, už začínajú zaznamenávať zvýšený záujem. Tieto zmeny – ktoré sú nákladnejšie a náročnejšie než vyššie popisované relatívne jednoduché úpravy distribučnej siete – budú pravdepodobne otázkou dlhodobého horizontu a prejavia sa až v priebehu nasledujúcich rokov.

Záver

Očakávame, že ponaučenia získané počas pandémie zvýšia vo fáze „novej normy“ dopyt po logistických nehnuteľnostiach. Výskumné oddelenie Prologis Research odhaduje, že v najbližších dvoch až troch rokoch vznikne len v USA dopyt po 400 a viac miliónoch stôp štvorcových logistických priestorov, pretože spoločnosti sa adaptujú na rastúcu silu e-commerce a potrebu vyššieho objemu zásob. Rast objemu dodávok určených priamo konečným spotrebiteľom a potreba rýchleho doplňovania zásob by mali aj naďalej zdôrazňovať dôležitosť logistických nehnuteľností situovaných v blízkosti konečných spotrebiteľov.

Poznámky

1. Na základe maloobchodných tržieb vo výške 5,5 bilióna amerických dolárov, z čoho 100 základných bodov predstavuje maloobchodné tržby na úrovni 55 miliárd dolárov. Miera využitia priestoru je nasledovná: 1,168 milióna stôp štvorcových na miliardu dolárov pre online predaj a 328-tisíc stôp štvorcových na miliardu dolárov pre kamenný predaj (840-tisíc stôp štvorcových na miliardu).
2. Na základe koeficientov z dvojfaktorovej regresnej analýzy OLS o reálnych zásobách a predajoch v maloobchode, ktorý je zastúpený v raste dopytu po logistických nehnuteľnostiach na americkom trhu, od roku 1992 do roku 2019.
3. Štvrťročná správa o e-commerce U. S. Census Bureau
4. Rakuten Intelligence
5. Pomer zásob a predaja v maloobchode, U. S. Census Bureau, priemer z 90. rokov je vypočítaný z obdobia rokov 1992 až 1999, pretože zber dát začal až v roku 1992.
6. Pre viac informácií navštívte <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/customer-resilience-amid-high-economic-volatility>.

Výhľadové vyhlásenia

Tento materiál nesmie byť vykladaný ako ponuka predaja cenných papierov alebo ako žiadosť o ponuku kúpy cenných papierov. Na základe tohto materiálu sa neočakáva žiadna akcia. Ide len o všeobecnú informáciu o zákazníkoch Prologis.

Táto správa je čiastočne založená na verejne dostupných informáciách, ktoré považujeme za dôveryhodné, avšak neuvádzame, že tieto informácie sú presné alebo úplné a teda že by sa na nich malo spoliehať. Správa neobsahuje žiadne vyhlásenie o presnosti a úplnosti informácií v nej obsiahnutých. Vyjadrené názory sú platné iba k dátumu správy. Spoločnosť Prologis odmieta akúkoľvek zodpovednosť za túto správu, a to najmä vo veci priamych alebo nepriamych záruk, výpovedí, chýb alebo opomenutí obsiahnutých v správe.

Odhady, predpovede alebo predpoklady obsiahnuté v tomto dokumente sú výhľadovými vyhláseniami. Hoci sa domnievame, že očakávania uvedené vo výhľadových vyhláseniach sú primerané, nemôžeme zaručiť, že sú ako také správne. Odhady môžu byť ovplyvnené známymi aj neznámymi rizikami, neistotami a ďalšími faktormi, ktoré môžu viesť k tomu, že sa skutočné výsledky budú výrazne líšiť od predpokladaných. Výhľadové vyhlásenia sú platné iba k dátumu správy. Jednoznačne odmietame povinnosť aktualizovať alebo meniť výhľadové vyhlásenia obsiahnuté v tomto dokumente v súlade s našimi očakávaniami alebo zmenami okolností.

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti Prologis nemôže byť žiadna časť tohto materiálu (i) rozmnožovaná, fotografovaná alebo akoukoľvek inou formou duplikovaná alebo (ii) ďalej šírená.

O výskumnom oddelení Prologis Research

Výskumné oddelenie Prologis Research sa zaoberá základnými a investičnými trendmi a potrebami zákazníkov spoločnosti Prologis, aby mohlo byť nápomocné pri zisťovaní príležitostí a prispieť k vyhnutiu sa rizikám naprieč štyrmi kontinentmi. Tím sa podieľa na rozhodovaní o investíciách a dlhodobých strategických iniciatívach, vydáva tiež vlastnú bielu knihu a ostatné výskumné správy. Spoločnosť Prologis publikuje výskum o dynamike trhov ovplyvňujúcich podnikanie jej zákazníkov, vrátane aspektov globálnych dodávateľských reťazcov a vývoja v logistike a realitných odvetviach. Výskumný tím Prologis spolupracuje so všetkými oddeleniami spoločnosti s cieľom uľahčovať vstup spoločnosti Prologis na nové trhy, jej expanziu, akvizície a rozvojové stratégie.

O spoločnosti Prologis

Prologis, Inc. je globálny líder v oblasti logistických nehnuteľností, ktorý sa zameriava na trhy s vysokým rastom a vysokými prekážkami vstupu. K 31. marcu 2019 spoločnosť vlastnila (či už samostatne alebo formou spoločných investičných podnikov) nehnuteľnosti a developerské projekty s celkovou očakávanou rozlohou približne 965 miliónov stôp štvorcových (90 miliónov metrov štvorcových) v 19 krajinách.

Prologis prenájima moderné distribučné priestory pestrej škále približne 5 500 zákazníkov z dvoch hlavných oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.