

# Logistika

**E-commerce dramaticky mění trh logistiky. COVID-19 přechod na on-line nákupy akceleruje.**

## VÝVOJ MALO-OBCHODNÍ LOGISTIKY

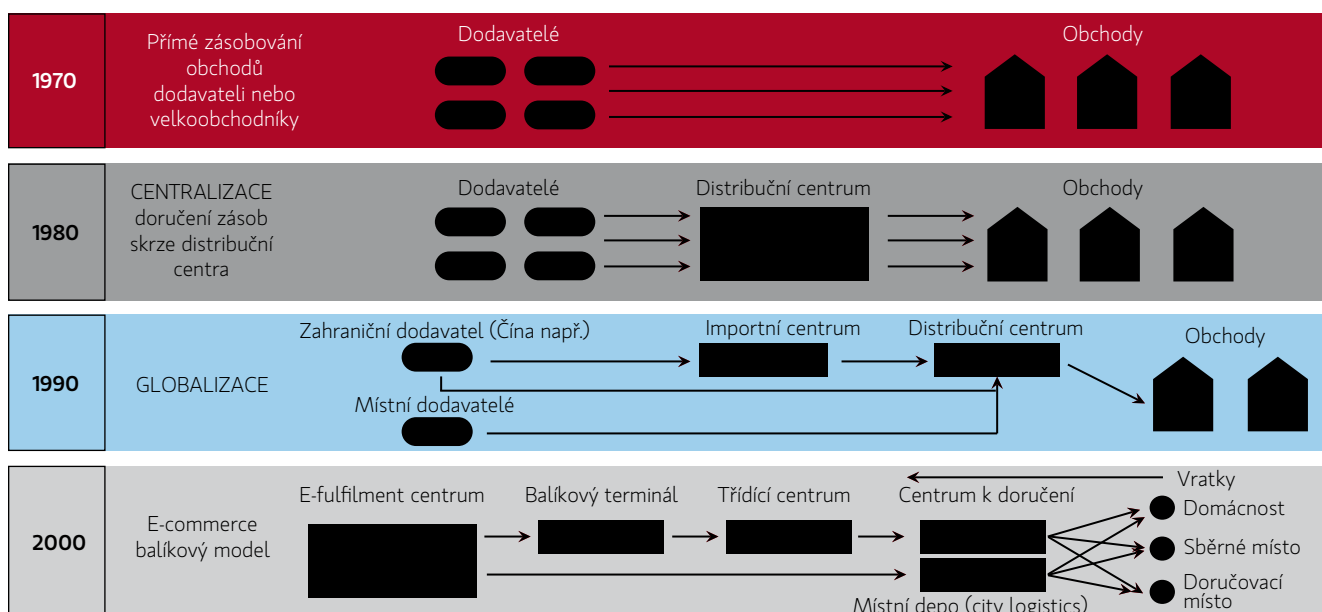
Logistický trh v posledních několika letech výrazně ovlivňuje změna chování každého z nás – spotřebitele. Ne každý zákazník už je ochoten nakupovat věci v kamenných obchodech a nákupních centrech jak jsme byli dříve zvyklí. Moderní technologie dovolují čím dál více nákupů přesunout do digitálního světa – na síť. Společnosti jako například Alza nebo Mall byste mezi významnými českými firmami hledali před více než 10 lety marně. Z celosvětového pohledu se, přirozeně v daleko větším měřítku, dá totéž říci o Amazonu. V současné době je to společnost s jednou z nejvyšších tržních kapitalizací na světě. Hlavním driverem businessu Amazonu je poskytnout zákazníkovi službu nákupu zboží přes internet.

Změna chování klienta vedla a vede ke zvýšené poptávce nájemců po skladových prostorech. Společnosti napojené na tento segment hledají plochy, kde mohou své zboží uskladnit a následně efektivně vyslat k zákazníkovi. Jedná se o společnosti, jak lokálního, tak i mezinárodního charakteru – přeci jenom je naše země uprostřed Evropy což je trh s mnohamilionovou zákaznickou základnou.

Jak se vyvíjejí technologie a poptávka spotřebitele, vyvíjí se i trh logistiky. Do současného stavu, kdy jsme svědky poptávky po logistických nemovitostech tažené e-commerce se trh vyvíjel v několika etapách:

- Sedmdesátá léta – většina obchodníků byla zásobena přímými dodávkami od dodavatelů či velkoobchodů
- Osmdesátá léta – obchodníci začali centralizovat své dodávky skrze sklady, které si stavěli do majetku, či dlouhodobě pronajímali
- Devadesátá léta – globalizace nabírá na důležitosti, většina obchodníků buduje centra dodávky pro zboží v kontejnerech přicházejících například z Asie
- Posledních dvacet let – rapidní expanze e-commerce (internet), využívání fulfilment (plnicích) center

### SCHÉMA Vývoj malo-obchodní logistiky



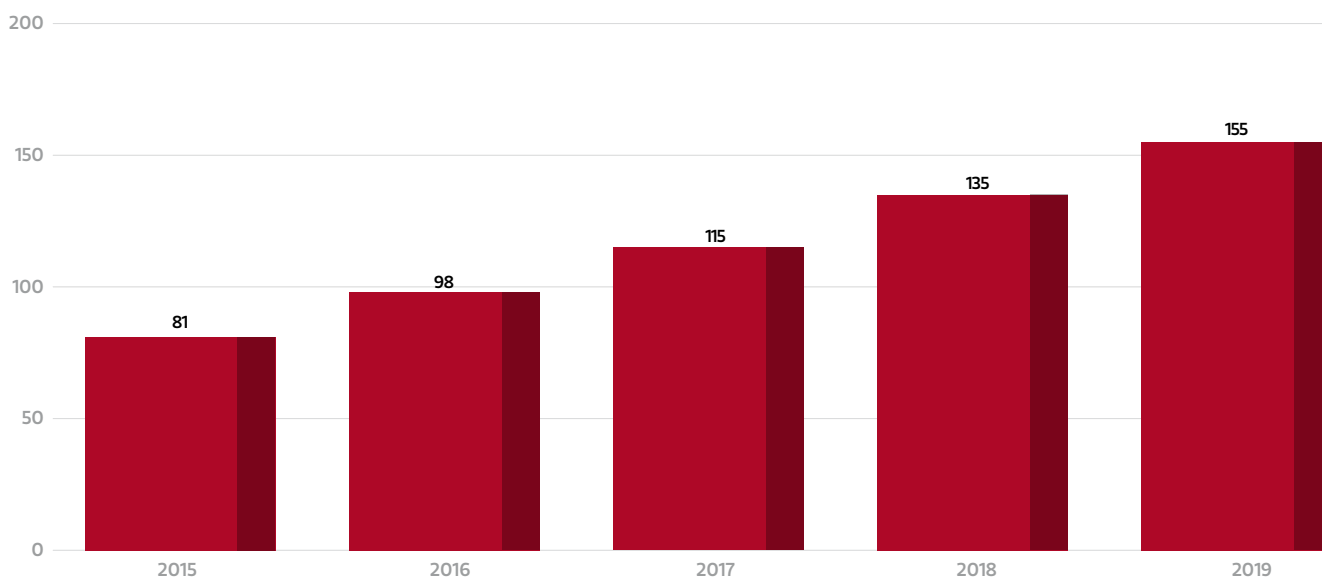
ZDROJ: CREASIS, KAREL KLEČKA

Další expanzi retailových řetězců v České republice potažmo jejich „internetový byznys“ brzdí nedostatek volných skladovacích ploch. V posledních letech klesla neobsazenost industriálních a logistických ploch na trhu pod 5% přičemž za zdravou neobsazenost by se daly považovat hodnoty mezi 5 a 10%. Stejně jako residenční trh v Praze trpí nedostatkem nabídky nového bydlení, podobně trpí v posledních několika letech logistika nedostatkem vhodných koncepčních pozemků určených k výstavbě skladů, které by obsluhovaly zákazníky ve větších českých městech.

## E-COMMERCE V ČESKÉM PROSTŘEDÍ

E-commerce v Česku je stále na vzestupu. Na celkovém maloobchodu se podílí už 13%. Dle APEK (Asociace pro elektronickou komerci) roste obrát české e-commerce každým rokem z 81 mld. Kč v roce 2015 na současných 155 mld. Kč (za rok 2019).

GRAF Trend vývoje obrátu e-commerce v České republice



ZDROJ: APEK A HEUREKA.CZ (2020), KAREL KLEČKA

Češi obecně si nakupování na síti oblíbili. Na počet obyvatel se podle serveru Česká e-commerce pyšníme největším počtem obchodů v Evropě. V českém prostředí je nyní aktuálních několik témat:

- Bezpečnost zákazníka ohledně úniku dat při nákupu přes internet, zabezpečení plateb
- Personifikace, nabídka produktu zákazníkovi na míru
- Častější využívání mobilních zařízení pro nákupy přes internet
- Rostoucí rychlost i flexibilita doručení zakázky k zákazníkovi – menší časová okna pro doručení
- Zjednodušování procesu nákupu

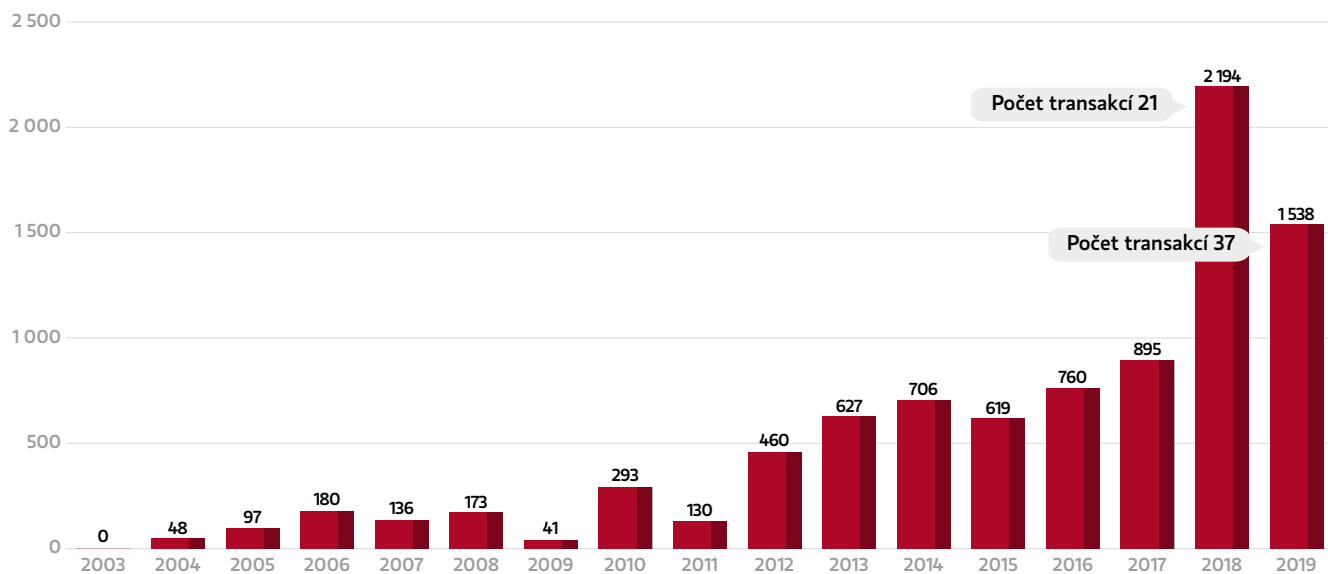
## DOPAD NA INVESTIČNÍ PROSTŘEDÍ

Význam logistického segmentu v celosvětovém měřítku roste každým rokem. Zvýšený zájem klientů a následně nájemců se výrazně propisuje i do investičního prostředí. Svědkem byla i Česká republika když se na podzim roku 2019 prodal distribuční centrum Amazonu v Dobrovízi u Prahy. Logistický fond mezinárodní asset manažerské společnosti AEW (s management týmem v Praze) prodával budovu za cenu přesahující 3,6 mld. Kč korejské společnosti Samsung Securities. V českém prostředí se jednalo o historicky rekordní yield (výnos) při logistické transakci blížící se 4%.

Prodej dvou nemovitostí pronajatých společností Amazon zažil v minulém roce i polský realitní trh. Prodával mezinárodní realitní fond pod správou Invesco (řízený z pražské kanceláře) čínskému investorovi CGL Investment Holdings Corporation za více než 4,3 mld Kč při výnosu okolo 4,25%. Opět se jednalo o historicky rekordní výnos pro polský trh v tomto segmentu.

Investiční logistický trh nabírá každým rokem významnějších objemů a už tomu není jako před deseti lety, kdy byl na okraji zájmu investorů za kancelářemi a nákupními centry. Zmiňovaná změna nákupních zvyklostí a nástup e-commerce mění pravidla hry. Pro příklad trendu graf investičních objemů logistických transakcí v sousedním Polsku, kde se v roce 2019 sice snížil celkový objem transakcí z nedostatku přítomnosti velkých portfolií na trhu, nicméně počet transakcí dosáhl rekordních 37.

GRAF Objem logistických investičních transakcí v Polsku (mio EUR)



ZDROJ: CBRE, KAREL KLEČKA

**KAREL KLEČKA**  
Panattoni Europe

## Financování nemovitostí a developerských projektů

ČSOB Real Estate

Aupark, Hradec Králové | HB Reavis Group

Blox, Praha | bpd partners a.s.

FEI, Brno | CTP Invest, spol. s r.o.

SMART byty, Nové Butovice | Trigema a.s.



ČSOB financuje developerské projekty a poskytuje špičkové služby tuzemským i zahraničním investorům. Jsme připraveni financovat i Váš projekt.

Kontakt: Ing. Lenka Kostrounová | tel.: +420 224 114 371 | e-mail: lkostrounova@csob.cz