



Anita Mutwil

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Wydział Ekonomii
Katedra Transportu
amutwil@ue.katowice.pl

HANDEL INTERNETOWY A RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOGISTYCZNYCH W POLSCE

Streszczenie: Artykuł porusza zagadnienia związane z handlem internetowym oraz rynkiem nieruchomości logistycznych. Jego celem jest próba wskazania zależności i trendów występujących pomiędzy omawianymi branżami. Dynamiczny rozwój e-commerce oraz dążenie do szybszego dotarcia z zakupionym w internecie towarem do klienta oddziałuje na wzrost popytu na powierzchnie w nieruchomościach logistycznych ze strony firm działających w internecie.

Słowa kluczowe: handel internetowy, rynek nieruchomości logistycznych, łańcuch dostaw.

Wprowadzenie

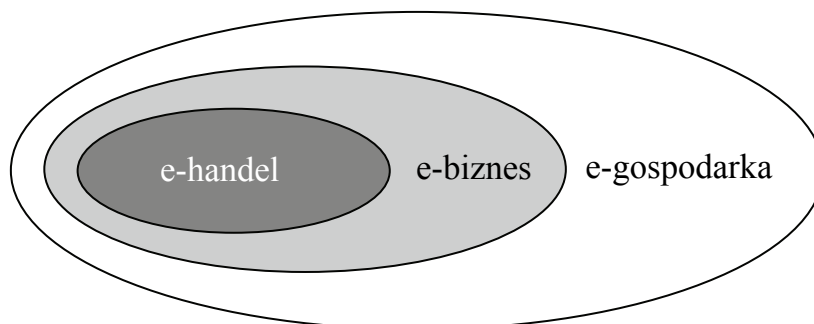
Handel internetowy w Polsce staje się coraz bardziej popularny. Można zaobserwować systematyczny wzrost tego typu zakupów w całości obrotów handlu. Zakupy z wykorzystaniem internetu implikują konieczność dostawy do ostatecznego klienta. W łańcuchu dostaw proces ten uznawany jest za najbardziej skomplikowany i kosztowny. Rosnący segment handlu internetowego oraz jego związek z łańcuchem dostaw wpływa na zapotrzebowanie na nieruchomości logistyczne. Celem artykułu jest próba wskazania zależności i trendów występujących pomiędzy omawianymi branżami.

1. E-commerce

E-zakupy stanowią element e-gospodarki, czyli obszarów wymiany produktów i usług, transferu funduszy, interakcji biznesowych oraz funkcji dotyczących marketingu, rozwoju produktu, rekrutacji pracowników, zarządzania relacjami z klien-

tami czy administracji, które przebiegają w publicznych i prywatnych sieciach cyfrowych. Schematycznie przedstawia to rys. 1.

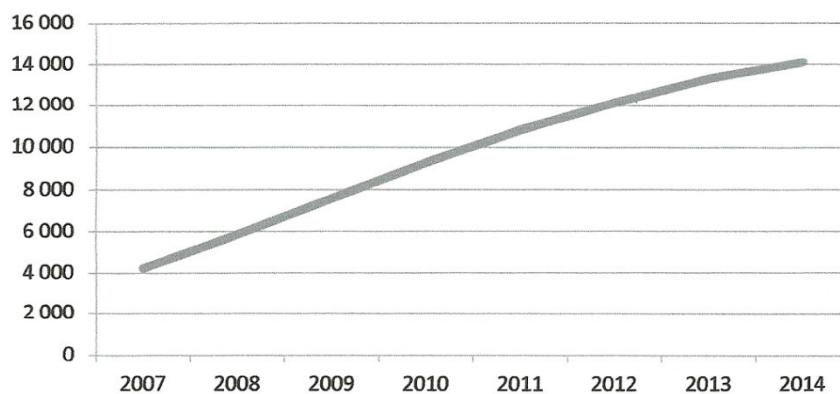
Według Głównego Urzędu Statystycznego e-handel obejmuje transakcje przeprowadzone przez sieci w oparciu o protokół IP i przez inne sieci komputerowe. Towary i usługi są zamawiane przez te sieci, ale płatność i ostateczna dostawa zamówionego towaru lub usługi może być dokonana w sieci lub poza siecią. E-handel obejmuje m.in. transakcje B2C, B2B, C2C, C2B oraz sklep internetowy [www 2].



Rys 1. Obszary elektronicznej gospodarki

Źródło: Banaszak, Kłos i Mleczko [2011, s. 227].

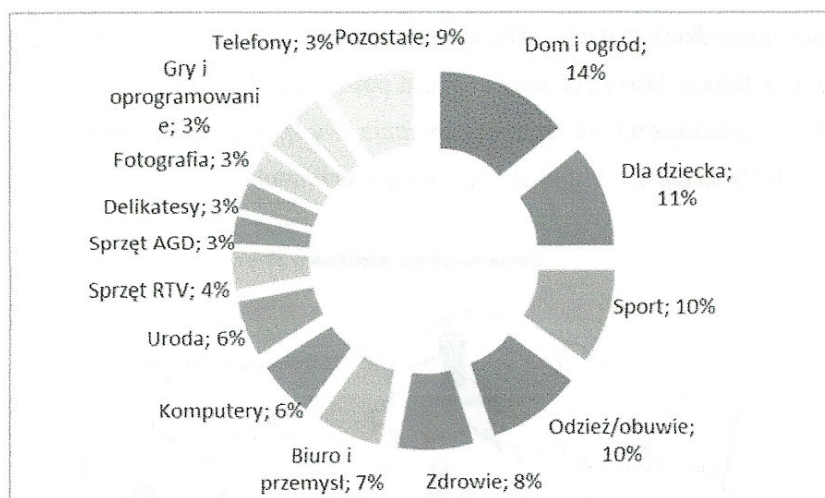
Wzrost liczby sklepów internetowych w Polsce w latach 2007-2014 przedstawia rys. 2.



Rys. 2. Sklepy internetowe w Polsce w latach 2007-2014

Źródło: [www 13].

Analizując podmioty e-handlu w Polsce można zauważyć, że ponad 50% firm, które sprzedają w internecie, to firmy (mikrofirmy) najwyżej dwuosobowe, duże podmioty są nieliczne [www 11]. Nowe sklepy e-commerce powstałe w 2013 r. według branż prezentuje rys. 3.



Rys. 3. Kategorie, w których w 2013 r. powstało najwięcej nowych sklepów

Źródło: [www 9].

Na trzech pierwszych miejscach w rankingu, bazującym na liczbie dostępnych ofert, znalazły się książki, dom i ogród oraz motoryzacja. Wzrastająca liczba internetowych sklepów może świadczyć o tym, że Polacy są już w pełni świadomi wygody, jaką gwarantują zakupy online. Zaobserwowany trend, zgodnie z którym najwięcej nowych sklepów powstaje w kategoriach pozwalających na znalezienie wąskiej niszy i przedstawienie klientom unikatowej oferty, w 2013 r. był wyraźnie silniejszy. Rok 2013 przyniósł 30-procentowy wzrost ilości sklepów internetowych w porównaniu z 2012 r. Dominowały sklepy z branż: odzież i obuwie, dziecko, sport oraz zdrowie. Jako jeden z głównych czynników rozwoju tych właśnie kategorii można wskazać rosnącą popularność spersonalizowanych i unikalnych produktów, takich jak ubrania szyte na miarę, ręcznie wykonana biżuteria, designerskie gadżety i zabawki, a także coraz powszechniejsza moda na zdrowy tryb życia [www 8].

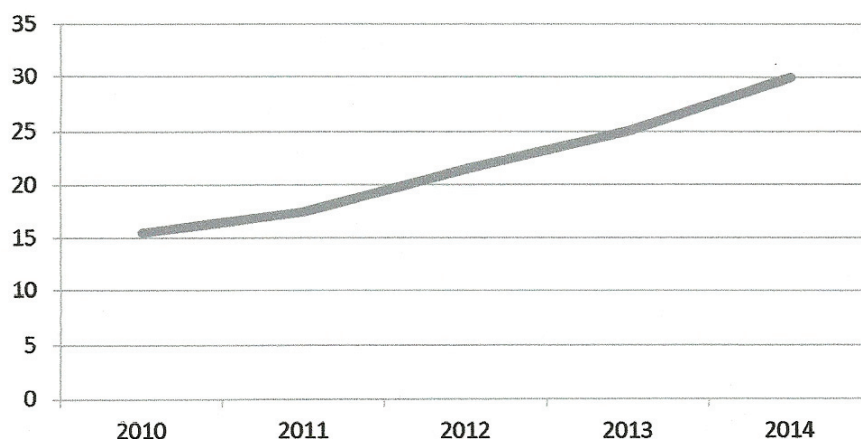
Według raportu z przeprowadzonych badań *E-commerce w Polsce 2014*, stworzonego przez Gemius dla e-Commerce Polska, w 2014 r. sytuacja nieznacznie się zmieniła – największy zasięg mają takie kategorie jak odzież (dodatki, akcesoria), książki (płyty), sprzęt RTV/AGD. Natomiast najmniejszy – ubezpieczenia, produkty kolekcjonerskie, artykuły spożywcze [www 1].

Rozwój e-handlu oraz postęp technologiczny przyczyniły się do pojawienia się nowych możliwości i form dokonywania zakupów w postaci m-commerce

i f-commerce¹. Coraz większe znaczenie ma kompresja czasu przy realizacji zamówienia, zarówno dla sklepu, jak i dla klienta.

Wzrost liczby sklepów internetowych, poszerzanie oferty e-handlu przekładają się na wielkość obrotów generowanych przez ten sektor, co przedstawia rys. 4.

Sprzedaż internetowa w Polsce rośnie najszybciej w całej Europie, w dwucyfrowym tempie. Gospodarka internetowa stanowi 2,7% polskiego PKB [www 11].



Rys. 4. Stan obrotów w e-handlu w latach 2007-2013 i prognoza dla 2014 r.

Źródło: [www 13].

W skali Europy Polska plasuje się na trzecim miejscu pod względem wzrostu wielkości dochodów z handlu mobilnego. Według najnowszego badania *zanox Mobile Performance Barometer 2014*, za Polską są takie kraje jak Niemcy, Francja, Hiszpania czy Włochy. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy liczba transakcji mobilnych w Europie wzrosła o 64% [www 6].

2. Rynek nieruchomości logistycznych

Zwracanie uwagi na szybkość i terminowość dostarczenia zakupów dokonywanych w internecie sprawia, iż wiele firm decyduje się na lokalizowanie magazynów w pobliżu rynków zbytu, co przekłada się na inwestycje w nieruchomości logistyczne.

Rozwój gospodarczy i napływ obcego kapitału w postaci bezpośrednich inwestycji zagranicznych są przyczyną intensywnego postępu w rozwoju branży

¹ m-commerce to zakupy z wykorzystaniem urządzeń mobilnych, f-commerce – z użyciem mediów społecznościowych.

logistycznej. Sprawilo to, iz wzroslo zainteresowanie przestrzenia magazynowa i rozszerzeniem rynku nieruchomosci logistycznych. Europa Srodkowa ciagle postrzegana jest jako obszar ustabilizowany, co dla inwestorow stanowi przeslanke do lokowania tam swoich przedsiwziec. Glownymi deweloperami nieruchomosci logistycznych w Polsce sa:

- ProLogis,
- Panattoni Europe,
- Goodman,
- Segro,
- MLP Group,
- PointPark Properties,
- Grupa SKALSKI,
- CA Immo,
- Biuro Inwestycji Kapitalowych,
- Apollo-Rida.

Dzialalnosc ProLogis w Polsce rozpoczela sie w 1997 r. i obecnie firma jest udzialowcem 28% rynku powierzchni magazynowych. Na naszym rynku dysponuje 2 mln m² powierzchni do wynajecia, 98 budynkami umiejscowionymi w 22 centrach logistycznych, ktore sa zlokalizowane w kluczowych obszarach kraju. Ponadto dysponuje jeszcze 350 ha powierzchni do wykorzystania, zrealizowala juz 18 projektow *build-to-suit* o obszarze lacznym 418 tys. m². Wspolpracuje ze 146 koncernami zagranicznymi, m.in. Coca-Cola, Procter & Gamble, Lidl, Mercedes Benz, Tesco, Samsung [www 12].

Panattoni Europe na polskim rynku dziala od 2005 r., jest wlascicielem 32 parkow magazynowych w regionach Pomorza, Wielko- i Malopolski, Slaska oraz Polski Centralnej. Jest najbardziej dynamicznie dzialajacym deweloperem na naszym rynku, rocznie oddaje do dyspozycji 200 tys. m² powierzchni magazynowych. Swiadczy tez dodatkowo uslugi administrowania najmowanymi powierzchniami, dba o wizerunek parkow logistycznych. Klientami firmy sa duze przedsiebiorstwa, m.in. Schenker, Raben, ND Logistic i inne marki: odziezowe (H&M, Orsay), kosmetyczne (Avon, Coty Cosmetic) [www 3].

Goodman z swa ofertą wszedl na rynek Polski w 2005 r. Administrator 245,5 tys. m² obszarow w Polsce pod wynajem. Najwieksza inwestycja w Polsce jest Krakow Airport Logistics Centre (150 tys. m²) oraz Pomorskie Centrum Logistyczne w Gdansk. Rok obrotowy 2014² Goodman zamknal w Polsce z ok. 271 tys. m² powierzchni magazynowej w zarzadzaniu. Na koniec tego okresu w budowie bylo za kolejne ok. 282 tys. m², co oznacza, ze wkrótce Goodman podwoi swój portfel w Polsce [www 4].

² Zakończony 30 czerwca 2014 r.

Uwzględniając liczbę inwestycji, coraz to nowszych projektów i inwestorów zagranicznych w Polsce, można z całą pewnością stwierdzić, że Polska jest w skali europejskiej regionem atrakcyjnym dla rynku nieruchomości logistycznych. Lokowanie środków w bazę logistyczną niesie za sobą dodatnie skutki nie tylko w skali regionu, w którym zlokalizowane są obiekty logistyczne, ale również w skali kraju, o czym mogą świadczyć przypadki Włoch, Austrii i Niemiec.

Klientami firm deweloperskich w segmencie powierzchni przemysłowych są m.in. sieci handlowe, firmy produkcyjne i operatorzy logistyczni [Jeszka, 2009, s. 94].

3. E-commerce a rynek nieruchomości logistycznych

Od paru lat daje się zauważyć trend związany z inwestycjami w magazyny dla branży e-commerce. Prekursorem w tym zakresie był Amazon. Aktualnie inne firmy e-handlu podejmują działania w tym zakresie. Według „Rzeczpospolitej” LightInTheBox (LITB) – potentat e-handlu z Chin – na lokalizację swoich pierwszych zagranicznych magazynów wybrał Wolę Bykowską koło Piotrkowa Trybunalskiego, gdzie powstaje centrum logistyczne firmy. W pierwszej fazie powierzchnia ma wynosić niecałe 1800 m², a pracę ma tam znaleźć ponad 40 osób. W ciągu kilkunastu ostatnich miesięcy na rynku powierzchni logistycznych zostało zrealizowanych sporo transakcji z firmami branży e-commerce. W 2013 r. firma SmartGuy Group, właściciel duńskiego e-sklepu Stylepit.com, przeniosła swoje magazyny z Danii do Polski. Firma posiada w Goleniowskim Parku Przemysłowym 14 tys. m², a w planach budowę kolejnych obiektów. Firma Merlin.pl w Warszawie zdecydowała się wynająć 13 tys. m², z kolei firma Neonet podnajęła niemal 18 tys. m² [www 7].

Dla Grupy Goodman wśród nowych umów najmu na łącznie ok. 300 tys. m² największą była transakcja z firmą Amazon, dla której wybudowano centrum dystrybucyjne z magazynem o łącznej powierzchni 123,5 tys. m² w Bielaniach Wrocławskich pod Wrocławiem. Magazyn został oddany do użytku 28 października 2014 r. Jest to jeden z największych obiektów logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej.

Jednej z największych księgarni internetowych w Polsce Bonito.pl Goodman wynajął magazyn o powierzchni 4060 m² w ramach Kraków Airport Logistics Centre. Lokalizacja obiektu oraz zastosowane nowoczesne technologie pozwalają Bonito.pl wysłać książki do klienta z nowego centrum dystrybucyjnego po 15 minutach od złożenia zamówienia. Nowy obiekt pozwoli także Bonito.pl na skokowe zwiększenie skali działalności³.

³ Obiekt wynajęty przez Bonito.pl obejmuje 3501 m² powierzchni magazynowej oraz 559 m² powierzchni biurowej. W magazynie może się pomieścić 1 mln egzemplarzy książek. Każdego miesiąca firma wysyła swoim klientom 300 000 książek, a w szczytowych okresach liczba ta sięga nawet od 500 000 do 800 000 sztuk.

Polska jest w Europie jednym z najszybciej rozwijających się rynków e-commerce. Według raportu Dotcom River „tempo jego wzrostu wynosi ok. 25% rok do roku. Ten sam raport podaje, że 70% gospodarstw domowych w Polsce ma dostęp do internetu, a ponad 30% mieszkańców robi zakupy w internecie” [www 5].

Wyniki badań przeprowadzonych przez CBRE wśród deweloperów, inwestorów i najemców wskazują na wzrost zainteresowania europejskich najemców nieruchomościami magazynowymi i logistycznymi. Wzrastający segment handlu internetowego oraz jego wpływ na łańcuch dostaw sprawi, że zapotrzebowanie na nieruchomości logistyczne wzrośnie. Na podstawie wyżej wspomnianych badań i ich wyników wnioskować można także, że operatorzy logistyczni, którzy świadczą usługi dla e-handlu, a także sieci detaliczne kreować będą dużą część popytu na powierzchnie logistyczne. Wzrastająca w Europie popularność e-commerce ma wpływ na popyt na nieruchomości przemysłowe zarówno na tradycyjnym rynku magazynowym, jak i na potrzeby w zakresie specjalistycznych węzłów dystrybucji paczek i jednostek logistycznych [www 10].

Podsumowanie

Dynamicznie rozwijający się w ostatnich latach handel internetowy w Polsce, związana z procesem globalizacji ekspansja światowych firm e-commerce na odległe rynki oraz rosnące wymagania klientów w zakresie szybkości i terminowości dostaw zakupionych w internecie towarów oddziałują w istotny sposób na rynek nieruchomości logistycznych. Kompresja czasu w łańcuchu dostaw determinuje wzrost zapotrzebowania na powierzchnie nieruchomości logistycznych. Dla firm polskich działających w tej branży, jak również dla firm o zasięgu światowym, Polska jest dogodnym obszarem dla lokalizacji takich inwestycji. Czynnikiem sprzyjającym temu jest znaczna aktywność na terenie Polski firm developerskich o zasięgu światowym.

Literatura

Banaszak Z., Kłos S., Mleczko J. (2011), *Zintegrowane systemy zarządzania*, PWE, Warszawa 2011.

Jeszka A.M. (2009), *Sektor usług logistycznych w teorii i praktyce*, Difin, Warszawa.

[www 1] E-commerce w Polsce 2014. Gemius dla e-Commerce Polska, www.infomonitor.pl/download/e-commerce-w-polsce-2014.pdf (dostęp: 15.07.2014).

[www 2] http://old.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-5934.h (dostęp: 14.07.2014).

- [www 3] <http://panattoni.pl/> (dostęp: 17.07.2014).
- [www 4] <http://pl.goodman.com/> (dostęp: 17.08.2014).
- [www 5] <http://pl.goodman.com/biuro-prasowe/najswiezsze-wiadomosci/20140416-goodman-welcomes-new-e-commerce-customer-to-krakow-airport-logistics-centre> (dostęp: 20.08.2014).
- [www 6] <http://www.dlahandlu.pl/e-commerce/trendy/94-proc-wzrost-dochodow-z-transakcji-mobilnych-w-polsce,36402.html> (dostęp: 16.07.2014).
- [www 7] <http://www.dlahandlu.pl/e-commerce/trendy/giganci-branzy-e-commerce-chca-otwierac-w-polsce-magazyny,36375.html> (dostęp: 25.08.2014).
- [www 8] <http://www.egospodarka.pl/104552,E-commerce-w-Polsce-2013,1,39,1.html> (dostęp: 27.06.2014).
- [www 9] <http://www.egospodarka.pl/art/galeria/104552,E-commerce-w-Polsce-2013,1,39,1.html> (dostęp: 27.06.2014).
- [www 10] <http://www.logistyka.net.pl/aktualnosci/logistyka/item/85756-e-commerce-dzwi-gnia-ryнку-nieruchomosci-logistycznych> (dostęp: 27.08.2014).
- [www 11] <http://www.polskieradio.pl/7/157/Artykul/860805,Handel-internetowy-w-Polsce-Wiecej-niz-torpeda> (dostęp: 7.07.2014).
- [www 12] <http://www.prologis.com/en/company/history.html> (dostęp: 17.07.2014).
- [www 13] Kawa A., Logistyka e-handlu w Polsce. pdf - media.poczta-polska.pl/file/attachment/.../logistyka-e-handlu-w-polsce (dostęp: 25.06.2014).

INTERNET COMMERCE AND LOGISTICS REAL ESTATE MARKET IN POLAND

Summary: Article addresses issues related to online trade and logistics real estate market. Efforts were made to indicate the dependencies and trends occurring between discussed sectors. The dynamic development of e-commerce and increasing desire for faster delivery of goods purchased on Internet influences the growth of demand for warehousing space needed by logistics firms operating on the Internet.

Keywords: e-commerce, logistics real estate market, supply chain.