



OECONOMUS
GAZDASÁGKUTATÓ
ALAPÍTVÁNY

OECONOMUS ELEMZÉSEK

AZ E-KERESKEDELEMI NÖVEKEDÉS HÚZZA A LOGISZTIKAI SEKTORT

Az új típusú koronavírus járvány hatására az e-kereskedelem világszerte hatalmas mértékben növekedett. A kiskereskedelmi szokások változásával a logisztikai szektor iránti megnövekedett a keresleti igény, amely magával húzza a raktárkapacitásokat is. Európa szerte, és Magyarországon is a kínálati oldal csak késve tud reagálni a jelentős piaci változáshoz, ugyanakkor a következő években intenzív ipari ingatlanfejlesztés várható.

2022. MÁRCIUS

Az e-kereskedelmi növekedés húzza a logisztikai szektort

Flór Nándor

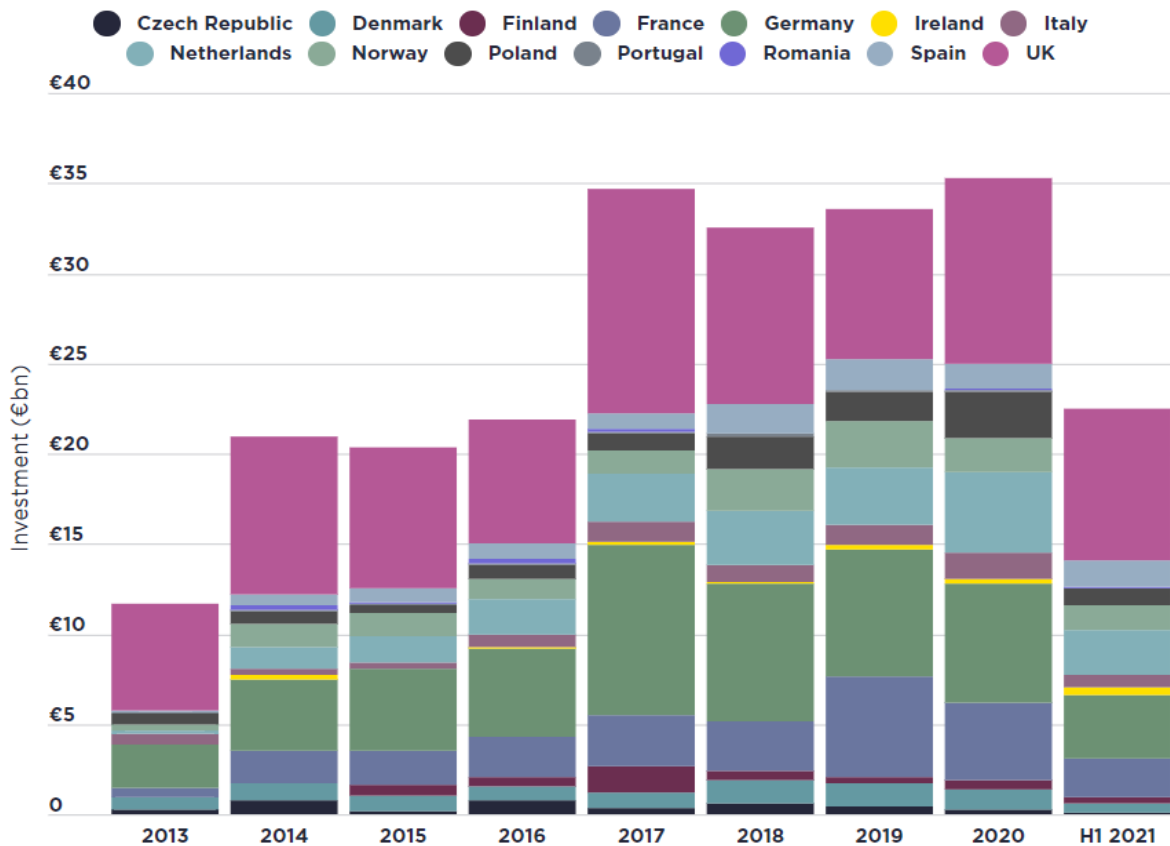
Az e-kereskedelem az új típusú koronavírus járvány megjelenése előtt is hatalmas lendülettel fejlődött nem csak világszerte, de Magyarországon is. A COVID-19 jelentős, robbanásszerű fejlődést hozott a digitalizációban, amely a kiskereskedelemben is felerősítette az évek óta tartó online vásárlási trendeket. A megnövekedett házhoz szállítási kereslet pedig magával húzta a logisztikai igényeket, és így a raktárak szerepe rövid idő alatt felértékelődött. A raktárak iránti kereslet felerősödött, Európa és Magyarország szerte is átlagosan rekord alacsony szinten állnak az üresen álló kapacitások. Az ipari ingatlanberuházások emelkednek, mivel várhatóan a következő években fennmarad az e-kereskedelem stabil növekedési üteme a megváltozott vásárlói szokások következtében. Mindez oda vezet, hogy mind a városi logisztika, mind pedig a logisztikai parkok iránti kereslet bővülése várható a következő években.

Az e-kereskedelemmel együtt nőtt a logisztika

Az új típusú koronavírus megjelenésével az emberek mindennapjai és szokásai is radikális átalakuláson mentek keresztül, ráadásul mindez rendkívül rövid idő leforgása alatt, egyik napról a másikra következett be. A kijárási korlátozásokkal, illetve otthon maradással a szabadidős tevékenységek változása mellett a vásárlási szokások is az online lehetőségek felé tolódtak el. Mindez oda vezetett, hogy az otthonba történő rendelés meghatározóvá, napi rutinná vált. A futárszolgálatok hatalmas forgalomnövekedést tapasztalhattak világszerte, mivel az otthon maradó lakosok nem csak a kényelem, de a biztonság végett is otthoni kiszállítással rendelték meg a vásárlásaikat.

A világ legnagyobb gazdaságaiban mind növekedett az e-kereskedelem penetrációja. AZ ENSZ Kereskedelmi és Fejlesztési Konferenciája (UNCTAD) 2021 májusában közzétett tanulmánya szerint a pandémia hatására az online kiskereskedelmi forgalom robbanás-szerűen emelkedett. A jelenség világszerte egységesen megfigyelhető volt, különösen a fejlett országok gazdaságában, különösen ideértve az Amerikai Egyesült Államokat, Kínát, az Egyesült Királyságot, Ausztráliát, Dél-Koreát, Szingapúrt vagy Kanadát. Az említett országokban egyetlen év eltelte alatt közel 450 milliárd dollárral bővült az e-kereskedelem forgalma, amelynek a részesedése a teljes kiskereskedelmi szektorban a 2019-es évi átlagos 16 százalékról 19 százalékra emelkedett. A legjelentősebb előrelépést Dél-Koreában figyelték meg, ahol 2020-ban már 25,9 százalékra emelkedett az online kereskedelem részesedése, miközben az egy évvel korábbi érték még 20,7 százalék volt.

Az új típusú koronavírus hatására a kiskereskedelmi forgalom a digitális térbe tolódott, ezzel jelentős, több éves növekedés valósult meg egyetlen év leforgása alatt. A World Economic Forum és a McKinsey nemzetközi tanácsadó cég közös 2021-es tanulmánya alapján a növekvő e-kereskedelmi forgalom – amelyet a COVID-19 jelentősen felerősített – megával húzza a logisztikai szektor bővülését, illetve átalakulását is. 2014 óta az online kiskereskedelem világszerte a háromszorosára emelkedett, elérve ezzel a 3,5 ezer milliárd dolláros összesített árbevételt. A tanulmány alapján 2020-ban a magánszemélyek számára történő csomagküldés 25 százalékkal bővült világszerte, és a becslések szerint a pandémiát követő időszakban is magasan, legalább 10-20 százalékos szinten marad a növekedés üteme. Annak érdekében, hogy a vásárlók rendeléseinek kiszolgálása zökkenőmentesen biztosítható legyen a kereskedelmi forgalom bővülése mellett, ezért a jövőben 36 százalékkal bővíthet a logisztikai járművek száma a belvárosokban 2030-ig bezárólag.

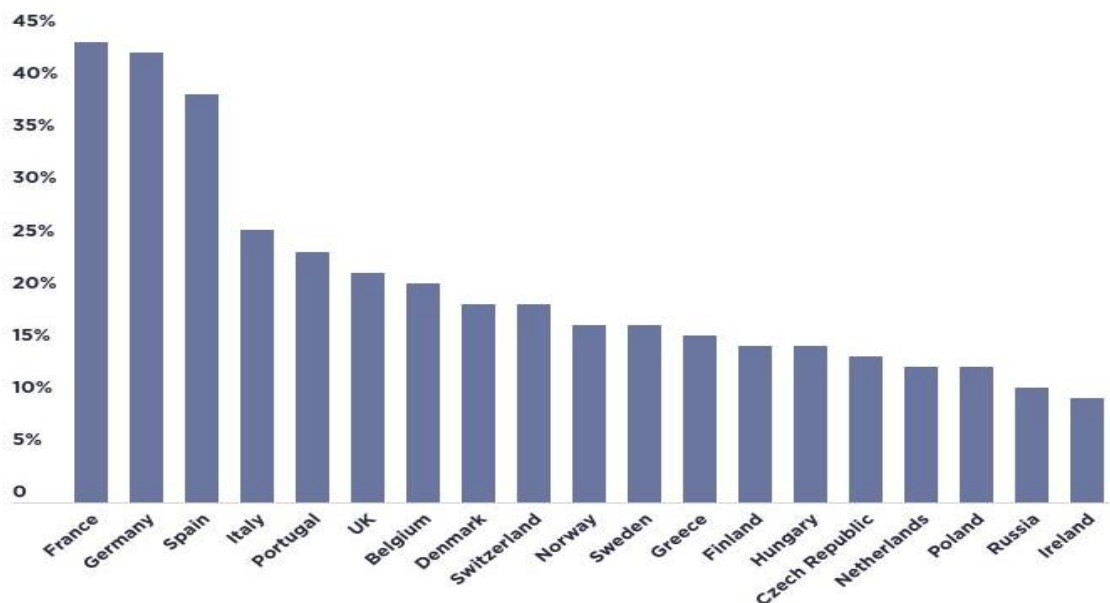


Source: Savills Research

1. ábra: Logisztikai beruházások volumenének alakulása Európában. Forrás: Savills¹

A növekvő online vásárlási aktivitást kizárólag megfelelő infrastruktúra tudja csak kiszolgálni, ezért folyamatos beruházási aktivitásra kell számítani. A Savills adatai alapján 2021 első félévében Európában összesen több mint 22 milliárd euró összegben, amely 60 százalékkal magasabb, mint a megelőző öt év azonos időszakainak átlaga. Ráadásul a 2021-es év első hat hónapjában a 2020-as rekordév teljesítményének 64 százaléka valósult meg. A Forrester becslése alapján 2025-ig az e-kereskedelem penetrációja Európában 25 százalékig fog emelkedni, amely alapján mindösszesen 4,5 év alatt több mint 340 milliárd euró összegben fognak a vásárlók online forgalmat lebonyolítani. A Prologis kutatásában arra a következtetésre jut, hogy átlagosan minden egymilliárd eurós vásárlói forgalom kiszolgálásához további 77 ezer négyzetméternyi raktárkapacításra van szükség. Ennek alapján pedig 2025-ig további

26 millió négyzetméternyi raktárkapacitás kiépítése szükséges az öreg kontinens területén, kizárólag csak az online forgalom növekedéséből eredően.



Source: Savills Research, Tritax EuroBox

2. ábra: A logisztikai területeket bérbé vevők által említett fejlesztési terveinek célországai. Forrás: Savills²

A COVID-19 miatt megváltozó vásárlói szokások végső soron az ipari ingatlanok iránt emelte meg a keresletet, így a következő években fokozott kínálattal jelentkezhetnek a fejlesztőcégek. A Savills cég European Real Estate Logistics Census piackutatása alapján a pandémia folyamán jelentős mértékben felerősödött a kereslet a logisztikai raktárak iránt. 2021 közepén a szabadon álló ipari kapacitás Európa szerte átlagosan 4,6 százalékra mérséklődött, amely új történelmi rekordnak számít. A Savills által megkérdezett 400 szakember több mint fele nyilatkozott úgy, hogy a raktárak szempontjából a COVID-19 egyértelműen nettó pozitív hatást okozott. Különösen az ingatlanfejlesztők vélekedtek így, akiknek 70 százaléka értett egyet a kijelentéssel. A raktárak bérlők 68 százaléka a megnövekedett online vásárlási forgalom miatt a jövőben növelni fogja a kapacitását. A megnövekedett kereslet egyrészt a megnövekedett otthoni távmunkavégzés eredménye, illetve a folyamatos szolgáltatás biztosítása érdekében a bérlők 54 százaléka tervez magasabb készletmennyiséget, amely ugyancsak pozitívan hat a logisztikai kapacitásokra. A

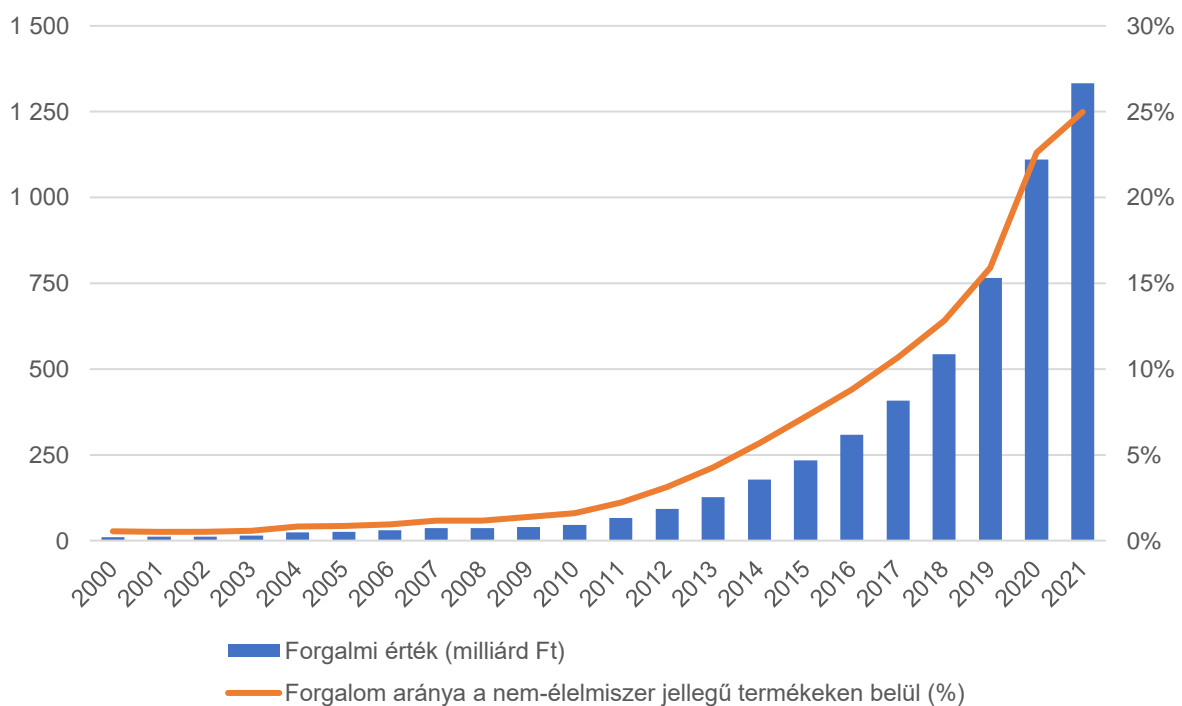
felmérés arra is kitér, hogy jelenleg a legnagyobb problémát az ágazatban az új épületek alacsony kínálata jelenti, ugyanis a megkérdezettek 36 százaléka említette ezt.

Egy további fontos iparági fejlemény, hogy egyre inkább a környezet tudatosság is előtérbe helyeződik a logisztikán belül. Az iparágon belül egyre hangsúlyosabbá válik, hogy karbonsemlegessé tegyék a kiszállítást. A World Economic Forum adatai alapján vásárlók több mint a fele számára fontos a környezetvédelmi szempontok az e-kereskedelem során, miközben az Y generáció tagjainak döntő többsége, 56 százaléka látja úgy, hogy a házhozszállítás alternatíváit komolyan mérlegelni kell a fenntarthatóság érdekében. Egyre több városban, egyre több kereskedelmi cég használ elektromos járműveket a kiszállítási tevékenység elvégzése során. Például Kínában az IKEA már 2025-ben teljesen karbonsemleges házhozszállítási tevékenységet kíván elérni, miközben már jelenleg a kiszállítás 90 százaléka elektromos meghajtással végzik. Az úgy nevezett utolsó mérföldes kiszállítás (last mile delivery) során megfelelő alternatívának számít a csomagautomaták használata, amely azon felül, hogy környezetbarát megoldásnak tekinthető, egész nap a hét minden napján folyamatosan elérhető a vásárlók számára. Mivel a csomagautomaták a város fix pontjain találhatóak, és egyszerre több különböző csomag tárolása lehetséges, ezáltal egyidőben több csomagot lehet kiszállítani, így jelentősen mérsékelhető a közúti forgalom terhelése, az üzemanyaghasználat és ennek következtében a széndioxid kibocsátás is.

Magyarországi helyzetkép

A pandémia közepette a nemzetközi trendekkel összhangban Magyarországon is rekordot döntött az online kereskedők teljesítménye. A GKI Digital 2021-es összeállítása alapján 2020-ban a hazai e-kereskedelmi szektor 45 százalékos növekedést tudhatott magának közel 910 milliárd forintos összesített forgalom mellett, így egyetlen év leforgása alatt három évnnyi fejlődésen ment keresztül a szektor. Összesen 52,5 millió darab rendelést teljesítettek a hazai webshopok, amely 37 százalékkal haladja meg a 2019-es értéket. A GKI megemlíti, hogy a COVID-19-es

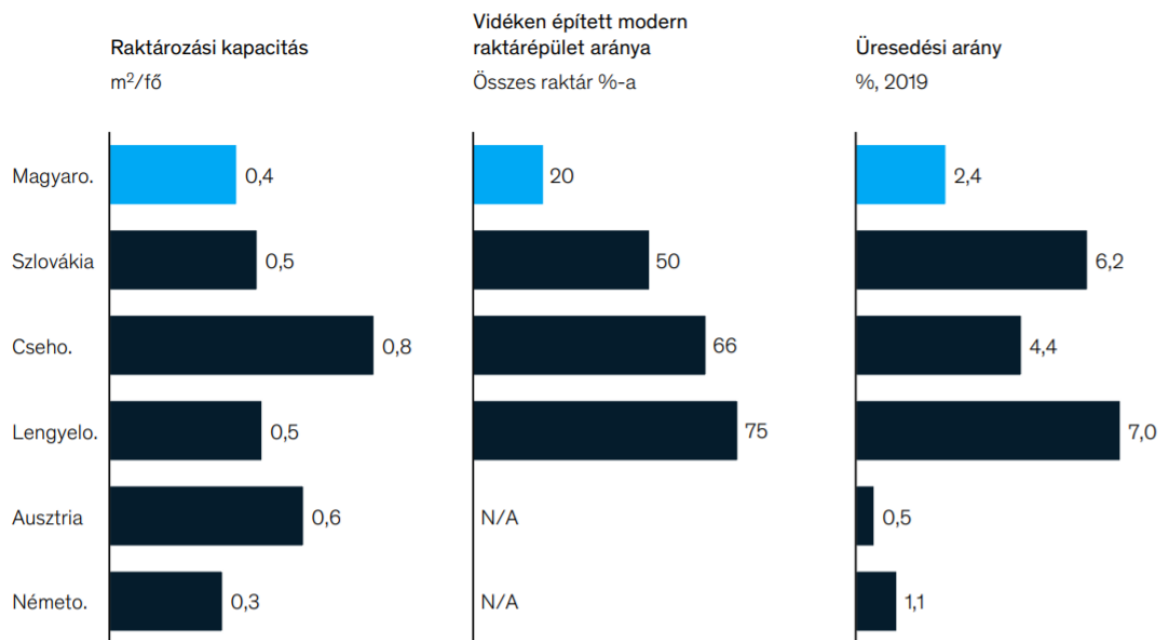
járvány, illetve a megnövekedett igénybevétel mellett a cégek jelentős logisztikai fejlesztésekbe kezdtek. A futárszolgáltatás mellett egyre növekvő népszerűségnek örvend hazánkban is a csomagautomaták használata. A legnépszerűbb kézbesítési módnak a házhozszállítás minősül, összesen 68 százalékkal, miközben a saját üzlet és átadó pont 20 százalékkal, és a csomagpont, illetve csomagautomata 12 százalékos részarányt tesz ki. A hazai e-kereskedelem fejlődése 2021-ben is kitart, az első félévben közel 495 milliárd forintos értékben vásároltak online a magyarok. Csomagok számát tekintve 2020 első félévéhez képest közel egyharmaddal többet, 28 millió darab rendelést adtak le Magyarországon.



3. ábra: Magyarországi csomagküldő és internetes kereskedelmi forgalom alakulása. Forrás: KSH

A pandémia előtti állapot szerint a magyarországi raktárkapacitás a V4-es országokkal összehangban alakult. A McKinsey tanácsadó cég 2020-as magyarországi jelentése alapján a logisztikai szektor az ország GDP-jének 5,6 százalékát adja, és közel 275 ezer munkavállalónak biztosít megélhetést. A jelentés megemlíti, hogy a hazai infrastruktúra fejlettsége szinte valamennyi dimenzióban (minőségi és mennyiségi) az egyes közlekedési módokban (közút, vasút, kikötők,

légiforgalom) 2018-ra elérte a V4-es országok átlagát, amely a megelőző évek jelentős beruházásainak eredményének volt köszönhető. A logisztika szempontjából fontos raktárkapacitások döntő részben, 80 százalékban a főváros és vonzáskörzetében található.

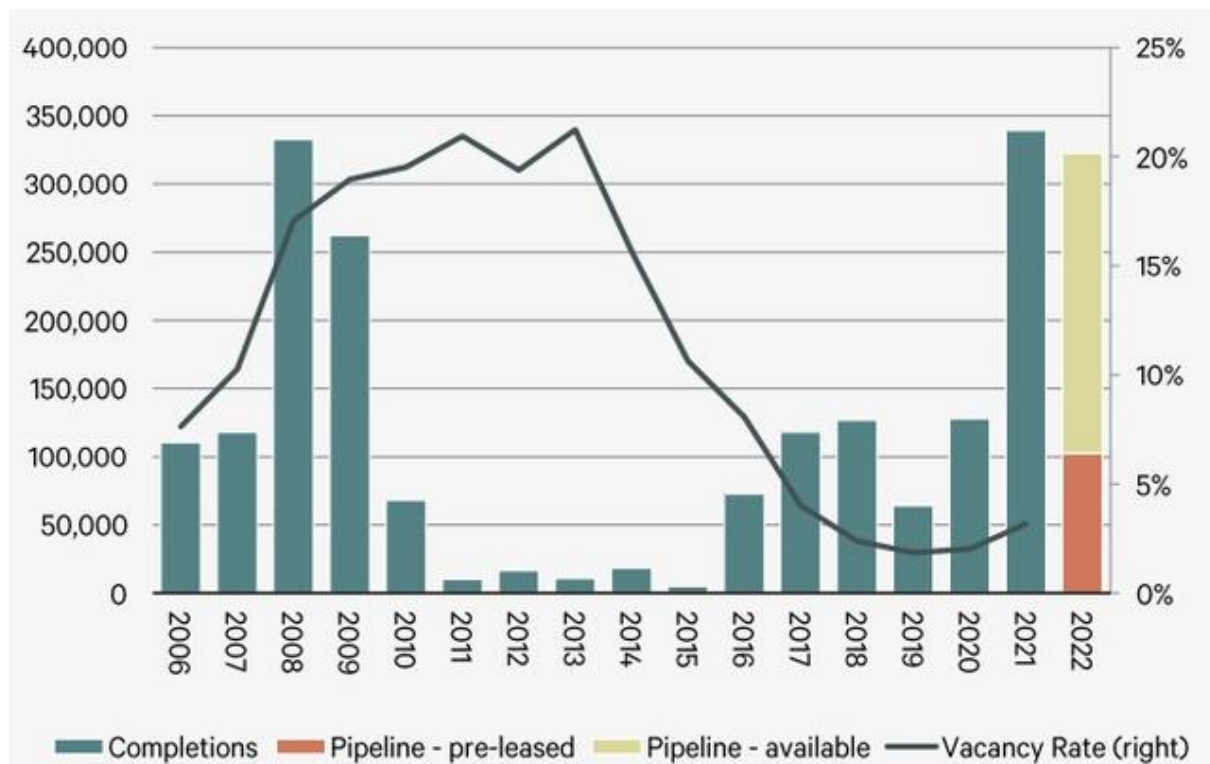


Forrás: McKinsey elemzés, CBRE, Colliers

4. ábra: Raktározási kapacitás fontosabb mutatóinak összehasonlítása a V4-ek, Ausztria és Németország esetében. Forrás: McKinsey³

Budapest és környéki raktárkapacitás az elmúlt időszakban dinamikus bővülésen ment keresztül. A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórum (BIEF, BRF) adatai alapján 2021 második negyedévében a magyarországi ipari/logisztikai ingatlanok száma négyvel növekedett. A fővárosban és az agglomerációban található területek közel 120 ezer négyzetméterrel bővült, amellyel a teljes állomány több mint 2,5 millió négyzetméterre növekedett. Az állomány több mint 88 százaléka logisztikai parkokban, míg 12 százaléka városi logisztikai létesítményekben található és rendre 3,8 és 5,5 százalékos a kihasználatlanság mértéke. A BRF jelentése alapján 2021 közepén négy százalék volt az ipari ingatlanokon belül az üresedési ráta, amely körülbelül 100 ezer négyzetméternek felel meg. 2021 harmadik negyedévében a kihasználatlanság mértéke 3,5 százalékra

mérséklődött, amely lényegesen alacsonyabb, mint az európai átlag. Összehasonlításként, 2020 harmadik negyedévének végén a magyar logisztikai állomány meghaladta a 2350 ezer négyzetmétert. A BRF 2021 harmadik negyedévi jelentése alapján az ipari-logisztikai ingatlanállomány több mint 166 ezer négyzetméterrel emelkedett, ezzel tavaly év végén az összesített állomány elérte a 2,7 millió négyzetméter nagyságot. A kihasználatlansági ráta átlagosan 3,2 százalékon állt 2021 decemberében.



5. ábra: Budapest és környékén megvalósult ipari ingatlan kínálat bővülése.
Megjegyzés: bal oldali skála négyzetméterben értendő. Forrás: CBRE⁴

Magyarországon a következő évben, vagy években várhatóan a logisztikai ingatlanfejlesztésekről fognak szólni a hírek. A CBRE legfrissebb, Real Estate Market Outlook 2022 elnevezésű tanulmányából kiderül, hogy hazánkban 2022-ben több mint egymillió négyzetméternyi ipari ingatlanfejlesztést hajtanak végre a cégek. A jelentős mértékű fejlesztés fele a közép-magyarországi régióban koncentrálódik, amely elsősorban a főváros jelenlétének köszönhető, valamint a közlekedési infrastruktúrák csomópontjával magyarázható. A CBRE megemlíti, hogy 2021-ben a logisztikai ingatlanok iránti budapesti kereslet a 2019-es szint több mint duplájára

emelkedett. A magyar fővárosban 114 százalékos volt az emelkedés mértéke, ezzel olyan európai városokat előzött meg, mint Lisszabon, Hamburg, Madrid, illetve a régióból Bukarest. A rendkívül alacsony üresedési rátából pedig az látszik, hogy a kínálati oldal egyelőre nem tudja megfelelő ütemben biztosítani az új fejlesztéseket. 2021-es évben Magyarországon 935 ezer négyzetméternyi logisztikai területet adtak át, amelynek közel 60 százalékát, 540 ezer négyzetmétert közép-magyarországi régióban adtak át.

Magyarországon is egyre inkább elterjed a házhozszállítás környezettudatosabb alternatívája, a csomagautomaták használata. A Foxpostnak 2021 novemberében 340 darab csomagautomatát üzemeltetett, amelyet a cég tervei szerint közel triplájára emelnek 2022 év végéig. A logisztikai innováció növekvő szerepét az is jól szemlélteti, hogy a Foxpost elmondása alapján 2021 év végén a magyar lakosság 70 százaléka autóval hét percen belül eléri egyik automatájukat, míg ambiciózus céljuk alapján idén év végére ugyanennyi ember számára hét perc alatt gyalog megközelíthető legyen egy lokáció. A cég fenntarthatósági jelentése alapján a csomagautomatás lehetőség, amelyet hazánkban már 1,6 millió fő kipróbált, akár 60-70 százalékkal is kevesebb károsanyag kibocsátással jár, mint a házhozszállítás. Az eMAG az ország legnagyobb csomagautomata hálózatát üzemeltette 2021 nyár elején, összesen 216 helyszínen, amelyet tervei alapján év végéig 650-re bővített volna, de karácsonyig csak 450-ig tudtak növekedni.

Összegzés

A pandémia miatt megváltozott vásárlási szokások miatt nem csak az e-kereskedelem, de a logisztikai raktárkapacitások is fénykorukat élik. A következő időszakban várhatóan tovább bővül a házhoz rendelt csomagok száma világszerte. A jelenleg is rendkívül alacsony üresedési rátának köszönhetően a jövőbeli növekedés elengedhetetlen eleme, hogy a logisztikai csomópontokon megjelenjenek az ipari, logisztikai ingatlanokat fejlesztő cégek. Mind hazánkban, mind pedig Európa szerte

intenzív beruházási ütem várható 2022-ben, amely a következő években is várhatóan magas szinten alakul.

Nem csak kizárólagosan a forgalommnövekedés történik a logisztikai szektorban, a jövőben egyre inkább előtérbe kerülnek a fenntarthatósági tényezők szerepe.

A házhoz szállítás mellett az olyan innovatív, és környezetbarát alternatív logisztikai megoldás, mint a csomagautomaták szerepe várhatóan mind nemzetközileg, mind pedig Magyarországon felértékelődik. A csomagautomaták megfelelő földrajzi lefedettség esetén azért is válhatnak széles körben elterjedtté a kényelmes házhoz szállítás mellett, mivel az emberek számára nem kell otthon várniuk a csomagra. Ezáltal rugalmasan szervezhetik az emberek a napjaikat, mivel nem kell otthon a futárra várniuk. Jellemzően ma még sem a kiszállítás pontos idejét, de még a napját sem lehet legtöbb esetbenelőre kiválasztani az online rendelés folyamán. Ezzel szemben a csomagautomatákból jellemzően két-három napnyi idő van elhozni a kiszállítást követően.

Felhasznált források

- Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyletétő Fóruma (BIEF, BRF)(2021): Ipari ingatlanpiac, 2021. második negyedév, https://eston.hu/wp-content/uploads/2021/08/BRF_ipari_2021Q2.pdf (2021.02.17.)
- CBRE Research (2021): Market Outlook 2022 Report Hungary, <https://www.cbre.com/insights/reports/market-outlook-2022-emea-real-estate> (2022.02.19.)
- Foxpost (2021): Fenntarthatósági jelentés 2020, https://foxpost.hu/uploads/documents/hu/FOXPOST_Fenntarthatosagi-jelentes-2020_OK.pdf (2022.02.20.)
- GKI Digital (2021): 2020-ban három évet ugrott előre az e-kereskedelem, <https://gkidigital.hu/2021/03/25/2020-online-kiskereskedelem/> (2022.02.12.)
- GKI Digital (2021): Továbbra is lendületben az online piac: erős első félévet zártak a hazai webáruházak, <https://gkidigital.hu/2021/08/26/2021-felev-online-kereskedelem/> (2022.02.12.)
- McKinsey (2020): Repülőrajt: A magyar gazdaság növekedési pályája 2030-ig, <https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Locations/Europe%20and%20Middle%20East/Hungary/Our%20Insights/Flying%20start%20Powering%20up%20Hungary%20for%20a%20decade%20of%20growth/McKinsey-Hungary-2030-Report-HU.pdf>, (2022.02.19.)
- Mmonline.hu (2022): Egymilliónál is többen töltötték le az eMAG appját, <https://mmonline.hu/cikk/egymillio-folott-az-emag-appjat-letoltok-szama/> (2022.02.20.)
- Portfolio.hu (2022): Nincs megállás: több mint 1 millió négyzetméter ömlik idén a raktárpiacra, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220127/nincs-megallas-tobb-mint-1-millio-negyzetmeter-omlik-iden-a-raktarpiacra-522973> (2022.02.17.)
- UNCTAD (2021): Global E-Commerce Jumps to \$26.7 Trillion, Covid-19 Boosts Online Retail Sales, <https://unctad.org/press-material/global-e-commerce-jumps-267-trillion-covid-19-boosts-online-retail-sales>, (2021.02.15.)

- World Economic Forum (2021): Pandemic, Parcels and Public Vaccination Envisioning the Next Normal for the Last-Mile Ecosystem, https://www3.weforum.org/docs/WEF_Pandemic_Parcels_and_Public_Vaccination_report_2021.pdf (2022.02.12.)

¹ https://www.savills.com/research_articles/255800/318128-0

² https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/322204-0

³ https://www.mckinsey.com/~/_media/McKinsey/Locations/Europe%20and%20Middle%20East/Hungary/Our%20Insights/Flying%20start%20Powering%20up%20Hungary%20for%20a%20decade%20of%200growth/McKinsey-Hungary-2030-Report-HU.pdf

⁴ <https://cbre-hungary.cld.bz/CBRE-Market-Outlook-2022-Hungary/27/>