

E-commerce i nieruchomości logistyczne: korzyści zrównoważonego rozwoju



Prologis Capelin Distribution Center, Torrance, Kalifornia

Streszczenie

Zrównoważony rozwój jest od dawna priorytetem branży logistycznej, która już na etapie projektowania budynków wdraża rozwiązania zapewniające ich efektywność energetyczną i niskoemisyjność. Kwestię zrównoważonego rozwoju warto uwzględnić też w ramach dynamicznie rozwijającego się sektora e-commerce, ponieważ handel elektroniczny ma obecnie olbrzymi wpływ na wzrost popytu na usługi logistyczne.

Z badań naukowych dotyczących całościowego wpływu handlu detalicznego na środowisko wynika, że e-commerce poprawia stopień zrównoważonego rozwoju całej branży detalicznej. Kluczem do zrównoważonego handlu jest bowiem zmniejszenie wpływu transportu w handlu detalicznym – największego źródła emisji dwutlenku węgla w Stanach Zjednoczonych - w tym kontekście e-commerce ma duży potencjał. Konsolidacja wielu dostaw w ramach powtarzalnej trasy pozwala zmniejszyć ślad węglowy transportu o ponad 50% - mierzonego w kilogramach ekwiwalentu dwutlenku węgla – w porównaniu do wielkości emisji produkowanej przez pojazdy konsumentów podczas przemieszczania się z punktu A do punktu B. Jeśli dodamy do tego szybsze, niż w przypadku indywidualnych klientów, tempo wdrażania przez firmy logistyczne samochodów o napędzie elektrycznym, to zakupy przez internet realnie wpływają na ograniczenie

emisji CO₂ w porównaniu do zakupów w sklepach stacjonarnych.

E-commerce wymaga co prawda większej liczby opakowań, nie zmienia to jednak faktu, że ten model sprzedaży jest bardziej korzystny pod względem oszczędności w zakresie transportu, wspierając tym samym zrównoważony rozwój. Szacuje się, że dzięki zakupom przez internet handel detaliczny zmniejsza swój niekorzystny całkowity wpływ na środowisko o około 15%.

Wprowadzenie

Wiodące zespoły badawcze z MIT, GRESB, Carbon Management oraz innych instytucji wykorzystujących kompleksowe modelowanie statystyczne, dokonały oceny ilościowej śladu węglowego poszczególnych modeli handlu. Kalkulacja całkowitego śladu węglowego wykazała, że handel elektroniczny jest bardziej zrównoważony niż handel w tradycyjnych punktach sprzedaży. Głównym czynnikiem oddziałującym na środowisko jest transport, a konsolidacja dostaw sprawia, że handel elektroniczny jest w tym zakresie bardziej wydajny. W przyszłości, dzięki stałej optymalizacji łańcucha dostaw, możemy spodziewać się dalszego spadku poziomu emisji. „Zapewni to szereg korzyści, zarówno jeśli chodzi o wpływ na środowisko jak i o efektywność ekonomiczną działalności biznesowej.

Trzy główne aspekty w zakresie zrównoważonego rozwoju gwarantujące istotne i długotrwałe korzyści to:

1. 1.Strategia lokalizacji – pozytywne skutki stale rozwijającego się łańcucha dostaw. To bieżący łańcuch dostaw umożliwia skrócenie dystansu między centrum operacyjnym a konsumentami końcowymi. Prowadzi to do zmniejszenia odległości pokonywanych łącznie przez pojazdy, a w efekcie do ograniczenia emisji dwutlenku węgla i obniżenia kosztów operacyjnych.

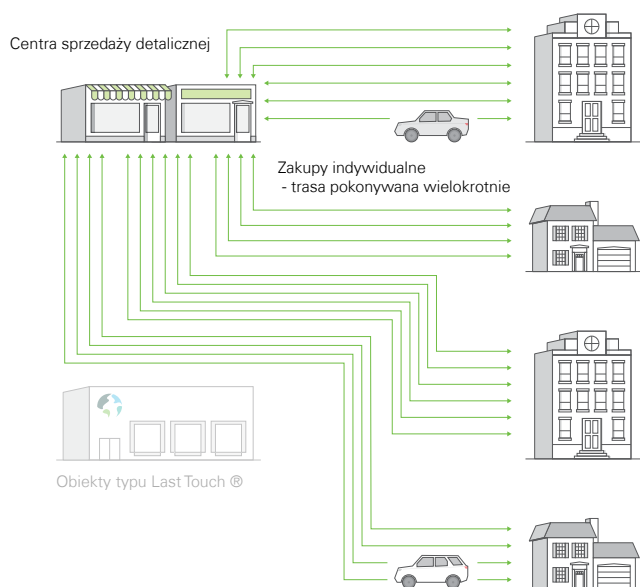
→ Jak to działa?

Lokowanie towaru w bliskiej odległości od konsumentów końcowych to korzyści dla środowiska. **Łączenie dostaw paczek pozwala zmaksymalizować ilość towarów transportowanych na terenie miasta.** Obiekty typu Last Touch® oraz miejskie centra dystrybucji (więcej informacji [w naszym dwuczęściowym raporcie na temat klasyfikacji obiektów](#) - dostępny w języku angielskim) nie tylko gwarantują bliskość klienta docelowego ale również **dają możliwość ograniczenia emisji wynikającej z transportu, zapewniając bardziej wydajną dystrybucję** (zob. Rys. 1). W opracowaniu efektywnej strategii dostaw pomagają rozwiązania analityczne i technologiczne umożliwiające wybór najbardziej optymalnych tras. Z badań wynika, że wpływ transportu na środowisko w modelu handlu elektronicznego jest o połowę mniejszy niż w przypadku indywidualnych zakupów w sklepie stacjonarnym (zob. Rys. 2), nawet jeśli weźmiemy pod

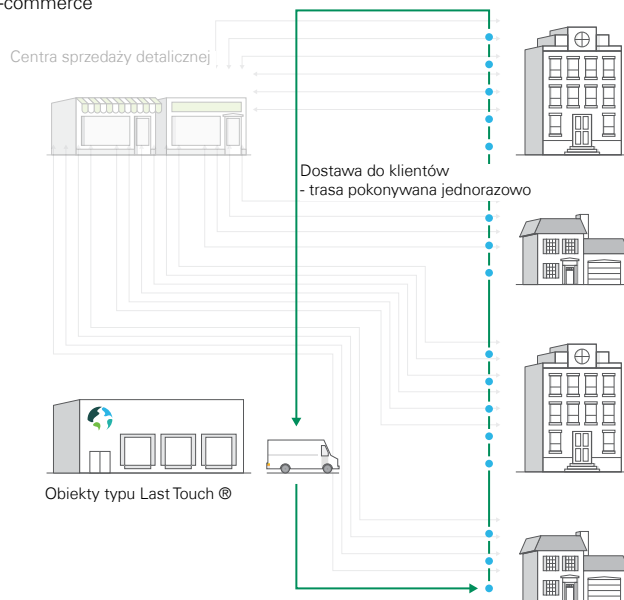
Rysunek 1

ZNACZĄCE OSZCZĘDNOŚCI W TRANSPORCIE DZIĘKI SIECI E-COMMERCE

Handel Stacjonarny



E-commerce



uwagę wyższy odsetek zwrotów zakupionych produktów niż ma to miejsce w klasycznym modelu sprzedaży detalicznej

2. Kanał sprzedaży – podmioty zajmujące się handlem elektronicznym dążą do zmniejszenia kosztów poprzez konsolidację zamówień i optymalizację sieci. Konsolidacja przepływu towarów w zagregowaną i zoptymalizowaną sieć zapewnia o 50% mniejszy ślad węglowy zakupów przez internet w porównaniu z tradycyjnym handlem. Oznacza to, że pod tym względem handel elektroniczny jest bardziej zrównoważony niż handel w stacjonarnych punktach sprzedaży. Różnicowane zwyczaje zakupowe mają różnoraki wpływ na środowisko. Ślad węglowy zakupów klienta indywidualnego zależy m.in. od rozmiaru jego koszyka, liczby wyjazdów do sklepu czy skali dokonywanych zwrotów.

→ **Jak to działa?** Konsument robiący zakupy przez internet nie musi dojeżdżać do sklepu - czasem nawet kilkukrotnie – w celu wyszukania, porównania, a następnie zakupu produktu. W e-commerce zamówienie jest łączone z zamówieniami innych klientów, umieszczone w jednej dostawie i dostarczone na tej samej trasie. Jak podkreśla MIT w swoich badaniach² - **taka metoda dostaw jest znacznie wydajniejsza niż indywidualne wyprawy na zakupy i pozostawia niższy ślad węglowy.**

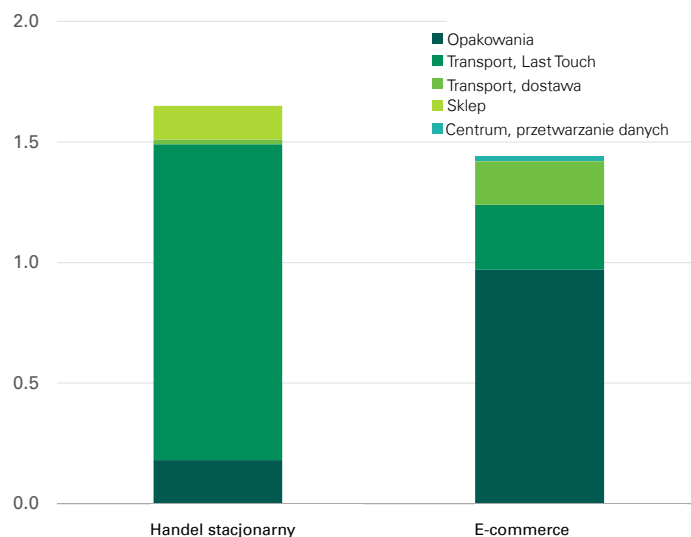
STUDIUM PRZYPADKU

Technologie dotyczące zrównoważonego transportu zyskują popularność w Europie.

Większe miasta europejskie wprowadziły strefy bezemisyjne oraz strefy bardzo niskiej emisji. Ciężarówki mogą do nich wjeżdżać tylko nocą, gdy ruch jest najmniejszy i dostarczają paczki do punktów zlokalizowanych jak najbliżej odbiorców końcowych. Rankiem rowery transportowe i elektryczne samochody dostawcze rozwożą paczki pod drzwi konsumentów.

→ **Wniosek – Nocne dostawy to wydajny rozładunek i niższa emisja.**

Rysunek 2
EMISJA DWUTLENKU WĘGLA CO₂ W ZALEŻNOŚCI OD MODELU HANDLU
Kilogramy CO₂



Źródło: Analiza środowiskowa dotycząca zakupów przez internet w USA, Centrum Transportu i Logistyki MIT

Ponadto im większa jest liczba produktów zamawianych przez internet, tym większa efektywność e-commerce. W handlu elektronicznym mamy jednak do czynienia z większą liczbą opakowań niż w przypadku sprzedaży stacjonarnej. Szacuje się, że materiały do zabezpieczenia produktów generują ok. 1,0 kg ekwiwalentu dwutlenku węgla i odpowiadają za większość wpływu środowiskowego zakupów przez internet. Jest to jednak nadal wartość znacznie niższa (o ok. 25 %) od wpływu jaki ma transport w handlu tradycyjnym (zob. Rys. 2).

3. Technologia – przyszłość już nadeszła. Wzrost wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych oraz coraz liczniejsze wdrożenia zrównoważonych technologii budowlanych wpływają na zmniejszanie śladu węglowego produkowanego przez właścicieli budynków i najemców obiektów. Krótko- i długoterminowe korzyści stają się rzeczywistością.

→ **Jak to działa?** Dostawy za pomocą pojazdów elektrycznych są opłacalne. Ponad 90% przejazdów realizowanych przez samochody dostawcze mieści się w zakresie 100 mil (160 km), co jest odległością możliwą do pokonania przez pojazdy bezemisyjne. Upowszechnienie samochodów elektrycznych w firmach logistycznych może przyczynić się do zmniejszenia

środowiskowego wpływu e-commerce nawet o połowę. Patrząc z perspektywy biznesowej, kluczem do sukcesu jest oferowanie klientom możliwości bezpośredniego podejmowania decyzji w zakresie zrównoważonego handlu. Ponadto klienci inwestujący w technologie przyjazne środowisku utrzymują przewagę nad konkurencją oraz zyskują przychyłność partnerów biznesowych i inwestorów, czyli grup, które z biegiem czasu będą zwracać coraz większą uwagę na kwestie odpowiedzialnego i zrównoważonego handlu.

Podsumowanie

Nieruchomości logistyczne przodują wśród obiektów komercyjnych pod względem wydajności energetycznej. Przyczynia się do tego zastosowanie zrównoważonych rozwiązań technologicznych i projektowych. W erze e-commerce strategiczna lokalizacja nieruchomości logistycznej jest kluczowym czynnikiem optymalizacji łańcucha dostaw i prowadzenia zrównoważonej działalności. Koncentracja dostaw w obszarze miejskim umożliwia obniżenie emisji dwutlenku węgla i czyni wymogiem to, co jeszcze wczoraj było tylko opcją.

Jednocześnie rozwój handlu elektronicznego wspiera prowadzenie zrównoważonej działalności. Zastąpienie wielu wypraw po zakupy bezpośrednimi dostawami do domu jest bardziej korzystnym rozwiązaniem, nawet biorąc pod uwagę dodatkowe opakowania oraz wyższy odsetek zwrotów zakupionych produktów.

Co więcej, wraz z rosnącą świadomością środowiskową i popytem na ekologiczne dobra konsumpcyjne rośnie popularność pojazdów elektrycznych i przyjaznych środowisku technologii transportowych.

Niniejsza analiza jest pierwszym przeprowadzonym przez Dział Badań Prologis badaniem dotyczącym tego zagadnienia. Będziemy dalej śledzić postępy w zakresie zrównoważonego rozwoju, obserwować zachodzące zmiany w zakresie technologii, zwyczajów konsumentów oraz wskaźników ich adaptacji.

Więcej informacji na temat konkretnych zobowiązań Prologis w zakresie zrównoważonego rozwoju można znaleźć w zakładce [zrównoważony rozwój na www.prologis.com](http://www.prologis.com)

Przypisy końcowe

1. Analiza środowiskowa dotycząca zakupów przez internet w USA, Centrum Transportu i Logistyki MIT
2. Analiza środowiskowa dotycząca zakupów przez internet w USA, Centrum Transportu i Logistyki MIT
3. Krajowe Laboratorium Energii Odnawialnej (NREL) USA

Zastrzeżenia prawne

Niniejszy materiał nie powinien być interpretowany jako oferta sprzedaży lub zachęta do złożenia oferty zakupu jakiegokolwiek zabezpieczenia. W oparciu o niniejszy materiał nie zabiegamy o żadne działania. Jest on przeznaczony dla ogólnych celów informacyjnych na rzecz klientów Prologis.

Niniejszy raport opiera się częściowo na informacjach publicznych, które uważamy za wiarygodne, ale nie uważamy, że są one dokładne lub kompletne, i nie powinny być traktowane jako takie. Nie składamy żadnych oświadczeń dotyczących dokładności lub kompletności informacji w niniejszym dokumencie. Opinie wyrażone są naszymi opiniami aktualnymi wyłącznie na moment pojawienia się w niniejszym raporcie. Firma Prologis zrzeka się wszelkiej odpowiedzialności związanej z niniejszym raportem, w tym między innymi, bez ograniczeń, w zakresie wszelkich wyraźnych lub domniemyanych oświadczeń lub gwarancji dotyczących zawartych w niniejszym raporcie stwierdzeń, błędów lub zaniechań.

Wszelkie szacunki, przewidywania lub prognozy przedstawione w niniejszym raporcie mają być oświadczeniami wybiegającymi w przyszłość. Chociaż uważamy, że oczekiwania zawarte w takich stwierdzeniach odnośnie do przyszłości są uzasadnione nie możemy zagwarantować, że wszelkie takie stwierdzenia okażą się prawdziwe. Takie oszacowania podlegają faktycznemu, znanemu i nieznanemu ryzyku, niepewności i innym czynnikom, które mogłyby spowodować, że rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od przewidywanych. Takie wypowiedzi prognozujące są aktualne tylko na dzień sporządzenia niniejszego raportu. Wyraźnie odrzucamy wszelkie zobowiązania do aktualizacji lub przeglądu wszelkich oświadczeń dotyczących przyszłości, które są zawarte w niniejszym dokumencie, aby odzwierciedlić wszelkie zmiany w naszych oczekiwaniach lub jakiegokolwiek zmiany okoliczności, na których opiera się takie oświadczenie. Zabrania się (i) kopiowania, kserowania lub powielania w jakiegokolwiek formie w jakikolwiek sposób lub (ii) redystrybuowania jakiegokolwiek części niniejszego raportu bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis.

O Dziale Badań Prologis

Dział Badań Prologis bada podstawowe trendy inwestycyjne potrzeby klientów firmy Prologis, aby pomóc w określeniu możliwości i uniknięciu ryzyka w krajach na czterech kontynentach. Zespół wnosi wkład w podejmowanie decyzji inwestycyjnych i długofalowych inicjatyw strategicznych, a także publikuje białe książki i inne raporty badawcze.

Prologis publikuje badania dotyczące dynamiki rynku wpływające na działalność klientów Prologis, w tym na temat globalnych problemów z łańcuchem dostaw i zmian w branży logistycznej i nieruchomości.

Specjalny zespół badawczo-rozwojowy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami firmy, aby pomóc firmie Prologis przy wejściu na rynek, ekspansji, przejęciach i sporządzaniu strategii rozwoju.

O Prologis

Prologis, Inc. jest światowym liderem na rynku nieruchomości logistycznych skoncentrowanym na dynamicznie rozwijających się rynkach z wysokimi barierami wejścia. Prologis jest właścicielem lub inwestorem (w ujęciu skonsolidowanym lub poprzez nieskonsolidowane spółki joint venture) nieruchomości i projektów deweloperskich o oczekiwanej łącznej powierzchni 797 milionów stóp (74 milionów metrów kwadratowych) w 19 krajach (stan na 30 września 2010 r.). Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne ponad 5 100 różnym klientom obejmującym dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.