

AZ ÜGYFELEK NÖVEKEDÉSI STRATÉGIÁI: EURÓPA LEGVONZÓBB LOGISZTIKAI HELYSZÍNEI



Tovább fejlődik a kontinens ellátási lánc, melynek fő tényezője a helyszín

2017 OKTÓBER

Az európai logisztikai piac gyors ütemben változik. Az ellátási láncok átalakulnak, a gazdaságok növekednek és gyorsul az e-kereskedelem. Ahhoz, hogy megértsük, ezek a változások hogyan befolyásolják az ingatlanpiacot és a helyszínek iránti preferenciákat, a Prologis Research és az eyefortransport (eft) kutatást végzett európai logisztikai vállalatok körében annak megállapítása érdekében, hogy mely kritériumok a legfontosabbak és mely helyszínek a legeredményesebbek. A 2017 február és május között elvégzett kutatás a kiskereskedelemről kezdve az autópáron át az elektronikai iparig bezárólag 280 válaszadó véleményét összegzi.

Ez a riport az egyes helyszínek melletti döntések mozgatórugóival kapcsolatos megállapításainkat elemzi. Öt olyan tényezőt határoztunk meg, amelyek befolyásolják az új helyszínek kiválasztását Európában. Ezek a tényezők, beleértve a 100 európai helyszín ország szerinti rangsorolását is, a következők:

Fő fogyasztói központok KÖZELSÉGE	SZABÁLYOZÁSI környezet	MUNKAERŐ elérhetősége	KÖZLEKEDÉSI infrastruktúra	Teljes költség / ÉRTÉKAJÁNLAT
1. Németország 2. Hollandia 3. Belgium 4. Egyesült Királyság 5. Franciaország	1. Hollandia 2. Többi KKE ország 3. Lengyelország 4. Németország 5. Egyesült Királyság	1. Lengyelország 2. Hollandia 3. Többi KKE ország 4. Németország 5. Belgium	1. Hollandia 2. Németország 3. Belgium 4. Franciaország 5. Lengyelország	1. Hollandia 2. Lengyelország 3. Többi KKE ország 4. Németország 5. Belgium

Megjegyzés: a többi kelet-közép-európai (KKE) ország Csehországot, Szlovákiát, Magyarországot, Romániát, Szlovéniát, Törökországot és Oroszországot foglalja magában

Kutatásunk fő megállapításai:

- 1 A fő fogyasztói központok közvetlen elérhetősége kiemelten fontos
- 2 Egyre fontosabbá válnak a legnagyobb fogyasztású fő lakossági központok
- 3 Az összköltség viszonylag kevésbé fontos a többi tényezővel szemben
- 4 A munkaerő fontossága, akár az elérhetőség szempontjából, mint Nyugat-Európában (pl. Hollandia) vagy költség szempontjából, mint Lengyelországban



MIT JELENT EZ?

Az infrastrukturális beruházások és a munkaerő elérhetősége kulcsfontosságú tényezők egy logisztikai központ sikerének. A logisztikával foglalkozó ügyfelek helyszínre vonatkozó döntését a munkaerő elérhetősége és a gazdasági hálózatokhoz való közelség határozza meg. Éppen ezért a logisztikai piac növekedésének kihasználása érdekében a döntéshozóknak az infrastruktúrára és a szakképzett munkaerőre irányuló beruházásokat szükséges ösztönözniük.

A HELYSZÍNEK KIVÁLASZTÁSÁT MEGHATÁROZÓ TÉNYEZŐK MEGÉRTÉSE.

1. A fő fogyasztói központok közvetlen elérhetősége kiemelten fontos. A helyszín kiválasztása szempontjából a nemzetközi kereskedelemhez, gazdasági hálózatokhoz és a rendelkezésre álló munkaerőhöz való hozzáférés a legfontosabb kritérium a logisztikai vállalatok számára. Erre a legjobb példát a Benelux államok, valamint Nyugat-Németország logisztikai folyosói és nagyvárosai jelentik. A magas fogyasztói sűrűség és a fejlett közlekedési hálózatok miatt nem meglepő, hogy az észak-európai helyszínek magas pontszámot értek el a közelség és az infrastruktúra tekintetében. A szabályozási rendszerek és a multimodalitás szempontjából a holland piacok különösen jól szerepeltek. Számos önálló piac kiválóan pozicionált, például Venlo, Amszterdam-Schiphol, az Antwerpen–Brüsszel folyosó (E19), Hamburg, Stuttgart, az Antwerpen-Hasselt folyosó (E330) és a Közép- és Kelet-Brabant térség.

2. Egyre fontosabbak a legnagyobb fogyasztású fő lakossági központok. Az idei felmérésben a nagyvárosok, mint például London, Párizs, Milánó és Berlin jobb összesített helyezést értek el. A logisztikai folyosókhöz hasonlóan a nagyvárosok is jól teljesítenek a fogyasztók közelsége és a hatékony ellátási lánc támogatása miatt. A logisztikai ingatlanvállalatok ügyfelei egyre inkább figyelembe veszik az ellátási lánc költségeinek egészét, valamint egyre fontosabb számukra a gazdasági hálózatokhoz és ügyfelekhez/szállítókhoz való közelség annak érdekében, hogy az áruk minél hamarabb eljuthassanak a fogyasztókhoz.

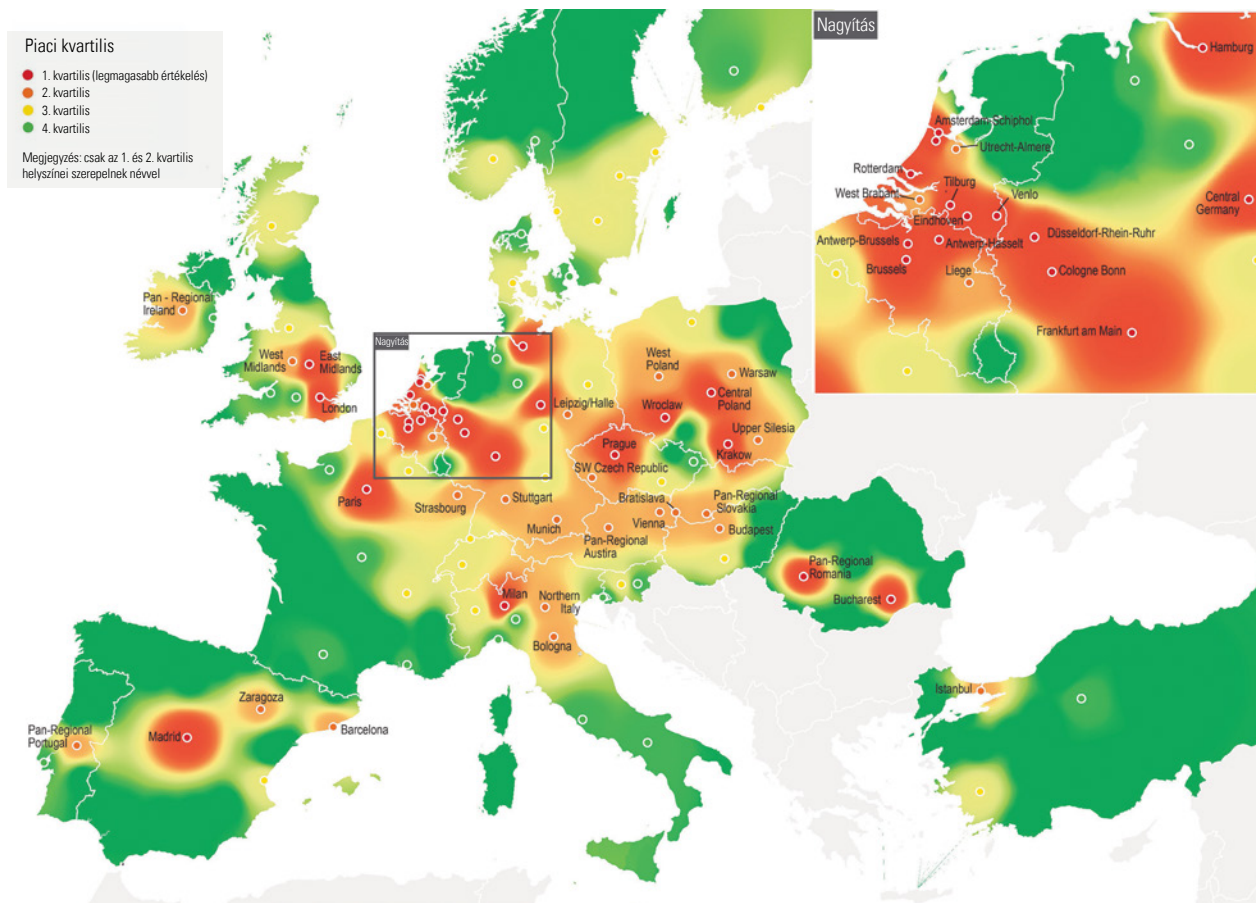
3. Az összköltség viszonylag kevésbé fontos a többi tényezővel szemben. Korábban a logisztikában kiemelt szerep jutott a költségek minimali-

Elengedhetetlenül fontos, hogy a befektetők megértsék a kereslet e hosszú távú mozgatórugóit. Míg más tényezők (pl. a kínálat dinamikája, kapitalizációs ráta csökkenése, stb.) is lényegesek a hosszú távú értékteremtés szempontjából, a megfelelő befektetési döntés meghozatalához rendkívül fontos az ügyféldinamika és a logisztikai hálózatok terén történő változások megértése.

zálásának. Mivel azonban az ellátási láncokra egyre inkább a versenyelőny forrásaként tekintenek, ennek megfelelően az értékalapú döntéshozatal is nagyobb teret nyer. A felmérésben jól szerepelt számos hagyományosan drágább ország és piac, mint például Hollandia, Németország, Belgium, az Egyesült Királyság és Franciaország.

4. A munkaerő növekvő fontossága, akár közelség szempontjából, mint Nyugat-Európában (pl. Hollandia) vagy költség szempontjából, mint Lengyelországban. A demográfiai változások és a logisztikai központok egyre magasabb szintű értéknovelt szolgáltatásai mellett a szakképzett munkaerő elérhetősége strukturális és ciklikus mozgatórugója lett a helyszínek kiválasztásának. A nyugat-európai piacok, mint például Dél-Hollandia és a Rajna-Ruhr-vidék jelentős munkaerőforrással bírnak, és viszonylag jó eredményt értek el a munkaerő elérhetősége alapján történő helyszínválasztásnál. A rugalmas és szakképzett munkaerő elérhetősége a működési hatékonyság egyik olyan aspektusa, amely növekvő fontossággal bír a logisztikai szektorban. Lengyelország több kategóriában is jól szerepelt, emellett az egyik leggyorsabban növekvő logisztikai piaccal rendelkezik Európában. Ezt bizonyítja, hogy Nyugat-Európán kívül egyedül Közép-Lengyelország és Lódz tudott bekerülni az öt legnépszerűbb helyszín közé. Kelet-Közép-Európa viszonylag fiatal piac és csupán a 2000-es évek elején vált az európai logisztikai hálózat részévé, amikor a kelet-közép-európai országok csatlakoztak az EU-hoz. Ebben a régióban a feltörekvő középosztály és az összeszerelő iparág jelenti a kereslet mozgatórugóját.

ÁBRA: Európa legvonzóbb helyszínei piacok szerint



Egyesült Királyság

Az Egyesült Királyság logisztikai piaca elkülönül az európai kontinensről. Ebben a régióban **London** és **Közép-Anglia** jelentik a legfőbb piacokat. Természetesen London – a fogyasztói bázis nagyságának köszönhetően – jól szerepelt a felmérés válaszadói között. Közép-Anglia jó eredményt ért el a fogyasztókhöz való közelség tekintetében (a keleti régió jobb, mint a nyugati), valamint az infrastruktúra és az önkormányzatok által a logisztikai szektor számára nyújtott támogatás szempontjából.

Hollandia

Az Európán belüli és Európába irányuló kereskedelmi útvonalak egyik találkozásánál fekvő Hollandia mindegyik kritérium szerint az egyik legkedveltebb helyszín. A legfőbb piacok (sorrendben) a következők: **Venlo, Rotterdam, Amszterdam-Schiphol** és a **Közép-Brabant régió**.

A válaszadók a fő fogyasztói központokhoz való közelség (pl. Venlo vs. Rotterdam), az infrastruktúra és az önkormányzatok által a logisztikai szektor számára nyújtott támogatás alapján különböztették meg ezeket a piacokat.

Németország

Németország, mint az európai gazdaság motorja mindegyik kritérium szerint az egyik legkedveltebb logisztikai helyszínnek számít. Lakossága és logisztikai piaca számos más piacra is kiterjed. A legfőbb piacok (sorrendben) a következők: **Düsseldorf** és a **Rajna-Ruhr-vidék, Közép-Németország, Frankfurt, Köln-Bonn** és **Hamburg**. A döntő tényező egyértelműen az észak-európai kikötők és a Németország egyéb régióiba irányuló kereskedelmi útvonalak közelsége, valamint a nagy fogyasztói bázis jelenléte volt.

Lengyelország

A lengyel logisztikai piac az országhatárok megnyitását követően jelentős mértékben nőtt. Az ipari tevékenység élénkülése és a fogyasztói bázis bővülése az ellátási lánc mindkét oldalán hajtóerőt jelent a logisztika számára. A több szempont alapján is a három legjobban teljesítő ország közé sorolt Lengyelország jó eredményt ért el az erős értékajánlatnak, Nyugat-Európához való közelségének és kiterjedt közlekedési infrastruktúrájának köszönhetően. A legfőbb piacok: **Közép-Lengyelország** és **Łódź** (az 5 legnépszerűbb helyszín egyike), **Krakkó**, **Wroclaw** és **Nyugat-Lengyelország** – ezek mindegyikére különbözőképpen jellemzők a fenti tényezők.

A többi kelet-közép-európai ország

E piacok logisztikai ingatlanszektora a 2000-es évek után alakult ki, így Nyugat-Európához képest egy fiatal piacról beszélhetünk. A régió növekedésösztönző üzleti környezetet és alacsony költségeket kínál. Mindez vonzerőt jelent a logisztikával foglalkozó vállalatok számára, különösen azokban a szegmensekben, ahol nagyobb a munkaerőigény (pl. könnyűipar) vagy munkaigényesebb a disztribúció.

Bukarest és **Prága** jelentik a legfőbb piacokat.

Olaszország

Olaszország jelentős méretű gazdaságának elsődleges mozgatórugója a hazai fogyasztás, amelynek Nyugat-Németországhoz és a Benelux államokhoz képest korlátozott kapcsolata van a külső gazdaságokkal. Ennek következtében egyik kategóriában sem került be az 5 legkedveltebb helyszín közé (bár a különböző kategóriákban azonos szintű eredményeket ért el).

FONTOSABB EREDMÉNYEK:

A tanulmányban szereplő 100 helyszínnel kapcsolatban néhány figyelemre méltó eredmény mutatkozik. A dél-hollandiai Venlo magas pontszámot ért el mind az öt különböző kategóriában, amely befolyásolja az új helyszínek kiválasztását, s Európa legvonzóbb helyszínének számít. A Benelux államok és Nyugat-Németország piacain magas a fogyasztói sűrűség, amely fejlett közlekedési hálózatokkal egészül ki, így nem meglepő, hogy ezek a helyszínek magas pontszámot értek el a fő fogyasztói központok közelsége és a közlekedési infrastruktúra tekintetében.

Olaszország számos piaca közül természetesen **Milánó** végzett az első helyen gazdasága méretének és meglévő infrastruktúrájának köszönhetően. Legutóbbi, 2015-ös felmérésünk óta a nagy piacok közül a Milánó iránti preferencia nőtt a legnagyobb mértékben. A kisebb piacok közül **Bologna** végzett az élen, ami központi elhelyezkedésének, multimodalitásának és az olasz lakosság széleskörű elérésére való képességének köszönhető.

Spanyolország

Olaszországhoz hasonlóan Spanyolország is nagyméretű és nagy múltú gazdasággal rendelkezik, azonban kevésbé kapcsolódik a nemzetközi gazdasághoz, kereskedelemhez és más jelentősebb lakossági központokhoz, ezért egyik kategóriában sem került be az 5 legkedveltebb helyszín közé, amellet, hogy a különböző tényezők szempontjából szintén hasonló eredményt ért el. Egyértelműen **Madrid** a legkedveltebb helyszín, amely fő lakossági központ, valamint ösztönző piaci környezetet és infrastruktúrát foglal magába.

Franciaország

Az ország vegyes értékelést kapott, melyen belül pozitív tényezőnek számított a nagyméretű gazdaság és a közúti infrastruktúra minősége, ugyanakkor kevésbé kedvezőnek ítélték a munkaerő-piaci környezetet és általában a költség-érték dinamikát. Franciaország számos piaca közül természetesen **Párizs** végzett az első helyen a piac, a logisztikai ágazat és a munkaerőforrás méretének köszönhetően. A 2015-ös tanulmány óta a nagy piacok közül Párizs eredménye javult a legnagyobb mértékben.



Venlo:

Európa legvonzóbb helyszíne



Düsseldorf és a Rajna-Ruhr-vidék:

a legnagyobb mértékű javulás
a 10 legkeresettebb helyszín közül



Közép-Lengyelország és Łódź:

a legjobb teljesítményt nyújtó piacok
Nyugat-Európán kívül

A holland piacok különösen jól szerepeltek a szabályozási rendszerek és a multimodalitás terén, amely két fontos ösztönző a páneurópai disztribúciót előtérbe helyező piacok számára. Düsseldorf és a Rajna-Ruhr-vidék a másik olyan részpiac, amely magas pontszámokat ért el a különböző kategóriákban. A Rajna-Ruhr-vidék Európa legnagyobb népsűrűséggel rendelkező piacainak központjában található, ezért a fő fogyasztási központok közelsége tekint-

tében különösen jól szerepelt. Az előző felmérés eredményeihez képest Düsseldorf és a Rajna-Ruhr-vidék eredményei javultak a legnagyobb mértékben a 10 legkedveltebb helyszín közül. A lengyelországi piacok több kategóriában is jó eredményt értek el. A lengyel piac folyamatosan fejlődik, és Nyugat-Európán kívül **Közép-Lengyelország** és **Lódz** elsőként került be az öt legnépszerűbb helyszín közé.

A jelen anyag nem tekinthető értékpapírok eladására vonatkozó ajánlatnak vagy értékpapírok vételére vonatkozó ajánlati felhívásnak. A jelen anyagnak nem célja bármilyen cselekvésre való ösztönzés, kizárólag a Prologis ügyfeleinek általános tájékoztatása.

A jelentés részben általunk megbízhatónak tartott nyilvános információkon alapul, azonban nem állítjuk, hogy ezen információk pontosak vagy teljes körűek, ezért ezekre nem lehet hivatkozni. A jelentés nem tartalmaz a benne foglalt információk pontosságára és teljességére vonatkozó kijelentést. A kifejtett vélemények kizárólag a jelentésben szereplő időpontban érvényes saját véleményeink. A Prologis minden felelősséget kizár a jelentéssel kapcsolatban, beleértve a jelentésben szereplő vagy a jelentésből származó kijelentésekkel, hibákkal vagy hiányosságokkal kapcsolatos közvetlen vagy közvetett garanciákat.

Az itt foglalt becslések, előrejelzések vagy feltételezések jövőbe tekintő kijelentések. Bár hisszük, hogy a kijelentésekben megfogalmazott elvárások reálisak, nem garantálhatjuk, hogy ezek a kijelentések helyesnek bizonyulnak. A becsléseket ismert és ismeretlen kockázatok, bizonytalanságok és egyéb tényezők befolyásolhatják, melynek következtében a tényleges eredmények jelentős mértékben eltérhetnek az előre jelzettek-től. E jövőbe tekintő kijelentések kizárólag a jelentés elkészítésének időpontjában érvényesek. Kifejezetten kizárjuk annak kötelezettségét, hogy a jelen anyagban foglalt bármelyik kijelentést frissítsük vagy módosítsuk annak érdekében, hogy az az adott kijelentés alapjául szolgáló elvárásainkban vagy körülményekben bekövetkezett változásokkal összhangban legyen. Jelen anyag semelyik része (i) nem másolható vagy sokszorozható semmilyen formában és semmilyen módon és (ii) nem terjeszthető a Prologis előzetes írásbeli engedélye nélkül.

PROLOGIS RESEARCH

A Prologis Research kutatási osztálya négy kontinenst átfogva vizsgálja a piaci alap- és befektetési trendeket, valamint a Prologis ügyfeleinek igényeit, hogy segítséget nyújtson a piaci lehetőségek beazonosításához és a kockázatok elkerüléséhez. A csapat befektetési döntésekhez és hosszú távú stratégiai kezdeményezésekhez járul hozzá, valamint iparági jelentéseket és más kutatási riportokat publikál. A Prologis kutatásai az ügyfelek üzletágait érintő piaci dinamikákat, valamint az ellátási lánc problémáit és a logisztikai- és ingatlanpiac fejlődését vizsgálják. A Prologis elkötelezett kutatócsapata a vállalat összes osztályával együttműködve dolgozik azon, hogy elősegítse a Prologis piacra lépését, bővülését, akvizícióit és fejlesztési stratégiát.

A PROLOGIS-RÓL

A Prologis Inc. világszerte vezető az ipari ingatlanok területén és kiemelt figyelmet fordít a magas növekedési rátával és magas belépési korláttal rendelkező piacok iránt. 2017. június 30-i adatok szerint a Prologis 19 országban, konszolidált alapon vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül összesen körülbelül 64 millió négyzetméter létesítményt és fejlesztési projektet birtokol részben vagy egészben. A Prologis több mint 5200, különféle piacokon tevékenykedő ügyfelének ad berbe modern disztribúciós létesítményeket elsősorban vállalatközi és kiskereskedelmi/online értékesítési területeken.