

ROZVOJOVÉ STRATEGIE ZÁKAZNÍKŮ: NEJATRAKTIVNĚJŠÍ LOGISTICKÉ LOKALITY V EVROPĚ



Dodavatelský řetězec v Evropě se vyvíjí, klíčovým faktorem zůstává lokalita

ŘÍJEN 2017

Evropský logistický trh prochází výraznými změnami. Dochází k restrukturalizaci dodavatelských řetězců, ekonomiky jednotlivých zemí posilují a segment online prodeje roste stále rychleji. Aby bylo možné lépe odhadnout, jakým způsobem se tyto změny odrazí na realitním trhu a jak ovlivní volbu lokality, realizovaly společnosti Prologis Research a eyefortransport (eft) průzkum mezi logistickými společnostmi napříč Evropou s cílem zjistit, která kritéria jsou nejdůležitější a které lokality jsou z hlediska dalšího rozvoje perspektivní. Průzkum probíhal od února do května 2017, celkem se jej zúčastnilo 280 respondentů z různých oborů, například maloobchodu, automobilového průmyslu a elektroniky.

Tento dokument vychází z našich zjištění týkajících se faktorů, které jsou zásadní pro výběr lokality na jejichž základě jsme identifikovali pět parametrů, které jsou určující pro výběr nové lokality v Evropě. Jednotlivé faktory uvádíme níže, spolu s žebříčkem top 100 lokalit v Evropě podle jednotlivých zemí:

DOSTUPNOST hlavních spotřebitelských center	LEGISLATIVNÍ prostředí	Dostupnost PRACOVNÍ SÍLY	DOPRAVNÍ infrastruktura	Celkové NÁKLADY
1. Německo 2. Holandsko 3. Belgie 4. Spojené království 5. Francie	1. Holandsko 2. Ostatní země CEE 3. Polsko 4. Německo 5. Spojené království	1. Polsko 2. Holandsko 3. Ostatní země CEE 4. Německo 5. Belgie	1. Holandsko 2. Německo 3. Belgie 4. Francie 5. Polsko	1. Holandsko 2. Polsko 3. Ostatní země CEE 4. Německo 5. Belgie

Pozn.: Ostatní země CEE: Česká republika, Slovensko, Maďarsko, Rumunsko, Slovinsko, Turecko a Rusko

Klíčová zjištění na základě průzkumu:

- 1 Nejdůležitější je dostupnost hlavních spotřebitelských center
- 2 Roste význam vzdálenosti do hlavních demografických center se silnou spotřebitelskou základnou
- 3 V porovnání s ostatními faktory je celkovým nákladům přikládán malý význam
- 4 Význam dostupné pracovní síly, ať už z hlediska vzdálenosti, jak je tomu v západní Evropě (např. v Holandsku) nebo z hlediska nákladů (Polsko)



CO TO ZNAMENÁ?

Investice do infrastruktury a zpřístupnění pracovní síly jsou klíčem k úspěchu logistického centra. Pro zákazníky logistických center jsou nejdůležitějšími faktory dostupnost pracovní síly a vzdálenost od demografických center. Jinými slovy, chtějí-li se politici svěřit na vlně rozvoje logistických center, měli by podporovat investice do infrastruktury a dostupnosti kvalifi-

kované pracovní síly. Je velmi důležité, aby investoři pochopili, jaký význam mají tyto určující faktory z dlouhodobého hlediska. Zatímco jiné parametry (například dynamika nabídky) jsou důležité z hlediska dlouhodobého vytváření hodnoty, pochopení dynamiky chování zákazníků a změn v rámci logistických řetězců je pro správné investiční rozhodnutí zcela zásadní.

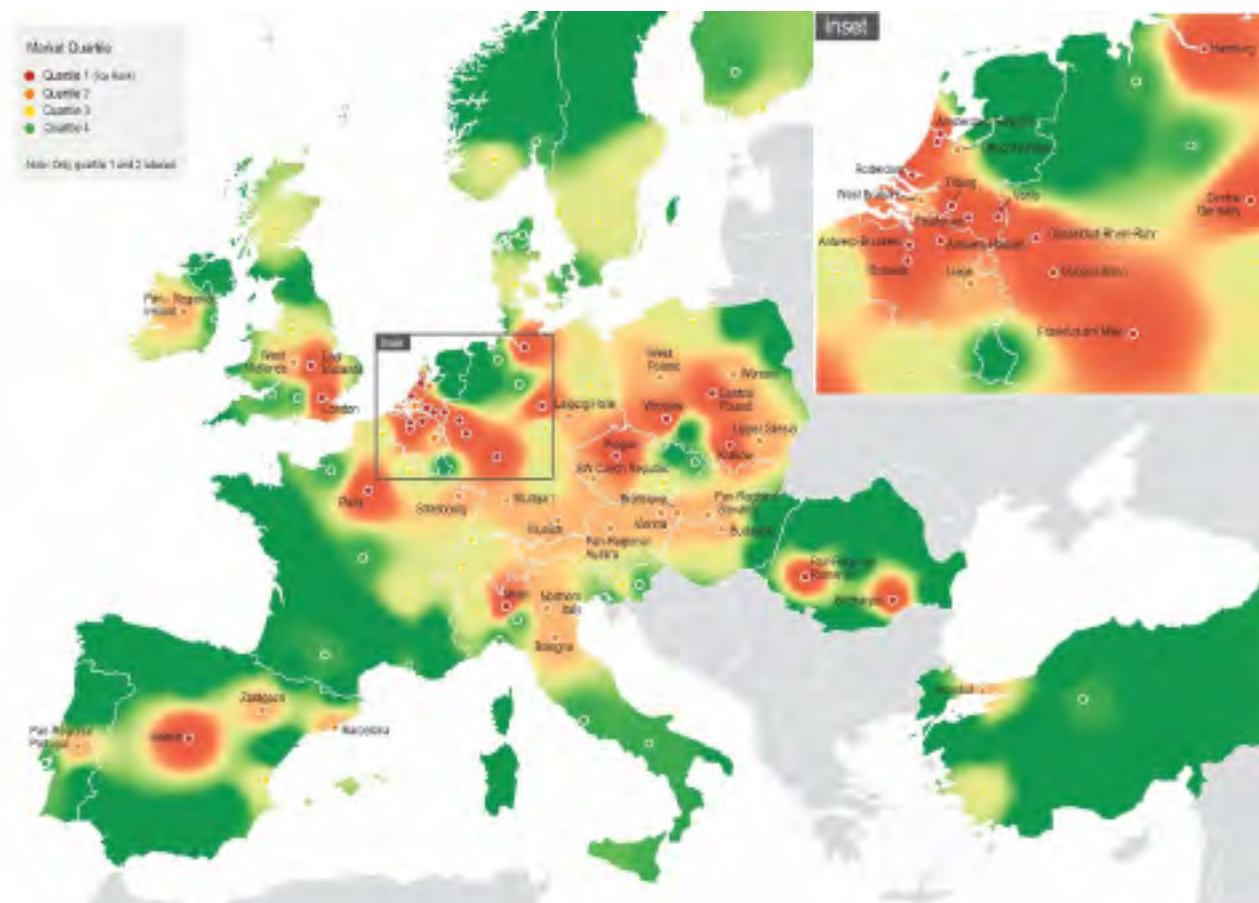
CO JE TEDY URČUJÍCÍ PŘI VÝBĚRU LOKALITY?

1. Nejdůležitější je dostupnost hlavních spotřebitelských center. Přístup k hlavním tepnám globálního obchodu, obchodním sítím a k dostupné pracovní síle – to jsou z pohledu logistických společností ta nejdůležitější kritéria při výběru lokality. Logistické koridory a příměstské oblasti v Belgii, Holandsku, Lucembursku a západním Německu jsou dokladem této skutečnosti. Pro sever Evropy je typická vysoká spotřebitelská hustota a samozřejmostí je také vynikající úroveň dopravní infrastruktury. O to méně je překvapivé, že tyto oblasti získaly v průzkumu nejvyšší ohodnocení, co se týká dostupnosti a infrastruktury. Holandsko bylo velmi dobře hodnoceno také v oblasti legislativy a multimodality. Velmi dobře se umístila řada konkrétních lokalit, například Venlo, Amsterdam-Schiphol, koridor Antwerpy – Brusel (E19), Hamburg, Stuttgart, koridor Antwerpy – Hasselt (E330) a Střední a Východní Brabantsko.

2. Roste význam vzdálenosti do hlavních demografických center se silnou spotřebitelskou základnou. V letošním průzkumu poskočily na pomyslném žebříčku také rozsáhlé příměstské oblasti, například Londýn, Paříž, Milán a Berlín. Stejně jako v případě logistických koridorů těží metropolitní oblasti ze skutečnosti, že se nacházejí v blízkosti spotřebitelů a pomáhají zefektivnit celý dodavatelský řetězec. Uživatelé logistických areálů ve větší míře zvažují celkové náklady dodavatelského řetězce a stále častěji preferují dostupnost ekonomických sítí, umístění v blízkosti spotřebitelů/dodavatelů a v důsledku možnost dodat zákazníkům zboží v nejkratším možném termínu.

3. V porovnání s ostatními faktory je celkový nákladům přikládán malý význam. V minulosti byla minimalizace nákladů logistickým tématem číslo 1. Avšak skutečnost, že fungující dodavatelský řetězec se stává konkurenční výhodou, zapříčinila, že na celkové kalkulaci se v mnohem větší míře uplatňují rozhodnutí, která zohledňují celkovou hodnotu. Z tohoto důvodu se trhy, tradičně nahlížené jako dražší, umístily v našem průzkumu na předních pozicích. Jedná se například o Holandsko, Německo, Belgii, Spojené království a Francii.

4. Význam dostupné pracovní síly, ať už z hlediska vzdálenosti, jak je tomu v západní Evropě (např. v Holandsku), nebo z hlediska nákladů (Polsko). Demografická struktura prochází proměnou, zvyšující se úroveň logistických služeb s přídáním hodnotou a dostupnost kvalifikované pracovní síly se staly hlavními a zároveň cyklickými faktory při výběru lokality. Západoevropské trhy, například jih Holandska, Porýní a Porúří, které nabízejí mnoho kvalifikovaných lidí, byly v této kategorii velmi dobře hodnoceny. Dostupnost flexibilních a kvalifikovaných pracovníků, která je nesporným aspektem provozní efektivity, patří mezi faktory, jejichž význam při výběru logistické lokality narůstá. Velmi dobře bylo v několika kategoriích hodnoceno Polsko, které patří mezi nejrychleji se rozvíjející logistické trhy v Evropě. Polská Lodž se jako první z regionů mimo západní Evropu dostala mezi pět nejlepších lokalit. Trh ve střední a východní Evropě je relativně mladý, oblast se zařadila do sítě logistických center teprve na začátku roku 2000, poté co se stredo-evropské země staly součástí EU. Poptávku v tomto regionu žene kupředu růst kupní síly střední třídy a četnost provozů zajišťujících finální montáž výrobků.

EXHIBIT: Nejtatraktivnější logistické lokality v jednotlivých Evropských regionech


Spojené království

Logistický trh ve Velké Británii je v porovnání s kontinentální Evropou značně odlišný. Mezi nejtatraktivnější lokality patří **Londýn** a oblast **Midlands**. Respondenti samozřejmě hodnotili Londýn vysoko díky široké spotřebitelské základně. Region Midlands byl velmi dobře hodnocen díky skutečnosti, že se nachází v blízkosti spotřebitelů (východní část dosáhla lepšího hodnocení než západní). Dalšími dobře hodnocenými parametry byla infrastruktura a podpora logistického sektoru ze strany veřejné správy.

Holandsko

Holandsko se jako jedna z obchodních křižovatek Evropy dlouhodobě umísťuje na předních příčkách. Mezi klíčové oblasti (řazeno dle relevance) patří **Venlo**, **Rotterdam**, **Amsterdam-Schiphol** a **Střední Brabantsko**. Respondenti v

průzkumu hodnotili tyto oblasti zvláště z pohledu dostupnosti hlavních spotřebitelských center (například Venlo v porovnání s Rotterdamem), infrastruktury a podpory, které se logistice dostává ze strany veřejné správy.

Německo

Německo je ekonomickým motorem Evropy a dlouhodobě se umísťuje na předních příčkách mezi logistickými lokalitami. Logistický trh v Německu zasahuje do řady oborů, mezi nejvýraznější lokality patří (řazeno podle relevance) **Düsseldorf**, **Porúní** a **Porúří**, **střední Německo**, **Frankfurt**, **Kolín**, **Bonn** a **Hamburg**. Mezi klíčovými faktory se zde přirozeně uplatňovala vzdálenost do přístavů v severní Evropě, distribuce do dalších destinací v Německu a v neposlední řadě přítomnost široké spotřebitelské základny.

Polsko

Logistický trh se v Polsku rychle rozvíjí již od doby, kdy země otevřela své hranice. Růst průmyslu jde ruku v ruce s rozvojem střední třídy, což v důsledku znamená, že motorem logistiky jsou v tomto případě oba konce spotřebitelského řetězce. Polsko dosáhlo na třetí příčku na základě hodnocení v několika parametrech. Především má výhodnou polohu v blízkosti západoevropských zemí a rozvinutou dopravní infrastrukturu. Mezi klíčové oblasti patří střední **Polsko – Lodž** (patří mezi top 5 lokalit), **Krakov, Wroclaw** a **západní Polsko**. Každá oblast byla oceňována za odlišnou kombinaci výše zmíněných výhod.

Ostatní země střední a východní Evropy

K rozvoji logistických nemovitostí došlo v této oblasti až po roce 2000 – v porovnání se západní Evropou se jedná o relativně mladý trh. Podnikatelské prostředí v regionu je z hlediska rozvoje a nízkých nákladů obecně příznivé. Oblast je atraktivní pro uživatele logistických areálů, zejména těch s vyššími nároky na pracovní sílu, například provozy s lehkou průmyslovou výrobou nebo manuálně náročnou distribucí. Mezi top lokality lze zařadit **Bukurešť** a **Prahu**.

Itálie

Hlavním motorem italské ekonomiky je domácí spotřeba. V porovnání například se západním Německem nebo zeměmi Beneluxu má italská ekonomika omezené vazby s ostatními státy. Z tohoto důvodu se v našem průzkumu žádná z lokalit neumístila mezi 5 nejvýše hodnocenými regiony v žádné z klíčových kategorií (a to přesto,

že u jednotlivých parametrů dosahovaly jednotlivé lokality velmi dobrých výsledků). Mezi hlavní regiony patří **Milán**, který respondenti hodnotili velmi dobře z důvodu šíře spotřebitelské základny a stávající infrastruktury. V porovnání s výsledky průzkumu z roku 2015 tato oblast dosáhla největšího posunu v hodnocení. U menších lokalit byla dobře hodnocena **Boloňa**, především díky výhodné poloze, multimodalitě a možnosti záběru většiny populace v Itálii.

Španělsko

Pozice Španělska se v mnohém podobá Itálii. Navzdory skutečnosti, že se jedná o rozsáhlou, rozvinutou ekonomiku, má Španělsko v mnohých oblastech velmi málo vazeb s globálními obchodními či demografickými centry. V pěti kategoriích se žádná z lokalit ve Španělsku neumístila mezi pěti nejlépe hodnocenými. Obdobný výsledek zaznamenaly lokality ve Španělsku v rámci hodnocení z pohledu jednotlivých faktorů. Nejlépe hodnocenou oblastí byl **Madrid**, který je hlavním centrem s příznivým ekonomickým prostředím a dostupnou infrastrukturou.

Francie

Jednotlivé lokality ve Francii byly hodnoceny rozdílně vzhledem ke kvalitě dopravní infrastruktury, omezením daným pracovní-právním prostředím a proměnlivému poměru nákladů k získané hodnotě. Mezi top lokality patří přirozeně **Paříž**, především díky velikosti trhu, logistického sektoru a zdrojům pracovní síly. Paříž patří mezi lokality, které si v celkovém hodnocení nejvíce polepšily v porovnání s výsledky průzkumu v roce 2015.

LOKALITY – KLÍČOVÁ DATA:

Průzkum, v němž respondenti hodnotili přibližně 100 lokalit ukázal některá zajímavá data. Venlo v jižním Holandsku patřilo mezi nejlépe hodnocené lokality u všech pěti parametrů, které jsou určující pro výběr nové lokality. Oblast lze označit jako nejatraktivnější lokalitu v Evropě. Regiony v Beneluxu a západním Německu s vysokou hustotou populace a rozvinutou dopravní infrastrukturou dosahovaly výborného hodnocení v kategorii dostupnost spotřebitelských center a



Venlo:
nejatraktivnější lokalita v Evropě



Düsseldorf Porýní-Rorúří:
nejvýraznější posun v top 10



Střední Polsko-Lodž:
nejlépe hodnocená lokalita mimo západní Evropu

dopravní infrastruktura. Lokality v Holandsku dosahovaly dobrých výsledků, především u parametrů legislativního prostředí a multimodalita, což jsou dva stěžejní faktory u lokalit, které se soustřeďují na distribuci napříč Evropou. Düsseldorf Porýní – Porúří je další z oblastí, která byla velmi dobře hodnocená a to hned v několika kategoriích. Porýní – Porúří díky svému umístění ve středu jedné z nejosídlenějších oblastí Evropy bodovalo v kategorii dostupnost hlavních spotřebitelských center.

V porovnání s výsledky předchozích výzkumů dosáhla oblast Düsseldorf Porýní – Porúří mezi top 10 lokalitami nejvýraznějšího zlepšení v hodnocení respondentů. Lokality v Polsku byly dobře hodnoceny ve více kategoriích současně. Polský trh se velmi příznivě rozvíjí a oblast **středního Polska – Lodž** je první lokalitou mimo západní Evropu, která se v žebříčku dostala mezi prvních pět nejlépe hodnocených lokalit.

Tento dokument by neměl být interpretován jako nabídka k prodeji nebo doporučení nabídky k nákupu cenných papírů. Cílem tohoto dokumentu není vybízet k učinění jakýchkoli kroků. Cílem je poskytnout obecné informace zákazníkům společnosti Prologis.

Podkladem této zprávy jsou zčásti veřejné informace, které považujeme za spolehlivé, avšak nezaručujeme, že jsou přesné nebo úplné, a nelze se na ně tedy v tomto ohledu zcela spoléhat. Na přesnost či úplnost zde uvedených informací neposkytujeme žádné záruky. Vyjadřované názory jsou pouze našimi aktuálně platnými názory k datu uvedenému v této zprávě. Společnost Prologis v souvislosti s touto zprávou nenese žádnou odpovědnost, včetně mimo jiné jakýchkoli explicitních nebo implicitních záruk týkajících se prohlášení nebo chyb, případně opomenutí v tomto dokumentu.

Veškeré odhady, projekce a prognózy uváděné v této zprávě

jsou tvrzení zaměřená do budoucnosti. I když jsme přesvědčeni, že očekávání vyjádřená v těchto tvrzeních zaměřených do budoucnosti jsou přiměřená, nemůžeme poskytnout žádnou záruku, že se tato tvrzení naplní. Tyto odhady mohou být ovlivněny stávajícími známými i neznámými riziky, nejistotami a dalšími faktory, které mohou zapříčinit, že se skutečné výsledky budou podstatně lišit od těch předpokládaných. Tato tvrzení zaměřená do budoucnosti jsou vypovídající pouze k datu této zprávy. Výslovně se zřekáme jakékoli povinnosti nebo závazku aktualizovat či revidovat do budoucnosti zaměřená tvrzení uváděná v této zprávě, tak aby odrážela změny našich očekávání nebo okolností, na kterých jsou tvrzení založena.

Bez předchozího písemného svolení společnosti Prologis není dovoleno z žádné části tohoto materiálu v jakékoli formě a jakýmkoli způsobem pořizovat i) kopie, fotokopie nebo opisy, ani není dovoleno žádnou část tohoto materiálu ii) dále šířit.

O PROLOGIS RESEARCH

Výzkumné oddělení společnosti Prologis zkoumá fundamentální a investiční trendy a potřeby zákazníků společnosti Prologis a funguje jako podpora při zjišťování příležitostí a prevenci rizik napříč čtyřmi kontinenty. Kromě zveřejňování bílých knih a dalších výzkumných zpráv náš tým pomáhá při přijímání investičních rozhodnutí a realizaci dlouhodobých strategických iniciativ. Prologis zveřejňuje výzkum dynamiky trhu, která má dopad na obchodní aktivity zákazníků společnosti Prologis, včetně výzkumu zaměřeného na problematiku dodavatelsko-odběratelského řetězce a vývoj v odvětví logistiky a nemovitostí. Výzkumný tým společnosti Prologis úzce spolupracuje se všemi odděleními společnosti a pomáhá společnosti Prologis při vstupování na trh, tržní expanzi, akvizicích a rozvojových strategiích.

O SPOLEČNOSTI PROLOGIS

Prologis, Inc. je globální lídr v oblasti logistických nemovitostí, který se zaměřuje na trhy s vysokým růstem a vysokými překážkami vstupu. K 30. červnu 2017 společnost vlastnila (ať již samostatně nebo formou společných investičních podniků) nemovitosti a developerské projekty o celkové očekávané rozloze přibližně 684 milionů stop čtverečních (64 milionů metrů čtverečních) v 19 zemích. Prologis pronajímá moderní distribuční prostory pestré škále přibližně 5 200 zákazníků ze dvou hlavních oblastí: business-to-business a retailového/online fulfillmentu.