

STRATÉGIE RASTU ZÁKAZNÍKOV: NAJŽIADANEJŠIE LOGISTICKÉ LOKALITY EURÓPY



Dodávateľský reťazec kontinentu sa naďalej rozvíja, pričom kľúčovým faktorom je lokalita

OKTÓBER 2017

Európsky trh s logistikou sa rýchlo mení. Dodávateľské reťazce sa reštrukturalizujú, ekonomiky sa rozširujú a elektronický obchod sa zrýchľuje. Pre pochopenie, ako tieto zmeny ovplyvnia trh nehnuteľností a preferencie lokality, spoločnosť Prologis Research and eyefortransport (eft) uskutočnila prieskum u prevádzkovateľov logistických služieb v celej Európe, aby zistila, ktoré kritériá sú najdôležitejšie, a ktoré oblasti prosperujú.

Prieskum sa uskutočnil od februára do mája 2017 a 280 jeho respondentov v rámci celého sektora pochádzalo z maloobchodu cez automobilový priemysel až po elektroniku.

Táto správa nadväzuje na naše zistenia o faktoroch rozhodovania o lokalite, v ktorej sme identifikovali päť faktorov, ktoré ovplyvňujú výber novej lokality v Európe. Tieto faktory, vrátane poradia 100 európskych lokalít podľa krajín, sú:

BLÍZKOSŤ hlavných spotrebiteľských centier	REGULAČNÉ prostredie	PRACOVNÁ dostupnosť	PREPRAVNÁ infraštruktúra	Celkové náklady/ HODNOTOVÝ PREDPOKLAD
1. Nemecko 2. Holandsko 3. Belgicko 4. Spojené kráľovstvo 5. Francúzsko	1. Holandsko 2. Všetky ostatné krajiny SVE 3. Poľsko 4. Nemecko 5. Spojené kráľovstvo	1. Poľsko 2. Holandsko 3. Všetky ostatné krajiny SVE 4. Nemecko 5. Belgicko	1. Holandsko 2. Nemecko 3. Belgicko 4. Francúzsko 5. Poľsko	1. Holandsko 2. Poľsko 3. Všetky ostatné krajiny SVE 4. Nemecko 5. Belgicko

Poznámka: všetky ostatné krajiny strednej a východnej Európy (SVE) zahŕňajú Českú republiku, Slovensko, Maďarsko, Rumunsko, Slovinsko, Rumunsko, Turecko a Rusko

Hlavné poznatky z nášho výskumu:

- 1 Okamžitý prístup do hlavných spotrebiteľských centier je prvoradý
- 2 Čoraz dôležitejšie sú hlavné sídla obyvateľstva s najvyššou spotrebou
- 3 Význam celkových nákladov bol pomerne nízky
- 4 Význam práce, či už podľa blízkosti, ako v západnej Európe



ČO TO ZNAMENÁ?

Kľúčom k úspechu logistických centier sú investície do infraštruktúry a dostupnosť pracovnej sily. Rozhodovanie používateľov logistiky o lokalite sa riadi dostupnosťou pracovnej sily a blízkosťou ekonomických sietí, preto pre zaistenie úžitku z vlny rastu logistiky by politici mali podporovať investície do infraštruktúry a dostupnosti kvalifikovanej pracovnej sily. Pre

investorov je dôležité pochopiť tieto dlhodobé hnacie faktory dopytu. Pokiaľ sú pre dlhodobé vytváranie hodnôt dôležité ostatné prvky (napr. dynamika, kompresia kapitalizačných sadziab atď.), pre správne investičné rozhodnutie je nevyhnutné pochopenie dynamiky zákazníkov a posunov v logistických sieťach.

POROZUMENIE TÉMAM, KTORÉ RIADIA VOĽBU UPREDNOSTŇOVANEJ LOKALITY.

1. Okamžitý prístup k centráram s hlavnou spotrebou je dôležitý. Najdôležitejšími kritériami pre prevádzkovateľov logistických služieb pri výbere lokality je prístup k bránam globálneho obchodu, ekonomickým sieťam a k dostupnosti pracovnej sily. Tieto charakteristiky najlepšie ilustrujú logistické koridory a metropolitné oblasti v krajinách Beneluxu a v Západnom Nemecku. Severná Európa má vysokú hustotu spotrebiteľov a dobre rozvinuté dopravné siete, takže nie je prekvapením, že tieto miesta dosiahli vysoké skóre vďaka svojej blízkosti a infraštruktúry. Obzvlášť dobre sa umiestnili holandské trhy kvôli svojim regulačným systémom a multimodalite. Dobrú polohu má mnoho individuálnych trhov, vrátane Venlo, Amsterdam-Schiphol, koridor Antverpy-Brusel (E19), Hamburg, Stuttgart, koridor Antverpy-Hasselt (E330) a stredný a východný Brabant.

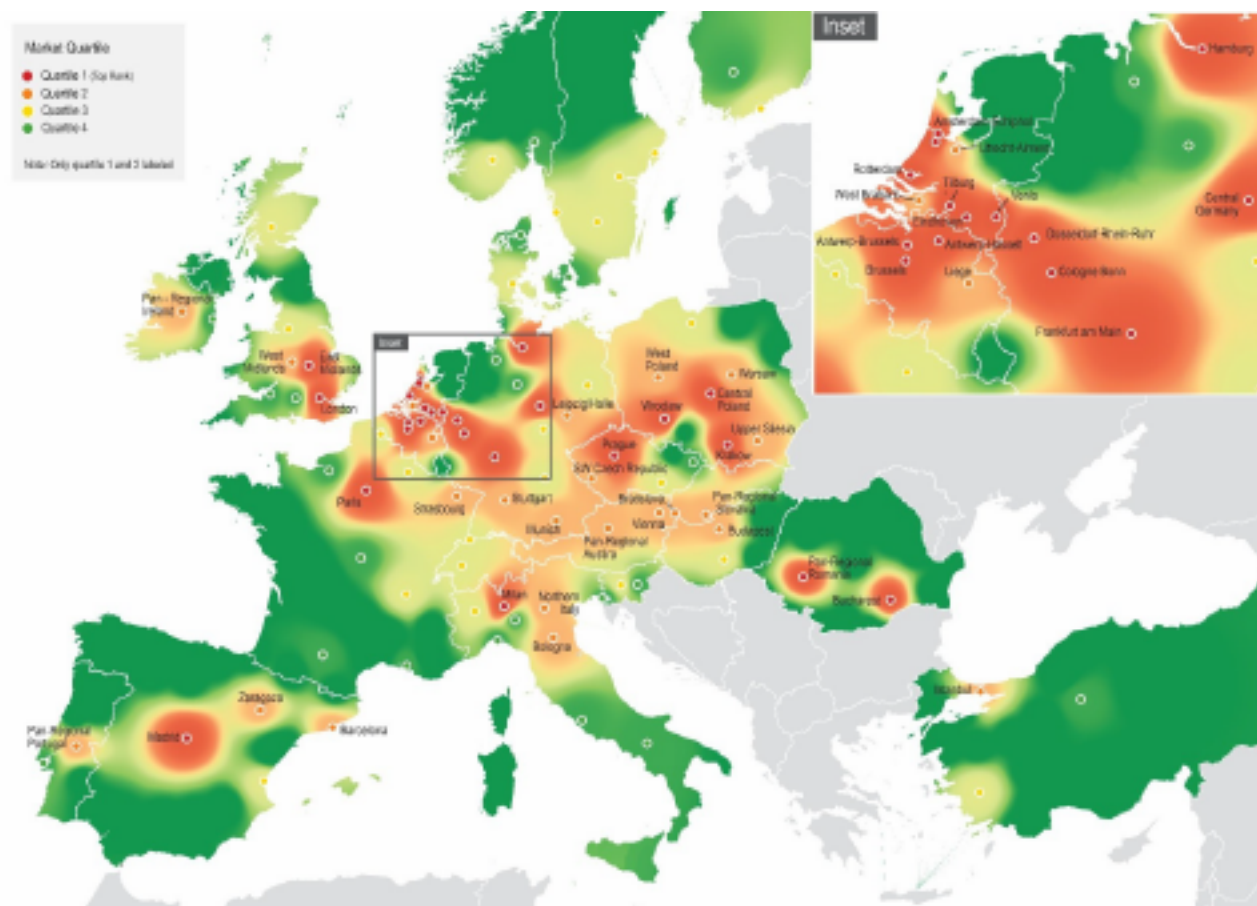
2. Stále dôležitejšie sú hlavné populačné centrá s najvyššou spotrebou. V tohtoročnom prieskume sa v celkovom poradí vyššie posunuli veľké metropolitné oblasti, ako je Londýn, Paríž, Miláno a Berlín. Podobne, ako logistické koridory, vyhľadávané sú aj metropolitné oblasti, pretože sa nachádzajú blízko spotrebiteľov a podporujú efektívny dodávateľský reťazec. Zákazníci v oblasti logistických nehnuteľností stále častejšie zvažujú náklady na dodávateľský reťazec v jeho úplnosti, a čoraz viac uprednostňujú blízkosť ekonomických sietí a zákazníkov/dodávateľov pre zaistenie čo najrýchlejšieho dodania tovaru k spotrebiteľom.

3. Význam celkových nákladov bol pomerne nízky. Historicky sa logistika sústreďovala na

minimalizáciu nákladov, avšak keďže sa na dodávateľské reťazce stále viac hľadí ako na konkurenčné aktíva, súčasťou rozhodovania sa stále viac stávajú rozhodnutia založené na hodnotách. Spomedzi účastníkov nášho prieskumu sa dobre umiestnili mnohé, tradične drahšie krajiny a trhy, vrátane Holandska, Nemecka, Belgicka, Spojeného kráľovstva a Francúzska.

4. Rastúci význam práce, či už v blízkosti, ako je to v západnej Európe (napr. v Holandsku) alebo z hľadiska nákladov, ako je to napríklad v Poľsku. Pri demografických zmenách a zvýšených úrovniach služieb s pridanou hodnotou v logistických zariadeniach sa dostupnosť kvalifikovaných pracovníkov stala štrukturálnym, ako aj cyklickým faktorom pri výbere lokality. Trhy v Západnej Európe, ako je južné Holandsko a Rhein-Ruhr, ponúkajú veľké pracovné rezervy a zaradili sa pomerne na vysoké priečky vo faktore umiestnenia pracovnej sily. Dostupnosť flexibilnej a kvalifikovanej pracovnej sily predstavuje aspekt operačnej výkonnosti, ktorý je pre odvetvie logistiky stále dôležitejší. Poľsko sa dobre umiestnilo v mnohých kategóriách a patrí medzi najrýchlejšie rastúce logistické trhy v Európe. Centrálna časť Poľska - Lodž bola v skutočnosti prvým trhom mimo Západnej Európy, ktorý sa umiestnil medzi prvými piatimi lokalitami. Krajiny strednej a východnej Európy (SVE) predstavujú relatívne mladý trh a stali sa súčasťou európskej logistickej siete až na začiatku 21. storočia, keď pristúpili do EÚ. Dopyt v tomto regióne poháňa vznikajúca stredná trieda a odvetvie konečnej montáže.

UKÁŽKA: najžiadanejšie miesta Európy podľa trhu



Spojené kráľovstvo

Trh logistiky v Spojenom kráľovstve je odlišný od trhu kontinentálnej Európy. Najlepšie trhy zahŕňajú **Londýn** a **Midlands**. Samozrejme Londýn zaznamenal dobré výsledky u respondentov prieskumu v dôsledku veľkosti svojej spotrebiteľskej základne. Oblasť Midlands skórovala dobre pre svoju blízkosť k spotrebiteľom (východ lepšie ako západ), ale aj infraštruktúru a podporu, ktorú obce poskytujú logistickému priemyslu.

Holandsko

Ako jedna z obchodných križovatiek v rámci Európy a do nej sa Holandsko sústavne zaraďuje medzi top destinácie. Najlepšie trhy zahŕňajú **Venlo**, **Rotterdam**, **Amsterdam-Schiphol** a **centrálny Brabant** (v tomto poradí). Respondenti prieskumu rozlišovali tieto trhy podľa ich dostup-

nosti k hlavným spotrebiteľským centrámi (napr. Venlo v porovnaní s Rotterdamom), infraštruktúry a podpory, ktorú ich obce poskytujú logistickému priemyslu.

Nemecko

Nemecko, ako hospodársky motor Európy, sa dôsledne umiestňuje ako špičkový logistický hotspot. Populačný a logistický trh sa rozpína naprieč mnohými trhami. Najlepšie trhy zahŕňajú **Düsseldorf Rhein-Ruhr**, **stredné Nemecko**, **Frankfurt**, **Kolín**, **Bon** a **Hamburg** (v tomto poradí). Je zjavné, že derivátorom bola blízkosť k obchodu zo severoeurópskych prístavov a ďalšia distribúcia do lokalít na iných miestach v Nemecku, rovnako ako prítomnosť veľkej spotrebiteľskej základne.

Poľsko

Tento trh s logistikou pozoruhodne rástol od otvorenia svojich štátnych hraníc. Rast priemyselnej činnosti v spojení s rozširovaním spotrebiteľskej triedy znamená, že logistiku poháňajú oba konce dodávateľského reťazca. Poľsko, ktoré sa umiestnilo na treťom najvyššom mieste vo viacerých metrikách, malo dobré výsledky, pretože ponúka silnú hodnotovú ponuku, blízkosť západnej Európy a rozsiahlu prepravnú infraštruktúru. Medzi najlepšie trhy patrí stredné **Poľsko – Lodź** (5. miesto), **Krakov, Wroclaw a západné Poľsko** – každý z nich zastupuje rôzne kombinácie týchto funkcií.

Všetky ostatné krajiny strednej a východnej Európy

Inštitucionálne logistické nehnuteľnosti na týchto trhoch boli vybudované po roku 2000 - ide o mladý trh v porovnaní so západnou Európou. Tento región ponúka rast stimulujuce podnikateľské prostredie a nízke náklady, atraktívne logistické podniky, najmä tie, ktoré majú vyššiu zložku práce, ako je ľahká výroba alebo pracovne náročná distribúcia. Hlavné trhy predstavuje **Bukurešť a Praha**.

Taliansko

Hlavným hnacím faktorom rozmernej ekonomiky Talianska, ktorá má obmedzené prepojenia s vonkajšími ekonomikami v porovnaní so západným Nemeckom a krajinami Beneluxu, je domáca spotreba. Taliansko sa ako také nikdy neumiestnilo v prvej päťke rebríčka v akejkoľvek kľúčovej kategórii kritérií výberu lokality (hoci sa pravidelne umiestňovalo v rámci rôznych faktorov lokality).

PRE VÝBER SPRÁVNEJ LOKALITY:

V rámci 100 lokalít zahrnutých do tejto štúdie možno pozorovať niektoré pozoruhodné výsledky. Venlo v južnom Holandsku sa umiestnilo vysoko v rôznych faktoroch, ktoré ovplyvňujú výber novej lokality a možno ho považovať za najžiadanejšiu lokalitu v Európe. Trhy v krajinách Beneluxu a v západnom Nemecku disponujú vysokou hustotou spotrebiteľov a dobre rozvinutými dopravnými sieťami, takže nie je prekvapením, že tieto miesta dosiahli vysoké skóre pre

Spomedzi mnohých talianskych trhov bolo prirodzene najvyššie zaradené **Miláno** vďaka svojmu hospodárskemu rozsahu a existujúcej infraštruktúre. V porovnaní s naším posledným prieskumom v roku 2015 sa najviac zvýraznilo uprednostňovanie Milána spomedzi veľkých trhov. Spomedzi menších trhov všetkých ostatných prekonáva **Bologna**, ktorá ťaží zo svojho centrálného miesta, multimodality a schopnosti osloviť veľkú časť talianskej populácie.

Španielsko

Rovnako ako Taliansko, aj Španielsko, ako veľká a zavedená ekonomika, ale jedna z ekonomík s menšími väzbami na globálnu ekonomickú činnosť, obchod a iné významné populačné strediská, tiež nedosiahlo umiestnenie v prvej päťke rebríčka v rámci akejkoľvek kategórie kľúčových kritérií pre výber lokality, ale dôsledne sa umiestňuje v rámci rôznych faktorov. **Madrid** jasne predstavoval obľúbenú lokalitu ako hlavné populačné stredisko s podporujúcim trhovým prostredím a infraštruktúrou.

Francúzsko

Umiestnenie krajiny bolo zmiešané, vyššie vďaka veľkosti jeho veľkej ekonomiky a kvality cestnej infraštruktúry, ale obmedzené pracovným prostredím a vo všeobecnosti dynamikou nákladov a hodnôt. Spomedzi mnohých francúzskych trhov bol Paríž prirodzene najlepšie hodnoteným trhom vzhľadom na veľkosť svojho trhu, veľkosť logistického priemyslu a pracovnej sily. **Paríž** patril medzi veľké trhy s najväčšou mierou zlepšenia v porovnaní s našou štúdiou z roku 2015.



Venlo:
najžiadanejšia lokalita v Európe



Düsseldorf Rhein-Ruhr:
najväčšie zlepšenie v top 10



Stredné Poľsko-Lodź:
trhy s najlepším výkonom mimo západnej Európy

svoju blízkosť hlavných spotrebných centier a dopravnej infraštruktúry. Holandské trhy dosiahli mimoriadne dobré výsledky vďaka svojim regulačným systémom a multimodalite, čo sú dva dôležité faktory trhov zameraných na celoeurópsku distribúciu. Ďalším čiastkovým trhom, ktorý dosiahol vysoké skóre v rámci rôznych faktorov, bol Düsseldorf Rhein-Ruhr. Rhein-Ruhr je centrálny umiestnený v jednom z najhustejšie obývaných európskych trhov, a preto sa mimoriadne

dobro umiestnil vďaka svojej blízkosti k veľkým spotrebiteľským centráram. V porovnaní s výsledkami predchádzajúcich prieskumov preukázal Düsseldorf Rhein-Ruhr najväčšie zlepšenie v rámci top 10 v tohtoročnom prieskume. Trhy v Poľsku zaznamenali dobrý výsledok vo viacerých kategóriách. Poľský trh dozrieva a centrálny Poľsko – Lodž je prvý trh mimo Západnej Európy, ktorý získal miesto v prvej päťke.

Tento materiál by sa nemal chápať ako ponuka na predaj alebo vyžiadanie ponuky na nákup akéhokoľvek cenného papiera. Na základe tohto materiálu nepožadujeme uskutočnenie žiadneho úkonu. Cieľom tohto dokumentu je poskytnúť všeobecné informácie o zákazníkoch spoločnosti Prologis.

Táto správa je čiastočne založená na verejných informáciách, ktoré považujeme za spoľahlivé, ale nevyhlasujeme, že sú presné alebo úplné a nemalo by sa na ne spoliehať. Žiadne vyhlásenie sa neposkytuje s ohľadom na presnosť alebo úplnosť týchto informácií. Vyjadrené názory sú naše aktuálne názory len k dátumu uvedenému v tejto správe. Spoločnosť Prologis sa zrieka akéhokoľvek zodpovednosti súvisiacej s touto správou, vrátane, ale bez obmedzenia na akéhokoľvek výslovné alebo implicitné vyjadrenia alebo záruky na vyhlásenia alebo chyby obsiahnuté v tejto správe alebo opomenutia z nej.

Akékoľvek odhady, prognózy alebo predpovede uvedené v

tejto správe sú určené ako výhľadové vyhlásenia. Hoci veríme, že očakávania uvedené v takýchto výhľadových vyhláseniach sú primerané, nemôžeme poskytnúť žiadne záruky, že akéhokoľvek výhľadové vyhlásenia sa ukážu byť správne. Takého odhady podliehajú aktuálnym známym a neznámym rizikám, neistotám a ďalším faktorom, ktoré by mohli spôsobiť, že skutočné výsledky sa budú podstatne líšiť od tých plánovaných. Tieto výhľadové vyhlásenia platia len k dátumu tejto správy. Výslovne odmietame akýkoľvek záväzok alebo povinnosť aktualizovať alebo revidovať akéhokoľvek výhľadové vyhlásenie uvedené v tejto správe do budúcnosti tak, aby odzrkadľovalo akéhokoľvek zmeny v našich očakávaniach alebo akúkoľvek zmenu okolností, na ktorých je takéto vyhlásenie založené.

Žiadna časť tohto materiálu nesmie byť (i) kopírovaná, fotokopírovaná alebo rozmnožovaná v akéhokoľvek forme akýmikoľvek prostriedkami alebo (ii) prerozdelená bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti Prologis.

VÝSKUM SPOLOČNOSTI PROLOGIS

Výskumné oddelenie spoločnosti Prologis študuje základné a investičné trendy a potreby zákazníkov spoločnosti Prologis, aby im pomohla identifikovať príležitosti a vyhnúť sa rizikám v rámci štyroch kontinentov. Okrem vydávania bielych kníh a iných výskumných správ, jej tím prispieva k investičným rozhodnutiam a dlhodobým strategickým iniciatívam. Spoločnosť Prologis publikuje výskum trhovej dynamiky, ktorá má vplyv na podnikanie zákazníkov spoločnosti Prologis, vrátane problémov globálneho dodávateľského reťazca a vývoja v odvetviach logistiky a nehnuteľností. Výskumný tím spoločnosti Prologis spolupracuje so všetkými oddeleniami spoločnosti, aby pomohol riadiť stratégie vstupu spoločnosti Prologis na trh, jej expanziu, akvizície a rozvoj.

O SPOLOČNOSTI PROLOGIS

Spoločnosť Prologis, Inc. je globálnym lídrom v oblasti logistických nehnuteľností so zameraním sa na trhy s veľkými bariérami a vysokým rastom. K 30. júnu 2017 spoločnosť vlastnila alebo formou úplného vlastníctva alebo prostredníctvom spoločných investičných podnikov investovala do nehnuteľností a rozvojových projektov s očakávanou hodnotou približne 684 mil. štvorcových stôp (64 miliónov štvorcových metrov) v 19 krajinách. Spoločnosť Prologis prenajíma moderné distribučné zariadenia rôznorodej základni približne 5200 zákazníkov v dvoch hlavných kategóriách: podnikanie medzi podnikmi a maloobchod/elektronický obchod.