

Budapest lett Kelet-Közép-Európa 5. legnépszerűbb logisztikai helyszíne

A Prologis felmérése bemutatja a régió 10 legvonzóbb logisztikai helyszínét

BUDAPEST – 2016. február 11. – A Prologis, Inc., a világ vezető ipari ingatlan vállalata a mai napon nyilvánosságra hozta legújabb kutatását, amely bemutatja a közép- és kelet-európai régió legkeresettebb logisztikai helyszíneit. Budapest az ötödik helyen végzett a felmérésben, 2013 óta pedig négy helyezést lépett előre az európai top 100-as ranglistán.

Az öt legnépszerűbb helyszín a régióon belül egyenletesen oszlik el, mindegyik más-más országban található, amely tükrözi a logisztikai szektor kelet-közép-európai terjeszkedését az utóbbi években. Lodz és Lengyelország középső területe a régió legvonzóbb helyszíne. Ezt követi Isztambul (Törökország), Prága (Csehország), Bukarest (Románia), majd Budapest (Magyarország).

Ezek az eredmények egy szélesebb körű kutatás (*Logisztikai ingatlanhálózatok bővítése*) részét képezik, amelyet a Prologis az Eyefortransporttal karöltve végzett el.

A 2013-as jelentésben foglaltakhoz képest Kelet-Közép-Európa érte el a legnagyobb fejlődést, köszönhetően annak, hogy a vizsgált 10 piaci régióból kilenc javított a pontszámain. Összességében nyolc kelet-közép-európai helyszín jutott be a legjobb húsz közé a 2013-as négyvel szemben.

Kelet-Közép-Európa legvonzóbb logisztikai helyszínei		
#	2016	2013
1	Közép-Lengyelország	Közép-Lengyelország
2	Isztambul	Krakkó
3	Prága	Nyugat-Lengyelország
4	Bukarest	Varsó vonzáskörzete
5	Budapest	Felső-Szilézia
6	Románia többi része	Észak-Lengyelország
7	Wroclaw	Wroclaw
8	Krakkó	Varsó városa
9	Cseh Köztársaság (DNY)	–
10	Nyugat-Lengyelország	–

Az alacsony költségek Kelet-Közép-Európában meghatározó jelentőséggel bírnak – a régió piaci uralják a ranglistákat munkaerőköltség és ingatlanpiaci költségek kategóriákban. Ha munkaerőköltség szempontból rangsoroljuk Európában a logisztikai helyszíneket, akkor a legjobb 10 közül 8 Kelet-Közép-Európában található. Az ingatlanpiaci költségek szempontjából pedig a legjobb húszból 13 található a régióban.

A kelet-közép-európai piacok fellendülése a nyugat-európai piacok kárára valósult meg. A legnagyobb visszaesést Liege, Párizs, Brüsszel, Madrid és Közép-Németország szenvedte el. Még a Frankfurtihoz és Amszterdamihoz (Schiphol) hasonló légitársasági csomópontok is veszítettek versenyképességükből. A jelentés szerint ez főként a helyszínek alacsony „rendelkezésre álló munkaerő” és „munkaerőköltségek” pontszámainak köszönhető.

Hollandia délkeleti részén, a német határhoz közel fekvő Venlo logisztikai piac továbbra is Európa messze legvonzóbb helyszíne, 2013 óta változatlanul. Venlo a 11 helyszíni követelményből 9 esetben kiemelkedő pontszámot ért el, különösen ami a „rendelkezésre álló földterület”, a „közúti megközelíthetőség”, a „szállítási költségek”, valamint a „jogszabályi környezet” kategóriákat illeti.

A második helyezett Rotterdam, a nyugat-hollandiai régió legjelentősebb kikötője, míg a harmadik az Antwerpen és Brüsszel által lefedett terület Belgiumban, amelyet szorosan követ a közép-brabanti és kelet-brabanti régió Hollandia déli részén.

Az öt vezető Benelux piac után a legjobb 10 közé még a németországi Düsseldorf, illetve a közép-lengyelországi térség, az Antwerpen-Hasselt régió, valamint Isztambul és Köln jutott be.

A *Logisztikai ingatlanhálózatok bővítése* felmérés választ ad a logisztikai ingatlantulajdonosokat és -bérlőket ezekben a strukturális változásoktól terhes időben leginkább izgató kérdésekre. Az európai ellátási láncok újraszerveződése és az e-kereskedelem fellendülése azt eredményezi, hogy egyre nagyobb az igény a modern, hatékony elosztóhálózatok kialakítására a régióban.

Összesen 216, a kiskereskedelemtől az autóiparon át a gyógyszerészetig, számos különböző szektorban működő logisztikai ingatlanbérlet értékelte 100 elosztó központot 11 kritérium alapján:

A bérlők előnyben részesítették a gazdasági hálózatokhoz való közelséget, az alacsony költségeket (szállítási- és ingatlan költségek egyaránt) és a képzett munkaerő rendelkezésre állását.

A jövőben az elérhető munkaerő lesz a helyszínválasztás legmeghatározóbb tényezője. Ez azonban jelenleg országoként és régióként eltérő. Általánosságban elmondható, hogy az északi és nyugat-európai, illetve egyesült királyságbeli területeken rendkívül fontos, míg az európai perifériákon kevésbé számottevő tényező az elérhető munkaerő. Európában mindenütt nehézséget jelent ugyanakkor a jól képzett és tapasztalt munkaerő felkutatása.

A világgereskedelemhez, a kiszervezhetőséghez és az infrastrukturális fejlesztésekhez hasonló tényezők általánosságban jelentősebb szerepet töltenek be a döntéshozatal során, mint a ciklikusan változó tényezők, így például a gazdasági fejlődés és a fogyasztás növekedése. Két olyan faktor, amelynek 2013-ban még alig tulajdonítottak jelentőséget, mostanra sokkal nagyobb hangsúlyhoz jutott: ezek a fenntarthatóság és az e-kereskedelmi tervezhetőség. A fenntarthatóság különösen fontossá vált a márkaérzékeny ügyfelek, például a kiskereskedők és fogyasztási cikkek viszonteladói körében. Az e-kereskedelem az elmúlt években robbanásszerűen fejlődött és ez a tendencia a jövőben várhatóan csak még hangsúlyosabbá fog válni.

Kemenes László, a **Prologis magyarországi alelnökének** nyilatkozata szerint „a felmérés létfontosságú, mivel a segítségével könnyebben megérthetjük ügyfeleink jelenlegi és jövőbeli disztribúciós igényeit az egyre jobban megszilárduló magyarországi piacon. Örömmel tölt el minket, hogy Magyarország az elmúlt három évben előrébb jutott a ranglistán, ugyanakkor továbbra is számos növekedési lehetőséget látunk a kelet-közép-európai piacon.”

„A logisztikai vállalatok folyamatosan arra törekednek, hogy az elosztási stratégiáik optimalizálása révén a lehető legalacsonyabb költségek mellett biztosítsák az elképzelhető legmagasabb szolgáltatási minőséget. Az európai piacot a hosszú távú trendek uralják, így például a gazdasági hálózatok közelsége, a munkaerő rendelkezésre állása, valamint a konszolidáció. A Budapesthez hasonló logisztikai folyosók és a jelentősebb nagyvárosok foghíjkitöltő beruházásai látják majd előnyét ennek a trendnek.”

„Az eredmények azt mutatják, hogy kiváló helyzetben vagyunk ahhoz, hogy kielégítsük a keresletet Európa legvonzóbb logisztikai piacain.”

A PROLOGIS-RÓL

A Prologis Inc. világszerte vezető az ipari ingatlanok területén. 2015. december 31-i adatok szerint a Prologis húsz országban, konszolidált alapon, vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül, várhatóan összesen körülbelül 62 millió négyzetméter létesítményt és fejlesztési projektet birtokol részben vagy egészben. A vállalat több mint 5200 ügyfelének ad bérbé modern disztribúciós létesítményeket, köztük logisztikai szolgáltatóknak, gyártóknak, szállítványozási cégeknek, kiskereskedőknek és gyártó vállalatoknak.

JÖVŐBE TEKINTŐ KIJELENTÉSEK

Az ebben a közleményben szereplő nem történelmi tényekről szóló kijelentések jövőbe tekintő kijelentések az 1934-es Securities Exchange Act 21E kiegészített szekciója, valamint az 1933-as Securities Act 27A kiegészített szekciója értelmében. Ezek a jövőbe tekintő kijelentések a jelenlegi várakozások, becslések és projekciók alapján fogalmazzák meg állításokat arról az iparágról és piacról, ahol a Prologis működik, valamint a menedzsment elképzeléseiről és feltételezéseiről. Ezek a kijelentések olyan bizonytalanságokat foglalnak magukban, amelyek jelentősen befolyásolhatják a Prologis pénzügyi eredményeit. Az olyan szavak, mint a „várhatóan”, „szándékunk szerint”, „terveink szerint”, „hisszük”, „próbáljuk”, „becsüljük”, ezek variációi és szinonimái azonosíthatóvá teszik ezeket a jövőbe tekintő kijelentéseket, amelyek nem tényszerűek. Az összes általunk várt jövőbeli működési teljesítményről, eseményről vagy fejlesztésről szóló kijelentés – többek közt a bérleti díjakról, és a kihasználtság növekedéséről, a fejlesztési tevékenységről és a létesítmények változó értékesítési volumenéről, értékesítéséről vagy bérbeadásáról, a működési helyszíneink általános kondícióiról, az adósságunkról és a pénzügyi helyzetünkéről, az új befektetési alapok létrehozásáról és a létező alapokban elérhető tőkéről – jövőbe tekintő kijelentések. Ezek a kijelentések nem jelentik a jövőbeni teljesítmény garanciáját, és kockázatokat, bizonytalanságokat és nehezen előre látható feltételezéseket tartalmaznak. Bár hisszük, hogy a kijelentések által

tükrözött elvárások ésszerű következtetéseken alapulnak, nem tudunk biztosítékot adni, hogy elvárásaink teljesülnek, és ezért a tényleges eredmények és történések lényegesen eltérhetnek a kijelentések által előre jelzett vagy megfogalmazott tartalomtól. Néhány faktor amely az eredményeket és a kimenetelt befolyásolhatja: (I) nemzeti, nemzetközi, regionális és lokális gazdasági körülmények, (II) pénzügyi piacok, kamatok és valuta árfolyamok változásai, (III) létesítményeink megnövekedett vagy váratlan konkurenciája, (IV) felvásárlási, értékesítési és létesítményfejlesztési kockázatok, (V) ingatlanbefektetési tröszt (REIT) státusz és adóstruktúra fenntartása, (VI) pénzügyi eszközök és tőke elérhetősége, adósságszintünk és hitelbesorolásunk, (VII) befektetéseinkkel kapcsolatos kockázatok társbefektetői vállalkozásokban és alapokban, illetve azon képességünk, hogy ilyeneket létrehozunk (VIII) a nemzetközi üzletmenet kockázata, többek közt a valutakockázat, (IX) környezeti bizonytalanságok, többek közt a természeti katasztrófák kockázata, és (X) azok a további tényezők, amelyeket az egyesült államokbeli Securities and Exchange Commission-nél a Prologis által iktatott „Kockázati Tényezők” jelentések tartalmazznak. A Prologis nem vállal kötelezettséget az ebben a tanulmányban szereplő jövőbe tekintő kijelentések frissítésére.

KAPCSOLATTARTÓ

Marta Teşiorowska
Marketing és Kommunikációs alelnök, Kelet-Közép-Európa, Prologis
Telefon: +48 22 218 36 56
Email: mtesiorowska@prologis.com

Rita Hajagos
Managing partner
Red Lemon Media
Telephone: +36 70 333 04 04
Email: rita.hajagos@redlemon.hu