

Prologis Research zostavil zoznam najlepších logistických lokalít v strednej a východnej Európe

Hlavným dôvodom popularity regiónu sú nízke náklady

Praha je jedenástou najžiadanejšou logistickou lokalitou v Európe a tretou v regióne CEE

Praha – 10. februára 2016 – Prologis, Inc., globálny líder v oblasti priemyselných nehnuteľností, dnes predstavil výsledky najnovšieho prieskumu. V jeho rámci sa zisťovalo, aké logistické lokality považujú užívatelia v regióne strednej a východnej Európy (CEE) za najatraktívnejšie.

Prvých päť lokalít rebríčku je rozmiestnených po celom regióne a každá leží v inej krajine. Tieto sú rozmiestnené po celom regióne. Aj to jasne dokladuje búrlivý rozvoj, ktorým sektor logistiky v strednej a východnej Európe v posledných rokoch prechádza. Najatraktívnejšou oblasťou regiónu CEE je stredné Poľsko, do ktorého spadá aj Lodž. Druhé miesto obsadil Istanbul, tretie Praha, štvrté Bukurešť a piate Budapešť.

Tieto výsledky sú súčasťou obsiahlejšej správy nazvanej *Rozširovanie siete logistických nehnuteľností*, ktorú pripravil Prologis v spolupráci s agentúrou Eyefortransport.

Práve stredná a východná Európa dosiahla v porovnaní s výsledkami predchádzajúceho prieskumu uskutočneného v roku 2013 najväčšie pokroky, keď hneď deväť z desiatich najlepších lokalít v tomto regióne vylepšilo svoje predošlé výsledky. Osem lokalít z regiónu CEE sa navyše dostalo do celoeurópskej Top 20 - v roku 2013 tam pritom prenikli iba štyri.

Najatraktívnejšie logistické lokality v regióne CEE		
Miesto	2016	2013
1	stredné Poľsko	stredné Poľsko
2	Istanbul	Krakov
3	Praha	západné Poľsko
4	Bukurešť	periféria Varšavy
5	Budapešť	Horné Sliezsko
6	zvyšok Rumunska	severné Poľsko
7	Vroclav	Vroclav
8	Krakov	Varšava
9	JZ Českej republiky	-
10	západné Poľsko	-

Hlavným faktorom atraktivity strednej a východnej Európy sú nízke náklady - lokality z CEE dominovali tabuľke poradia podľa kritérií cena práce a náklady na nehnuteľnosti. Z desiatich najlepších lokalít zoradených podľa ceny práce sa ich hneď osem nachádza v strednej a východnej Európe. Zároveň tu nájdeme 13 z 20 najlepších európskych lokalít podľa ceny nehnuteľností.

Vzostup trhov v regióne CEE ide na úkor lokalít v západnej Európe. Najväčší prepad zaznamenali Liège, Paríž, Brusel, Madrid a stredné Nemecko. Ústup z predchádzajúcich pozícií postihol aj centrá leteckej prepravy ako Frankfurt nad Mohanom alebo Amsterdam-Schiphol. V ich prípade sa tak podľa prieskumu stalo najmä kvôli slabším výsledkom u kritérií dostupnosť pracovnej sily a cena práce.

Pozíciu najatraktívnejšej logistickej lokality Európy obsadilo s veľkým náskokom Venlo, oblasť na juhovýchode Holandska blízko nemeckých hraníc. S prehľadom tak obhájilo svoje prvenstvo z predchádzajúceho prieskumu uskutočneného v roku 2013. Venlo obsadilo prvé miesto v deviatich z 11 posudzovaných parametrov, keď obzvlášť dobré výsledky dosiahlo v kategórii dostupnosť pozemkov, cestné spojenie, náklady na dopravu a regulačný rámec.

Druhé miesto obsadil Rotterdam, veľký prístav na západe Holandska, a tretia priečka pripadla belgickému regiónu Antverpy-Brusel. Za ním nasledovali Stredné Brabantsko a Východné Brabantsko, dve oblasti na juhu Holandska.



Po týchto piatich silných zástupcoch z Beneluxu prvú desiatku najlepších európskych lokalít dopĺňajú nemecký Düsseldorf, stredné Poľsko, Antverpy-Hasselt, Istanbul a Kolín nad Rýnom.

Správa *Rozširovanie siete logistických nehnuteľností* odpovedá na kľúčové otázky, ktorým musia čeliť majitelia a užívatelia logistických nehnuteľností v čase prebiehajúcich zásadných štrukturálnych zmien. Rekonfigurácia európskeho dodávateľského reťazca a vzostup elektronického obchodovania znamenajú potenciálny výrazný nárast dopytu po moderných a efektívnych distribučných nehnuteľnostiach v celom regióne.

V rámci prieskumu hodnotilo 216 užívateľov logistických nehnuteľností celkovo 100 distribučných lokalít podľa 11 kritérií. Respondenti sa regrutovali z najrôznejších odvetví, počnúc maloobchodnými reťazcami cez zástupcov automobilového priemyslu až po spoločnosti pôsobiace v zdravotníctve.

Najväčší dôraz kladú užívatelia na blízkosť k ekonomickým sieťam, nízke náklady (ako na dopravu, tak nehnuteľnosti) a dostupnosť kvalifikovanej pracovnej sily.

Najdôležitejším faktorom pre výber lokalít bude v budúcnosti dostupnosť pracovnej sily. Význam prikladaný tomuto parametru sa však v jednotlivých krajinách a regiónoch výrazne líši. Najdôležitejší je všeobecne povedané v severozápadnej Európe a Spojenom kráľovstve, naopak najmenší význam má na európskej periférii. Násť v Európe dostatok kvalifikovaných zamestnancov so skúsenosťami predstavuje v každom prípade aj naďalej výzvu.

Zdá sa, že štrukturálne faktory ako globálny obchod, outsourcing alebo zlepšovanie infraštruktúry majú na prebiehajúce zmeny silnejší vplyv ako cyklické faktory typu ekonomického vývoja a spotreby. Výrazný nárast dôležitosti zaznamenali dva faktory, ktoré boli v prieskume z roku 2013 hodnotené ako pomerne nepodstatné: udržateľnosť a spĺňanie potrieb elektronického obchodovania. Udržateľnosť je obzvlášť dôležitá pre zákazníkov citlivých na značku, okrem iného maloobchodné reťazce a distribútorov baleného spotrebného tovaru. Oblasť elektronického obchodovania zažíva v posledných rokoch raketový vzostup a možno očakávať, že jej význam bude aj naďalej rásť.

Riaditeľ spoločnosti Prologis pre strednú a východnú Európu Martin Polák povedal: „Uskutočnený výskum je mimoriadne dôležitý. Umožňuje nám totiž lepšie pochopiť súčasné aj budúce požiadavky zákazníkov.“

„Logistické spoločnosti neustále optimalizujú svoje distribučné stratégie, aby dosiahli čo najvyšších úrovní služieb pri udržaní čo najnižších nákladov. Obzvlášť v Prahe sledujeme v posledných rokoch vysoký dopyt a rast, a to najmä vďaka dostupnej kvalifikovanej pracovnej sile, ktorá je pre zákazníkov hľadajúcich vhodnú lokalitu na prevádzku a distribúciu na hlavné trhy strednej a východnej Európy dôležitá. Výsledky prieskumu nás potešili, pretože úplne zodpovedajú našej investičnej stratégii a potvrdzujú, že máme všetky predpoklady vyhovieť dopytu v najatraktívnejších logistických lokalitách Európy“, dodal Polák.

O SPOLOČNOSTI PROLOGIS

Prologis, Inc je globálny líder v oblasti priemyselných nehnuteľností. K 31. decembru 2015 mala spoločnosť Prologis podiel (či už v podobe úplného vlastníctva alebo ako spoločný investičný podnik) v nehnuteľnostiach a developerských projektoch s celkovou plochou odhadom 62 miliónov metrov štvorcových v 20 krajinách. Spoločnosť nehnuteľnosti prenajíma viac ako 5 200 zákazníkom vrátane tretích poskytovateľov logistických služieb, prepravcov, maloobchodníkov a výrobcov.

VÝHLADOVÉ PREHLÁSENIA

Informácie v tomto dokumente nie sú historickými faktami, ale výhľadovou prognózou podľa § 27A zákona o cenných papieroch (Securities Act) [USA] z roku 1933, v znení neskorších predpisov, a § 21E zákona o burze cenných papierov (Securities Exchange Act) [USA] z roku 1934, v znení neskorších predpisov. Tieto výhľadové prognózy sú

založené na aktuálnych očakávaníach, odhadoch a predpovediach, týkajúcich sa odvetví a trhov, na ktorých spoločnosť Prologis pôsobí, ako aj presvedčeníach a predpokladoch manažmentu. Tieto prognózy zahŕňajú faktor neistoty, ktorý môže výrazne ovplyvniť hospodárske výsledky spoločnosti Prologis. V prípadoch výhľadových prognóz, ktoré zo svojej povahy väčšinou nie sú historickým faktom, sa obvykle vyskytujú výrazy ako „očakáva sa“, „je možné čakať“, „predpokladá sa“, „zamýšľa“, „plánuje“, „pravdepodobne“, „odhaduje“ alebo varianty týchto slov či výrazy s obdobným významom. Všetky konštatovania týkajúce sa nami predpokladaných budúcich prevádzkových výsledkov, udalostí a vývoja – vrátane konštatovaní týkajúcich sa rastu nájmov a obsadenosti, developerskej činnosti a zmien predajov či objemov príspevku nehnuteľností, dispozičných aktivít, všeobecných podmienok v zemepisných oblastiach, v ktorých pôsobíme, synergiu, ktoré je možné dosiahnuť na základe nami uskutočnených fúzií, alebo našej úverovej a finančnej pozície, našej schopnosti tvoriť nové fondy nehnuteľností alebo dostupnosti kapitálu v existujúcich či nových fondoch nehnuteľností je treba považovať za výhľadové prognózy. Tieto prognózy nie sú zárukou budúcich výsledkov a zahŕňajú určité riziko, mieru neistoty a predpoklady, ktoré nie je možné vždy presne predvídať. Napriek tomu sme úprimne presvedčení o tom, že očakávania uvedené v našich výhľadových prognózach sú založené na rozumných predpokladoch, nemôžeme poskytovať žiadne záruky toho, že sa naše očakávania skutočne naplnia. Skutočný vývoj a výsledky sa preto od našich výhľadových prognóz a očakávaní môžu výrazne líšiť. Medzi faktory s potenciálnym vplyvom na skutočné výsledky patria napríklad (avšak nie výlučne): (i) vnútroštátna, medzinárodná, regionálna a lokálna hospodárska klíma, (ii) zmeny na finančných trhoch, vývoj úrokových sadzieb a výmenných kurzov, (iii) zvýšená či neočakávaná konkurencia pre naše nehnuteľnosti, (iv) riziká súvisiace s akvizíciami, dispozíciami a výstavbou nehnuteľností, (v) udržiavanie postavenia a daňovej štruktúry nehnuteľností investičnej spoločnosti (real estate investment trust – „REIT“), (vi) dostupnosť financovania a kapitálu, úroveň našich úverov a naša úverová schopnosť, (vii) riziká súvisiace s našimi investíciami do projektov a fondov, kde pôsobíme v roli spoluinvestora, vrátane našej schopnosti vytvárať takéto nové projekty a fondy, (viii) riziko podnikania na medzinárodnej úrovni, vrátane kurzových rizík, (ix) environmentálne neistoty a riziká živelných pohrôm a (x) ďalšie faktory uvedené spoločnosťou Prologis v správach pre [americkú] komisiu pre burzu a cenné papiere v kapitole „Rizikové faktory“. Spoločnosť Prologis nie je povinná výhľadové prognózy uvedené v tomto dokumente priebežne aktualizovať.

KONTAKT PRE MÉDIÁ

Marta Teşiorowska

Viceprezidentka pre marketing a komunikáciu v regióne strednej a východnej Európy, Prologis

Tel.: +48 22 218 36 56

E-mail: mtesiorowska@prologis.com

Gabriela Dvořáková

Account Director, Best Communications

Direct: +420 601 537 066

Email: gabriela.dvorakova@bestcg.com