

INFORMACJA PRASOWA

Raport Prologis: Najbardziej Pożądanie Lokalizacje Logistyczne w Europie Środkowo-Wschodniej

Niskie koszty głównym czynnikiem popularności regionu

WARSZAWA – 9 lutego 2016 r. – Prologis, Inc., globalny lider nieruchomości dystrybucyjnych, opublikował dzisiaj raport przedstawiający najpopularniejsze wśród najemców lokalizacje logistyczne w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE).

Pięć topowych lokalizacji jest rozproszona po całym regionie CEE. Każda z nich znajduje się w innym kraju, co odzwierciedla ekspansję sektora logistycznego na tym obszarze w ostatnich latach. Polska Centralna, łącznie z Łodzią, jest najbardziej pożądaną lokalizacją w Europie Środkowo-Wschodniej. Tuż za nią plasuje się Stambuł w Turcji, Praga w Czechach, Bukareszt w Rumunii i Budapeszt na Węgrzech.

Wnioski te stanowią część raportu. „*Rozwój Sieci Nieruchomości Logistycznych w Europie*”, opracowanego przez Prologis we współpracy z Eyefortransport (EFT), światowym liderem w obszarze doradztwa biznesowego dla rynku TSL.

Porównując wyniki tegorocznego badania z pierwszym rankingiem opracowanym w 2013 roku to właśnie rynki Europy Środkowo-Wschodniej odnotowały największy wzrost. Dziewięć z dziesięciu top rynków w regionie poprawiło swoje wyniki. Łącznie osiem lokalizacji CEE trafiło do pierwszej dwudziestki w Europie, przed trzema laty było ich zaledwie cztery.

Najbardziej pożądanie lokalizacje logistyczne w Europie Środkowo-Wschodniej		
L.p.	2016	2013
1	Polska centralna	Polska centralna
2	Stambuł	Kraków
3	Praga	Polska zachodnia
4	Bukareszt	Region Warszawy
5	Budapeszt	Górny Śląsk
6	Pozostały obszar Rumunii	Polska północna
7	Wrocław	Wrocław
8	Kraków	Warszawa
9	Południowo-zachodnie Czechy	-
10	Polska zachodnia	-

Jak wskazali ankietowani głównym czynnikiem stanowiącym o popularności Europy Środkowo-Wschodniej są niskie koszty. Rynki w tym regionie zdominowały rankingi pod względem takich kryteriów jak „koszty pracy” (w CEE jest położonych osiem z dziesięciu najpopularniejszych lokalizacji w Europie) czy „koszty nieruchomości” (trzydzieści z dwudziestu lokalizacji). Polska Centralna to jedyna lokalizacja, która znalazła się w pierwszej dziesiątce rankingu pod względem tych dwóch kryteriów.

Rozwój rynków w regionie CEE odbywa się kosztem krajów Europy Zachodniej. Największe spadki w rankingach dotyczą Liège, Paryża, Brukseli, Madrytu i Niemiec Centralnych. Położone w sąsiedztwie portów lotniczych centra dystrybucyjne, w tym Frankfurt i Amsterdam-Schiphol, również straciły swoją pozycję. Według raportu spowodowane jest to niskimi wynikami dotyczącymi dostępności pracowników i kosztami pracy.

Najbardziej pożądaną lokalizacją w Europie jest Venlo, które obroniło pierwsze miejsce uzyskane w 2013 roku i w tegorocznej edycji badania zdystansowało pozostałe rynki. Venlo uzyskało najwyższe noty w dziewięciu z 11 kryteriów dotyczących lokalizacji, szczególną przewagę zyskując w zakresie dostępności nieruchomości, połączeń drogowych, kosztów transportu i regulacji formalno-prawnych.

Drugie miejsce na podium zajął Rotterdam, ważny port w zachodniej Holandii. Tuż za nim plasuje się region Antwerpii/Brukseli w Belgii oraz Brabancja Centralna i Brabancja Wschodnia na południu Holandii. Za krajami

Benelksu w pierwszej dziesiątce topowych lokalizacji znalazły się jeszcze niemiecki Düsseldorf, Polska Centralna, Antwerpia/Hasselt, Stambuł i Kolonia.

Raport „*Rozwój Sieci Nieruchomości Logistycznych w Europie*” przedstawia najważniejsze zagadnienia dotyczące lokalizacji, z którymi mierzyć się muszą właściciele i najemcy nieruchomości logistycznych w czasach ogromnych przemian strukturalnych. Reorganizacja europejskiego łańcucha dostaw i dynamiczny rozwój e-handlu oznaczają, że na całym kontynencie istnieje znaczny potencjał popytowy na nowoczesne i efektywne obiekty dystrybucyjne.

W ramach badania 216 najemców nieruchomości logistycznych z różnych sektorów – począwszy od handlu detalicznego, poprzez sektor motoryzacyjny, aż po sektor farmaceutyczny oceniło 100 lokalizacji przez pryzmat jedenastu zdefiniowanych jako kluczowe kryteriów. Najemcy sąsiadstwo głównych ośrodków gospodarczych, niskie koszty (zarówno transportu, jak i nieruchomości) oraz dostępność wykwalifikowanych pracowników.

Wyniki badania wskazują, że to właśnie dostęp do kadry pracowniczej będzie w przyszłości najważniejszym czynnikiem decydującym o wyborze lokalizacji. Choć znaczenie tego parametru znacząco różni się w zależności od kraju i regionu, w którym respondenci prowadzą swoją działalność. Kluczową rolę odgrywa on w północno-zachodniej części kontynentu i Wielkiej Brytanii, a najmniejszą na peryferiach Europy. Jednakże znalezienie wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników nadal stanowi wyzwanie w całej Europie.

Takie uwarunkowania, jak handel międzynarodowy, outsourcing i rozbudowa infrastruktury wydają się silniej stymulować zmiany niż czynniki cykliczne, np. rozwój gospodarczy czy bieżąca konsumpcja. W porównaniu z badaniem z 2013 roku na istotności zyskały dwie kategorie, które jawiły się jako relatywnie nieistotne w tamtym okresie: zrównoważony rozwój i planowanie dotyczące e-handlu. Zrównoważony rozwój stał się szczególnie ważny dla klientów zwracających uwagę na markę, np. dla firm z branży handlu detalicznego i dystrybutorów pakowanych produktów konsumenckich (CPG). Jeśli chodzi o e-handel, w ostatnich latach nastąpił jego gwałtowny rozwój i prognozuje się jego dalszą ekspansję w przyszłości.

„Raport ten ma istotne znaczenie, gdyż pomaga nam poznać bieżące i przyszłe oczekiwania naszych klientów” - powiedział **Paweł Sapek, senior vice president i country manager Prologis na Polskę** – „Firmy logistyczne nieustannie optymalizują swoje strategie dystrybucyjne w celu dostarczania usług na najwyższym poziomie, przy jednoczesnym utrzymaniu jak najniższych kosztów. Rynek europejski stymulowany jest takimi długoterminowymi trendami jak: bliskość ośrodków gospodarczych, dostęp do wykwalifikowanych pracowników oraz konsolidacja. Najbardziej skorzystają na tym korytarze logistyczne i tak zwane lokalizacje „plomby” (typu infill), położone na terenie największych obszarów miejskich w Europie. Wyniki tego badania są jednoznacznym potwierdzeniem, że realizujemy optymalną strategię inwestycyjną lokując swoje centra dystrybucyjne dokładnie tam gdzie oczekują tego nasi Klienci. Projekty realizowane, a także planowane, w Europie Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce pokazują, że Prologis jest gotowy do zaspokojenia popytu w większości najbardziej pożądanym lokalizacjach w regionie.”

O PROLOGIS

Prologis, Inc., jest światowym liderem na rynku nieruchomości przemysłowych. Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2015, Prologis jest właścicielem lub inwestorem (w ujęciu skonsolidowanym lub poprzez nieskonsolidowane spółki joint venture) nieruchomości i projektów deweloperskich o oczekiwanej łącznej powierzchni 62 milionów metrów kwadratowych w 20 krajach. Wśród ponad 5 200 klientów, którym firma wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne, są między innymi zewnętrzni dostawcy usług logistycznych, firmy transportowe, firmy z branży handlu detalicznego oraz inne przedsiębiorstwa produkcyjne.

ZASTRZEŻENIA PRAWNE

Wszelkie zawarte w niniejszym komunikacie prasowym informacje, które nie są faktami historycznymi mają wyłącznie charakter oświadczeń dotyczących okresów przyszłych w rozumieniu Punktu 27A Ustawy o Papierach Wartościowych z 1933 r., wraz z późniejszymi zmianami, oraz Punktu 21E Ustawy o Giełdzie Papierów Wartościowych z 1934 r., wraz z późniejszymi zmianami. Owe oświadczenia dotyczące okresów przyszłych oparte są na bieżących oczekiwaniach, szacunkach i prognozach

dotyczących branży oraz rynków, na których działa Prologis, na opiniach zarządu oraz na przyjętych przez zarząd założeniach. Oświadczenia takie uwzględniają liczne niepewności, które mogą w sposób znaczący wpłynąć na wyniki finansowe Prologis. Wyrażenia takie jak „oczekuje”, „spodziewa się”, „zamierza”, „planuje”, „uważa”, „dąży do”, „szacuje” wraz z ich wszelkimi odmianami oraz podobnymi określeniami mają na celu zidentyfikowanie takich oświadczeń dotyczących okresów przyszłych, które nie są zwykle oświadczeniami o charakterze historycznym. Wszystkie oświadczenia odnoszące się do wyników operacyjnych lub wydarzeń, których oczekujemy, lub których się spodziewamy w przyszłości - w tym oświadczenia dotyczące wzrostu wskaźników wynajmu i zajętości, działalności deweloperskiej oraz zmian w wielkości sprzedaży lub udziale powierzchni poszczególnych obiektów, jak również pozbywania się aktywów, warunków ogólnych na obszarach geograficznych, na których działamy, naszego zadłużenia i sytuacji finansowej, naszych zdolności do powoływania nowych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz dostępności kapitału w istniejących lub nowych, wspólnych przedsięwzięciach inwestycyjnych – są oświadczeniami dotyczącymi okresów przyszłych. Oświadczenia te nie stanowią gwarancji osiągnięcia w przyszłości wyników i wiążą się z pewnym ryzykiem, niepewnością i założeniami, które są trudne do przewidzenia. Choć uważamy, że oczekiwania przedstawione we wszelkich oświadczeniach dotyczących okresów przyszłych oparte są na rozsądnych i uzasadnionych założeniach, to nie możemy zagwarantować, że nasze oczekiwania się spełnią, a przez to rzeczywiste wyniki i rezultaty mogą różnić się znacząco od tego, co wyrażono lub przewidziano w takich oświadczeniach dotyczących okresów przyszłych. Do czynników, które mogą wpłynąć na osiągnięte wyniki i rezultaty należą, między innymi: (i) koniunktura gospodarcza na poziomie krajowym, międzynarodowym, regionalnym i lokalnym, (ii) zmiany na rynkach finansowych, zmiany stóp procentowych oraz kursów walut, (iii) zwiększona lub niespodziewana konkurencja związana z naszymi obiektami, (iv) ryzyka dotyczące przejęć, sprzedaży oraz budowy obiektów, (v) zachowanie statusu i struktury podatkowej Funduszu Inwestycji w Nieruchomości (Real Estate Investment Trust - REIT), (vi) dostępność finansowania i kapitału, poziomy utrzymywany przez nas zadłużenia oraz nasze oceny kredytowe, (vii) ryzyka związane z naszymi inwestycjami we wspólne przedsięwzięcia inwestycyjne oraz fundusze, w tym nasza zdolność do powoływania nowych, wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz funduszy, (viii) ryzyko prowadzenia działalności na szczeblu międzynarodowym, w tym ryzyko kursowe, (ix) nieprzewidywalne czynniki naturalne, w tym ryzyko wystąpienia katastrof naturalnych, oraz (x) czynniki dodatkowe wymienione w raportach złożonych przez Prologis do Komisji Papierów Wartościowych i Giełd, ujęte pod nagłówkiem „Czynniki ryzyka.” Prologis nie ma obowiązku aktualizowania żadnych oświadczeń dotyczących okresów przyszłych zawartych w niniejszej publikacji.

###

Kontakt:

Marta Tęśiorowska
Vice President Marketing & Communications CEE, Prologis
Direct: +48 22 218 36 56
E-mail: mtesiorowska@prologis.com

Marta Zagożdżon
PR Director, ConTrust Communication
Direct: + 48 605 073 929
E-mail: m.zagozdzon@contrust.pl