

# NAJBARDZIEJ POŻĄDANE LOKALIZACJE LOGISTYCZNE W EUROPIE

Podczas gdy w Europie łańcuchy dostaw stale ewoluują, lokalizacja pozostaje najważniejszym czynnikiem

PAŹDZIERNIK 2017

Europejski rynek logistyczny dynamicznie się zmienia. Łańcuchy dostaw są przekształcane, gospodarki się rozwijają, a e-handel nabiera tempa. Chcąc zrozumieć, jak te zmiany wpłyną na rynek nieruchomości i preferencje dotyczące lokalizacji, Prologis Research i eyefortransport (EFT) przeprowadziły sondaż wśród operatorów logistycznych w całej Europie, aby poznać najważniejsze kryteria i prosperujące lokalizacje. Badania były prowadzone od lutego do maja 2017 roku, i wzięło w nich udział 280 respondentów z różnych sektorów, od detalicznego przez motoryzacyjny po elektroniczny.

Niniejszy raport stanowi kontynuację naszych dotychczasowych badań dotyczących lokalizacji, dzięki którym wskazaliśmy czynniki determinujące wybór nowych lokalizacji w Europie. Poniższa tabela przedstawia ranking państw (na 100 przebadanych lokalizacji europejskich) według poszczególnych czynników:

BLISKOŚĆ głównych centrów konsumpcji	Otoczenie REGULACYJNE	Dostępność PRACOWNIKÓW	Infrastruktura TRANSPORTOWA	Całkowity koszt/ PROPOZYCJA WARTOŚCI
1. Niemcy	1. Holandia	1. Polska	1. Holandia	1. Holandia
2. Holandia	2. Pozostałe kraje Europy Środkowo-Wschodniej*	2. Holandia	2. Niemcy	2. Polska
3. Belgia	3. Polska	3. Pozostałe kraje Europy Środkowo-Wschodniej*	3. Belgia	3. Pozostałe kraje Europy Środkowo-Wschodniej*
4. Wielka Brytania	4. Niemcy	4. Niemcy	4. Francja	4. Niemcy
5. Francja	5. Wielka Brytania	5. Belgia	5. Polska	5. Belgia

\* Pozostałe kraje Europy Środkowo-Wschodniej to Czechy, Słowacja, Węgry, Rumunia, Słowenia, Turcja i Rosja

Główne wnioski z naszych badań:

1

Bezpośredni dostęp do głównych centrów konsumpcji jest kluczowy

2

Główne skupiska ludności o najwyższym poziomie konsumpcji mają coraz większe znaczenie

3

Koszty całkowite mają relatywnie małe znaczenie

4

Rosnące znaczenie zatrudnienia, zarówno pod względem dostępności pracowników, jak w przypadku Europy Zachodniej (np. w Holandii), jak i pod względem kosztów pracy, jak w przypadku Polski.

## CO TO OZNACZA?

**Inwestycja w infrastrukturę i dostępność pracowników są kluczem do sukcesu dla danej lokalizacji logistycznej.** Dostępność pracowników i bliskość sieci gospodarczych to czynniki mające wpływ na podejmowanie decyzji dotyczących lokalizacji. Dlatego też, aby móc cieszyć się falą wzrostu w sektorze logistyki, decydenci polityczni powinni zachęcać do inwestycji w infrastrukturę i dostępność wykwalifiko-

wanej siły roboczej. Zrozumienie tych długoterminowych czynników kształtujących popyt jest kluczowe dla inwestorów. Podczas gdy inne składowe (np. dynamika podaży, kompresja stóp kapitalizacji itd.) są ważne dla stworzenia długoterminowej wartości, zrozumienie dynamiki klienta i zmian zachodzących w sieciach logistycznych umożliwi podjęcie właściwych decyzji inwestycyjnych.

## CZYNNIKI WARUNKUJĄCE WYBÓR LOKALIZACJI

**1. Najważniejszy jest bezpośredni dostęp do głównych centrów konsumpcji.** Udział w handlu międzynarodowym, sieci gospodarcze i dostępność pracowników są dla operatorów logistycznych najważniejszymi kryteriami wyboru lokalizacji. Korytarze logistyczne i obszary metropolitalne w krajach Beneluksu i Zachodnich Niemczech są tego najlepszym przykładem. Europa Północna charakteryzuje się wysokim zagęszczeniem konsumentów i rozwiniętymi sieciami transportowymi, nie dziwi zatem, że te lokalizacje uplasowały się wysoko w rankingu pod względem bliskości i infrastruktury. Rynki holenderskie uzyskały szczególnie wysoki wynik pod względem regulacji formalno-prawnych i multimodalności. Wiele poszczególnych rynków jest dobrze położonych, jak na przykład Venlo, Amsterdam-Schiphol, Antwerpia-Bruksela (E19), Hamburg, Stuttgart, Antwerpia-Hasselt (E330) oraz Centralna i Wschodnia Brabancja.

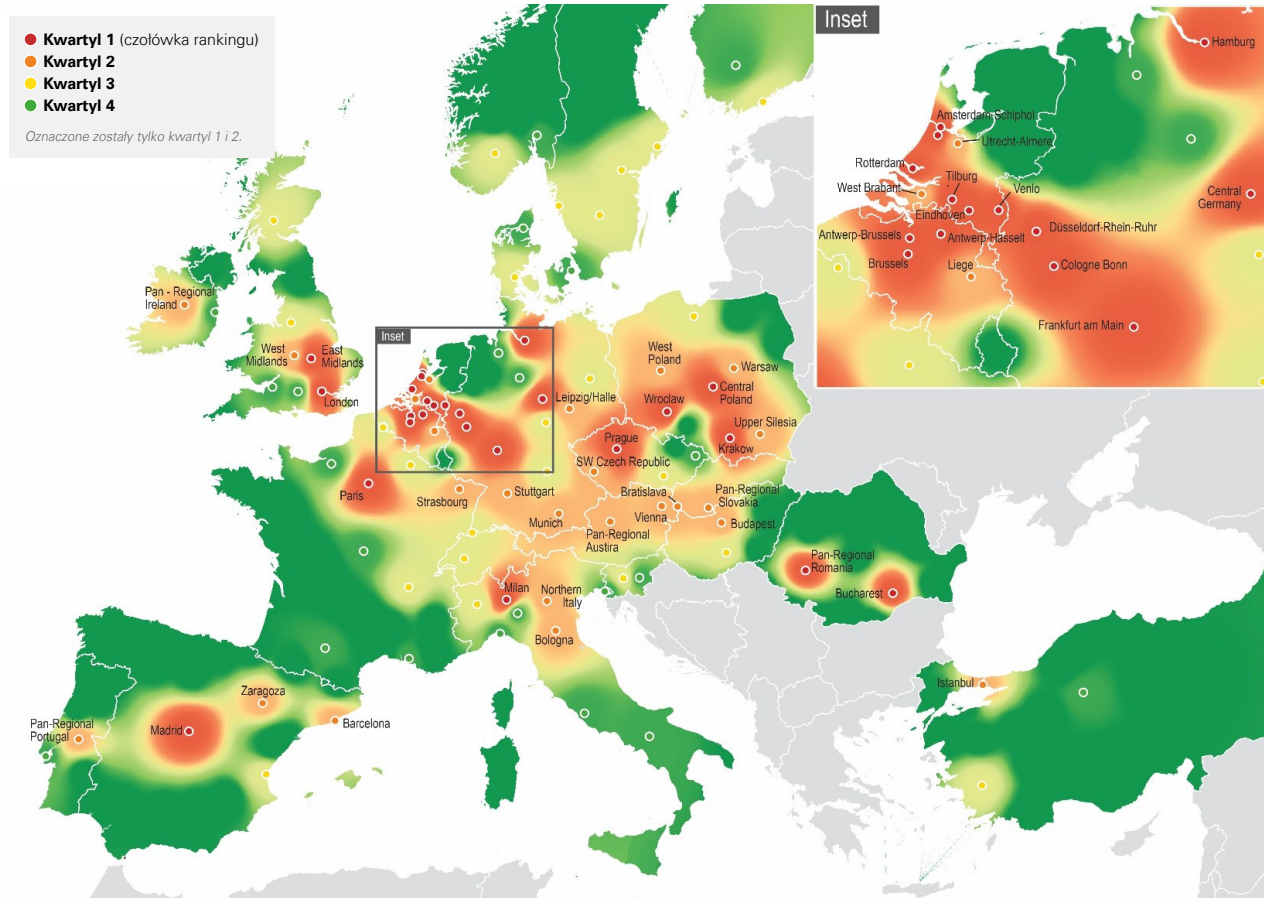
**2. Główne skupiska ludności o najwyższym poziomie konsumpcji mają coraz większe znaczenie.** W tegorocznym badaniu, duże obszary metropolitalne jak Londyn, Paryż czy Berlin uplasowały się wyżej w ogólnych rankingach. Podobnie jak korytarze logistyczne, obszary metropolitalne notują dobre wyniki, ponieważ znajdują się one blisko konsumentów i stanowią wsparcie dla wydajnego łańcucha dostaw. Klienci nieruchomości logistycznych coraz częściej zwracają uwagę na koszty łańcucha dostaw, a także, chcąc dostarczyć klientom towar najszybciej jak to możliwe, na bliskość ośrodków gospodarczych oraz klientów/dostawców.

**3. Koszty całkowite mają relatywnie małe znaczenie.** Dawniej logistyka skupiała się na minimalizowaniu kosztów. Jednak obecnie, gdy łańcuch dostaw jest coraz częściej postrzegany jako atut konkurencyjności, wartość odgrywa coraz większą rolę w podejmowaniu decyzji. Wiele krajów i rynków tradycyjnie postrzeganych jako drogie osiągnęło dobry wynik w naszym badaniu, jak na przykład Holandia, Niemcy, Belgia, Wielka Brytania czy Francja.

**4. Rosnące znaczenie zatrudnienia, zarówno pod względem dostępności pracowników, jak w przypadku Europy Zachodniej (np. w Holandii), jak i pod względem kosztów pracy, jak w przypadku Polski.** Przy zmieniającej się demografii i wysokim poziomie usług o wartości dodanej w obiektach logistycznych, kolejnym strukturalnym i cyklicznym czynnikiem wpływającym na wybór lokalizacji stała się dostępność wykwalifikowanych pracowników. Rynki w Europie Zachodniej, jak południowa Holandia i Rhein-Ruhr mieszczą duże bazy siły roboczej, zatem osiągają relatywnie wysokie wyniki pod tym względem. Dostępność wykwalifikowanej i elastycznej siły roboczej stanowi element coraz ważniejszej dla sektora logistycznego skuteczności operacyjnej. Polska uplasowała się wysoko w rankingu w wielu kategoriach, stając się jeden z najszybciej rozwijających się rynków w Europie. Pierwszym rynkiem spoza Europy Zachodniej, który znalazł się w pierwszej piątce lokalizacji była centralna Polska-Lódź. Europa Środkowo-Wschodnia to stosunkowo młody rynek, będący częścią europejskiej sieci logistycznej dopiero po wejściu krajów tego obszaru do Unii

Europejskiej. Zwiększeniu popytu w tym regionie służy powstanie klasy średniej oraz rozwój sektora montażu końcowego.

### RYS: Najbardziej pożądane lokalizacje logistyczne w Europie



#### Wielka Brytania (Zjednoczone Królestwo)

Rynek logistyczny Zjednoczonego Królestwa różni się od tego w Europie kontynentalnej. Wśród najlepszych rynków są **London**, który cieszył się uznaniem respondentów ze względu na swą dużą bazę klientów, oraz **Midlands**, ze względu na bliskość klientów (East Midlands wypadły lepiej niż West Midlands), a także dzięki dobrej infrastrukturze i wsparciu ze strony lokalnych władz.

#### Holandia

Holandia, stanowiąca jeden z głównych szlaków handlowych Europy, niezmiennie plasuje się na szczycie rankingu. Najważniejsze rynki to (w kolejności): **Venlo**, **Rotterdam**, **Amsterdam-Schiphol** i **Brabancja Centralna**. Respondenci różnie

ocenili te rynki ze względu na dostępność do głównych centrów konsumpcji, infrastrukturę oraz wsparcie, jakie władze lokalne oferują branży logistycznej.

#### Niemcy

Będąc siłą napędową gospodarki europejskiej Niemcy niezmiennie plasują się wśród najchętniej wybieranych lokalizacji logistycznych. Skupiska ludności i rynek logistyczny są rozmieszczone na wielu obszarach. Największe rynki to (w kolejności): **Düsseldorf/Rhein-Ruhr**, **centralne Niemcy**, **Frankfurt**, **Kolonia Bonn** i **Hamburg**. Ważnym czynnikiem okazała się bliskość północnoeuropejskich portów handlowych i możliwość dystrybucji do lokalizacji w Niemczech, jak również obecność dużej bazy klientów.

## Polska

Dzięki otwarciu granic polski rynek logistyczny odnotował znaczący wzrost. Rozwój działalności przemysłowej, przy jednoczesnym wzroście klasy konsumentów umożliwia stymulowanie rozwoju sektora logistycznego z obu kierunków łańcucha dostaw. Oferując dobrą propozycję wartości, bliskość Europy Zachodniej i rozbudowaną infrastrukturę transportową, Polska uplasowała się wśród trzech najlepszych krajów w różnych kategoriach. Najważniejsze rynki to **Polska Centralna-Łódź** (w 5 najlepszych lokalizacjach), **Kraków, Wrocław** i **zachodnia Polska**.

## Pozostałe kraje Europy Środkowo-Wschodniej

W porównaniu z Europą Zachodnią, jest to młody rynek, gdyż instytucje logistyki nieruchomości w tym regionie powstały zaledwie po 2000 roku. Charakteryzuje się prorożowym otoczeniem biznesu i niskimi kosztami, dzięki czemu przyciąga uwagę firm logistycznych, szczególnie tych nastawionych na większą siłę roboczą, np. przemysł lekki lub bardziej pracochłonna dystrybucja. Najważniejsze rynki to **Bukareszt** i **Praga**.

## Włochy

Konsumpcja krajowa stanowi główną siłę napędową włoskiej gospodarki, której powiązania z gospodarkami innych krajów są ograniczone w porównaniu z zachodnimi Niemcami czy Beneluksem. Dlatego też kraj ten nie znalazł się w pierwszej piątce rankingu w żadnej z kluczowych kategorii związanych z lokalizacją (choć uzyskiwał stabilne wyniki). Spośród wielu włoskich rynków,

**Mediolan** został oceniony najwyżej, ze względu na swe znaczenie gospodarcze i istniejącą infrastrukturę. Mediolan odnotował największy wzrost uznania wśród dużych rynków w porównaniu z naszym ostatnim badaniem w 2015 roku. Spośród mniejszych rynków zdecydowanie wyróżnia się **Bolonia**, a to dzięki swemu centralnemu położeniu, multimodalności oraz możliwości dotarcia do znacznej części populacji kraju.

## Hiszpania

Podobnie jak Włochy, Hiszpania to kraj o dużej i ugruntowanej gospodarce, jednak o ograniczonym kontakcie z globalną działalnością gospodarczą, handlem i innymi ważniejszymi ośrodkami ludności. Zatem również nie uplasowała się w pierwszej piątce rankingu w żadnej kategorii, uzyskując podobne wyniki pod względem różnych kryteriów. Zdecydowanie preferowaną lokalizacją był **Madryt**, jako główne skupisko ludności o sprzyjającym otoczeniu rynkowym i dobrej infrastrukturze.

## Francja

Francja wypadła różnie w rankingu, z jednej strony zyskując dzięki swej dużej gospodarce i dobrej jakości infrastrukturze drogowej, z drugiej zaś tracąc przez środowisko pracy i ogólną dynamikę kosztów-wartości. Spośród wielu rynków we Francji, **Paryż** był najlepiej oceniany, dzięki swemu rozmiarowi, wielkości rynku logistycznego i bazy siły roboczej. Paryż znalazł się również wśród dużych rynków, których pozycja uległa najlepszej poprawie od naszej ostatniego badania w 2015 roku.

## NAJWAŻNIEJSZE WYNIKI BADANIA

Po przebadaniu 100 lokalizacji udało się wyciągnąć pewne istotne wnioski. Venlo w południowej Holandii uzyskało wysokie wyniki we wszystkich pięciu kategoriach czynników wybór nowych lokalizacji i może być uznane za najbardziej pożądaną lokalizację w Europie. Rynki w krajach Beneluxu i w zachodnich Niemczech charakteryzują się dużym zagęszczeniem konsumentów i rozwiniętymi sieciami transportowymi, nie dziwi więc, że właśnie te lokalizacje uzyskały wysokie wyniki



**Venlo:**  
najbardziej pożądana lokalizacja w Europie



**Düsseldorf Rhein-Ruhr:**  
największy wzrost spośród najlepszej 10



**Polska Centralna -Łódź:**  
najlepsze wyniki poza Europą Zachodnią

pod względem bliskości głównych centrów konsumpcji i infrastruktury transportowej. Rynki holenderskie uzyskały szczególnie dobre wyniki w kategorii regulacji formalno-prawnych i multimodalności – dwóch czynników istotnych z punktu widzenia rynków skupiających się na dystrybucji paneuropejskiej. Düsseldorf Rhein-Ruhr to kolejny podrynek o dobrych wynikach w różnych kategoriach. Rhein-Ruhr jest położony centralnie w jednym z najgęściej zaludnionych rynków w

Europie, dlatego też uzyskał szczególnie wysoki wynik w kategorii bliskości głównych centrów konsumpcji. W porównaniu z wynikami poprzedniego badania, rynek Düsseldorf Rhein-Ruhr wykazał największy wzrost spośród 10 najlepszych rynków w tegorocznym badaniu. Rynki w Polsce odnotowały dobre wyniki w wielu kategoriach. Polski rynek dojrzeewa, a **Polska Centralna-Łódź** jest pierwszym rynkiem spoza Europy Zachodniej, któremu udało się uplasować w pierwszej piątce.

Niniejszy materiał nie może być traktowany jako oferta sprzedaży lub jako rekomendacja do nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych. Za pomocą niniejszego materiału nie zachęcamy do podejmowania jakichkolwiek działań – ma on charakter informacyjny i jest przeznaczony dla klientów Prologis. Niniejszy raport oparty jest częściowo na powszechnie dostępnych informacjach, które uważamy za wiarygodne, lecz co do których nie możemy zagwarantować, że są dokładne lub kompletne, w związku z czym nie można ich traktować jako takie. Nie składamy żadnych oświadczeń co do dokładności lub kompletności jakichkolwiek zawartych w niniejszym dokumencie informacji. Wyrażone w nim opinie są naszymi opiniami ważnymi wyłącznie na dzień sporządzenia dokumentu. Prologis zręka się jakiegokolwiek odpowiedzialności związanej z niniejszym raportem, w tym między innymi za wszelkie wyraźne lub dorozumiane oświadczenia lub gwarancje dotyczące przedstawionych w nim sformułowań, zawartych w nim błędów lub występujących w nim pominięć. Wszelkie zawarte w niniejszym raporcie oczekiwania, szacunki i prognozy mają wyłącznie charakter oświadczeń dotyczących przyszłości.

Choć uważamy, że oczekiwania przedstawione we wszelkich oświadczeniach dotyczących przyszłości oparte są na rozsądnych i uzasadnionych założeniach, to nie możemy zagwarantować, że owe oczekiwania się spełnią. Szacunki takie uzależnione są od rzeczywistych ryzyk, zarówno znanych, jak i nieznanymi, od zmiennych oraz od innych czynników, które mogą sprawić, że rzeczywiste wyniki będą różnić się znacząco od przewidywanych. Oświadczenia dotyczące przyszłości dotyczą wyłącznie stanu na dzień sporządzenia niniejszego raportu. W sposób wyraźny zrzekamy się jakiegokolwiek zobowiązania lub obowiązku do zaktualizowania lub zmiany dowolnego oświadczenia dotyczącego przyszłości zawartego w niniejszym dokumencie tak, aby odzwierciedlało ono jakiegokolwiek zmiany w naszych oczekiwaniach lub zmiany w okolicznościach, na jakich takie oświadczenie jest oparte. Kopiowanie, wykonywanie fotokopii lub powielanie bez względu na formę lub metodę, lub rozpowszechnianie dowolnej części niniejszego materiału bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis jest zabronione.

## PROLOGIS RESEARCH

Dział Prologis Research analizuje kluczowe tendencje rynkowe, trendy inwestycyjne oraz potrzeby klientów Prologis działających na czterech kontynentach na całym świecie, wspomagając ich w wykorzystywaniu pojawiających się szans oraz w unikaniu zbędnego ryzyka. Zespół Prologis Research przyczynia się do podejmowania właściwych decyzji inwestycyjnych oraz długofalowych inicjatyw strategicznych. Publikuje także raporty badawcze oraz inne raporty. Prologis wydaje opracowania dotyczące trendów rynkowych wpływających na działalność klientów firmy. Opracowania te poświęcone są kwestiom kluczowym z punktu widzenia łańcucha dostaw i najnowszym wydarzeniom w branży logistycznej oraz w sektorze nieruchomości. Wspecjalizowany zespół badawczy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami firmy, wspomagając zdobywanie nowych rynków, rozwijanie działalności, jak również strategię związane z przejęciami oraz ogólnym rozwojem firmy.

## O PROLOGIS

Prologis, Inc., jest światowym liderem na rynku nieruchomości logistycznych skoncentrowanym na dynamicznie rozwijających się rynkach z wysokimi barierami wejścia. Prologis jest właścicielem lub inwestorem (w ujęciu skonsolidowanym lub poprzez nieskonsolidowane spółki joint venture) nieruchomości i projektów deweloperskich o oczekiwanej łącznej powierzchni 64 milionów metrów kwadratowych w 19 krajach (stan na 30 czerwca 2017). Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne ponad 5 200 różnym klientom obejmujących dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.