

TISKOVÁ ZPRÁVA

## Prologis Research sestavil seznam nejlepších logistických lokalit ve střední a východní Evropě

*Hlavním důvodem popularity regionu jsou nízké náklady*

*Praha je jedenáctou nejžádanější logistickou lokalitou v Evropě a třetí v regionu CEE*

**Praha – 10. února 2016** – Prologis, Inc., globální lídr v oblasti průmyslových nemovitostí, dnes představil výsledky nejnovějšího průzkumu. V jeho rámci se zjišťovalo, jaké logistické lokality považují uživatelé v regionu střední a východní Evropy (CEE) za nejatraktivnější.

Prvních pět lokalit žebříčku je rozmístěno po celém regionu a každá leží v jiné zemi. Tyto jsou rozmístěny po celém regionu. I to jasně dokladuje bouřlivý rozvoj, jímž sektor logistiky ve střední a východní Evropě v posledních letech prochází. Nejatraktivnější oblastí regionu CEE je střední Polsko, do něhož spadá i Lodž. Druhé místo obsadil Istanbul, třetí Praha, čtvrté Bukurešť a páté Budapešť.

Tyto výsledky jsou součástí obsáhlejší zprávy nazvané *Rozšiřování sítě logistických nemovitostí*, kterou připravil Prologis ve spolupráci s agenturou Eyefortransport.

Právě střední a východní Evropa dosáhla ve srovnání s výsledky předchozího průzkumu provedeného v roce 2013 největších pokroků, když hned devět z deseti nejlepších lokalit v tomto regionu vylepšilo své dřívější výsledky. Osm lokalit z regionu CEE se navíc dostalo do celoevropské top 20 – v roce 2013 tam přitom pronikly pouze čtyři.

Hlavním faktorem atraktivity střední a východní Evropy jsou nízké náklady – lokality z CEE dominovaly tabulce pořadí podle kritérií cena práce i náklady na nemovitosti. Z deseti nejlepších lokalit seřazených podle ceny práce se jich hned osm nachází ve střední a východní Evropě. Zároveň zde najdeme 13 z 20 nejlepších evropských lokalit podle ceny nemovitostí.

Vzestup trhů v regionu CEE jde na úkor lokalit v západní Evropě. Největší propad zaznamenaly Lutych, Paříž, Brusel, Madrid a střední Německo. Ústup z dřívějších pozic postihl i centra letecké přepravy jako Frankfurt nad Mohanem nebo Amsterdam–Schiphol. V jejich případě se tak podle průzkumu stalo zejména kvůli slabším výsledkům u kritérií dostupnost pracovní síly a cena práce.

Pozici nejatraktivnější logistické lokality Evropy obsadilo s velkým náskokem Venlo, oblast na jihovýchodě Nizozemska poblíž německých hranic. S přehledem tak obhájilo své prvenství z předchozího průzkumu provedeného v roce 2013. Venlo obsadilo první místo v devíti z 11 posuzovaných parametrů, když obzvláště dobrých výsledků dosáhlo v kategorii dostupnost pozemků, silniční spojení, náklady na dopravu a regulační rámec.

Druhé místo obsadil Rotterdam, velký přístav na západě Nizozemska, a třetí příčka připadla belgickému regionu Antverpy–Brusel. Za ním následovaly Střední Brabantsko a Východní Brabantsko, dvě oblasti na jihu Nizozemska.

Nejatraktivnější logistické lokality v regionu CEE		
Místo	2016	2013
1	střední Polsko	střední Polsko
2	Istanbul	Krakov
3	Praha	západní Polsko
4	Bukurešť	periferie Varšavy
5	Budapešť	Horní Slezsko
6	zbytek Rumunska	severní Polsko
7	Vratislav	Vratislav
8	Krakov	Varšava
9	JZ České republiky	-
10	západní Polsko	-

Po těchto pěti těžkých vahách z Beneluxu první desítku nejlepších evropských lokalit doplňují německý Düsseldorf, střední Polsko, Antverpy–Hasselt, Istanbul a Kolín nad Rýnem.

Zpráva *Rozšiřování sítě logistických nemovitostí* odpovídá na klíčové otázky, jimž musí čelit majitelé a uživatelé logistických nemovitostí v době probíhajících zásadních strukturálních změn. Rekonfigurace evropského dodavatelského řetězce a vzestup elektronického obchodování znamenají potenciální výrazný nárůst poptávky po moderních a efektivních distribučních nemovitostech v celém regionu.

V rámci průzkumu hodnotilo 216 uživatelů logistických nemovitostí celkem 100 distribučních lokalit podle 11 kritérií. Respondenti se rekrutovali z nejrůznějších odvětví, počínaje maloobchodními řetězci přes zástupce automobilového průmyslu až po společnosti působící ve zdravotnictví.

Největší důraz kladou uživatelé na blízkost ekonomických sítí, nízké náklady (jak na dopravu, tak nemovitosti) a dostupnost kvalifikované pracovní síly.

Nejdůležitějším faktorem pro výběr lokalit bude v budoucnu dostupnost pracovní síly. Význam přiřádaný tomuto parametru se však v jednotlivých zemích a regionech výrazně liší. Nejdůležitější je obecně řečeno v severozápadní Evropě a Spojeném království, naopak nejmenší význam má na evropské periferii. Najít v Evropě dostatek kvalifikovaných zaměstnanců se zkušenostmi představuje v každém případě i nadále výzvu.

Zdá se, že strukturální faktory jako globální obchod, outsourcing nebo zlepšování infrastruktury mají na probíhající změny silnější vliv nežli cyklické faktory typu ekonomického vývoje a spotřeby. Výrazný nárůst důležitosti zaznamenaly dva faktory, které byly v průzkumu z roku 2013 hodnoceny jako poměrně nepodstatné: udržitelnost a splňování potřeb elektronického obchodování. Udržitelnost je obzvláště důležitá pro zákazníky citlivé na značku, mimo jiné maloobchodní řetězce a distributory baleného spotřebního zboží. Oblast elektronického obchodování zažívá v posledních letech raketový vzestup a lze očekávat, že její význam i nadále poroste.

**Ředitel společnosti Prologis pro střední a východní Evropu Martin Polák** řekl: „Provedený výzkum je mimořádně důležitý. Umožňuje nám totiž lépe pochopit současné i budoucí požadavky zákazníků.“

„Logistické společnosti neustále optimalizují své distribuční strategie, aby dosáhly co nejvyšších úrovní služeb při udržení co nejnižších nákladů. Obzvláště v Praze sledujeme v posledních letech vysokou poptávku a růst, a to zejména díky dostupné kvalifikované pracovní síle, která je pro zákazníky hledající vhodnou lokalitu k provozu a distribuci na hlavní trhy střední a východní Evropy důležitá. Výsledky průzkumu nás potěšily, neboť zcela odpovídají naší investiční strategii a potvrzují, že máme všechny předpoklady vyhovět poptávce v nejatraktivnějších logistických lokalitách Evropy,“ dodal Polák.

## **O SPOLEČNOSTI PROLOGIS**

Prologis, Inc. je globální lídr v oblasti průmyslových nemovitostí. K 31. prosinci 2015 měla společnost Prologis podíl (ať již v podobě úplného vlastnictví, či jako společný investiční podnik) v nemovitostech a developerských projektech o celkové ploše odhadem 62 milionů metrů čtverečních ve 20 zemích. Společnost nemovitosti pronajímá více než 5 200 zákazníkům včetně třetích poskytovatelů logistických služeb, přepravců, maloobchodníků a výrobců.

## **VÝHLEDOVÁ PROHLÁŠENÍ**

Informace v tomto dokumentu nejsou historickými fakty, nýbrž výhledovou prognózou podle § 27A zákona o cenných papírech (Securities Act) [USA] z roku 1933, ve znění pozdějších předpisů, a § 21E zákona o burze cenných papírů (Securities Exchange Act) [USA] z roku 1934, ve znění pozdějších předpisů. Tyto výhledové prognózy jsou založeny na aktuálních očekáváních, odhadech a předpovědích, týkajících se odvětví a trhů, na nichž společnost Prologis působí, jakož i na přesvědčení a předpokladech managementu. Tyto prognózy zahrnují faktor nejistoty, který může výrazně ovlivnit hospodářské výsledky společnosti Prologis. V případech výhledových prognóz, jež ze své

povahy většinou nejsou historickým faktem, se obvykle vyskytují výrazy jako „očekává se“, „lze čekat“, „předpokládá se“, „zamýšlí“, „plánuje“, „pravděpodobně“, „odhaduje“ nebo varianty těchto slov či výrazy s obdobným významem. Veškerá konstatování týkající se námi předpokládaných budoucích provozních výsledků, událostí a vývoje – včetně konstatování týkajících se růstu nájmu a obsazenosti, developerské činnosti a změn prodejů či objemu příspěvku nemovitostí, dispozičních aktivit, obecných podmínek v zeměpisných oblastech, v nichž působíme, synergií, kterých lze dosáhnout na základě námi uskutečněných fúzí, nebo naší úvěrové a finanční pozice, naší schopnosti tvořit nové nemovitostní fondy nebo dostupnosti kapitálu ve stávajících či nových nemovitostních fondech – je třeba považovat za výhledové prognózy. Tyto prognózy nejsou zárukou budoucích výsledků a zahrnují určité riziko, míru nejistoty a předpoklady, které nelze vždy přesně předvídat. Přestože jsme upřímně přesvědčeni o tom, že očekávání uvedená v našich výhledových prognózách jsou založena na rozumných předpokladech, nemůžeme poskytovat žádné záruky toho, že se naše očekávání skutečně naplní. Skutečný vývoj a výsledky se proto od našich výhledových prognóz a očekávání mohou výrazně lišit. Mezi faktory s potenciálním vlivem na skutečné výsledky patří například (avšak nikoliv výlučně): (i) vnitrostátní, mezinárodní, regionální a lokální hospodářské klima, (ii) změny na finančních trzích, vývoj úrokových sazeb a směnných kurzů, (iii) zvýšená či neočekávaná konkurence pro naše nemovitosti, (iv) rizika související s akvizicemi, dispozicemi a výstavbou nemovitostí, (v) udržování postavení a daňové struktury nemovitostní investiční společnosti (real estate investment trust - „REIT“), (vi) dostupnost financování a kapitálu, úroveň našich úvěrů a naše úvěruschopnost, (vii) rizika související s našimi investicemi do projektů a fondů, kde působíme v roli spoluinvestora, včetně naší schopnosti vytvářet takovéto nové projekty a fondy, (viii) riziko podnikání na mezinárodní úrovni, včetně kurzových rizik, (ix) environmentální nejistoty a rizika živelních pohrom a (x) další faktory uvedené společností Prologis ve zprávách pro [americkou] komisi pro burzu a cenné papíry v kapitole „Rizikové faktory“. Společnost Prologis není povinna výhledové prognózy uvedené v tomto dokumentu průběžně aktualizovat.

## **KONTAKT PRO MÉDIA**

Marta Tęsiorowska

Viceprezidentka pro marketing a komunikaci v regionu střední a východní Evropy, Prologis

Tel.: +48 22 218 36 56

E-mail: [mtesiorowska@prologis.com](mailto:mtesiorowska@prologis.com)

Gabriela Dvořáková

Account Director, Best Communications

Direct: +420 601 537 066

E-mail: [gabriela.dvorakova@bestcg.com](mailto:gabriela.dvorakova@bestcg.com)