

ROZWÓJ SIECI NIERUCHOMOŚCI LOGISTYCZNYCH W EUROPIE

ZAGADNIENIA WPŁYWAJĄCE NA WYBÓR NOWYCH LOKALIZACJI



LUTY 2016

E-handel kwitnie, popularność zyskują nowe miejsca na mapie, a międzynarodowe łańcuchy dostaw są przekształcane. Wybór lokalizacji pod budowę nowych obiektów logistycznych jeszcze nigdy wcześniej nie był tak złożony. Jak na tę sytuację reagują osoby podejmujące decyzję odnośnie wyboru optymalnej lokalizacji centrum dystrybucyjnego w Europie?

W swoim najnowszym raporcie Prologis Research i EFT zapytały podmioty z branży logistycznej funkcjonujące w Europie o kierunki rozwoju działalności związanej z nieruchomościami. Badanie, przeprowadzone po raz pierwszy w 2013 roku i powtórzone kilka miesięcy temu, wskazało najważniejsze czynniki wpływające na wybór lokalizacji pod inwestycję magazynową, a także miejsca w Europie cieszące się aktualnie największym zainteresowaniem w branży logistycznej (jak również kilka lokalizacji, których znaczenie spadło). Nasze badanie rzuca także światło na to, w jaki sposób zmienił się proces podejmowania decyzji biznesowych w logistyce w ostatnich dwóch latach.

Cztery najważniejsze wnioski wynikające z badania to:

1	Kluczowe czynniki determinujące wybór lokalizacji:	bliskość głównych ośrodków gospodarczych, obecność nowoczesnej i sprawnie funkcjonującej infrastruktury. Ważne jest również położenie zapewniające dostęp do kluczowych/globalnych szlaków tranzytowych.
2	Najbardziej pożądane lokalizacje:	kraje Beneluksu i Europy Środkowo-Wschodniej (CEE). Wiele z tych lokalizacji położonych jest wzdłuż międzynarodowych i globalnych szlaków tranzytowych w sąsiedztwie najważniejszych rynków konsumenckich w Europie.
3	Zmiana sposobu podejmowania decyzji dotyczących wyboru lokalizacji:	Najemcy nadal skupiają swoją uwagę na modernizacji łańcuchów dostaw, a dla wielu oznacza to rozszerzanie sieci o obiekty o zasięgu ogólnoeuropejskim. Wybiegając w przyszłość, najemcy dużą wagę przywiązują do kwestii związanych z dostępnością pracowników, wzrostem obrotów w handlu globalnym i zmianami w infrastrukturze.
4	E-handel i zrównoważony rozwój – słowa klucze w logistyce:	tylko magazyny dostosowane do specyfiki handlu internetowego wybudowane w oparciu o ideę zrównoważonego rozwoju mają szansę przetrwać próbę czasu. W porównaniu z wynikami badania sprzed dwóch lat najemcy przykładają większą wagę do tych czynników w procesie podejmowania decyzji.

Wyniki badania pozwoliły nam również opracować szczegółowe analizy regionalne i mapy najpopularniejszych miejsc w Europie Zachodniej, Południowej, Środkowo-Wschodniej, Wielkiej Brytanii i Irlandii (mapy stanowią załącznik do niniejszego raportu).

Go to wszystko oznacza? Nasze badanie stanowi zachętę dla decydentów politycznych do rozwijania strategii dotyczących infrastruktury i zatrudnienia, które przyciągają firmy logistyczne. Dla najemców kluczowa jest dostępność pracowników. Mimo iż obecnie na niektórych rynkach jest ona dostatecznie duża, sytuacja może ulec zmianie, kiedy dojdzie do uregulowania poziomów bezrobocia. Najemcy powinni również skoncentrować się na e-handlu. Realizacja takiej polityki na pewno zaowocuje.

WPROWADZENIE

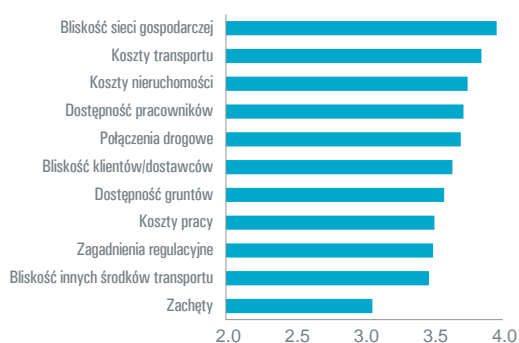
Prologis – we współpracy z Eyefortransport (EFT) – przeanalizował sposób postrzegania najbardziej pożądanych lokalizacji logistycznych w Europie w branży i podjął próbę określenia kryteriów, które wpływają na wybór lokalizacji obiektu dystrybucyjnego. EFT zaprosił najemców magazynów (216 respondentów) z różnych sektorów – począwszy od handlu detalicznego, poprzez sektor motoryzacyjny, aż po sektor farmaceutyczny – do oceny 100 lokalizacji przez pryzmat jedenastu zdefiniowanych jako kluczowe kryteriów. Odpowiedzi dotyczą między innymi (i) najważniejszych kryteriów wyboru lokalizacji logistycznych, (ii) najbardziej pożądanych obecnie lokalizacji logistycznych w Europie oraz (iii) najważniejszych czynników kształtujących popyt na inwestycje magazynowe w przyszłości. Niniejszy raport sporządzono zgodnie z tym schematem.

CZĘŚĆ 1: 1. KLUCZOWE CZYNNIKI DETERMINUJĄCE WYBÓR LOKALIZACJI

Bliskość ośrodków gospodarczych i dostęp do głównych szlaków tranzytowych preferowane przez najemców. Badanie przeprowadzone wśród klientów obejmowało jedenaście różnych kryteriów lokalizacji. Choć większość kryteriów zyskała oceny powyżej 3,5 w skali od 1,0 do 5,0, co sugeruje duże znaczenie większości kategorii, odpowiedzi w najważniejszych kategoriach nie powinny dziwić doświadczonych profesjonalistów, którzy na co dzień podejmują decyzje związane z wyborem lokalizacji. Podsumowując, najemcy preferują bliskość głównych ośrodków gospodarczych, niskie koszty (zarówno transportu, jak i nieruchomości) oraz dostęp do wykwalifikowanych pracowników. Na drugim końcu znalazły się odgrywające mniejszą rolę zachęty (choć nadal uzyskiwały wynik powyżej 3,0 w skali od 1,0 do 5,0) i bliskość innych środków transportu (np. kolejowego).

Rys. 1. Ranking czynników związanych z lokalizacją

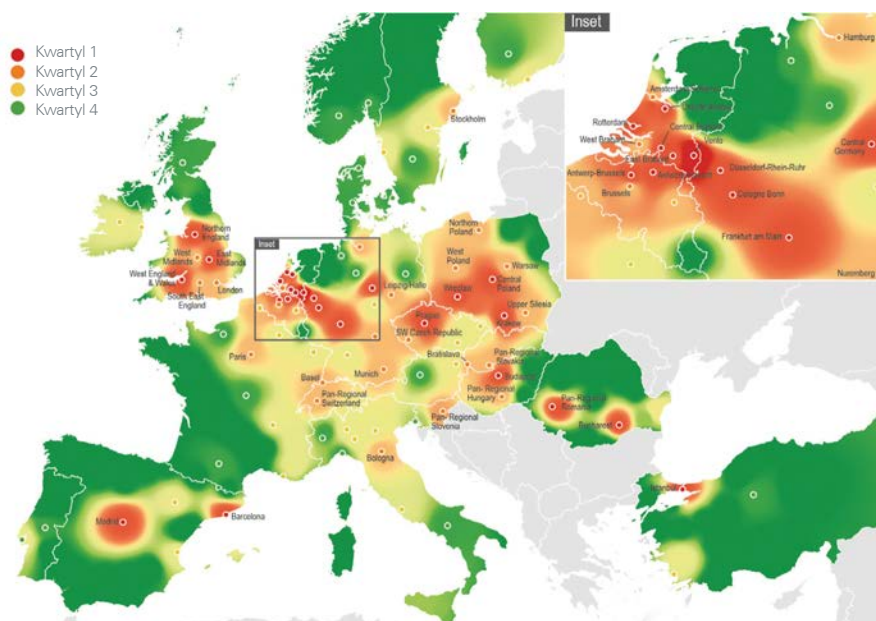
Skala od 1 do 5



Znaczenie kryteriów wyboru lokalizacji różni się w zależności od branży. „Koszty transportu” są najważniejszym czynnikiem wyboru lokalizacji w branży motoryzacyjnej, nowoczesnych technologii czy produkcyjnej. Tymczasem sektor handlu detalicznego za najważniejsze kryteria uważa „dostęp pracowników” oraz „bliskość klientów i dostawców”. Z kolei farmacja, znacznie wyżej niż inne branże, ocenia bariery związane z regulacjami formalno-prawnymi definiującymi rynek.

Nieznaczne zmiany preferencji związanych z wyborem lokalizacji. W porównaniu z 2013 rokiem na znaczeniu zyskały kwestie związane z infrastrukturą i jakością samej nieruchomości. Przykładowo kryterium „bliskości innych środków transportu” uzyskało oceny o 33% wyższe niż w 2013 roku. Z drugiej strony spadło znaczenie „dostępności pracowników i relacji z władzami”. Kwestia zachęt i dodatków oferowanych przez władze była stosunkowo mniej istotna zarówno w badaniach z 2013, jak i 2015 roku. „Dostępność pracowników” spadła o dwa miejsca, zajmując 4. pozycję wśród najważniejszych kryteriów.

Rys. 2. Najbardziej pożądane lokalizacje logistyczne w Europie



CZĘŚĆ 2: NAJBARDZIEJ POŻĄDANE LOKALIZACJE – BENELUKS NADAL NA TOPIE

Spośród 100 przebadanych lokalizacji ankietowani najczęściej wybierali kraje Beneluksu i zachodnie Niemcy. Pięć pierwszych preferowanych lokalizacji znajduje się właśnie w krajach Beneluksu. Wspólnym mianownikiem jest właściwie działająca infrastruktura. Ponadto rynki te uzyskały również dobre wyniki pod względem „bliskości klientów i dostawców”. 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 9 z 11 kryteriów dotyczących lokalizacji, szczególną przewagę zyskując w zakresie dostępności gruntów, połączeń drogowych, kosztów transportu i regulacji formalno-prawnych.

Rys. 3. Ranking 25 najpopularniejszych krajów

Kraj	Region	Łączna liczba rynków
Holandia	Europa Zachodnia	6
Niemcy	Europa Zachodnia	4
Polska	Europa Środkowa	3
Wielka Brytania	Wielka Brytania i Irlandia	3
Belgia	Europa Zachodnia	2
Hiszpania	Europa Południowa	2
Rumunia	Europa Wschodnia	2
Turcja	Europa Wschodnia	1
Czechy	Europa Środkowa	1
Węgry	Europa Środkowa	1

Największą poprawę można zauważyć w Europie Środkowo-Wschodniej. Do pierwszej dziesiątki najbardziej pożądaných lokalizacji weszły Polska Centralna i Sztambuł, a tuż za nimi (na miejscu 11.) – Praga. Łącznie 8 lokalizacji w tym regionie dostało się do czołowej dwudziestki (w 2013 roku były to zaledwie 4). W Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) wybór często sprowadza się do zrównoważenia niskich kosztów z bliskością klientów. Niskie koszty to główny czynnik stanowiący o popularności Europy Środkowo-Wschodniej. Rynki w tym regionie zdominowały ranking pod względem takich kryteriów jak: koszty pracy i koszty nieruchomości. Słabe strony koncentrują się wokół kryteriów związanych z infrastrukturu-

ją oraz bliskością klientów i dostawców. 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 rankingu dotyczą Liège, Paryża 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.

CZĘŚĆ 3: JAK ZMIENI SIĘ SPOSÓB PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH WYBORU LOKALIZACJI?

Dostępność pracowników jest najważniejszym czynnikiem, choć jego znaczenie bardzo różni się w zależności od kraju/regionu, w którym respondenci prowadzą swoją działalność. Kluczową rolę odrywa dla północno-zachodniej części kontynentu i Wielkiej Brytanii, a najmniej na peryferiach Europy. Jednakże znalezienie w Europie wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników nadal stanowi wyzwanie.

Główne czynniki zmian mają charakter strukturalny. Takie uwarunkowania, jak handel międzynarodowy, outsourcing i rozbudowa infrastruktury wydają się silniej stymulować zmiany niż czynniki cykliczne, np. rozwój gospodarczy czy bieżąca konsumpcja. Dostępność pracowników jest najważniejszym czynnikiem, który ma charakter zarówno strukturalny (obecność ludzi), jak i cykliczny (stopa bezrobocia).

Rys. 4. Czynniki zmian do roku 2020

Skala od 1 do 5 i zmiana pozycji w porównaniu do wyników poprzedniego badania



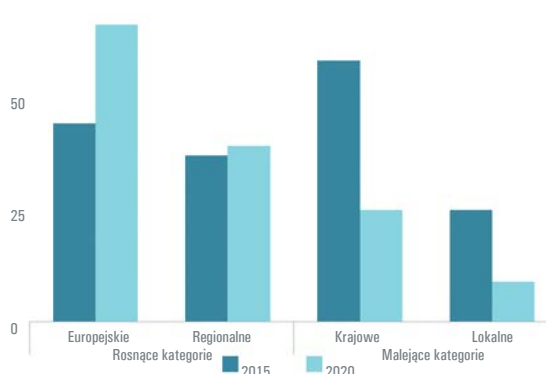
Rys. 5. Czynniki zmian i ich wpływ na dystrybucję

Zmiana priorytetów zwiększa znaczenie zrównoważonego rozwoju i e-handlu. 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.

Priorytety stymulują konsolidację. Oczekuje się, że wszystkie czynniki zmian prowadzić będą do większej konsolidacji sieci dystrybucyjnych. Najsilniejsze czynniki stymulujące dalszą konsolidację sieci dystrybucyjnych to „fuzje i przejęcia wśród dostawców usług logistycznych” (83% oczekiwanej konsolidacji), „dostępność wykwalifikowanych pracowników” i „zwiększenie obrotów w handlu globalnym” (oba po 76%). W szczególności „dostępność wykwalifikowanych pracowników” i „handel globalny” skutkować będą dalszą konsolidacją, gdyż uznano je za najważniejsze czynniki zmian w ciągu najbliższych 5 lat.

Czynniki zmian najmocniej powiązane z decentralizacją to „rozwój e-handlu” (45% respondentów oczekuje decentralizacji) i „zmiennosc cen paliwa” (41%). Podmioty działające w branży e-handlu coraz częściej chcą być zlokalizowani bliżej klientów końcowych, co prowadzi do decentralizacji ich sieci.

Utrzymująca się konsolidacja. Oczekuje się dalszego rozwoju sieci dystrybucyjnych do poziomu sieci europejskich. U niemal 45% respondentów funkcjonują europejskie sieci dystrybucyjne, a liczba ta ma wzrosnąć do 66% do 2020 roku. Taki przyrost, rzędu około 20%, odbywa się kosztem sieci krajowych i lokalnych. Utrzymywanie się trendu dotyczącego konsolidacji powoduje, że większe sieci europejskie i najemcy obiektów magazynowych poszukują miejsc w najważniejszych lokalizacjach logistycznych, chcąc osiągnąć równowagę pomiędzy dostarczaniem usług na najwyższym poziomie a utrzymaniem najniższych kosztów.

Rys. 6. Ewolucja rodzajów sieci (według podziału respondentów)

WNIOSEK: CO TO OZNACZA W PERSPEKTYWIE DŁUGOTERMINOWEJ?

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. Odpowiednio wybrana lokalizacja umożliwia najemcom optymalizację prowadzonej działalności.

W związku z prognozowanymi stopniowymi przekształceniami istniejących sieci dystrybucyjnych w sieci ogólnoeuropejskie, rynki Europy Środkowo-Wschodniej staną się lokalizacjami preferowanymi. Wynika to z czynników związanych z niskimi kosztami zarówno zatrudnienia, jak i nieruchomości, a także z takich długoterminowych trendów, jak pojawienie się klasy średniej. Pomimo znaczącej poprawy infrastruktury dokonanej w ciągu ostatnich dziesięciu lat, daleko jej do standardów obowiązujących w Europie Zachodniej. Po zrealizowaniu kolejnych inwestycji w tym obszarze więcej lokalizacji w Europie Środkowo – Wschodniej powinno znaleźć się wyżej w ogólnym rankingu.

W jakiego typu lokalizacjach najemcy obiektów magazynowych będą rozwijać swoją działalność w przyszłości? Istnieje wiele czynników wpływających na taką decyzję, lecz lokalizacje oferujące dostęp do strategicznych szlaków tranzytowych oraz bazy wykwalifikowanych pracowników, znajdujące się blisko głównych ośrodków gospodarczych, są w tym przypadku najlepiej przygotowane na to, co przyniesie przyszłość. Ponadto lokalizacje te muszą być w stanie reagować na nowe trendy, np. wzrost e-handlu czy innowacje dotyczące zrównoważonego rozwoju. Są to również czynniki preferowane przez inwestorów i deweloperów. Jednakże w celu utrzymania pozycji preferowanej lokalizacji wśród inwestorów konieczne jest dyscyplina w procesie alokacji gruntów.

Podsumowując, na rozwijaniu działalności przez najmocniej magazynów najbardziej skorzystają korytarze logistyczne i tzw lokalizacje „plomby” (typu infill), położone na terenie największych obszarów

miejskich w Europie, w których generowane są wysokie obroty w handlu i występuje wysoki popyt wśród konsumentów.

Oświadczenie dotyczące przyszłości

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 zrzeka 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.

Kopowanie, 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 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.

SZCZEGÓŁOWE DANE EUROPA ZACHODNIA



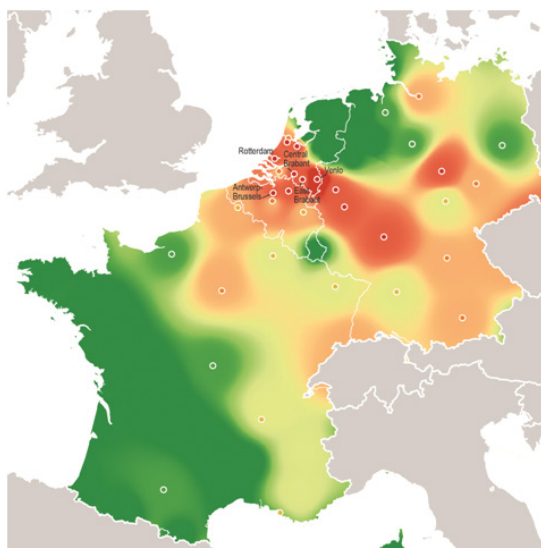
LUTY 2016

Niniejszy dokument stanowiący załącznik do raportu „Rozwój Sieci Nieruchomości Logistycznych W Europie” przedstawia szczegółowe informacje na temat zmian w rankingu rynków logistycznych w Europie Zachodniej.

Główne wnioski:

- 5 najpopularniejszych lokalizacji w Europie znajduje się na terenie krajów Beneluksu
- 12 spośród pierwszych 25 (pierwszy kwartył) rynków umiejscowionych jest w Holandii, Belgii i Niemczech
- Paryż jest najpopularniejszą lokalizacją we Francji i znalazł się w drugim kwartylu
 - 6 z 10 rynków francuskich objętych badaniem poprawiło swój wynik
 - W porównaniu z badaniem z 2013 roku największy wzrost dotyczy rynków w północnej Francji, np. Lille.
 - Niski wynik pod względem wymagań związanych z siłą roboczą i relacjami z władzami był głównym powodem spadku francuskich rynków
- Obniżenie rankingu odnotowało 8 z 13 niemieckich rynków
 - Spadek dotyczył głównie lokalizacji w drugim i trzecim kwartylu
 - Rynki na najwyższych pozycjach poprawiły swoje rezultaty. Wyższą pozycję w rankingu odnotował Düsseldorf/Ren-Ruhra (zmiana+ 4 na miejsce 6.) i Kolonia (awans na 10. miejsce z 18).

Mapa najważniejszych lokalizacji w Europie Zachodniej



Top 5 lokalizacji w Europie Zachodniej

Pierwsza 5 w Europie Zachodniej	Miejsce w Europie	Rynek	Miejsce w Europie (2013)
1	1	Venlo	↔
2	2	Rotterdam	↑
3	3	Antwerpia/Bruksela	↓
4	4	Brabancja Centralna	↑
5	5	Brabancja Wschodnia	↑

Najważniejsze statystyki rankingu dotyczące Europy Zachodniej (łącznie 35 rynków)

Kwartyły podziału



Zmiana wyniku z 2013 r.



■ 1. kwartył ■ 2. kwartył ■ 3. kwartył ■ 4. kwartył ■ Poprawa ■ Stabilny stan ■ Spadek

SZCZEGÓŁOWE DANE EUROPA POŁUDNIOWA



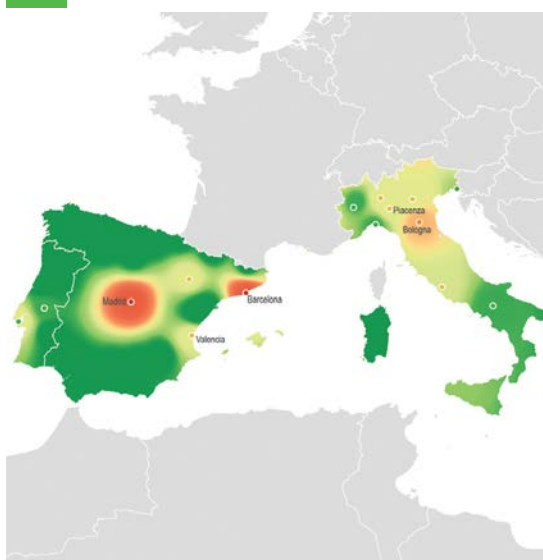
LUTY 2016

Niniejszy dokument stanowiący załącznik do raportu „Rozwój Sieci Nieruchomości Logistycznych W Europie” przedstawia szczegółowe informacje na temat zmian w rankingu rynków logistycznych w Europie Południowej.

Główne wnioski:

- 9 z 15 rynków w Europie Południowej poprawiło swoje wyniki w porównaniu z badaniem z 2013 roku.
- Rynki Europy Południowej uzyskały doskonałe rezultaty pod względem wymagań dotyczących nieruchomości, lecz niskie w zakresie dostępności w porównaniu z innymi regionami.
- Hiszpański rynek osiągnął najwyższy wynik w Europie Południowej.
- Zarówno Barcelona, jak i Madryt znajdują się w pierwszym kwartylu. Barcelona poprawiła swoją pozycję (zmiana +22 na miejsce 25.), a Madryt odnotował spadek (zmiana -7 na miejsce 12.).
- Madryt jest najpopularniejszą lokalizacją w Europie Południowej i uzyskał lepsze wyniki od innych rynków pod względem wymagań dotyczących nieruchomości oraz siły roboczej i relacji z władzami.
- 6 z 9 rynków włoskich osiągnęło wyższą pozycję w porównaniu z wynikami badania z 2013 roku.
- Bolonia stanowi najpopularniejszą lokalizację we Włoszech (miejsce 30.) i jedyny włoski rynek w pierwszych dwóch kwartylach. W porównaniu z 2013 rokiem Bolonia znacząco poprawiła swój wynik – awans z miejsce 95. miejsca (w 2013 roku) na 30. (obecnie).
- Rynki w Północnych Włoszech odnotowały najwyższe pozycje pod względem wymagań dotyczących nieruchomości.

Mapa najważniejszych lokalizacji w Europie Południowej



Top 5 lokalizacji w Europie Południowej

Pierwsza 5 w Europie Zachodniej	Miejsce w Europie	Rynek	Miejsce w Europie (2013)
1	12	Madryt	↓
2	25	Barcelona	↑
3	30	Bolonia	↑
4	62	Walencja	↑
5	64	Piacenza	↓

Najważniejsze statystyki rankingu dotyczące Europy Południowej (łącznie 15 rynków)

Kwartyle podziału



• 1. kwartył • 2. kwartył • 3. kwartył • 4. kwartył

Zmiana wyniku z 2013 r.



• Poprawa • Stabilny stan • Spadek

SZCZEGÓŁOWE DANE EUROPA ŚRODKOWO-WSCHODNIA



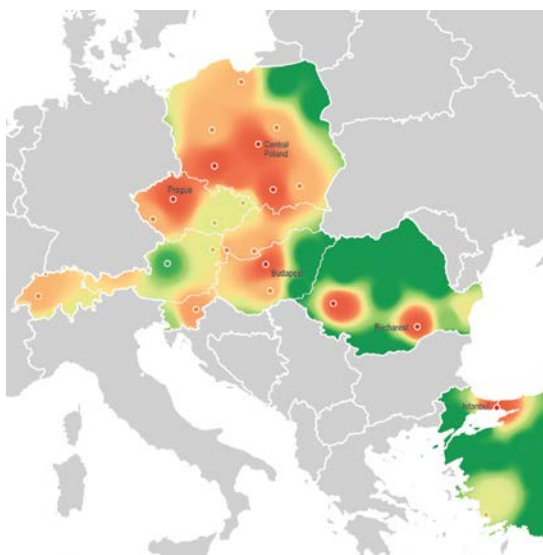
LUTY 2016

Niniejszy dokument stanowiący załącznik do raportu „Rozwój Sieci Nieruchomości Logistycznych W Europie” przedstawia szczegółowe informacje na temat zmian w rankingu rynków logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej

Główne wnioski:

- 9 z 10 najpopularniejszych rynków Europy Środkowo-Wschodniej poprawiło swoje wyniki. Jest to najlepszy wynik wśród wszystkich regionów.
- Rynki o najwyższej pozycji rozsiane są po całym regionie. 5 topowych rynków znajduje się w różnych krajach.
- 10 najpopularniejszych rynków uzyskało wysokie noty pod względem nieruchomości (np. Polska i Sztambuł) lub siły roboczej i relacji z władzami (Polska Centralna i lokalne regiony Rumunii).
- Rynki Europy Środkowo-Wschodniej uzyskały szczególnie wysokie wyniki w zakresie lokalizacji niskokosztowych:
 - 8 z 10 najpopularniejszych pod względem „kosztów pracy” lokalizacji w Europie znajduje się właśnie w środkowo-wschodniej części kontynentu.
 - 13 z 20 najpopularniejszych lokalizacji pod względem „kosztów nieruchomości” znajduje się w Europie Środkowo-Wschodniej.
- Regionalne rynki w Turcji odnotowały najsilniejszy spadek w rankingu (zmiana -44 na miejsce 66.). Aktualne zawirowania na tureckich granicach mogą być postrzegane jako jeden z czynników spadku.

Mapa najważniejszych lokalizacji w Europie Środkowo-Wschodniej



Top 5 lokalizacji w Europie Środkowo-Wschodniej

Pierwsza 5 w Europie Zachodniej	Miejsce w Europie	Rynek	Miejsce w Europie (2013)
1	7	Polska centralna	↑
2	9	Sztambuł	↑
3	11	Praga	↑
4	13	Bukareszt	↑
5	15	Budapeszt	↑

Najważniejsze statystyki rankingu dot. Europy Środkowo-Wschodniej (łącznie 15 rynków)

Kwartyle podziału



• 1. kwartył • 2. kwartył • 3. kwartył • 4. kwartył

Zmiana wyniku z 2013 r.



• Poprawa • Stabilny stan • Spadek

SZCZEGÓŁOWE DANE WIELKA BRYTANIA I IRLANDIA



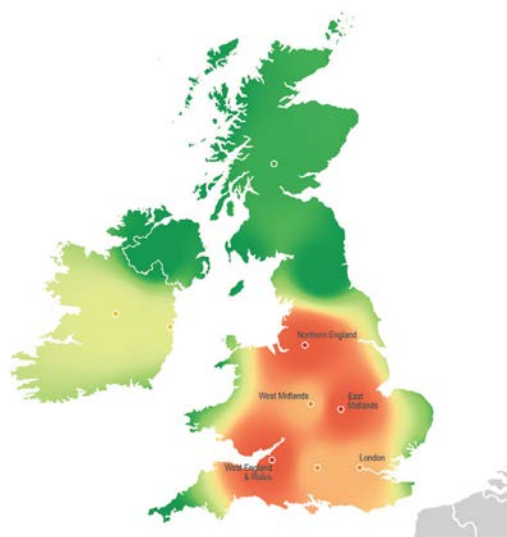
LUTY 2016

Niniejszy dokument stanowiący załącznik do raportu „Rozwój Sieci Nieruchomości Logistycznych W Europie” przedstawia szczegółowe informacje na temat zmian w rankingu rynków logistycznych w Wielkiej Brytanii i Irlandii

Główne wnioski:

- Mimo iż Wielka Brytania posiada jedno z największych nowoczesnych powierzchni logistycznych, nie znalazła się w czołówce rankingu. Najemcy nieruchomości logistycznych obsługują głównie rynek brytyjski, a dystrybucja jest zorientowana na terytorium kraju. Uwypukla to ograniczoną rolę handlu towarami w PKB.
- East Midlands stanowi najpopularniejszą lokalizację w Wielkiej Brytanii.
 - Obszar ten osiągnął najwyższy wynik pod względem wszystkich wymagań z wyjątkiem siły roboczej i relacji z władzami.
 - East Midlands osiągnął wysoki rezultat pod względem kryterium sąsiedztwa głównych ośrodków gospodarczych.
- Rynki wykazujące najwyższy wzrost w rankingu to: zachodnia Anglia, West Midlands i Londyn
 - West Midlands zajął lepszą lokatę niż East Midlands pod względem dostępności pracowników, kosztów pracy i regulacji formalno-prawnych.
 - Londyn osiągnął najwyższy wynik pod względem regulacji formalno-prawnych.
 - Zachodnia Anglia uzyskała wysokie wyniki ze względu na kryterium kosztów pracy.

Mapa najważniejszych lokalizacji w Wielkiej Brytanii i Irlandii



Top 5 lokalizacji w Wielkiej Brytanii i Irlandii

Pierwsza 5 w Europie Zachodniej	Miejsce w Europie	Rynek	Miejsce w Europie (2013)
1	21	East Midlands	↑
2	22	Północna Anglia	↓
3	23	Zachodnia Anglia i Walia	↑
4	29	West Midlands	↑
5	44	Londyn	↑

Najważniejsze statystyki rankingu dotyczące Wielkiej Brytanii i Irlandii (łącznie 9 rynków)

