

Faktori izbora lokacije -primeri-



FACTORS TO CONSIDER
WHEN LOOKING FOR THE RIGHT

BUSINESS LOCATION

Redosled prilikom izbora makrolokacije



1. Izbor
zemlje

2.
Izbor
regiona

3.
Izbor
mesta

Izbor lokacije **proizvodnih preduzeća**

**Minimizira
nje troškova**

- Transportni troškovi
- Troškovi sirovina
- Troškovi isporuke gotovih proizvoda (blizina tržišta za plasman gotovih proizvoda)
- Troškovi energije
- Troškovi radne snage
- Troškovi skladištenja i osiguranja
- Porezi, takse, kamate, amortizacija

**Inovacije i
istraživanje
i razvoj**

- Prisustvo visokokvalifikovanog i naučnog i tehničkog kadra
- Okruženje koje ohrabruje investicije
- Pritisak i zahtevi sofisticiranog lokalnog tržišta



MOTOROLA

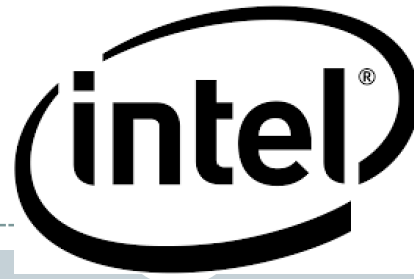
- Proizvodnja mikroprocesora i komunikacijske opreme
- SigmaSix koncept
- IV najprodavaniji telefon na svetu – Motorola Droid



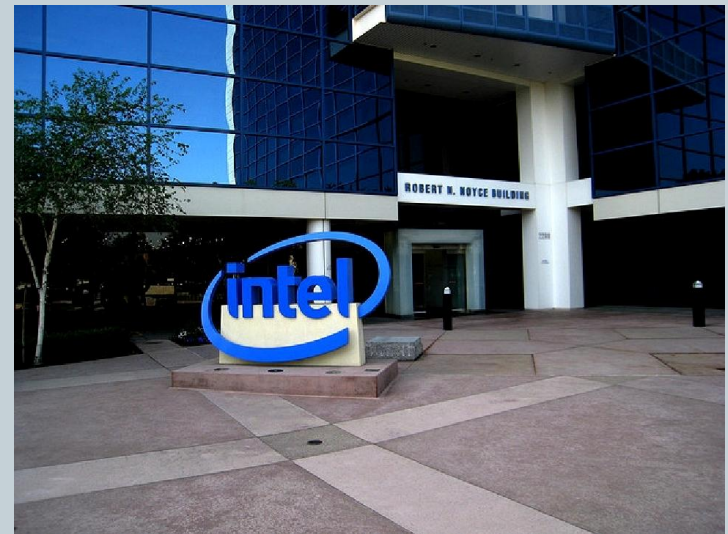


- Infrastruktura i nivo obrazovanja i stručnost radnika
- Električne, vodovodne, protivpožarne usluge
- Dobra pozicija u odnosu na zaposlene inženjere
- Kvadratura





- Ne! Azija, već SAD
- Fabrika za 1000 radnika koja vredi 3 milijarde dolara otvorena je u Arizoni 2007. godine
- Lako nadgledanje iz firme u Kaliforniji
- Poreske olakšice
- Zaštita svojine
- Okruženje koje ohrabruje investicije, istraživanje i razvoj
- Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Gold



Primer: BOSCH



BOSCH

Invented for life



- Bosch u Srbiji je zastupljen sa tri entiteta Bosch Grupe, jedne od najvećih industrijskih kompanija na svetu sa skoro 375.000 saradnika i ukupnim prihodom od 70,6 milijardi evra ostvarenim u 2015. godini.
- osnovano je 2006. godine i pokriva sledeće poslovne oblasti:
 - ✓ Proizvodnja sistema brisača u Bosch proizvodnom pogonu u Pećincima
 - ✓ Distribucija proizvoda iz oblasti automobilske opreme, električnih ručnih alata, termotehnike i sigurnosnih sistema pod okriljem brendova Bosch, Skil, Dremel i Buderus.
 - ✓ Usluge vezano za upravljanja životnim ciklusom proizvoda iz oblasti automobilske industrije za Bosch Grupu na svetskom nivou.



- Proizvodni pogon je otvoren u opština Pećnici koja je 25km udaljena od Beograda.
- Pogon proizvodi električne motore npr za podešavanje sedišta, pomeranje prozora i krovnih prozora kao i komponente za brisače.
- Lokacija je izabrana iz tri razloga
 - ✓ Samtra se da da je Srbija idealna za snabdevanje srednjeevropskog tržišta.
 - ✓ U okolini opštine nalaze se skladišta automobilskih industrija (smanjeni troškovi transporta, ograničena odgovornost)
 - ✓ Raspoloživost radne snage
- Na proizvodnoj površini od 22 000 m² danas radi 620 radnika.

Industrija



- Razvijenost područja
- Šta se proizvodi?
- Koje su tehnologije proizvodnje?
- Ciljano tržište
- Obim proizvodnje, radna snaga, materijali
- Komunalije, transport
- Zone



Industrijska zona



- Komunalna infrastruktura
- Saobraćajna infrastruktura
- Energetska infrastruktura
- Poreski i finansijski podsticaji

Slobodna zona



1. Apatin
2. Beograd
3. Kragujevac
4. Kruševac
5. Novi Sad
6. Pirot
7. Priboj
8. Smederevo
9. Svilajnac
10. Subotica
11. Šabac
12. Užice
13. Vranje
14. Zrenjanin

Naziv	Delatnost	Prednosti lokacije	Nedostaci lokacije
Perfecta dreams	Proizvodnja madraca	Dostupnost radne snage, logistika, prijateljsko okruženje lokalne zajednice	/
HS Produkt	Proizvodnja pištolja	Povoljni uslovi za kupovinu, blizina radne snage	Nedovoljno prostora za širenje, nedovoljno razvijena infrastruktura
Sirana Runolist	Proizvodnja sira	/	Skupe komunalne usluge, nesređeni imovinsko-pravni odnosi, nema mogućnosti širenja, teški uslovi zimi

Izbor lokacije kod **uslužnih preduzeća**

- Kupovna moć korisnika
- Kompatibilnost usluge i imidža sa demografijom korisničke kategorije
- Reklama i cena
- Kvalitet konkurencije
- Fizički kvalitet objekata, pristupačnost (parking) i susedna preduzeća
- Operativna politika firme (plate)
- Kvalitet menadžmenta

Maksimizacija profita



Mercedes-Benz



Mercedes-Benz

- Prva velika prekomorska fabrika
- Vance (Alabama) od 170 gradova koji su se nadmetali u 30 država
- Poreske olakšice
- Zapošljavanje novih mladih radnika (nema brige o penzijama)
- Niži troškovi komunalija na gradilištima



Cloud Industri



- Marko Tiosavljević
- SAD
- Nove mogućnosti koje još uvek nisu dostupne u Evropi
- PayPal
- Troškovi poreza
- Bezbednost lične svojine



Primer: FEDERAL EXPRES

- Ime je nastalo kao kombinacija patriotskih motiva (federal), a Fredric je gajio nadu da će postići saradnju sa Bankom Federalnih Rezervi (Federal Reserve Bank). Odbili su ga, ali je ime ostalo - do danas !
- Firma je osnovana 1971. godine
- Osnivač je uvideo problem isporuke pošiljki koje su se do tada mogle realizovati samo kroz putnički avio-saobraćaj i počeo maštati o posebno organizovanom avio sistemu koji bi rešio dostavu, npr hitnih pošiljki kao što su medikamenti, računarskih delova i elektronike...
- Iako u početku nije ostvarivala profit, kompanija postaje jedna od vodećih u ovoj vrsti posla.
- Danas Federal Express raspolaže sa najvećom svetskom avionskom flotom koje prevoze sve vrsti pošiljki.





- Središte – Memfis, Tenesi
- Grad je izabran zbog svog centralnog geografskog položaja i blizine nacionalnog aerodroma.
- Malo lošeg vremena (ometanje avionskog saobraćaja)
- Servis do većeg broja destinacija od klasičnog avio transporta po sistemu od grada A do grada B,
- Izmena pravaca kretanja svojih aviona prema ukazanoj potrebi,
- Lakša kontrola paketa u toku transporta.
- Aerodrom je posedovao neophodan hangarski prostor koji je potreban za pošiljke.

“Osvajanje stepenica”



- 1983. kompanija prijavljuje 1 milijadu prihoda, čime se postavlja na prvu poziciju.
- 1988. kompanija bira novu lokaciju, uspostavlja se direktna linija dostave (cargo servise) sa Japanom.
- 1995. kroz ekviziciju sa Evergreen International Airlines započinje servisiranje Kine.
- Strategija izbora lokacije-”udarna područja”.
- Od tada kompanija neprestano raste i širi se što rezultira kontinuiranim servisiranjem globalne planetarne mreže.
- Danas Federal Exppres vrši isporuke u preko 210 zemalja širom planete.

Primer:HOTELI



GRADSKI-Hotel PARK Beograd

- Hotel Park smešten je u srce starog dela grada.
- Na 5 minuta udaljenosti je od kružnog toka na Slaviji, glavnih gradskih ulica Kralja Milana, Kneza Miloša i Bulevara Kralja Aleksandra,
- najpoznatija pešačka i šoping zona, Knez Mihailova, na svega 15 minuta laganog hoda.
- U neposrednom okruženju su i najlepši gradski parkovi, Tašmajdan, Manjež i Karađorđev park,
- popularni platoi sa poznatim kafićima.
- Kratka šetnja dovešće vas do Hrama Svetog Save, Skupštine grada, Skupštine Srbije, Narodnog pozorišta, Narodnog muzeja i drugih obeležja prestonice.

OBALNI HOTELI-Poseidon(obala Jaz)



- Hotel na samoj obali mora
- Prdnost kod turista jer njih upravo najviše i privlači kontaktna linija kopno-voda
- Glavna prednost u odnosu na konkurenciju je dobijena izborom lokacije
- Blizina sa urbanijim gradovima u regiji(Budva,Tivat)
- Najlepša plaža Crnogorskog primorja
- Ostavrena saradnja sa lokalima na samoj plaži
- Mogućnost da svojim gostima pruže više od hotela koji se ne nalaze na samoj plaži.

Planinski hoteli-MK Mountain resort



- MK Mountain Resort je osnovan 2008. godine, u okviru holding kompanije MK Group, jednog od najuspešnijih poslovnih sistema u Srbiji, u čijem sastavu se nalazi više od 35 povezanih preduzeća u zemlji i inostranstvu.
- Resort čine Grand Hotel & Spa ****, Family Hotel Angella **** i Apartmani Konaci****.
- Svi objekti nalaze se u središtu turističkog centra i Nacionalnog parka, na 1770 m n.v.
- Najveći hotelski kompleks
- Lokacija zaštićena od klizišta
- Istaknuta lokacija omogućava lep pogled na okolinu

Moteli-Predejane



- Nalazi se na glavnoj međunarodnoj magistralie (75 koridora 10) koja kroz Srbiju prolazi povezujući srednju i zapadnu Evropu.
- Lokacija-Grdelička klisura puna kontrasta na nadmorskoj visini od 300m
- Motel blizu puta, koji nije suviše zavučen tako da je uočljiv iz automobila u pokretu

Aerodromski hoteli



- Uglavnom namenjeni tranzitnom smeštaju putnika, ishrani, sastancima, dnevnom odmoru itd
- Hotel treba da se nalazi oko aerodroma u krugu prečnika 2-6km
- Lokacija kod koje su manje izložene buci aviona
Primer: Yotel, London

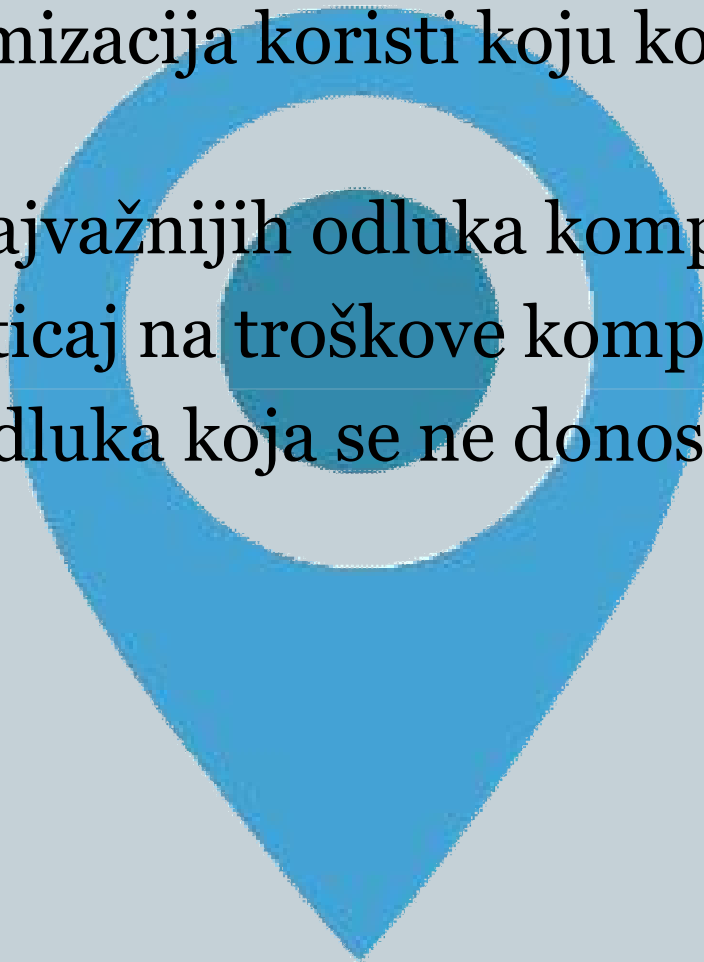
Lučki hoteli

- U blizini trajektnih terminala
- Smanjeni troškovi transporta hrane, putnika..
- Smanjeni administrativni troškovi

Izbor lokacije



- Cilj: maksimizacija koristi koju kompanija ima od lokacije
- Jedna od najvažnijih odluka kompanije
- Značajan uticaj na troškove kompanije
- Strateška odluka koja se ne donosi toliko često



Problem lokacije



- U širem smislu – ekonomsko-geografski kriterijum – odnos prema tržištu, sirovinama, dostupnosti radnoj snazi
- U užem smislu – povezanost međuzavisnih funkcionalnih delova preduzeća



Principi izbora lokacije



- Princip ekonomičnosti-troškovi
- Princip produktivnosti-dopunski transoprt
- Princip rentabilnosti-povećano investiranje usled lošeg smeštajnog prostora, loša veza sa snabdevačima
- Organizacioni principi (organizacija rada, dostupnost lokacije radnicima)
- Specijalni principi (državna bezbednost, bezbednost imovine preduzeća itd.)

Metode izbora lokacije



- **Factor-Rating Method**(Podrazumeva kreiranje liste najbitnijih faktora, pridavanje težinskih koeficijenata...)
- **Location Break-Even analysis**(Odrediti FT i VT, troškovi zakupa zemljišta, izbor lokacije sa najmanjim ukupnim troškovima)
- **Center of Gravity Method**(Pronalaženje distribucionog centra koji minimizira troškove snabdevanja)



Starbucks



- Odabir prestižnih, visokoprometnih, dobro vidljivih lokacija blizu centra grada, šoping centara, univerziteta, poslovnih zgrada
- Time su obezbedili značajne kompetencije i prednost pri prodoru na tržište
- Vizualna privlačnost kafeterije, prilagodljivost lokaciji na kojoj se nalaze
- Besplatan wi-fi, muzika, prijatna atmosfera
- Cilj: Posle kuće i posla, starbaks

Primer Starbucks-a

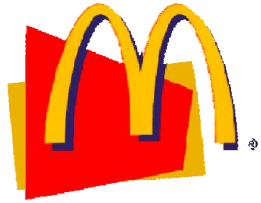


- 171 W. Randolph Chicago, IL 60601
- 3424 S State St, Chicago, IL 60616

-Shibuya, Tokyo

-Disneyland Park





McDonalds



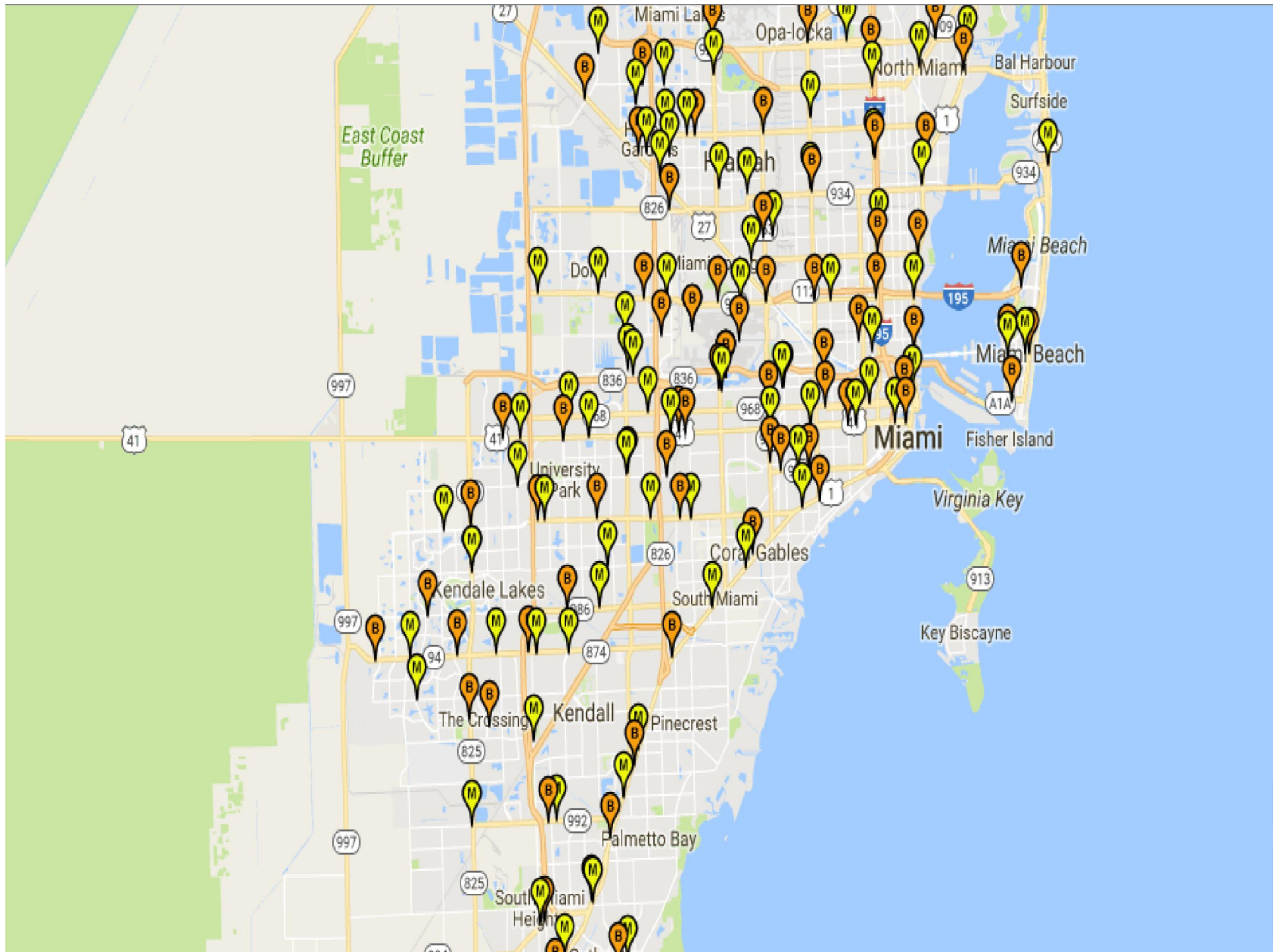
- Ocenjuju lokacije na osnovu prometnosti ulica, pristunost srednjih skola, univeziteta, kampusa, gradskog prevoza
- Kvadratura lokacije (Idealna bi bila 4500 kvadrata po njihovim standardima)
- Lokacije na uglovima i raskrsnicama gde mogu da postave svoje znakove



McDonalds vs Burger King



- Zašto se otvaraju jedni blizu drugih?
- Zbog ostvarivanja konkurentske prednosti, fokus je bačen na centralne delove grada
- Igra lokacije
 - Oba konkurenta u obzir uzimaju u obzir sve faktore lokacije
 - Ako žele da otvore 5 novih lokala oni pronalaze duplo više slobodnih lokala i ocenjuju ih sa ocenam od 1-10(ovi brojevi označavaju profit)
 - Ukoliko izaberu istu lokaciju njena vrednost se prepolovi



McDonalds vs Burger King



- Da li onda izabrati lokaciju sa manjom ocenom i gađati manja tržišta?
- Primer: Mek bira lokacije sa ocenom 6,7,8,9,10 a Burger lokacije sa ocenom 5,6,7,8,9
- Podeliće bodove za 6,7,8,9 i oboje uzeti 15 bodova za udeo u tržištu ali poslednja lokacija odnosi prevagu.





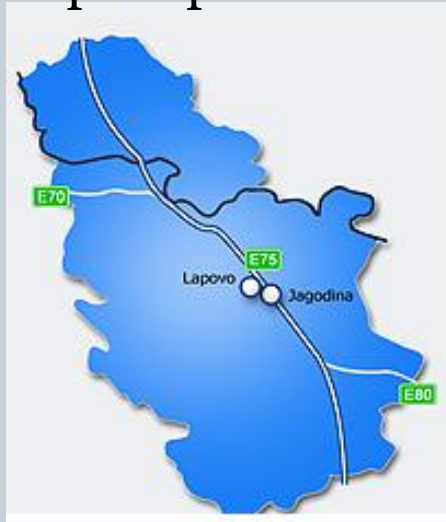
- Globalna automobilska industrija rasprostanjena na 6 kontinentata
- 172000 zaposlenih u 65 proizvodnih postrojenja
- Glavni kriterijumi za određivanje lokacije proizvodnih postrojenja:
 - Dostupnost sirovina
 - Troškovi zakupa
 - Blizina tržišta
 - Konkurencija
 - Državna politika
 - Lokalni zakoni,takse
 - Dostupnost radne snage



- Centar proizvodnje Dalas, Mičigen
- Zašto baš ta lokacija?
 - Rodno mesto automobilske industrije
 - Visoko kvalitetna i kompetentna radna snaga
 - Intelligent mobility
 - Dom najproduktivnijih i najinovativniji istražnih centara(375 centara od koji 120 stranih)
 - Poslovna klima(Mičigen ima jedne od najnižih taksa u čitavoj naciji)
 - Odlična infrastruktura pogodna za transport

Industrijske i slobodne zone u Srbiji

- Industrija – jedan od najznačajnijih faktora razvijenosti država, regiona i gradova.
- Trend razvoja industrijskih i slobodnih zona
- Faktori koji se razmatraju prilikom odabira lokacije: razvijenost područja, šta će se proizvoditi, na koje se tržište cilja, prisutnost konkurentskih kompanija, koji su materijali, usluge, radna snaga i kapital potrebni za proizvodnju, gde se mogu naći itd.



Industrijske zone



Slobodne zone

Povoljnosti i uslovi za izgradnju industrijskih centara



Komunalna infrastruktura

- Vodovodna mreža
- Kišna i fekalna kanalizaciona mreža

Saobraćajna infrastruktura

- Pristupni putevi
- Unutrašnje saobraćajnice oko industrijske zone

Ostala infrastruktura

- Telekomunikacije
- “One stop shop” – pribavljanje potrebne dokumentacije na jednom mestu

Energetska infrastruktura

- Dalekovodi
- Gasovodi
- Toplovodi

Povoljnosti i uslovi za izgradnju industrijskih centara



Poreski podsticaji u Republici Srbiji

- Najniži porez na dobit - 10%
- Najniži porez na zaradu - 12%
- Olakšice za zapošljavanje novih radnika
- 10-ogodišnje oslobađanje od poreza na investicije
- Poreski kredit do 80% iznosa investiranog u osnovna sredstva



Povoljnosti i uslovi za izgradnju industrijskih centara



Finansijski podsticaji

	Proizvodnja	Usluge	Istraživanje i razvoj	Automobilska elektronska industrija i telekomunikacije
Dostupna sredstva po svakom novom radnom mestu	2,000 - 5000 €	2,000 - 10,000 €	5,000 - 10,000 €	Pomoć države od 25% ukupne investicije za projekte veće od 100 miliona eura i koji zapošljavaju više od 1000 novih radnika
Minimum investicija	1 - 3 mil € U zavisnosti od visine stope nezaposlenosti u opštini u koju se ulaže	0,5 mil €	0,25 mil €	
Minimalni broj novootvorenih radnih mesta	50	10	10	







Industrijske zone u Srbiji - Jagodina

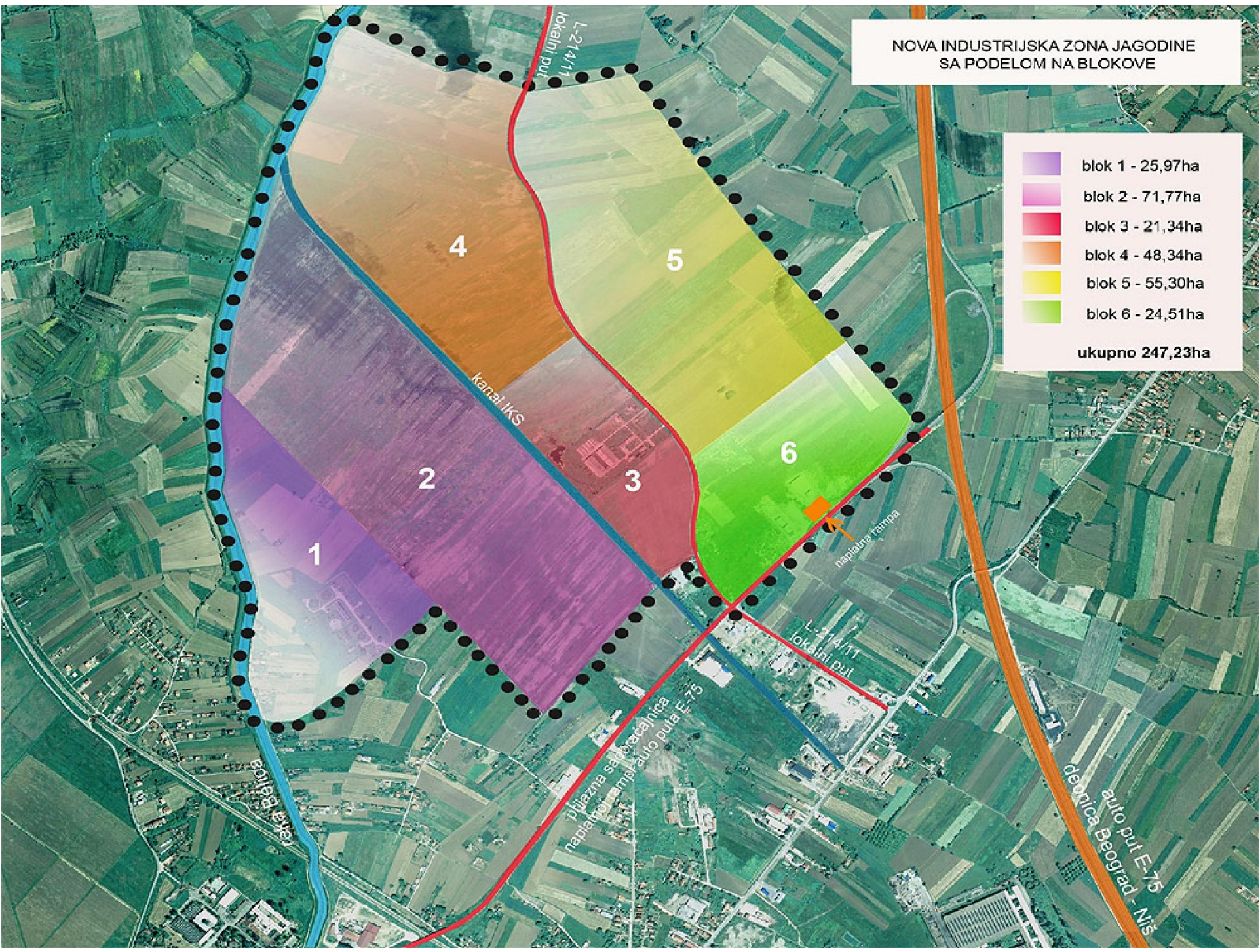
Karakteristike

- 150 hektara za izgradnju industrijske zone
- Parcele su u vlasništvu grada Jagodine
- Parcele su veličine od 3 do 5 hektara, mogu biti i veće



NOVA INDUSTRIJSKA ZONA JAGODINE
SA PODELOM NA BLOKOVE

	blok 1 - 25,97ha
	blok 2 - 71,77ha
	blok 3 - 21,34ha
	blok 4 - 48,34ha
	blok 5 - 55,30ha
	blok 6 - 24,51ha
ukupno 247,23ha	



Industrijske zone u Srbiji - Jagodina



Obaveze investitora

- Početna cena lokacija je zapošljavanje **23 radnika po hektaru** dobijene zemlje i to 8 radnika u toku prve godine i 15 radnika u toku druge godine
- **95%** zaposlenih radnika mora biti sa teritorije Grada Jagodine
- Dozvoljena je izgradnja svih profila osim **megamarketa**

Obaveze grada

- Davanje parcela bez nadoknade
- Besplatne komunalije
- Kompletna infrastruktura
- Brzo i efikasno izdavanje dozvole za izgradnju objekta

Industrijske zone u Srbiji - Jagodina



Prirodni potencijal-razvoj poljoprivrede

- Povoljni klimatski i zemljišni uslovi
- Najzastupljenije grane poljoprivrede
 - stočarstvo
 - ratarstvo
 - voćarstvo
 - vinogradarstvo
- Začetak i veliki potencijal za proizvodnju visoko kvalitetne organske hrane

Ekonomska i privredna struktura

Jagodina je značajan industrijski grad, sa dugom tradicijom u proizvodnji:

- kablova - „FKS“, sada Holding Industrija kablova / od 1955.
- piva- Jagodinska pivara / od 1852.
- mesnih proizvoda - Yuhor / od 1902.
- nameštaja i ambalaže - Budućnost
- konfekcije - Resava
- pekarskih proizvoda - Žitomlin / od 1958.
- vina - Navip Jagodinski podrumi / od 1908.

Prednosti za ulaganje na području grada Jagodine



- Gestrateška pozicija grada Jagodine
- Blizina svih važnih saobraćajnica i centara
- Infrastrukturna opremljenost
- Prirodni resursi-ekološka sredina
- Kvalifikovana, iskusna i konkurentna radna snaga
- Zadovoljavajući broj škola i drugih obrazovnih ustanova
- Izuzetno veliki broj stranih i domaćih banaka
- Benefiti Lokalne samouprave za investitore
- Izuzetna podrška gradske Uprave ulaganjima u Jagodinu
- Uređena, prijatna sredina - puna turističkih sadržaja i manifestacija
- Razvijen socijalni program za sve kategorije stanovništva

Slobodne zone u Srbiji



- **Povoljan geografski položaj**

- Srbija se nalazi na Balkanskom poluostrvu i predstavlja vezu između istočne i zapadne, severne i južne Evrope

- Obuhvata površinu od 88361 km² na kojoj živi oko 7,5 miliona stanovnika

- Umereno - kontinentalna klima, topla leta i jake zime

- Položaj na granici EU i raskrsnici koridora 10 i 7

- **Slobodne zone** su fizički ograđen i označen deo teritorije Republike Srbije, infrastrukturno opremljen, gde se mogu obavljati proizvodne i uslužne delatnosti uz određene stimulatívne pogodnosti.

Mapa slobodnih zona u Srbiji



Pogodnosti u slobodnim zonama



- Fiskalne pogodnosti
- Oslobađanje od plaćanja carine i drugih uvoznih dažbina
- Finansijske pogodnosti
- Efikasna administracija
- Jednostavna i brza carinska procedura
- Pogodnosti lokalne samouprave
- Pružanje usluga korisnicima po povlašćenim cenama

Proizvođači u slobodnim zonama

SZ „Piroć”

- **Michelin – Tigar Tyres**, proizvodnja automobilskih guma
- **Tigar obuća**, proizvodnja obuće od gume
- **Tigar tehnička guma**, proizvodnja proizvoda od gume
- **Novadis**, proizvodnja opreme za sportski ribolov
- **Elisa Pro**, proizvodnja biljnih i kozmetičkih proizvoda
- **RBL**, proizvodnja pakovanja za prehrambenu robu

SZ „Novi Sad”

- **Belarus-Agropanonka**, sklapanje i skladištenje traktora
- **NIS Gazprom Neft – Rafinerija nafte Novi Sad** (deo kompleksa)

SZ „Šabac”

- **SBE Serbia (član Vescovini Group)**, proizvodnja delova za autoindustriju

„FAS Slobodna zona”

- **FIAT automobili Srbija**, proizvodnja automobila
- **kooperanti FIAT automobili Srbija: Magneti Marelli, Magneti Marelli Automotive, Sigit, H.T. & L.Fitting Serbia, Johnson Controls Automotive, JCMM Automotive, PMC Automotive**

SZ „Smederevo”

- **Metech**, proizvodi od lima

SZ „Subotica”

- **Loher elektro (SIEMENS)**, proizvodnja vetrogeneratora
- **Dunkermotoren GmbH**, proizvodnja motora za pokretne roletne
- **Norma Group**, proizvodnja za industrijsku namenu i distribuciju
- **Contitech Fluid Serbia**, proizvodnja komponenti za automobilsku industriju

SZ „Zrenjanin”

- **Kolpa**, proizvodnja tuš kabina, kada i hidromasažnih uređaja
- **LK Armature**, proizvodnja čeličnih cevi
- **Dräxlmaier Automotive**, proizvodnja delova za autoindustriju

SZ „Užice”

- **Valjaonica bakra Sevojno**, proizvodnja bakra i legura bakra
- **Impol Seval Valjaonica aluminijuma a.d. Sevojno**
- **Atlas**, proizvodnja nameštaja
- **Copper Com**, trgovina i proizvodnja bakra

SZ „Kruševac”

- **Trayal korporacija**, proizvodnja gumarskih i hemijskih proizvoda

