

# Rok 2018 r: Rozprzestrzenianie się globalnego wzrostu



## Co nowego?

- W 2018 r. wzrost czynszów za wynajem nieruchomości logistycznych utrzymał się na wysokim poziomie. Czyny na świecie wzrosły o 6 procent (Rysunek 1).
- Tak jak w ostatnich kilku latach Stany Zjednoczone osiągnęły lepsze wyniki od średniej globalnej. Wzrost czynszów w tym kraju wyniósł 8 procent.
- Inne regiony były jednak równie godne uwagi. Chiny uplasowały się na pozycji wyraźnego lidera, odnotowując wzrost wynoszący 8 procent. W Europie czyny wzrosły o 5 procent, co oznacza niemal dwukrotny wzrost od 2017 r. oraz najszybszy roczny wzrost w tym regionie, biorąc pod uwagę dane sięgające ponad 10 lat wstecz.

## Dlaczego to ma znaczenie?

- Ceny utrzymują się na poziomie historycznego maksimum, a niski wskaźnik pustostanów przekłada się na wyższe stawki czynszu, ponieważ klienci rywalizują o dostępną powierzchnię.
- Najsilniejsze podstawy do wzrostu cen istnieją na rynkach, na których występują istotne trudności w zapewnianiu podaży, ze względu na geograficzne, prawne i inne przeszkody w budowie nowych budynków.
- Klienci, którzy dobrze planują i potrafią działać szybko, zapewnią sobie powierzchnię najlepiej dostosowaną do swoich potrzeb.

# 6%

Wzrost czynszów na świecie

# 8%

Wzrost czynszów w USA

# 5%

Wzrost czynszów w Europie

### NAJWYŻSZY WZROST CZYNSZÓW RYNKOWYCH W USA

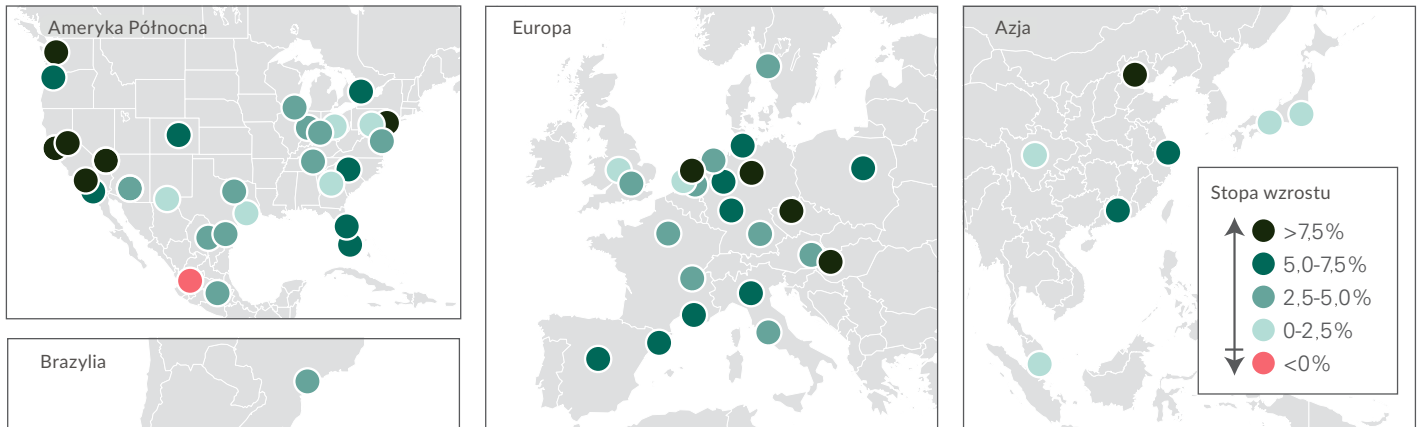
1. San Francisco Bay Area
2. Seattle
3. Południowa Kalifornia
4. New Jersey-Nowy Jork
5. Austin

### NAJWYŻSZY WZROST CZYNSZÓW RYNKOWYCH W EUROPIE

1. Rotterdam
2. Budapeszt
3. Praga
4. Śląsk
5. Hanower

## Co dalej?

- Pomimo niedawnych wahań makroekonomicznych wskaźniki pustostanów na rynku są na rekordowo niskim poziomie albo zbliżają się do tego poziomu, co zmusza użytkowników chcących zaspokoić swoje potrzeby do uwzględniania wyższych czynszów.
- Koszty budowy rosną w rekordowo szybkim tempie, co przekłada się na średni, a nawet wysoki jednocyfrowy wzrost w skali roku, a na wiodących rynkach nawet dwucyfrowy.
- Oczekuje się, że dzięki poprawie warunków w Europie region ten stanie się wiodącym pod względem wzrostu.



Uwaga: ważne według szacunków rynkowych dochodów operacyjnych netto

## Rynek globalny

Wprowadzony w 2015 r. indeks czynszów nieruchomości logistycznych publikowany przez Prologis pozwala śledzić trendy w wysokości stawek efektywnego rynkowego czynszu netto na kluczowych rynkach nieruchomości logistycznych w Stanach Zjednoczonych, Europie, Azji i Ameryce Łacińskiej. Opracowana przez nas metoda polega na uwzględnieniu stawek czynszu (w przeciwieństwie do czynszów wywoławczych) za wynajem nowoczesnych budynków, po odjęciu rabatów („wakacji czynszowych”). Przy określaniu wartości indeksu, Dział Badań Prologis wykorzystuje znajomość cen na lokalnych rynkach oraz dane dotyczące naszych własnych budynków.

## Kluczowe ustalenia

- **Wzrost stawek czynszów utrzymuje się na wysokim poziomie.** Czynsze w 2018 r. wzrosły o 6 procent, co oznacza podobny wzrost jak w 2017 r.
- **Wysoki wzrost w Stanach Zjednoczonych.** Wzrost utrzymywał się w USA, gdzie czynsze wzrosły o 8 procent. Rynki zabudowy plombowej w dalszym ciągu osiągały lepsze wyniki niż obszary o mniejszych trudnościach w zapewnieniu podaży.
- **Przyspieszenie w Europie.** Wzrost czynszów zwiększył się do 5 procent – co jest przełomem w stosunku do niedawnego poziomu wynoszącego 2–3 procent, odnotowywanego w ostatnich kilku latach – wraz z nasilającym się wzrostem na kontynencie, oraz stopniowym obniżaniem rabatów i wzrostem stawek wywoławczych.
- **Najwyższy wzrost w Chinach.** Wiele czynników wywołało łącznie wzrost czynszów o 8 procent, co pokazuje potencjał ponadprzeciętnego wzrostu, w miarę jak metropolie w Chinach w coraz większym stopniu stają się rynkami zabudowy plombowej, a klienci dostrzegają potrzebę wynajmowania powierzchni klasy A.
- **Znaczący wzrost kosztów budowy nowych obiektów.** Czynnikiem ten ma wyraźny wpływ na stawki czynszów na całym świecie.
- **Cztery tendencje są widoczne na całym świecie:**
  - *Niski wskaźnik pustostanów.* Na całym świecie wskaźniki pustostanów są niskie (wiele z nich jest zbliżonych do rekordowo niskich poziomów), szczególnie w przypadku podrynków zabudowy plombowej.

## Załącznik 2

### NAJWYŻSZY WZROST CZYNŚZÓW RYNKOWYCH W 2018 R. NA ŚWIECIE

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| 1. Północne Chiny         | 6. Rotterdam |
| 2. San Francisco Bay Area | 7. Austin    |
| 3. Seattle                | 8. Budapeszt |
| 4. Południowa Kalifornia  | 9. Las Vegas |
| 5. New Jersey-Nowy Jork   | 10. Praga    |

- *Silny popyt.* Wymagania klientów stale rosną wraz z występowaniem pozytywnych czynników cyklicznych i strukturalnych.
- *Większa skłonność do płacenia za powierzchnie wysokiej jakości.* Handel elektroniczny, potrzeba bycia blisko konsumentów oraz rosnące oczekiwania konsumentów dotyczące szybkości i dostępności produktów wymuszają zapewnienie wysokiej jakości usług.
- *Duże wzrosty kosztów budowy na wszystkich etapach projektu.* Obejmuje to grunty, robociznę, materiały oraz wyceny generalnych wykonawców i podwykonawców.
- Stabe wyniki były w dużej mierze związane z dwiema tendencjami:
  - *Stabe trendy gospodarcze.* Niepewność wynikająca z kwestii geopolitycznych, takich jak negocjacje handlowe NAFTA, osłabiła działalność w odnośnych gospodarkach.
  - *Narażenie na nadmierną podaż.* Nadwyżki podaży na niektórych podrynkach, takich jak Atlanta, Centralna Pensylwania, odcinek autostrady międzystanowej nr 80 w Chicago, Houston, Chongqing w zachodnich Chinach i Osaka w Japonii, ograniczyły wzrost czynszów.

## Czego możemy się spodziewać w 2019 r.?

Warunki prowadzenia działalności są stabilne, a czynniki strukturalne stymulujące popyt i rozwój gospodarczy wskazują na kolejny rok zdrowego wzrostu. Wydaje się, że Europa wkrótce zostanie liderem pod względem wzrostu stawek czynszów, jako że ograniczone możliwości kształtowania cen przyspieszają wzrost na Starym Kontynencie. Jednak wśród zagrożeń o charakterze globalnym są zawirowania makroekonomiczne,

## Co to oznacza...

### dla klientów?

W dobie rosnącej konkurencji, klienci z branży logistycznej, którzy są nastawieni perspektywicznie i potrafią szczegółowo planować, a dzięki temu potrafią działać szybko, zapewnią sobie najlepsze nieruchomości w najlepszych cenach. Zwłaszcza na obszarach zabudowy plombowej wskaźniki pustostanów były niskie, a koszty odtworzenia rosły. Jednocześnie w dalszym ciągu rosło znaczenie bliskości odległości do konsumenta miejskiego umożliwiającej szybszą dostawę. Ewolucja łańcucha dostaw i warunki rynkowe wskazują, że tendencje te będą się utrzymywać. Planowanie logistyczne obejmujące całościowe spojrzenie na łańcuchy dostaw musi uwzględniać wartość czasu jako funkcję odległości od konsumentów. Im bliżej konsumenta końcowego, tym lepiej. Oczekujemy dalszego wzrostu czynszów w 2019 r., choć może to następować w wolniejszym tempie.

### dla inwestorów?

Przygotowywanie wycen na szybko zmieniających się rynkach często stanowi wyzwanie i wymaga dogłębnej znajomości lokalnych rynków. Podstawę wzrostu powinny stanowić czynniki strukturalne. Czasem jednak wyniki są lepsze od oczekiwanych. Przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych lokalizacja jest obecnie czynnikiem ważniejszym niż kiedykolwiek. Rynki o wysokich trudnościach w zapewnianiu podaży oraz te obsługujące miasta będą miały do czynienia ze stałym popytem wynikającym zarówno z planów rozwoju przedsiębiorstw, jak i ponownej oceny strategii łańcucha dostaw. Takie rynki mogą przygotować się na długoterminowe prognozy niskiego wskaźnika pustostanów i wzrostu czynszów.

które mogą pogorszyć nastroje. Niemniej jednak, jeśli zwiększy się nieprzewidywalność otoczenia makroekonomicznego, wzrost będzie silniej wspierany przez czynniki strukturalne.

Najważniejsze tendencje w 2019 r. to:

- **Niepewność i zmienność otoczenia makroekonomicznego.** Niektóre wskaźniki ekonomiczne pogorszyły się i uzasadniają zachowanie ostrożności, choć nie jest to szeroko zakrojony trend. Niepewność (np. Brexit i napięcia na linii USA-Chiny) zmniejsza oczekiwania, co może ograniczyć wzrost.
- **Mała dostępność produktu.** Wskaźniki pustostanów na wielu rynkach są na rekordowo niskim poziomie albo zbliżają się do tego poziomu i prawdopodobnie pozostaną na niskim poziomie w najbliższej przyszłości. Klienci mają tendencję do koncentrowania się na długoterminowych planach rozwoju.
- **Koszty odtworzenia rosną.** Czysze za wynajem nowych budynków w dalszym ciągu rosną, podążając za szybkim wzrostem kosztów budowy obserwowanym w ostatnich kilku latach, co stanowi optymistyczną prognozę na nadchodzący rok.
- **Lokalizacja i jakość są nabierają znaczenia.** Wybór budynku ma kluczowe znaczenie zarówno dla efektywności łańcucha dostaw, jak i dla dostępu do pracowników, a klienci są tego bardziej świadomi w świetle wymagań budynków/magazynów typu Last Touch®.
- **Trudności w zapewnianiu podaży.** Rynki, na których występuje niedobór gruntów, będą w dalszym ciągu osiągać wyniki lepsze od średnich regionalnych. Rynki te obejmują Nowy Jork, Los Angeles, Pekin w północnych Chinach, Hamburg i Lyon.

## USA

**Wzrost czynszów w Stanach Zjednoczonych ponownie osiągnął wyższy poziom od średniej i wyniósł 8 procent w 2018 r., ponieważ zarówno wzrost gospodarczy, jak i warunki rynkowe pozwoliły wynajmującym na uzyskanie wyższych czynszów.** Rosnące koszty pracy, materiałów i gruntów doprowadziły do osiągnięcia nowych rekordowych poziomów kosztów odtworzenia. Jednocześnie większy wzrost gospodarczy, strukturalne przesunięcie w kierunku budowy zdecentralizowanych sieci dystrybucyjnych oraz dążenie do zwiększenia zapasów przed zmianami

### Załącznik 3 EFEKTYWNA RYNKOWA STAWKA W USA



Źródło: IMF WEO, Prologis Research

Uwaga: ważne według szacunków rynkowych dochodów operacyjnych netto

### Załącznik 4 NAJWYŻSZY WZROST CZYNSZÓW RYNKOWYCH W 2018 R. W USA

1. San Francisco Bay Area
2. Seattle
3. Południowa Kalifornia
4. New Jersey-Nowy Jork
5. Austin
6. Las Vegas
7. Dolina Kalifornijska
8. Toronto
9. Centralna Floryda
10. Charlotte

stawek celnych, spowodowały wzrost popytu na powierzchnię. Nawet gdy oddano największą liczbę nowych budynków w tym cyklu, popyt przewyższał nową podaż, co skutkowało rekordowo niskim wskaźnikiem pustostanów wynoszącym 4,5 procent.

**Rok 2018 był rokiem rosnącego zróżnicowania możliwości kształtowania cen w poszczególnych lokalizacjach.** Rynki nadmorskie z wysokimi barierami podażowymi w dalszym ciągu osiągały lepsze wyniki niż rynki

śródlądowe. Dwucyfrowy wzrost czynszów odnotowano na rynkach w południowej Kalifornii, San Francisco Bay Area, Seattle i New Jersey/ Nowym Jorku. Rosnące koszty budowy, niskie wskaźniki pustostanów oraz nowe szczytowe wysokości czynszów na rynkach sąsiednich umożliwiły gwałtowny wzrost stawek czynszów również na kilku rynkach wtórnych, do których należą Las Vegas, Austin, Portland i Reno.

**W obrębie rynków zwiększyły się rozbieżności pomiędzy lokalizacjami blisko miast a odległymi podrynkami.** Wynikało to w dużej mierze z pogorszenia warunków rynkowych na odległych podrynkach, gdzie nowo oddawane budynki pozostawały puste. Do podrynków, na których odnotowano zerowy lub ujemny wzrost stawek efektywnego czynszu, należą odcinek autostrady międzystanowej nr 80 w Chicago, Hrabstwo Henry w Atlancie i South Dallas. Na największych rynkach logistycznych czynsze za wynajem zabudowy plombowej w 2018 r. rosły nawet trzykrotnie szybciej niż czynsze na odległych podrynkach.

## Europa

**W 2018 r. wzrost czynszów przyspieszył.** Stawki efektywnego czynszu netto wzrosły o 5 procent w całej Europie, co oznacza najwyższy wzrost, biorąc pod uwagę dane sięgające ponad 10 lat wstecz. Wzrost ten odzwierciedla zarówno podwyżki czynszów wywoławczych, jak i zmniejszenie rabatów.

**Wystąpiło jednocześnie kilka czynników.** Po pierwsze, dobre warunki rynkowe z pozytywnymi nastrojami wśród konsumentów, silnym popytem, zdyscyplinowaną podażą, niedoborem gruntów oraz rekordowo niski wskaźnikiem pustostanów, wynoszącym 3,2 procent. Po drugie, stawki czynszu wciąż są niższe w porównaniu do uprzednich poziomów referencyjnych oraz czynszów kosztów odtworzenia na większości rynków. Po trzecie, wzrost kosztów odtworzenia wynika z wyższych kosztów budowy i rosnących cen gruntu, co przekłada się na wyniki inwestycyjne danego obiektu i skutkuje wzrostem stawek czynszu na większości rynków.

**Kontynent europejski odegrał ponadprzeciętną rolę, odnotowując wzrost na poziomie 6 procent.** Podczas gdy w ostatnich latach do wzrostu stawek czynszu dochodziło tylko miejscowo, w 2018 r.

### Załącznik 5 EFEKTYWNA RYNKOWA STAWKA W EUROPIE



Źródło: IMF WEO, Prologis Research

Uwaga: ważone według szacunków rynkowych dochodów operacyjnych netto

sytuacja wyraźnie się zmieniła i wzrosty odnotowano na większości rynków. Pojawiły się dwie istotne tendencje. Pierwsza z nich to dynamiczny wzrost stawek czynszu na dojrzałych rynkach, takich jak Monachium, południowe Niemcy, Göteborg i Praga. Wzrost czynszów na tych rynkach był napędzany przez dobre warunki rynkowe i niedobór gruntów. Po drugie, cykl wzrostu stawek czynszu na rynkach takich jak Paryż, Warszawa, Śląsk i Mediolan jest w początkowej fazie. Czynsze na tych rynkach pozostają bliżej ich rekordowo niskich poziomów, a podaż jest mniej aktywna, co stwarza potencjał dla szybkiej poprawy warunków rynkowych.

### Załącznik 6 NAJWIŻSZY WZROST CZYNSZÓW RYNKOWYCH W 2018 R. W EUROPIE

- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| 1. Rotterdam | 6. Polska Zachodnia |
| 2. Budapeszt | 7. Madryt           |
| 3. Praga     | 8. Zagłębie Ruhry   |
| 4. Śląsk     | 9. Barcelona        |
| 5. Hanower   | 10. Hawr            |

## Inne regiony

W Azji wyniki w zakresie wynajmu ściśle odzwierciedlają warunki rynkowe na każdym z rynków lokalnych. Najważniejsze tendencje w znaczących regionach są następujące:

- W Japonii wzrost czynszów jest powolny.** Czynnikiem, które miały na to wyraźny wpływ, były niezbyt dobre warunki ekonomiczne i niska lokalna tendencja inflacyjna poniżej 1,0 procent. Obszary o ograniczonej podaży, mianowicie Zatoka Tokijska, doświadczyły w ciągu ostatniego roku umiarkowanego wzrostu czynszów. Na peryferyjnych obszarach Tokio i Osaki, gdzie trudności w zapewnianiu podaży są mniejsze, odnotowano wzrost inflacji. W przyszłości wzrost czynszów powinien się nasilić. Mimo że przedłużający się okres zmniejszania stóp kapitalizacji się kończy, koszty budowy nadal rosną, a przedsiębiorstwa budowlane w dalszym ciągu wybiórczo podchodzą do ofert. Zbliżające się Igrzyska Olimpijskie w Tokio w 2020 r. i Osaka World Expo 2025 dodatkowo wzmacniają wzrost cen w budownictwie.
- W Chinach zbieg czynników doprowadził do gwałtownego wzrostu czynszów.** Przede wszystkim w północnych Chinach zamknięcia magazynów, wynikające z kampanii władz lokalnych przeciwko obiektom niespełniającym standardów, spowodowały wzrost czynszów w Pekinie o około 30 procent, natomiast odpływ użytkowników podwyższył czynsze w Tieninie. Ograniczenia podaży przyczyniły się również do silnego wzrostu czynszów w innych najważniejszych miastach. Szczególnie aktywne były przedsiębiorstwa z branży 3PL, dostaw ekspresowych i logistyki łańcucha chłodniczego, które starały się zabezpieczyć powierzchnię na potrzeby swoich planów rozwoju w całym kraju. Mimo że na poziomie krajowym podaż w dalszym ciągu rośnie, najważniejsze miasta i otaczające je miasta satelitarne ograniczają zabudowę logistyczną ze względu na niedobór gruntów i stosunkowo niskie dochody z podatków lokalnych generowanych przez użytkowników logistyki. W sytuacji, gdy klienci zmuszeni są szukać powierzchni położonych dalej od centrów miast, wartość lokalizacji miejskich cały czas rośnie, zapewniając dobre perspektywy dla czynszów za wynajem obiektów znajdujących się w pobliżu centrów konsumpcji.

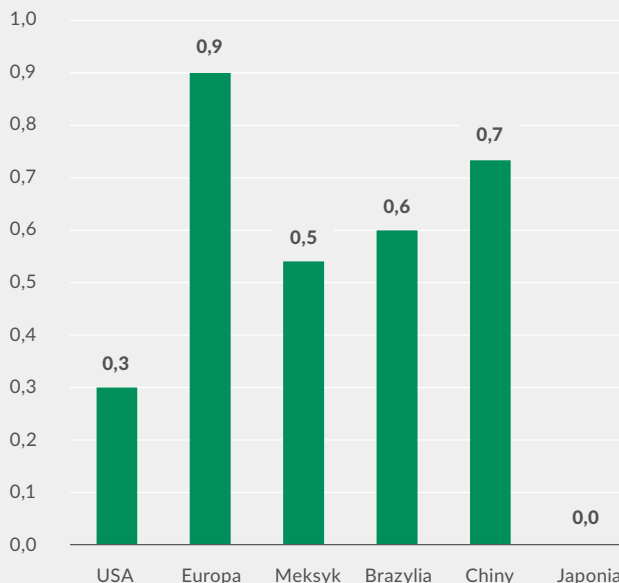


## Perspektywa: poziomy wakacji czynszowych na świecie

W niniejszym raporcie opisujemy stawki efektywnego czynszu netto. Stawki efektywnego czynszu netto są zasadniczo pomniejszone o okresy zwolnienia z czynszu (tzw. wakacje czynszowe). W ten sposób koncentrujemy się na prawdziwych ekonomicznych warunkach oferty. Średnie globalne wakacje czynszowe odpowiadają około 5 procent czynszu, czyli mniej niż jednemu miesiącowi w roku trwania umowy. W naszym raporcie dotyczącym 2016 r. podkreśliśmy, że na kilku rynkach agresywnie wykorzystuje się rabaty, w niektórych przypadkach tworząc zachęty mogące wynieść ponad 25 procent całkowitego czynszu. Może to zniekształcić postrzeganie czynszów na danym rynku. Zauważyliśmy również, że najwięcej rabatów wśród rynków na całym świecie oferuje się w umowach najmu w Polsce. Jednak od momentu powstania tego opracowania ich wysokość w Polsce zaczęła się zmniejszać i są one obecnie o ponad 20 procent niższe niż w 2016 r.

Poziomy wakacji czynszowych zmniejszają się na całym świecie, ale można zaobserwować różnice w tym zakresie. W Europie poziomy rabatów są różnicowane, ponieważ przejrzystość i stopy odzysku różnią się w zależności od rynku. Ogólnie rzecz biorąc, rabaty wyraźnie zmniejszyły się ze szczytowego poziomu wynoszącego 2,1 miesiąca rocznie w 2010 r. do zaledwie 0,9 miesiąca w 2018 r. Poziomy te pozostają w tyle w stosunku do Stanów Zjednoczonych, które w ostatnich kilku latach wiodły prym pod względem wzrostu czynszów. W Japonii, rynku znanym ze swojej stabilności, jest zero miesięcy zniżek. Na rynkach wschodzących sytuacja jest zasadniczo podobna, przy czym liderem jest Meksyk.

Załącznik 7  
POZIOMY ZNIŻEK, W MIESIĄCACH NA ROK



W Ameryce Łacińskiej rozbieżne nastroje biznesowe w regionalnych perspektywach geopolitycznych wpłynęły na wzrost czynszów rynkowych.

- **W Meksyku wydarzenia geopolityczne miały mieszany wpływ na działalność przedsiębiorstw w 2018 r.** Ogólny wzrost czynszów rynkowych zwiększył się w 2018 r. o 3 procent na sześciu głównych rynkach logistycznych. Wzdłuż granicy niepewność związana z relacjami handlowymi pomiędzy USA a Meksykiem doprowadziła do zahamowania cyku rozwojowego, co spowodowało dodatnią nierównowagę podaży/popytu w 2017 r. i w pierwszej połowie 2018 r. oraz przełożyło się na stały wzrost czynszów rynkowych. W miarę jak niepewność dotycząca NAFTA się zmniejszała, niepewność związana z relacjami handlowymi pomiędzy USA a Chinami zwiększyła popyt azjatyckich producentów na rozszerzenie działalności w Meksyku, co przełożyło się na jeszcze korzystniejsze warunki dla rynków zorientowanych na produkcję, takich jak Tijuana (+5,1 procent USD) i Monterrey (+3,7 procent USD). Jednak niepewność polityczna związana z nowym rządem wpłynęła na poziom zaufania przedsiębiorstw i przełożyła się na wartość peso, co spowolniło wzrost czynszów w Guadalajarze. Wrażliwość otoczenia operacyjnego, w połączeniu z gotowością lokalnych deweloperów do przyjmowania należności za najem w peso i dokonywania wycen w peso bez uwzględniania zmian kursów walutowych, przełożyła się na ujemny popyt na umowy najmu i stawki czynszu denominowane w USD. W 2018 r. Wzrost czynszów denominowanych w peso utrzymywał się w Guadalajarze na stabilnym poziomie.

- **W Brazylii** rodzące się ożywienie gospodarcze zostało pobudzone przez zwiększenie zaufania przedsiębiorstw do programu reform nowego rządu sprzyjających rynkowi. Wzrost czynszów rynkowych w Sao Paulo nieznacznie się zwiększył i w 2018 r. wyniósł 3 procent.

## Perspektywy na 2019 r.

- **Oczekuje się, że w 2019 r. czynsze będą stale rosnąć, pomimo rosnącej nieprzewidywalności otoczenia makroekonomicznego.** Dobre warunki niemal na wszystkich rynkach wskazują na ciągłą konkurencję o budynki, których klienci potrzebują, aby rozwijać swoją działalność.
- **Koszty odtworzenia rosną.** Wzrost kosztów budowy w ciągu ostatnich kilku lat pobił wszelkie rekordy. Co za tym idzie, czynsze za wynajem nowych budynków w dalszym ciągu rosną, co stanowi optymistyczną prognozę na nadchodzący rok.
- **Lokalizacja i jakość nabierają znaczenia.** Wybór obiektu logistycznego ma kluczowe znaczenie zarówno dla efektywności łańcucha dostaw, jak i dostępu do pracowników, a klienci są tego świadomi i starają się spełnić wymagania sieci dostaw typu Last Touch®.
- **Trudności w zapewnieniu podaży.** Rynki, na których występuje niedobór gruntów, będą w dalszym ciągu osiągać wyniki lepsze od średnich regionalnych. Takie rynki obejmują Nowy Jork, Los Angeles, Pekin w północnych Chinach, Hamburg i Lyon.

## Przypisy końcowe

1. Dział Badań Prologis opracował i prowadzi bazę danych stawek efektywnego czynszu netto obowiązujących na 60 najważniejszych na świecie rynkach nieruchomości logistycznych. Indeksy globalne i regionalne są określane w oparciu o powierzchnię nowoczesnych nieruchomości logistycznych w stopach kwadratowych i aktualne stawki czynszu. Dane liczbowe dotyczące nieruchomości Prologis są inne ze względu na większą ekspozycję na rynkach, na których odnotowywany jest większy wzrost stawek czynszu.
2. Dział Badań Prologis wprowadził prawnie zastrzeżony przez Prologis indeks czynszów w nieruchomościach logistycznych w 2015 r. Niniejszy raport dotyczący 2018 r. jest naszą trzecią aktualizacją. Aby zobaczyć poprzedni raport dotyczący tego indeksu, kliknij [tutaj](#).

## Zastrzeżenia prawne

Niniejszy materiał nie powinien być interpretowany jako oferta sprzedaży lub zachęta do złożenia oferty zakupu jakiegokolwiek zabezpieczenia. W oparciu o niniejszy materiał nie zabiegamy o żadne działania. Jest on przeznaczony dla ogólnych celów informacyjnych na rzecz klientów Prologis.

Niniejszy raport bazuje częściowo na informacjach publicznych, które uważamy za wiarygodne, ale nie uważamy, że są one dokładne lub kompletne, i nie powinny być traktowane jako takie. Nie składamy żadnych oświadczeń dotyczących dokładności lub kompletności informacji w niniejszym dokumencie. Opinie wyrażone są naszymi opiniami aktualnymi wyłącznie na moment pojawienia się w niniejszym raporcie. Firma Prologis zrzeka się wszelkiej odpowiedzialności związanej z niniejszym raportem, w tym między innymi, bez ograniczeń, w zakresie wszelkich wyraźnych lub domniemyanych oświadczeń lub gwarancji dotyczących zawartych w niniejszym raporcie stwierdzeń, błędów lub zaniechań.

Wszelkie szacunki, przewidywania lub prognozy przedstawione w niniejszym raporcie mają być oświadczeniami wybiegającymi w przyszłość. Chociaż uważamy,

że oczekiwania zawarte w takich stwierdzeniach odnośnie do przyszłość są uzasadnione nie możemy zagwarantować, że wszelkie takie stwierdzenia okażą się prawdziwe. Takie oszacowania podlegają faktycznemu, znanemu i nieznanemu ryzyku, niepewności i innym czynnikom, które mogłyby spowodować, że rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od przewidywanych. Takie wypowiedzi prognozujące są aktualne tylko na dzień sporządzenia niniejszego raportu. Wyraźnie odrzucamy wszelkie zobowiązania do aktualizacji lub przeglądu wszelkich oświadczeń dotyczących przyszłości, które są zawarte w niniejszym dokumencie, aby odzwierciedlić wszelkie zmiany w naszych oczekiwaniach lub jakiegokolwiek zmiany okoliczności, na których opiera się takie oświadczenie.

Zabrania się (i) kopiowania, kserowania lub powielania w jakiegokolwiek formie w jakikolwiek sposób lub (ii) redystrybuowania jakiegokolwiek części niniejszego raportu bez uprzedniej pisemnej zgody Prologis.

## O Dziale Badań Prologis

Dział Badań Prologis bada podstawowe trendy inwestycyjne i potrzeby klientów firmy Prologis, aby pomóc w określeniu możliwości i uniknięciu ryzyka w krajach na czterech kontynentach. Zespół wnosi wkład w podejmowanie decyzji inwestycyjnych i długofalowych inicjatyw strategicznych, a także publikuje białe księgi i inne raporty badawcze.

Prologis publikuje badania dotyczące dynamiki rynku wpływające na działalność klientów Prologis, w tym na temat globalnych problemów z łańcuchem dostaw i zmian w branży logistycznej i nieruchomości.

Specjalny zespół badawczo-rozwojowy Prologis współpracuje ze wszystkimi działami firmy, aby pomóc firmie Prologis przy wejściu na rynek, ekspansji, przejściach i sporządzaniu strategii rozwoju.

## 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 768 milionów stóp kwadratowych (71 milionów metrów kwadratowych) w 19 krajach (stan na 31 grudnia 2018 r.). Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne ponad 5 100 różnym klientom obejmującym dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.

Prologis  
Pier 1, Bay 1  
San Francisco, CA 94111  
Stany Zjednoczone  
+ 1 415 394 9000  
[www.prologis.com](http://www.prologis.com)

Chronione prawem autorskim Copyright © 2019 Prologis, Inc. Wszystkie prawa zastrzeżone.

