

Ponadprzeciętny wzrost stawek czynszowych w 2019 roku

Przegląd czynszów rynkowych



Co nowego?

- Wzrost stawek czynszów w skali globalnej wyniósł 6 procent, co oznacza kontynuację tendencji wzrostowej z poprzednich lat.
- W Ameryce Północnej najszybszy wzrost odnotowano w metropoliach o ograniczonych zasobach gruntów.
- W Europie stabilizacja rynku przyniosła wzrost w wysokości 5 procent.
- W większości rejonów na świecie zmalały rabaty i zniżki (okresy zwolnienia z czynszu tzw. wakacje czynszowe).

Dlaczego to ma znaczenie?

- Presję na wzrost czynszów wywołało jednocześnie wiele czynników, m.in. niedobór gruntów i rosnące koszty odtworzenia.
- Utrzymujący się silny popyt i jednocześnie z niską dostępnością powierzchni przełożyły się na wzmożoną rywalizację o grunty, szczególnie na kluczowych rynkach.
- Opracowując rozwiązania pozwalające zaspokoić potrzeby logistyczne w zakresie realizacji zamówień, należy również uwzględnić efektywność operacyjną i – co równie istotne – dostępność pracowników.

6%

globalny wzrost
czynszów na
świecie

8%

wzrost
czynszów
w USA/Kanadzie

5%

wzrost
czynszów
w Europie¹

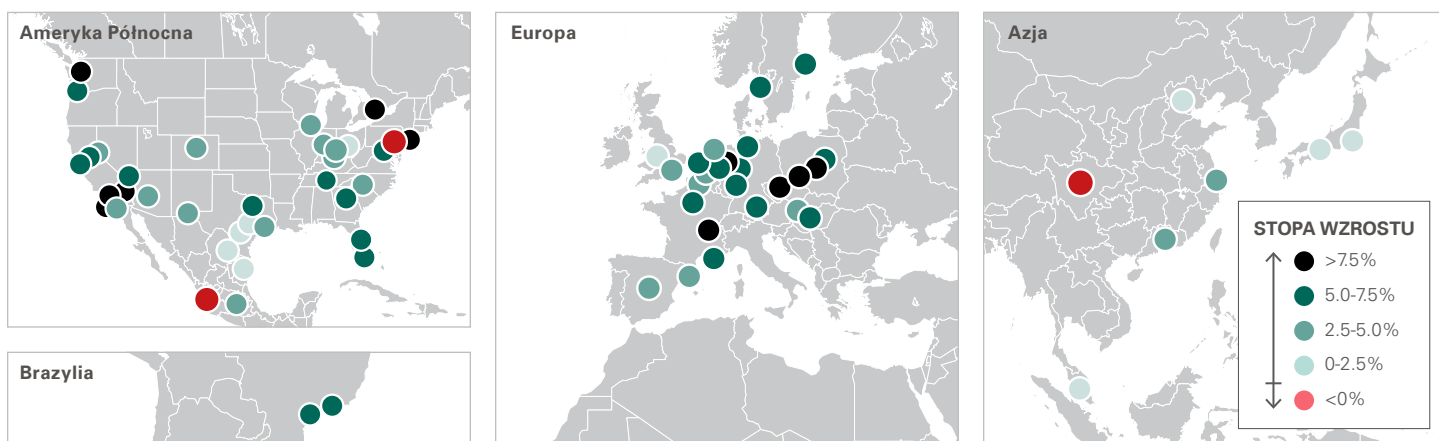
NAJWYŻSZY WZROST CZYNSZÓW RYNKOWYCH W USA/KANADZIE

1. Toronto
2. New Jersey- miasto
Nowy Jork
3. Hrabstwo Los Angeles
4. Seattle
5. Inland Empire

NAJWYŻSZY WZROST CZYNSZÓW RYNKOWYCH WEUROPIE

1. Lyon
2. Górny Śląsk
3. Praga
4. Hanower
5. Polska Centralna

Rysunek 1

WZROST STAWEK CZYNSZÓW W 2019 R. W PODZIALE NA RYNKI, 70 NAJWIĘKSZYCH RYNKÓW LOGISTYCZNYCH NA ŚWIECIE

Uwaga: ważona z wykorzystaniem szacunkowych dochodów operacyjnych netto

Co dalej?

- Tendencje strukturalne, które pomimo niepewnej sytuacji gospodarczej na świecie dotychczas napędzały popyt, powinny w dalszym ciągu skłaniać uczestników rynku logistycznego do zwiększania zasięgu swojej działalności.
- Wraz z rozwijającymi się możliwościami dostawy bezpośredniej do konsumenta rośnie konieczność szybkiego uzupełniania zapasów przez sieci sklepów, to z kolei powoduje przeniesienie realizacji zamówień bliżej centrów miast.
- Najnowsze dane dotyczące stawek czynszów za nowe obiekty wskazują na zapotrzebowanie na powierzchnie w dobrej lokalizacji (przyczyniając się tym samym do zwiększenia cen gruntów) i uzasadniają założenie większego wzrostu stawek czynszów w ocenie ryzyka inwestycyjnego.
- Lepsze od oczekiwanych wyniki w zakresie wzrostu stawek czynszów będą prawdopodobnie najwyraźniej widoczne w lokalizacjach typu Last Touch®, zamieszkałych przez konsumentów z wysokimi dochodami.

Rynek globalny

Indeks czynszów magazynowych publikowany przez Prologis pozwala śledzić trendy w wysokości stawek efektywnego czynszu rynkowego netto na kluczowych rynkach nieruchomości logistycznych w Ameryce Północnej, Europie, Azji i Ameryce Łacińskiej. Opracowana przez nas unikalna metodologia uwzględnia stawki czynszu za wynajem nieruchomości logistycznych, po odjęciu zniżek i rabatów. Do określania wartości indeksu Dział Badań Prologis wykorzystuje szeroką wiedzę na temat cen na lokalnych rynkach oraz dane dotyczące naszych własnych budynków. Dane liczbowe dotyczące czynszów na szczeblu regionalnym i globalnym to średnie ważone na podstawie szacunkowych przychodów rynkowych.

Kluczowe wnioski:

- **Najwyższy wzrost w 2019 r. odnotowano w Ameryce Północnej i w Europie.** Wzrost stawek czynszów był dwu- lub trzykrotnie wyższy niż przewidywano na podstawie długoterminowych tendencji.
- **Nastąpił wzrost na szeroką skalę.** Na trzech czwartych rynków odnotowano wzrost na poziomie 2–8 procent.
- **Stawki w najatrakcyjniejszych lokalizacjach wzrosły ze względu na niski wskaźnik pustostanów i rosnące koszty odtworzenia.**

Rysunek 2

REGIONY, W KTÓRYCH ODNOTOWANO NAJWYŻSZE WYNIKI W 2019 R. W UJĘCIU GLOBALNYM

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| 1. Toronto | 6. Lyon |
| 2. New Jersey – miasto Nowy Jork | 7. Górny Śląsk |
| 3. LA County | 8. Hrabstwo Orange |
| 4. Seattle | 9. Praga |
| 5. Inland Empire | 10. Hanower |

Na rynkach lokalnych, gdzie występuje zapotrzebowanie na lokalizacje typu Last Touch, wzrost stawek czynszów nie był jednolity.

- **W niepewnych warunkach gospodarczych większą rolę odgrywała stabilna sytuacja na rynkach lokalnych.** Na przykład w Niemczech i Brazylii odnotowano 6-procentowy wzrost stawek czynszów.
- **Wpływ polityki handlowej był ograniczony.** Na przykład największe rynki (tzw. gateway markets) w USA, Europie i Chinach osiągnęły wyniki powyżej średniej, co świadczy o odporności rynków konsumenckich.
- **Ryzyko związane z podażą zostało opanowane.** W 2019 r. spadek czynszów odnotowano tylko w przypadku kilku rynków lokalnych, na których występuje ryzyko związane z podażą (tj. East Midlands, Guadalajara, centralna Pensylwania, Chongqing i Shenyang).

Czego możemy spodziewać się w 2020 r.:

- **Warunki ekonomiczne i geopolityczne pozostaną niepewne.** W 2019 r. poczyniono pewne postępy w kilku kwestiach handlowych (Brexit, NAFTA, pierwszy etap porozumienia między USA a Chinami), jednak wiele z nich nadal czeka na rozwiązanie. Mimo, że jak dotąd nie odnotowano ich wpływu na decyzje dotyczące wynajmu, należy zachować czujność ze względu na pogarszające się nastroje.
- **Czynniki strukturalne powinny wspierać silny popyt.** Nawet w okresach niepewności klienci z branży logistycznej doskonale rozumieją, że ich przewaga konkurencyjna jest uzależniona od nowoczesnego łańcucha dostaw. Nie ma powodów, aby twierdzić, że przekonania te w najbliższym czasie ulegną zmianie.
- **Pozyskanie pracowników pozostaje nadal wyzwaniem.** Dostęp

TEMAT Z BLISKA:

Rosnące koszty odtworzenia katalizatorem wzrostu czynszów rynkowych

Potrzeby obecnych klientów z branży logistycznej mają wpływ na koszty odtworzenia w odniesieniu do nieruchomości logistycznych. Gwałtownie rosnące koszty odtworzenia opierają się na wielu trendach strukturalnych: (i) działalność klientów jest złożona, wymaga wyposażenia obiektów w droższe rozwiązania zwiększające wydajność i pomagające realizować cele zrównoważonego rozwoju; (ii) wyższe opłaty za tzw. wpływ środowiskowy i bardziej rygorystyczne miejscowe przepisy budowlane; oraz (iii) niedobór możliwych do zagospodarowania gruntów typu infill zlokalizowanych w pobliżu konsumentów.

Na całym świecie koszty odtworzenia osiągają nowe poziomy. Przy otrzymującej się na tym samym poziomie stopie kapitalizacji i stabilnym środowisku operacyjnym koszty odtworzenia stymulują wzrost czynszów rynkowych. W ciągu ostatnich trzech lat koszty budowy na głównych rynkach, na których deweloperzy działają najbardziej aktywnie, wzrosły o blisko 20 procent w Ameryce Północnej, 25 procent w Europie kontynentalnej, ponad 15 procent w Chinach, 8–10 procent w Japonii i <5 procent w Ameryce Łacińskiej. Na głównych rynkach, odnotowujących wzrost czynszów, koszty gruntów nadal gwałtownie rosną. Jest to widoczne szczególnie na obszarach typu infill położonych w nadmorskich obszarach metropolitalnych USA, gdzie w ostatnim roku powierzchnia najlepszych do zagospodarowania gruntów niemal podwoiła się (np. Greater NYC).

do dobrze skomunikowanych lokalizacji będzie nadal kluczowym kryterium nie tylko pod względem utrzymania doskonałości operacyjnej, ale również pozyskiwania pracowników.

- **Obniżenie stóp procentowych może mieć wpływ na rozwój inwestycyjny.** Realizacja inwestycji może być łatwiejsza, jednak pozyskiwanie gruntów pozostanie kluczową przeszkodą.
- **Główne rynki o największej konsumpcji prawdopodobnie odnotują wysoki wzrost stawek czynszów.** Popyt na powierzchnie zlokalizowane jak najbliżej konsumentów końcowych, przy jednoczesnych dużych trudnościach w zapewnieniu podaży, będzie wywierał presję na stawki czynszowe w przypadku najbardziej funkcjonalnych powierzchni.

Co to oznacza dla klientów?

W 2020 r. dostępność powierzchni na większości rynków nadal będzie ograniczona, co oznacza, że klienci będą zmuszeni planować swoje działania związane z pozyskiwaniem nieruchomości z dużym wyprzedzeniem. Najlepsze lokalizacje i budynki osiągną efektywność operacyjną pod postacią obniżonych kosztów transportu (krótszy czas i mniejsza odległość) oraz lepszego dostępu do pracowników.

Co to oznacza dla inwestorów?

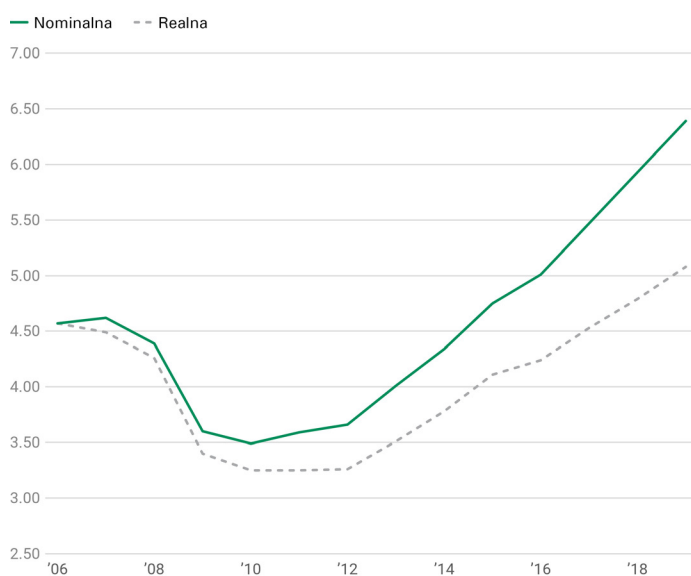
Wraz z modernizowaniem przez klientów łańcuchów, rosną opłaty za wynajem pożądanym mikro-lokalizacji, ponieważ to właśnie one generują efektywność operacyjną. Strukturalne ograniczenia podaży (np. trudno dostępne grunty) będą sprzyjać wzrostowi czynszów, zarówno w perspektywie krótko-, jak i długoterminowej.

Stany Zjednoczone/Kanada

Czynniki strukturalne stanowią podstawę wysokich wyników USA w kolejnym roku. Ponieważ powierzchnie logistyczne, szczególnie na najgęściej zaludnionych obszarach stają się coraz bardziej wartościowym motorem generowania zysków, czynsze w Ameryce Północnej stale rosną. W 2019 r. wzrost stawek czynszu wyniósł 8 procent. W ciągu ostatnich trzech lat rzeczywisty wzrost czynszów w Ameryce Północnej był

Rysunek 3

STAWKA EFEKTYWNEGO CZYNSZU NETTO, USA/KANADA (\$/stopy/rok)



Źródło: Dział Badań Prologis, Consensus Economics

Rysunek 4

REGIONY, W KTÓRYCH ODNOTOWANO NAJWYŻSZE WYNIKI W USA/KANADZIE

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. Toronto | 6. Orange County |
| 2. New Jersey-Nowy Jork | 7. Południowa Floryda |
| 3. LA County | 8. Dallas |
| 4. Seattle | 9. Las Vegas |
| 5. Inland Empire | 10. Portland |

największy, porównując z wynikami innych regionów. Z kolei efektywność operacyjna osiągnięta dzięki modernizacji i unowocześnianiu budynków przyniosła świeżą falę popytu na nowe, większe obiekty na wielu rynkach lokalnych w całej Ameryce Północnej.

Rosnące koszty odtworzenia i lepsze wyposażenie obiektów wprowadzają czynsze na zupełnie nowy poziom. W 2019 r. istotną rolę we wzroście czynszów, poza rywalizacją o ograniczoną powierzchnię, odegrał również rozwój gospodarczy. Koszty odtworzenia dotyczące budynków logistycznych szybko rosły, głównie z powodu braku gruntów, o które walczyli deweloperzy chcący zaspokoić zapotrzebowanie rynkowe. W ciągu kilku ostatnich lat w niektórych gęsto zaludnionych rejonach ceny gruntów wzrosły niemalże dwukrotnie. W całej Ameryce Północnej zwiększyły się też koszty budowy – o ok. 3–5 procent w 2019 r. po 9-procentowym wzroście w 2018 r. Wpływ na taki stan rzeczy mają także płace, koszty materiałów i opłaty komunalne.

Powyższe tendencje są jeszcze bardziej widoczne na obszarach o ograniczonej podaży. Im obiekt logistyczny znajduje się bliżej konsumentów końcowych, tym silniejszy jest popyt ze strony potencjalnych użytkowników i tym mniejsza jest dostępność gruntów pod budowę nowych obiektów w celu zaspokojenia tego popytu. W efekcie tej dynamiki odnotowano najniższe w historii wskaźniki pustostanów, jak również wzmożoną rywalizację o istniejące powierzchnie i grunty. Tym samym metropolie, w których podaż jest mocno ograniczona, odnotowały najwyższy wzrost stawek czynszów. Toronto (18 procent), New Jersey – Nowy Jork (17 procent), południowa Kalifornia (12 procent) i Seattle (12 procent) odnotowały w 2019 r. największy wzrost stawek czynszów na rynkach USA i Kanady.

Europa

W 2019 r. odnotowano najwyższy w historii wzrost stawek czynszów.

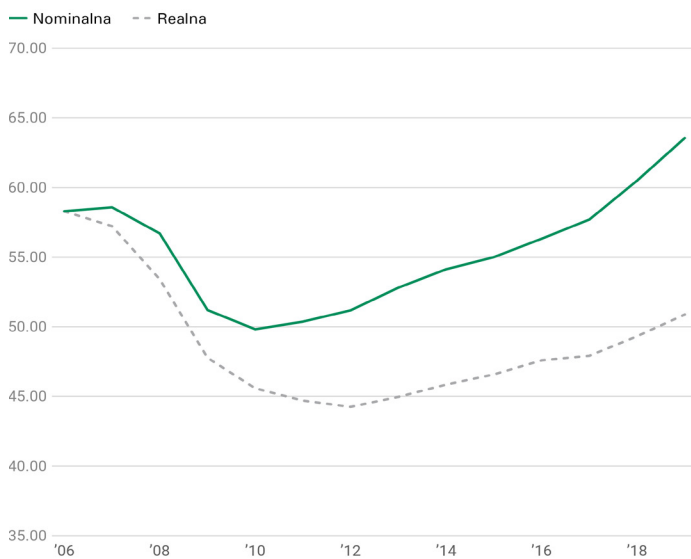
Stawki efektywnego czynszu netto wzrosły o ponad 5 procent w całej Europie, co oznacza najwyższy odnotowany wzrost w historii. Wzrost ten jest spowodowany podwyżkami czynszów bazowych, ponieważ po kilku latach zmniejszania rabatów, na wielu rynkach w całej Europie zniżki są obecnie na bardzo niskim poziomie.

Rekordowo niskie wskaźniki pustostanów i rosnące koszty odtworzenia napędzały wzrost. W 2019 r. warunki prowadzenia działalności utrzymywały się na dobrym poziomie. Nowe budynki oferowane w odpowiedzi na silny popyt przyczyniły się do obniżenia wskaźnika pustostanów w Europie do poziomu zaledwie 3,7 procent – to najniższy wynik spośród porównywalnych regionów na świecie. Niedobór gruntów zwiększa się jedynie na najbardziej znaczących rynkach. Ponadto koszty odtworzenia nadal gwałtownie rosły, ze względu na wyższe wydatki związane z zakupem gruntów i budową. W rezultacie w ocenie ryzyka inwestycyjnego uwzględniono wyższe stawki czynszu w celu osiągnięcia wymaganych zwrotów.

Europa kontynentalna trzeci rok z rzędu doświadcza ponadprzeciętnego wzrostu wynoszącego ponad 6 procent.

W 2019 r. odnotowano dwie istotne tendencje w zakresie stawek czynszu. Pierwsza z nich to dynamiczny wzrost stawek czynszu na dojrzałych rynkach, takich jak region Rhine-Ruhr, południowe Niderlandy, Sztokholm i Praga. Wzrost czynszów był tam napędzany optymistycznymi nastrojami i niedoborem gruntów. Po drugie, wzrost pojawił się na rynkach, które w dalszym ciągu znajdują się w początkowej fazie cyklu wzrostu stawek czynszu,

Rysunek 5
STAWKA EFEKTYWNEGO CZYNSZU NETTO, EUROPA
(\$/stopy/rok)



Źródło: Dział Badań Prologis, Consensus Economics

Rysunek 6
REGIONY, W KTÓRYCH ODNOTOWANO NAJWYŻSZE WYNIKI W EUROPIE

- | | |
|---------------------|--------------|
| 1. Lyon | 6. Budapeszt |
| 2. Górny Śląsk | 7. Warszawa |
| 3. Praga | 8. Paryż |
| 4. Hanower | 9. Hamburg |
| 5. Polska Centralna | 10. Marsylia |

w tym we Francji, Włoszech i w Polsce. Zmieniające się na korzyść warunki rynkowe, przy jednocześnie rosnących kosztach odtworzenia wywierały presję na wzrost stosunkowo niskich czynszów na tych rynkach. Co interesujące, solidny wzrost odczuły też rynki portów morskich otwarte na handel globalny. Rotterdam i Hamburg, jedne z największych terminali kontenerowych w Europie, odnotowały wzrost wynoszący ponad 6 procent. Rynki te wykazały się odpornością w obliczu niedoboru gruntów oraz głębokiego, zróżnicowanego popytu utrzymującego się pomimo napięć związanych z handlem.

Ameryka Łacińska

W Meksyku odnotowano nieznaczny rzeczywisty wzrost czynszów rynkowych. Środowiska operacyjne sektora logistyki na sześciu głównych rynkach w tym kraju pozostają w większości w równowadze, ponieważ całkowita liczba pustostanów na rynku pozostała na stabilnym poziomie ~4,5 procent. Popyt w sektorze nieruchomości logistycznych okazał się znacznie wyższy w porównaniu z innymi sektorami gospodarki. W 2019 roku czynnikami niekorzystnymi dla czynszów były: globalne spowolnienie

produkcji i niski poziom zaufania krajowych przedsiębiorstw. Podsumowując, nastąpił nieznaczny wzrost czynszów rynkowych, ale pozostał nadal poniżej wskaźnika cen konsumpcyjnych oraz poniżej poziomu, którego można by spodziewać się biorąc pod uwagę niski wskaźnik pustostanów i zdrową koniunkturę gospodarczą w USA.

Pierwsze powody do optymizmu w Brazylii. Po niewyraźnych wynikach w ostatnich latach w Brazylii nastąpiło ożywienie. Choć w 2019 r. całkowita liczba pustostanów na rynku pozostała wysoka, warunki operacyjne dla nowoczesnych budynków na najlepszych rynkach oferujących bezpieczne lokalizacje znormalizowały się, a wzrost czynszów przekroczył lokalną inflację. Przepływy kapitału do sektora nieruchomości logistycznych pozostają silne, do czego przyczyniają się cięcia stopy procentowej SELIC o 200 punktów bazowych (oprocenowanie pożyczek jednodniowych w Brazylii) – co przekłada się na znaczne zmniejszenie stóp kapitalizacji. Rzeczywiste czynsze rynkowe pozostają ~35 procent poniżej wartości szczytowej z poprzedniego cyklu w 2014 r. i wydaje się, że cykl koniunkturalny ma mocniejsze podstawy.

Azja

W Japonii wzrost stawek czynszów utrzymywał się na stałym poziomie. Obok stabilnych warunków ekonomicznych i poprawiających się podstaw rynku nieruchomości logistycznych we wszystkich japońskich segmentach rynku odnotowano nieznaczny wzrost stawek czynszów wynoszący 0,5–1,5 procent. Jest to wciąż poniżej oczekiwań formułowanych na podstawie tendencji, ale zgodnie z obecnie niską inflacją. W 2019 r. odżyły rynki Tokio i Osace, a rekordowy poziom popytu wchłonął tam nowe i istniejące budynki, prowadząc do obniżenia wskaźników pustostanów do niskich, jednocyfrowych wyników. Obiekty typu Last Touch w Tokio odnotowały największe wzrosty czynszów, są one jednak skromne w porównaniu z innymi nasyconymi rynkami globalnymi.

Wzrost czynszów w Chinach na ugruntowanych rynkach oraz rynkach wschodzących odznaczał się zróżnicowaniem. Ograniczona podaż w głównych obszarach metropolitarnych doprowadziła do solidnego wzrostu wynoszącego około 5 procent. Silny i zróżnicowany popyt ze strony klientów w zintegrowanych lokalizacjach miejskich spowodował wzrost cen, szczególnie w przypadku Szanghaju, Pekinu i Guangzhou. Z kolei rynki z mniej ograniczoną podażą, szczególnie Chiny Zachodnie, odnotowały spadki stawek czynszów ze względu na tymczasowo sprzyjającą koniunkturę podaży połączonej ze słabością sektora motoryzacyjnego. Istnieją jednak różnice w zakresie segmentów rynku: te zlokalizowane bliżej centrów miejskich odczuły silniejszy wzrost dzięki popytowi ze strony przedsiębiorstw z branży 3PL i sprzedawców detalicznych. Przy znaczącej ekspansji rynków powiązanych z handlem, wynikającej z obszernych baz konsumentów, sektor nieruchomości logistycznych nie ucierpiał ze względu na sytuację geopolityczną, choć pozostaje ona nadal kluczowym zagrożeniem.

ANEKS:

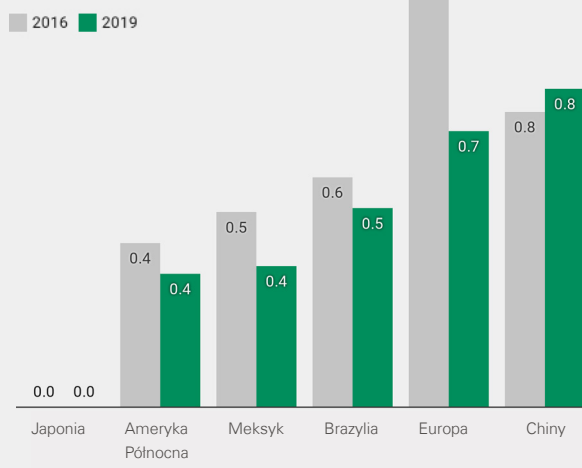
Poziomy tzw. wakacji czynszowych w ujęciu globalnym

W niniejszym raporcie Dział Badań Prologis analizuje stawki efektywnego czynszu netto. Stawki efektywnego czynszu netto są zasadniczo pomniejszone o okresy zwolnienia z czynszu (tzw. wakacje czynszowe). W ten sposób jesteśmy w stanie uchwycić zmiany w prawdziwych ekonomicznych warunkach oferty. Od naszego raportu dotyczącego 2016 r. poziomy wakacji czynszowych obniżyły się w ujęciu globalnym, co przedstawiono poniżej:

Rysunek 7

OKRESY ZWOLNIENIA Z CZYNSZU W UJĘCIU GLOBALNYM

W miesiącach na rok



Źródło: Dział Badań Prologis

2020: Prognozy działu badań Prologis

Można zauważyć podobieństwa między rokiem 2020 a 2019, jak trudne miejscowe warunki rynkowe i intensywna koncentracja na modernizacji łańcuchów dostaw. Są one jednak osadzone w środowisku niepewności wynikającej z uwarunkowań geopolitycznych i zawirowań gospodarczych. W związku z tym, że równowaga rynkowa między popytem a podażą okazała się głównym wyznacznikiem trendów dotyczących wynajmu, w 2020 r. Dział Badań Prologis oczekuje dalszych wyników w tym zakresie. Przypadki nadwyżkowych wyników pojawią się prawdopodobnie na obszarach, gdzie istnieją przeszkody strukturalne dla dalszego rozwoju, np. w postaci ograniczeń gruntowych, rygorystycznego planu zagospodarowania przestrzennego i trudnego dostępu do pracowników, które przekładają się na wysokie koszty gruntów i budowy. Podczas gdy jakiegokolwiek rozluźnienie w polityce stóp procentowych może przyczynić się do ewentualnego rozwoju, przeszkodą pozostanie dostępność gruntów do rozwoju.

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 zrzuca 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 przyszłości są uzasadnione nie możemy zagwarantować, że wszelkie takie stwierdzenia okażą się prawidłowe. 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, przejęciach 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 90 milionów metrów kwadratowych w 19 krajach (stan na 31 grudnia 2019r.; po przejęciu portfolio IPT w dniu 8 stycznia 2020 r. oraz portfolio LPT w dniu 4 lutego 2020 r.). Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne ponad 5 500 różnym klientom obejmującym dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.

Przypisy końcowe

¹ Regionalne i globalne stopy wzrostu stawek czynszów, o których mowa w całym dokumencie, to średnie ważone stóp wzrostu, do określenia których wykorzystano jako wagi szacunki przychodów rynkowych.

² Indeks czynszów nieruchomości logistycznych publikowany przez Prologis wprowadzono w 2015 r. jako sposób na skwantyfikowanie i analizę trendów w zakresie wzrostu czynszów w całym globalnym sektorze nieruchomości logistycznych. Wążony przez szacowane całkowite dochody rynkowe; ważona z wykorzystaniem szacunkowych dochodów operacyjnych netto PLD ~8%

³ Przegląd CBRE, NAI, Solili i Prologis dotyczący nowoczesnych obiektów.