

Végérvényesen átalakul a raktárpiac: hogyan változik a jövőben a logisztikai ingatlanok iránti kereslet?



Prologis Park Grande, Mexico City, Mexico

A világméretű járvány örökre megváltoztatta a logisztikai ingatlanszektor: az ellátási láncokkal kapcsolatos döntések minden eddiginél holisztikusabbá, adatvezéreltebbé és időszzerűbbé váltak. Ennek a fordulatnak a háttérében is ugyanazok a tényezők – az urbanizáció, a digitalizáció és a demográfia – állnak, mint amelyek az életünket, a munkavégzési és a vásárlási szokásainkat is megváltoztatták.

Ebben a jelentésben különválasztjuk a világjárvány által generált átmeneti emberi és vállalati reakciókat az ellátási láncok jövőjét tartósan befolyásoló tényezőktől. A Prologis Research a COVID-19-hez kötődő korlátozások miatt megnövekedett keresletnek köszönhetően például 2021 közepe és vége között meredek emelkedést valószínűsít az élményközpontú, (pl. utazásra és szórakozásra irányuló) kiadások a hagyományos, üzletekben történő vásárlások terén. A logisztikai ingatlanok iránti keresletet tartósan befolyásoló tényezők közé az alábbiak tartoznak:

1. Emelkedett a logisztikai ingatlanok iránti kereslet hosszú távú strukturális növekedési rátája.

A logisztikai ingatlanok iránti keresletre vetített, fogyasztásorientált használat növekedett, míg a termelés- és kereskedelemorientált használat visszaesett.

2. A technológia és a demográfiai tényezők átalakítják a kiskereskedelmet. A fogyasztók magasabb szolgáltatások iránti igénye egyre erősebb. A Prologis Research előrejelzése szerint az e-kereskedelem globális lefedettsége a következő öt évben kb. évi 150 bázisponttal emelkedik. A hagyományos

kereskedelem versenyképességének fenntartásához egyre gyorsabb készletfeltöltési rendszerekre lesz szükség.

3. A logisztikai jogyakorlatok világszerte elterjednek. A vállalatok globális terjeszkedése egyre inkább próbára teszi az ellátási láncok alkalmazkodóképességét és rugalmasságát, ami fokozza az igényt a korszerű raktárak és a decentralizált ellátási láncok iránt. Ez a világméretű növekedés, amely mellé bővülő fogyasztói kör is társul, várhatóan 2 787 091 000–3 716 122 000 négyzetméternyi modern logisztikai ingatlan iránti igényt generál a következő ciklusban.¹

4. A raktárak elhelyezkedése minden eddiginél fontosabbá válik a logisztikai ingatlanpiac ügyfelei számára. Az ellátási láncok hossza nemcsak a versenyelőny elsődleges tényezői a, hanem a vállalkozások pénzügyi teljesítményének is meghatározó tényezői maradnak.

5. Csökken a kereslet árrugalmassága. A hálózattervezési döntések olyan bevéeltermelési és költségellenőrzési előnyökkel járhatnak, amelyek jelentősen meghaladják az ellátási lánc teljes költségének mindössze 5 százalékára rugó ingatlanköltségeket.²

Miközben a gazdasági változóktól való függés megváltozott, a vállalkozások működése nem fog alapjaiban átalakulni. Számos kis- és középvállalkozás függ a helyi gazdasági és beruházási trendektől. Azoknál az ügyfeleknél, akik nyitottak az átalakuló kiskereskedelmi és ellátási láncokkal kapcsolatos új stratégiák iránt, az ellátási lánc jövője és a kiskereskedelemre gyakorolt párhuzamos hatása hosszú évekre meghatározhatja a keresletet és a fogyasztói profilokat.

1. Emelkedett a logisztikai ingatlanok hosszú távú strukturális növekedési rátája.

A gazdasági növekedés eredményeként több logisztikai ingatlanra van szükség, mint korábban. A fogyasztás világszerte a kereslet elsődleges hajtóerejévé vált. A kiskereskedelmi forgalom fokozottabb mértékben összefügg a logisztikai kereslet növekedésével, mint a korábbi tényezők, a gyártás és a kereskedelem [lásd 1–4. ábra]. A fogyasztási szokásaink változásai is tovább erősítik ezt az átalakulást, mivel az e-kereskedelem helyigénye nagyobb.

2. A technológiai és a demográfiai tényezők átalakítják a kiskereskedelmet.

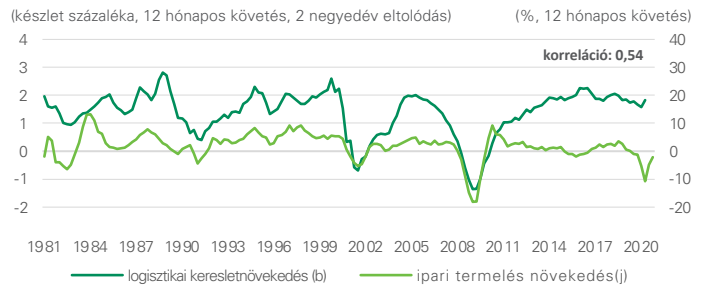
A demográfiai trendek, a technológia gyors ütemű fejlődése és a koronavírus-járvány átalakította nemcsak az életünket, hanem azt is, hogy mi minden következhet be, amivel korábban nem számoltunk. Mindez hatalmas fejlődést indított el a kiskereskedelemben és bővülést hozott a logisztikai keresletnek is. Az Y-generáció, avagy a digitális bennszülöttek nemzedéke, akik jelenleg a világ népességének 23 százalékát teszik ki,³ magasabb jövedelmi szintre léptek, és ma már ők a kiskereskedők első számú célcsoportja. Ezzel egyidejűleg tovább növekszik a kétkeresős háztartások száma.⁴ Az internet mint kereskedelmi felület térnyerése világszerte folytatódik; az elmúlt évtizedben mintegy 2 milliárd ember számára vált elérhetővé.⁵ A fogyasztók elvárásai hosszú távon is magasabbak lettek; a vásárlók a kényelmet, a választékot, a megbízhatóságot és az azonnali elérhetőséget várják el. Az új digitális lehetőségek és a kényelem iránti együttes igény újabb lendületet adott az e-kereskedelem terjedésének. 2011 és 2020 között az e-kereskedelem aránya a kiskereskedelmi áruk világszintű forgalmára vetítve kb. 4 százalékról mintegy 20 százalékra nőtt.⁶

A koronavírus-járvány és a „maradj otthon” kampány miatt megemelkedett online rendelések következtében az e-kereskedelem tovább bővült, olyan beruházásokat indítva el az ellátási láncokban, amelyek további növekedést generálnak.

Az e-kereskedelem globális lefedettsége 2020-ban a járvány hatására kimagasló ütemben, 390 bázisponttal növekedett, amely körülbelül ötévesi fejlődéssel egyenértékű [lásd 7. ábra]. Az idősebb fogyasztók és az e-kereskedelemre késve áttérők, illetve a kiskereskedők rákényszerültek az online vásárlásra való áttérésre. A szolgáltatásokra és a hagyományos bolti vásárlásokra vonatkozó járványügyi korlátozások miatt elképzelhető, hogy

1. ábra

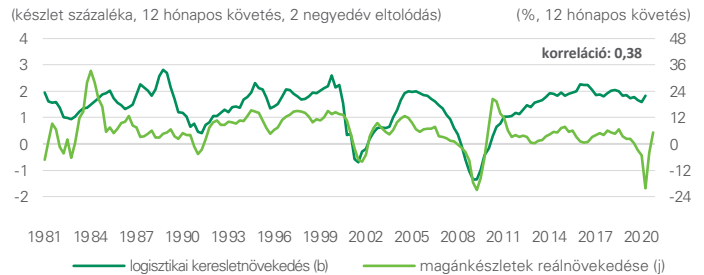
LOGISZTIKAI KERESLET VS. IPARI TERMELÉS



Note: Logistics demand is net absorption as a percent of stock, major U.S. markets; Industrial Production: Manufacturing Index (2012=100) Sources: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, Board of Governors of the Federal Reserve System, Prologis Research

2. ábra

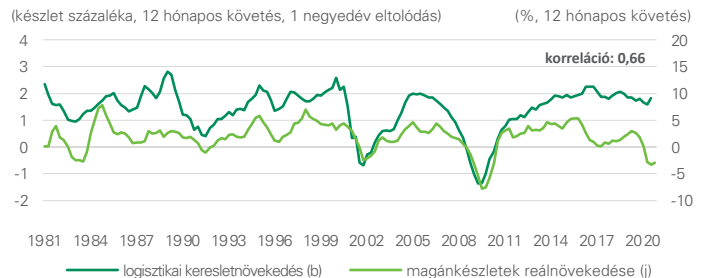
LOGISZTIKAI KERESLET VS. IMPORT



Note: Logistics demand is net absorption as a percent of stock, major U.S. markets; imports are in chained 2012 dollars. Sources: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, U.S. Bureau of Economic Analysis, Prologis Research

3. ábra

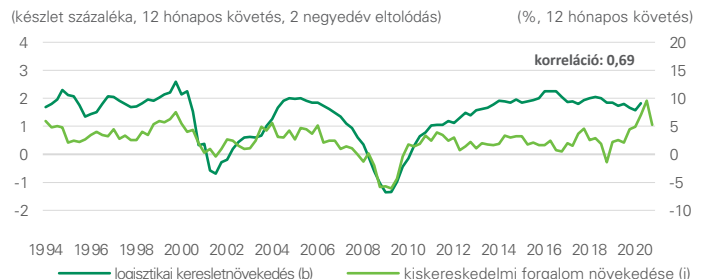
LOGISZTIKAI KERESLET VS. KÉSZLETEK



Note: Logistics demand is net absorption as a percent of stock, inventories are in chained 2012 dollars. Sources: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, U.S. Bureau of Economic Analysis, Prologis Research

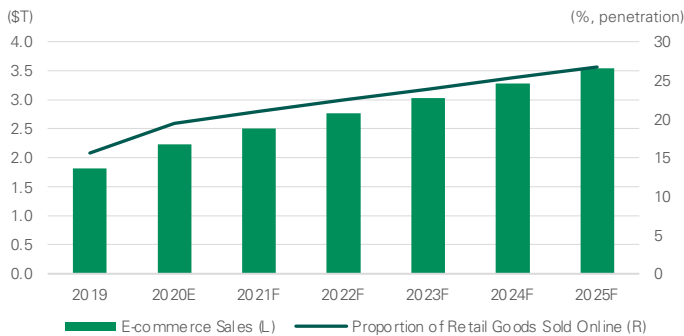
4. ábra

LOGISZTIKAI KERESLET VS. KISKERESKEDELMI FORGALOM



Note: Logistics demand is net absorption as a percent of stock, major U.S. markets; core retail sales excludes auto, gas, and food services. Sources: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, U.S. Census Bureau, U.S. Bureau of Economic Analysis, Prologis Research

5. ábra

GLÓBÁLIS E-KERESKEDELMI ELADÁS ÉS NÖVEKEDÉSI RÁTA

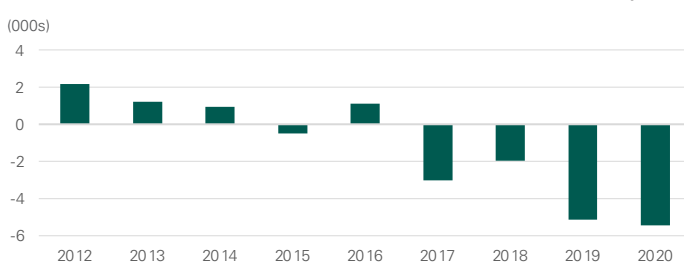
Source: Euromonitor, Prologis Research forecast

az e-kereskedelem bővülése a lakosság átlottottsági szintjének növekedésével átmenetileg mérséklődik, és a fogyasztók a korlátozások enyhülésével újra felfedezik majd a személyes vásárlás, utazás és szórakozás varázsát. A kiskereskedelem strukturális átalakulása (e-kereskedelem előretörése) azonban már a koronavírus-járvány előtt elkezdődött.

A Prologis Research előrejelzése szerint az e-kereskedelem az alábbi okok miatt a jövőben tovább növekszik:

- Az online kereskedelem méginkább elterjedtebbé válik, amint egyre többek számára válik elfogadottá.
- A járvány alatt vagy amiatt bevezetett innovációk és az ellátási láncokban végrehajtott beruházások fokozzák az online megoldások versenyképességét. Ez különösen érvényes azokra a szegmensekre, amelyeknél az e-kereskedelem elterjedtsége a járványt megelőzően alacsony volt. Ide tartozik például az élelmiszerek és a lakberendezési cikkek értékesítése.
- A hagyományos kiskereskedelem előtt a közeljövőben álló kihívások feltehetően mérsékelik a fogyasztókért a jövőben folytatott versenyt. Az USA-ban, 2017 és 2020 között nettó értéken több mint 15 000 kiskereskedelmi üzletet zártak be [lásd 6. ábra].⁷

6. ábra

A KISKERESKEDELMI ÜZLETEK SZÁMÁNAK NETTÓ VÁLTOZÁSA, U.S.

Source: Coresight

A hagyományos kiskereskedelem csak akkor maradhat versenyképes, ha ugyanolyan kényelmes és megbízható szolgáltatásokat kínál, mint az online vásárlás. Ha a járvány lecsengésével egyaránt tudunk majd online és az üzletekben is vásárolni az fokozni fogja a magasabb árú készletek iránti igényt ami miatta készlethiány elkerülése érdekében, könnyen elérhető és gyors áru feltöltési rendszerekre lesz szükség.

Az online megrendelések teljesítéséhez a hagyományos értékesítéshez⁸ képest háromszor nagyobb raktárterületre van szükség. Ennek az okai az alábbiak:

- A teljes árukészletet raktárban kell tárolni.
- A webshopok nagyobb termék választék bemutatására alkalmasak.
- Az értékesítés fokozottabb sérülékenysége miatt nagyobb készlet szintekre van szükség.
- A csomagszállítás több helyet igényel, mint a raklapos szállítás.
- Számos e-kereskedelmi tevékenységnek részei bizonyos érték növelő tevékenységek is, mint például az összeszerelés és a visszirányító logisztika.

A használat fentiekből adódó intenzitása jelentős keresletbővülést eredményez, ahogy a kiskereskedelemben forgalmazott árukat egyre nagyobb arányban értékesítik az interneten keresztül. Ha csak a részesedéseknek az (azonos forgalom alapján) előre jelzett átrendeződését nézzük, 2025-ig évente várhatóan az is kb. 11 612 880 négyzetméternyi vagy még nagyobb logisztikai többletigényt jelent csak az USA-ban és Európában.⁹

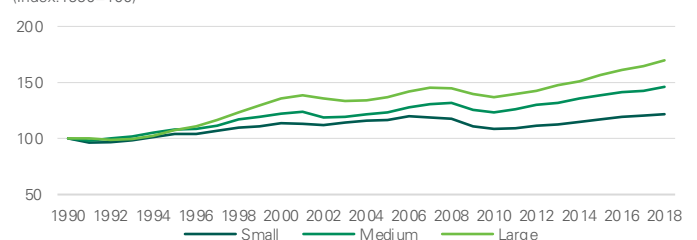
3. A logisztikai jógyakorlatok világszerte elterjednek.

A kiskereskedelmi értékesítésben és az ellátási lánc-menedzsmentben rendelkezésre álló adatok és technológia hasznosítása olyan versenyelőnyhöz juttatja a vállalatokat, amely révén hatékonyabban tervezhetik és bővíthetik a vállalati működésüket. A fogyasztók világszerte emelkedő száma növelte azoknak a vállalatoknak a növekedési lehetőségeit, amelyek képesek az üzleti tevékenységüket képesek új helyszínekre is kiterjeszteni. A külföldi vállalatok a logisztikai ingatlanokkal kapcsolatos követelményekkel és az ellátási láncot érintő jógyakorlatok ismeretében tervezik a tevékenységüket az új helyszíneken, ami ezeken a helyszíneken is megteremti az igényt a korszerű logisztikai létesítmények iránt. A jellemzően szilárd pénzügyi háttérrel és jelentős technológiai erőforrásokkal rendelkező nagyvállalatok, gyorsabb ütemben növekedtek, mint a kis- és középvállalkozások, amelyeknek gyakran nem áll módjukban, hogy a jógyakorlatokat alkalmazzanak és a nagyvállalatokhoz hasonló mértékben kiaknázzák az új helyszíneken a növekedési lehetőségeket [lásd 9. ábra]. A korszerű logisztikai megoldások jelenlegi átlagos térigénye végfogyasztói háztartásonként kb. 3,25 négyzetméter. Ha ez az érték 2030-ra kb.

7. ábra

A FOGLALKOZTATÁS NÖVEKEDÉSE ÜZLETI MÉRETEK SZERINT

(Index: 1990=100)

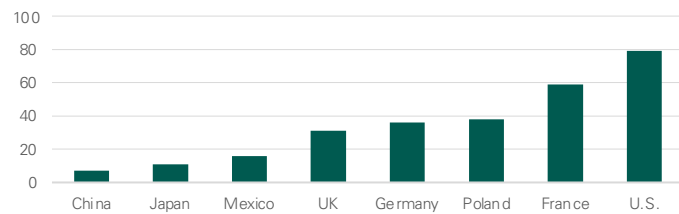


Note: Small defined as <500 employees, medium as 500-9999 employees, large as 10,000+ employees Sources: U.S. Census Bureau, Prologis Research

8. ábra

A MODERN LOGISZTIKAI INGATLAN ELFOGADÁSI ÁRÁNYA

(SF per consumer household)



Note: Modern stock represented as a share of consumer households (those earning at least \$20,000 USD annually (PPP and inflation-adjusted)). Mexico City shown as a proxy for Mexico's domestic distribution configuration. Source: CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, Gerald Eve, Oxford Economics, Armstrong & Associates, Inc., Prologis Research; as of December 2020

3,72–4,65 négyzetméterre emelkedik, akkor kb. 2 787 091 000 és 3 716 122 000 négyzetméter közötti új logisztikai területnyi igény jelentkezik a világ legnagyobb logisztikai piacain.¹⁰

Az ellátási láncokban jelentkező fennakadások felértékeltek a rugalmas alkalmazkodóképesség jelentőségét. Hosszú évtizedeken keresztül a készletezési költségek csökkentése érdekében az ellátási láncok fejlesztésének célja a globalizáció, a költségkülönbségek kihasználása és az „just-in-time” modell alkalmazása volt [lásd 10. ábra]. Az ellátási láncok működését azonban ma már nemcsak természeti katasztrófák, a zsúfoltság és munkaügyi problémák, hanem jelentős kereskedelmi egyezmények újratárgyalásai és világméretű járványok is befolyásolhatják. Az ellátási láncokkal kapcsolatban az alábbi kockázatokat tártuk fel:

- Alacsony raktárkészlet, amely a fogyasztói kereslet gyors változása esetén készlethiányt eredményezhet.
- A kizárólagos beszerzési forrás és az ellátási lánc átláthatatlansága, amelyek negatívan befolyásolhatják az árubeszerzés gördülékenységét.
- Hosszú átfutási idők és fennakadások a kereskedelemben, amelyek miatt az áru nem jut el időben a végfelhasználókhoz.

9. ábra

KÉSZLETEK ÉS ÉRTÉKESÍTÉS ÁRÁNYA, KISKERESKEDELEM

(ratio)



Sources: U.S. Census Bureau, Prologis Research

A magasabb készletszintek hozzájárulnak a rugalmassághoz és növelik a logisztikai ingatlanok iránti keresletet. Az ellátási láncokat meghatározó szemlélet elmozdulása az „just-in-case” modelltől és „just-in-time” modell felé több mint 5–10 százalékos készletnövekedést eredményezhet. A Prologis Research becslése szerint ez a váltás, azonos értékesítési szintekkel számolva, 5 295 473 és 10

591 946 négyzetméter közötti többletkeresletet teremthet évente az USA-ban a következő öt évben a logisztikai ingatlanok piacán.¹¹

Ha a termelési központok a célpiacok közelében helyezkednek el, lerövidülnek a termelési átfutási idők, és a vállalatoknak nem kell a kieső bevételek, elvesztett vásárlók és magasabb költségek problémájával szembenéznie. A bérek ugyanakkor rendkívül magasak ahhoz, hogy a vállalatok az USA-ban és Európa legtöbb országában jelentős visszatelepítéseket hajtsanak végre. A multinacionális vállalatok ehelyett a végfogyasztóikhoz közeli piacokon, így például Mexikóban és Közép-Kelet Európában állították fel termelési központjaikat. Ezzel együtt a fogyasztói termékek gyártásának és az előállításához kapcsolódó ellátási lánc műveleteinek döntő része valószínűleg Ázsiában marad, hiszen egyrészt itt él a világ középsztályának a fele, másrészt vonzó a munkaerő-kínálat és fejlett az ipari infrastruktúra, különösen Kínában.¹² Ez a stratégia két előnnyel is szolgál, hiszen a fogyasztói kör bővülése Kínában az ellátási láncokat is gyökeresen átalakította. Eredetileg ezeket az export céljaira tervezték, ma már azonban a belföldi fogyasztást szolgálják ki.

4. Csökkent a bérleti díjak árának rugalmassága, mivel minden korábbinál nagyobb jelentőségűvé vált a raktárak elhelyezkedése.

Az ügyfelek manapság nyitottabbak a magasabb bérleti díjak elfogadására. Ennek részben az az oka, hogy a bérleti díj nem jelentős tétel az ellátási lánc egyéb költségeivel összehasonlítva (csak kb. 5 százalék).¹³ Ennél lényegesebb azonban az, hogy az ellátási láncokat egyre inkább holisztikusan kezelik, és versenyelőnyt látnak azokban. A legtöbb ügyfél esetében a termékek elérhetőségéből, az áruválasztékból és a gyors kiszállításból eredő fogyasztói igények kielégítéséből származó bevétel jelentős mértékben háttérbe szorítja a logisztikai ingatlanok bérletének többletköltségét. A logisztikai ingatlanoknak a végfogyasztókhoz közelebbi elhelyezkedése csökkenti a szállítási költségeket, amelyek az ellátási láncban kapcsolódó költségek kb. 50 százalékát adják.¹⁴ A Massachusettsi Műszaki Egyetem (MIT) közelmúltban készített, a széndioxid-kibocsátást vizsgáló tanulmánya szerint a városokba telepített kiszolgáló központok 50 százalékkal csökkenthetik a közlekedésből származó károsanyag-kibocsátást (és így a költségeket is).¹⁵ A technológiának köszönhetően csökkent az érzékenység, mivel ennek következtében javult az ügyfelek termelékenysége is, különösen a városokban, ahol jobb a kihasználtság, magasabbak a bérleti díjak és az élőmunka költségei, mint a városon kívüli ingatlanok esetében.

Az urbanizáció és a növekvő fogyasztói igények miatt még inkább előtérbe kerülnek a városok által nyújtott előnyök.

A városokban élő lakosság száma az elmúlt 30 évben világszerte megkétszereződött, és az előrejelzések szerint a következő 30 évben újra megduplázódik¹⁶, ami egyaránt jelentős hatással lesz a fogyasztásra, a közlekedésre és a földhasználatra. Mindegy, hogy az árunak az üzletek polcaira vagy a vevő lakásához kell érkeznie, a fogyasztók hozzászoktak az egyre magasabb szintű szolgáltatásokhoz. A sűrűsödő fogyasztási központok nagyobb bevételek elérését teszik lehetővé, miközben a növekvő fogyasztói igények és a zsúfoltság világszerte egyre komolyabb kihívások elé állítják ellátási láncokat. A végfogyasztókhoz közelebb fekvő logisztikai ingatlanok

révén a végfogyasztók otthonai és a kiskereskedelmi üzletek gyorsabban megközelíthetőek lesznek, a szállítási költségekben pedig megtakarítások érhetőek el. Főként ezek a tényezők biztosítanak versenyelőnyt ma és a jövőben is.

Összefoglalás

A kiskereskedelmi és az ellátási láncok tervezését továbbra is a demográfiai, a gazdasági és a technológiai megatrendek alakítják, amelyek révén a logisztikai ingatlanok iránti kereslet hosszú távú struktúráis növekedési rátája a következő évtizedben és azután is növekedni fog. A Prologis Research továbbra is figyelemmel kíséri az ellátási lánc változásait. Következő tanulmányunkban azt vizsgáljuk meg: hogyan reagál a szállítmányozás a jövőbeli strukturális változásokra.

Jövőbe tekintő kijelentések

A jelen anyag nem tekinthető értékpapírok eladására vonatkozó ajánlatnak vagy értékpapírok vételére vonatkozó ajánlati felhívásnak. A jelen anyagnak nem célja bármilyen cselekvésre való ösztönzés, kizárólag a Prologis ügyfeleinek általános tájékoztatása.

A jelentés részben általunk megbízhatónak tartott nyilvános információkon alapul, azonban nem állítjuk, hogy ezen információk pontosak vagy teljes körűek, ezért ezekre nem lehet hivatkozni. A jelentés nem tartalmaz a benne foglalt információk pontosságára és teljességére vonatkozó kijelentést. A kifejtett vélemények kizárólag a jelentésben szereplő időpontban érvényes saját véleményeink. A Prologis minden felelősséget kizár a jelentéssel kapcsolatban, beleértve a jelentésben szereplő vagy a jelentésből származó kijelentésekkel, hibákkal vagy hiányosságokkal kapcsolatos közvetlen vagy közvetett garanciákat.

Az itt foglalt becslések, előrejelzések vagy feltételezések jövőbe tekintő kijelentések. Bár hisszük, hogy a kijelentésekben megfogalmazott elvárások reálisak, nem garantálhatjuk, hogy ezek a kijelentések helyesnek bizonyulnak. A becsléseket ismert és ismeretlen kockázatok, bizonytalanságok és egyéb tényezők befolyásolhatják, amelynek következtében a tényleges eredmények jelentős mértékben eltérhetnek az előre jelzettektől. E jövőbe tekintő kijelentések kizárólag a jelentés elkészítésének időpontjában érvényesek. Kifejezetten kizárjuk annak kötelezettségét, hogy a jelen anyagban foglalt bármelyik kijelentést frissítsük vagy módosítsuk annak érdekében, hogy az adott kijelentés alapjául szolgáló elvárásainkban vagy körülményekben bekövetkezett változásokkal összhangban legyen.

A Prologis előzetes írásbeli engedélye nélkül a jelen anyag semelyik része (i) nem másolható semmilyen formában és semmilyen módon és (ii) nem terjeszthető.

Záró megjegyzések

1. Oxford Economics, Prologis Research
2. Deloitte, AT Kearney, IMS Worldwide, részvénytársaságok beszámolója, Prologis Research
3. Egyesült Nemzetek
4. UNESCO Statisztikai Intézete (uis.unesco.org); 2020. szeptemberi adatok
5. INemzetközi Távközlési Egyesület, Jelentés és adatbázis a világ távközlési/IKT fejlődéséről és világbanki becslések
6. Euromonitor, Prologis Research
7. Coresight Research, 2021. márciusi adat, nettó érték = üzletnyitások – üzletbezárások
8. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/covid-19-special-report-6-accelerated-retail-evolution-could-bolster>
9. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/covid-19-special-report-5-supply-chain-shifts-poised-generate>
10. Az Oxford Economics 2021. márciusi előrejelzése a fogyasztói háztartásokra; a fő piacok az USA, Európa, Kína, Japán, Mexikó és Brazília
11. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/covid-19-special-report-5-supply-chain-shifts-poised-generate>
12. Világgazdasági Fórum
13. Deloitte, AT Kearney, IMS Worldwide, részvénytársaságok beszámolója, Prologis Research
14. Deloitte, AT Kearney, IMS Worldwide, részvénytársaságok beszámolója, Prologis Research
15. <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/logistics-real-estate-and-e-commerce-lower-carbon-footprint-retail>
16. Egyesült Nemzetek Népesedési Osztály. World Urbanization Prospects: 2018 Revision.

A Prologis Research

A Prologis Research kutatási osztálya négy kontinenst átfogva vizsgálja a piaci alap- és befektetési trendeket, valamint a Prologis ügyfeleinek igényeit, hogy segítséget nyújtson a piaci lehetőségek beazonosításához és a kockázatok elkerüléséhez. A csapat befektetési döntésekhez és hosszú távú stratégiai kezdeményezésekhez járul hozzá, valamint iparági jelentéseket és más kutatási riportokat publikál. A Prologis kutatásai az ügyfelek üzletágait érintő piaci dinamikákat, valamint az ellátási lánc problémáit és a logisztikai- és ingatlanpiaci fejlődését vizsgálják. A Prologis elkötelezett kutatócsapata a vállalat összes osztályával együttműködve dolgozik azon, hogy elősegítse a Prologis piacra lépését, bővülését, akvizícióit és fejlesztési stratégiáit.

A Prologisról

A Prologis Inc. világszerte vezető az ipari ingatlanok területén és kiemelt figyelmet fordít a magas növekedési rátával és magas belépési korláttal rendelkező piacok iránt. 2020. december 31-i adatok szerint a Prologis 19 országban, konszolidált alapon vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül összesen körülbelül 91 millió négyzetméter létesítményt és fejlesztési projektet birtokol részben vagy egészben.

A Prologis körülbelül 5500, különféle piacokon tevékenykedő ügyfelének ad bérbe modern disztribúciós létesítményeket, elsősorban vállalkozási és kiskereskedelmi/online értékesítési területeken.