

INDEKS CZYNSZÓW NIERUCHOMOŚCI LOGISTYCZNYCH | Luty 2021

# Potwierdzona odporność. Indeks czynszów nieruchomości logistycznych Prologis w 2020 roku.



Prologis International Park of Commerce, Tracy, California

**2.9%**

Globalny wzrost czynszów na świecie

**3.2%**

Wzrost czynszów w USA/Kanadzie

**0.3%**<sup>1</sup>

 0,3% wzrost czynszów w Europie<sup>1</sup>
**NAJWYŻSZY WZROST CZYNSZÓW RYNKOWYCH W USA/KANADZIE**

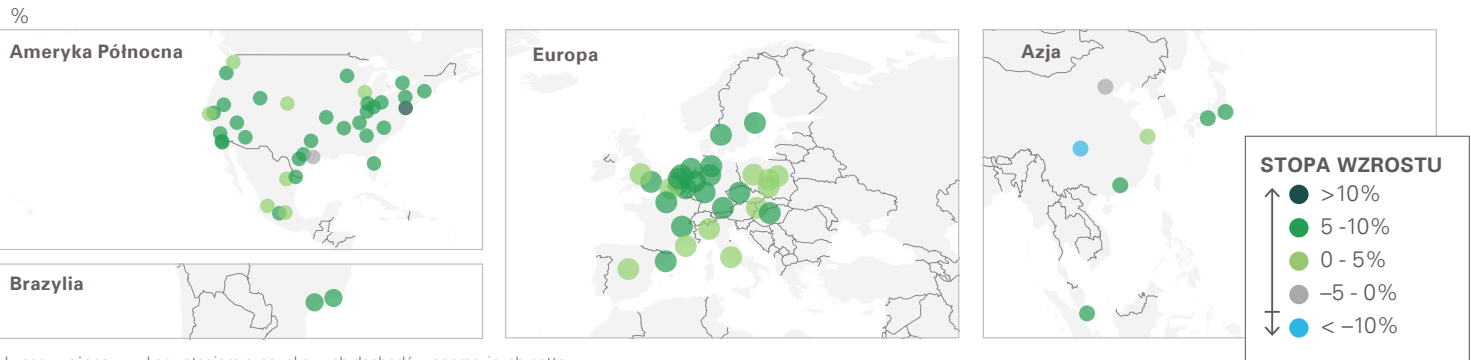
1. Baltimore-Waszyngton D.C.
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville

**NAJWYŻSZY WZROST CZYNSZÓW RYNKOWYCH W EUROPIE**

1. Wielki Londyn
2. Hamburg
3. Frankfurt-Rhein Neckar
4. Hanower
5. Monachium

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 uwzględnianiu 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. Dane liczbowe dotyczące czynszów na szczeblu regionalnym i globalnym to średnie ważone na podstawie szacunkowych przychodów rynkowych.

Rysunek 1

**WZROST STAWEK CZYNSZÓW W 2020 R. W PODZIALE NA RYNKI, 75 NAJWIĘKSZYCH RYNKÓW LOGISTYCZNYCH**

Uwaga: ważona z wykorzystaniem szacunkowych dochodów operacyjnych netto

## Co nowego?

- Pomimo zanotowanego w połowie roku spadku spowodowanego pandemią, trend we wzroście stawek czynszów w skali globalnej poprawił się w końcówce roku 2020. Ostatecznie odnotowany został wzrost o 2,9% w skali roku.
- W Ameryce Północnej ponadprzeciętny popyt zaowocował widocznym wzrostem stawek czynszów.
- Na europejskich rynkach nastąpiło ożywienie, do którego przyczyniły się m.in. ograniczona podaż i rosnące trendy długookresowe.

## Dlaczego ma to znaczenie?

- Wyższy od oczekiwań popyt uwydatnił coraz szerszy wachlarz czynników strukturalnych napędzających zapotrzebowanie na powierzchnie logistyczne. Wśród czynników tych można wyróżnić: przyspieszenie rozwoju e-commerce, ponowna ocena poziomów zapasów oraz potrzeba szybkiego wprowadzania produktów na rynek. W rezultacie na wielu rynkach wskaźnik pustostanów utrzymał się na historycznie niskim poziomie.
- Zwiększyła się gotowość do ponoszenia wydatków na rozbudowę sieci logistycznych, ponieważ klienci dostrzegli, że efektywna dystrybucja w e-commerce oraz szybkie wprowadzanie produktów na rynek pozwala im zachować przewagę konkurencyjną w kontekście generowania dochodów. Jednocześnie koszt przyrostowy nieruchomości logistycznych to wciąż niewielka część całkowitych kosztów łańcucha dostaw, w którym czynsze stanowią około 5%.
- Finansowa strona kosztów odtworzenia wspiera przyszłe wzrosty, ponieważ na wielu rynkach nadal rosły ceny gruntów.

## Co dalej?

- Dział Badań Prologis przewiduje kontynuację trajektorii wzrostu na wszystkich rynkach Prologis w skali globalnej.
- Pomimo utrzymującej się niepewności gospodarczej, strukturalne trendy w zakresie popytu i rosnące bariery dla podaży – takie jak dłuższe procedury uzyskiwania uprawnień i pozwoleń oraz rosnące koszty odtworzenia – wskazują na niestabną odporność.
- Oczekuje się, że ekspansja będzie najbardziej widoczna w lokalizacjach typu „infill”, a rozwój e-fulfillment wpłynie

na to, że użytkownicy nieruchomości logistycznych będą konkurować o najlepsze lokalizacje.

- Ponadprzeciętne wyniki na regionalnych rynkach dystrybucji, które w 2020 r. korzystały z popytu na duże powierzchnie, mogą się w najbliższych latach unormować. Będzie się to działo w miarę, jak nowa podaż zacznie docierać na subrynki o niskich barierach wejścia.

## Rynek globalny

### Kluczowe wnioski

- **Niepewność związana z pandemią spowodowała ujemny wzrost na większości światowych rynków w drugim kwartale 2020 r.** Wyjątek stanowiły Japonia i Brazylia, gdzie przez cały rok odnotowywano stabilny lub dodatni wzrost.
- **Największy wzrost w 2020 r. miał miejsce w Ameryce Północnej i w Brazylii.** Na rynkach tych popyt strukturalny szybko spowodował wzrost cen, ponieważ koszty odtworzenia stale rosły.
- **Spadki były najbardziej dotkliwe na rynkach o dużej podaży.** Do tych rynków, których jest jednak stosunkowo niewiele, należą Houston w USA oraz Polska i Chiny Zachodnie.
- **Większość rynków szybko odczuła ożywienie.** Ponieważ wskaźnik pustostanów utrzymywał się na niskim poziomie, a popyt wciąż był zadowalający, szybko zrezygnowano z rabatów (tzw. „wakacje czynszowe”), których początkowo udzielano, aby zapewnić odpowiedni poziom wynajęcia.
- **W drugiej połowie 2020 roku nastąpił wzrost.** Siła podstawy logistyki, jaką są nieruchomości magazynowe, została poddana testowi i potwierdzona w 2020 roku, podkreślając jednocześnie przyspieszenie trendów strukturalnych, które nastąpiło w wyniku pandemii.

Rysunek 2

**REGIONY, W KTÓRYCH ODNOTOWANO NAJWYŻSZE WYNIKI W 2020 R. W UJĘCIU GLOBALNYM**

1. Baltimore-Waszyngton D.C.
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville
6. New Jersey-Nowy Jork
7. Pensylwania
8. Rio de Janeiro
9. Atlanta
10. Columbus

## Czego możemy się spodziewać w 2021 r.:

- **Zgodnie z oczekiwaniami trendy strukturalne będą napędzać popyt na nieruchomości logistyczne w najbardziej pożądanych lokalizacjach.** Przyszłość łańcuchów dostaw to większa skala, większa odporność, szybsza realizacja i lokalizacje bliżej konsumenta końcowego. Co więcej, aby móc w pełni korzystać z [innowacji technologicznych](#), które zwiększają wydajność i skutecznie odpowiadają na najbardziej palące potrzeby klientów, niezbędne są nowoczesne powierzchnie logistyczne.
- **Dynamiczny wzrost popularności e-commerce zwiększy zapotrzebowanie na powierzchnie zlokalizowane bliżej konsumentów końcowych.** Realizacja zamówień w miastach wpływa na skrócenie pokonywanych odległości, przyspiesza czas dostawy i pozwala optymalizować koszty. Klienci, dla których ważne jest prowadzenie operacji w zrównoważony sposób mogą również spodziewać się [ograniczenia emisji dwutlenku węgla](#) dzięki rozbudowanym sieciom logistycznym obejmującym miejskie centra realizacji zamówień.
- **Zakłócenia spowodowane pandemią będą się utrzymywać.** Lockdown oraz inne środki bezpieczeństwa wprowadzane w odpowiedzi na pandemię COVID-19 mogą ograniczać działalność klientów. Jednocześnie oczekuje się, że niestabilność będzie mniejsza niż w 2020 r., ponieważ wielu klientów ma obecnie lepszy pełny obraz łańcucha dostaw.
- **Rosnące poziomy zapasów powinny przyczynić się do wzrostu popytu.** Wymagania w tym zakresie powinny rosnąć, w miarę jak sprzedawcy detaliczni uzupełniają zapasy i uwzględniają w nich buforę mającą zaspokoić skoki zapotrzebowania konsumentów.
- **Oczekuje się, że ożywienie gospodarcze spowoduje wzrost popytu cyklicznego w drugiej połowie 2021 r.** W oczekiwaniu na sukces programów szczepień zapobiegawczych na całym świecie przewiduje się, że ponowne otwarcie gospodarek będzie oznaczało wzrost gospodarczy generujący popyt cykliczny.
- **Koszty odtworzenia i bariery dla podaży prawdopodobnie wzrosną.** Odnotowano wyższy napływ kapitału ukierunkowanego na logistykę, co z kolei przełożyło się na wzrost konkurencji w przypadku aktywów i inwestycji.

## Co to oznacza dla klientów?

W 2020 r. dostępność powierzchni nieznacznie wzrosła, głównie w miejscach będących ośrodkami podaży. zabezpieczenie powierzchni w lokalizacjach z ograniczonym dostępem do gruntów wymaga zaawansowanego planowania. Zwiększenie efektywności operacyjnej i poziomu wykorzystania magazynów poprzez rekonfigurację łańcucha dostaw może także sprzyjać ekspansji, również w sytuacji braku nadwyżki podaży.

## Co to oznacza dla inwestorów?

Przyspieszenie trendów strukturalnych, takich jak rozwój e-commerce i tworzenie zapasów, zwiększa popyt, szczególnie w lokalizacjach położonych blisko konsumentów końcowych. W 2020 r. popyt był sytuacją powszechną, a jego poziom pozostawał stabilny. Jednak w przyszłości brak możliwości zaspokajania popytu odpowiednim poziomem podaży doprowadzi do jednolitego wzrostu czynszów w lokalizacjach o ograniczonej dostępności gruntów.

## Stany Zjednoczone / Kanada

- **Tempo wzrostu czynszów w 2020 r. kształtowało się na poziomie 3,2% . To oznacza spadek z poziomu 8% w 2019 r. spowodowany przez nową podaż (zgodnie z oczekiwaniami) i pandemię COVID-19 (wbrew oczekiwaniom).**
  - Popyt na nieruchomości logistyczne pozostał dodatni, co przekładało się na wzrost stawek czynszowych przez większą część roku. Nawet gdy na rynku pojawiło się ponad

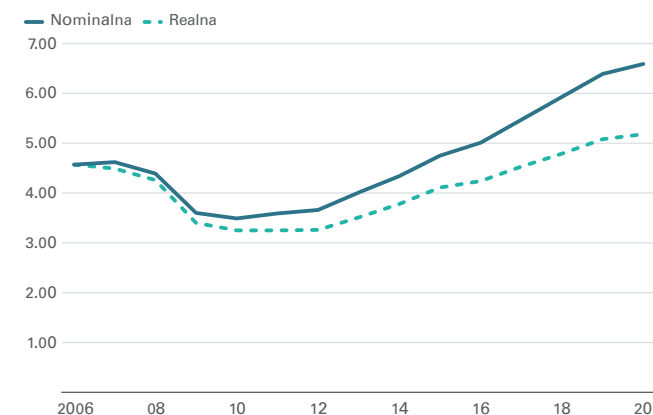
28 mln metrów kwadratowych nowej powierzchni, dzięki zmianom strukturalnym i silnej bazie klientów z kluczowych sektorów gospodarki udało się zagospodarować ten wzrost podaży.

- **Dynamika wzrostu czynszów przesunęła się w kierunku większych i nowszych produktów na wcześniejszych etapach łańcucha dostaw.** W regionie wschodnim w pierwszej dziesiątce rynków znalazły się Toronto i New Jersey/ Nowy Jork, co było wynikiem dobrze rozwiniętego handlu i lokalnych czynników napędzających konsumpcję. Do dużego wzrostu stawek czynszowych przyczyniły się też wysokie bariery dla podaży. Wśród pozostałych liderów w zakresie wzrostu stawek czynszowych w 2020 r. znalazły się największe rynki (tzw. gateway markets), takie jak region Inland Empire, Pensylwania, Dallas i Atlanta. Szereg centrów dystrybucji obsługujących wiele rynków również odnotowało wzrost powyżej 5%, ponieważ wskaźniki pustostanów utrzymywały się na niskim poziomie; wśród tych lokalizacji znalazły się Baltimore, Central Valley, Reno, Nashville i Louisville.
- **Wzrost kosztów odtworzenia i rosące bariery dla podaży wskazują na utrzymujący się kierunek zdolności kształtowania cen.** Nasilająca się konkurencja o ograniczoną liczbę możliwych do zagospodarowania działek napędza wzrost cen gruntów na wielu rynkach w USA. Jednocześnie rosące bariery regulacyjne i opór ze strony lokalnych społeczności ograniczają inwestycje, powodują wzrost kosztów i wydłużanie terminów realizacji. Tendencje te prawdopodobnie pogłębią brak równowagi między podażą a popytem, zwłaszcza na obszarach typu „infill”. Pomimo tego, że na wielu rynkach typu „infill” poza regionem wschodnim, wzrost czynszów w 2020 r. był niezauważalny lub umiarkowanie ujemny (po tym, jak przez kilka wcześniejszych lat rynki te były liderami wzrostów w Ameryce Północnej), to połączenie ograniczonej podaży i powrotu do popytu lokalizacji typu Last Touch® w miarę budowania potencjału dystrybucyjnego wskazuje na przyspieszenie wzrostu czynszów w przyszłości.

Rysunek 3

### STAWKA EFEKTYWNEGO CZYN SZU NETTO, USA/KANADA

\$/stopy/rok



Rysunek 4

### REGIONY, W KTÓRYCH ODNOTOWANO NAJWYŻSZE WYNIKI W USA/KANADZIE

1. Baltimore-Waszyngton DC
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville
6. New Jersey-Nowy Jork
7. Pensylwania
8. Atlanta
9. Columbus
10. Louisville

Źródło: Dział Badań Prologis, Consensus Economics

## Europa

- **W 2020 r. tempo wzrostu stawek czynszów pozostawało dodatnie.** Efektywne stawki czynszów netto wzrastały powoli, w tempie 0,3% (r/r) dla całej Europy. Stabilność wynikała z wysokości czynszów wywoławczych. W przypadku rabatów, takich jak wakacje czynszowe, odnotowano tymczasowy wzrost, po czym do końca roku powróciły one do niskiego poziomu na większości rynków europejskich. Pomimo chaosu związanego z Brexitem, stawki czynszów w Wielkiej Brytanii utrzymały się na ogólnie stabilnym poziomie, co było możliwe za sprawą silnego popytu i ograniczonej ilości nowych powierzchni magazynowych.
- **Na wyniki rynku wpłynęły czynniki napędzające popyt długookresowy oraz niskie wskaźniki pustostanów.** Popyt generowały branże dostarczające towary niezbędne do zaspokojenia potrzeb życia codziennego, włączając w to e-commerce. Tempo nowej podaży zostało wstrzymane w pierwszych tygodniach pandemii, jednak ustabilizowało się do końca roku. Wskaźnik pustostanów w Europie wzrósł (r/r), ale pozostał na niskim poziomie 4,2%, co oznacza jeden z najniższych wyników w skali globalnej. Rosnące koszty odtworzenia, napędzane strukturalnie przez ograniczenia związane z gruntami, utrzymały się do 2020 r. i zapewniły kontynuację dynamiki wzrostu czynszów.
- **Barierą dla podaży kształtowały tempo wzrostu stawek czynszów.** Ograniczenia związane z gruntami, które przełożyły się na utrzymujący się niski wskaźnik pustostanów, stanowiły wspólny mianownik tych rynków, na których odnotowano największy wzrost stawek czynszowych. Na rynkach takich jak Ren-Ruhra, południowa Holandia, Praga oraz miejskie rynki zabudowy typu „infill” w Londynie i Paryżu, odnotowano najwyższe stopy wzrostu stawek czynszów. Na tych rynkach

popyt jest stabilny i zróżnicowany. Z drugiej strony na rynkach z utrzymującym się wysokim poziomem wskaźnika pustostanów i powierzchniami spekulacyjnymi w budowie odnotowano najwolniejszy wzrost czynszów. W Europie jest tylko kilka takich rynków, a najwięcej jest ich w Polsce.

## Amerika Łacińska

**Meksyk:** W 2020 roku odnotowano umiarkowany spadek netto czynszów rynkowych. Wpisało się to w globalny trend gwałtownej korekty w drugim kwartale, po której nastąpiła stała poprawa. Napędzany przez e-commerce i wzrost eksportu popyt na nowoczesną powierzchnię logistyczną był duży w całym Meksyku. To wpłynęło na utrzymanie się wskaźnika pustostanów na niskim poziomie, pomimo zawirowań gospodarczych. Spadła liczba nowych inwestycji, co wpłynęło na poprawę perspektywy dla dalszego wzrostu czynszów. Meksyk (miasto) i Tijuana powinny być liderami na meksykańskich rynkach, ze względu na silny popyt i bariery dla nowej podaży.

**Brazylia:** Zawirowania gospodarcze związane z pandemią nie zniechęciły największych klientów do rozszerzania działalności na głównych rynkach Brazylii, zwłaszcza tych obsługujących e-commerce. W 2020 r. tempo wzrostu czynszów rynkowych wzrosło o 5,9% z uwagi na popyt strukturalny, rosnące koszty odtworzenia oraz niski wskaźnik pustostanów w przypadku nowoczesnych powierzchni wysokiej jakości. Kolejny rok obniżonych stawek i silnego popytu wśród inwestorów na aktywa logistyczne spowodował znaczne zmniejszenie stóp kapitalizacji.

## Azja

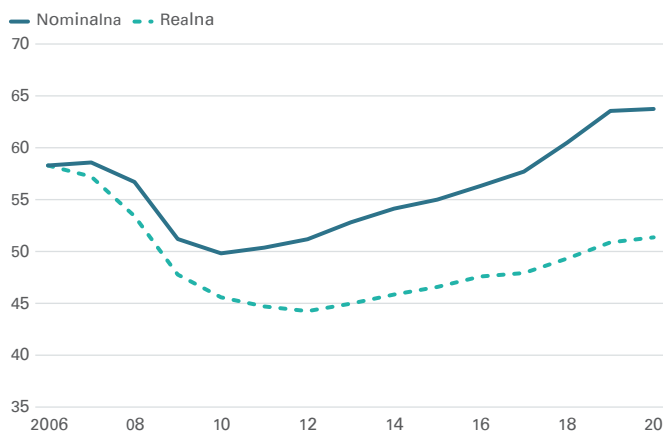
**Japonia:** Czynsze rynkowe utrzymywały się na stałym poziomie dzięki niskiemu wskaźnikowi pustostanów na rynku. Pomimo osłabienia gospodarczego, spowodowanego przez pandemię COVID-19, czynniki strukturalne nadal generowały znaczący popyt na wynajem w całym 2020 r., przekraczając nawet oczekiwania, sprzed wybuchu pandemii. Duże zainteresowanie ze strony sprzedawców detalicznych rozbudowujących sieci dla e-commerce, branży farmaceutycznej i firm oferujących usługi logistyczne przełożyło się na wskaźniki pustostanów w Tokio i Osace na poziomie poniżej 1%. Przy takim niedoborze wolnej powierzchni czynsze rynkowe nieznacznie wzrosły na wszystkich rynkach w Japonii. Ta dynamika prawdopodobnie utrzyma się przez cały rok 2021, ponieważ aktywność w obszarze pre-lease już teraz jest bardzo wysoka w Tokio, co odzwierciedla stałą potrzebę wychodzenia naprzeciw coraz wyższym wymaganiom logistycznym.

**Chiny:** Odnotowano ogólny spadek czynszów rynkowych, ale z dużymi różnicami pomiędzy poszczególnymi rynkami. Szacuje się, że Chiny, jako rynek o historycznie wysokiej stopie wzrostu, w 2020 r. oddał do użytku niemal 9mln metrów kwadratowych powierzchni, co oznacza wzrost o około jedną trzecią r/r. Szok wywołany przez COVID-19 doprowadził do wyhamowania budowy i komercjalizacji nieruchomości. W rezultacie szacuje się, że do końca 2020 r. całkowity poziom pustostanów na rynku wzrósł do około 20%. Dzięki większej dostępności na wielu rynkach, stawki czynszów spadły ogółem o 4%. Spadek ten był najbardziej dotkliwy na rynkach, które jeszcze przed pandemią charakteryzowała wysoka podaż, tj. w zachodnich Chinach, częściach północnych Chin, takich jak Shenjang i Tianjin, oraz w Wuhan. Na rynkach tych odnotowano dwucyfrowe spadki, przez co czynsze rynkowe spadły znacznie poniżej poziomu czynszów uwzględniających koszty odtworzenia. Główne rynki w kluczowych miastach (Szanghaj, Pekin i Guangzhou) nie odnotowały jednak znaczących zmian, kończąc rok z czynszami rynkowymi wyższymi o 2% – choć nadal jest to dość umiarkowane tempo wzrostu, biorąc pod uwagę średnie poziomy historyczne.

Rysunek 5

### STAWKA EFEKTYWNEGO CZYNSZU NETTO, EUROPA

€/mkw/rok



Źródło: Dział Badań Prologis, Consensus Economics

Rysunek 6

### NAJWYŻSZY WZROST, EUROPA

- |                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| 1. Greater London*        | 6. Rhine-Ruhr       |
| 2. Hamburg                | 7. Rotterdam        |
| 3. Frankfurt-Rhein Neckar | 8. Prague           |
| 4. Hannover               | 9. Brussels-Antwerp |
| 5. Munich                 | 10. Stockholm       |

\* Wielki Londyn obejmuje miasto Londyn i południowo-wschodnią Anglię

## 2021: PROGNOZY DZIAŁU BADAŃ PROLOGIS

Po roku pełnym wahań i niepewności oczekuje się, że 2021 dla większości rynków będzie rokiem stabilnego wzrostu. Zwracamy uwagę na czynniki ryzyka dotyczące prognoz, w tym na trwającą pandemię oraz zawirowania polityczne i gospodarcze. Odporność sektora nieruchomości logistycznych przyciągnęła znaczny kapitał. Biorąc pod uwagę te okoliczności, obserwujemy w jaki sposób wspomniany zastrzyk kapitału będzie mógł doprowadzić do powstania obszarów nadwyżki podaży. Utrzymują się istotne strukturalne czynniki sprzyjające popytowi, koszty odtworzenia nieruchomości nadal rosną, a nowa podaż prawdopodobnie nie będzie w stanie zaspokoić popytu na większości rynków, nadając kierunek dla silny wzrost czynszów w tym roku.

### 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 przyszłości 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.

### 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. 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.
3. 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.

Zabrania się (i) kopiowania, kserowania lub powielania w jakiegokolwiek formie w jakikolwiek sposób lub (ii) redystrybuowania jakiegokolwiek części niniejszego raportu bez uprzedniej pisemnej 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 badawczorozwojowy 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 globalnym 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 91 milionów metrów kwadratowych w 19 krajach (stan na dzień 31 grudnia 2020 r.). Prologis wynajmuje nowoczesne obiekty dystrybucyjne ponad 5 500 różnym klientom obejmującym dwie główne kategorie: B2B oraz handel detaliczny/usługi e-fulfillment.