

# 2018: Szélesedő globális növekedés



Prologis Park Eemhaven, Rotterdam, Hollandia

## Újdonságok

- A logisztikai ingatlanok bérleti díjai 2018-ban is jelentős mértékben emelkedtek, nemzetközi szinten 6%-kal.
- Az elmúlt néhány évhez hasonlóan az USA az átlagnál jobban teljesített, itt 8%-os volt a növekedés.
- Több más régióban is jelentős növekedés volt megfigyelhető. Kína a maga 8%-os növekedési ütemével egyértelműen az élen végzett. Európában 5%-kal nőttek a bérleti díjak, azaz 2017-hez képest közel megduplázódott a növekedés üteme; ráadásul több mint 10 évre visszamenőleg ez volt a régióban tapasztalt leggyorsabb ütemű éves növekedés.

## Miért fontos ez?

- Az árazás már hosszabb ideje erős, az üresedési ráták alacsony szintje magasabb bérleti díjakat eredményez, mivel az ügyfelek versenyeznek egymással a rendelkezésre álló területekért.
- Azokon a magas belépési korláttal rendelkező piacokon a legerősebbek a bérleti díjak emelkedésének fundamentumai, ahol az új fejlesztéseket jelentősebb földrajzi, jogi vagy egyéb természetű akadályok gátolják.
- Az egyre kiélezettebb versenyben azok az ügyfelek szerzik meg a legjobb ingatlanokat, akik gondosan előre terveznek és képesek gyorsan reagálni.

## 6%

globális bérletidíj-növekedés

### LEGMAGASABB PIACI BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉS, USA

1. S. F.-öböl térsége
2. Seattle
3. Dél-Kalifornia
4. New Jersey-New York City
5. Austin

## 8%

bérletidíj-növekedés, USA

### LEGMAGASABB PIACI BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉS, EURÓPA

1. Rotterdam
2. Budapest
3. Prága
4. Szilézia
5. Hannover

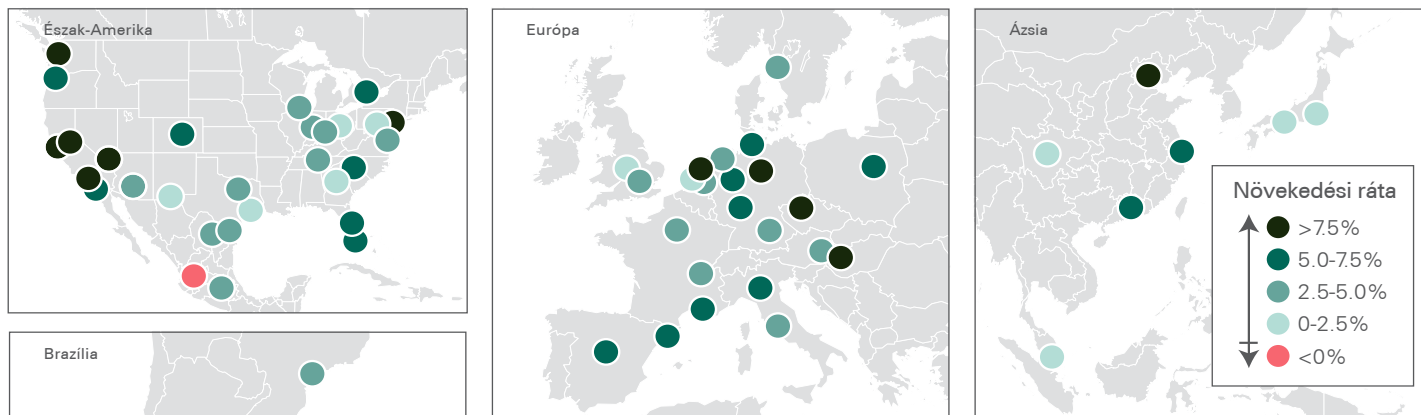
## 5%

bérletidíj-növekedés, Európa

## Milyen fejlemények várhatók?

- Mivel a makrogazdaság változékonysága ellenére az üresedési ráta csaknem rekord alacsony szinten áll, a felhasználók szükség esetén magasabb bérleti díjat is hajlandók megfizetni.
- Az új épületek építési költsége rendkívüli mértékben nő, ami közepes és magas egy számjegyű éves növekedést eredményez, sőt a vezető piacokon erős két számjegyű növekedési értékek figyelhetők meg.
- Az erősödő piaci feltételek miatt a növekedés súlya egyre inkább az európai régióba tevődik át.

## A BÉRLETI DÍJAK NÖVEKEDÉSI ÜTEME 2018-BAN AZ EGYES PIACOKON, A VILÁG 60 LEGNAGYOBB LOGISZTIKAI KÖZPONTJÁBAN



Megjegyzés: a nettó működési bevételre vonatkozó számítások alapján súlyozva

## Globális áttekintés

A 2015-ben bevezetett Prologis logisztikai bérletdíj-index a nettó tényleges bérleti díjak növekedésének trendjeit vizsgálja a logisztikai ingatlanok legfontosabb piacain az Egyesült Államokban, Európában, Ázsiában és Latin-Amerikában. Az általunk alkalmazott különleges módszertan a ténylegesen megfizetett (azaz nem a meghirdetett), árkedvezményektől megtisztított bérleti díjakat veszi figyelembe a modern logisztikai ingatlanok esetében. Az index kialakítása során a piaci árképzésre vonatkozó helyi ismereteinket ötvözzük a Prologis Research globális portfóliójából származó adatokkal.

## A legfontosabb megállapítások

- **Folytatódik a bérleti díjak jelentős emelkedése.** A bérleti díjak emelkedése a 2017-es év hasonló ütemű növekedését követően 2018-ban 6%-os volt.
- **USA: jelentős ütemű növekedés.** Az Egyesült Államokban folytatódott a bővülés, ami a bérleti díjak 8%-os emelkedésével járt. A foghíjbeépített piacok továbbra is jobban teljesítettek az alacsonyabb belépési korláttal jellemzett területeknél.
- **Európa: gyorsuló bővülés.** A bérleti díjak emelkedése 5%-ra nőtt az előző években megfigyelhető 2-3%-hoz képest, mivel a növekedés egyre nagyobb területet érint a kontinensen, csökkent az árkedvezmények mértéke és emelkedtek az irányadó bérleti díjak.
- **Kína: kiemelkedő növekedés.** A bérleti díjak növekedési üteme több tényező együttes hatásának köszönhetően 8%-ra emelkedett, ami jelzi a térségben rejlő kiemelkedő növekedési potenciált, hiszen a kínai megalopoliszok egyre inkább átalakulnak foghíjbeépített piacokká, miközben megnőtt az ügyfelek érdeklődése az A-kategóriás ingatlanok iránt.
- **Jelentősen nőtt az új épületek építési költsége.** Ez a tényező világszerte egyértelműen hatással van a bérleti díjakra.
- **Egyidejűleg négy globális tényező játszik szerepet:**
  - *Kevés kiadó alapterület.* Világszerte – különösen a foghíjbeépített alpiacokon – alacsony (sok helyütt rekord alacsony) a kiadó alapterületek aránya.
  - *Erőteljes kereslet.* A pozitív ciklus és strukturális tényezőknek köszönhetően tovább nőnek az ügyfelek által támogatott igények.

## LEGMAGASABB PIACI BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉS 2018-BAN, GLOBÁLIS SZINTEN

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Észak-Kína               | 6. Rotterdam |
| 2. S. F.-öböl térsége       | 7. Austin    |
| 3. Seattle                  | 8. Budapest  |
| 4. Dél-Kalifornia           | 9. Las Vegas |
| 5. New Jersey-New York City | 10. Prága    |

- *Nő a kereslet a minőségi ingatlanok iránt.* Az e-kereskedelem, a fogyasztóhoz való közelség igénye és a gyorsasággal és a termékek hozzáférhetőségével kapcsolatos növekvő fogyasztói elvárások miatt egyre fontosabbá válik a minőség.
- *A magas és egyre emelkedő fejlesztési költségek a projekt valamennyi aspektusát érintik.* Ebbe beletartoznak a telekárak, a munkaerő költsége, az anyagköltség és a fő- és alvállalkozók által számlázott költségek.
- A várakozásoknál alacsonyabb teljesítmény általánosságban két tényezőnek volt tulajdonítható:
  - *Gyenge/puha gazdasági trendek.* A különféle geopolitikai tényezőkből, többek között a NAFTA kereskedelmi tárgyalásokból eredő bizonytalanság mérsékelte az aktivitást az érintett gazdaságokban.
  - *A túlkínálat szerepe.* Egyes részpiacokon – pl. Atlanta, Pennsylvania középső része, a Chicago I-80 folyosó, Houston, Csungking (Nyugat-Kína), Oszaka (Japán) – túlkínálat jelentkezett, ami korlátozta a bérleti díjak növekedésének ütemét.

## Mi várható 2019-ben?

A működési feltételek megfelelőek, és a kereslet és a gazdaság fejlődésének strukturális tényezői alapján ebben az évben is egészséges marad a fejlődés. Kiemelendő, hogy a bérleti díjak növekedési üteme várhatóan Európában lesz a legmagasabb, mivel a korábbiakban felgyülemlett árképzési erő kontinens-szerte felgyorsítja a bérleti díjak emelkedését. A negatív globális kockázatok közé tartozik ugyanakkor a makrogazdasági ellenszél, ami csökkentheti a befektetési hajlandóságot. Mindazonáltal még ha fokozódik is a tágabb gazdasági környezet változékonysága, a strukturális tényezők egyértelműen a növekedést segítik elő.

## Mit jelent ez...

### az ügyfelek szempontjából?

Az egyre erősödő verseny időszakában azok a logisztikai ügyfelek lesznek képesek a legjobb áron megszerezni a legjobb logisztikai ingatlanokat, akik gondos és alapos tervezési eljárásokat alkalmaznak és hosszabb távra tekintenek előre, így gyorsabban képesek reagálni. Az üresedési ráta elsősorban a foghíjbeépített területeken volt alacsony, és itt nőttek leggyorsabban a pótlási költségek. Tovább növekedett ugyanakkor a városi fogyasztókhoz való közelség fontossága a gyorsabb kiszolgálás érdekében. Az ellátási láncok evolúciója és a piaci alapok egyaránt azt jelzik, hogy ezek a trendek hosszabb távon is fennmaradnak. Az ellátási láncok teljes körű logisztikai tervezése során az idő értékével a fogyasztóktól való távolság függvényeként is számolni kell. Minél közelebb van az ügyfél a fogyasztókhoz, annál jobb. Várakozásaink szerint a bérleti

díjak 2019-ben – még ha alacsonyabb mértékben is – de tovább emelkednek.

### a befektetők szempontjából?

A gyorsan mozgó piacokon az értékelés nem könnyű feladat, és a helyi piacok alapos ismeretét igényli. A strukturális tényezők a növekedést támogatják. Néhány esetben előfordul ugyanakkor túlteljesítés. Az elhelyezkedés minden eddiginél fontosabb tényezővé válik a befektetési döntéseknél. A magas belépési korlátokkal rendelkező és a városi magpiacokat kiszolgáló piacokon az üzleti bővítéssel kapcsolatos terveknek és az ellátási láncokkal kapcsolatos stratégiák átdolgozásának köszönhetően erős kereslet lesz jellemző. Ezekon a piacokon hosszú ideig fennmaradhat az alacsony üresedési ráta és a bérleti díjak emelkedése.

A legfontosabb tényezők 2019-re:

- **A makrogazdasági környezetből eredő bizonytalanság és változékonyság.** Bizonyos gazdasági mutatók (nem széles körű) felpuhulása óvatosságra int. A bizonytalanság (pl. a Brexit és az amerikai-kínai súrlódások) hűti a várakozásokat, ami mérsékelheti a növekedést.
- **Kevés rendelkezésre álló termék.** A rendelkezésre álló alapterület számos piacon rekord alacsony szintű vagy legalábbis megközelíti ezt a szintet, és valószínűsíthetően a közeljövőben is ezen a szinten marad. Az ügyfelek láthatóan előre tekintenek és a hosszú távú bővülési tervekre összpontosítanak.
- **Emelkednek a pótlási költségek.** Az új építésű ingatlanok bérleti díjai még mindig nem érték utol a fejlesztéssel kapcsolatos költségek az utóbbi években tapasztalható gyors növekedését, ami az elkövetkező év folyamán fontos tényező lehet a bérleti díjak emelkedése szempontjából.
- **Egyre fontosabbá válik a helyszín és a minőség.** A megfelelő épület kiválasztása az ellátási lánc hatékonysága és a munkaerő-höz való hozzáférés szempontjából egyaránt alapvető kérdés, és ez még inkább előtérbe kerül a Last Touch® követelményeknek köszönhetően.
- **Kínálati korlátok.** Azok a piacok, ahol kevés a rendelkezésre álló építési telek, továbbra is a regionális átlagnál jobban teljesítenek. Ezek közé a piacok közé tartozik New York, Los Angeles, Észak-Kínában Peking, illetve Hamburg és Lyon.

## Egyesült Államok

**Az USA-ban a bérleti díjak emelkedése 2018-ban ismét kiemelkedő volt, elérte a 8,0%-ot, mivel a gazdasági fejlődésnek és a piaci körülményeknek köszönhetően az ingatlanulajdonosok magasabb bérleti díjakat határozhattak meg.** Az emelkedő munkaerő-, anyag- és telekárak rekord magasságba emelték a pótlási költségeket. Az erőteljesebb gazdasági növekedés, a szerkezeti elmozdulás a decentralizált elosztási hálózatok kiépítése irányába és a készletek felhalmozásának felértékelődése a bérleti díjakkal szemben fokozta a logisztikai ingatlanok iránti keresletet. Annak ellenére, hogy az új építésű ingatlanok aránya rekord szintet ért el a gazdasági cikluson belül, a kereslet meghaladta az új építésű kínálatot, amelynek következtében az üresedési ráta minden korábbiánál alacsonyabb szintre, 4,5%-ra csökkent.

3. ábra  
**TÉNYLEGES PIACI BÉRLETI DÍJAK,  
AMERIKAI EGYESÜLT ÁLLAMOK**



Forrás: IMF WEO, Prologis Research

Megjegyzés: a nettó működési bevételre vonatkozó számítások alapján súlyozva

4. ábra  
**LEGMAGASABB PIACI BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉS, 2018, USA**

1. S. F.-öböl térsége
2. Seattle
3. Dél-Kalifornia
4. New Jersey-New York City
5. Austin
6. Las Vegas
7. Central Valley
8. Toronto
9. Közép-Florida
10. Charlotte

**2018-ban tovább nőtt a bérleti díjak közti különbség az ingatlanok elhelyezkedése alapján.** A magas belépési korlattal jellemzett óceánparti piacok továbbra is jobban teljesítettek a tengerparttól távolabb eső piacokhoz képest; ezen belül két számjegyű bérletidíj-emelkedés volt megfigyelhető Dél-Kalifornia, a San Francisco-öböl, Seattle és New Jersey/New York City piacain. Az emelkedő építési költségek, a kiadó alapterület alacsony aránya és a szomszédos piacokon újonnan kialakult rekordösszegű bérleti díjak több



másodlagos piacon is a bérleti díjak emelkedését eredményezték; ezek közé a piacok közé tartozott Las Vegas, Austin, Portland és Reno.

**Az egyes piacokon belül nőtt a közeli és a távolabb fekvő részpiacok közötti különbség.** Ez elsősorban a távolabb fekvő részpiacokon tapasztalható gyengülő piaci körülményeknek volt köszönhető; ezeken a piacokon az újonnan átadott nagyméretű termék hosszabb ideig állt kiadatlanul. A nulla vagy negatív tényleges bérleti díj növekedéssel jellemzett részpiacok közé tartozik az I-80 (Chicago), Henry County (Atlanta) és Dél-Dallas. A legnagyobb logisztikai piacokon belül a foghíjbeépített területek bérleti díjai 2018-ban háromszoros ütemben emelkedtek a távolabb fekvő részpiacokhoz képest.

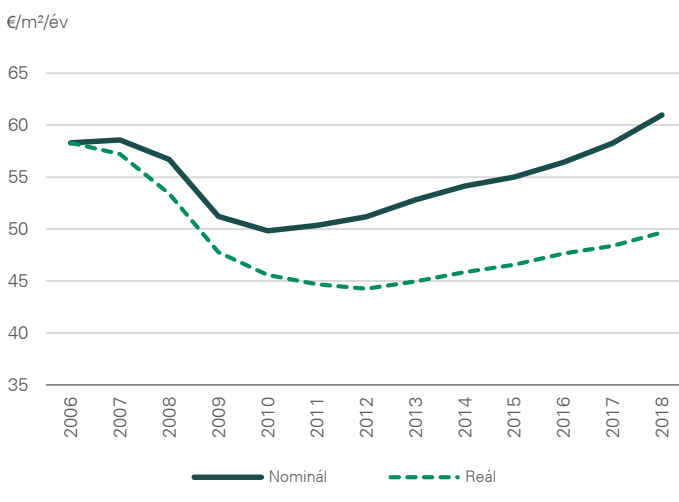
## Európa

**A bérleti díjak emelkedése 2018-ban felgyorsult.** A nettó tényleges bérleti díjak Európa egészén 5%-kal emelkedtek, ami az elmúlt 10 évre visszamenőleg a legmagasabb adat. Ez a növekedés az irányadó bérleti díjak emelkedését és az árkedvezmények csökkenését is tükrözi.

**Több tényező játszott szerepet egyidejűleg.** A piaci alapok erősek, az ügyfelek várakozásai pozitívak, a kereslet élénk, a kínálat erőteljes, a rendelkezésre álló építési telkek kevés, és rekord alacsony szintű, 3,2%-os az üresedési ráta. Másodsorban: a bérleti díjak a korábbi viszonyítási alapokhoz és a pótlási költségekhez képest a legtöbb piacon még mindig alacsonynak számítanak. Harmadsorban: az emelkedő építési költségek és telekárak hatására nőnek a pótlási költségek, ami hatással van a fejlesztési hajlandóságra és a piacok nagy részén felfelé hajtja a bérleti díjakat.

**Az európai kontinens 6%-os növekedésével kiemelkedő szerepet játszott.** Az elmúlt években csak egyes elszigetelt területeken volt növekedés, de a kép 2018-ban érzékelhetően megváltozott, hiszen a növekedés a legtöbb piacon egyidejűleg jelentkezett. Két fő trend volt megfigyelhető. Az egyik: a bérleti díjak erőteljesen emelkedtek egyes érett piacokon (pl. München, Dél-Hollandia, Göteborg, Prága). Ezekon a piacokon a bérleti díjak növekedése az erős piaci alapoknak és a rendelkezésre álló építési telkek

5. ábra  
**TÉNYLEGES PIACI BÉRLETI DÍJAK, EURÓPA**



Forrás: IMF WEO, Prologis Research  
Megjegyzés: a nettó működési bevételre vonatkozó számítások alapján súlyozva

hiányának volt köszönhető. Másodsorban: egyes piacok – többek között Párizs, Varsó, Szilézia és Milánó – a bérleti díj-ciklus korai szakaszában vannak. Ezekon a piacokon a bérleti díjak közelebb vannak az eddigi legalacsonyabb szinthez, és kevésbé aktív a kínálat, ami a piaci feltételek gyors javulását teszi lehetővé.

6. ábra  
**LEGMAGASABB PIACI BÉRLETIDÍJ-NÖVEKEDÉS, 2018, EURÓPA**

- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 1. Rotterdam | 6. Nyugat-Lengyelország |
| 2. Budapest  | 7. Madrid               |
| 3. Prága     | 8. Rajna-Ruhr-vidék     |
| 4. Szilézia  | 9. Barcelona            |
| 5. Hannover  | 10. Le Havre            |

## Más régiók

Ázsiában a bérleti díjak teljesítménye híven tükrözte a piaci fundamentumok állapotát az egyes piacokon. A legfontosabb folyamatok régiók szerint a következők:

- **Japánban** lassú maradt a bérleti díjak emelkedési üteme. A lanya piaci feltételek és az 1,0% körüli alacsony helyi infláció egyértelműen hatással voltak a bérleti díjak alakulására. A kínálati korlátokkal jellemzett területeken, különösen a Tokiói-öböl térségében a bérleti díjak mérsékelt emelkedése volt megfigyelhető a tavalyi évhez képest. Tokió és Oszaka periferikus területein, ahol alacsonyabbak a belépési korlátok, az inflációval megegyező ütemű volt a növekedés. A jövőt illetően a bérleti díjak gyorsabb ütemű emelkedése valószínűsíthető. Annak ellenére, hogy a legmagasabb bérleti díjak tömörödésének hosszan tartó időszaka a vége felé tart, az építési költségek tovább nőnek, és az építő vállalatok továbbra is szelektíven kezelik az árajánlatokat. A küszöbön álló 2020-as tokiói olimpia és a 2025-ös oszakai világkiállítás is hozzájárulnak az építési költségek emelkedéséhez.
- **Kínában** több tényező együttesen járult hozzá a bérleti díjak gyors emelkedéséhez. Elsősorban Észak-Kínában, ahol a helyi önkormányzatok bezáratták a nem megfelelő raktárakat, ami a bérleti díjak 30%-os növekedéséhez vezetett Pekingben, de az ügyfelek kiáramlása következtében Tiencsinben is emelkedtek a bérleti díjak. A kínálati korlátok más 1. szintű városokban is erőteljes bérletidíj-emelkedéshez vezettek. A 3PL, az expressz szállítás és a hideglánc logisztikai vállalkozások különösen aktívak voltak, és országsszerte versenyeztek a bérelhető területekért, hogy megvalósíthassák bővítési terveiket. Annak ellenére, hogy a kínálat országos szinten tovább bővül, az 1. szintű városok és az azokat körülvevő szatellit-városok korlátozták a logisztikai fejlesztéseket a rendelkezésre álló építési telkek hiánya, illetve amiatt, hogy a logisztikai felhasználókból viszonylag alacsony helyi adóbevételük származik. Mivel az ügyfelek rákényszerülnek, hogy a városközpontoktól távolabb keressenek logisztikai ingatlanokat, tovább nő a városon belüli helyszínek értéke, ami kedvező kilátásokkal kecsegtet a fogyasztói központok közelében elhelyezkedő ingatlanok bérleti díjait illetően.

Latin-Amerikában a regionális geopolitikai kilátásokat illető eltérő üzleti várakozások voltak hatással a piaci bérleti díjak alakulására.

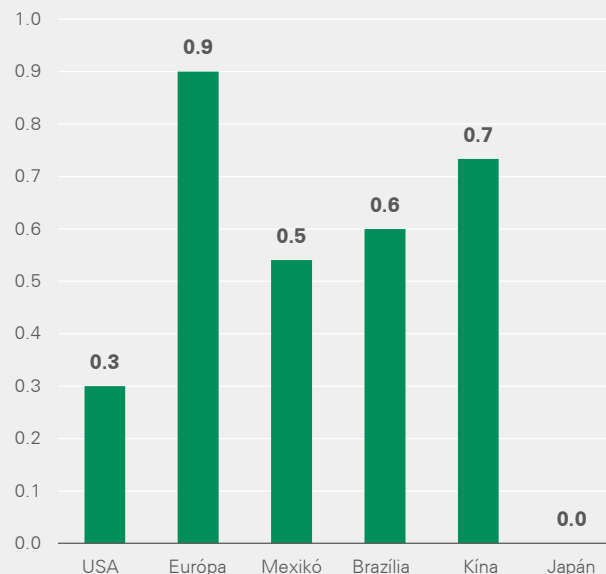
## Betekintés: Az árkedvezmények szintje világszerte

Ebben a riportban a bérleti díjakat nettó tényleges alapon tüntetjük fel. A nettó tényleges bérleti díj alapvetően az ingyenes bérleti díjaktól megtisztított adatokat jelenti. Ezzel a módszerrel érhető el, hogy az ajánlat tényleges gazdasági tartalmát vizsgáljuk. Nemzetközi szinten az ingyenes bérleti díjak a bérleti díjak hozzávetőleg 5%-ának, vagyis az éves díj kevesebb mint egyhavi részének felelnek meg. 2016. évi jelentésünkben kiemeltük, hogy egyes piacokon agresszívan használják az árkedvezményeket, azaz egyes esetekben a teljes bérleti díj akár több mint 25%-ának megfelelő ösztönzőket alkalmaznak. Ez könnyen torzíthatja a bérleti díjak piaci megítélését. Megjegyeztük továbbá, hogy az egész világon Lengyelországban kínálják a legtöbb ilyen kedvezményt. Ennek a jelenségnek az időpontjában ugyanakkor a Lengyelországban ajánlott kedvezmények csökkenni kezdtek, és jelenleg több mint 20%-kal alacsonyabbak, mint 2016-ban.

Bár a kedvezmények mértéke világszerte csökken, vannak eltérések. Európában a kedvezmények mértéke változó, mivel az átláthatóság és a megtérülés mértéke piacoként eltérő. A kedvezmények 2018-ra összességében egyértelműen csökkentek: a 2010-ben mért 2,1 hó/év szintről 0,9 hó/évre. A szintek elmaradnak az USA-ban, ahol a legmagasabb volt a bérleti díjak növekedése az elmúlt években. Japánban, amely a stabilitásáról híres piac, a kedvezmények szintje nulla hó/év. A fejlődő piacok nagyjából hasonló képet mutatnak, Mexikó vezet a sort.

7. ábra

### KEDVEZMÉNYEK MÉRTÉKE (HÓ/ÉV)



- **Mexikóban** a geopolitikai események vegyes hatással voltak a működési környezetre 2018-ban. Az átfogó piaci bérletidíj-növekedés 2018-ban 3%-kal emelkedett a hat fő logisztikai piacon. A határ mentén az USA-mexikói kereskedelmi kapcsolatokat övező bizonytalanság korlátozta a fejlesztési ciklust, ami pozitív kínálat/keresleti egyensúlytalanságot hozott létre 2017-ben és 2018 első felében, a piaci bérleti díjak erőteljes növekedését eredményezve. Amint a NAFTA-val kapcsolatos bizonytalanság csökkent, az USA-kínai kereskedelmi kapcsolat körüli bizonytalanság arra ösztönözte az ázsiai gyártó ügyfeleket, hogy bővítsék mexikói tevékenységeiket, ami tovább erősítette a kedvező feltételeket a termelés-orientált piacokon, például Tijuánában (+5,1% USD) és Monterreyben (+3,7% USD). Az új kormánnyal kapcsolatos bizonytalanságok ugyanakkor hatással voltak az üzleti bizalomra és a peso árfolyamára, ami lassította a bérleti díjak növekedését Guadalajarában. A működési környezet puhasága, valamint a helyi fejlesztők hajlandósága, hogy az árfolyamváltozások ellenére pesóban határozzák meg és fogadják el a bérleti díjat, negatív kereslethez vezetett a dollárban meghatározott bérleti feltételeket és bérleti díjakat illetően. A pesóban meghatározott bérleti díj-emelkedés egységes volt Guadalajarában 2018-ban.
- **Braziliában** a kialakulóban lévő gazdasági fellendüléshez hozzájárult az új kormány piacbarát reformintézkedései következtében kialakult javuló üzleti bizalom. São Paulóban 2018-ban mérsékelt ütemben, 3%-kal nőttek a piaci bérleti díjak.

## 2019-es kilátások

- **A bérleti díjak 2019-ben a növekvő bizonytalanság ellenére is várhatóan emelkedni fognak.** A szinte valamennyi piacon tapasztalható erős alapok garantálják az ingatlanokért folyó versenyt az ügyfelek között üzleti tevékenységük bővítése érdekében.
- **Emelkednek a pótlási költségek.** A fejlesztési költségek emelkedésének üteme rekordokat döntött az utóbbi években. Az új építésű ingatlanok bérleti díjai még mindig nem érték utol a fejlesztési költségek növekedését, ami az elkövetkező év folyamán fontos tényező lehet a bérleti díjak emelkedése szempontjából.
- **Egyre fontosabbá válik az elhelyezkedés és a minőség.** A logisztikai ingatlan kiválasztása az ellátási lánc hatékonysága és a munkaerőhöz való hozzáférés szempontjából egyaránt alapvető kérdés, és ez még inkább előtérbe kerül, mivel az ügyfeleknek meg kell felelniük a Last Touch® követelményeknek is.
- **Kínálási korlátok.** Azok a piacok, amelyeken kevés a rendelkezésre álló építési telek, továbbra is a regionális átlagnál jobban teljesítenek. Ezek közé a piacok közé tartozik New York, Los Angeles, Észak-Kínában Peking, illetve Hamburg és Lyon.

## Záró megjegyzések

1. A Prologis Research létrehozta és kezeli a nettó tényleges bérleti díjak adatbázisát a világ 60 legfontosabb logisztikai piacán. A globális és regionális mutatók számítása a korszerű logisztikai ingatlanok alapterülete és az irányadó bérleti díjak figyelembevételével történik. A Prologis számai eltérőek volnának, mivel nagyobb a kitétsége a magasabb bérleti díj-emelkedéssel jellemzett piacokon.
2. A Prologis Research 2015-ben vezette be az általa kidolgozott Prologis bérletidíj-indexet. A jelen 2018-es beszámoló a bérletidíj-index harmadik frissítése. Ha kíváncsi a korábbi bérletidíj-index jelentésre, kattintson [ide](#).

## 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

## 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 stratégiái 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 ingatlanpiac fejlődését vizsgálják. A Prologis elkötelezett kutatócsapata a vállalat összes osztályával együttműködve dolgozik azon, hogy elősegítse a Prologis piacra lépését, bővülését, akvizícióit és fejlesztési stratégiáit.

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.

## A Prologis-ról

A Prologis Inc. világszerte vezető az ipari ingatlanok területén és kiemelt figyelmet fordít a magas növekedési rátával és magas belépési korlattal rendelkező piacok iránt. 2018. december 31-i adatok szerint a Prologis 19 országban, konszolidált alapon vagy konszolidálatlan vegyesvállalatokon keresztül összesen körülbelül 71 millió négyzetméter létesítményt és fejlesztési projektet birtokol részben vagy egészben.

A Prologis körülbelül 5100, különféle piacokon tevékenykedő ügyfelének ad bérbe modern disztribúciós létesítményeket, elsősorban vállalatközi és kiskereskedelmi/online értékesítési területeken.