

Immobilier logistique : Une demande forte entraînant une augmentation historique des loyers



Prologis Park Kaiser, Fontana, Californie.

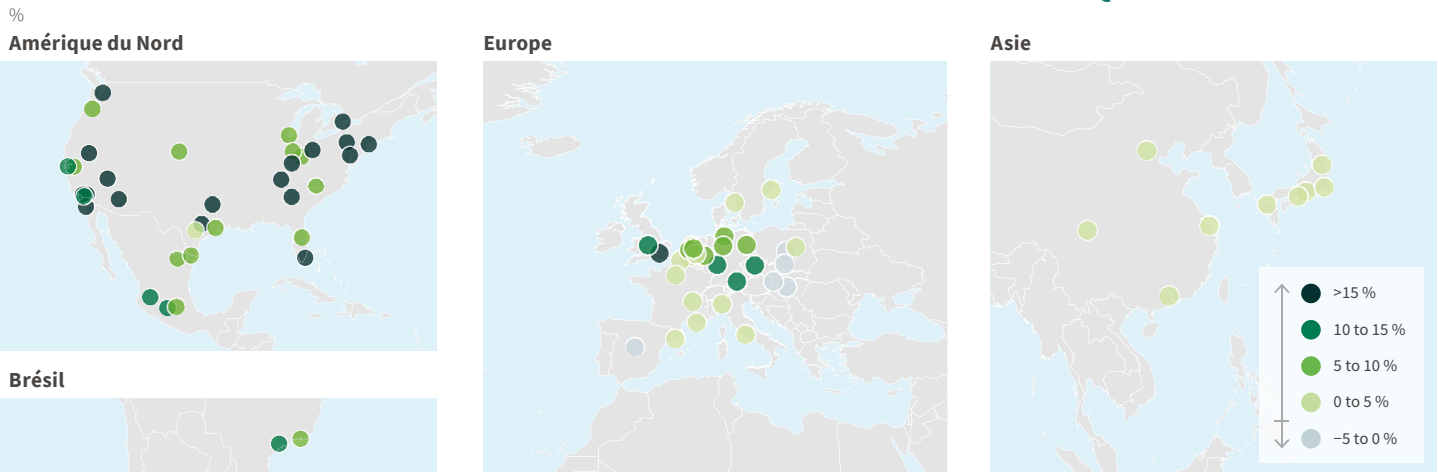
Introduction

Créé en 2015, l'indice Prologis des loyers de l'immobilier logistique (Prologis Logistics Rent Index) examine les tendances de croissance des loyers effectifs nets¹ des principaux marchés d'Amérique du Nord, d'Europe, d'Asie et d'Amérique latine². Notre méthodologie interne prend en compte les loyers des entrepôts logistiques, déduction faite des franchises. Pour créer cet indice, Prologis Research combine notre connaissance locale de la dynamique des prix du marché et des données issues de notre portefeuille mondial. Les loyers pratiqués sont des moyennes pondérées fondées sur des estimations des revenus du marché.

CROISSANCE DES LOYERS, EXERCICE 2021³

15,4%	17,6%	7,2%
Monde	U.S./Canada	Europe

Annexe 1

CROISSANCE 2021 DES LOYERS PAR MARCHÉ SUR LES 75 PREMIÈRES PLATEFORMES LOGISTIQUES DANS LE MONDE**Points essentiels**

- **Les guerres d'enchères s'intensifient à mesure que le nombre d'espaces logistiques libres se réduit.** La demande dépassant l'offre, les taux de vacance atteignent un niveau record de faiblesse à travers le monde.
- **La demande record est alimentée par le redressement de l'économie et des facteurs propres au secteur tels que l'essor du commerce électronique.** Autre facteur explicatif : les distributeurs augmentent leurs stocks pour s'assurer que les consommateurs reçoivent leurs articles dans les temps.
- **La flambée des coûts de construction et des prix des terrains a entraîné une hausse record des coûts de remplacement.** Les promoteurs ont dû augmenter les loyers pour proposer une offre devenue très recherchée.

Tendances et perspectives mondiales**Les volumes du e-commerce et les dépenses de consommation élevées génèrent une demande record.**

Dans le même temps, des matériaux plus difficiles à obtenir, les pénuries de main-d'œuvre et la rareté des terrains ont ralenti le rythme d'achèvement des constructions. Cette vague de très forte demande se heurtant à une offre limitée, le nombre d'espaces logistiques vacants a atteint un niveau record

Annexe 2

ESPACES LOGISTIQUES VACANTS⁵

RÉGION	T4 2021	VARIATION EN GLISSEMENT ANNUEL
États-Unis	3,4%	-140 pb
Europe	2,7%	-140 pb

Annexe 3

2021 : 10 PREMIERS MARCHÉS MONDIAUX EN TERMES DE CROISSANCE DES LOYERS

1. Vinland Empire
2. Toronto
3. Reno
4. Baltimore-Washington DC
5. Las Vegas
6. Pennsylvanie
7. New Jersey-New York City
8. Austin
9. Tijuana
10. Los Angeles

de faiblesse (voir Annexe 2). Par conséquent, la plupart des marchés connaissent une croissance plus rapide des loyers. Les actifs logistiques situés dans les emplacements les plus stratégiques ont enregistré la plus forte croissance des loyers, notamment aux États-Unis (+25,8% en glissement annuel⁴), où les perturbations de la chaîne d'approvisionnement ont accru l'importance de maîtriser dès que possible les stocks.

Les coûts de construction élevés ont fait grimper les loyers. Construire un nouveau bâtiment logistique est plus coûteux que jamais, et ce pour les raisons suivantes :

1. **Matériaux.** En 2021, les prix des matériaux de construction ont bondi de 40% aux États-Unis et de 18% en Europe⁶.
2. **Terrains.** L'année dernière, la valeur des terrains a augmenté de 50% aux États-Unis et au Canada, et de 40% en Europe⁷. (Plus de détails en Annexe 6)
3. **Main d'œuvre.** La pandémie a exacerbé la pénurie de travailleurs du bâtiment et a entraîné des dépenses supplémentaires pesant sur les résultats nets, les entreprises de construction ayant augmenté les salaires pour attirer la main-d'œuvre.

- Des délais de construction plus longs.** Les coûts de portage des constructions ont augmenté parce que les projets prennent plus de temps à être réalisés. Cela tient en partie à la taille et à la complexité des bâtiments logistiques d'aujourd'hui, mais les pénuries de main-d'œuvre, le durcissement des contraintes réglementaires et les retards de matériaux sont également présents.
- Caractéristiques des bâtiments.** Les espaces logistiques d'aujourd'hui sont plus sophistiqués que jamais. Les demandes les plus fréquentes portent sur les énergies renouvelables, des aménagements intérieurs/extérieurs, des options en matière d'automatisation, ainsi que sur d'autres technologies.

Perspectives

La croissance mondiale des loyers en 2022 devrait atteindre un niveau proche de 10 %, la demande étant égale ou supérieure à l'offre.

La demande refoulée (conséquence d'une consommation robuste et de la nécessité pour les chaînes d'approvisionnement de s'adapter à des volumes plus élevés de commerce

Annexe 5

PANIER DE MATIÈRES PREMIÈRES ENTRANT DANS LE COÛT DE CONSTRUCTION

Prix des matériaux de construction pour les entrepôts, UE-27

Panier de matières premières, indexé à 100 en janvier 2010



Prix des matériaux de construction pour les entrepôts, États-Unis.

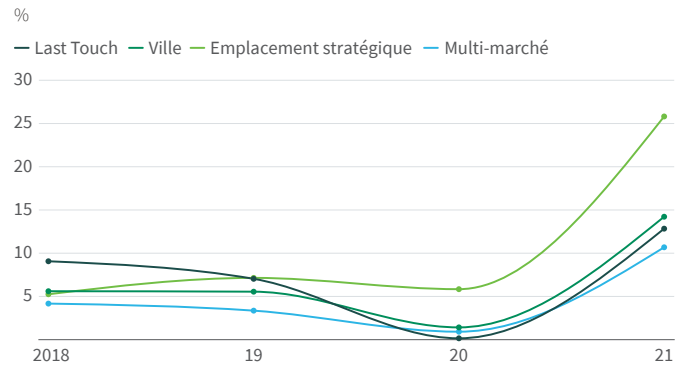
Panier de matières premières, indexé à 100 en janvier 2010



Sources : Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Indice des prix basé sur un panier de matières premières nécessaires à la construction d'un entrepôt logistique. Les poids des paniers sont de 47,5% pour le béton, 27,1% pour l'acier de construction, 17,0% pour les toitures et les pavages, et 8,5% pour les tuyaux de protection contre l'incendie.

Annexe 4

CATÉGORIES DE BIENS⁹



Source : Perspectives de l'économie mondiale du FMI, Prologis Research. Remarque : pondéré par le revenu net d'exploitation des actifs détenus et gérés par Prologis.

Annexe 6

LES PRIX DES TERRAINS POURRAIENT ENCORE AUGMENTER EN 2022

Les terrains destinés à l'immobilier logistique sont rares, tandis que la demande d'espaces est élevée, ce qui exerce une pression haussière sur les loyers en vigueur et sur les prix des terrains destinés à de futurs projets. Cette rareté des terrains, associée à l'abondance des capitaux à investir dans des projets d'actifs logistiques, continuera probablement à soutenir une concurrence accrue pour les terrains aménageables¹⁰.

VALEUR DES TERRAINS, ÉTATS-UNIS

Valeur des terrains, base 100 en 2014

New Jersey



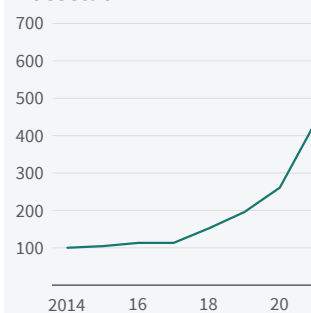
Inland Empire



VALEUR DES TERRAINS, EUROPE

Valeur des terrains, base 100 en 2014

Düsseldorf



Rotterdam



Source : Prologis Research, Cushman & Wakefield.

électronique ainsi qu'à la constitution de stocks importants) devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux de faiblesse record ou proches de ceux-ci, et ce même si les livraisons reprennent. L'inflation pourrait continuer à exercer une pression haussière sur les loyers en augmentant le coût de construction de toute nouvelle installation. En outre, compte tenu de l'évolution du rôle de l'immobilier logistique, de plus en plus de clients sont prêts à payer pour disposer d'espaces adaptés. Les principales entreprises de commerce électronique d'aujourd'hui consacrent environ 100 points de base de leur chiffre d'affaires à des loyers d'espaces logistiques, contre 25 à 35 pb il y a 10 à 20 ans pour les chaînes d'approvisionnement traditionnelles⁸. Cette combinaison de tendances signifie que les clients seront confrontés à des conditions difficiles pour disposer d'espaces et qu'ils devront en conséquence se plier à un exercice de planification.

Spécificités régionales

États-Unis/Canada

Les loyers effectifs nets ont augmenté de 17,6% en 2021 (un record). Les emplacements les plus stratégiques ont enregistré la plus forte croissance des loyers, avec en tête l'Inland Empire de Californie (58%). Les marchés proches des grands centres de consommation - où les entrepôts sont plus grands, plus disponibles et relativement moins chers - ont affiché certains des taux de croissance les plus élevés en 2021. Nous prévoyons que la forte demande fera grimper les loyers dans ces marchés, même si un afflux de nouvelles offres dans les sous-marchés périphériques pourrait ralentir le rythme de la croissance au deuxième semestre 2022 ou au-delà.

Les espaces logistiques intermédiaires situés le long des côtes ont enregistré une croissance modérée en 2021 par rapport à leur niveau « pré-pandémie » (qui était le plus élevé du pays). Dans un contexte de dissipation des incertitudes liées à la situation sanitaire (espérons-le !), nous pensons que ces espaces

Annexe 7

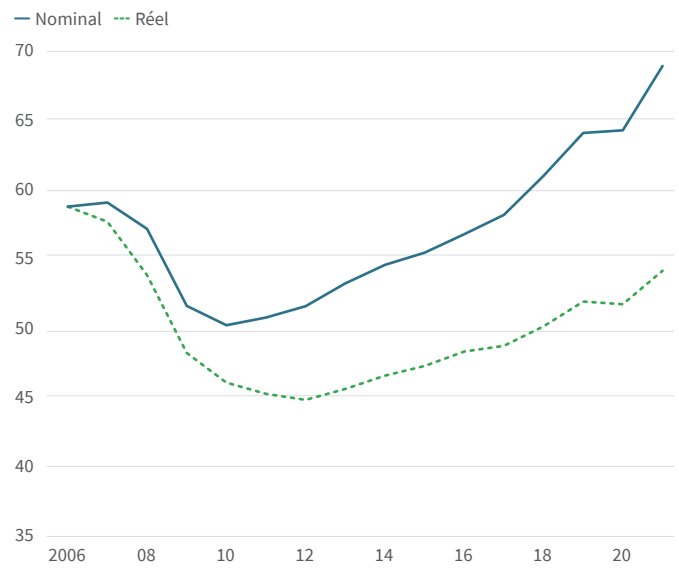
TAUX EFFECTIF DU MARCHÉ, ÉTATS-UNIS/CANADA prix/surface/année



Source : Perspectives de l'économie mondiale du FMI, Prologis Research.
Note : pondéré en fonction des estimations de revenu net d'exploitation du marché.

Annexe 9

TAUX EFFECTIF DU MARCHÉ, EUROPE prix/surface/année



Source : Perspectives de l'économie mondiale du FMI, Prologis Research.
Note : pondéré en fonction des estimations de revenu net d'exploitation du marché.

Annexe 8

10 PREMIERS MARCHÉS EN TERMES DE CROISSANCE DES LOYERS, ÉTATS-UNIS/CANADA

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Inland Empire | 6. Pennsylvanie |
| 2. Toronto | 7. New Jersey-New York City |
| 3. Reno | 8. Austin |
| 4. Baltimore-Washington DC | 9. Los Angeles |
| 5. Las Vegas | 10. Nashville |

Annexe 10

10 PREMIERS MARCHÉS EN TERMES DE CROISSANCE DES LOYERS, EUROPE

- | | |
|--------------------------|--------------|
| 1. Grand Londres | 6. Rhin-Ruhr |
| 2. Midlands | 7. Berlin |
| 3. Prague | 8. Hambourg |
| 4. Francfort-Rhin-Neckar | 9. Hanovre |
| 5. Munich | 10. Utrecht |

intermédiaires devraient bénéficier d'une croissance plus forte des loyers en 2022. Cela implique la nécessité d'un élargissement des réseaux de distribution commerciale.

Europe

La croissance des loyers du marché s'est accélérée pour atteindre un niveau record de 7,2 % en 2021. Malgré une accélération généralisée de la demande paneuropéenne, les marchés où les contraintes réglementaires et géographiques pesant sur les nouvelles offres sont moins fortes ont enregistré une croissance négative des loyers, notamment en Pologne, à Bratislava et à Budapest. La croissance des coûts de remplacement pourrait modifier cette dynamique en 2022, les marges des promoteurs étant de plus en plus sous pression.

Les marchés où la croissance des loyers est la plus forte sont ceux bénéficiant d'un taux de vacance très faible et pour lesquels les contraintes pesant sur les nouveaux projets sont élevées. Les marchés britanniques ont ainsi enregistré la plus forte croissance des loyers en Europe, à 13,1 %. Sur le continent, les loyers n'ont augmenté que de 4,8 % en 2021, alors que les coûts de remplacement ont connu une hausse supérieure à 10 %. À l'avenir, nous nous attendons à ce que la croissance des loyers s'accélère et réduise cet écart.

Asie

Chine

La croissance des loyers a repris pour atteindre 2,3 % en 2021. Environ la moitié des 21 principaux marchés ont affiché une croissance des loyers supérieure à leur moyenne à long terme. Les centres de consommation les plus riches de Chine, à savoir les régions de Yangtze et du Delta de la rivière des Perles, dominent cette liste. Dans ces régions, les taux de vacance sont restés faibles en raison d'une demande élevée et d'une offre limitée. Des signes de reprise sont apparus dans certains marchés qui avaient subi une offre excédentaire, notamment à Chengdu et dans certaines zones de Shenyang et de Nanjing. La baisse des loyers s'est poursuivie à Wuhan, Tianjin et dans certaines parties de Chine occidentale.

Japon

Les loyers ont augmenté d'un peu moins de 1 % au Japon en 2021. La demande a pu bénéficier de livraisons record de près de 3,7 millions de m² dans les deux principaux marchés que sont Tokyo et d'Osaka. Les taux de vacance sont restés faibles, à 1,5 % à la fin de l'année 2021¹¹, bien que légèrement supérieurs à ceux de l'année précédente. Le faible taux d'inflation au Japon maintient généralement le rythme de la croissance des loyers à un niveau modeste. Cependant, les clients de certaines zones intermédiaires sont prêts à payer des primes pour obtenir des espaces rares et bien situés.

Amérique Latine

Mexique

Les loyers effectifs nets ont augmenté de 10,5 % sur les principaux marchés mexicains en 2021, faisant plus que récupérer la baisse de -1,9 % subie en 2020. En 2021, l'expansion du commerce électronique a soutenu la demande dans et près des grandes métropoles, tandis que l'activité de nearshoring (« délocalisation proche ») a stimulé les marchés frontaliers. Du côté de l'offre, l'augmentation des coûts de remplacement (de 20 à 30 % en 2021¹²) et le manque de sites viables à développer ont entraîné une hausse des loyers, les clients se disputant les rares actifs disponibles. Nous nous attendons à ce que les loyers continuent de croître à un rythme soutenu, le volume de nouvelles offres étant inférieur à la demande sur la plupart des marchés.

Brésil

Au Brésil, les loyers ont augmenté de 11 % en 2021 pour les principaux marchés du Sud-Est (Sao Paulo et Rio de Janeiro). L'expansion du commerce électronique et la recherche de qualité ont soutenu la demande. L'absorption brute a atteint un niveau record et l'offre n'a pas suivi, ce qui a fait chuter le nombre de sites vacants à Sao Paulo. Une augmentation du coût du capital pourrait limiter les nouvelles offres.

Si l'on ajoute à cela les prévisions de maintien d'une forte demande, le nombre de sites vacants pourrait encore diminuer, ce qui devrait stimuler la croissance des loyers réels.

Endnotes

1. La Recherche Prologis examine les taux locatifs sur une base nette effective. Les loyers nets effectifs sont ajustés d'éventuels loyers gratuits. Ceci nous permet de tenir compte de l'évolution des conditions économiques réelles des loyers.
2. L'indice des loyers Prologis a été créé en 2015 dans le but de quantifier et d'analyser les tendances de la croissance des loyers de l'immobilier logistique mondial.
3. Prologis Research. Les taux de croissance des loyers régionaux et mondiaux sont des moyennes pondérées des taux de croissance du marché fondées sur des estimations des revenus du marché. Les revenus de marché sont basés sur les données recueillies auprès de Prologis Research, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Gerald Eve, Fraunhofer.
4. Ces catégories sont déterminées au niveau de chaque actif ; les agrégats sont pondérés par le revenu net d'exploitation du parc de Prologis, contrairement au reste du document où la pondération retenue est celle du revenu net d'exploitation du marché.
5. Les données portant sur les États-Unis américaines proviennent de CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research ; celles sur l'Europe proviennent de CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.
6. Source : Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Remarque : en glissement annuel à partir de décembre 2021 aux États-Unis et de novembre 2021 en Europe. Indice des prix basé sur un panier de matières premières nécessaires à la construction d'un entrepôt logistique. Les poids des paniers sont de 47,5 % pour le béton, 27,1 % pour l'acier de construction, 17 % pour les toitures et les pavages, et 8,5 % pour les tuyaux de protection contre l'incendie.
7. Prologis. Remarque : la valeur des terrains finis, basée sur la banque foncière de Prologis au 30 septembre 2021, est évaluée en interne au 31 décembre 2021 à l'aide de modèles résiduels de développement appliqués aux données de marché du quatrième trimestre 2021.

- ...
8. Prologis Research.
9. Ces catégories sont déterminées au niveau de chaque actif ; les agrégats sont pondérés par le revenu net d'exploitation du parc de Prologis, contrairement au reste du document où la pondération retenue est celle du revenu net d'exploitation du marché.

10. Enquête sur les intentions d'investissement 2022 par INREV et Rapport sur les perspectives des investisseurs mondiaux 2022 par Colliers.
11. CBRE.
12. Prologis Research.

Déclarations prospectives

Le présent communiqué ne doit pas être lu comme une proposition commerciale ou une sollicitation en vue de l'acquisition de valeurs mobilières. Ce communiqué ne requiert aucune action de votre part. Il est destiné à informer les clients de Prologis.

Ce rapport est fondé, en partie, sur des informations publiques que nous jugeons fiables, mais que nous ne qualifions pas d'exactes ou d'exhaustives, et elles ne doivent pas être prises comme telles. L'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations ne sont pas affirmées. Les vues exprimées

sont nos opinions à la date apparaissant sur ce rapport uniquement. Prologis décline toute responsabilité relative à ce rapport, y compris, mais sans s'y limiter, toute déclaration ou garantie exprimée ou implicite, ainsi que toute erreur ou omission contenue ou non dans ce rapport.

Toute estimation, projection ou prévision du présent rapport doivent être considérées comme des déclarations prospectives. Les attentes exprimées à travers ces déclarations prospectives nous semblent raisonnables. Nous ne pouvons toutefois pas garantir que ces déclarations prospectives se révéleront exactes. Ces estimations sont sujettes à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats prévus. Ces déclarations prospectives ne s'appliquent

qu'à la date du présent rapport. Nous déclinons expressément toute obligation ou tout engagement de mettre à jour ou de réviser toute déclaration prospective contenue dans le présent document afin de refléter tout changement dans nos prévisions ou tout changement de circonstances sur lesquelles cette déclaration serait fondée.

Aucune partie de ce communiqué ne peut être (i) copiée, photocopiée ou reproduite sous aucune forme, par quelque moyen que ce soit (ii) distribué sans le consentement préalable écrit de Prologis.

À propos de Prologis Research

Le département de recherche de Prologis étudie les tendances fondamentales et d'investissement ainsi que les besoins des clients Prologis afin d'identifier les opportunités et d'éviter les risques sur les quatre continents. Outre la publication de livres blancs et autres rapports de recherche, il participe aux décisions d'investissement et aux initiatives stratégiques à long terme. Prologis publie des études sur les dynamiques de marché qui impactent ses clients, y compris les enjeux et changements au niveau mondial de la supply chain, pour la logistique et l'immobilier.

Prologis Research travaille en collaboration avec tous les autres services de l'entreprise pour contribuer à conquérir de nouveaux marchés, à favoriser son expansion, ses acquisitions et ses stratégies de développement.

À propos de Prologis

Prologis Inc. est leader mondial de l'immobilier logistique agissant sur des marchés très fermés, à forte croissance. Au 31 décembre 2021, Prologis possédait ou avait des intérêts, sur une base consolidée ou à travers des co-investissements, dans des biens immobiliers et des projets de développement dont la surface totale était d'environ 93 millions de mètres carrés dans 19 pays.

Prologis loue des plateformes logistiques modernes à environ 5 800 clients répartis dans deux grandes catégories : le B2B et la vente au détail/en ligne.

Contact presse :

Agence Shan

Léona PINTO

Consultante

Leona.pinto@shan.fr

01 44 50 57 06 - 06 28 03 68 32

Copyright © 2022 Prologis, Inc. All rights reserved.