

L'ère de la pénurie : La croissance des loyers est deux fois plus élevée que le record précédent



Prologis Prague Rudna, Prague, Tchéquie.

Introduction

2022 a été une année de croissance record des loyers mondiaux en termes nominaux et réels, depuis que Prologis Research en a commencé le suivi en 2007. Les loyers mondiaux ont augmenté de 30 % d'une année sur l'autre (croissance réelle de 21 %), soit une accélération significative par rapport au record précédent de 17 % (10 % de croissance réelle en 2021).¹ La restructuration des chaînes d'approvisionnement mondiales en vue d'une plus grande résilience, associée à la mise en place de capacités d'expédition en ligne, a entraîné une forte demande d'espace. La concurrence pour l'espace en 2022 est restée intense, car la rareté croissante des terrains, l'augmentation des obstacles réglementaires et l'escalade des coûts de construction ont ralenti l'offre de nouveaux espaces dans les emplacements de premier choix.

L'indice des loyers de Prologis Logistics combine nos connaissances du marché local et nos données exclusives

CROISSANCE DES LOYERS POUR L'EXERCICE 22¹

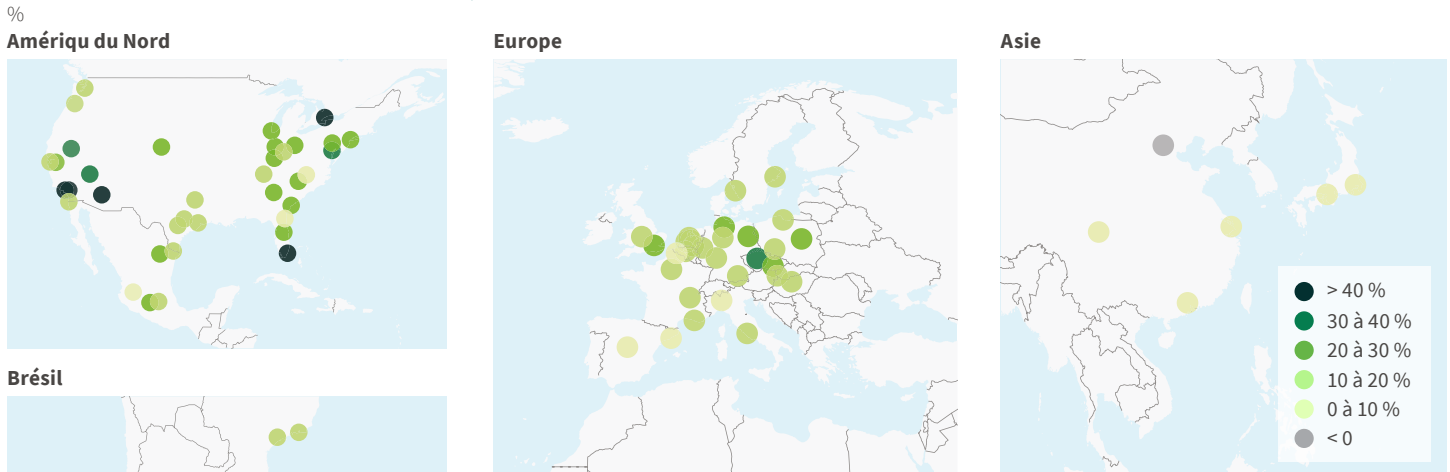
30 %	34 %	15 %
Monde	É.-U./Canada	Europe

Source : Prologis Research.

pour examiner les tendances de croissance des loyers effectifs nets¹ sur les marchés d'Amérique du Nord, d'Europe, d'Asie et d'Amérique latine. Les taux de location aux niveaux régional et mondial sont des moyennes pondérées basées sur des estimations des revenus du marché (stock du marché multiplié par le taux de location du marché).

ILLUSTRATION 1

CROISSANCE DES LOYERS PAR MARCHÉ, 75 PRINCIPAUX CLUSTERS LOGISTIQUES DANS LE MONDEⁱ



Source : Prologis Research. Note : pondéré par les estimations du NOI du marché.

Points clés

- **Les États-Unis sont à l'origine d'une accélération généralisée de la croissance des loyers.** La concurrence pour les espaces s'est intensifiée en raison de la baisse des taux d'inoccupation, ce qui a été particulièrement évident aux États-Unis, où les clients ont rapidement modifié leurs stratégies immobilières en réponse aux perturbations de la chaîne d'approvisionnement.
- **La réduction des risques de la chaîne de valeur mondiale stimule la demande structurelle.** Les propriétés situées à proximité du consommateur final et ayant accès à des infrastructures de qualité étaient les plus demandées et devraient continuer à surperformer.
- **Les clients veulent de l'espace dans des endroits où il est presque impossible de construire.** L'activité de construction est en hausse, mais elle est inégale d'un pays à l'autre, car les obstacles réglementaires se multiplient et les terrains se font de plus en plus rares.
- **La hausse des coûts de construction a fait grimper les loyers.** L'augmentation rapide des coûts de construction (et, plus récemment, l'expansion du taux plafond) entraîne une hausse des loyers pour supporter le coût et le risque de développement.

Tendances et perspectives mondiales

Réduction des risques de la chaîne de valeur mondiale

Les entreprises continuent de donner la priorité à la résilience plutôt qu'à des niveaux d'inventaire réduits, ce qui a entraîné un changement important dans les stratégies immobilières. Le besoin de plus d'espace a entraîné une concurrence accrue dans les emplacements de premier choix où le taux d'inoccupation est faible. La combinaison d'une demande soutenue et d'une offre nouvelle limitée a entraîné une

ILLUSTRATION 2

ESPACE LOGISTIQUE VACANTⁱⁱ

RÉGION	Q4 2022	CHANGE Y/Y
É.-U.	3,2 %	-20 points de base d'une année à l'autre
Europe	2,7 %	inchangé d'une année à l'autre

Source : Données américaines de CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; Données pour l'Europe de CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.

ILLUSTRATION 3

LES 10 PRINCIPAUX MARCHÉS MONDIAUX DE CROISSANCE DES LOYERSⁱ

- | | |
|------------------|----------------------------|
| 1. Los Angeles | 6. Baltimore-Washington DC |
| 2. Inland Empire | 7. Prague |
| 3. Toronto | 8. Las Vegas |
| 4. South Florida | 9. Reno |
| 5. Phoenix | 10. Columbus |

Source : Prologis Research.

nouvelle baisse des taux d'inoccupation aux États-Unis (3,2 %), tandis que l'Europe a conservé les niveaux les plus bas des années précédentes (2,7 %) en 2022.ⁱⁱ Les facteurs structurels de la demande – notamment la mise en place de capacités d'expédition en ligne, la délocalisation à proximité et la croissance des stocks pour assurer la résilience et une plus grande variété de produits – stimuleront l'expansion en 2023 tout au long du cycle économique.

Obstacles réglementaires à l'offre

La croissance des loyers a été la plus forte sur les marchés de premier ordre où la rareté des terrains est la plus grande

et où les obstacles réglementaires constituent le plus grand défi pour les nouvelles offres. De plus en plus, des barrières réglementaires strictes limitent l'expansion des espaces et allongent les délais d'obtention des droits, qui ont doublé sur de nombreux marchés au cours des trois dernières années. En Californie, en Oregon et à New York, plusieurs municipalités adoptent des moratoires sur les développements industriels. De même, des mesures restrictives sont envisagées en France, aux Pays-Bas et en Allemagne. Dans le même temps, les volumes en cours de construction ont augmenté, les promoteurs se tournant vers des sites alternatifs avec moins de restrictions pour répondre à la demande. À titre d'illustration, malgré la hausse de la demande d'espace et la croissance des loyers dans les emplacements urbains, la part du développement européen total dans les marchés urbains a chuté de 28 % à 19 % entre 2017 et 2022.ⁱⁱⁱ Par conséquent, les entreprises doivent prendre des décisions rapides pour obtenir l'espace dont elles ont besoin dans des emplacements de premier ordre, qui devraient rester structurellement insuffisants à l'avenir.

Coûts de construction

Les coûts de construction ont augmenté à mesure que les matériaux venaient à manquer et que les chaînes d'approvisionnement étaient perturbées par le COVID-19, la guerre en Ukraine, les perturbations du travail et l'inflation rapide. En conséquence, les coûts des matériaux ont augmenté de 39 % aux États-Unis et au Canada et de 35 % en Europe en 24 mois (octobre 2020-2022).ⁱⁱⁱ La hausse des coûts de construction, combinée à l'acquisition de terrains à des prix élevés, a poussé les promoteurs à augmenter les loyers pour soutenir les nouveaux projets. L'augmentation des coûts de remplacement a accentué la croissance des loyers sur l'ensemble des marchés, mais la relation a été la plus forte

ILLUSTRATION 4

PANIER DE PRODUITS DES COÛTS DE CONSTRUCTION^{iv}

Panier de produits de base, indexé à 100 en janvier 2010

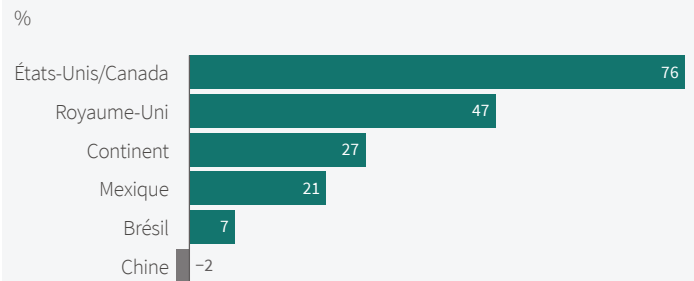


Source : Prologis Research, Eurostat, Federal Reserve Economic Data. Note : L'indice des prix est basé sur un panier de produits de base nécessaires au développement d'un entrepôt logistique. Le poids du panier est de 47,5 % pour le béton, 27,1 % pour l'acier de construction, 17,0 % pour les toitures et les pavages et 8,5 % pour les tuyaux de protection contre l'incendie.

ILLUSTRATION 5

LOCATION À LA VALEUR DU MARCHÉ (MTM)ⁱⁱⁱ

Plusieurs années consécutives de forte croissance des loyers ont produit un écart important entre les loyers en cours et les loyers du marché sur la plupart des marchés. Par conséquent, les clients doivent s'attendre à des augmentations de loyer substantielles à l'expiration des baux.



Note : L'évaluation des baux au prix du marché sur la base du loyer effectif net représente la différence entre le loyer effectif net actuel du portefeuille d'exploitation et le loyer effectif net du marché actuel pour des espaces comparables, divisé par le loyer effectif net actuel. Notez que, conformément à la définition de changement de loyer, les loyers sont reflétés sur une base triple nette, sont pondérés par les mètres carrés et excluent les baux à court terme, définis comme étant d'une durée inférieure à un an.

dans les endroits riches en terrains où l'offre nouvelle peut augmenter rapidement pour répondre à la demande et où les négociants-promoteurs construisent à faible marge, comme en Pologne. Les pressions sur la chaîne d'approvisionnement commencent à s'atténuer, ce qui se traduit par une stabilisation des coûts des matériaux sur certains marchés et une baisse sur d'autres. Les baisses attendues du coût des matériaux et de la valeur des terrains en 2023 sont compensées par l'augmentation des rendements, ce qui nécessite des loyers plus élevés pour justifier le risque de développement.

Perspectives

L'emplacement est essentiel car les coûts de transport fluctuent considérablement et les exigences des consommateurs en matière de niveau de service restent élevées. Par conséquent, les marchés dotés d'infrastructures de haute qualité à proximité du consommateur final sont susceptibles de surperformer. Après la croissance record des loyers de 30 % en 2022ⁱ, nous nous attendons à une normalisation du rythme de croissance des loyers, sous l'effet d'un ralentissement du rythme des transactions (à mesure que la croissance économique et l'urgence se calment) et d'une augmentation de l'offre sur certains marchés. Les forces structurelles, notamment la croissance du commerce électronique et la reconfiguration de la chaîne d'approvisionnement, devraient favoriser l'expansion tout au long du cycle. Cependant, les obstacles réglementaires, la rareté des terrains et l'augmentation des coûts d'investissement continueront à limiter les nouvelles offres et, sur les marchés les plus contraignants, il est peu probable que les conditions de location s'assouplissent.

Faits marquants régionaux

États-Unis/Canada

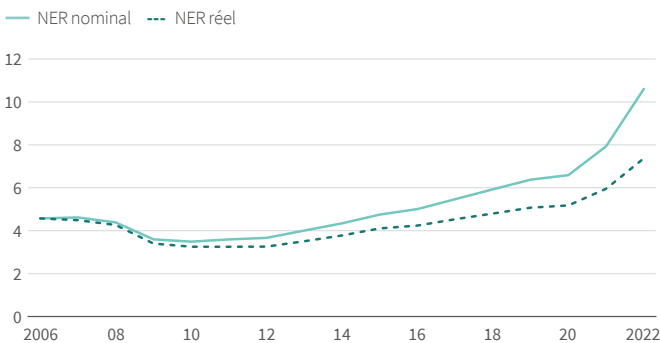
La croissance des loyers aux États-Unis et au Canada s'est accélérée pour atteindre le niveau record de 34 % d'une année à l'autre.ⁱ Avec des taux d'inoccupation à des niveaux record dans la plupart des endroits et une demande généralisée, la croissance des loyers a été forte sur de nombreux marchés. Le taux d'inoccupation a oscillé autour de 3 % jusqu'en 2022.ⁱⁱ Nos clients ont signalé à la fois une forte activité et une utilisation élevée de l'espace tout au long de l'année. L'IBI, notre enquête exclusive sur le sentiment des clients, a révélé un taux d'activité d'un bon 60 et un taux d'utilisation de 86 % à la fin de l'année,ⁱⁱⁱ indiquant un espace fantôme minimal et un besoin continu d'espace d'entreposage pour répondre à la croissance future.

Le rythme des décisions se normalise et, compte tenu de l'incertitude économique croissante, il est peu probable qu'il s'accélère à nouveau l'année prochaine. Dans le même temps, les utilisateurs auront plus d'options grâce au pipeline record de 545 MSF (installations d'entretien et de stockage) sur les 31 marchés de Prologis. Dans ce contexte, même si la croissance des loyers va probablement ralentir par rapport à son récent rythme soutenu, elle devrait se maintenir à un taux sain, supérieur à l'inflation.

ILLUSTRATION 6

TAUX EFFECTIF DU MARCHÉ, É.-U./CANADAⁱ

\$/sf/yr



Source : IMF, Prologis Research, CBRE.

Note : pondéré par les estimations du NOI du marché.

ILLUSTRATION 7

10 PRINCIPAUX MARCHÉS DE CROISSANCE DES LOYERS, É.-U./CANADAⁱ

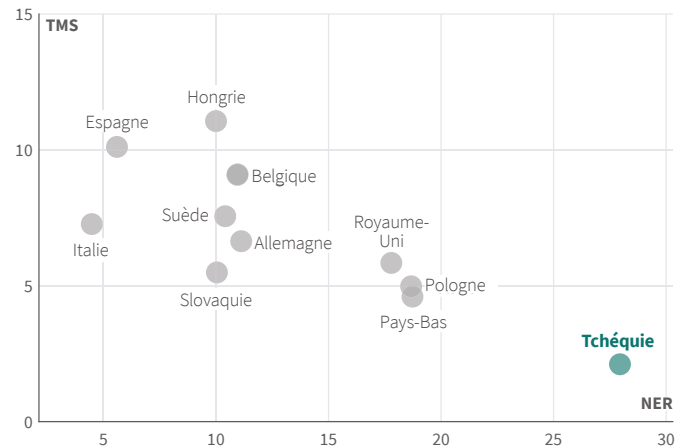
1. Los Angeles
2. Inland Empire
3. Toronto
4. South Florida
5. Phoenix
6. Baltimore-Washington DC
7. Las Vegas
8. Reno
9. Columbus
10. Indianapolis

Source : Prologis Research.

ILLUSTRATION 8

TMS VS. NER CROISSANCE, NIVEAU NATIONAL EUROPE

Mois, %

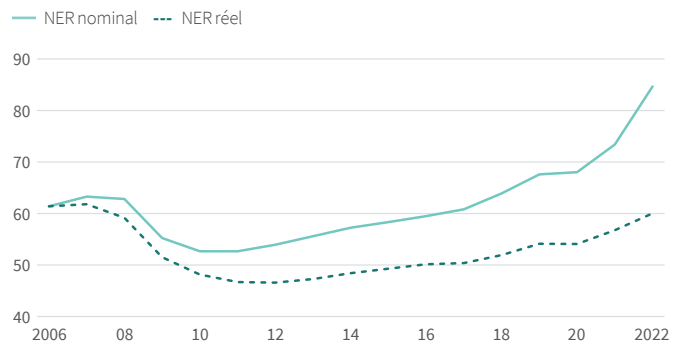


Source : Prologis Research.

ILLUSTRATION 9

TAUX DE MARCHÉ EFFECTIF, EUROPEⁱ

€/sqm/yr



Source : IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

Note : pondéré par les estimations du NOI du marché.

ILLUSTRATION 10

10 PRINCIPAUX MARCHÉS DE CROISSANCE DES LOYERS EN EUROPEⁱ

1. Prague
2. Sud des Pays-Bas
3. Grand Londres
4. Varsovie
5. Berlin
6. Hambourg
7. Midlands
8. Grande Silésie
9. Rotterdam
10. Munich

Source : Prologis Research.

Europe

Les loyers ont augmenté à un rythme record en Europe en 2022, avec une hausse de 15 % par rapport à l'année précédente.ⁱ L'inoccupation à la fin de l'année 2022 était proche du niveau record de 2,7 %, ce qui a entraîné une accélération des loyers sur l'ensemble des marchés. Nous constatons une relation claire entre les mois d'approvisionnement réels (TMS)/ le risque d'approvisionnement et la croissance des loyers, car la trajectoire de croissance a été la plus forte dans les endroits où l'inoccupation est la plus faible et où les obstacles à l'approvisionnement sont les plus élevés, par exemple à Prague (0 %).ⁱⁱ Des augmentations significatives du coût de remplacement (accélérées par la guerre en Ukraine) ont poussé les loyers à la hausse, même dans les endroits plus riches en terrains. Prenez la Pologne, par exemple, où les loyers ont augmenté de plus de 20 %, un marché qui était à la traîne dans le passé.

Le développement a ralenti en 2022, et la baisse des achèvements devrait coïncider avec une demande plus faible en 2023, ne permettant qu'une hausse modérée de l'inoccupation. Un ralentissement économique pourrait encore assouplir les conditions du marché, bien que les taux d'inoccupation du marché soient exceptionnellement bas et ne puissent augmenter que modérément, compensant ainsi l'impact cyclique négatif sur la croissance des loyers. En effet, les loyers ont augmenté de 3 % au quatrième trimestre 2022,ⁱ même si le paysage macroéconomique est devenu plus incertain.

Asie Chine

La croissance des loyers en Chine a ralenti tout au long de l'année 2022, pour s'établir à 0,2 % d'une année à l'autre, soit une décélération par rapport à la croissance historique d'environ 4-5 % par an.ⁱ Alors que les livraisons sont restées proches du niveau record de 103 MSF, les confinements stricts liés au COVID-19 à partir du deuxième trimestre ont limité la demande, entraînant une hausse du taux d'inoccupation national, qui est passé de 16 % à 19 % à la fin de 2021.^v La croissance des loyers a été plus forte dans les agglomérations urbaines où les terrains sont rares et où les clients se disputent les espaces disponibles limités. Dans les centres des agglomérations urbaines, où l'inoccupation a terminé l'année autour de 10 %, les loyers ont augmenté de 1,6 %, tandis que les métropoles non agglomérées avec plus de 20 % d'inoccupation ont enregistré une baisse de 2,5 %.

Japon

Les loyers ont connu une croissance modeste, mais historiquement constante, de 1,4 % d'une année à l'autre, légèrement supérieure à la croissance de l'année précédente, légèrement inférieure à 1 %. L'inflation élevée (selon les normes japonaises) ne s'est pas répercutée sur les prix des loyers et reste faible par rapport aux normes mondiales, le taux d'inflation, hors alimentation et gaz, restant autour de 2 %.^{vi} Les livraisons ont augmenté de 26 % pour atteindre 52 MSF en 2022, dépassant la demande record de 44 MSF.^{vii}

Le taux d'inoccupation a augmenté à 3,9 %, mais reste inférieur au précédent pic de 6 % atteint en 2017.ⁱⁱⁱ Le développement élevé des marchés régionaux, en particulier Nagoya, a fait grimper les taux d'inoccupation et maintenu la croissance des loyers à un niveau inférieur à celui de Tokyo et Osaka.

Amérique latine

Mexique

Les loyers ont augmenté de 16 % sur les six principaux marchés mexicains en 2022. Juarez et Monterrey sont en tête avec 25 % d'augmentation d'une année à l'autre.ⁱ Les investissements en matière de délocalisation augmentent la demande, alors que les nouvelles offres sont lentes à venir. Les clients se disputent les rares espaces disponibles, les inoccupations sur les marchés frontaliers étant inférieures à 1 %.ⁱⁱⁱ Cette dynamique devrait se poursuivre, car les sites fonciers offrant une disponibilité énergétique suffisante sur les marchés frontaliers sont rares. Dans le même temps, le commerce électronique continue de se développer, soutenant la demande sur les marchés orientés vers la consommation, comme Mexico, Guadalajara et Monterrey. Le taux de pénétration du commerce électronique dans les ventes au détail devrait atteindre 11-12 % en 2022, contre 10 % en 2021.^{viii}

Brésil

Les loyers ont augmenté de 10,8 % à Sao Paulo et Rio de Janeiro, contre 132 % en 2021ⁱⁱⁱ sur une base nominale, mais sont en hausse sur une base corrigée par l'inflation (2,8 % en 2021 contre 4,5 % en 2022).ⁱ Le taux d'inoccupation est resté stable dans la fourchette basse (11 %-13 %) tout au long de l'année en raison de facteurs compensatoires. D'une part, le resserrement des conditions monétaires a considérablement réduit les nouveaux développements. D'autre part, les clients ont signé des baux plus petits en moyenne par rapport à l'année dernière (50 000 contre 100 000 mètres carrés). Dans l'ensemble, la recherche de la qualité est le principal moteur pour les clients du commerce électronique et de la logistique tierce, qui privilégient les emplacements proches des consommateurs finaux et les bâtiments de qualité supérieure.

-
- i. Prologis Research suit les taux de location sur une base nette effective. Les loyers effectifs nets sont les taux principaux ajustés pour le loyer gratuit. De cette façon, nous pouvons saisir les changements en termes économiques réels des loyers. Les taux réels sont ajustés par l'inflation de fin d'année. Données en date du 4e trimestre 2022.
 - ii. Données américaines provenant de CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research ; données européennes provenant de CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research. À partir du 4e trimestre 2022.
 - iii. Source : Prologis Research. À partir du 4e trimestre 2022.
 - iv. Source : Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Note : Période de 24 mois à partir d'octobre 22. Indice des prix basé sur un panier de produits de base nécessaires au développement d'un entrepôt logistique. Les pondérations du panier 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.
 - v. Source : JLL, Prologis Research.
 - vi. Source : Ministère des affaires intérieures et des communications.
 - vii. Source : CBRE, Prologis Research.
 - viii. Source : Morgan Stanley, Euromonitor

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.

Prologis
Pier 1, Bay 1
San Francisco, CA 94111
United States
+1 415 394 9000

www.prologis.com

Copyright © 2023 Prologis, Inc. Tous droits réservés.