

Tijden van schaarste: huurstijgingen dubbel zo hoog als vorig record



Prologis Prague Rudna, Prague, Czech Republic.

Inleiding

2022 was wereldwijd een recordjaar wat betreft nominale en reële huurstijging, sinds Prologis Research in 2007 de prijzen ging bijhouden. Mondiaal stegen de huren met 30% op jaarbasis (reële groei 21%), waarmee ze aanzienlijk sneller opliepen dan in vorig recordjaar 2021 (17%, waarvan 10% reële stijging).¹

De herstructurering van de mondiale supply chains, gericht op extra veerkracht, leidde samen met de uitbouw van e fulfillmentvoorzieningen tot sterke vraag naar ruimte. De vraag bleef het hele jaar sterk doordat grondschaarste, toenemende regelgeving en sterk oplopende bouwkosten nieuwbouw op A-locaties vertraagden.

De Prologis Logistics Rent Index onderzoekt de huurontwikkelingen op markten in Noord-Amerika, Europa, Azië en

HUURPRIJSSTIJGING 2022¹

30%

Mondiaal

34%

VS/Canada

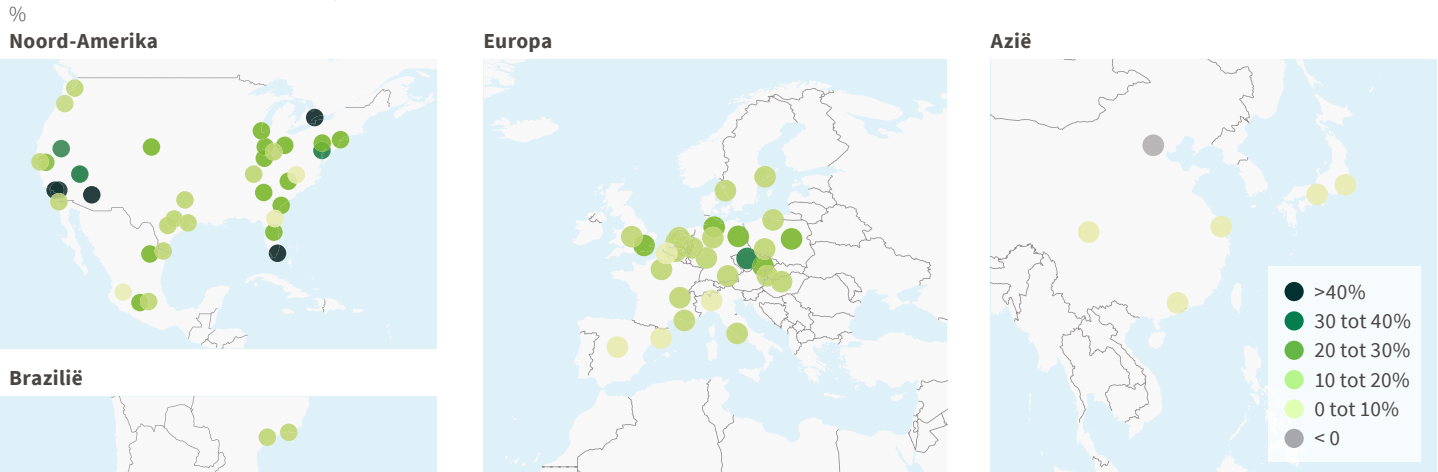
15%

Europa

Bron: Prologis Research

Latijns-Amerika op basis van lokale marktinzichten en eigen bedrijfsinformatie. De huurprijzen op regionaal en wereldwijd niveau zijn gewogen gemiddelden op basis van geschatte marktomzetten (marktvoorraad maal markthuур).

Figuur 1

HUURSTIJGING PER MARKT, 75 BELANGRIJKSTE LOGISTIEKE CLUSTERS¹

Bron: Prologis Research. Opmerking: Gewogen tegen NOI-schattingen van de markten.

In het kort

- **VS op kop in versnelde mondiale huurprijsstijging.** De stijgende vraag naar ruimte ging gepaard met dalende leegstand, vooral in de VS, waar klanten hun vastgoedstrategieën snel aanpasten aan de turbulentie in de supply chain.
- **Risicobeperking in mondiale waardeketen versterkt structurele vraag.** Panden dicht bij de consument en met toegang tot hoogwaardige infrastructuur waren het meest gevraagd en blijven het best renderen.
- **Klanten willen ruimte op plekken waar nauwelijks nieuwbouw mogelijk is.** Er wordt druk gebouwd, maar er zijn grote regionale verschillen. Dat heeft te maken met beperkende regelgeving en toenemende grondschaarste.
- **Snelstijgende bouwkosten drijven de huren op.** Oplopende bouwkosten (en recentelijk ook een hogere kapitaliseringsgraad) leiden tot hogere huren, om zo de kosten en risico's van ontwikkeling te dekken.

Mondiale trends en vooruitzichten**Risico's beperken van de wereldwijde waardeketen**

Bedrijven blijven veerkracht belangrijker vinden dan lage voorraadniveaus, wat leidt tot een significante verschuiving in vastgoedstrategieën. De vraag naar meer ruimte zorgde voor felle concurrentie op toplocaties met beperkte leegstand. De combinatie van sterke vraag en beperkt nieuw aanbod leidde tot verdere daling van leegstand in de VS (3,2%), terwijl Europa op het lage recordniveau van de afgelopen jaren bleef (2,7%).² Structurele vraagfactoren, waaronder de uitbouw van e-fulfillment-voorzieningen, nearshoring en voorraadgroei met het oog op veerkracht en meer productvariëteit, zullen in 2023 de expansie door de hele economische cyclus stimuleren.

Figuur 2

LOGISTIEKE LEEGSTAND²

REGIO	Q4 2022	VERANDERING OP JAARBASIS
VS	3.2%	-20 bps op jaarbasis
EU	2.7%	Flat gelijk op jaarbasis

Bron: U.S. data from CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; Europe data from CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.

Figuur 3

TOP 10 MONDIALE MARKTEN MET STERKSTE HUURSTIJGINGEN¹

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

Bron: Prologis Research

Beperkende regelgeving

De sterkste huurstijgingen zagen we in de belangrijkste markten aan de consumentenkant, als gevolg van grondschaarste en aanbodbeperkende regelgeving. Strenge regelgeving heeft steeds meer een remmend effect op ruimtelijke expansie en ook op vergunningsprocedures, waarvan de doorlooptijden de laatste drie jaar in veel markten verdubbelden. In Californië, Oregon en New York hebben diverse gemeenten al moratoria afgekondigd voor industriële ontwikkeling. Ook in Nederland, Frankrijk en Duitsland worden dergelijke maatregelen overwogen. Ondertussen stegen de volumes in aanbouw doordat ontwikkelaars zich richtten op alternatieve

locaties met minder beperkingen. Ter illustratie: ondanks de toenemende vraag naar ruimte en stijgende huurprijzen op stedelijke locaties daalde het aandeel van de totale Europese ontwikkelingsactiviteiten in stedelijke markten van 28% in 2017 naar 19% in 2022.² Dat betekent dat bedrijven snel moeten schakelen om broodnodige ruimte te verwerven op toplocaties die zullen blijven kampen met structureel ruimtegebrek.

Bouwkosten

De bouwkosten stegen door materiaalschaarste en doordat de supply chain werd verstoord door Covid, de oorlog in Oekraïne, arbeidsonrust en hoge inflatie. Materiaalkosten stegen tussen oktober 2020 en 2022 met 39% in de VS/Canada en met 35% in Europa.³ Door die kostenstijgingen en de eveneens piekende grondprijzen moesten ontwikkelaars de huren verhogen om nieuwe projecten te financieren. Toenemende vervangingskosten versterkten de huurstijging op alle markten, maar de relatie was het duidelijkst zichtbaar op grondrijke locaties waar voldoende nieuw aanbod gecreëerd kan worden om aan de vraag te voldoen en waar handelaren- ontwikkelaars tegen lage marges bouwen, zoals Polen. De druk op de ketens begint af te nemen, getuige de stabiliserende of soms dalende materiaalkosten op een aantal markten. Tegenover de verwachte daling van materiaalkosten en grondprijzen in 2023 staat een stijging van de opbrengsten, wat gepaard gaat met hogere huren om het ontwikkelingsrisico te rechtvaardigen.

Vooruitzichten

Locatie is essentieel in het licht van fluctuerende transportkosten en blijvend hoge service-eisen van de consument. Markten met een hoogwaardige infrastructuur dicht op de consument zullen daarom waarschijnlijk beter presteren. Na de recordstijging (30%¹) van de huren in 2022 voorzien we normalisering van de huurontwikkeling als gevolg van tragere transactieprocessen

Figuur 4

BOUW- EN MATERIAALKOSTEN⁴

Grondstoffenmandje, geïndexeerd op 100 in januari 2010

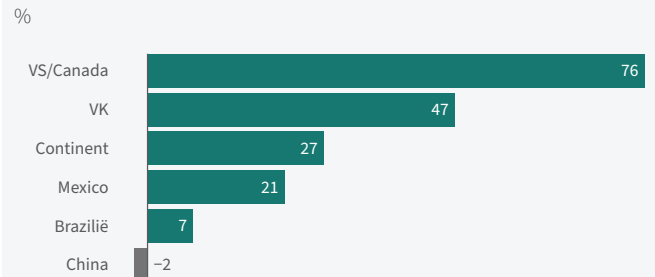


Bron: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Prijsindex gebaseerd op mand met goederen die nodig zijn voor de bouw van een distributiecentrum. Mandverdeling: 47,5% voor beton; 27,1% voor constructiestaal, 17,0% voor daken en bestrating, en 8,5% voor brandblusleidingen.

Figuur 5

HUURPRIJS MARK TO MARKET³

Door opeenvolgende jaren met sterke huurstijgingen is in de meeste markten een kloof ontstaan tussen lopende contracten en actuele prijzen. Dat betekent dat huurders bij verlenging van hun contract op een flinke huurverhoging moeten rekenen.



Bron: Prologis Research. Opmerking: Lease Mark-to-Market op een netto effectieve huur-basis vertegenwoordigt het verschil tussen de huidige geldende netto effectieve huur in de operationele portefeuille vergeleken met de huidige markt netto effectieve huur voor vergelijkbare ruimten gedeeld door de huidige geldende netto effectieve huur. Opmerking: Houd er rekening mee dat, in overeenstemming met de definitie van huurwijziging, huurprijzen worden weerspiegeld op een triple net-basis, gewogen per vierkante voet en exclusief kortetermijnhuurcontracten, gedefinieerd als een looptijd van minder dan een jaar.

(door afnemende economische groei en urgentie) en een toenemend aanbod op een aantal markten. Structurele factoren, zoals groei van e-commerce en herinrichting van de keten, zullen de expansie waarschijnlijk blijven bevorderen. Regelgevende belemmeringen, grondschaarste en toenemende kapitaalkosten zullen nieuw aanbod niettemin blijven beperken en de huurvoorwaarden zullen in de meest krappe markten waarschijnlijk niet versoepelen.

Regionale ontwikkelingen

Verenigde Staten/Canada

De huren in de VS/Canada stegen op jaarbasis met een record van 34%.¹ De leegstand was op de meeste locaties historisch laag en ging gepaard met een brede vraag. Over het hele jaar schommelde de leegstand rond de 3%.² Onze klanten rapporteerden het hele jaar door zowel hoge activiteit als een hoge bezettingsgraad van hun panden. De IBI, ons eigen onderzoek naar klantsentiment, toonde een gezonde activiteit van 60 punten en een bezettingsgraad van 86% per einde jaar,³ wat wijst op minimale onbenutte ruimte en een aanhoudende behoefte aan vloerruimte om toekomstige groei op te vangen.

Het tempo van besluitvorming normaliseert en zal gezien de toenemende economische onzekerheid in 2023 waarschijnlijk niet opnieuw versnellen. Tegelijkertijd krijgen klanten meer opties dankzij de ongekend grote pijlpijn van bijna 50 miljoen vierkante meter vloeroppervlak die op de 31 markten van Prologis beschikbaar komt. Tegen die achtergrond zal de huur-stijging weliswaar wat teruglopen ten opzichte van afgelopen jaar, maar nog steeds op een gezond niveau boven de inflatie blijven.

Europa

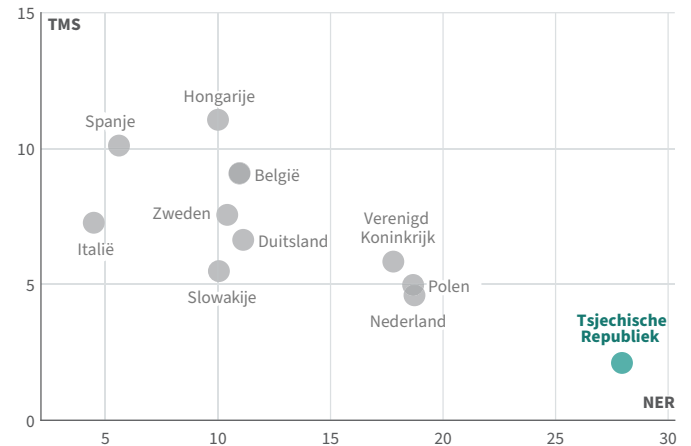
In 2022 toonden de huren in Europa een recordstijging van 15% op jaarbasis.¹ Einde jaar was de leegstand met 2,7% in de buurt van het laagterecord,² wat leidde tot een versnelde huurstijging in alle markten. We zien een duidelijk verband tussen ‘true months of supply’ (TMS)/aanbodrisico en huurstijging, aangezien de huurstijgingscurve het steilst was op de locaties met de laagste leegstand en de hoogste aanbodbelemmeringen, zoals Praag (0%).² Significante toenames van de vervangingskosten (versterkt door de oorlog in Oekraïne) stuwde de huren op, ook op locaties met meer beschikbare grond. In Polen bijvoorbeeld stegen de huurprijzen met 20%, waar deze markt voorheen achterliep.

De projectontwikkeling vertraagde in 2022, en naar verwachting zullen we in 2023 minder opleveringen zien, met een wat teruglopende vraag, resulterend in beperkte leegstandstoename. Ook economische vertraging kan de marktcondities beïnvloeden, maar de leegstand is uitzonderlijk laag en zal dan ook maar matig stijgen, wat de negatieve cyclische impact op de huurprijzen compenseert. We zagen immers al dat de huren in het vierde kwartaal van 2022 nog met 3% stegen,¹ ondanks toenemende macro-economische onzekerheid.

Figuur 8

GROEI VAN TMS VS. NER, PER LAND, EUROPA

Maanden, %

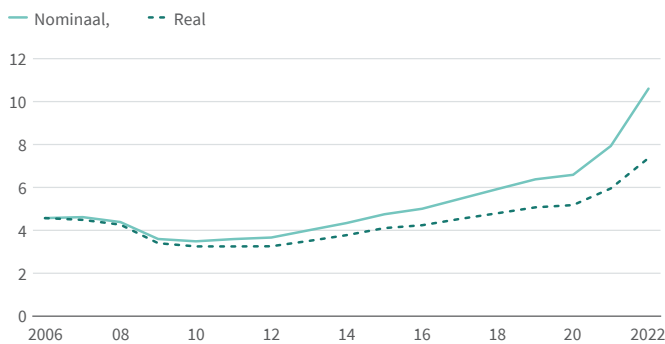


Bron: Prologis Research

Figuur 6

EFFECTIEVE MARKTPRIJZEN, VS/CANADA¹

\$/sf/yr

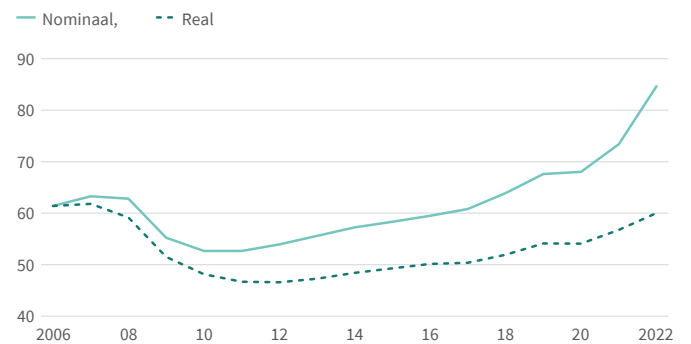


Bron: IMF, Prologis Research, CBRE.
Opm.: Gewogen tegen NOI-schattingen van de markten

Figuur 9

EFFECTIEVE MARKTHUUR, EUROPA¹

€/sqm/yr



Bron: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.
Opm.: Gewogen tegen NOI-schattingen van de markten

Figuur 7

TOP 10 MARKTEN MET SNELST STIJGENDE HUREN, VS/CANADA¹

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

Bron: Prologis Research

Figuur 10

TOP 10 MARKTEN MET SNELST STIJGENDE HUREN, EUROPA¹

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. Prague | 6. Hamburg |
| 2. South Netherlands | 7. Midlands |
| 3. Greater London | 8. Greater Silesia |
| 4. Warsaw | 9. Rotterdam |
| 5. Berlin | 10. Munich |

Bron: Prologis Research

Azië

China

De huurstijging vertraagde in 2022 en eindigde met een toename van 0,2% op jaarbasis, een breuk met de historische jaarlijkse groei van 4 tot 5%.¹ Hoewel nieuwe opleveringen bijna een recordniveau van 9,6 miljoen vierkante meter bereikten, drukten de Covid-lockdowns vanaf het tweede kwartaal de vraag. Daardoor nam de leegstand toe van 16% eind 2021 tot 19% einde 2022.⁴ De huurstijging was sterker in stedelijke agglomeraties met grondschaarste, waar klanten concurreerden om beschikbare ruimte. In stedelijke agglomeraties, waar de leegstand einde jaar circa 10% bedroeg, stegen de huren met 1,6%, terwijl op zichzelf staande metropolen met meer dan 20% leegstand een daling van 2,5% noteerden.

Japan

De huren stegen een bescheiden maar historische consistente 1,4% op jaarbasis, iets hoger dan de bijna 1% toename van 2021.¹ De voor Japanse begrippen hoge inflatie had geen invloed op de huurprijzen en bleef met circa 2% laag, exclusief de prijzen van versproducten en energie.⁵ Nieuw aanbod steeg met 26% tot 4,83 miljoen vierkante meter, waarmee het vorige record van 4,08 miljoen vierkante meter werd gebroken.⁶ De leegstand nam toe tot 3,9%, maar bleef onder de vorige piek van 6% in 2017.³ Verhoogde ontwikkelingsinspanningen in regionale markten, met name Nagoya, zorgden voor meer leegstand en hielden de huurstijging onder de niveaus van Tokyo en Osaka.

Latijns-Amerika

Mexico

In 2022 stegen de huren in de zes belangrijkste Mexicaanse markten met 16%. Juarez en Monterrey gingen aan kop met 25% op jaarbasis.¹ Investerings in nearshoring deden de vraag toenemen, terwijl nieuw aanbod traag op gang kwam. Huurders konden lastig ruimte vinden; de leegstand op de grensmarkten was zelfs minder dan 1%.³ Deze situatie zal waarschijnlijk aanhouden, omdat juist op de grensmarkten locaties met een goede energievoorziening schaars zijn. Ondertussen blijft e-commerce groeien, wat de ruimtevrage op consumentgerichte markten zoals Mexico-Stad, Guadalajara en Monterrey doet toenemen. De geschatte penetratiegraad van e-commerce in de detailhandel zou in 2022 11 tot 12% bedragen, tegenover 10% in 2021.⁷

Brazilië

Sao Paulo en Rio de Janeiro kenden in 2022 een huurprijsstijging van 10,8%, een daling ten opzichte van 2021 (13,2%)² op nominale basis, maar na inflatiecorrectie gaat het om een stijging van 2,8% in 2021 naar 4,5% in 2022).¹ De leegstand bleef over het hele jaar stabiel tussen 11 en 13% als gevolg van elkaar compenserende factoren. Enerzijds hadden krappe monetaire omstandigheden een aanzienlijk drukkend effect op ontwikkelingsprojecten, anderzijds huurden klanten gemiddeld kleiner dan een jaar eerder – van 9200 naar 4600 vierkante meter. Al met al is de keuze voor kwaliteit de generieke drijfveer voor klanten in e-commerce en 3P-logistiek die zich richten op locaties dicht bij de consument en de meest hoogwaardige panden.

Voetnoten

1. Amerikaanse data van CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; Europese data van CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research, van vierde kwartaal 2022.
2. Bron: Prologis Research, Q4 2022.
3. Bron: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Opm.: 24-maands periode vanaf okt. '22. Prijsindex gebaseerd op mandje met goederen die nodig zijn voor de bouw van een distributiecentrum. Mandverdeling: 47,5% voor beton; 27,1% voor constructiestaal, 17,0% voor daken en bestrating, en 8,5% voor brandblusleidingen.
4. Bron: JLL, Prologis Research.
5. Bron: Ministry of Internal Affairs and Communications.
6. Bron: CBRE, Prologis Research.
7. Bron: Morgan Stanley, Euromonitor

Forward-Looking Statements

This material should not be construed as an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any security. We are not soliciting any action based on this material. It is for the general information of customers of Prologis.

This report is based, in part, on public information that we consider reliable, but we do not represent that it is accurate or complete, and it should not be relied on as such. No representation is given with respect to the accuracy or completeness of the information herein. Opinions expressed are our current opinions as of the date appearing on this report only. Prologis disclaims any and all liability relating to this report, including, without limitation, any express or implied representations or warranties for statements or errors contained in, or omissions from, this report.

Any estimates, projections or predictions given in this report are intended to be forward-looking statements. Although we believe that the expectations in such forward-looking statements are reasonable, we can give no assurance that any forward-looking statements will prove to be correct. Such estimates are subject to actual known and unknown risks, uncertainties and other factors that could cause actual results to differ materially from those projected. These forward-looking statements speak only as of the date of this report. We expressly disclaim any obligation or undertaking to update or revise any forward-looking statement contained herein to reflect any change in our expectations or any change in circumstances upon which such statement is based.

No part of this material may be (i) copied, photocopied or duplicated in any form by any means or (ii) redistributed without the prior written consent of Prologis.

About Prologis Research

Prologis' Research department studies fundamental and investment trends and Prologis' customers' needs to assist in identifying opportunities and avoiding risk across four continents. The team contributes to investment decisions and long-term strategic initiatives, in addition to publishing white papers and other research reports. Prologis publishes research on the market dynamics impacting Prologis' customers' businesses, including global supply chain issues and developments in the logistics and real estate industries. Prologis' dedicated research team works collaboratively with all company departments to help guide Prologis' market entry, expansion, acquisition and development strategies.

About Prologis

Prologis, Inc. is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of December 31, 2022, the company owned or had investments in, on a wholly owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 1.2 billion square feet (111 million square meters) in 19 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 6,600 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.

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

www.prologis.com

Copyright © 2023 Prologis, Inc. All rights reserved.