

# Logistiek vastgoed: Vraag naar recordhoogte, snelste huurstijging ooit



Prologis Park Kaiser, Fontana, California.

## Inleiding

De Prologis Logistics Rent Index onderzoekt sinds 2015 de trends in netto effectieve huurprijzen<sup>1</sup> in de belangrijkste logistiek-vastgoedmarkten van Noord-Amerika, Europa, Azië en Latijns-Amerika.<sup>2</sup> Onze methodiek kijkt vooral naar netto huurprijzen, exclusief kortingen, voor logistieke panden. Bij het opstellen van de index combineert Prologis Research lokale inzichten in de marktdynamiek met gegevens van de mondiale portefeuille van Prologis. De huurprijzen op regionaal en wereldwijd niveau zijn gewogen gemiddelden op basis van geschatte marktomzetten.

### STIJGING HUREN, BOEKJAAR 2021<sup>3</sup>

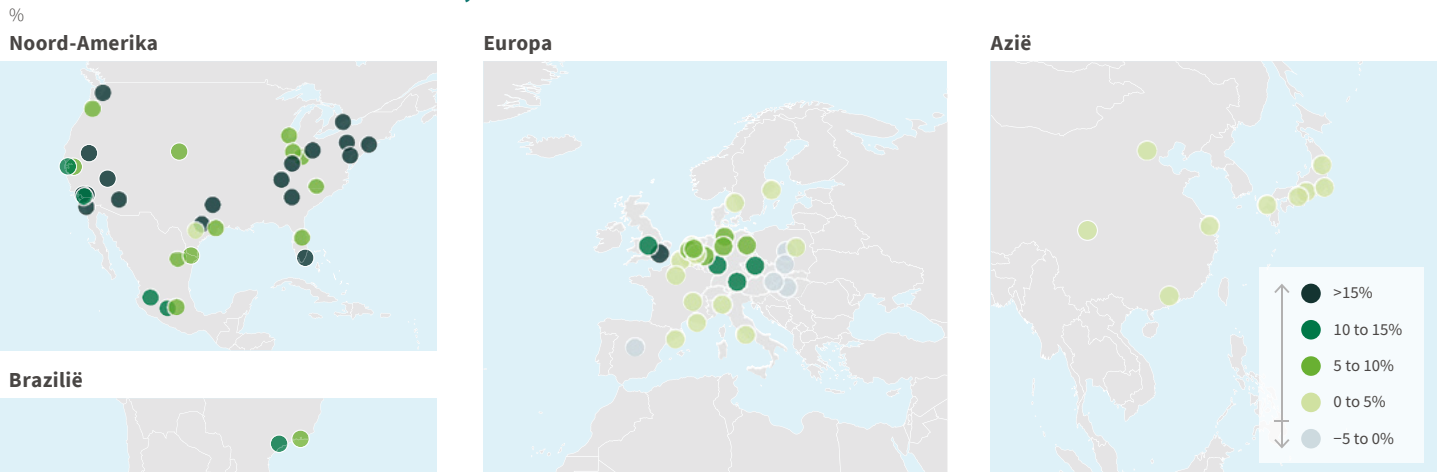
15.4%  
Wereldwijd

17.6%  
VS / Canada

7.2%  
Europa

Figuur 1

### HUURPRIJSSTIJGING 2021 PER MARKT, 75 BELANGRIJKSTE LOGISTIEKE CLUSTERS



Bron: Prologis Research

## In het kort

- **De biedingsstrijd neemt toe doordat beschikbare logistieke ruimte afneemt.** Nu de vraag het aanbod overtreft, zien we wereldwijd de laagste leegstandscijfers ooit.
- **De recordvraag wordt gedreven door een sterkere economie en sectorspecifieke factoren, zoals de groei van e-commerce.** Een andere factor: retailers voeren voorraden op om de consument op tijd te kunnen beleveren.
- **Piekende bouwkosten en grondprijzen zorgen voor ongekend hoge vervangingskosten.** Ontwikkelaars hebben huurprijzen moeten verhogen om veelgevraagd aanbod te verruimen.

## Mondiale trends en vooruitzichten

**E-commerce en vlot spenderende consument creëren recordvraag.** Tegelijkertijd vertraagt het opleveringstempo van nieuwe panden als gevolg van toenemende schaarste aan bouwmaterialen, arbeid en land. Nu deze enorme vraag golf op een achterblijvend aanbod botst, is de leegstand van logistieke panden tot recordniveaus gedaald (zie figuur 2). Dat betekent dat de meeste markten een snellere huurstijging doormaken. Logistieke doorvoermarkten (gateways) noteerden de sterkste huurprijsstijgingen, met name in de VS (25,8% op jaarbasis<sup>4</sup>), waarbij verstoringen in de aanvoerketen het belang van controle over eigen voorraden versterkten.

Figuur 2

### LEEGSTAND LOGISTIEK VASTGOED<sup>5</sup>

REGIO	Q4 2021	VERANDERING OP JAARBASIS
U.S.	3.4%	-140 bps
Europe	2.7%	-140 bps

Figuur 3

### TOP 10 MONDIALE MARKTEN MET STERKSTE HUURSTIJGINGEN

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

**Hoge bouwkosten drijven huurprijzen op.** Logistieke nieuwbouw is duurder dan ooit om de volgende redenen:

1. **Bouwmaterialen.** In 2021 stegen de prijzen van bouwmaterialen in de VS met 40 procent en in Europa met 18 procent.<sup>6</sup>
2. **Grond.** De grondprijzen stegen vorig jaar in de VS/Canada met 50 procent en in Europa met 40 procent.<sup>7</sup> (Zie ook figuur 6.)
3. **Arbeid.** De pandemie verergerde het personeelstekort en de hogere kosten drukten de winstcijfers doordat algemene aannemers de lonen verhoogden om vakmensen aan te trekken.
4. **Langere bouwtrajecten.** De bouwkosten stegen omdat de doorlooptijden van projecten toenamen. Dat heeft deels te maken met de omvang en complexiteit van moderne distributiecentra, maar ook personeelsschaarste, strengere regelgeving en vertraagde materiaallevering speelden een rol.
5. **Bouwkundige eisen.** Moderne logistieke panden worden steeds geavanceerder. Opdrachtgevers vragen vaker om hernieuwbare energiebronnen, speciale binnen- en buitenvoorzieningen en infrastructurele opties voor automatisering en andere technologieën.

## Vooruitzichten

### Mondiale huurstijgingen kunnen in 2022 oplopen tot 10% doordat het aanbod de vraag niet of nauwelijks bij kan houden

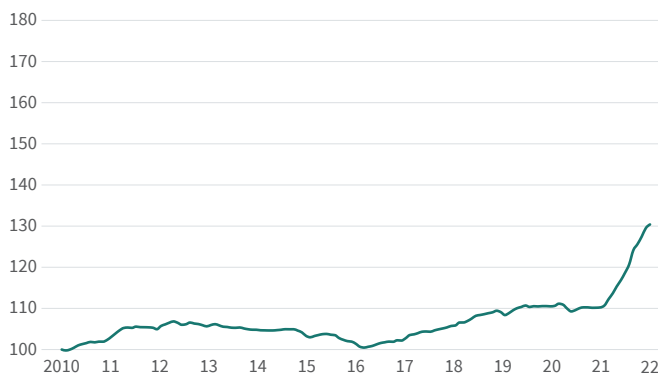
Inhaalvraag – het neveneffect van hoge consumptie en de behoefte aan supply chains die zijn toegerust op de eisen van toenemende e-commerce en het aanleggen van robuuste voorraden – zullen de leegstand op vrijwel gelijkblijvende laagterecords houden, ook al zou het opleveringstempo van nieuw aanbod toenemen. Inflatie kan de huren verder blijven opdrijven, omdat inflatie nieuwbouw duurder maakt. Bovendien zijn huurders bereid meer te betalen voor de juiste ruimte, gezien de verschuivende rol van logistiek vastgoed. De grote online spelers besteden ca. 100 basispunten (bps) van hun inkomsten aan pandhuur, vergeleken met 25 tot 35 bps in de traditionele supply chains van tien tot twintig jaar terug.<sup>8</sup> Al met al betekenen deze ontwikkelingen dat huurders het lastiger krijgen om goede ruimte te vinden en moeten ze verder vooruit plannen.

Figuur 5

### BOUWKOSTEN EN MATERIAALKOSTEN

#### Prijzen van bouwmaterialen voor distributiecentra, EU-27

Grondstoffenmandje, geïndexeerd op 100 in januari 2010



#### Prijzen van bouwmaterialen voor distributiecentra, VS

Grondstoffenmandje, geïndexeerd op 100 in januari 2010

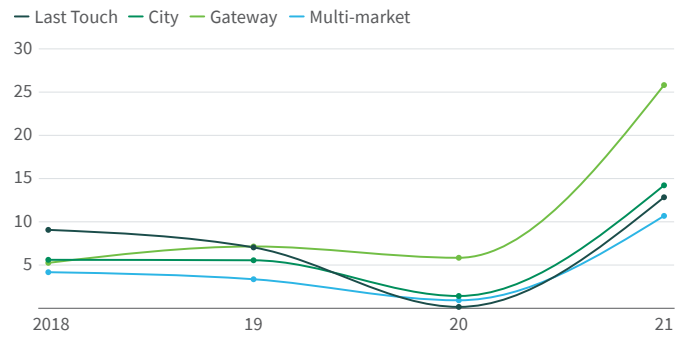


Bron: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Prijsindex gebaseerd op mand met goederen die nodig zijn voor de bouw van een distributiecentrum. Mandverdeling: 47,5% voor beton; 27,1% voor constructiestaal, 17,0% voor daken en bestrating, en 8,5% voor brandblusleidingen.

Figuur 4

### VASTGOEDCATEGORIEËN<sup>9</sup>

%



Bron: IMF WEO, Prologis Research. Opm.: Gewogen tegen Prologis Owned & Managed NOI

Figuur 6

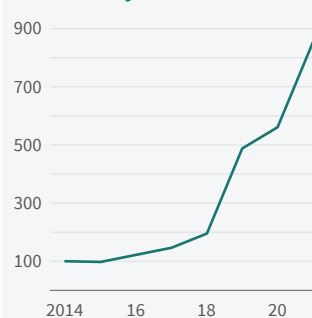
### GRONDPRIJZEN KUNNEN IN 2022 VERDER STIJGEN

Land voor logistiek vastgoed is schaars, terwijl de vraag hoog is. Dat zorgt voor opwaartse druk op de huidige huurprijzen en op grondprijzen voor ontwikkeling van nieuwe projecten. Deze grondschaarste zal, samen met de goed gevulde investeringsbeurzen, de felle strijd om geschikte bouwgrond blijven voeden.<sup>10</sup>

#### GRONDPRIJZEN, VS

Grondprijzen, geïndexeerd op 100 in 2014

##### New Jersey



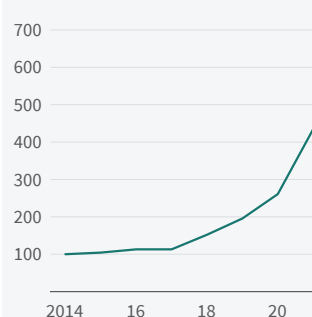
##### Inland Empire



#### GRONDPRIJZEN, EUROPA

Grondprijzen, geïndexeerd op 100 in 2014

##### Düsseldorf



##### Rotterdam



Bron: Prologis Research, Cushman & Wakefield

## Regionale hoogtepunten

### Verenigde Staten/Canada

De netto effectieve huurprijzen namen in 2021 met 17,6 procent toe, een record. Gateway-locaties noteerden de hoogste prijsstijgingen, aangevoerd door Inland Empire (Californië) met 58 procent.

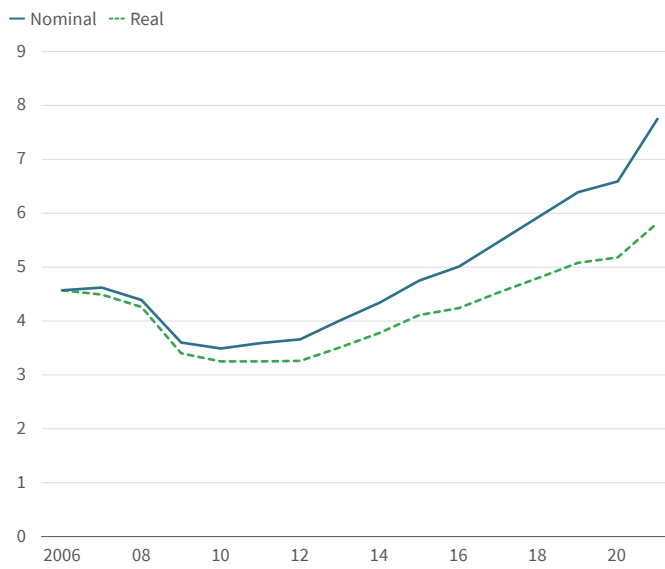
Ook markten in de nabijheid van grote consumentenpopulaties – waar units groter, ruimer beschikbaar en relatief minder duur zijn – rapporteerden zeer sterke prijsstijgingen. We verwachten dat de sterke vraag de huurprijzen in deze markten zal blijven opstuwten, hoewel nieuw aanbod in omliggende deelmarkten het groeitempo in of na de tweede helft van 2022 zou kunnen vertragen.

Infill-locaties in kustgebieden maakten in 2021 een gematigde groei door, vergeleken met de groeicijfers van voor de pandemie (die toen landelijk het hoogst waren). We verwachten dat infill-vastgoed in 2022 snellere prijsstijgingen zal laten zien, bij (hopelijk) geleidelijk afnemende pandemie-gerelateerde onzekerheid. Hiermee zou ook de behoefte aan uitbreiding van e-commerce-netwerken weer toenemen.

Figuur 7

#### EFFECTIEVE MARKTPRIJZEN, VS/CANADA

\$/f<sup>2</sup>/jr



Bron: IMF WEO, Prologis Research.

Opm.: Gewogen tegen NOI-schattingen van de markten

Figuur 8

#### 10 MARKTEN MET SNELST STIJGENDE HUREN, VS/CANADA

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

### Europa

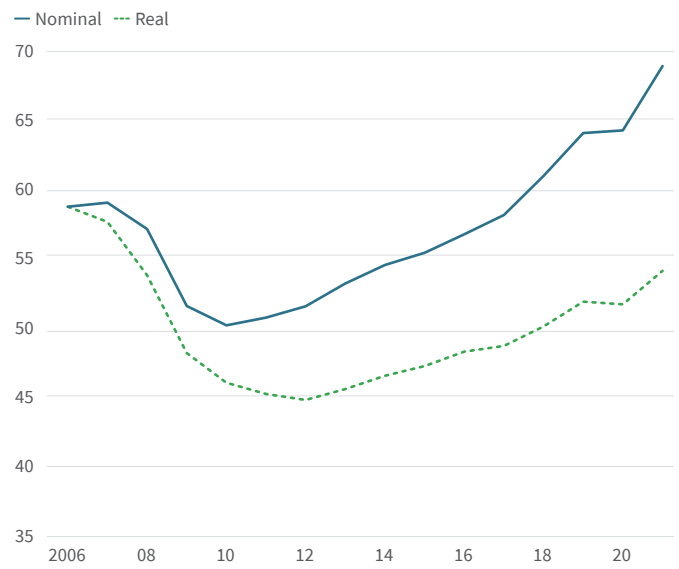
De markthuren stegen in 2021 met een recordpercentage van 7,2 procent. Ondanks de brede versnelling van de algehele Europese vraag, noteerden markten met lagere wettelijke en geografische belemmeringen voor nieuw aanbod lagere huurprijzen, waaronder Polen, Bratislava en Boedapest. Toenemende vervangingskosten kunnen deze trend in 2022 keren, aangezien de ontwikkelingsmarges steeds meer onder druk komen te staan.

Markten met de hoogste prijsgroei kennen lage leegstand en hoge drempels voor nieuwbouwprojecten. De Britse markten hadden met 13,1 procent de sterkste prijsstijgingen in Europa. Op het Europese vasteland stegen de huurprijzen in 2021 met slechts 4,8 procent, terwijl de vervangingskosten met dubbele cijfers toenamen. We verwachten wel dat sneller stijgende huurprijzen deze kloof zullen versmallen.

Figuur 9

#### EFFECTIEVE MARKTPRIJZEN, EUROPA

€/m<sup>2</sup>/jr



Bron: IMF WEO, Prologis Research.

Opm.: Gewogen tegen NOI-schattingen van de markten

Figuur 10

#### 10 MARKTEN MET SNELST STIJGENDE HUREN, EUROPA

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Groot-Londen          | 6. Rijn-Ruhrgebied |
| 2. Midlands              | 7. Berlijn         |
| 3. Praag                 | 8. Hamburg         |
| 4. Frankfurt-Rijn-Neckar | 9. Hannover        |
| 5. München               | 10. Utrecht        |

## Azië

### China

De huurprijzen herstelden zich in 2021 met 2,3 procent. Ongeveer de helft van de 21 hoofdmarkten meldde prijsstijgingen boven het langjarig gemiddelde. China's meest welvarende consumentencentra – de delta's van de Yangtze en de Parelrivier – voerden de lijst aan. Hier bleef de leegstand laag, dankzij aanzienlijke vraag en een beperkt aanbod. In sommige markten die met overaanbod kampten was sprake van ontluikende initiatieven, onder meer in Chengdu en in delen van Shenyang en Nanjing. In Wuhan, Tianjin en delen van West-China bleven de prijzen afzakken.

### Japan

In 2021 namen de huurprijzen in Japan met bijna 1 procent toe. De vraag liep in de pas met record-opleveringen van 3,7 miljoen vierkante meter in de twee hoofdmarkten, Tokyo en Osaka. De leegstand bleef met 1,5 procent per einde 2021 laag,<sup>11</sup> zij het iets hoger dan het voorgaande jaar. In Japan, met zijn lage inflatie, blijft de stijging van de huren doorgaans beperkt; niettemin zijn huurders in bepaalde infill-gebieden bereid extra te betalen voor schaarse ruimte op goede locaties.

## Latijns-Amerika

### Mexico

De netto effectieve huurprijzen stegen in de belangrijkste Mexicaanse markten met 10,5 procent, waarmee ze de daling van 1,9 procent in 2020 meer dan goedmaakten. In 2021 steunde groeiende e-commerce de vraag in grootstedelijke agglomeraties, terwijl nearshoring-activiteiten de grensmarkten een impuls gaven. Aan de aanbodzijde dreven de hogere vervangingskosten (tot wel 20 à 30 procent in 2021<sup>12</sup>) en gebrek aan geschikte ontwikkelingslocaties de huurprijzen op. We verwachten dat de prijzen dit jaar flink door blijven stijgen, omdat het aanbod in de meeste markten achterblijft bij de vraag.

### Brazilië

In Brazilië stegen de huren op de belangrijke zuidoostelijke markten (Sao Paulo en Rio de Janeiro) met 11,0 procent. Expanderende e-commerce en "vlucht naar kwaliteit" stimuleerden de vraag. De bruto opname steeg tot een recordniveau bij een achterblijvend aanbod, waardoor de leegstand in Sao Paulo werd gedecimeerd. Hogere kapitaalkosten kunnen het nieuwe aanbod beperken. In combinatie met de verwachting van een aanhoudend sterke vraag, zou de leegstand verder kunnen afnemen, waardoor de reële huurgroei zou toenemen.

## Voetnoten

- In dit rapport hanteert Prologis Research huurprijzen op netto effectieve basis, exclusief eventuele gratis huurtermijnen. Zo kunnen we veranderingen in de reële economische huurtermijnen in kaart brengen.
- The Prologis Rent Index werd voor het eerst in 2015 gepubliceerd als hulpmiddel om de huurprijsontwikkelingen in de wereldwijde sector voor logistiek vastgoed te kwantificeren en analyseren.
- Prologis Research. De in dit rapport genoemde regionale en mondiale groeicijfers van huren zijn gewogen marktgemiddelden op basis van geschatte marktomzetten. Marktopbrengsten zijn gebaseerd op gegevens van Prologis Research, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Gerald Eve en Fraunhofer.
- Deze categorieën worden bepaald op objectniveau; de totalen worden hier gewogen aan de hand van de netto bedrijfsopbrengsten (NOI) van de Prologis-portefeuille, terwijl ze in de rest van het document worden gewogen aan de hand van de netto bedrijfsopbrengsten van de markt.
- Amerikaanse gegevens afkomstig van CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA en Prologis Research; Europese gegevens van CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve en Prologis Research.
- Bron: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Opm.: op jaarbasis, per december 2021 in de VS en november 2021 in Europa. Prijsindex gebaseerd op mandje met grondstoffen die nodig zijn voor bouw van een DC. Mandverdeling: 47,5% voor beton; 27,1% voor constructiestaal, 17,0% voor daken en bestrating, en 8,5% voor brandblusleidingen.
- Prologis. Opm.: prijzen van bouwrijpe grond, volgens Prologis grondbank (per 31 sept 2021), intern gewaardeerd per 31 dec 2021 met gebruikmaking van doorontwikkelingsmodellen op basis van marktgegevens over Q4 2021.
- Prologis Research.
- Deze categorieën worden bepaald op objectniveau; de totalen worden hier gewogen aan de hand van de netto bedrijfsopbrengsten (NOI) van de Prologis-portefeuille, terwijl ze in de rest van het document worden gewogen aan de hand van de netto bedrijfsopbrengsten van de markt.
- Investment Intentions Survey 2022 van INREV en Global Investor Outlook Report 2022 van Colliers.
- CBRE.
- Prologis Research.



## 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, 2021, 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 1.0 billion square feet (93 million square meters) in 19 countries.

Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 5,800 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](http://www.prologis.com)

Copyright © 2020 Prologis, Inc. All rights reserved.