

Période de pénurie :

La croissance des loyers en 2022 est deux fois plus importante que celle de 2021



Prologis Prague Rudna, Prague, République tchèque.

Introduction

2022 a été l'année de tous les records pour concernant la croissance des loyers mondiaux en termes nominaux et réels, d'après les données collectées par Prologis Research depuis 2007. Les loyers mondiaux ont augmenté de 30 % en glissement annuel (soit une croissance réelle de 21 %), dépassant largement le record de 2021 soit 17 % (croissance réelle de 10 % en 2021)¹. La restructuration des chaînes d'approvisionnement mondiales en vue d'augmenter la résilience, ainsi que la construction de structures capables de renforcer les capacités de commerce en ligne, a induit une forte demande d'espaces.

La concurrence pour l'espace en 2022 est restée intense en 2022. Pour cause, la pénurie accrue de terrains, l'augmentation des obstacles réglementaires et l'escalade des coûts de construction ont ralenti les nouvelles offres dans les emplacements stratégiques (« prime »).

CROISSANCE DES LOYERS EN 2022¹

30%

Monde

34%

**États-Unis/
Canada**

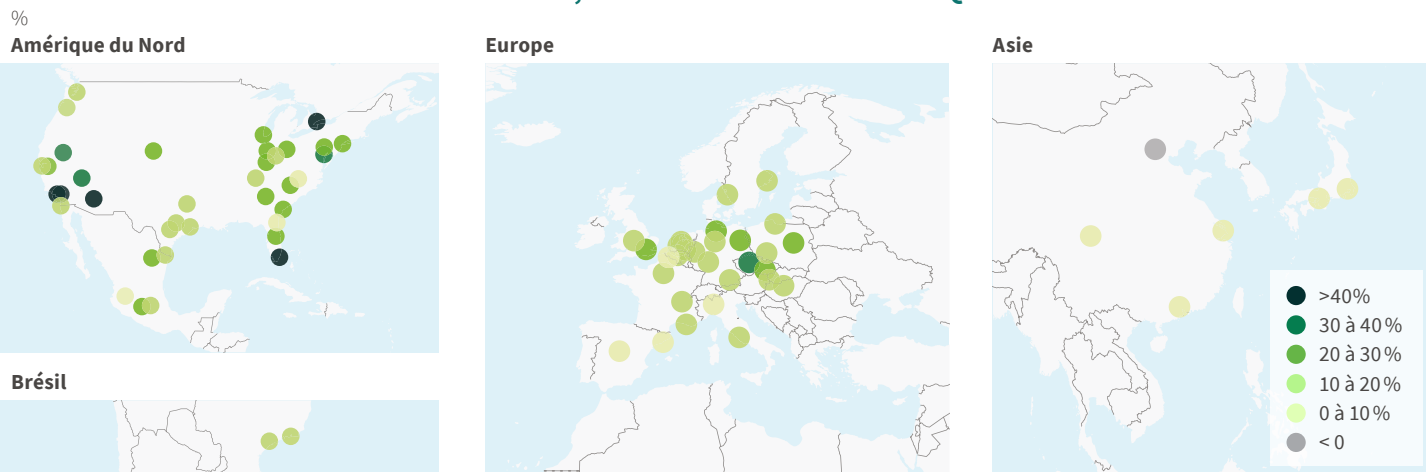
15%

Europe

Source : Prologis Research.

L'indice des loyers de Prologis Logistics combine nos connaissances du marché local et nos données internes pour analyser les tendances de la croissance des loyers effectifs nets¹ sur les marchés d'Amérique du Nord, d'Europe, d'Asie et d'Amérique latine. Les loyers pratiqués aux niveaux régional et mondial sont des moyennes pondérées fondées sur des estimations des revenus du marché (stock du marché multiplié par le taux locatif en vigueur).

Annexe 1

CROISSANCE DES LOYERS PAR MARCHÉ EN 2022, 75 PREMIÈRES ZONES LOGISTIQUES DANS LE MONDE¹

Source : Prologis Research. Note : pondéré en fonction des estimations de revenu net d'exploitation du marché.

Points essentiels

- **Les États-Unis ont été les précurseurs de l'accélération généralisée de la croissance des loyers.** La concurrence pour les espaces locatifs s'est intensifiée avec la baisse des taux de vacance. Cette situation est particulièrement évidente aux États-Unis où les clients ont rapidement modifié leurs stratégies immobilières en réponse aux perturbations de la chaîne d'approvisionnement.
- **La réduction du niveau de risque sur la chaîne de valeur mondiale stimule la demande structurelle.** Les propriétés situées à proximité du consommateur final et ayant accès à des infrastructures d'excellente qualité étaient les plus demandées et devraient continuer à surperformer.
- **Les clients cherchent des locaux à louer dans des endroits où les projets de développement sont limités.** L'activité de construction est en hausse. Cependant, elle n'est pas uniforme dans toutes les zones géographiques, car les obstacles réglementaires augmentent et les terrains se font de plus en plus rares.
- **L'envolée des coûts de construction a fait grimper les loyers.** L'augmentation rapide des coûts de construction (et, plus récemment, l'expansion du taux de capitalisation) entraîne une hausse des loyers pour supporter le coût et le risque du développement.

Tendances et perspectives mondiales

Réduction du niveau de risque sur la chaîne de valeur mondiale

Les entreprises continuent de donner la priorité à la résilience plutôt qu'à de faibles niveaux de stocks, ce qui a entraîné un changement significatif des stratégies immobilières.

Annexe 2

ESPACES LOGISTIQUES VACANTS²

RÉGION	T4 2022	VARIATION EN GA
États-Unis	3,2%	-20 pb
Europe	2,7%	Inchangé

Source : 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.

Annexe 3

10 PREMIERS MARCHÉS MONDIAUX EN TERMES DE CROISSANCE DES LOYERS¹

- | | |
|---|---|
| 1. Los Angeles (Californie, États-Unis) | 6. Baltimore-Washington DC (États-Unis) |
| 2. Inland Empire (Californie, États-Unis) | 7. Prague (République tchèque) |
| 3. Toronto (Canada) | 8. Las Vegas (Nevada, États-Unis) |
| 4. Sud de la Floride (États-Unis) | 9. Reno (Nevada, États-Unis) |
| 5. Phoenix (Arizona, États-Unis) | 10. Columbus (Ohio, États-Unis) |

Source : Prologis Research.

L'augmentation du besoin d'espace locatif a entraîné une concurrence accrue dans les emplacements « prime » où le taux de vacance est faible. La forte demande et l'offre limitée de nouveaux biens a entraîné une nouvelle baisse des taux de vacance aux États-Unis (3,2 %), tandis que l'Europe a maintenu les niveaux record des années précédentes (2,7 %) en 2022².

Les facteurs structurels de la demande – notamment la construction de structures capables de renforcer les capacités stockage nécessaire au e-commerce à des fins de résilience et de variété de produits proposés – ainsi que la délocalisation proche – stimuleront la croissance 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 « prime » où la pénurie des terrains est la plus significative et où les obstacles réglementaires constituent le principal défi pour l'offre de nouveaux biens. De plus en plus, des obstacles réglementaires stricts limitent l'expansion des espaces et allongent les délais d'obtention des permis de construction, qui ont doublé sur de nombreux marchés ces 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 de projets en train de sortir de terre ont augmenté, les promoteurs se tournant vers des sites alternatifs soumis à moins de restrictions pour répondre à la demande. À titre d'illustration, malgré la hausse de la demande d'espace locatif et la croissance des loyers dans les emplacements urbains, la part de la promotion immobilière européenne totale sur les marchés urbains a chuté de 28 % à 19 % de 2017 à 2022³. Par conséquent, les entreprises doivent prendre des décisions rapides pour obtenir les espaces dont elles ont tant besoin dans les emplacements « prime », dont la pénurie structurelle devrait se prolonger à l'avenir.

Coûts de construction

Les coûts de construction ont augmenté en raison de la pénurie de matériaux et des perturbations sur les chaînes d'approvisionnement liées à la Covid-19, à la guerre en Ukraine, aux troubles sociaux et à l'inflation rapide. En conséquence, les coûts des matériaux ont bondi de 39 % aux États-Unis/Canada et de 35 % en Europe en 24 mois (entre octobre 2020 et octobre

Annexe 4

PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION POUR LES ENTREPÔTS, US ET UE-27⁴

Panier de matières premières, indexé à 100 en janvier 2010

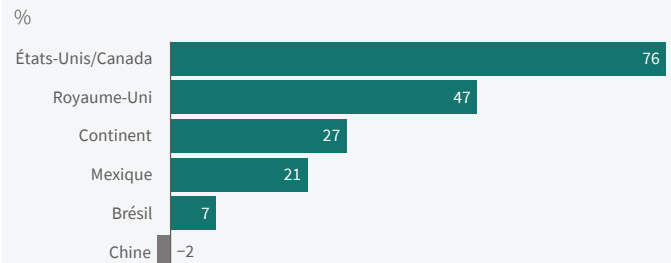


Source : Prologis Research, Eurostat, Federal Reserve Economic Data.
Remarque : Indice des prix basé sur un panier de matières premières nécessaires à la construction d'un entrepôt logistique. Les pondérations du panier sont les suivantes : 47,5 % pour le béton, 27,1 % pour l'acier de construction, 17,0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

Annexe 5

VALORISATION MARK TO MARKET (MTM) DES BAUX DE LOCATION³

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



Source : Prologis Research. Remarque : La valorisation mark to market des baux de location sur la base du loyer effectif net représente la différence entre le loyer effectif net actuel du portefeuille opérationnel et le loyer effectif net actuel du marché pour des espaces comparables, divisé par le loyer effectif net actuel. Notez que, conformément à la définition de la variation du loyer, les loyers sont reflétés sur une base « triple net », sont pondérés par la superficie et excluent les baux à court terme (moins d'un an).

2022)⁴. La hausse des coûts de construction et l'acquisition de terrains à des prix élevés ont poussé les promoteurs à augmenter les loyers pour soutenir les nouveaux projets de développements immobiliers. L'augmentation des coûts de remplacement a favorisé la croissance des loyers sur tous les marchés, mais la corrélation s'est avérée la plus étroite dans les emplacements riches en terrains où l'offre de nouveaux biens peut augmenter rapidement pour répondre à la demande et où les courtiers/promoteurs construisent à faibles marges, 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 des coûts des matériaux et des valorisations foncières en 2023 sont compensées par la croissance 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 sur mesure à proximité du consommateur final sont susceptibles de surperformer. Après la croissance record des loyers de 30 % en 2022¹, nous prévoyons une normalisation du rythme de croissance, sous l'effet d'un ralentissement du rythme des transactions (à mesure que la croissance économique et l'urgence s'atténuent) et d'une hausse de l'offre sur certains marchés. Les forces structurelles, notamment

la croissance du e-commerce et la reconfiguration des chaînes d’approvisionnement, sont susceptibles de stimuler la croissance tout au long du cycle économique. Cependant, les obstacles réglementaires, la pénurie de terrains et l’augmentation des coûts d’investissement continueront à limiter l’offre de bâtiments neufs et, sur les marchés où l’offre est la plus limitée, il est peu probable que les conditions de location s’assouplissent.

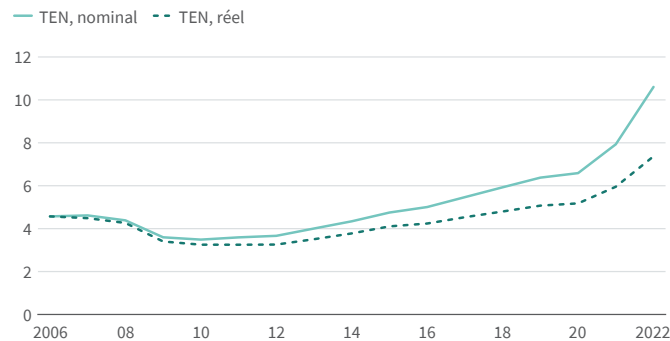
Spécificités régionales

États-Unis/Canada

La croissance des loyers aux États-Unis/Canada s’est accélérée pour atteindre un niveau record de 34 % en glissement annuel¹. Avec des taux d’inoccupation qui n’ont jamais été aussi bas sur la plupart des sites et une demande généralisée, la croissance des loyers a été forte sur de nombreux marchés. Le taux d’inoccupation s’est maintenu dans la fourchette basse de 3 % en 2022². Nos clients ont signalé à la fois une forte activité et une utilisation élevée de la superficie locative tout au long de l’année. L’IBI, notre enquête interne sur le sentiment des clients, a révélé un taux d’activité de 60 % et un taux d’utilisation de 86 % à la fin de l’année³, ce qui indique que les espaces disponibles mais non vacants (« shadow space ») sont minimes et qu’il existe

Annexe 6

TAUX EFFECTIF NET DU MARCHÉ, ÉTATS-UNIS/CANADA¹
prix/surface/année



Source : FMI, Prologis Research, CBRE.
Note : pondéré en fonction des estimations de revenu net d’exploitation du marché.

Annexe 7

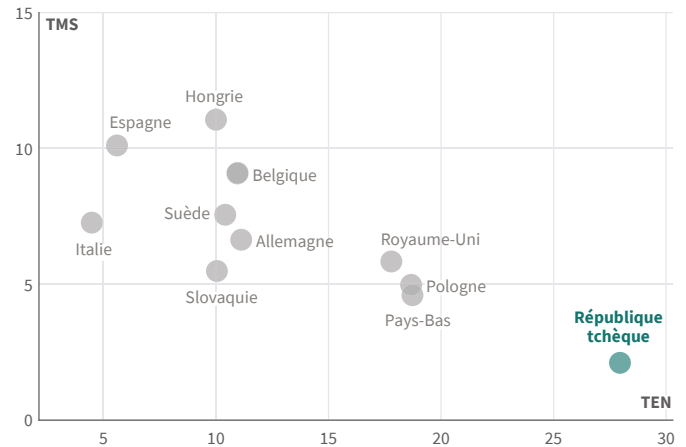
10 PREMIERS MARCHÉS EN TERMES DE CROISSANCE
DES LOYERS, ÉTATS-UNIS/CANADA¹

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

Source : Prologis Research.

Annexe 8

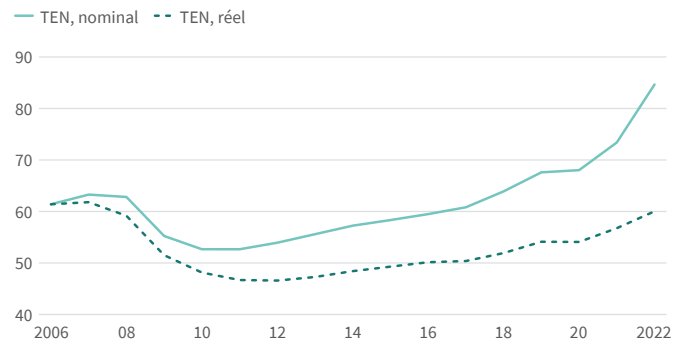
TMS VS. CROISSANCE DU TEN (TAUX EFFECTIF NET)
DU MARCHÉ EN 2022, AU NIVEAU DES PAYS EUROPÉENS
Mois, %



Source : Prologis Research.

Annexe 9

TAUX EFFECTIF NET DU MARCHÉ, EUROPE¹
prix/surface/année



Source : FMI, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL. Note : pondéré en fonction des estimations de revenu net d’exploitation du marché.

Annexe 10

10 PREMIERS MARCHÉS EN TERMES DE CROISSANCE
DES LOYERS, EUROPE¹

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

Source : Prologis Research.

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 nombre de projets record (l'équivalent de 50 millions de m² répartis sur les 31 marchés où Prologis est présent). Dans ce contexte, même si la croissance des loyers va probablement ralentir par rapport au rythme soutenu qui était le sien ces derniers temps, elle devrait se maintenir à un taux robuste, supérieur à l'inflation.

Europe

Les loyers ont augmenté à un rythme record en Europe en 2022, en hausse de 15 % par rapport à 2021¹. Fin 2022, le taux de vacance était proche du niveau le plus bas jamais enregistré, à 2,7 %², ce qui a entraîné une accélération de la croissance des loyers sur tous les marchés. Nous observons une corrélation évidente entre l'indicateur True Months of Supply (TMS)/risque d'approvisionnement et la croissance des loyers. La trajectoire de croissance était la plus abrupte dans les emplacements où la vacance était la plus faible et les obstacles à l'approvisionnement les plus élevés, comme par exemple à Prague (0 %)². Les augmentations significatives du coût de remplacement (aggravées par la guerre en Ukraine) ont provoqué une hausse des loyers, même dans les endroits plus riches en terrains. C'est le cas en Pologne, par exemple, où les loyers ont augmenté de plus de 20 %, un marché sous-performant par le passé.

La promotion immobilière a ralenti en 2022, et la baisse du nombre de chantiers achevés devrait coïncider avec une demande plus faible en 2023, ce qui devrait se traduire par une hausse modérée du taux de vacance. Un ralentissement économique pourrait encore assouplir les conditions du marché, bien que les taux de vacance du marché soient exceptionnellement bas et ne puissent augmenter que modérément, compensant l'impact cyclique négatif sur la croissance des loyers. En effet, les loyers ont augmenté (3 %) au quatrième trimestre 2022¹, même si l'environnement macroéconomique est devenu plus incertain.

Asie

Chine

La croissance des loyers en Chine a ralenti en 2022, pour s'établir à 0,2 % en glissement annuel, soit un ralentissement par rapport à l'historique de croissance d'environ 4-5 % par an¹. Alors que les livraisons sont restées proches du record de 9,5 millions de m², les confinements stricts liés à la Covid-19 à partir du deuxième trimestre ont limité la demande, ce qui a provoqué une hausse du taux de vacance à l'échelle nationale autour de 19 %, contre 16 % fin 2021⁵. La croissance des loyers a été plus forte dans les agglomérations urbaines où la rareté foncière et la concurrence sont omniprésentes. Dans les centres des agglomérations urbaines, où le taux de vacance a clôturé l'année autour de 10 %, les loyers ont augmenté de 1,6 %, tandis que les métropoles non agglomérées affichant un taux de vacance supérieur à 20 % ont enregistré une baisse des loyers de -2,5 %.

Japon

Les loyers ont connu une croissance modeste mais historiquement constante de 1,4 % en glissement annuel, légèrement supérieure à la croissance de l'année précédente, légèrement inférieure à 1 %¹. L'inflation élevée (selon les critères japonais) ne s'est pas répercutée sur les prix des loyers et donc reste faible par rapport aux critères mondiaux, dans un contexte où le taux d'inflation, hors alimentation et gaz, stagne autour de 2 %⁶. Les livraisons ont augmenté de 26 % pour s'établir à 4,8 millions de m² en 2022, surpassant la demande record de 4 millions de m² ⁷. Avec 3,9 % pour 2022, le taux de vacance reste tout de même inférieur au précédent pic de 6 % en 2017³.

La promotion immobilière élevée sur les marchés régionaux, notamment à Nagoya, a fait grimper les taux de vacance et maintenu la croissance des loyers à un niveau inférieur à celui de Tokyo et Osaka.

Amérique Latine

Mexique

En 2022, les loyers ont augmenté de 16 % sur les six principaux marchés mexicains. Juarez et Monterrey sont en tête avec 25 % de hausse en un an.

Les investissements dans la délocalisation proche (« nearshoring ») stimulent la demande tandis que l'offre de nouveaux produits est lente à être proposée. Les clients se disputent les rares espaces disponibles, le taux de vacance sur les marchés frontaliers étant inférieur à 1 %³. Cette dynamique devrait se poursuivre car les sites fonciers offrant une disponibilité énergétique suffisante sur les marchés frontaliers sont rares. Pendant ce temps, le commerce en ligne continue de se développer, soutenant la demande sur les marchés orientés vers la consommation, comme Mexico, Guadalajara et Monterrey. Selon les estimations, le taux de pénétration du commerce en ligne dans les ventes au détail devrait atteindre 11-12 % en 2022, contre 10 % en 2021⁸.

Brésil

Les loyers ont augmenté de 10,8 % à Sao Paulo et Rio de Janeiro, en baisse par rapport à la hausse de 13,2 % en 2021 sur une base nominale, mais en hausse sur une base corrigée de l'inflation (2,8 % en 2021 contre 4,5 % en 2022)¹.

Le taux de vacance est resté stable dans une fourchette de 11 %-13 % tout au long de l'année en raison de facteurs contradictoires. D'une part, le resserrement des conditions monétaires a freiné considérablement les nouveaux projets immobiliers. D'autre part, les clients ont signé des baux plus modestes en moyenne par rapport à l'année précédente (4 500 m² contre 9 000 m²).

Dans l'ensemble, la volonté d'avoir des actifs sur-mesure et de qualité est le principal moteur pour les clients du commerce en ligne et de la logistique de tiers, qui privilégient les emplacements proches des consommateurs finaux et les bâtiments les plus qualitatifs.

Notes

1. Prologis Research examine les taux locatifs sur une base nette effective. Les loyers nets effectifs tiennent compte de l'inflation globale et sont ajustés d'éventuels loyers gratuits. Ceci nous permet de tenir compte de l'évolution des conditions économiques réelles des loyers. Les taux réels sont ajustés du taux d'inflation en fin d'année. Données en date du quatrième trimestre 2022.
2. 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. Au T4 2022.
3. Source : Prologis Research. Au T4 2022.
4. Source : Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat.
Remarque : Période de 24 mois à partir d'octobre 2022. Indice des prix basé sur un panier de matières premières nécessaires à la construction d'un entrepôt logistique. Les pondérations du panier sont les suivantes : 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.
5. Source : JLL, Prologis Research.
6. Source : Ministère japonais des Affaires intérieures et des communications.
7. Source : CBRE, Prologis Research.
8. 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 opinions exprimées sont nos opinions à la date apparaissant sur ce rapport uniquement. Prologis décline toute responsabilité relative à ce rapport, y compris, sans limitation, toute déclaration ou garantie exprimée ou induite, 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 sont valables 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 Prologis Research 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.

L'équipe de recherche Prologis 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

Leader mondial de l'immobilier logistique, Prologis, Inc. est principalement présent sur des marchés à forte croissance où l'offre est limitée. Au 31 décembre 2022, 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 111 millions de m² répartis dans 19 pays.

Prologis loue des plateformes logistiques modernes à environ 6600 clients relevant de deux secteurs d'activités majeurs : le B2B et la vente au détail/en ligne.