

## Prologis Logistics Rent Index 2020: het herstellvermogen getest

2,9% mondiale huurtoeslag | 3,2% VS/Canada | 0,3% Europa<sup>1</sup>

Sterkste toeslag in VS/Canada	Sterkste toeslag in Europa
1. Baltimore-Washington DC	1. Groot-Londen
2. Central Valley	2. Hamburg
3. Toronto	3. Frankfurt-Rijn-Neckar
4. Reno	4. Hannover
5. Nashville	5. München

---

De Prologis Logistics Rent Index onderzoekt sinds 2015 de trends in netto effectieve huurprijzen<sup>2</sup> in de belangrijkste logistiek-vastgoedmarkten van Noord-Amerika, Europa, Azië en Latijns-Amerika.<sup>3</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.

### Wat zien we?

- Ondanks een midjaarsdip als gevolg van de pandemie stegen de huurprijzen wereldwijd gezien, om te eindigen met een gemiddelde groei van 2,9% over het hele jaar.
- In Noord-Amerika zorgde verhoogde vraag voor een gezonde huurprijstoeslag.
- In Europa herstelde de markt zich, gedreven door gestaag toenemende vraag en een beperkt aanbod.

### Wat zegt het?

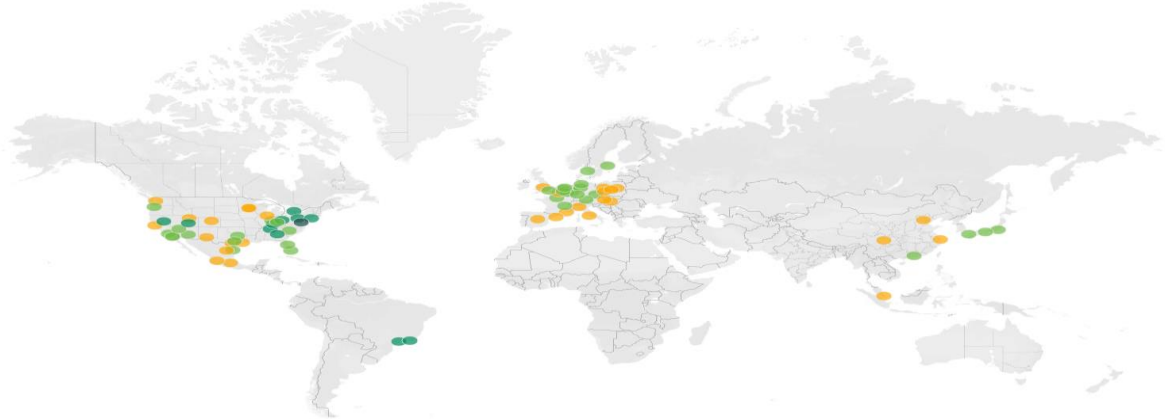
- De onverwacht hoge vraag duidt op versterking van een aantal structurele factoren. Het gaat daarbij om versnelde groei van e-commerce, herziening van voorraadniveaus en een sterke speed-to-market-eis. Dat leidde ertoe dat in veel markten de leegstand historisch laag bleef.
- De bereidheid om geld te steken in uitbreiding van logistieke netwerken is toegenomen. Gebruikers zien e-commerce-distributie en speed-to-market als concurrentiewapens voor omzetgroei. Tegelijk blijven de incrementele kosten van logistiek vastgoed een relatief klein onderdeel van de totale ketenkosten, waarvan de huren ongeveer 5% deel uitmaken.
- Vervangingsinvesteringen faciliteren toekomstige groei, aangezien de grondprijzen in een grote verscheidenheid aan markten bleven stijgen.

### Hoe gaat het verder?

- Prologis Research verwacht dat de groei over de wereldmarkten waarin het bedrijf actief is zal blijven doorzetten.
- Structurele vraagontwikkeling en remmende factoren op beschikbaarheid, zoals langere verwervings- en vergunningsprocedures, en ook toenemende vervangingskosten, wijzen op blijvende veerkracht ondanks de voortdurende economische onzekerheid.
- Uitbreiding zal waarschijnlijk het meest manifest zijn op infill-locaties waar toenemende e-fulfilment ertoe zal leiden dat logistieke dienstverleners blijven strijden om de beste locaties.

- De uitstekend presterende regionale distributiemarkten, die in 2020 profiteerden van de vraag naar grote DC's, zullen in 2021 en daarna mogelijk normaliseren, als gevolg van nieuwe opleveringen in deelmarkten met lage drempels.

**Figuur 1: HUURPRIJSTIJGING 2020 PER MARKT, 75 BELANGRIJKSTE LOGISTIEKE CLUSTERS**



## SITUATIE WERELDWIJD

### Belangrijkste bevindingen van de Rent Index 2020:

- **Onzekerheid door pandemie leidde in tweede kwartaal 2020 tot negatieve groei in meeste wereldmarkten.** Uitzonderingen waren Japan en Brazilië, die het hele jaar stabiele of positieve groei meldden.
- **Noord-Amerika en Brazilië voerden de groei aan.** De structurele vraag versterkte snelle positieve prijsvorming, mede door voortgaande stijging van de vervangingskosten.
- **De dalingen waren het heftigst in markten met veel aanbod.** Bij deze getalsmatig beperkte markten ging het onder meer om Houston, Polen en West-China.
- **De meeste markten herstelden zich snel.** Aanvankelijk verstrekte kortingen om huurders te behouden verdwenen snel toen de leegstand beperkt bleef en de vraag gezond bleek.
- **In 2020 vond de groei in de tweede helft van het jaar plaats.** De logistieke markten doorstonden de beproevingen van 2020 met succes, en ze profiteerden van de structurele trends die door de pandemie werden versneld.

**Figuur 2: 2020 best presterende logistieke centra wereldwijd**

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington D.C. | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley            | 7. Pennsylvania             |
| 3. Toronto                   | 8. Rio de Janeiro           |
| 4. Reno                      | 9. Atlanta                  |
| 5. Nashville                 | 10. Columbus                |

### Vooruitblik op 2021:

- **Structurele trends zullen naar verwachting de vraag naar hoogwaardig logistiek vastgoed stimuleren.** In de toekomst zijn de supply chains groter, sneller en veerkrachtiger en komen ze dichterbij de consument. Moderne gebouwen zijn nodig voor integratie van [technologische verbeteringen](#) die de efficiency verhogen en pijnpunten bij de huurder wegnemen.

- **De versnelde groei van e-commerce vergroot de vraag naar panden dicht bij de consument.** Urban fulfilment zorgt voor snellere levertijden, optimaliseert kosten en beperkt het aantal afgelegde kilometers. Gebruikers die duurzaam willen werken kunnen hun [CO2-uitstoot verlagen](#) door hun logistieke netwerk uit te breiden met stedelijke fulfilment-centra.
- **Verstoringen door de pandemie houden nog aan.** Lockdowns en andere Covid-19-gerelateerde beperkingen kunnen nog impact blijven hebben op de bedrijfsvoering van huurders, al zal de volatiliteit waarschijnlijk minder zijn dan in 2020, omdat veel gebruikers nu beter zicht hebben op de supply chain.
- **Toenemende voorraadniveaus zullen bijdragen aan sterkere vraag.** Als retailers gaan herbevoorraden en buffers opbouwen in antwoord op vraagpieken, zullen de ruimtelijke eisen toenemen.
- **Economisch herstel zal naar verwachting in tweede helft van 2021 de cyclische vraag vergroten.** In afwachting van het succes van de wereldwijde vaccinatieprogramma's zal de heropening van economieën voor een economische opleving zorgen, wat cyclische vraag genereert.
- **Vervangingskosten en aanbodbarrières zullen zich sterker doen gelden.** Er stroomt meer investeringskapitaal naar de logistieke sector, waardoor de concurrentie op het vlak van assets en ontwikkeling toeneemt.

#### **Wat betekent het voor huurders?**

De beschikbare ruimte nam in 2020 licht toe, voornamelijk in regio's met veel aanbod. Het verwerven van ruimte in gebieden met grondschaarste vereist vroegtijdige planning. Het vergroten van operationele efficiency en warehousebenutting door herinrichting van de logistieke keten kan in geval van afwezigheid van extra aanbod ook expansiebevorderend werken.

#### **Wat betekent het voor beleggers?**

De groei van structurele trends als e-commerce en voorraadopbouw creëert extra vraagniveaus op locaties dicht bij de consument. De vraag was in 2020 gezond en breed gespreid, maar omdat er nauwelijks nieuw aanbod is, zal er sprake zijn van meer uniforme outperformance van locaties met grondschaarste.

#### **Verenigde Staten/Canada:**

- **De groei van 3,2% in 2020 was aanmerkelijk lager dan de 8% prijsstijging in 2019, deels door nieuw aanbod (als verwacht), deels door Covid-19 (niet verwacht).**
  - De vraag naar logistiek vastgoed bleef niettemin op peil in 2020, wat zich vertaalde in acceptabele huurprijzen in het merendeel van het jaar. Hoewel er 28 miljoen vierkante meter nieuwe ruimte op de markt kwam, zorgden structurele verschuivingen en een huurdersbestand met een bovengemiddelde blootstelling aan essentiële sectoren voor groei.
- **Het zwaartepunt van de prijsstijging verschoof naar grotere en nieuwe voorzieningen hogerop in de keten.** In de oostelijke regio behoorden Toronto en New Jersey-New York City tot de top-10, gestuwd door krachtige handels- en lokale consumptiefactoren en hoge aanbodbarrières, leidend tot sterke huurverhogingen. Andere grote prijsstijgingen waren te zien in belangrijke gatewaymarkten, zoals Inland Empire, Pennsylvania, Dallas en Atlanta. Ook diverse multimarkt

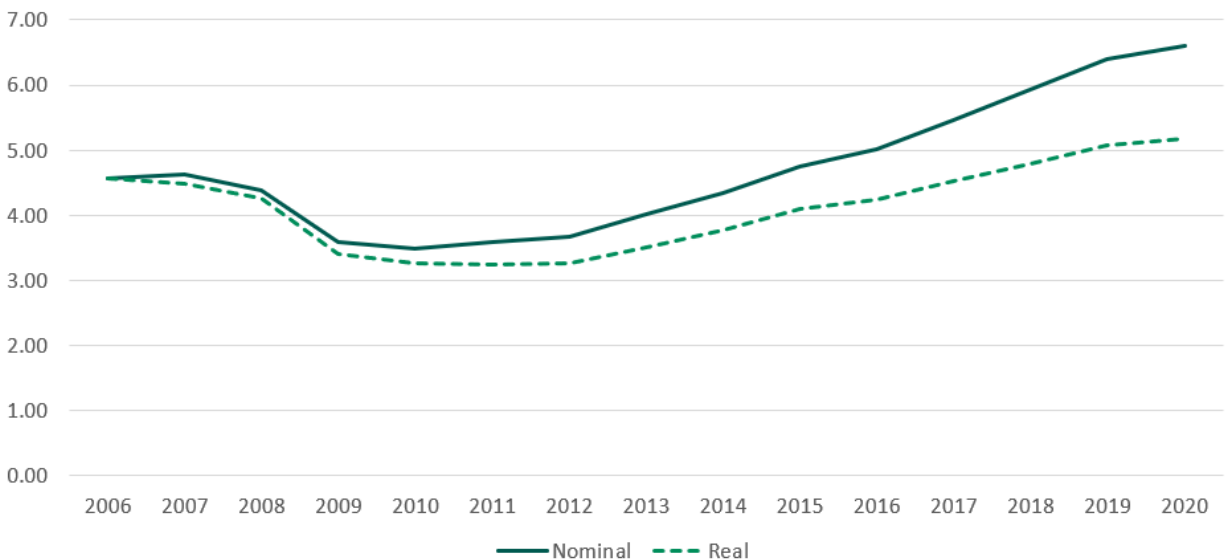
distributiehubs, waaronder Baltimore, Central Valley, Reno, Nashville en Louisville, noteerden 5%+ groeicijfers en lage leegstandsniveaus.

- **Toenemende vervangingskosten en aanbodbarrières wijzen op blijvend sterke prijsniveaus.** Felle strijd om een beperkt aantal ontwikkelingslocaties drijft de grondprijzen in veel Amerikaanse markten op. Daarnaast hebben toenemende regelgeving en lokaal verzet tegen nieuwbouw een remmend effect op ontwikkelingsmogelijkheden, wat zorgt voor extra kosten en langere doorlooptijden. Deze trends zullen de onbalans tussen vraag en aanbod versterken, met name in infill-gebieden. Hoewel veel infill-markten buiten de oostelijke regio in 2020 vlakke tot licht dalende prijzen lieten zien (waar ze een aantal jaren geleden landelijk nog voorop liepen met prijsstijgingen), zal de combinatie van beperkt aanbod en vraagherstel dankzij de in gang gezette ontwikkeling van Last Touch® distributiefuncties straks leiden tot versnelde huurprijsstijgingen.

**Figuur 3: Huurprijzen VS/Canada**

EXHIBIT 3: EFFECTIVE MARKET RATE, U.S.

\$/sf/yr



Bron: Prologis Research, Consensus Economics

**Figuur 4: Best presterende logistieke centra VS/Canada**

1. Baltimore-Washington D.C.
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville
6. New Jersey-New York City
7. Pennsylvania
8. Atlanta
9. Columbus
10. Louisville

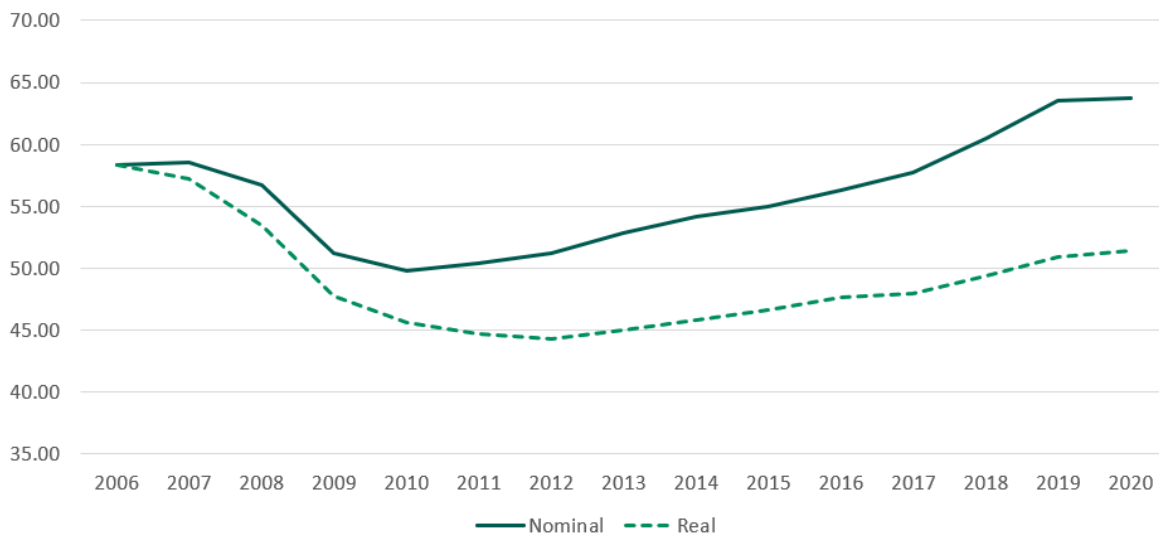
**Europa:**

- **Huurprijsmarkt bleef positief in 2020.** De netto effectieve huren waren met 0,3% op jaarbasis licht positief over Europa als geheel. De stabiliteit werd gedragen door eersteklas locaties, terwijl concessies, zoals rentevrije termijnen, tijdelijk toenamen alvorens aan eindejaar op de meeste Europese markten terug te keren naar lage niveaus. Ondanks de onrust rond de Brexit bleven de prijsniveaus in het VK over het algemeen stabiel, gedragen door een stevige vraag en beperkt nieuw aanbod.
- **Stabiele vraag en lage leegstandsniveaus verstevigden de marktperformance.** De vraag werd gevoed door sectoren die essentiële goederen leveren, waaronder ook e-commerce. Nieuw aanbod bleef in de eerste weken van de pandemie uit en bleef tot het eind van het jaar beperkt. De leegstand nam op jaarbasis toe, maar bleef in Europa met 4,2% tot de laagste van de wereld behoren. De vervangingskosten, structureel gedreven door grondschaarste, bleven het hele jaar stijgen en zorgden zo voor duurzaam momentum in de huurprijsontwikkeling.
- **Aanbodbarrières droegen bij aan stijgende huurprijzen.** Grondschaarste en bijgevolg lage leegstand waren typerend voor de markten met de sterkste huurprijsstijgingen. Het Rijn-Ruhrgebied, Zuid-Nederland (de gordel Rotterdam-Venlo) en Praag, en de infill-markten van Londen en Parijs noteerden de hoogste prijsstijgingen. Binnen deze markten is de vraag diep en gevarieerd. Aan de andere zijde van het spectrum lieten de markten met permanent hoge leegstand en speculatieve pipelines de laagste prijsgroei zien. Er zijn overigens maar een paar van die markten in Europa, met name in Polen.

**Figuur 5: Huurprijzen Europa**

EXHIBIT 5: EFFECTIVE MARKET RATE, EUROPE

€/sqm/yr.



Bron: Prologis Research, Consensus Economics

**Figuur 6: Europese toppers**

**Sterkste groei, Europa**

- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 1. Groot-Londen | 3. Frankfurt-Rijn-Neckar |
| 2. Hamburg      | 4. Hannover              |

5. München
6. Rijn-Rhurgebied
7. Rotterdam

8. Praag
9. Brussel-Antwerpen
10. Stockholm

*\*Groot-Londen omvat in dit verband Londen en Zuid-Oost Engeland*

### **Latijns-Amerika:**

**Mexico:** De marktprijzen gaven afgelopen jaar een lichte netto daling te zien, in lijn met de wereldwijde scherpe correctie in het tweede kwartaal, waarna geleidelijk herstel optrad. De vraag naar moderne logistieke panden was in heel Mexico stevig, gevoed door e-commerce en exportgroei. Dat leidde tot stabiel lage leegstand, ondanks economische tegenwind. De projectontwikkeling bleef achter, wat de vooruitzichten voor verdere huurprijsstijging verbeterde. Mexico City en Tijuana zullen toonaangevend blijven binnen de Mexicaanse markten, gedragen door sterke vraag en een beperkt nieuw aanbod.

**Brazilië:** De pandemie-gerelateerde economische onrust weerhield grote klanten er niet van uit te breiden op de Braziliaanse hoofdmakten, met name die voor e-commerce. In 2020 stegen de huurprijzen met 5,9% in antwoord op structurele vraag, hogere vervangingskosten en lage leegstand van hoogwaardige moderne voorzieningen. Anderzijds zorgden opnieuw een jaar van renteverlagingen en sterke vraag van beleggers naar logistieke objecten voor aanzienlijke druk op de rendementsvoet.

### **Azië:**

**Japan:** De huurprijzen bleven op peil, bij lage leegstandsniveaus. Ondanks economische malaise als gevolg van Covid-19 zorgden structurele factoren het hele jaar door voor een significante huurvraag, waarbij de pre-coronaverwachtingen voor het jaar zelfs werden overtroffen. De sterke belangstelling van retailers die netwerken voor e-commerce uitbouwden, farmaceuten en third-party dienstverleners deed de leegstand in Tokyo en Osaka tot onder de 1% dalen. Die schaarste zorgde ervoor dat de huurprijzen over alle markten in Japan licht toenamen. Deze trend zal in heel 2021 waarschijnlijk doorzetten, aangezien de voorverhuur in Tokyo momenteel sterk aantrekt, wat wijst op een voortschrijdende behoefte om tegemoet te komen aan hogere logistieke eisen.

**China:** De markthuren vielen in hun algemeenheid terug, maar met aanzienlijke verschillen per marktniveau. China, historisch gezien een groeimarkt, heeft in 2020 projecten met een totale omvang van naar schatting 8,36 miljoen vierkante meter opgeleverd, een toename van ruwweg een derde ten opzichte van 2019. De schok van Covid-19 had enorme impact op de verhuurmarkt, waardoor de leegstand per einde 2020 steeg tot naar schatting 20%. De ruimere beschikbaarheid deed de huurprijzen met gemiddeld 4% dalen. De daling was het sterkst in markten waar ook al voor de pandemie een groot aanbod was, te weten West-China, delen van Noord-China zoals Shenyang en Tianjin, en Wuhan. Deze markten zagen de huurprijzen met dubbele cijfers terugvallen, tot ruim onder de prijzen van vervangende nieuwbouw. Anderzijds bleven de kernmarkten in en rond de Tier-1 steden Shanghai, Beijing en Guangzhou stabiel, met een 2% prijsstijging per einde 2020, een cijfer dat overigens bescheiden afsteekt tegen het historisch gemiddelde.

Na een wisselvallig 2020 voorzien we voor 2021 gestage groei voor de meeste markten. We zien daarbij wel risico's, zoals de aanhoudende pandemie en ook politieke en economische perikelen. De veerkracht van de logistiek-vastgoedsector blijft niettemin nieuw geld aantrekken. Dat betekent dat we zullen monitoren of de kapitaalvloed die op de sector afkomt ook leidt tot overaanbod op bepaalde terreinen. Anderzijds blijven er ook vraagbevorderende factoren actief, zullen de vervangingskosten blijven stijgen en zal het nieuwe aanbod in de meeste markten ontoereikend zijn om aan de vraag te voldoen, wat op zijn beurt de opmaat vormt voor een jaar van krachtige stijging van de huurprijzen.

---

---

<sup>1</sup> De in dit rapport genoemde regionale en mondiale groeicijfers van huren zijn gewogen marktgemiddelden op basis van geschatte marktomzetten

<sup>2</sup> In dit rapport hanteert Prologis Research huurprijzen op netto effectieve basis, dus exclusief eventuele gratis huurtermijnen. Zo kunnen we veranderingen in de reële economische waarde van het aanbod kwantificeren

<sup>3</sup> 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 te duiden