

GLOBAL RENT INDEX | Febrero 2021

Índice de alquileres logísticos de Prologis en 2020: resiliencia contrastada



Prologis Park Internacional de Comercio, Tracy, California

2,9%

Crecimiento mundial de los alquileres

LOS MAYORES CRECIMIENTOS DE ALQUILERES EN ESTADOS

1. Baltimore-Washington D.C.
2. Valle Central de California
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville

3,2%

Crecimiento de los alquileres en Estados Unidos/Canadá

LOS MAYORES CRECIMIENTOS DE ALQUILERES EN EUROPA

6. Gran Londres
7. Hamburgo
8. Fráncfort-Rin Neckar
9. Hannover
10. Múnich

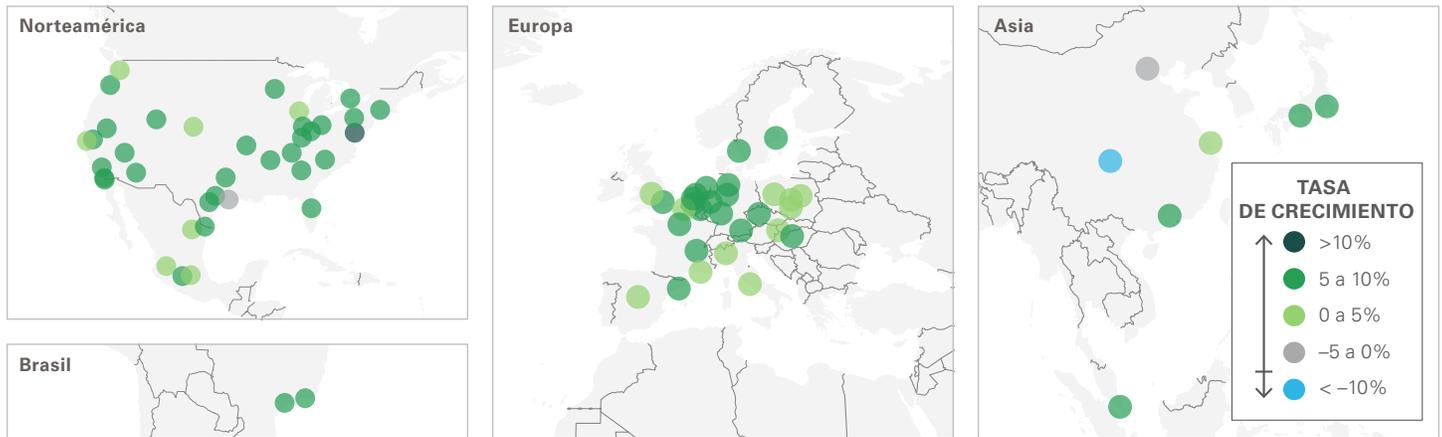
0,3%¹

Crecimiento de los alquileres en Europa

Introducido en 2015, el Índice de Rentas Logísticas de Prologis examina las tendencias en el crecimiento neto efectivo de los alquileres² en los principales mercados inmologísticos de Norteamérica, Europa, Asia y América Latina.³ Nuestra metodología se centra en los alquileres, libre de concesiones, de los activos inmologísticos. Para crear el índice, Prologis Research combina la percepción de la empresa respecto a la evolución de los precios en los mercados locales con datos de nuestra cartera mundial. Los alquileres en los ámbitos regional y mundial son medias ponderadas basadas en estimaciones de los ingresos de mercado.

Gráfico 1

2020 CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES POR MERCADO, 75 PRINCIPALES CLÚSTERES LOGÍSTICOS
%



Nota: ponderado por las estimaciones del mercado NOI

Novedades

- A pesar de la caída hasta mediados de año debido a la pandemia, el crecimiento mundial de los alquileres mejoró en la segunda mitad de 2020 y acabó subiendo un 2,9% en el conjunto del ejercicio.
- En Norteamérica, el mejor comportamiento de la demanda redundó en un sólido crecimiento de los alquileres.
- En Europa, la recuperación se materializó al beneficiarse igualmente el mercado de las crecientes tendencias seculares y de una oferta limitada.

¿Por qué es relevante?

- El hecho de que la demanda superara las expectativas puso de relieve el número cada vez mayor de factores estructurales que impulsan la demanda. Entre ellos, la aceleración del comercio electrónico, el replanteamiento de los niveles de existencias y la necesidad de acelerar la comercialización de los productos. Como resultado, las tasas de desocupación se mantuvieron en mínimos históricos en muchas plazas.
- La disposición a gastar en la ampliación de las redes logísticas se ha visto impulsada por el hecho de que los usuarios consideran que la distribución del comercio electrónico y la rapidez en la comercialización son ventajas competitivas a la hora de generar ingresos. Al mismo tiempo, el incremento progresivo del coste de los activos inmolegísticos sigue representando una pequeña porción del total de costes de la cadena de suministro, dado que los alquileres representan menos del 5% aproximadamente.
- El coste de sustitución favorece el crecimiento futuro, ya que el suelo siguió encareciéndose en un buen número de mercados.

¿Qué será lo siguiente?

- Prologis Research anticipa la trayectoria de crecimiento al alza en los mercados de la compañía a nivel mundial.
- Las tendencias de demanda estructural y las crecientes barreras a la oferta (como el alargamiento de plazos y procesos de concesión y disfrute de derechos y los crecientes costes de sustitución) apuntan a una resiliencia constante a pesar de la persistente incertidumbre económica.
- Se espera que la expansión sea más pronunciada en los lugares donde se ubican los centros de preparación de pedidos, ya que la expansión de los centros de reparto del comercio electrónico debería traducirse en una mayor competencia entre los usuarios de activos inmolegísticos por los mejores emplazamientos.
- El mejor comportamiento de los mercados de distribución regionales, que se beneficiaron de la demanda de grandes espacios en 2020, podría normalizarse en 2021 y años sucesivos conforme la nueva oferta vaya llegando a los segmentos de mercado con barreras de entrada más bajas.

Visión general global

Conclusiones clave del índice de alquileres de 2020:

- **La incertidumbre generada por la pandemia se tradujo en crecimiento negativo en la mayoría de los mercados mundiales durante el segundo trimestre de 2020.** Las excepciones fueron Japón y Brasil, que registraron un crecimiento estable o positivo durante todo el año.
- **Norteamérica y Brasil lideraron el crecimiento en 2020.** La demanda estructural impulsó de forma positiva la capacidad de fijar precios en estos mercados al seguir aumentando los costes de sustitución.

- **Los mercados con una oferta abundante sufrieron las caídas más fuertes.** Entre dichos mercados, que son relativamente pocos, figuran Houston (EEUU), Polonia y China Occidental.
- **La mayoría de los mercados experimentaron una rápida recuperación.** Las moratorias ofrecidas inicialmente para asegurar la ocupación se revirtieron rápidamente, ya que las vacantes se mantuvieron bajas y la demanda siguió siendo saludable.
- **El crecimiento en 2020 se produjo en la segunda mitad del año.** La solidez de las bases del sector logístico se vio contrastada y demostrada en 2020, acentuando las tendencias estructurales que la pandemia ha acelerado.

Gráfico 2

LOS MEJORES MERCADOS DEL 2020 EN CUANTO AL CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES A NIVEL MUNDIAL

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Baltimore-Washington D.C. | 6. Nueva Jersey-Ciudad de Nueva York |
| 2. Valle Central de California | 7. Pensilvania |
| 3. Toronto | 8. Río de Janeiro |
| 4. Reno | 9. Atlanta |
| 5. Nashville | 10. Columbus |

Perspectivas para 2021:

- **Se espera que las tendencias estructurales impulsen la demanda de activos inmovilísticos premium.** El futuro de las cadenas de suministro es más próspero, rápido, resiliente y cercano al consumidor final. También se precisan locales modernos para incorporar [avances tecnológicos](#) que mejoren la eficiencia y resuelvan los aspectos problemáticos de los clientes.
- **La aceleración de la adopción del comercio electrónico incrementará la necesidad de más espacio cerca de los consumidores finales.** Los centros urbanos de distribución agilizan los plazos de entrega, optimizan costes y reducen el total de kilómetros recorridos. Los clientes a los que les preocupa la sostenibilidad de las operaciones también verán [sus emisiones de carbono reducidas](#) con una red logística integrada que incorpore centros logísticos urbanos.
- **Todo apunta a que continuarán las disrupciones provocadas por la pandemia.** Los confinamientos y otras restricciones relacionadas con la covid pueden limitar las operaciones de los clientes, aun cuando se espera que la volatilidad sea menos severa que en 2020, ya que muchos clientes tienen ahora una mejor visibilidad de la cadena de suministro.
- **El aumento de las existencias debería impulsar el crecimiento de la demanda.** La demanda de espacio logístico debería crecer, al reforzar los minoristas sus stocks y ampliar reservas para poder atender repuntes repentinos en la demanda de los consumidores.

- **Se espera que la recuperación económica derive en una demanda cíclica durante el segundo semestre de 2021.** Siempre que los programas de vacunación masiva en todo el mundo tengan éxito, se espera que la reapertura de las economías redunde en un repunte económico que genere demanda cíclica.
- **Se prevé un retorno a las tendencias de crecimiento anteriores al covid en 2021.** Cabe esperar un cierto retraso en los puntos críticos de suministro, por lo que los lugares con limitaciones de superficie podrían exhibir un mejor comportamiento.
- **Es probable que se multipliquen los costes de sustitución y las barreras de entrada a la oferta nueva.** La afluencia de capital al sector logístico se ha incrementado, intensificando la competencia por activos y promociones inmovilísticas nuevas.

¿Qué significa esto para los clientes?

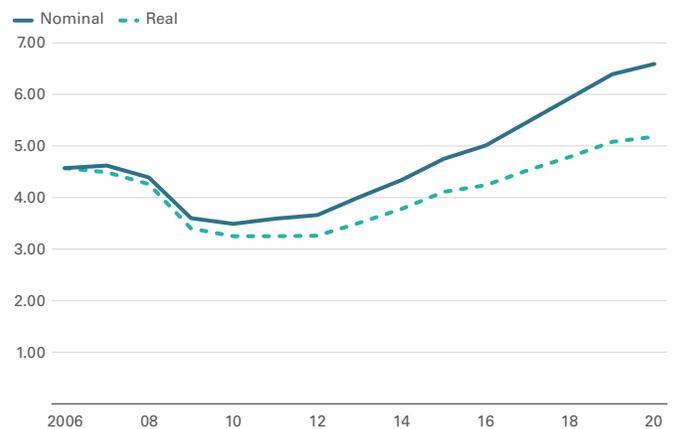
La disponibilidad de espacio aumentó marginalmente en 2020, sobre todo en los lugares con grandes volúmenes de oferta. Asegurar el espacio en lugares con limitaciones de suelo exige una planificación avanzada. Mejorar la eficiencia operativa y el uso de los almacenes mediante la reconfiguración de la cadena de suministro también puede fomentar la expansión en ausencia de oferta adicional.

¿Qué significa esto para los inversores?

La aceleración de las tendencias estructurales como el comercio electrónico y el aumento de los stocks multiplica la demanda, sobre todo en lugares próximos a los consumidores finales. Si bien la demanda fue amplia y sólida en 2020, en el futuro, la incapacidad de responder con más oferta se traducirá en rendimientos superiores más uniformes en las plazas con disponibilidad de suelo limitadas.

Gráfico 3

TASAS DE MERCADO EFECTIVA, ESTADOS UNIDOS/CANADÁ USD/pie cuadrado/año



Fuente: Prologis Research, Consensus Economics

Gráfico 4

ESTADOS UNIDOS/CANADÁ, LOS MERCADOS DONDE MÁS SUBEN LOS ALQUILERES

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Baltimore-Washington DC | 6. Nueva Jersey-Ciudad de Nueva York |
| 2. Valle Central de California | 7. Pensilvania |
| 3. Toronto | 8. Atlanta |
| 4. Reno | 9. Columbus |
| 5. Nashville | 10. Louisville |

Estados Unidos/Canadá

- El ritmo de crecimiento de los alquileres, un 3,2% en 2020, se desaceleró con respecto al 8% de 2019 debido a la nueva oferta (como se esperaba) y a la covid (inesperada).**

 - Con todo, la demanda de activos inmologísticos siguió siendo positiva, lo que hizo subir los alquileres durante la mayor parte del año. Pese a salir al mercado cerca de 28.000 metros cuadrados de espacio nuevo, los cambios estructurales y una cartera de clientes sobreexpuesta a industrias de bienes de primera necesidad hicieron que este crecimiento se absorbiera sin problemas.
- El impulso del crecimiento de los alquileres se desplazó hacia mayores y nuevos productos en los primeros procesos de la cadena de suministro.** En la región este de Norteamérica, Toronto y Nueva Jersey/Ciudad de Nueva York figuraron entre los diez principales mercados, como resultado del fuerte repunte del comercio y consumo local y de las altas barreras de entrada a la nueva oferta, que impulsaron un fuerte crecimiento de los alquileres. Entre otros líderes en el crecimiento de los alquileres en 2020 cabe destacar plazas estadounidenses clave como el área metropolitana de Riverside-San Bernardino-Ontario (Inland Empire), Pensilvania, Dallas y Atlanta. Varios grandes centros de distribución multimercado también registraron un crecimiento por encima del 5%, al mantenerse bajas las tasas de desocupación, entre ellos: Baltimore, Valle Central de California, Reno, Nashville y Louisville.
- El crecimiento de los costes de sustitución y las crecientes barreras de entrada de oferta nueva apuntan a una continua fijación de precios.** La intensificación de la competencia por los limitados nichos de desarrollo está haciendo subir el precio del suelo en muchos mercados estadounidenses. Al mismo tiempo, el aumento de las barreras regulatorias y la resistencia de las comunidades locales están obstaculizando las nuevas promociones inmologísticas, incrementando costes y alargando los plazos. Estas tendencias deberían amplificar el desequilibrio entre la oferta y la demanda, especialmente en los segmentos de centros de preparación de pedidos. Si bien muchos centros de preparación de pedidos fuera de la costa este registraron una evolución de los alquileres de plano a moderadamente negativo en 2020 (después de llevar varios años liderando al conjunto de la región de Norteamérica), la suma de una oferta limitada y la reactivación de la demanda

debido a la ampliación de las capacidades de distribución de Last Touch® hacen prever una aceleración del crecimiento de los alquileres en el futuro inmediato.

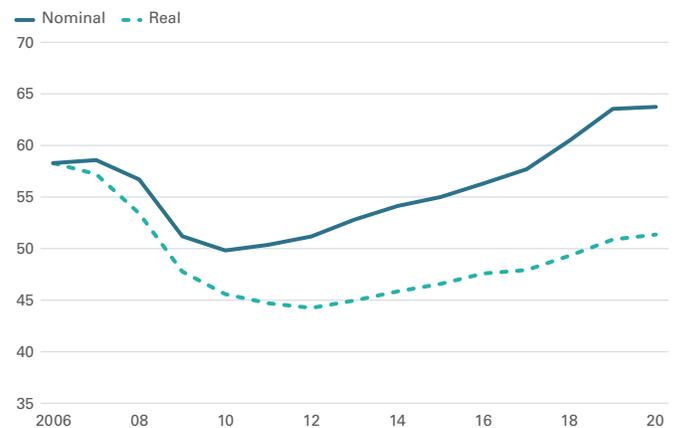
Europa

- El crecimiento de los alquileres siguió siendo positivo en 2020.** Los alquileres netos se mantuvieron planos en un 0,3% (a/a) en Europa en su conjunto. Los alquileres generales contribuyeron a la estabilidad, mientras que las concesiones, como arrendamientos gratuitos, aumentaron temporalmente antes de volver a niveles bajos en la mayoría de los mercados europeos hacia finales de año. A pesar de la incertidumbre generada por el Brexit, los alquileres se mantuvieron generalmente estables en el Reino Unido, gracias a una fuerte demanda y a la limitada oferta de nuevos espacios.
- Los motores seculares de la demanda y las bajas tasas de desocupación apuntalaron el comportamiento del mercado.** La demanda se vio impulsada por las industrias que suministran bienes esenciales, incluido el comercio electrónico. La puesta en el mercado de oferta de activos inmologísticos nueva se detuvo en las primeras semanas de la pandemia y se mantuvo estable hasta finales de año. La superficie desocupada aumentó en tasa interanual, pero en Europa (4,2%) se mantuvo baja y entre las más reducidas del mundo. La subida de los costes de sustitución, impulsado estructuralmente por la escasez de suelo, continuó durante todo 2020, imprimiendo un avance constante del crecimiento de los alquileres.
- Las barreras a la oferta determinaron las tasas de crecimiento de los alquileres.** La escasez de suelo, que redundó en una sostenida baja tasa de desocupación, fue un elemento común en todos los mercados que exhibieron las mayores tasas de crecimiento de los alquileres. Mercados como el Rin-Ruhr, el sur de los Países Bajos, Praga y los centros urbanos de preparación de pedidos de Londres y París registraron las mayores tasas de crecimiento de los alquileres.

Gráfico 5

TASAS DE MERCADO EFECTIVAS, EUROPA

€/m²/año



Fuente: Prologis Research, Consensus Economics

Gráfico 6

MEILLEURES PERFORMANCES, EUROPE

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| 1. Grand Londres* | 6. Rhin-Ruhr |
| 2. Hambourg | 7. Rotterdam |
| 3. Francfort-Rhin-Neckar | 8. Prague |
| 4. Hanovre | 9. Bruxelles-Anvers |
| 5. Munich | 10. Stockholm |

*Le grand Londres se compose de Londres et du sud-est de l'Angleterre

América Latina

México: El mercado de alquileres registró un modesto descenso neto en 2020, en línea con la trayectoria mundial de una fuerte corrección en el segundo trimestre, seguida de una mejora constante. Impulsada por el comercio electrónico y el crecimiento de las exportaciones, hubo una sólida demanda de espacio logístico moderno en todo México, lo que redundó en una tasa de desocupación persistentemente baja pese a las dificultades económicas. El inicio de nuevas construcciones se redujo, mejorando las perspectivas de crecimiento constante de los alquileres. Ciudad de México y Tijuana deberían liderar el conjunto de los mercados mexicanos, a juzgar por la fuerte demanda y las barreras a la nueva oferta.

Brasil: Las turbulencias económicas derivadas de la pandemia no disuadieron a los principales clientes para expandirse en los principales mercados de Brasil, en particular los que prestan servicios al comercio electrónico. En 2020, el mercado de alquileres creció un 5,9% gracias a la demanda estructural, los crecientes costes de sustitución y la baja desocupación de los locales modernos de alta calidad. Otro año de recortes de tipos y de fuerte demanda de activos logísticos por parte de los inversores produjo una considerable compresión de los tipos de capitalización.

Asia

Japón: El mercado de alquileres se mantuvo estable gracias a una baja tasa de desocupación en el mercado. A pesar del debilitamiento económico provocado por la covid, los factores estructurales siguieron generando una importante demanda de locales en alquiler durante todo 2020, superando incluso las expectativas para este año previas a la pandemia. La fuerte demanda de minoristas que están desarrollando redes para el comercio electrónico, farmacéuticas y operadores de logística para terceros (3PL) se tradujo en tasas de desocupación inferiores al 1% en Tokio y Osaka. Ante tal escasez de superficie desocupada, los alquileres subieron ligeramente en todos los mercados de Japón. Es probable que este impulso persista a lo largo de 2021, ya que la actividad de prearrendamiento ya ha sido muy elevada en Tokio, en respuesta a la persistente necesidad de satisfacer una mayor demanda de activos inmo­logísticos.

China: El mercado de alquileres cayó en general, pero con grandes diferencias entre ciudades. Como histórico mercado de gran crecimiento, se estima que China habrá entregado más de 8,3 millones de metros cuadrados de edificios construidos en 2020, lo que supone un aumento cercano a un tercio interanual. El shock en la actividad económica provocado por la covid paralizó los arrendamientos en el año. Como resultado, se estima que la tasa total de desocupación del mercado subió alrededor de un 20% a finales de 2020. Con una mayor disponibilidad en una variedad de mercados, los alquileres cayeron un 4% en su conjunto. El descenso fue más grave en los mercados que se enfrentaban a una gran oferta incluso antes de la pandemia, es decir, en el oeste de China, partes del norte de China como Shenyang y Tianjin, así como Wuhan. Estos mercados sufrieron descensos de dos dígitos, que situaron los alquileres muy por debajo de los costes de reposición. En cambio, los mercados centrales y en y alrededor de ciudades altamente desarrolladas como Shanghai, Pekín y Cantón se mantuvieron estables, terminando el año con un mercado de alquileres un 2% superior, si bien sigue siendo un ritmo ligeramente moderado en comparación con las medias históricas.

2021: La perspectiva de análisis de Prologis

Tras un año de volatilidad, se espera que 2021 sea un año de crecimiento constante en la mayoría de los mercados. Constatamos riesgos en estos horizontes, entre ellos la pandemia y contratiempos políticos y económicos. La resiliencia del sector inmo­logístico ha atraído una sustancial inversión en capital accionario; en este contexto, estamos analizando cómo esta enorme afluencia de capital al sector podría derivar en un exceso de oferta. Se mantienen los vientos de cola de una sustancial demanda estructural y dado que los costes de reposición siguen aumentando es poco probable que la nueva oferta satisfaga esta demanda en la mayoría de los mercados, lo que sentaría las bases para un año de fuerte crecimiento de los alquileres.

Notes finales

1. Las tasas de crecimiento de los alquileres regionales y mundiales a las que se hace referencia a lo largo de este documento son medias ponderadas de las tasas de crecimiento a nivel de mercado, usando estimaciones de los ingresos de mercado como ponderaciones.
2. A lo largo de este informe, Prologis Research hace un seguimiento de las tasas de alquiler sobre una base neta. Los alquileres netos son principalmente los que descuentan los arrendamientos gratuitos. De esta manera, podemos captar los cambios en las condiciones económicas reales de la oferta.
3. El Índice de Alquileres Logísticos de Prologis surgió en 2015 como una forma de cuantificar y analizar las tendencias de crecimiento de los alquileres en todo el sector inmobiliario logístico mundial

Declaraciones sobre condiciones futuras

Este material no debe interpretarse como una oferta de venta ni como solicitud de ofertas de compra de valores. No estamos solicitando ninguna acción basada en este material. Es simplemente para información general de los clientes de Prologis.

Este informe está basado, en parte, en información de dominio público que consideramos fiable, si bien no garantizamos en modo alguno que la misma sea exacta o completa, por lo que nadie debería considerarla como tal. No se hace manifestación alguna con respecto a la exactitud o exhaustividad de la información aquí contenida. Las opiniones expresadas son nuestras opiniones actuales únicamente a la fecha que figura en este informe. Prologis declina cualquier responsabilidad derivada del contenido del presente informe, incluidas, a título meramente enunciativo pero no limitativo, cualesquiera manifestaciones o garantías expresas o tácitas con respecto a declaraciones o errores contenidos, u omisiones, en el presente informe.

Todas las estimaciones, proyecciones o predicciones facilitadas en el presente informe tienen por objeto ser declaraciones a futuro. Aun considerando que las expectativas de dichas declaraciones a futuro son razonables, no podemos garantizar en modo alguno que vayan a resultar correctas. Esas estimaciones están sujetas a riesgos reales conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores que podrían hacer que los resultados reales difirieran sustancialmente de los proyectados. Estas declaraciones a futuro se hacen únicamente a la fecha de publicación del presente informe. Declinamos expresamente a cualquier obligación o compromiso de actualizar o revisar cualquier declaración a futuro contenida en el mismo para reflejar cualquier cambio en nuestras expectativas o cualquier cambio en las circunstancias en las que se basa dicha declaración.

Ninguna parte del presente material podrá ser (i) copiada, fotocopiada o reproducida de ningún modo, forma o medio (ii) redistribuida sin el consentimiento escrito previo de Prologis.

Sobre Prologis Research

El departamento Research de Prologis estudia las tendencias fundamentales, así como las necesidades de los clientes de Prologis, con vistas a ayudar a identificar oportunidades y evitar riesgos en los cuatro continentes donde operamos. El equipo contribuye a las decisiones de inversión y a las iniciativas estratégicas a largo plazo, además de publicar libros blancos y otros informes de análisis. Prologis publica análisis sobre las dinámicas de mercado que afectan a los negocios de los clientes de Prologis, incluyendo problemas en la cadena de suministro global y novedades en los sectores logístico e inmobiliario. El equipo de análisis dedicado de Prologis colabora estrechamente con todos los departamentos de la compañía para ayudar en la formulación de las estrategias de entrada, expansión, adquisición y desarrollo de mercado de Prologis.

Sobre Prologis

Prologis, Inc. es un líder mundial en activos inmo­logísticos especialmente centrado en mercados de alto crecimiento con elevadas barreras de entrada. A 31 de diciembre de 2020, la compañía era propietaria o tenía inversiones, bien a través de filiales totalmente participadas o de empresas conjuntas, en inmuebles y proyectos de construcción con una superficie prevista de aproximadamente 91 millones de metros cuadrados en 19 países.

Prologis arrienda instalaciones logísticas modernas a unos 5.500 clientes con actividades en dos grandes categorías: B2B y distribución minorista/ventas en línea