

# Inmologística: La mayor demanda y el mayor crecimiento de los alquileres de la historia



Prologis Park Kaiser, Fontana, California.

## Introducción

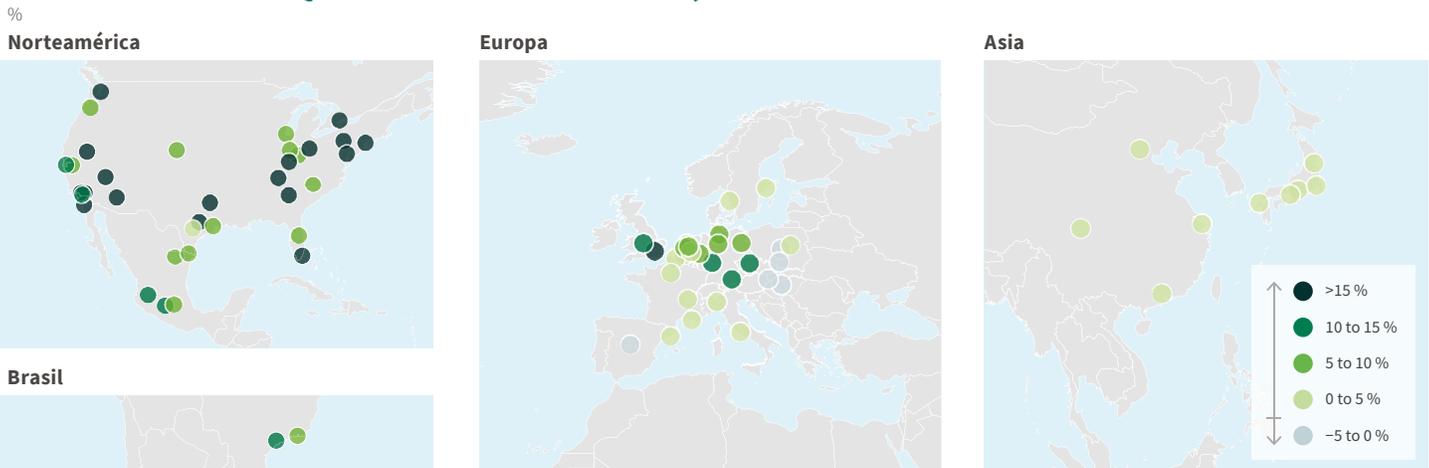
Introducido en 2015, el índice de Rentas Logísticas de Prologis examina las tendencias en el crecimiento neto efectivo de los alquileres<sup>1</sup> en los principales mercados inmologísticos de Norteamérica, Europa, Asia y Latinoamérica.<sup>2</sup> Nuestra propia metodología se centra en analizar los alquileres de los activos inmologísticos al margen de las concesiones. Para crear el índice, Prologis Research combina el punto de vista local de la compañía acerca de la dinámica de precios de los mercados 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.

### CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES, EJERCICIO 2021<sup>3</sup>



Gráfico 1

**CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES POR MERCADO EN 2021, 75 PRINCIPALES CLÚSTERES LOGÍSTICOS GLOBALES**



Fuente: Prologis Research.

**Conclusiones**

- **Las guerras de ofertas aumentan a medida que disminuye el espacio logístico disponible.** La demanda supera a la oferta, por lo que la disponibilidad se sitúa en mínimos históricos en todo el mundo.
- **La demanda récord se debe a la mayor fortaleza de la economía y a factores específicos sectoriales, como el auge del comercio electrónico.** También influye que los retailers estén incrementando sus inventarios para asegurarse de que los clientes reciban sus productos a tiempo.
- **El aumento de los costes de construcción y los precios del suelo ha provocado unos costes de sustitución récord.** Los promotores han tenido que subir los alquileres para estimular la tan necesaria oferta.

**Tendencias y perspectivas globales**

**La distribución del comercio electrónico y el rápido gasto de los consumidores está generando una demanda récord.** Al mismo tiempo, la mayor dificultad de conseguir materiales, la escasez de mano de obra y la escasez de suelo han ralentizado el ritmo de finalización de la construcción. Como esta ola de intensa demanda choca con una oferta limitada, la cantidad de espacio logístico disponible ha caído a mínimos

Gráfico 2

**ESPACIO LOGÍSTICO DISPONIBLE<sup>5</sup>**

REGIÓN	4T 2021	VARIACIÓN INTERANUAL
EE. UU.	3,4%	-140 pb
Europa	2,7%	-140 pb

Gráfico 3

**10 MERCADOS DE MAYOR CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES DEL MUNDO EN 2021**

1. Inland Empire, California (EE. UU.)
2. Toronto (Canadá)
3. Reno, Nevada (EE. UU.)
4. Baltimore-Washington DC (EE. UU.)
5. Las Vegas, Nevada (EE. UU.)
6. Pensilvania (EE. UU.)
7. Nueva Jersey-Ciudad de Nueva York (EE. UU.)
8. Austin, Texas (EE. UU.)
9. Tijuana (México)
10. Los Ángeles, California (EE. UU.)

históricos (véase el gráfico 2). Como resultado, la mayoría de los mercados están registrando un mayor crecimiento de los alquileres. El mayor crecimiento de los alquileres se registró en los mercados de logística de acceso, especialmente en EE. UU. (25,8% interanual<sup>4</sup>), donde los problemas de la cadena de suministro evidenciaron la importancia de tener el control de los inventarios lo antes posible.

**Los altos costes de construcción han provocado una subida de los alquileres.** Un nuevo edificio logístico es más caro que nunca debido a lo siguiente:

1. **Materiales.** En 2021, el precio de los materiales de construcción aumentó un 40% en EE. UU. y un 18% en Europa.<sup>6</sup>
2. **Suelo.** El año pasado, el precio del suelo se incrementó un 50% en EE. UU./Canadá y un 40% en Europa.<sup>7</sup> (Para más detalles, véase el gráfico 6.)
3. **Mano de obra.** La pandemia agravó la escasez de trabajadores de la construcción y sumó más gastos a la cuenta de resultados, ya que los contratistas generales subieron los salarios para atraer mano de obra.

- Mayores plazos de construcción.** Los costes de construcción se han incrementado porque los proyectos tardan más en completarse. Esto se debe en parte al tamaño y la complejidad de los edificios logísticos actuales, pero la escasez de mano de obra, los mayores obstáculos normativos y los retrasos en los materiales también afectan.
- Características de los edificios.** Las instalaciones logísticas actuales son más sofisticadas que nunca. Entre las peticiones más habituales figuran las opciones de energía renovable, los servicios interiores y exteriores y las opciones de infraestructura para la automatización y otras tecnologías.

**Perspectivas**

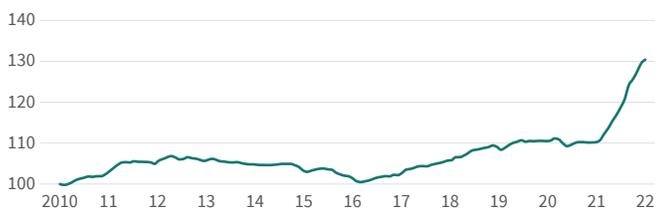
**El crecimiento mundial de los alquileres en 2022 debería ser de un solo dígito, ya que la demanda satisface o supera la oferta.**

La demanda contenida —efecto secundario del fuerte consumo y de la necesidad de las cadenas de suministro de asumir mayores volúmenes de comercio electrónico y acumular inventarios resilientes— debería mantener las tasas de disponibilidad más o menos en mínimos históricos, incluso a medida que aumenten las entregas. La inflación podría seguir

Gráfico 5

**COSTE DE CONSTRUCCIÓN - CESTA DE MATERIAS PRIMAS**

**Precio de los materiales de construcción para almacenes, EUR-27**  
Cesta de materias primas, indexada a 100 en enero de 2010



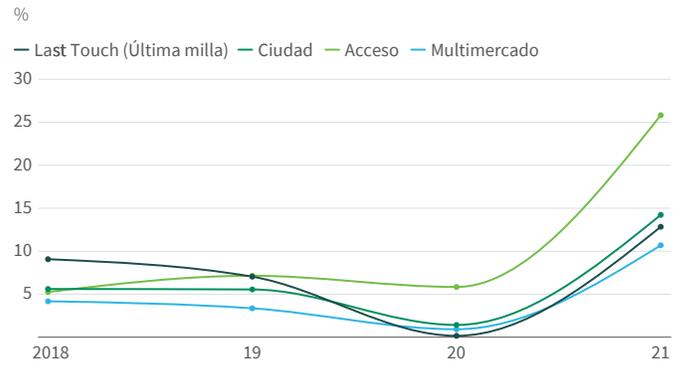
**Precio de los materiales de construcción para almacenes, EE. UU.**  
Cesta de materias primas, indexada a 100 en enero de 2010



Fuente: Prologis Research, Datos económicos de la Reserva Federal, Eurostat. Índice de precios basado en una cesta de materias primas necesarias para desarrollar un almacén logístico. Las ponderaciones de la cesta son 47,5% para el hormigón, 27,1% para el acero estructural, 17% para las cubiertas y pavimentos, y 8,5% para las tuberías de protección contra incendios.

Gráfico 4

**SEGMENTOS INMOLOGÍSTICOS<sup>9</sup>**



Fuente: WEO del FMI, Prologis Research.  
Nota: Ponderado al NOI propiedad y gestionado por Prologis.

Gráfico 6

**LOS PRECIOS DEL SUELO PODRÍAN SEGUIR SUBIENDO EN 2022**

El suelo para inmologística es escaso, mientras que la demanda de espacio es alta, lo que ejerce presión al alza sobre los alquileres actuales y los precios del suelo para futuros desarrollos. Esta escasez de suelo, unida al abundante capital de inversión para el desarrollo logístico, probablemente seguirá favoreciendo una mayor competencia por el suelo urbanizable.<sup>10</sup>

**VALORES DEL SUELO, EE. UU.**

Valor del suelo, indexado a 100 en 2014

**New Jersey**



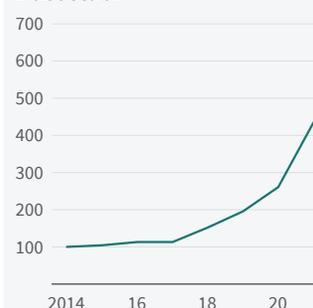
**Inland Empire**



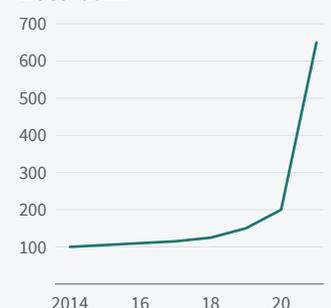
**VALORES DEL SUELO, EUROPA**

Valor del suelo, indexado a 100 en 2014

**Dusseldorf**



**Róterdam**



Fuente: Prologis Research, Cushman & Wakefield.

ejerciendo presión al alza sobre los alquileres, al aumentar el coste de construcción de nuevas instalaciones. Además, hay más clientes dispuestos a pagar por el espacio adecuado, dado el cambiante papel de la inmologística. Actualmente, las principales empresas de Internet gastan alrededor de 100 pb de sus ingresos en alquileres logísticos, frente a los 25-35 pb de las cadenas de suministro tradicionales de hace 10 o 20 años.<sup>8</sup> En conjunto, estas tendencias implican que los clientes se enfrentarán a unas condiciones difíciles para conseguir espacio y tendrán que planificar con antelación.

## Lo más destacado por regiones

### Estados Unidos / Canadá

Los alquileres efectivos netos aumentaron un porcentaje récord del 17,6% en 2021. Las ubicaciones de acceso experimentaron el mayor crecimiento de los alquileres, con la región de Inland

Empire, California, a la cabeza, con un 58%. Los mercados cercanos a los principales centros de consumo —donde las unidades son más grandes, están más disponibles y son relativamente menos caras— registraron algunas de las mayores tasas de crecimiento en 2021. Preveemos que la fuerte demanda impulse los alquileres en estos mercados, aunque la afluencia de nueva oferta en los submercados periféricos podría ralentizar el ritmo de crecimiento en el segundo semestre de 2022 o incluso más allá de este período.

El espacio logístico para preparación de pedidos a lo largo de las costas registró un crecimiento moderado en 2021 con respecto al crecimiento previo a la pandemia (que lideraba el país). Creemos que los centros de preparación de pedidos registrarán un mayor crecimiento de los alquileres en 2022, al desaparecer la incertidumbre relacionada con la pandemia (¡esperemos!). Con ello, sería necesario ampliar las redes de distribución del comercio electrónico.

Gráfico 7

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



Fuente: WEO del FMI; Prologis Research.  
Nota: ponderado por las estimaciones del mercado NOI.

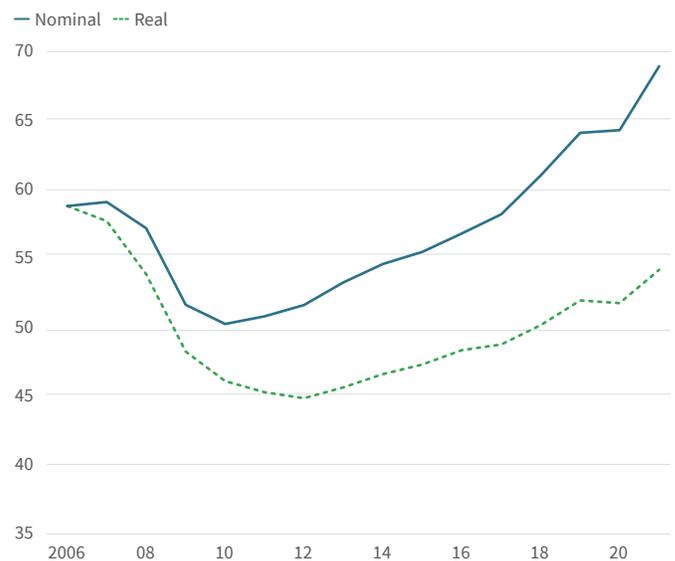
Gráfico 8

### 10 MERCADOS DE MAYOR CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES, U.S./CANADA

- |  |  |
|--|--|
| 1. Inland Empire, California (EE. UU.) | 6. Pensilvania (EE. UU.)                       |
| 2. Toronto (Canadá)                    | 7. Nueva Jersey-Ciudad de Nueva York (EE. UU.) |
| 3. Reno, Nevada (EE. UU.)              | 8. Austin, Texas (EE. UU.)                     |
| 4. Baltimore-Washington DC (EE. UU.)   | 9. Los Ángeles, California (EE. UU.)           |
| 5. Las Vegas, Nevada (EE. UU.)         | 10. Nashville, Tennessee (EE. UU.)             |

Gráfico 9

### TASAS DE MERCADO EFECTIVAS, EUROPA €/m²/año



Fuente: WEO del FMI; Prologis Research.  
Nota: ponderado por las estimaciones del mercado NOI.

Gráfico 10

### 10 MERCADOS DE MAYOR CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES, EUROPA

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1. Gran Londres (Reino Unido)             | 5. Múnich (Alemania)       |
| 2. Tierras Medias (Midlands, Reino Unido) | 6. Rin-Ruhr (Alemania)     |
| 3. Praga (República Checa)                | 7. Berlín (Alemania)       |
| 4. Fráncfort-Rin Neckar (Alemania)        | 8. Hamburgo (Alemania)     |
|   | 9. Hannover (Alemania)     |
|   | 10. Utrecht (Países Bajos) |

## Europa

El crecimiento de los alquileres del mercado se aceleró hasta un dato récord del 7,2% en 2021. A pesar de la amplia aceleración de la demanda en toda Europa, los mercados con menores barreras normativas y geográficas para la nueva oferta registraron un crecimiento negativo de los alquileres, como Polonia, Bratislava y Budapest. El crecimiento de los costes de sustitución podría alterar esta dinámica en 2022, ya que los márgenes de desarrollo están cada vez bajo mayor presión.

Los mercados con el mayor crecimiento de los alquileres tienen una disponibilidad muy baja y altas barreras para nuevos desarrollos. Con un 13,1%, los mercados del Reino Unido registraron el mayor crecimiento de los alquileres en Europa. En el continente, los alquileres apenas crecieron un 4,8% en 2021, mientras que los costes de sustitución se anotaron subidas de dos dígitos. De cara al futuro, esperamos que el crecimiento de los alquileres se acelere y reduzca esta diferencia.

## Asia

### China

El crecimiento de los alquileres se recuperó hasta el 2,3% en 2021. Alrededor de la mitad de los 21 principales mercados registraron un crecimiento de los alquileres superior a su media a largo plazo. La lista estuvo dominada por los centros de consumo más prósperos de China, es decir, las regiones del delta del río Yangtsé y del río Perla. Aquí, la disponibilidad se mantuvo baja debido a la fuerte demanda y a la limitada oferta. En algunos mercados que han hecho frente a un exceso de oferta, como Chengdu, zonas de Shenyang y zonas de Nankín, surgieron brotes verdes. Los alquileres siguieron cayendo en Wuhan, Tianjin y partes del oeste de China.

### Japon

En 2021, los alquileres crecieron algo menos de un 1% en Japón. La demanda se mantuvo, con entregas récord de casi 3,7 millones de m<sup>2</sup> en los dos principales mercados de Tokio y Osaka. Las tasas de disponibilidad se mantuvieron bajas, en el 1,5%, a fin de 2021,<sup>11</sup> aunque ligeramente por encima del año anterior. En general, el entorno de baja inflación de Japón mantiene moderado el ritmo de crecimiento de los alquileres; sin embargo, los clientes de algunas zonas de centros de preparación de pedidos están dispuestos a pagar primas para hacerse con espacio escaso y con buena ubicación.

## América Latina

### México

Los alquileres efectivos netos aumentaron un 10,5% en los principales mercados mexicanos durante 2021, recuperando con creces la caída del -1,9% de 2020. En 2021, la expansión

del comercio electrónico apoyó la demanda en las grandes metrópolis y cerca de estas, mientras que la actividad de relocalización impulsó los mercados fronterizos. Por lo que respecta a la oferta, el aumento de los costes de reposición (entre un 20% y un 30% durante 2021<sup>12</sup>) y la falta de emplazamientos viables para desarrollos impulsaron el crecimiento de los alquileres, ya que los clientes compitieron por la escasa disponibilidad. Creemos que los alquileres seguirán creciendo a fuerte ritmo, ya que la nueva oferta va por detrás de la demanda en la mayoría de los mercados.

## Brasil

En Brasil, los alquileres del mercado aumentaron un 11% en 2021 para los principales mercados del sureste (São Paulo y Río de Janeiro). La expansión del comercio electrónico y la búsqueda de la calidad sustentaron la demanda. La absorción bruta marcó récord y la oferta no ha seguido el ritmo, lo que ha reducido el espacio disponible en São Paulo. El aumento del coste del capital podría limitar la nueva oferta.

Junto con las expectativas de una continua fuerte demanda, la disponibilidad podría disminuir aún más, impulsando el crecimiento de los alquileres reales.

## Notas finales

1. Prologis Research hace un seguimiento de las tasas de alquiler sobre una base efectiva neta. Los alquileres netos efectivos son los que descuentan los arrendamientos gratuitos. De esta manera, podemos captar los cambios en las condiciones económicas reales del alquiler.
2. El índice de Rentas de Prologis se introdujo en 2015 para cuantificar y analizar las tendencias de crecimiento de los alquileres en todo el sector inmobiliario mundial.
3. Prologis Research. Las tasas de crecimiento de los alquileres regionales y mundiales son medias ponderadas de las tasas de crecimiento a nivel de mercado, usando estimaciones de los ingresos de mercado como ponderaciones. Los ingresos del mercado se basan en datos recopilados de Prologis Research, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Gerald Eve y Fraunhofer.
4. Estas categorías se determinan a nivel del inmueble; los totales se ponderan por la cartera NOI de Prologis, a diferencia del resto del documento, que se pondera por el NOI del mercado.
5. Datos de EE. UU. de CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; datos de Europa de CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.
6. Fuente: Prologis Research, Datos económicos de la Reserva Federal, Eurostat. Nota: índice de precios basado en una cesta de materias primas necesarias para desarrollar un almacén logístico. Las ponderaciones de la cesta son 47,5% para el hormigón, 27,1% para el acero estructural, 17% para las cubiertas y pavimentos, y 8,5% para las tuberías de protección contra incendios.
7. Prologis. Nota: precios del suelo finalizado, basado en el banco de suelo de Prologis a 31 de septiembre de 2021 valorado internamente a 31 de diciembre de 2021, utilizando modelos residuales de desarrollo en datos de mercado del cuarto trimestre de 2021.
8. Prologis Research.
9. Estas categorías se determinan a nivel del inmueble; los totales se ponderan por la cartera NOI de Prologis, a diferencia del resto del documento, que se pondera por el NOI del mercado.
10. Investment Intentions Survey 2022 de INREV y Global Investor Outlook Report 2022 de Colliers.
11. CBRE.
12. Prologis Research.

## 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 inmologística con un enfoque en mercados con alta barrera de entrada y alto crecimiento. A 31 de diciembre de 2021, 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 93 millones de metros cuadrados en 19 países.

Prologis arrienda modernos centros logísticos a una base variada de aproximadamente 5.800 clientes en dos categorías principales: business to business y retail/online.

## Contacto

MARCO Agency  
prologis@marco.agency