

Era de escasez: El crecimiento de los alquileres duplica el récord anterior



Prologis Prague Rudna, Praga, República Checa.

Introducción

2022 fue un año de crecimiento récord de los alquileres en todo el mundo, en términos tanto nominales como reales, desde que Prologis Research empezó a hacer el seguimiento en 2007. Los alquileres mundiales crecieron un 30% interanual (crecimiento real del 21%), acelerándose significativamente por encima del récord anterior del 17% (real 10% en 2021).¹ La reestructuración de las cadenas de suministro mundiales para mejorar la resiliencia, junto con la ampliación de la capacidad para gestionar los pedidos online, generaron una fuerte demanda de espacio. La competencia por espacio en 2022 siguió siendo intensa debido a la mayor escasez de suelo, dando lugar a un aumento de las barreras normativas y la escalada de los costes de construcción frenaron la oferta nueva en ubicaciones premium.

CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES EN 2022¹

30%

Global

34%

EE. UU./Canadá

15%

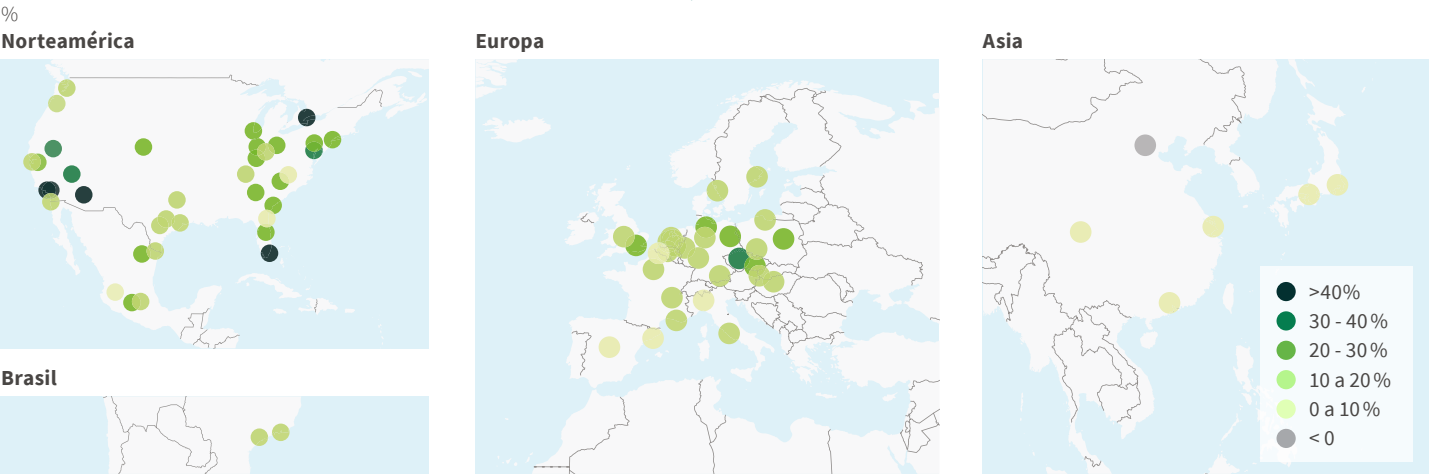
Europa

Fuente: Prologis Research.

El Índice de Alquileres Logísticos de Prologis combina una visión experta del mercado local y datos propios para examinar tendencias en el crecimiento neto real de los alquileres¹ en los mercados de Norteamérica, Europa, Asia y América Latina. Los alquileres en los ámbitos regional y mundial son medias ponderadas basadas en estimaciones de los ingresos de mercado (los locales disponibles multiplicados por el precio de alquiler de mercado).

Gráfico 1

CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES EN 2022 POR MERCADO, LOS 75 PRINCIPALES CLÚSTERES LOGÍSTICOS DEL MUNDO¹



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

Conclusiones

- **Estados Unidos lideró una aceleración generalizada del crecimiento de los alquileres.** La competencia por el espacio aumentó al caer los inmuebles disponibles, algo especialmente evidente en Estados Unidos, donde los clientes cambiaron rápidamente sus estrategias inmobiliarias en respuesta a las roturas de las cadenas de suministro.
- **La reducción de riesgos en la cadena de valor mundial impulsa la demanda estructural.** Los inmuebles situados cerca del consumidor final y con acceso a infraestructuras de alta calidad fueron los más demandados y seguirán exhibiendo un superior comportamiento relativo.
- **Los clientes quieren espacio en zonas donde es casi imposible construir.** La actividad de construcción aumenta, pero de forma muy desigual de unas zonas geográficas a otras, ya que las barreras normativas están aumentando y el suelo es cada vez más escaso.
- **La espiral alcista en los costes de construcción hizo subir los alquileres.** La espiral alcista en los costes de construcción (y, más recientemente, la expansión de las tasas de capitalización) está provocando un aumento de los alquileres para hacer frente a los costes y los riesgos de las promociones inmobiliarias.

Tendencias y perspectivas globales

La reducción de riesgos en la cadena de valor mundial. Las empresas siguen dando prioridad a la resiliencia frente a unos bajos niveles de stock, lo que está dando lugar a cambios significativos en las estrategias inmobiliarias.

Gráfico 2

ESPACIO LOGÍSTICO DISPONIBLE²

REGIÓN	4T 2022	VARIACIÓN INTERANUAL
EE. UU.	3,2%	-20 pb
Europa	2,7%	Plana

Fuente: 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.

Gráfico 3

LOS 10 PRINCIPALES MERCADOS DEL MUNDO POR CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES¹

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Los Ángeles (California, EE.UU.) | 6. Baltimore-Washington DC (EE.UU.) |
| 2. Inland Empire (California, EE.UU.) | 7. Praga (República Checa) |
| 3. Toronto (Canadá) | 8. Las Vegas (Nevada, EE.UU.) |
| 4. Florida del Sur (EE.UU.) | 9. Reno (Nevada, EE.UU.) |
| 5. Phoenix (Arizona, EE.UU.) | 10. Columbus (Ohio, EE.UU.) |

Fuente: Prologis Research.

La necesidad de más espacio impulsó una mayor competencia en ubicaciones premium con escasa disponibilidad. La combinación de una fuerte demanda y una oferta limitada provocó un nuevo descenso de los inmuebles disponibles en Estados Unidos (3,2%), mientras que en Europa se mantuvieron los niveles mínimos de los años anteriores en 2022 (2,7%).² Los factores estructurales de la demanda (desarrollo de infraestructuras que permitan atender las compras online, relocalización de empresas en entornos más cercanos y aumento de stocks por motivos de resiliencia y una mayor variedad de productos) impulsarán el crecimiento en 2023 a lo largo del ciclo económico.

Barreras normativas a la oferta

El crecimiento de los alquileres fue mayor en los mercados prime, donde la escasez de suelo fue mayor y las barreras normativas supusieron el mayor reto para generar oferta nueva. Cada vez más, las estrictas barreras normativas limitan la creación de espacio y aumentan los plazos para obtener las licencias de construcción, que se han duplicado en muchos mercados en los últimos tres años. En California, Oregón y Nueva York, varios municipios están promulgando moratorias para la creación de polígonos industriales. Se están contemplando medidas restrictivas similares en Francia, Países Bajos y Alemania. Al mismo tiempo, el área en construcción aumentó, al recurrir los promotores a ubicaciones alternativas con menos restricciones para satisfacer la demanda. A modo de ejemplo, a pesar del aumento de la demanda de espacio y del crecimiento de los alquileres en zonas urbanas, la proporción de las promociones inmobiliarias europeas totales en mercados urbanos cayó del 28% al 19% entre 2017 y 2022.³ Por este motivo, las empresas tienen que tomar decisiones rápidas para conseguir el espacio que necesitan en ubicaciones prime, cuya oferta está previsto que siga siendo estructuralmente insuficiente en el futuro inmediato.

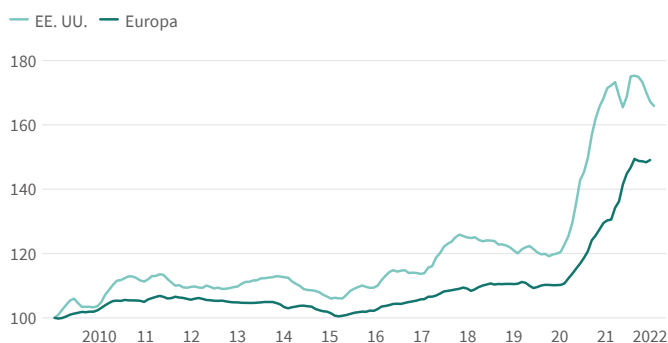
Costes de construcción

Los costes de construcción aumentaron cuando los materiales empezaron a escasear y las cadenas de suministro se vieron rotas por la COVID-19, la guerra de Ucrania, los conflictos laborales y la espiral inflacionista. Como resultado, los costes de los materiales se incrementaron en un 39% en EE. UU. / Canadá y un 35% en Europa en 24 meses. (Octubre 2020-2022).⁴ Los crecientes costes de construcción, junto con la adquisición

Gráfico 4

PRECIOS DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA ALMACENES, EE. UU. Y UE-27⁴

Cesta de materias primas, indexada a 100 en enero de 2010

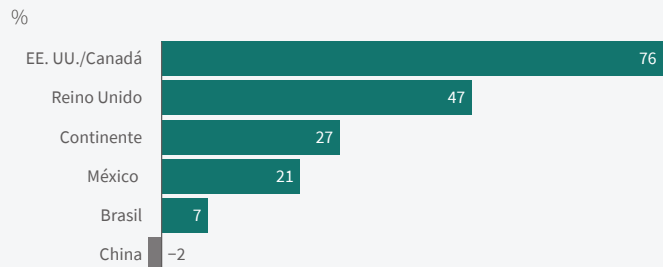


Fuente: Prologis Research, Eurostat, datos económicos de la Reserva Federal.
Nota: Índice de precios basado en una cesta de materias primas necesarias para desarrollar un almacén logístico. Las ponderaciones de la cesta son 47,5% para el hormigón, 27,1% para el acero estructural, 17% para las cubiertas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

Gráfico 5

ARRENDAMIENTO A PRECIOS DE MERCADO (MTM *por sus siglas en inglés* — LEASE MARK TO MARKET)³

Varios años consecutivos de fuerte crecimiento de los alquileres han generado una gran diferencia entre los alquileres locales y los alquileres a precio de mercado en la mayoría de las plazas. En consecuencia, los clientes deberían esperar aumentos sustanciales de los alquileres al vencimiento de los contratos de arrendamiento.



Fuente: Prologis Research. Nota: El valor de mercado de los contratos de arrendamiento sobre la base del Alquiler Neto Efectivo (NER, *por las siglas en inglés de Net Effective Rent*) representa la diferencia entre el alquiler neto efectivo vigente de la cartera operativa comparado con el alquiler neto efectivo de mercado vigente para espacios similares dividido el alquiler neto efectivo vigente. Tenga en cuenta que, en consonancia con la definición de cambio de alquiler, los alquileres se reflejan sobre una base neta triple, se pondera en función de la superficie y excluye arrendamientos a corto plazo, a saber, los que tienen un período de vigencia inferior a un año.

de suelo a precios máximos, obligaron a los promotores a subir los alquileres para acometer nuevas promociones inmobiliarias. El alza de los costes de reposición acentuó el crecimiento de los alquileres en todos los mercados, pero la relación fue más fuerte en los lugares con mucho suelo disponible, donde la nueva oferta puede aumentar rápidamente para satisfacer la demanda y los agentes-promotores inmobiliarios gozan de márgenes de construcción más bajos, como Polonia. Las presiones sobre las cadenas de suministro empiezan a remitir, lo que se refleja en la estabilización de los costes de los materiales en algunos mercados y una disminución de los costes en otros.

Los descensos previstos en los costes de los materiales y en el valor del suelo en 2023 se verán anulados por las subidas de los tipos de interés, que harán necesarios alquileres más elevados para compensar los riesgos de las promociones inmobiliarias.

Perspectivas

La ubicación es clave, ya que los costes de transporte fluctúan sustancialmente y las exigencias de nivel de servicio de los consumidores siguen siendo elevadas. En consecuencia, es probable que los mercados con infraestructuras de alta calidad próximas al consumidor final obtengan mejores resultados.

Tras el crecimiento récord de los alquileres del 30% en 2022,¹ prevemos una normalización en su ritmo de crecimiento, gracias a la ralentización de las operaciones (al enfriarse el crecimiento económico y remitir la urgencia) y al aumento de la oferta en algunos mercados. Es probable que las fuerzas

estructurales, como el crecimiento del comercio electrónico y la reconfiguración de las cadenas de suministro, impulsen la expansión a lo largo del ciclo. Con todo, las barreras normativas, la escasez de suelo y los crecientes costes de capital seguirán limitando la nueva oferta, siendo improbable que en los mercados con una disponibilidad más reducida se suavicen las condiciones de arrendamiento

Lo más destacado por regiones

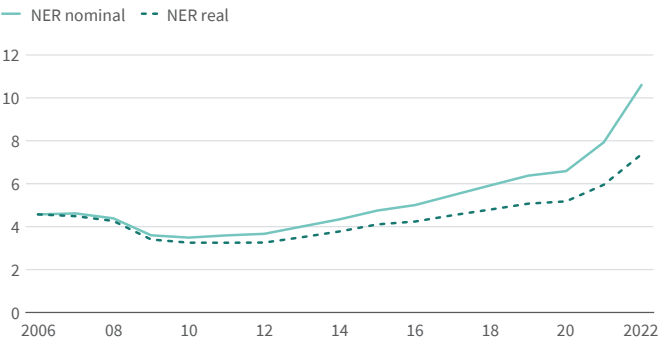
Estados Unidos/Canadá

El crecimiento de los alquileres en EE. UU. / Canadá se aceleró hasta un máximo histórico del 34% interanual.¹ Con tasas de disponibilidad en mínimos históricos en la mayoría de los lugares y una demanda generalizada, los alquileres subieron con fuerza en muchos mercados. La tasa de disponibilidad se ha mantenido dentro de la horquilla del 3% a lo largo de 2022². Nuestros clientes registraron una gran actividad y una elevada utilización del espacio durante todo el año. IBI, nuestra encuesta sobre la opinión de los clientes, arrojaba una actividad del 60% y una tasa de utilización del 86% a final de año³, lo que indica un espacio en alquiler potencial mínimo y una persistente necesidad de espacio de almacén para acomodar el crecimiento futuro.

Gráfico 6

TASAS DE MERCADO EFECTIVA, ESTADOS UNIDOS/CANADÁ¹

€/m²/año



Fuente: FMI, Prologis Research, CBRE.
Nota: ponderado por las estimaciones del mercado NOI.

Gráfico 7

LOS 10 PRINCIPALES MERCADOS POR CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES, EE. UU./CANADÁ¹

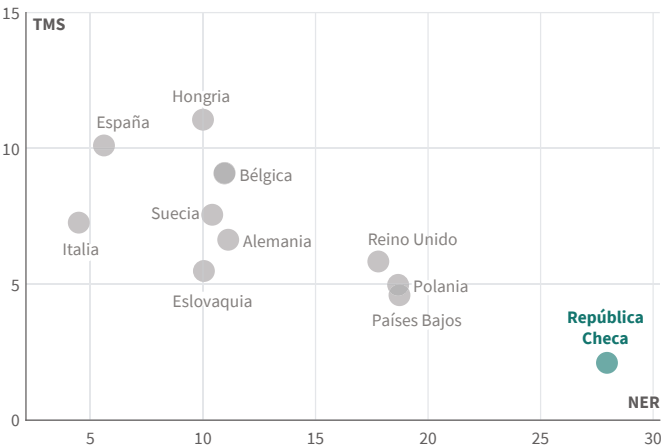
- | | |
|-------------------|----------------------------|
| 1. Los Ángeles | 6. Baltimore-Washington DC |
| 2. Inland Empire | 7. Las Vegas |
| 3. Toronto | 8. Reno |
| 4. Sur de Florida | 9. Columbus |
| 5. Phoenix | 10. Indianápolis |

Fuente: Prologis Research.

Gráfico 8

TMS VS. NER, CRECIMIENTO EN 2022 EN EUROPA, POR PAÍSES

Meses, %

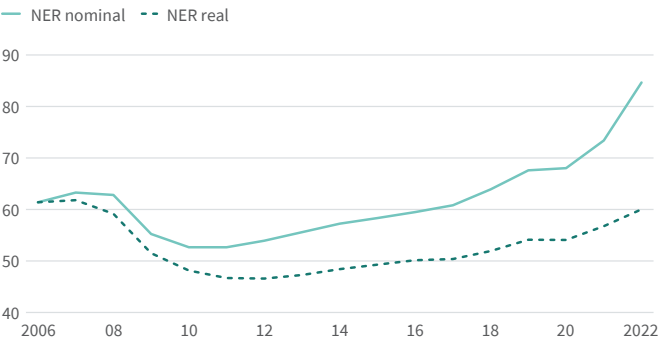


Fuente: Prologis Research.

Gráfico 9

TASA NETA EFECTIVA DE MERCADO, EUROPA¹

€/m²/año



Fuente: FMI, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL. Nota: ponderado por las estimaciones del mercado NOI.

Gráfico 10

LOS 10 PRINCIPALES MERCADOS POR CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES, EUROPA¹

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Praga | 6. Hamburgo |
| 2. Sur de los Países Bajos | 7. Tierras Medias (Reino Unido) |
| 3. Gran Londres | 8. Silesia |
| 4. Varsovia | 9. Róterdam |
| 5. Berlín | 10. Múnich |

Fuente: Prologis Research.

El ritmo de toma de decisiones está disminuyendo y, dada la creciente incertidumbre económica, es improbable que se reacelere el próximo año. Al mismo tiempo, los usuarios tendrán más opciones gracias a la cartera récord de 30 millones de metros cuadrados repartidos en los 31 mercados de Prologis. En este contexto, aun siendo probable que el crecimiento de los alquileres se ralentice con respecto al crecimiento sostenido de los últimos tiempos, debería mantenerse en una tasa sustancialmente superior a la de la inflación.

Europa

Los alquileres crecieron a un ritmo récord en Europa en 2022, al subir un 15% interanual¹. La tasa de disponibilidad a finales de 2022 estaba en mínimos históricos absolutos en 2,7%², dando lugar a una aceleración de los alquileres en todos los mercados. Vemos una clara relación entre los meses reales de oferta (TMS) / riesgo de oferta y crecimiento de los alquileres, ya que la trayectoria de crecimiento fue más pronunciada en plazas con menor disponibilidad y mayores barreras a oferta, como Praga (0%) por ejemplo². Los sustanciales aumentos de los costes de reposición (acelerados por la guerra de Ucrania) hicieron subir los alquileres, incluso en mercados con más suelo disponible. Sirva de ejemplo Polonia, donde los alquileres aumentaron más de un 20%, un mercado de los más rezagados en el pasado.

Las promociones inmobiliarias se ralentizaron en 2022, y se espera que esta menor finalización de obras coincida con una demanda más débil en 2023, lo que propiciaría una subida solo moderada de la tasa de disponibilidad. La desaceleración económica podría suavizar aún más las condiciones del mercado, a pesar de que las tasas de disponibilidad del mercado son excepcionalmente bajas y podrían subir solo moderadamente, compensando el impacto cíclico negativo en el crecimiento de los alquileres. De hecho, los alquileres subieron un 3% en el cuarto trimestre de 2022¹, pese al deterioro del panorama macro debido a la creciente incertidumbre.

Asia

China

El crecimiento de los alquileres en China se ralentizó a lo largo de 2022, finalizando con un crecimiento interanual del 0,2%, lo que supone una desaceleración con respecto a un crecimiento histórico cercano al 4%-5% anual¹. Si bien las entregas se mantuvieron próximas a un máximo histórico de 9,5 millones de metros cuadrados, los estrictos confinamientos por Covid a partir del segundo trimestre limitaron la demanda, haciendo subir la tasa de disponibilidad nacional hasta el 19% desde el 16% a finales de 2021.⁵ El crecimiento de los alquileres fue mayor en los núcleos urbanos con escasez de suelo, y los clientes compitieron por el limitado espacio disponible. En los grandes centros urbanos con una importante aglomeración, donde la tasa de disponibilidad cerró el año en torno al 10%, los alquileres crecieron un 1,6%, mientras que las metrópolis no aglomeradas con tasas de disponibilidad superiores al 20% registraron un descenso de -2,5%.

Japón

Los alquileres crecieron un modesto, pero históricamente constante, 1,4% interanual, ligeramente por encima del crecimiento del año anterior, justo por debajo del 1%.¹ La elevada inflación (para los estándares japoneses) no ha repercutido en los precios de los alquileres y sigue siendo baja en comparación con el resto del mundo, ya que la tasa de inflación, sin incluir alimentos y gas, se ha mantenido en torno al 2%.⁶ Las entregas aumentaron un 26% hasta 4,8 millones de metros cuadrados en 2022, superando el récord de demanda de 4 millones de metros cuadrados.⁷ La tasa de disponibilidad subió al 3,9%, pero se mantuvo por debajo del máximo anterior del 6% en 2017³.

El alto número de promociones inmobiliarias en los mercados regionales, especialmente en Nagoya, aupó la tasa de disponibilidad y mantuvo el crecimiento de los alquileres por debajo de los de Tokio y Osaka.

América Latina

México

Los alquileres crecieron un 16% en los seis principales mercados mexicanos en 2022. Juárez y Monterrey lideraron las subidas con un 25% interanual¹.

Las inversiones en relocalización a países vecinos (nearshoring) propiciaron el aumento de la demanda, con la oferta nueva tardando en llegar al mercado. Los clientes compiten por la poca superficie disponible, con una tasa de disponibilidad en los mercados fronterizos inferior al 1%.³ Es probable que esta dinámica se mantenga, ya que los terrenos con disponibilidad de energía suficiente en los mercados fronterizos son escasos. Por su parte, el comercio electrónico sigue creciendo, apuntalando la demanda en mercados orientados al consumo, como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. El índice de penetración del comercio electrónico en las ventas al por menor debería alcanzar el 11%-12% en 2022, frente a un 10% en 2021⁸.

Brasil

Los alquileres crecieron un 10,8% en Sao Paulo y Río de Janeiro, frente un 13,2% en 2021 en precios nominales, pero en tasas ajustadas a la inflación solo un 2,8% en 2021 frente a un 4,5% en 2022)¹.

La tasa de disponibilidad se mantuvo estable en el rango del 11%-13% a lo largo del año, debido a factores compensatorios. De un lado, las estrictas condiciones monetarias redujeron significativamente las promociones nuevas. De otro, los clientes firmaron contratos de arrendamiento con una superficie media más pequeña que hace un año (4.500 frente a 9.000 metros cuadrados).

En general, la búsqueda de calidad es el principal motor de la demanda logística de clientes con operaciones de comercio electrónico y de terceros, que se centran en ubicaciones cercanas a los consumidores finales y en edificios de calidad de primer nivel.

Notas finales

1. Prologis Research hace un seguimiento de las tasas de alquiler sobre una base efectiva neta. Los alquileres netos efectivos son las tasas generales ajustadas para tener en cuenta los arrendamientos gratuitos. De esta manera, podemos captar los cambios en las condiciones económicas reales del alquiler. Las tasas reales se ajustan descontando la inflación a fin de año. Datos correspondientes al 4º trimestre de 2022.
2. 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. Cuarto trimestre de 2022.
3. Fuente: Prologis Research. Cuarto trimestre de 2022.
4. Fuente: Prologis Research, Datos económicos de la Reserva Federal, Eurostat. Nota: Periodo de 24 meses hasta octubre de 2022. 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.
5. Fuente: JLL, Prologis Research.
6. Fuente: Ministerio del Interior y Comunicaciones.
7. Fuente: CBRE, Prologis Research.
8. Fuente: Morgan Stanley, Euromonitor.

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 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 inmobiliaria logística con un enfoque en mercados con alta barrera de entrada y alto crecimiento. A 31 de diciembre de 2022, 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 111 millones de metros cuadrados en 19 países. Prologis arrienda modernos centros logísticos a una base variada de aproximadamente 6.600 clientes en dos categorías principales: business-to-business y retail/online.