

Real estate logistico: massimi livelli storici di domanda e crescita dei canoni di locazione



Prologis Park Kaiser, Fontana, California.

Introduzione

Introdotta nel 2015, l'indicatore Logistics Rent Index di Prologis misura i trend di crescita dei canoni netti effettivi¹ nei principali mercati del real estate logistico in Nord America, Europa, Asia e America Latina.² Il nostro approccio si concentra sui canoni riscossi, al netto delle concessioni, per le infrastrutture logistiche. Per creare l'indicatore, Prologis Research integra le analisi aziendali locali delle dinamiche dei prezzi di mercato con i dati derivanti dal nostro portafoglio globale.

I canoni di locazione a livello regionale e globale sono medie ponderate basate su stime dei redditi di mercato.

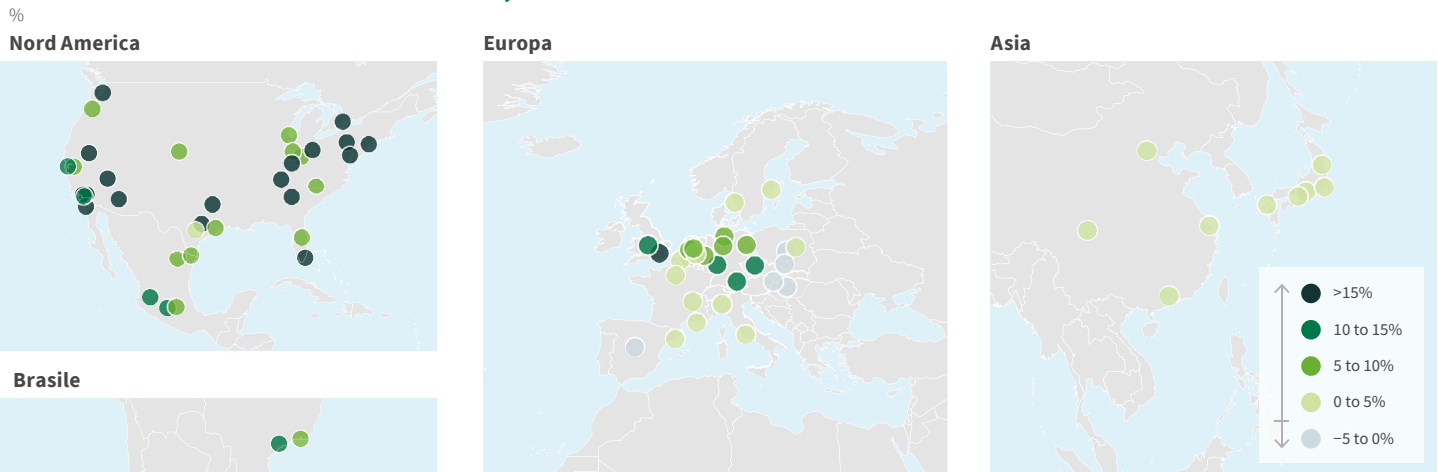
CRESITA DEI CANONI, ESERCIZIO FINANZIARIO 2021³

15,4%
Globale

17,6%
USA/Canada

7,2%
Europa

Figura 1

CRESCITA DEI CANONI 2021 PER MERCATO, PRINCIPALI 75 CLUSTER LOGISTICI A LIVELLO GLOBALE**Deduzioni**

- **Aumenta la competizione sul fronte dell'offerta a fronte di una diminuzione degli spazi logistici disponibili.**

La domanda supera l'offerta e gli spazi non occupati sono ai minimi record in tutto il mondo.

- **La domanda record scaturisce dal rafforzamento dell'economia e da fattori specifici, come per esempio l'ascesa dell'e-commerce.** Un altro fattore è che i rivenditori stanno aumentando le scorte per assicurarsi che i consumatori ricevano in tempo le merci richieste.
- **L'impennata dei costi di costruzione e dei prezzi dei terreni si è tradotta in costi di sostituzione ai massimi storici.** Gli sviluppatori hanno dovuto incrementare i canoni per poter far fronte all'offerta necessaria.

Trend globali e prospettive**La crescita dell'e-commerce e la forte spesa dei consumatori sta generano una domanda record.**

Al contempo, le maggiori difficoltà di approvvigionamento dei materiali, le carenze di manodopera e la scarsità di terreni hanno rallentato il ritmo di completamento delle costruzioni. La contrapposizione tra l'ondata di domanda e l'offerta limitata ha portato la disponibilità di spazi logistici liberi ai minimi storici (Figura 2). La maggior parte dei mercati registra pertanto

Figura 2

SPAZI LOGISTICI SFITTI⁵

REGIONE	T4 2021	VARIAZIONE A/A
USA	3,4%	-140 pb
Europa	2,7%	-140 pb

Figura 3

PRIMI 10 MERCATI A LIVELLO GLOBALE IN TERMINI DI CRESCITA DEI CANONI NEL 2021

1. Inland Empire
2. Toronto
3. Reno
4. Baltimore-Washington DC
5. Las Vegas
6. Pennsylvania
7. New Jersey-New York City
8. Austin
9. Tijuana
10. Los Angeles

un'accelerazione della crescita dei canoni. I mercati logistici gateway hanno evidenziato la crescita dei canoni più elevata, soprattutto negli Stati Uniti (25,8% a/a⁴), dove le interruzioni della catena di approvvigionamento hanno accentuato l'importanza di assumere il controllo sulle scorte il prima possibile.

I costi di costruzione elevati hanno fatto salire i canoni.

I nuovi edifici logistici sono diventati molto più costosi a causa di:

1. **Materiali.** Nel 2021, il prezzo dei materiali da costruzione è aumentato del 40% negli Stati Uniti e del 18% in Europa⁶.
2. **Terreno.** I valori dei terreni sono saliti lo scorso anno del 50% negli Stati Uniti/Canada e del 40% in Europa.⁷ (Maggiori dettagli nella Figura 6.)
3. **Manodopera.** La pandemia ha acuito la carenza di addetti nel settore e accresciuto gli oneri economico-finanziari dovuti alla crescita dei salari per attirare manodopera da parte degli appaltatori.
4. **Tempi di costruzione più lunghi.** I costi di costruzione complessivi sono aumentati a causa del dilatamento dei tempi di completamento dei progetti. Ciò dipende in parte dalle dimensioni e dalla complessità degli attuali edifici logistici, ma è anche imputabile alle carenze di

manodopera, ai maggiori ostacoli normativi e ai ritardi sul fronte dei materiali.

- Caratteristiche edilizie.** Le infrastrutture logistiche odierne sono più che mai sofisticate. Tra le richieste più comuni figurano la presenza di impianti per le energie rinnovabili, l'attrattiva degli ambienti interni / esterni, e le opzioni infrastrutturali di automazione e altre tecnologie.

Prospettive

La crescita globale dei canoni nel 2022 dovrebbe raggiungere una percentuale attorno all'8-9 per cento in quanto la domanda è pari o superiore all'offerta.

La domanda repressa — l'effetto collaterale di consumi robusti e l'esigenza per le catene di fornitura di adeguarsi a maggiori volumi e-commerce e creare scorte resilienti — dovrebbe tenere i tassi di sfritto a livelli pari o prossimi ai minimi storici anche in caso di aumento delle consegne di nuovi immobili. L'inflazione potrebbe continuare a esercitare pressioni rialziste sui canoni incrementando il costo di costruzione di un'infrastruttura nuova. Un numero crescente di clienti è inoltre disposto a pagare per gli spazi appropriati, alla luce del cambiamento del ruolo del

Figura 5

COSTO DI COSTRUZIONE - PANIERE DI COMMODITY

Prezzi dei materiali da costruzione per magazzini, UE-27

Paniere di commodity, indicizzato su base 100 a gennaio 2010



Prezzi dei materiali da costruzione per magazzini, USA.

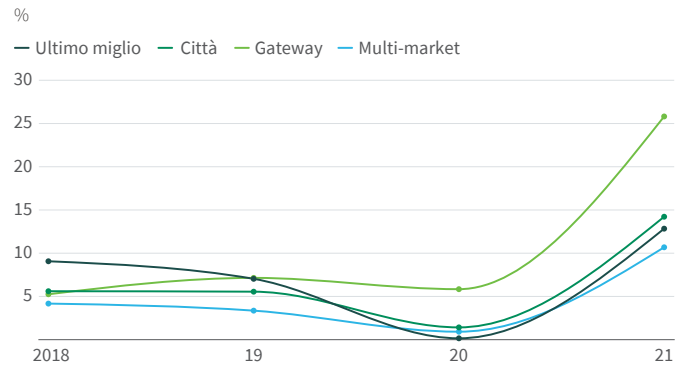
Paniere di commodity, indicizzato su base 100 a gennaio 2010



Fonte: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Indice dei prezzi basato su un paniere di commodity necessarie per sviluppare un magazzino logistico. Ponderazioni del paniere: 47,5% per calcestruzzo; 27,1% per acciaio strutturale, 17,0% per coperture e pavimentazioni; 8,5% per tubazioni antincendio.

Figura 4

CATEGORIE DI IMMOBILI⁹



Fonte: World Economic Outlook FMI, Prologis Research.
Nota: ponderato sul NOI gestito e detenuto da Prologis.

Figura 6

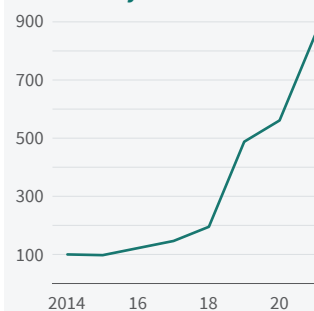
NEL 2022, I PREZZI DEI TERRENI POTREBBERO AUMENTARE ANCORA

I terreni per il real estate logistico sono scarsi, mentre la domanda di spazi è elevata ed esercita pressioni rialziste sui canoni attuali e sui prezzi dei terreni per sviluppi futuri. Questa scarsità di terreno, unita al notevole capitale d'investimento per gli sviluppi logistici, continuerà probabilmente a supportare una crescente concorrenza per le aree sviluppabili.¹⁰

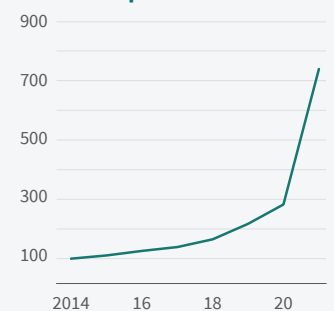
VALORI DEI TERRENI, USA

Valore dei terreni, indicizzato su base 100 nel 2014

New Jersey



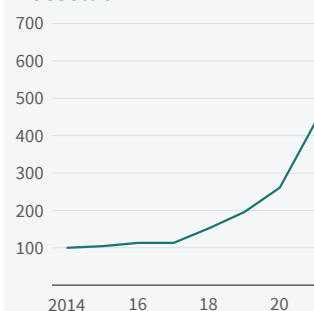
Inland Empire



VALORI DEI TERRENI, EUROPA

Valore dei terreni, indicizzato su base 100 nel 2014

Düsseldorf



Rotterdam



Fonte: Prologis Research, Cushman & Wakefield.

real estate logistico. Oggi le maggiori società online spendono circa 100 pb dei proventi in canoni logistici rispetto ai 25 - 35 pb per le catene di fornitura tradizionali 10 - 20 anni fa. A causa della combinazione di tali trend, i clienti avranno difficoltà ad assicurarsi gli spazi necessari e dovranno pianificare il loro futuro.

Dati salienti per regione

Stati Uniti/Canada

Nel 2021 i canoni netti effettivi hanno registrato un aumento record del 17,6 per cento. La crescita più elevata è stata osservata nelle aree gateway, in primo luogo l'Inland Empire in California, dove i canoni sono aumentati del 58 per cento. I mercati in prossimità di centri di consumo primari, dove le unità sono più ampie, maggiormente disponibili e relativamente meno costose, hanno evidenziato alcuni dei tassi di crescita più consistenti nel 2021. Ci aspettiamo che la domanda robusta sostenga i canoni in tali mercati, fermo restando che l'afflusso di

nuova offerta nei sottomercati periferici potrebbe rallentare il ritmo di crescita nel 2° semestre del 2022 o in futuro.

Gli spazi logistici infill lungo le coste hanno registrato una crescita moderata nel 2021 rispetto a quella pre-pandemia (che aveva trascinato la nazione). Secondo le nostre previsioni, gli asset infill sono (auspicabilmente!) destinati a evidenziare una crescita dei canoni più elevata nel 2022 a fronte dell'attenuazione dell'incertezza legata alla pandemia, a cui si assocerebbe l'esigenza di ampliamento delle reti di distribuzione e-commerce.

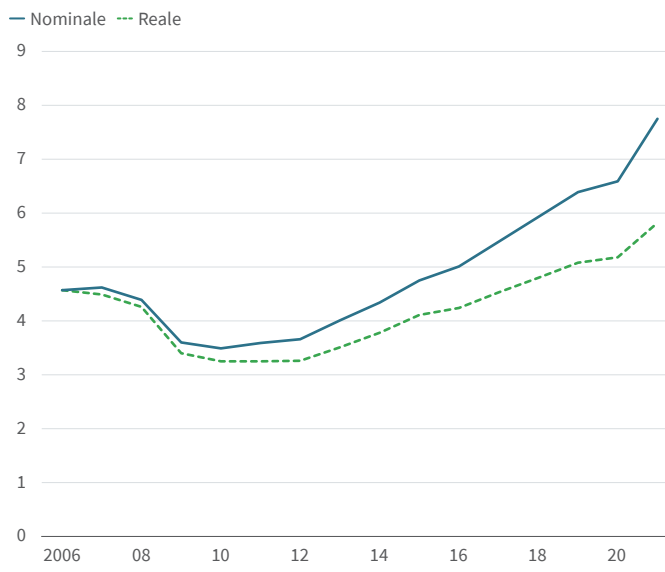
Europa

La crescita dei canoni di mercato è salita al livello record del 7,2 per cento nel 2021. Malgrado la generale accelerazione della domanda paneuropea, i mercati con minori barriere normative e geografiche alla nuova offerta, quali Polonia,

Bratislava e Budapest, hanno evidenziato una crescita dei canoni negativa. L'incremento del costo di sostituzione

Figura 7

TASSO EFFETTIVO DEL MERCATO, USA/CANADA \$/piedi²/anno



Fonte: World Economic Outlook FMI, Prologis Research.
Nota: ponderato per le stime del NOI di mercato.

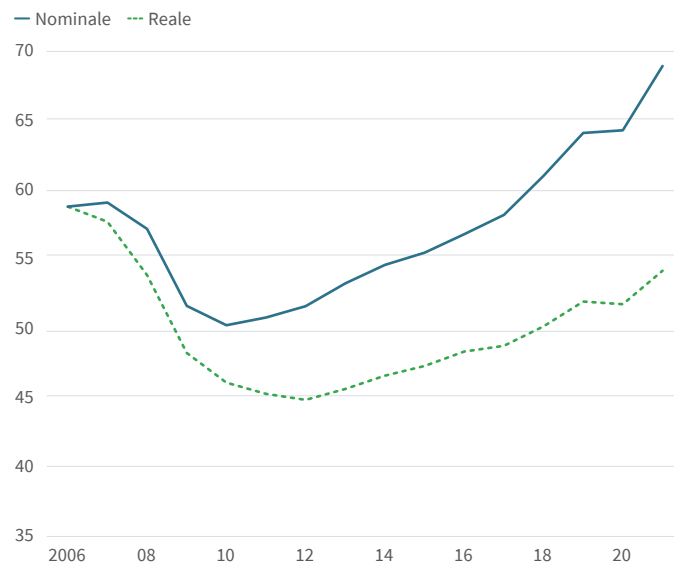
Figura 8

PRIMI 10 MERCATI IN TERMINI DI CRESCITA DEI CANONI, USA/CANADA

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Inland Empire | 6. Pennsylvania |
| 2. Toronto | 7. New Jersey-New York City |
| 3. Reno | 8. Austin |
| 4. Baltimore-Washington DC | 9. Los Angeles |
| 5. Las Vegas | 10. Nashville |

Figura 9

TASSO EFFETTIVO DI MERCATO, EUROPA €/m²/anno



Fonte: World Economic Outlook FMI, Prologis Research.
Nota: ponderato per le stime del NOI di mercato.

Figura 10

PRIMI 10 MERCATI IN TERMINI DI CRESCITA DEI CANONI, EUROPA

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 1. Grande Londra | 6. Rhine Ruhr |
| 2. Midlands | 7. Berlino |
| 3. Praga | 8. Amburgo |
| 4. Francoforte-Rhein Neckar | 9. Hannover |
| 5. Monaco di Baviera | 10. Utrecht |

potrebbe mutare tale dinamica nel 2022, in quanto i margini di sviluppo sono oggetto di pressioni crescenti.

I mercati con la crescita dei canoni più forte presentano tassi di affitto bassi ed elevate barriere a nuovi sviluppi. I mercati britannici hanno evidenziato una crescita dei canoni del 13,1 per cento, la più robusta in Europa. Nel continente, i canoni sono saliti solo del 4,8 per cento nel 2021, mentre i costi di sostituzione hanno registrato un aumento a due cifre. In prospettiva, ci aspettiamo un'accelerazione della crescita dei canoni destinata a colmare tale divario.

Asia

Cina

La crescita dei canoni ha segnato una ripresa del 2,3 per cento nel 2021. Circa la metà dei 21 mercati principali ha registrato una crescita dei canoni superiore alla media a lungo termine. L'elenco è stato dominato dai centri di consumo più ricchi della Cina, ossia le regioni dello Yangtze e del Delta del Fiume delle Perle, dove i tassi di affitto sono rimasti bassi a causa della domanda consistente e dell'offerta limitata. Segnali di ripresa sono emersi in alcuni mercati gravati da un eccesso di offerta quali Chengdu, aree di Shenyang e Nanchino. Per contro, sono proseguiti i cali dei canoni di locazione a Wuhan, Tianjin e zone della Cina occidentale.

Giappone

I canoni sono aumentati poco meno dell'1 per cento nel 2021. La domanda si è dimostrata persistente a fronte di consegne record di quasi 40 milioni di piedi quadrati nei due mercati primari di Tokyo e Osaka. I tassi di affitto sono rimasti bassi segnando l'1,5 per cento alla fine del 2021,¹¹ in lieve rialzo rispetto all'anno precedente. Il contesto di bassa inflazione in Giappone contribuisce in generale a tenere il ritmo di crescita dei canoni a livelli contenuti; tuttavia, i clienti in alcune aree infill sono disposti a pagare sovrapprezzi per assicurarsi i rari spazi situati in posizioni favorevoli.

America Latina

Messico

Nel 2021 i canoni netti effettivi sono aumentati del 10,5 per cento nei principali mercati messicani, annullando la flessione dell'1,9% subita nel 2020 e ritornando ampiamente in territorio positivo. Nel 2021, l'espansione dell'e-commerce ha supportato la domanda all'interno e in prossimità delle grandi aree metropolitane, mentre l'attività di nearshoring ha rafforzato i mercati di confine. Sul fronte dell'offerta, l'aumento dei costi di sostituzione (+20-30 per cento nel 2021¹²) e la mancanza di siti sviluppati hanno alimentato la crescita dei canoni in quanto i clienti sono entrati in competizione per assicurarsi le scarse disponibilità. Prevediamo che i canoni continueranno ad aumentare a un ritmo robusto poiché in gran parte dei mercati la nuova offerta è superata dalla domanda.

Brasile

In Brasile, nel 2021 i canoni di mercato sono aumentati dell'11,0 per cento nei principali mercati della regione sudorientale (San Paolo e Rio de Janeiro). L'espansione dell'e-commerce e la fuga verso la qualità hanno supportato la domanda. L'assorbimento lordo ha toccato un massimo storico e l'offerta non è stata al passo, riducendo drasticamente gli affitti a San Paolo. L'aumento del costo del capitale potrebbe limitare la nuova offerta.

Sulla scia delle aspettative di una perdurante domanda robusta, gli affitti potrebbero diminuire ulteriormente, rafforzando la crescita dei canoni reali.

Note a piè di pagina

1. Prologis Research monitora i canoni di locazione su base netta effettiva. I canoni netti effettivi sono rettificati per il canone gratuito. Ciò permette di cogliere l'evoluzione delle condizioni economiche di locazione reali.
2. Il Prologis Rent Index è stato introdotto nel 2015 per quantificare e analizzare i trend di crescita dei canoni nel settore real estate logistico globale.
3. Prologis Research. I tassi di crescita dei canoni regionali e globali sono medie ponderate dei tassi di crescita del mercato utilizzando come ponderazione le stime dei redditi del mercato. I redditi del mercato si basano sui dati raccolti da Prologis Research, CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Gerald Eve, Fraunhofer.
4. Queste categorie sono determinate a livello di immobile; i dati aggregati sono ponderati per il NOI del portafoglio Prologis, a differenza dei restanti dati del documento, che sono ponderati per il NOI del mercato.
5. Dati relativi agli USA tratti da CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research; dati relativi all'Europa tratti da CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve, Prologis Research.

6. Fonte: Prologis Research, Federal Reserve Economic Data, Eurostat. Nota: su base annua a dicembre 2021 negli Stati Uniti e a novembre 2021 in Europa. Indice dei prezzi basato su un paniere di commodity necessarie per sviluppare un magazzino logistico. Ponderazioni del paniere: 47,5% per calcestruzzo; 27,1% per acciaio strutturale, 17,0% per coperture e pavimentazioni; 8,5% per tubazioni antincendio.
7. Prologis. Nota: valori dei terreni finiti, sulla base dei terreni edificabili Prologis al (31 settembre 2021), valutati internamente al 31 dicembre 2021 utilizzando i modelli residuali di sviluppo per gli input di mercato nel T4 2021.
8. Prologis Research.
9. Queste categorie sono determinate a livello di immobile; i dati aggregati sono ponderati per il NOI del portafoglio Prologis, a differenza dei restanti dati del documento, che sono ponderati per il NOI del mercato.
10. Investment Intentions Survey 2022 a cura di INREV e Global Investor Outlook Report 2022 a cura di Colliers.
11. CBRE.
12. Prologis Research. Prologis Research.

Dichiarazioni previsionali

Il presente materiale non deve essere interpretato come un'offerta di vendita o una sollecitazione di un'offerta di acquisto di alcun titolo. Non stiamo sollecitando alcuna azione basata su tale materiale, che ha il solo scopo di informare i clienti Prologis.

Il presente rapporto si basa, in parte, su informazioni pubbliche a nostro giudizio attendibili, di cui non assicuriamo l'accuratezza o completezza e che non devono essere considerate tali. Non si rilascia alcuna dichiarazione in merito all'accuratezza o alla completezza delle informazioni qui contenute. Le opinioni espresse rappresentano le nostre opinioni correnti esclusivamente alla data riportata sul presente rapporto. Prologis declina ogni responsabilità relativa al presente rapporto inclusa, a titolo esemplificativo, qualsiasi dichiarazione esplicita o implicita

o qualsiasi garanzia per dichiarazioni, errori od omissioni presenti in questo rapporto o derivanti dal medesimo.

Tutte le stime, proiezioni o previsioni contenute nel presente rapporto sono da intendersi come dichiarazioni previsionali. Sebbene riteniamo che le aspettative enunciate in tali dichiarazioni previsionali siano ragionevoli, non possiamo fornire alcuna garanzia circa la futura correttezza di qualsivoglia dichiarazione previsionale. Tali stime sono soggette a rischi effettivi noti e ignoti, incertezze e altri fattori potenzialmente in grado di rendere i risultati effettivi sostanzialmente diversi da quelli previsti. Dette dichiarazioni previsionali sono puramente da intendersi

proiezioni formulate alla data del presente rapporto. Decliniamo espressamente qualsiasi obbligo o impegno di aggiornamento o di revisione in merito a qualsiasi dichiarazione previsionale contenuta nel presente documento per riflettere cambiamenti nelle nostre aspettative o qualsivoglia variazione delle circostanze sulle quali tale dichiarazione si basa.

Nessuna parte del presente materiale può essere (i) copiata, fotocopiata o duplicata in qualsiasi forma con qualsiasi mezzo o (ii) ridistribuita senza il previo consenso scritto di Prologis.

A proposito di Prologis Research

Il dipartimento Prologis Research studia i trend fondamentali e di investimento e le esigenze dei clienti Prologis per aiutare a identificare le opportunità ed evitare i rischi in quattro continenti. Il team contribuisce alle decisioni di investimento e alle iniziative strategiche a lungo termine, oltre a pubblicare white paper e altri rapporti di ricerca. Prologis pubblica ricerche sulle dinamiche di mercato che influenzano le attività dei clienti Prologis, compresi i problemi della catena di fornitura globale e gli sviluppi nei settori logistico e immobiliare.

Il team di ricerca dedicato di Prologis collabora con tutti i dipartimenti aziendali per definire le strategie di ingresso nel mercato, espansione, acquisizione e sviluppo della società.

A proposito di Prologis

Prologis Inc. è il leader mondiale nel settore immobiliare logistico, con un focus sui mercati con elevata barriera d'ingresso e a elevata crescita. Al 31 dicembre 2021, Prologis deteneva investimenti consolidati o in joint venture e progetti di sviluppo per un volume stimato di circa 93 milioni di metri quadrati in 19 paesi.

La società offre in locazione delle strutture di distribuzione moderne a oltre 5.800 clienti, operanti nei settori del b2b e Commercio/online fulfillment.

Please contact:

Patrick TRANCU

Tta-advisors.com

patrick@tta-advisors.com