

LES MARCHES IMMOBILIERS LOGISTIQUE EN EUROPE – point marché au 1er semestre 2008

Offre et demande

- La demande des chargeurs pour des surfaces logistiques neuves s'est ralentie au cours du premier semestre 2008 en raison du ralentissement économique observé en Europe, suite à la crise des subprime et aux problèmes de liquidités et de financements bancaires qui en découlent.
- Le ralentissement dans le développement de plateformes logistiques neuves a été particulièrement marqué en Espagne et en Allemagne, où l'offre en projet s'est rapidement ajustée à la baisse suivant l'évolution de la demande. En revanche, le marché en France est resté stable, basé sur des fondamentaux solides. En effet le maintien des dépenses de consommation a jusqu'ici soutenu la demande des logisticiens.
- Les pays du Bénélux ont suivi une tendance similaire avec une demande stable pour des surfaces logistiques. La croissance du trafic maritime au niveau mondial, et en particulier des importations en provenance de la Chine, a permis de stabiliser la demande en surfaces logistiques dans les points d'entrée traditionnels des biens de consommation en Europe. La recherche de réduction des coûts conduit les opérateurs logistiques à favoriser les localisations dites classiques, c'est-à-dire ayant un positionnement central dans les réseaux de distribution vers l'Europe de L'Ouest. Ceci a eu pour effet de renforcer la demande pour des surfaces en France et dans les pays du Bénélux.
- Les pays d'Europe du Nord connaissent une baisse de la demande exprimée, ce qui a un impact direct sur le développement des offres neuves. Cependant cette tendance baissière n'est pas seulement due au ralentissement économique européen. En effet, ces dernières années, on avait pu observer un niveau d'activité très élevé dans ces pays, qui ne pouvait se maintenir à un tel rythme et qui a abouti à un ralentissement naturel du marché.
- De façon générale, dans un contexte macroéconomique fragilisé, les problèmes de liquidités et d'évaluation des risques ont pour effet de ralentir les développements en

blanc de surfaces logistiques. Cette baisse n'a cependant pas été aussi forte que prévu, en particulier en Europe de l'Est, du fait de la pénurie d'offre d'entrepôts modernes qui permet de soutenir la demande pour des constructions neuves. En Europe de l'Ouest, les principales banques ont maintenu leur soutien financier à des fonds d'investissement spécialisés en logistique.

- En Pologne le marché de l'immobilier d'entrepôt a connu une croissance continue. Au cours du 1^{er} semestre 2008, la demande placée s'est élevée à près de 790.000m² soit 58% de la demande placée pour toute l'année 2007.

LOYERS

- Les valeurs locatives des centres de distribution Européens traditionnels sont restées stables au cours de l'année écoulée. A Paris, Anvers, Bruxelles, Düsseldorf, Frankfurt et Barcelone on enregistre des variations de plus ou moins 2%.

To 10 des villes les moins chères H1 2008		
Pays	Ville	€m²/pa
Pologne	Varsovie	40.20
France	Lille	43.00
Belgique	Bruxelles	45.00
France	Bordeaux	45.00
France	Lyon	45.00
Belgique	Anvers	46.50
Slovaquie	Bratislava	46.80
Roumanie	Bucharest	51.00
France	Paris	55.00
République Tchèque	Prague	60.00

- Les loyers les plus faibles se trouvent en France, avec 4 des localisations les moins chères, suivie par l'Europe de l'Est qui en compte également 4 sur 10.

Top 10 des villes les plus chères H1 2008		
Pays	Ville	€m ² /pa
Royaume-Uni	Londres	255.90
Norvège	Oslo	137.00
Royaume-Uni	Birmingham	119.10
Royaume-Uni	Edinburgh	112.30
Estonie	Tallinn	111.80
Royaume-Uni	Glasgow	111.62
Latvia	Riga	111.43
Royaume-Uni	Leeds	109.58
Royaume-Uni	Manchester	108.89
Autriche	Vienne	108.00

- La région la plus chère reste le Royaume-Uni, avec un loyer culminant à €255.90/m^{2/an} à Londres (Heathrow). On retrouve Oslo en seconde position, la demande étant très importante en Norvège, surtout de la part du secteur énergétique, qui connaît une croissance importante des exportations de pétrole et de gaz.
- Dans un contexte de développement économique croissant, la demande et l'offre de surfaces logistiques ont connu une croissance rapide en Russie, et plus particulièrement dans la région de Moscou. Ainsi les valeurs locatives à Moscou atteignent €104/pa/m², ce qui correspond à une hausse de 5.3% sur un an. Cela illustre le fait que la demande en surfaces logistiques est là-bas plus forte que l'offre, le marché restant dominé par un stock de bâtiment obsolète.

Country	City	Rent € m ² /pa
United Kingdom	London	255.90
Norway	Oslo	137.00
United Kingdom	Birmingham	119.10
United Kingdom	Edinburgh	112.30
Estonia	Tallinn	111.80
United Kingdom	Glasgow	111.62
Latvia	Riga	111.43
United Kingdom	Leeds	109.58
United Kingdom	Manchester	108.89
Austria	Vienna	108.00
Ireland	Dublin	108.00

Spain	Madrid	104.40
United Kingdom	Cardiff	104.13
Spain	Barcelona	102.00
Russia	Moscow	100.00
Lithuania	Vilnius	93.84
Switzerland	Zurich	92.46
Denmark	Copenhagen	90.60
Croatia	Zagreb	84.00
United Kingdom	Belfast	81.70
Germany	Munich	78.00
Greece	Athens	78.00
Hungary	Budapest	78.00
Italy	Rome	75.00
Sweden	Stockholm	74.60
Germany	Frankfurt	72.00
Serbia	Belgrade	72.00
Italy	Milan	70.00
Turkey	Istanbul	68.00
Germany	Berlin	66.00
Spain	Valencia	66.00
Germany	Dusseldorf	65.00
Netherlands	Amsterdam	65.00
Netherlands	Rotterdam	65.00
Czech Rep	Prague	60.00
France	Paris	55.00
Romania	Bucharest	51.00
Slovakia	Bratislava	46.80
Belgium	Antwerp	46.50
Belgium	Brussels	45.00
France	Bordeaux	45.00
France	Lyon	45.00
France	Lille	43.00
Poland	Warsaw	40.20
Country	City	Rent € m²/pa

Press release

EUROPEAN LOGISTICS MARKET - a review of the first half of 2008

Demand and Supply

- The demand for new logistics space from retailers has slowed in the first 6 months of 2008 due to the slowdown in European economies, with Europe unable to avoid the fallout from the US sub-prime and subsequent banking and liquidity crisis.
- The slowdown in logistics developments has been noticeable in both Spain and Germany, where the supply pipeline has reacted quickly to the drop in occupier demand. This is in contrast to France where the market has retained strong fundamentals and has remained solid. Consumer spending has held up so far in France, therefore downstream retail demand for logistics has remained solid.
- The Benelux countries have followed the French trend with stable demand for logistics space. The increase in worldwide shipping, in particular the growth in imports from China, has kept demand for logistics space stable in the traditional entry points for goods into Europe. The search for efficiencies is driving logistics operators to look at traditional, centrally located distribution hubs for the population centres of Western Europe; cementing demand for logistics space in France and the Benelux.
- The Nordic countries have seen a slowdown in demand and corresponding development activity. However, this is not only in response to a Europe-wide slowdown. There has been an unprecedented level of activity in the logistics market in these countries over the last few years which was not sustainable at the same rate, so a natural slowdown in the market had been anticipated.
- In general, with risk and liquidity concerns and a worsening macroeconomic position in Europe, there is less speculative development of logistics space. This reduction has not been quite as severe as might have been expected; the lack of modern logistics stock, in particular in the CEE, has sustained demand for new developments and in Western Europe central banks have maintained a level of willingness to forward fund logistics developments.

- Poland has seen sustained growth in demand for logistics space. In the first half of 2008 790,198m² of warehouse space was leased, which is 58% of the total take-up in the whole of 2007; demonstrating the continuing strength of the warehouse and logistics market in Poland in 2008.

RENTS

- The traditional European distribution centres have seen stable rents in the last 12 months, with Paris, Antwerp, Brussels, Dusseldorf, Frankfurt and Barcelona seeing changes in rents of less than +/- 2%.

Cheapest 10 Cities H1 2008		
Country	City	€m²/pa
Poland	Warsaw	40.20
France	Lille	43.00
Belgium	Brussels	45.00
France	Bordeaux	45.00
France	Lyon	45.00
Belgium	Antwerp	46.50
Slovakia	Bratislava	46.80
Romania	Bucharest	51.00
France	Paris	55.00
Czech Rep	Prague	60.00

- The lowest logistics rents in Europe are to be found in France, with 4 of the cheapest locations, followed by CEE with a further 4 of the bottom 10. The cheapest location (out of those surveyed) is Warsaw at €40/pa/m².

Most Expensive 10 Cities H1 2008		
Country	City	€m²/pa
United Kingdom	London	255.90
Norway	Oslo	137.00
United Kingdom	Birmingham	119.10
United Kingdom	Edinburgh	112.30
Estonia	Tallinn	111.80
United Kingdom	Glasgow	111.62
Latvia	Riga	111.43
United Kingdom	Leeds	109.58
United Kingdom	Manchester	108.89
Austria	Vienna	108.00

- The most expensive regions remain in the UK, with London (Heathrow) top with a rent of €255.90 pa/m². Oslo is in second place with Norway seeing sustained demand, especially from the energy sector, with strong oil and gas exports.
- Russia and in particular the logistics hub of Moscow has experienced rapid growth in both demand and supply for logistics stock on the back of a growing economy. Moscow rents have achieved €104/pa/m² and have increased 5.3% year-on-year. This reflects demand exceeding supply as the market is still dominated by obsolete stock.

Country	City	Rent € m ² /pa
United Kingdom	London	255.90
Norway	Oslo	137.00
United Kingdom	Birmingham	119.10
United Kingdom	Edinburgh	112.30
Estonia	Tallinn	111.80
United Kingdom	Glasgow	111.62
Latvia	Riga	111.43
United Kingdom	Leeds	109.58
United Kingdom	Manchester	108.89
Austria	Vienna	108.00
Ireland	Dublin	108.00
Spain	Madrid	104.40

United Kingdom	Cardiff	104.13
Spain	Barcelona	102.00
Russia	Moscow	100.00
Lithuania	Vilnius	93.84
Switzerland	Zurich	92.46
Denmark	Copenhagen	90.60
Croatia	Zagreb	84.00
United Kingdom	Belfast	81.70
Germany	Munich	78.00
Greece	Athens	78.00
Hungary	Budapest	78.00
Italy	Rome	75.00
Sweden	Stockholm	74.60
Germany	Frankfurt	72.00
Serbia	Belgrade	72.00
Italy	Milan	70.00
Turkey	Istanbul	68.00
Germany	Berlin	66.00
Spain	Valencia	66.00
Germany	Dusseldorf	65.00
Netherlands	Amsterdam	65.00
Netherlands	Rotterdam	65.00
Czech Rep	Prague	60.00
France	Paris	55.00
Romania	Bucharest	51.00
Slovakia	Bratislava	46.80
Belgium	Antwerp	46.50
Belgium	Brussels	45.00
France	Bordeaux	45.00
France	Lyon	45.00
France	Lille	43.00
Poland	Warsaw	40.20
Country	City	Rent € m²/pa

Press release

Notes to Editor:

King Sturge is one of the largest international property consultancies in Europe (55 offices in 17 countries), with a comprehensive network of over 165 wholly owned and associated offices throughout the world. Over 3,800 staff throughout these offices cover all property sectors and specialisms, including plant and machinery.

In Europe, King Sturge operates in principal mainland cities.

In Asia Pacific, King Sturge has associations in Australia, Indonesia, Malaysia, New Zealand and Singapore.

In North America, King Sturge has business partners in the Americas and Canada through King Sturge CORFAC International.

For further information please contact:

Régis Jacquemin, European Marketing Manager, King Sturge
Regis.jacquemin@kingsturge.com

+44 (0) 20 7087 5120
+44 (0) 7791 019 341

Marise Khaouli, France Marketing Manager, King Sturge
marise.khaouli@kingsturge.fr

+33 (0)1 44 55 70 07
+33 (0)1 44 55 70 10