

Une étude de PATRIZIA analyse les marchés européens de l'immobilier commercial

Une vision à long terme des marchés immobiliers mondiaux donne l'avantage à l'investissement en Europe

- ♦ L'incertitude des marchés doit être contrebalancée par une compréhension et une approche à long terme
- ♦ Des fondamentaux robustes continueront à favoriser les investissements immobiliers, mais dans le cadre de nouveaux fonds et de nouvelles catégories d'actifs

PATRIZIA Immobilien AG publie l'édition 2017 de « PATRIZIA Insight », son étude annuelle des marchés européens de l'immobilier commercial. Celle-ci révèle l'importance de la vision à long terme dans les stratégies d'investissement, pour se prémunir des effets de l'incertitude politique et macroéconomique. Ceci implique une analyse à long terme des fondamentaux des marchés et des choix d'implantation des actifs, afin d'atteindre de bons retours sur investissement tout en limitant les risques associés aux instabilités potentielles. « *Les principaux enseignements de l'année 2016 pour les investisseurs sont l'impossibilité de prédire les évolutions de l'opinion publique, et la nécessité de surveiller étroitement les risques politiques,* » explique le Dr Marcus Cieleback, Responsable de la recherche du groupe PATRIZIA Immobilien AG.

Mettre en pratique cette approche, analyser les tendances et identifier l'historique des données chiffrées mettent en évidence les raisons pour lesquelles l'investisseur a besoin d'une expertise éclairée pour atteindre des retours sur investissements supérieurs à la moyenne.

A titre d'exemple, dans le secteur européen de l'immobilier de commerce de détail, ce type d'approche fait apparaître que, tandis que les rendements « primes » baissent en convergeant (2016 : 3 à 4,2 % ; 2012 : 4 à 5,6 %), les loyers « primes », eux, croissent mais en divergeant (2016 : +1,8 à +5,8 % ; 2014 : +3,4 à +6,1 %). L'explication réside dans une polarisation croissante des marchés, avec une croissance accélérée et supérieure à la moyenne pour nombre d'entre eux, tandis que, dans le même temps, le nombre de marchés sous-performants augmente. Les emplacements situés dans les principales rues commerçantes des centres-villes continueront à bénéficier de la forte demande des consommateurs, tandis que l'intérêt pour les destinations commerciales de troisième ordre continuera à s'affaiblir face à l'essor du commerce en ligne.

Ceci s'applique également aux secteurs du bureau et de la logistique. Dans le cycle actuel de l'immobilier de bureaux, les loyers et taux de vacance n'offrent qu'un potentiel d'évolution limité des valeurs locatives de marchés, de l'ordre de 2 à 4 %, mais on trouve toujours du potentiel de création de valeur et de la surperformance au travers de l'investissement dans des biens jusqu'alors mal gérés ou sur des marchés contraints par l'offre. De la même manière, cette étude fait apparaître un potentiel de croissance régulière des loyers dans le secteur de la logistique pour les pays européens qui affichent une moindre maturité, tandis que les marchés « Core » continuent à offrir un potentiel d'évolution des loyers élevé, mais plus instable.

L'étude « PATRIZIA Insight » souligne également comment, dans une perspective de long terme, l'attrait de l'Europe dans l'investissement immobilier commercial augmente au regard de celui des autres régions du monde, cette région offrant une meilleure protection contre les risques de baisse. A l'avenir, en effet, nous aurons à faire face à un environnement à plus faible croissance, entraînant une moindre augmentation des valeurs en capital et une modération des retours sur investissement. Vu sous cet angle, et en s'appuyant sur sa faible volatilité et l'accroissement historiquement modéré de ses valeurs en capital, les rendements globaux en Europe continentale devraient rester semblables aux performances passées, notamment par rapport à la situation qui va prévaloir en Amérique du Nord ou au Royaume-Uni. Dans ce contexte, les investisseurs devront sélectionner leurs localisations et leurs secteurs sur la base de considérations tactiques lorsqu'ils composeront leur portefeuille.

Communiqué de presse

En conclusion, le Dr Marcus Cieleback précise: « *Alors que nous – et tous les autres investisseurs - devrions rester attentifs face à l'incertitude actuelle des marchés élargis, nous demeurons confiants sur la capacité d'une combinaison de stratégie à long terme et d'attention aux détails spécifiques et nuancés d'un actif, d'un secteur et d'un marché local, à encore engendrer des retours sur investissement supérieurs à la moyenne. Ainsi, en tenant compte de la démographie, des perspectives de croissance, et des attentes des investisseurs en matière de couple rendement/risque, l'Europe constitue toujours une cible d'investissement attractive sur la scène mondiale.* »

PATRIZIA Immobilien AG:

PATRIZIA Immobilien AG est actif depuis plus de 30 ans en tant que gestionnaire d'investissements sur les marchés immobiliers de 15 pays d'Europe. Les services proposés par PATRIZIA incluent l'acquisition, la gestion privilégiant la création de valeur et la cession d'immobilier résidentiel et commercial, au travers de ses propres plates-formes d'investissement réglementées. Constituant l'une des principales sociétés d'investissement en immobilier en Europe, PATRIZIA agit en tant que partenaire reconnu de grands investisseurs institutionnels ou privés sur les principaux pays européens. Actuellement, la société a sous gestion un volume d'actifs immobiliers d'une valeur de près de 19 milliards d'euros, principalement en tant que gestionnaire de portefeuille et co-investisseur, pour le compte de compagnies d'assurance, de fonds de pension, de fonds souverains, de caisses d'épargne et de banques mutualistes. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site <http://www.patrizia.ag>.

Contacts:

Carol Galivel / Julie Roland
Galivel & Associés
Relations Presse – Relations publiques
21-23, rue Klock – 92110 Clichy
Tél.: 01 41 05 02 02
galivel@galivel.com

Andreas Menke
Group Head of Corporate Communications
Tel.: +49 (0) 821 5 09 10-6 55
andreas.menke@PATRIZIA.ag