

PARIS VISION

2017



CONFÉRENCE DE PRESSE

Jeudi 2 février 2017

2017
QUELLES PERSPECTIVES ?



DESSERT SOUFFLÉ



PERSPECTIVES

2017 : Plaisirs et risques du dessert soufflé

Demande : Forte fringale

Offre : Fin de la pénurie ?

Loyers : Tensions sélectives



PERSPECTIVES

Demande : Forte fringale

4 raisons pour y croire...

Et 1 aléa



PERSPECTIVES

Demande : Forte fringale

1/ Un « fonds de tarte » inédit



Futur siège Groupama

56 000m²

Nanterre



SFR Group

40 100m²

Qu4drans Nord & Ouest

Paris 15^{ème}

Au total : 250 000m²



Futur siège Vinci

74 000m²

Nanterre



Société financière

Surface à définir

Paris 13^{ème}



PERSPECTIVES

Demande : Forte fringale

2/ Le contrat de Sécurité Obsolescence

70%

Du parc de bureaux francilien a plus de 20 ans



PERSPECTIVES

Demande : Forte fringale

3/ Le retour de la croissance en besoins de bureaux

Le secteur tertiaire marchand est redevenu créateur d'emplois en Île-de-France

Certaines activités pourraient être relocalisées en Île-de-France



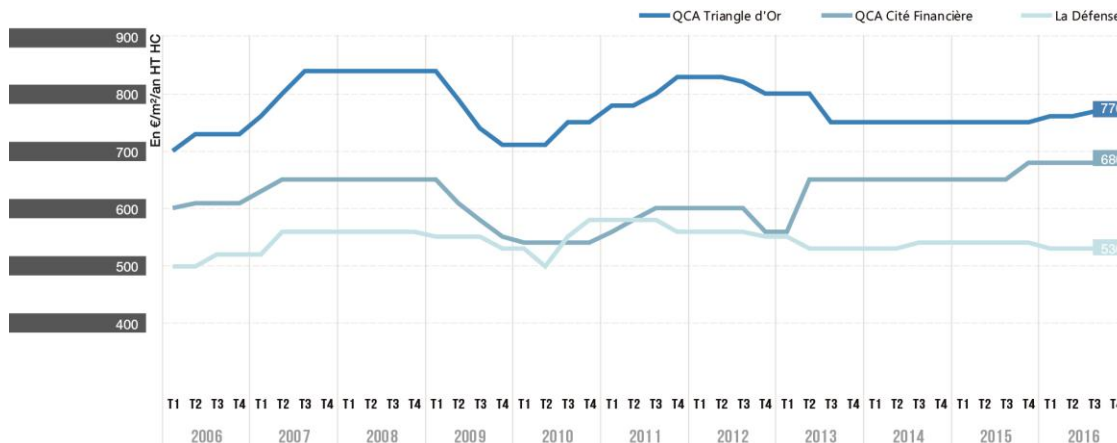
PERSPECTIVES

Demande : Forte fringale

4/ Une fenêtre d'opportunité toujours ouverte

Évolution des loyers haut de gamme en Île-de-France

Source : Knight Frank





PERSPECTIVES

Demande : Forte fringale

4/ Une fenêtre d'opportunité toujours ouverte

1 aléa : L'imprévu politique



PERSPECTIVES

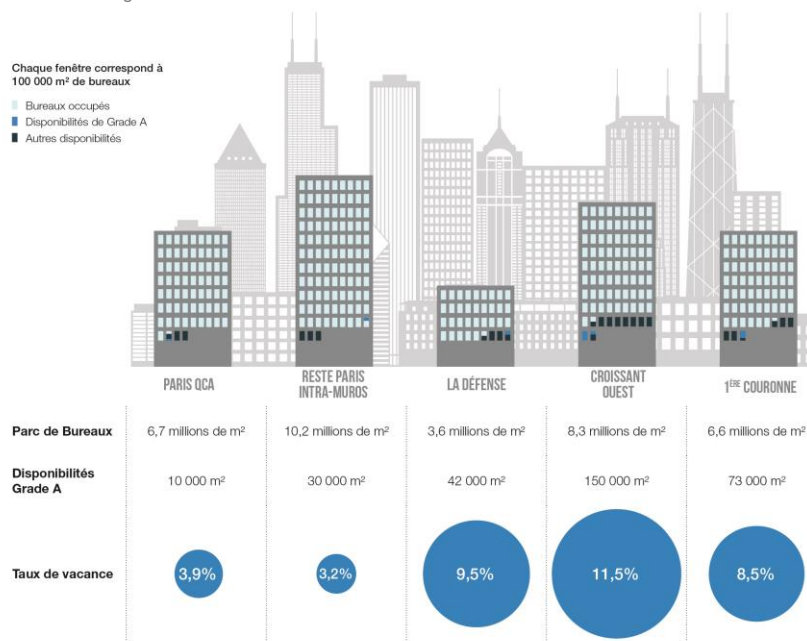
Offre : Fin de la pénurie ?

Offre totale et offre de Grade A

Source : Knight Frank

Chaque fenêtre correspond à 100 000 m² de bureaux

- Bureaux occupés
- Disponibilités de Grade A
- Autres disponibilités



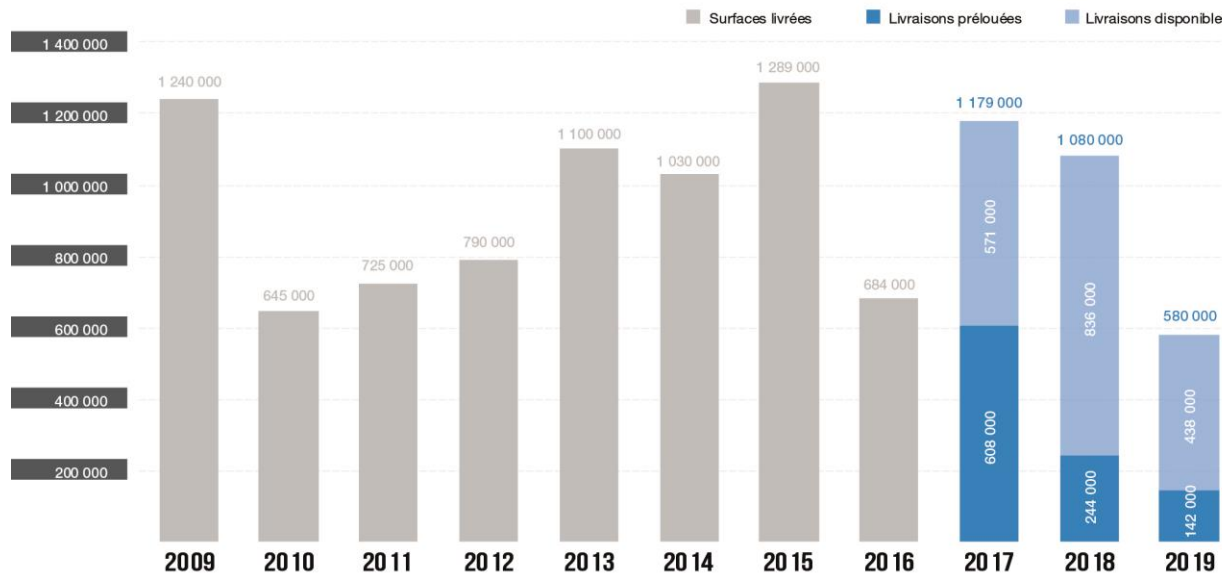


PERSPECTIVES

Offre : Fin de la pénurie ?

Livraisons de surfaces neuves ou restructurées en Île-de-France

Source : Knight Frank





PERSPECTIVES

Offre : Fin de la pénurie ?

Mais ...

52%

Des livraisons de 2017 sont
d'ores et déjà
précommercialisées.
570 000m² encore disponibles

Moins de remises sur le
marché

Systématisation des retraits pour
programmes de valorisation

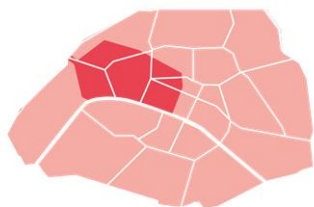


PERSPECTIVES

Loyers : Tensions sélectives

Les 3 Îles de France ...

L'Île d'or



L'Île d'argent



L'Île de bronze





BISCUITS CHAMPAGNE

INVESTISSEMENT

 BISCUI TS
CHAMPAGNE
INVESTISSEMENT

PERSPECTIVES

2017 : Vertus du biscuit champagne

Volumes & acheteurs : La gueule de bois n'est pas d'actualité

Taux de rendement : Vers une stabilisation progressive



PERSPECTIVES

Volumes & Acheteurs : La gueule de bois n'est pas d'actualité

Une concurrence accrue

Taux de rendement obligataire – Indice TEC 10

Source : CDC – Comité de normalisation obligataire



Evolution des indices boursiers en 2016

Footsie 100
+19%

CAC40
+9%

Dow Jones
+21%



BISCUITS
CHAMPAGNE
INVESTISSEMENT

PERSPECTIVES

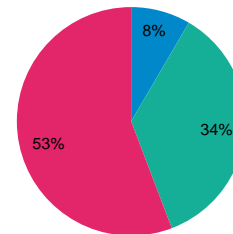
Volumes & Acheteurs : La gueule de bois n'est pas d'actualité

Mais l'immobilier conservera tout le charme d'un **actif tangible**

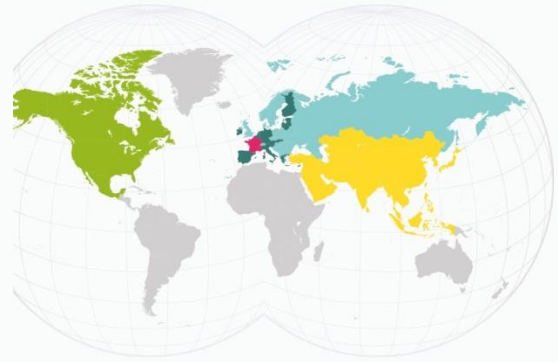
L'environnement s'annonce
toujours aussi **instable**

Exposition limitée à l'immobilier

Source : IFSWF – Forum international des fonds souverains



■ Immobilier & infrastructures ■ Actions ■ Obligations



PERSPECTIVES

Acheteurs

FRANCE

Volume investi : 13,29 milliards d'€
Part de marché dans les acquisitions :



EUROPE HORS ZONE €

Volume investi : 1,85 milliard d'€
Part de marché dans les acquisitions :



AMÉRIQUE DU NORD

Volume investi : 1,46 milliards d'€
Part de marché dans les acquisitions :



ZONE €

Volume investi : 0,99 milliard d'€
Part de marché dans les acquisitions :



ASIE/MOYEN-ORIENT

Volume investi : 1,44 milliard d'€
Part de marché dans les acquisitions :



AUTRES

Volume investi : 0,51 milliard d'€
Part de marché dans les acquisitions :



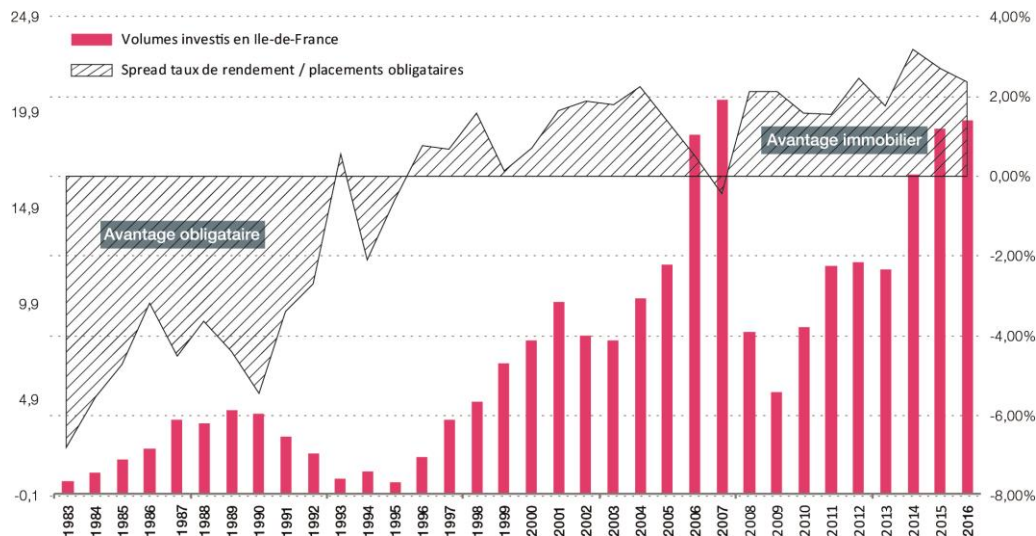


PERSPECTIVES

Taux de rendement : Vers une stabilisation progressive

Historique des volumes investis en Île-de-France et du spread taux de rendement/placement obligataire

Sources : Knight Frank, CDC – Comité de normalisation obligataire





PERSPECTIVES

Taux de rendement : Vers une stabilisation progressive

Évolution des taux de rendement Prime dans Paris Quartier Central des Affaires

Source : Knight Frank





MILLEFEUILLE



PERSPECTIVES

2017 : La délicatesse du millefeuille

Conjoncture : La table est mise

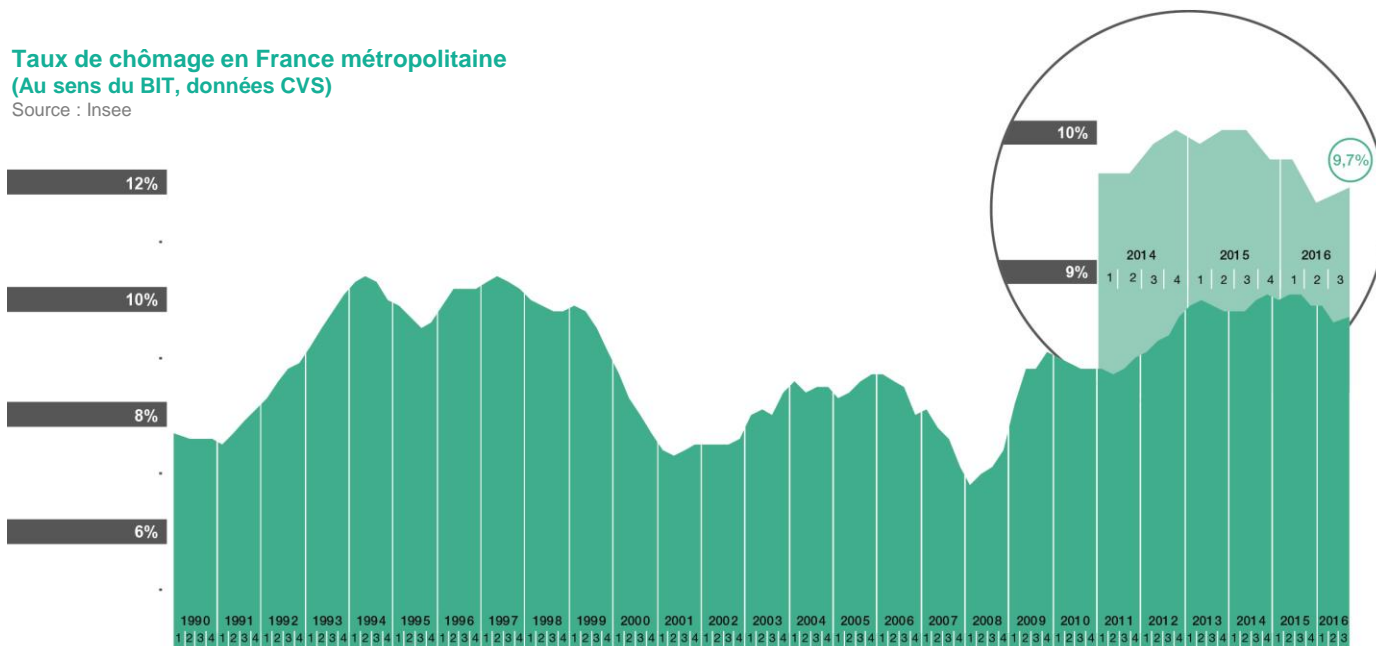
Consommation : Le goût et la faim



Conjoncture : La table est mise

Taux de chômage en France métropolitaine
(Au sens du BIT, données CVS)

Source : Insee



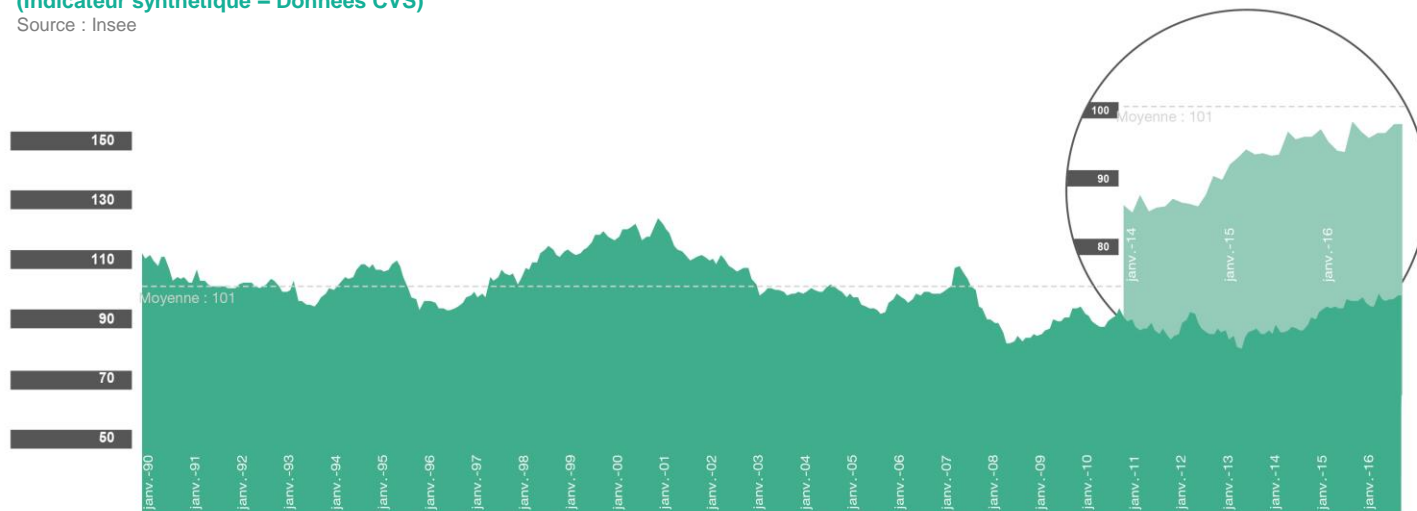


PERSPECTIVES

Consommation : Le goût et la faim

Confiance des ménages (Indicateur synthétique – Données CVS)

Source : Insee



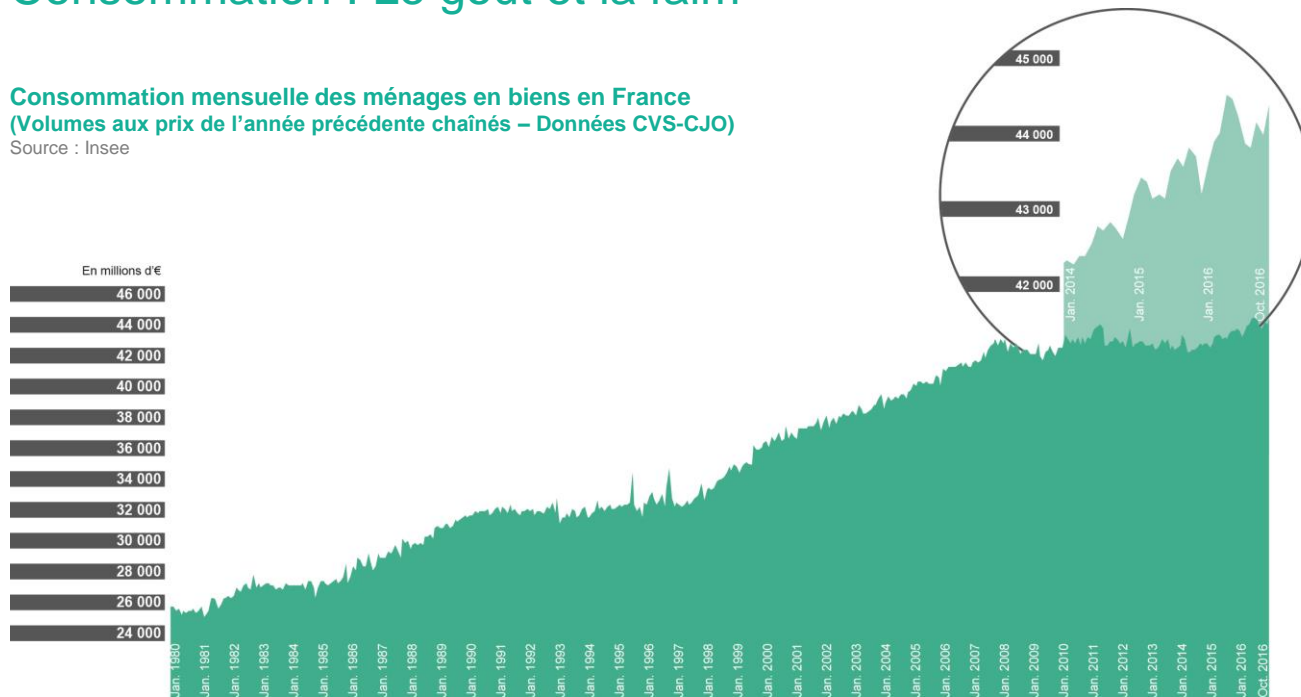


PERSPECTIVES

Consommation : Le goût et la faim

Consommation mensuelle des ménages en biens en France
(Volumes aux prix de l'année précédente chaînés – Données CVS-CJO)

Source : Insee





Consommation : Le goût et la faim

L'inconnue :

Retour des touristes à Paris ?





PARIS VISION

2017



Cyril Robert
Research
+33 (0)1 43 16 55 96
cyril.robert@fr.knightfrank.com



Philippe Perello
CEO Paris Office
Partner Knight Frank LLP
+33 (0)1 43 16 88 86
philippe.perello@fr.knightfrank.com