

Hambourg, 23 janvier 2017

Les investisseurs immobiliers européens se préparent à un allongement du cycle du marché

- **Les rendements immobiliers plus faibles de plus en plus acceptés**
- **L'optimisme des investisseurs en forte baisse au Royaume-Uni**
- **Regain de confiance sur le marché français de l'immobilier**

Des taux d'intérêt bas, des rendements bas : alors que les investisseurs européens réexaminent leurs stratégies immobilières, c'est la réponse claire que l'on voit émerger face à la question que tous se posent, à savoir quelle sera la durée de cette phase de marché. La majorité des investisseurs immobiliers professionnels s'attendent à ce que le cycle du marché se prolonge pendant encore un ou deux ans, avec les mêmes fondamentaux. C'est pourquoi les investisseurs se montrent de plus en plus disposés à accepter des rendements plus faibles de leurs investissements immobiliers sur la période. Pour l'année 2017, en termes d'investissement, il est plus important que jamais d'éviter tout risque supplémentaire, et de mettre au point des stratégies immobilières efficaces tenant compte de la perspective de rendements « plus bas pendant plus longtemps ». C'est ce qui ressort de la dernière étude sur les tendances de l'investissement immobilier, réalisée deux fois par an par Union Investment, cette fois-ci au moyen d'une enquête représentative auprès de 175 investisseurs immobiliers en Allemagne, en France et au Royaume-Uni.

Le panorama est similaire dans les trois régions couvertes par l'enquête. Que ce soit à Berlin, Londres ou Paris, près de la moitié des professionnels de l'investissement interrogés estime que le cycle actuel du marché immobilier va se poursuivre pendant encore un ou deux ans. Ils sont même 27% à s'attendre à ce que le cycle actuel du marché – commencé il y a huit ans – dure encore trois ans. 38% des sociétés participant à l'enquête estiment que le cycle actuel du marché de l'immobilier se poursuivra au moins jusqu'en 2018. En raison d'un accroissement de l'incertitude macroéconomique et géopolitique, les investisseurs immobiliers privilégient maintenant plus que l'an passé, une stratégie d'investissement tablant sur des « rendements faibles et un risque égal ». La proportion d'investisseurs qui maintiennent leur niveau de risque, et sont par conséquent disposés à faire des concessions sur le taux de rendement qu'ils se sont imposés - ou ceux qui ont été définis par leurs clients, est en augmentation, passant de 56% dans la dernière enquête de l'été 2016, à 64% aujourd'hui.

En conséquence, le nombre de sociétés prêtes à prendre davantage de risques pour compenser des facteurs comme la chute de rentabilité des acquisitions, a enregistré une baisse : de 35%, il est passé à tout juste 30%.

Dans ce contexte, plus de la moitié des investisseurs interrogés s'attend à ne pas atteindre ses objectifs de rentabilité au cours des trois prochaines années. « La recherche du juste équilibre restera un élément déterminant de l'activité dans le domaine de l'investissement en Europe, en 2017. La grande disponibilité des capitaux exige que les investisseurs frileux soient beaucoup plus actifs sur leurs principaux marchés européens, tout en exploitant aussi le potentiel de rendement sur les marchés en développement. Cela devrait se traduire, en 2017, par un accroissement substantiel des volumes de transactions sur les marchés de la Communauté européenne ainsi que dans les pays périphériques au Sud de l'Europe » a déclaré Olaf Janßen, Directeur Etudes et recherches immobilières chez Union Investment Real Estate GmbH, à Hambourg. Comme le montre l'étude d'Union Investment, seule une très petite proportion d'investisseurs fait le choix d'augmenter ses investissements immobiliers en dehors de l'Europe. Seulement 6% des professionnels de l'immobilier interrogés envisagent de réduire leurs investissements en Europe au profit de marchés non européens.

Des attentes différentes en ce qui concerne l'impact du Brexit

Selon l'étude, la majorité des investisseurs sont optimistes quant à l'évolution des marchés européens de l'immobilier d'entreprise. 35% des personnes interrogées s'attendent à une augmentation du volume des transactions en Europe au cours de l'année en matière d'investissement alors que 45% d'entre elles s'attendent à ce que ce volume reste au même niveau que l'année précédente. Cependant, dans les trois régions couvertes par l'enquête, l'évaluation des conditions d'investissement a considérablement varié.

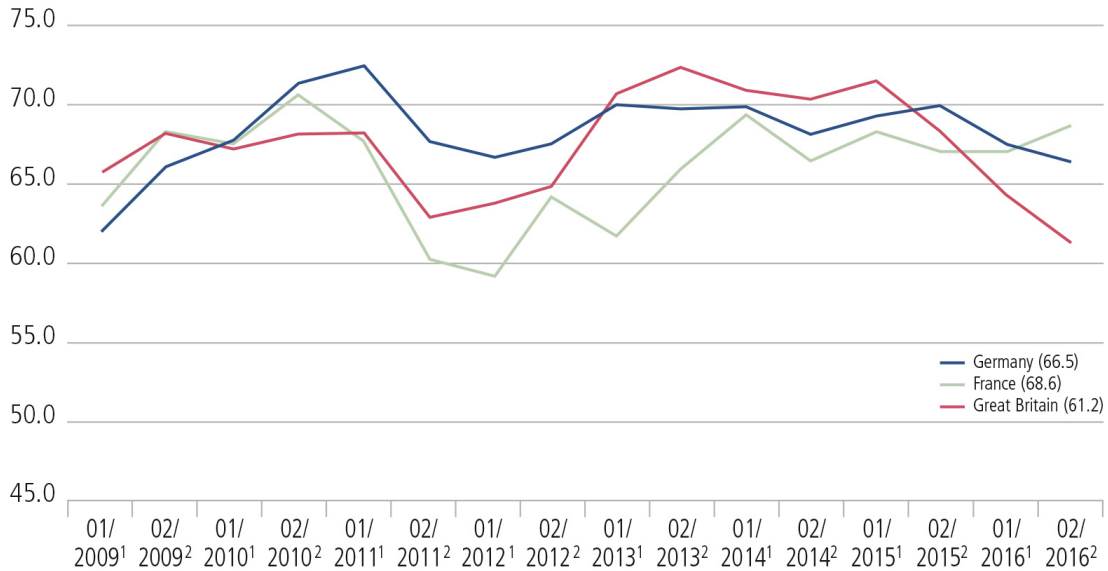
Les investisseurs français considèrent que leur marché national est en bien meilleure forme qu'en 2016. Un bon tiers des investisseurs voit, pour les 12 mois à venir, une amélioration - voire une amélioration sensible, du climat d'investissement sur les marchés français de l'immobilier de bureaux, et aussi des commerces de détail. Une personne sur deux estime que les conditions demeureront inchangées. En revanche, les investisseurs britanniques sont beaucoup plus sceptiques vis-à-vis du climat d'investissement au Royaume-Uni. La moitié des Britanniques interrogés s'attend à une dégradation importante du climat d'investissement

immobilier au Royaume-Uni en 2017. En conséquence, une nette majorité d'investisseurs britanniques interrogés (plus de 75%) s'inquiète d'une détérioration de la situation économique au Royaume-Uni au cours des 12 prochains mois. Il est surprenant de constater cependant que relativement peu d'investisseurs britanniques estiment actuellement que le marché immobilier britannique a été très touché par le Brexit. Dans l'enquête, 52% des investisseurs britanniques déclarent que le Brexit a eu un impact modéré sur le marché de l'immobilier au Royaume-Uni, alors que 38% considèrent que l'impact est mineur. En dehors du Royaume-Uni, l'évaluation des répercussions sur le marché de l'immobilier britannique est moins positive. Environ 33% des investisseurs professionnels en Allemagne, et 21% en France, estiment que le Brexit va entraîner des changements considérables sur le marché de l'immobilier au Royaume-Uni.

L'indice du Royaume-Uni se laisse distancer

Au Royaume-Uni, le référendum sur l'UE a eu des répercussions très importantes sur l'Indice du climat d'investissement. Selon cet indice, à l'approche du référendum, la confiance des investisseurs britanniques était au plus bas depuis 2012. Après le vote du Brexit, l'indice du Royaume-Uni a perdu environ encore trois points, et a atteint maintenant un niveau encore plus bas, à 61,2 points. Cela signifie que l'indice britannique est tombé au-dessous de l'indice national en Allemagne (66,5 points, en baisse de 1,0 point depuis la dernière enquête) et de l'indice en France (68,6 points, en hausse de 1,7 point). L'évolution des attentes joue ici un rôle essentiel. Alors que l'indicateur des « attentes » en France a augmenté de manière consécutive depuis les trois dernières enquêtes, il est en baisse en Allemagne et en forte baisse au Royaume-Uni. « Ces importantes fluctuations, tant à la baisse au Royaume-Uni qu'à la hausse en France, illustrent combien la confiance des investisseurs peut être profondément affectée par des événements particuliers », a déclaré Olaf Janßen. « Les décisions politiques ont actuellement une incidence considérable sur les marchés. »

Investment climate index for property investors



Source: Union Investment, property investment climate study II/2016 (survey of 175 property investors in Germany, France and Great Britain)
¹Survey period: summer. ²Survey period: winter.

À propos de l'enquête d'Union Investment

Union Investment a lancé son Indice du climat d'investissement des investisseurs immobiliers européens en 2005 avec une enquête qui se déroule tous les six mois, depuis le printemps 2008. Cet indice se fonde sur quatre indicateurs : la structure du marché, l'environnement général, les facteurs de localisation et les attentes, un coefficient de pondération de 25% étant attribué à chacun d'eux. Pour l'Indice, l'Institut d'études de marché Ipsos a réalisé des entretiens entre octobre et décembre 2016 avec 175 sociétés immobilières et investisseurs immobiliers institutionnels en Allemagne (n=64), en France (n=61) et au Royaume-Uni (n=50).

Contact presse

Union Investment Real Estate GmbH

Fabian Hellbusch

Head of Real Estate Marketing, Communication

Segment Management Department

(Chef du Département du marketing immobilier, de la
Communication et de la Gestion des segments)

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg, Germany (Hambourg, Allemagne)

Tél : + 49 40 3491 94160, fax: + 49 40 3491 95160

Courriel : fabian.hellbusch@union-investment.de

Internet : www.union-investment.com/realestate

Service de Presse Union Investment Real Estate France

Treize Cent Treize : 01 53 17 97 13

Contacts : Alain N'Dong : alain.ndong@treizecenttreize.fr

Aurélie Caron : a.caron@treizecenttreize.fr