

Hamburg, le 5 Septembre août 2017

Les investisseurs immobiliers européens ne prévoient pas de hausse des rendements avant 2019

- **Regain d'attention sur la stabilité en Allemagne et au Royaume-Uni**
- **Le prix élevé de l'immobilier de bureau et de commerce favorise les stratégies alternatives**
- **Amélioration du climat d'investissement en France après la victoire de Macron**

En Europe, seul un investisseur immobilier sur quatre estime que le cycle de marché actuel va bientôt s'inverser, et que le taux de base de rendement de l'immobilier va recommencer à croître. La grande majorité des personnes interrogées (75 %) ne prévoit pas de revirement avant 2019. Parmi eux, 43 % pensent même que ce changement pourrait intervenir plus tard. Telles sont, en partie, les conclusions de la dernière étude sur les tendances de l'investissement immobilier menée deux fois par an par Union Investment. Pour cette enquête, 168 investisseurs immobiliers ont été consultés, en Allemagne, en France et au Royaume-Uni.

Cette prévision de l'allongement du cycle du marché semble liée à l'attention croissante portée à la stabilité, ce que confirme d'ailleurs le fait que les investisseurs allemands et britanniques acceptent des rendements inférieurs en échange d'une plus grande stabilité de marché. Une stratégie d'investissement « à rendement faible mais risque égal » est privilégiée par 71 % des investisseurs en Allemagne, et par 74 % de leurs homologues au Royaume-Uni. Par rapport à l'avant-dernière enquête, réalisée il y a un an, cela représente respectivement une hausse de 15 et 14 points chez les personnes interrogées. En France, la tolérance au risque est plus élevée : 41 % des investisseurs déclarent ainsi prendre plus de risques pour réaliser les mêmes objectifs de rendement qu'auparavant. Les 59 % restants réalisent un rendement inférieur à niveau de risque constant.

Migration vers les catégories d'actifs alternatives

Dans l'ensemble, les investisseurs sondés se montrent assez sceptiques sur le climat d'investissement pour l'immobilier de bureau et de commerce. Près d'un tiers des investisseurs restent pessimistes quant à l'éventualité d'opportunités favorables pour l'immobilier de bureau dans les douze prochains mois. L'immobilier commercial est jugé plus défavorablement encore – une courte majorité de 51 % s'attend à de faibles perspectives d'investissements attractifs. Dans ce contexte, les catégories d'actifs alternatives attirent de plus en plus l'attention, puisque la moitié des personnes interrogées semblent adopter des stratégies dédiées - en raison notamment des prix élevés de l'immobilier de bureau et de commerce. Les actifs logistiques, les hôtels et les immeubles résidentiels sont les premiers bénéficiaires de cette mutation : chez les investisseurs britanniques en quête de produits d'investissement alternatifs, les bâtiments logistiques sont les plus prisés (83 % des sondés), suivis par les hôtels et les immeubles résidentiels, qui se classent tous deux à 61 %. 50% des investisseurs allemands souhaitent également se concentrer davantage sur ces trois types de biens.

Dans le cadre de ce réalignement stratégique, les produits spécialisés comme le logement étudiant et le logement social suscitent un intérêt significatif des investisseurs européens. Un quart des Français sondés, 29 % des Allemands et 67 % des Britanniques ayant défini une stratégie d'investissement alternative cherchent à acquérir du micro-logement – un sous-segment qui regroupe les logements étudiants utilisés uniquement de manière temporaire.

« Ces derniers mois, les prix élevés de l'immobilier de bureau et de commerce sur les principaux marchés ont stimulé la créativité des investisseurs, et les ont incités à adopter une vision élargie du marché. Cette évolution se fait déjà sentir dans les nouvelles idées de fonds », résume Olaf Janßen, Directeur Études et Recherches immobilières chez Union Investment Real Estate GmbH à Hambourg.

Le climat d'investissement également affecté par le contexte politique

L'élection présidentielle française et les préparatifs du Brexit par le gouvernement britannique ont un impact tangible sur le climat de l'investissement immobilier en Europe.

61 % des investisseurs français estiment que les marchés immobiliers hexagonaux enregistrent, sur les douze prochains mois, une meilleure performance sous le nouvel exécutif que ce qui était annoncé avant l'élection. 48 % d'entre eux pensent, en outre, que

l'économie ira sensiblement voire beaucoup mieux d'ici un an, alors que dans les trois pays sondés réunis, seules 30 % des personnes interrogées partagent cet avis.

Au Royaume-Uni, les investisseurs immobiliers s'attendent à une grande stabilité économique pour le pays dans les 12 prochains mois. 49 % anticipent une situation plus ou moins inchangée, tandis que 46 % prévoient une amélioration. Pourtant, le paramètre concernant les « attentes » de l'indice du climat d'investissement pour les marchés au Royaume-Uni atteint un niveau historiquement bas, à seulement 42,5 points (il s'agit d'ailleurs de la valeur la plus basse enregistrée par l'étude). Ainsi, en dépit de la perspective de stabilité économique, les investisseurs européens continuent d'adopter une position plus défensive au Royaume-Uni. « *L'exemple du Royaume-Uni montre clairement que l'incertitude politique autour du Brexit continue de dominer les données de la situation économique générale* », poursuit Olaf Janßen. « *Parallèlement, certains investisseurs européens sont déjà revenus sur les marchés britanniques et y trouvent des conditions adaptées aux nouveaux investissements, sous réserve d'accepter des risques plus élevés.* »

Vision globale : la France devant l'Allemagne et le Royaume-Uni

L'étude d'Union Investment, menée deux fois par an, propose un indice du climat de l'investissement immobilier pour les principaux marchés européens, et permet ainsi de suivre les principales tendances. La présente étude confirme une grande stabilité du marché allemand, avec une légère tendance à la hausse. Par rapport à la dernière étude, réalisée il y a six mois, le climat d'investissement en Allemagne s'améliore de 1,2 points pour s'établir à 67,7. La France enregistre une hausse encore plus importante : depuis l'avant-dernière étude, effectuée il y a un an, l'indice augmente de 3,3 points pour atteindre un pic actuel de 70,3. Au Royaume-Uni, le climat d'investissement se stabilise depuis la dernière étude en date, fortement impactée par les ramifications du Brexit, pour s'établir, après une légère augmentation, à 61,4 points.

À propos de l'enquête d'Union Investment

Union Investment a lancé son Indice du climat d'investissement des investisseurs immobiliers européens en 2005. Cette enquête est réalisée tous les six mois depuis le printemps 2008. L'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 mai et juillet 2017 avec 168 sociétés immobilières et investisseurs immobiliers institutionnels en Allemagne (n=65), en France (n=56) et au Royaume-Uni (n=47).

Service de Presse Union Investment Real Estate France

Treize Cent Treize : 01 53 17 97 13

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

Aurélié Caron : a.caron@treizecenttreize.fr

Union Investment Real Estate GmbH

Simon Sahn

Immobilien Marketing, Kommunikation

Union Investment Real Estate GmbH

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg

Tel. +49 (0)40 349 194 054

Email: simon.sahn@union-investment.de

Internet: www.union-investment.de/realestate