

Nov. 2022

La Note by PERIAL AM

TROISIEME TRIMESTRE 2022

UN TRIMESTRE DE TRANSITION POUR L'ÉCONOMIE ET L'IMMOBILIER

Une économie européenne qui fléchit mais ne rompt pas

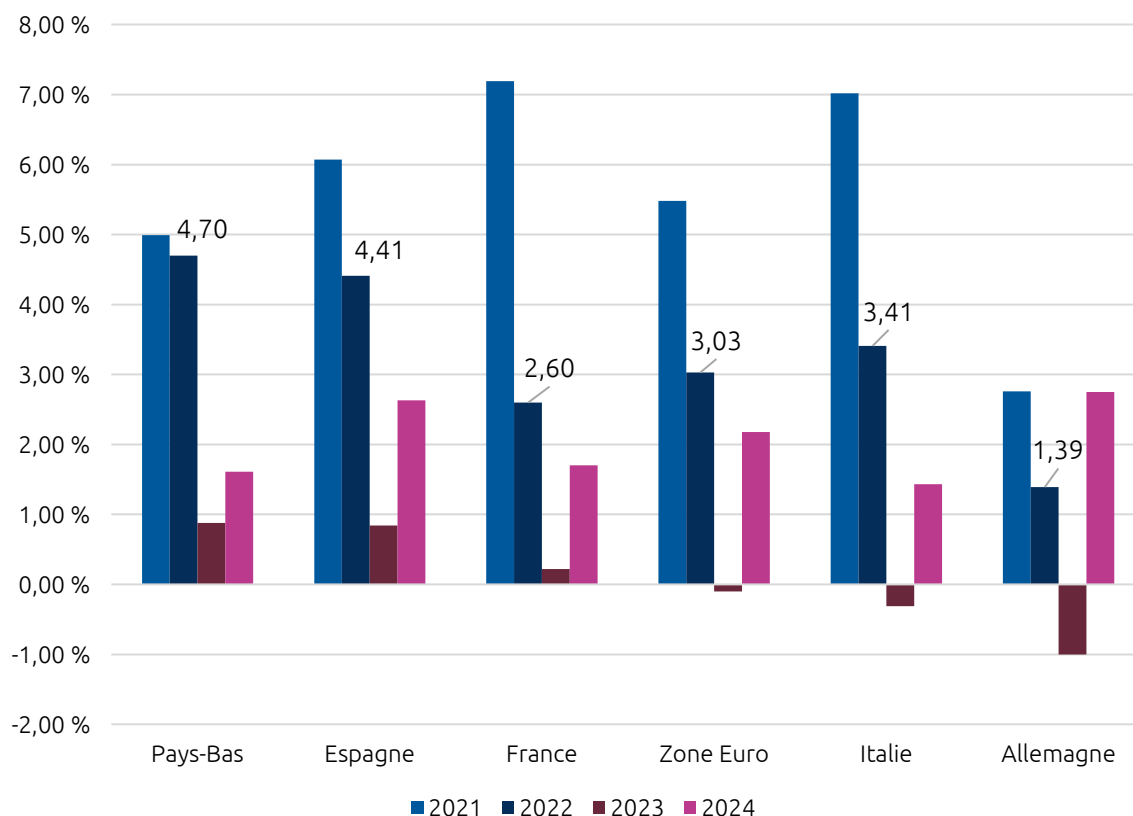
Selon les premières estimations d'Eurostat publiées le 31 octobre, la croissance serait restée positive dans la Zone Euro au troisième trimestre 2022 malgré un environnement économique relativement pessimiste. Contre toute attente, l'Allemagne n'est pas entrée en récession ce trimestre et a même connu un regain de croissance, portée par une consommation des ménages restée dynamique malgré les hausses de prix et par une amélioration de l'approvisionnement en matières premières pour la production de biens de consommation. Le PIB a également progressé dans les autres principales économies de la zone, en France, en Espagne et en Italie, profitant toujours du rebond post-Covid du secteur des services (tourisme, restauration, etc.).

Malgré ces notes positives, le ralentissement économique reste indéniable en Zone Euro, avec une croissance de +0,2% au T3 2022 contre +0,8% au T2 2022, et pourrait se traduire par une contraction de l'activité au dernier trimestre 2022 et au début de l'année 2023. Le niveau

d'inflation, qui a battu un nouveau record en octobre pour le douzième mois consécutif, devrait finir par faire reculer la consommation des ménages malgré les aides gouvernementales. Par ailleurs, les entreprises pourraient limiter leur production dans les mois à venir face à la hausse des coûts de l'énergie. Dans ce contexte, la Banque Centrale Européenne poursuit sa politique de remontée des taux directeurs pour ralentir la dynamique inflationniste, affectant toutefois au passage l'accès au financement des Etats, des entreprises et des ménages, ce qui pèse sur la croissance.

Les économies européennes réagiront différemment dans ce nouvel environnement alors que la politique commune et les accords trouvés à l'échelle de l'UE ne gommeront pas la diversité des profils économiques des pays et des décisions prises par les gouvernements en matière d'accompagnement des entreprises et des ménages.

Prévision de croissance annuelle du PIB par pays (%)



Source : Oxford Economics, données traitées par PERIAL AM – 2 novembre 2022

⁽¹⁾ Eurostat, Communiqué de presse du 31 octobre 2022.

Avertissements : Les performances du passé ne préjugent pas des performances du futur.

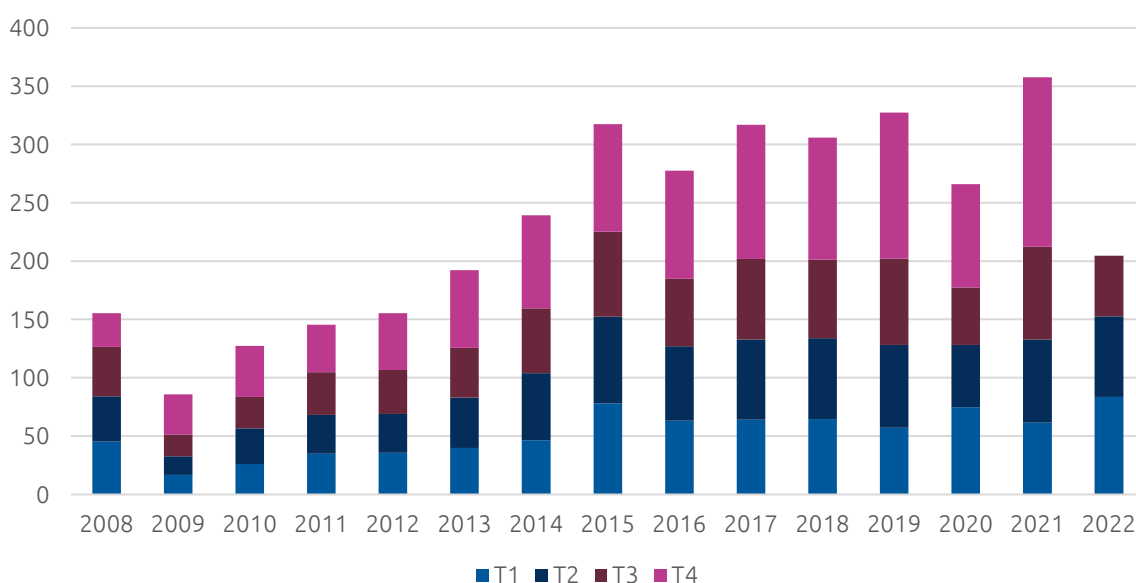
Visuel immeuble : Marseille (13) - La Marseillaise. Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions du futur.

Un marché de l'investissement européen en demi-teinte

Avec plus de 52 milliards d'euros investis au T3 2022 selon RCA, portant le total à 9 mois à près de 205 milliards d'euros, le marché de l'investissement immobilier en Europe toutes typologies confondues ralentit après un début d'année

record. Si le troisième trimestre est généralement moins dynamique, plusieurs phénomènes sont à commenter cette année.

Volumes d'investissement trimestriels en Europe – toutes typologies (Milliards €)



Source : RCA, données traitées par Perial AM – 2 novembre 2022

Tout d'abord, en matière de géographie, 2022 marquera le retour en force du Royaume-Uni après 6 années difficiles en lien avec le Brexit et la pandémie de Covid-19. Avec près de 55 milliards d'euros investis sur les 9 premiers mois de l'année, le marché britannique reprend sa place de premier marché européen et distance l'Allemagne qui ne totalise que 35 milliards d'euros après une année 2021 record. La France conserve sa troisième place avec près de 25 milliards d'euros investis, un volume en progression de 20% par rapport à la même période l'année dernière.

Côté typologie, les volumes investis bureaux retrouvent le niveau de leur moyenne quinquennale, soit environ 66 milliards d'euros pour les trois premiers trimestres. La

part des bureaux se stabilise pour représenter un tiers des volumes investis. La logistique devance de justesse le résidentiel qui avait connu une année 2021 exceptionnelle par le nombre de produits disponibles à l'acquisition sur le marché. A noter également, les 27 milliards d'euros investis en commerce, soit le meilleur début d'année depuis 2018 pour cette typologie dont s'étaient détournés de nombreux investisseurs.

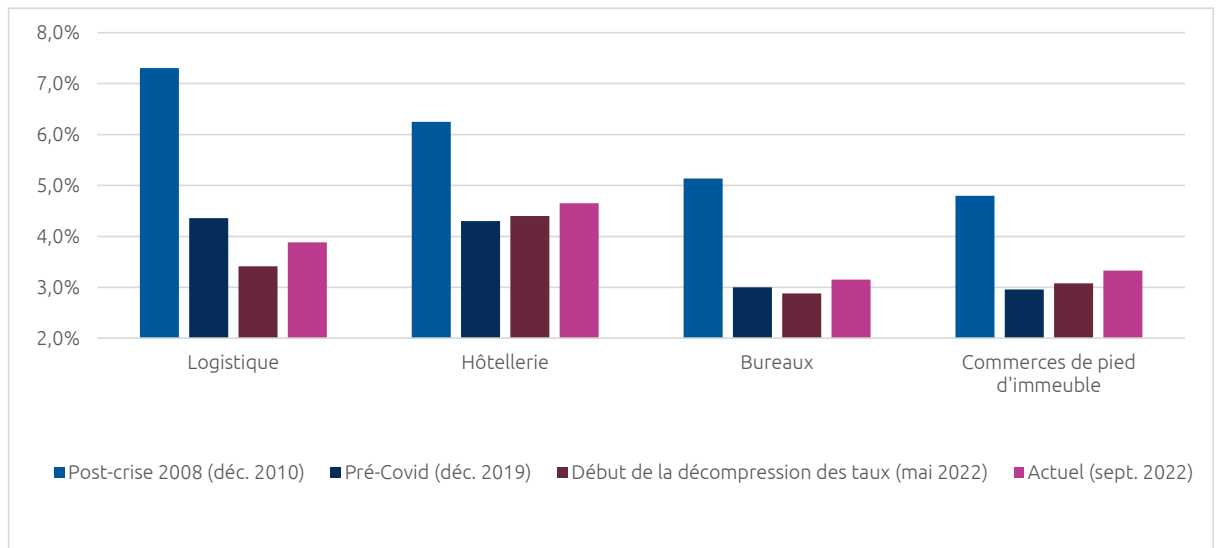
Le dernier trimestre 2022 et le début d'année 2023 devraient toutefois être marqués par un ralentissement des transactions à l'investissement en Europe, dans un contexte d'accès difficile au financement et d'incertitude quant à l'évolution des prix à court terme.

Une remontée significative des taux de rendement prime ce trimestre

Le principal événement sur le marché de l'investissement ce trimestre a été la dynamique de revalorisation qui a concerné la majorité des typologies. En effet, face à la concurrence des autres produits financiers et l'augmentation des coûts de financement, les taux de rendement prime pour l'immobilier ont progressé ces derniers mois. Cette remontée, inévitable au regard de celle observée pour les taux souverains, a été plus ou moins marquée selon les typologies.

En effet, après avoir connu une compression spectaculaire ces dernières années et en particulier depuis la pandémie, les actifs logistiques ont connu la remontée des taux la plus forte depuis le mois de mai 2022. Cette dernière s'élève à environ 50 points de base sur la période en moyenne en Europe, contre environ 25 points de base pour les bureaux, l'hôtellerie et les commerces de pied d'immeuble.

Taux de rendement prime par typologie en Europe (% , moyenne 5 pays)



Source : CBRE, données traitées par Perial AM – 2 novembre 2022

La plupart des agents s'accorde à dire que cette dynamique de décompression des taux devrait se poursuivre dans les mois à venir. Par ailleurs, les perspectives de ralentissement

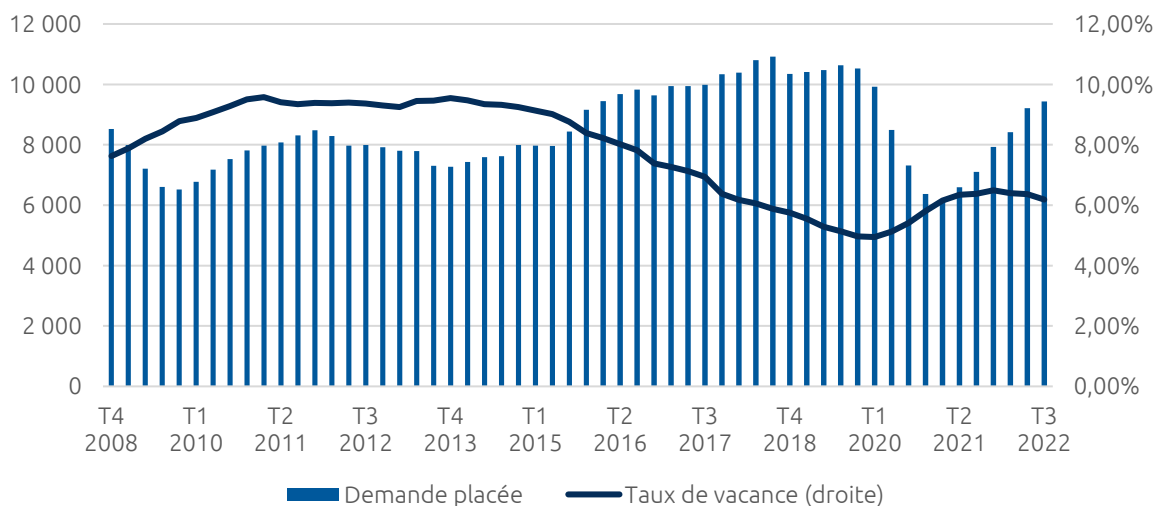
de l'économie devraient pousser les investisseurs à être plus prudents dans leurs décisions d'investissement.

Une demande pour les surfaces de bureaux toujours en hausse

Fort de ses bons fondamentaux à l'entrée du choc induit par la pandémie de Covid-19, le marché des bureaux a rapidement rebondi malgré des changements structurels évidents comme la démocratisation du télétravail partiel en Europe. Ainsi, à l'aube d'une nouvelle secousse économique attendue dans les prochains mois, la demande utilisateur dans les principaux marchés européens reste relativement élevée et les taux de vacance relativement bas. La construction de nouvelles surfaces, ralentie par la hausse des coûts de construction et la prudence des investisseurs pour les lancements de chantier sans signature de bail au préalable, a permis au marché de se rééquilibrer.

Le ralentissement de l'économie pourrait entraîner une stagnation de la demande de la part des utilisateurs qui devraient continuer à favoriser les immeubles modernes les mieux placés et répondant aux derniers critères environnementaux.

Demande placée (milliers m²) et taux de vacance (%) - Europe 25 marchés



Source : CBRE, données traitées par Perial AM – 2 novembre 2022

NOS CONVICTIONS CHEZ PERIAL ASSET MANAGEMENT

Face au ralentissement attendu du marché dans les prochains mois, nous sommes confiants sur la capacité de nos portefeuilles à faire preuve de résilience. Notre politique active d'asset management menée à bien ces dernières années, qui repose à la fois sur une stratégie de cessions des actifs présentant le moins de potentiel de création de valeur et qui met l'accent sur les investissements ESG, nous a déjà permis de passer la crise de la Covid-19 et devrait rester pertinente pour le choc à venir. Par ailleurs, nous sommes convaincus que ce marché mouvant peut offrir de belles opportunités alors que certains acteurs seront moins actifs à l'acquisition.

En tant que fonds de distribution, avec des produits ayant atteint une taille critique et faisant preuve d'une grande diversité à la fois en termes de géographie, de typologies de locataires et de secteurs, nos principaux indicateurs de performance devraient rester orientés positivement.

VOS INTERLOCUTEURS



Laetitia BERNIER
Directrice Commerciale
et Marketing



Laurent BOISSIN
Directeur du Fund
Management et Investisseurs
Institutionnels

AVERTISSEMENTS

Les éléments contenus dans ce document qui ne constituent pas des faits avérés sont basés sur les attentes, estimations, conjectures et opinions actuelles de PERIAL Asset Management. Des risques avérés et non avérés, ainsi que des incertitudes, sont associés à ces éléments et il convient en conséquence de les apprécier en fonction de ces facteurs de risques. A moins qu'il en soit expressément prévu le contraire, l'ensemble de l'information contenu dans ce document est à jour au 4 novembre 2022. Sauf dans les cas prévus à par la loi, ni PERIAL Asset Management, ni ses conseils, ou leur affiliés, dirigeants, représentants légaux, ou employés, ne confèrent de déclaration et garanties quant à l'exactitude, à la précision ou à l'exhaustivité du contenu de ce document, et n'assume aucune responsabilité de quelque nature que ce soit à ce titre, pour tout type de préjudice ou de perte susceptible de résulter d'une omission, inexactitude ou son caractère inapproprié à la situation de l'investisseur. Les récipiendaires reconnaissent que les circonstances sont susceptibles de changer et que le contenu de ce document peut en conséquence ne plus être à jour, sans pour autant que PERIAL Asset Management, ses conseils, ou leur affiliés, dirigeants, représentants légaux, ou employés, aient l'obligation de mettre à jour cette information.

Plus
d'informations :
perial.com





Plus de
500
immeubles
en portefeuille



Plus de
50 000
associés



6,1 Mds €
d'actifs sous gestion



Plus de
1400
entreprises locataires

Nos solutions d'épargne

Pf^{GRAND PARIS}

Pf^O

Pf^{O₂}

Pf^{HOSPITALITÉ EUROPE}



Données au 30/09/2022

Photo immeuble : Nanterre (92) - West Park 2