



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Février
2023

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

La Note by PERIAL AM

QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

2023 : une année d'ajustements et synonyme d'opportunités

Une économie européenne résiliente fin 2022 mais une faible croissance attendue pour 2023

2022 aura été une année de contrastes pour l'économie de la Zone Euro avec des premiers mois extrêmement dynamiques, portés par le rebond post-pandémie, et un ralentissement net au second semestre sur fond de pic d'inflation et de crise de l'énergie. L'économie européenne a toutefois évité d'entrer en récession au T4 2022 avec une croissance du PIB qui est restée positive. Différentes mesures prises à l'échelle de l'Union européenne et des Etats, couplées à des températures clémentes, ont ainsi permis de limiter les conséquences de la hausse des coûts de l'énergie sur l'activité : mesures fiscales, coordination internationale pour l'achat de matières premières, plans de sobriété, etc.

Pour 2023, les prévisions de croissance annuelles ont été également revues à la hausse par Oxford Economics à 0,38%. La Zone Euro ne devrait toutefois pas échapper à une contraction de son économie au T1 2023 alors que

la production industrielle reste faible, notamment en Allemagne, et que la consommation des ménages, minée par l'inflation, continue de se tarir. Si le pic de hausse des prix semble avoir été atteint au quatrième trimestre 2022, l'inflation devrait rester à des niveaux élevés, supérieurs à 5% sur l'année 2023. La bonne santé du marché de l'emploi, avec un taux de chômage qui enregistre un nouveau point bas à 6,60% au T4 2022, et la baisse des coûts de l'énergie, qui devrait se répercuter sur les autres biens, pourraient soutenir un retour de la consommation en deuxième partie d'année.

A noter toutefois que les bons chiffres de croissance de la fin d'année 2022 et la persistance de l'inflation devraient encourager la BCE à poursuivre la politique de remontée des taux, avec des répercussions potentielles sur le marché de l'immobilier.

Prévision de croissance trimestrielle du PIB en Zone Euro (%) - Scénario de novembre 2022 vs scénario de février 2023



Source : Oxford Economics, données traitées par PERIAL AM – 13 février 2023

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 rebond du marché de l'investissement arrêté net par la remontée des taux

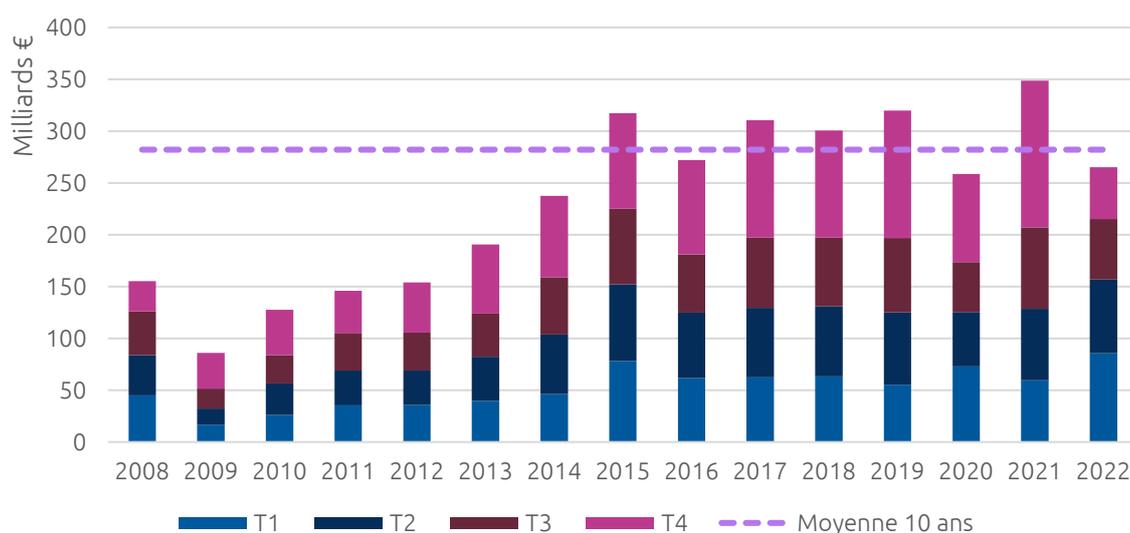
Jusqu'au troisième trimestre, le marché de l'investissement en Europe affichait des volumes qui auraient pu permettre d'enregistrer un nouveau record en 2022, le quatrième trimestre a matérialisé les incertitudes évoquées depuis le printemps. Avec 50 milliards d'euros investis au T4, le marché a montré un niveau d'activité équivalent à celui du T3 2020, période de pandémie mondiale. L'année 2022 enregistre un total de 265 milliards d'euros investis contre 350 milliards en 2021 et 280 milliards en moyenne ces 10 dernières années.

Outre les incertitudes économiques qui ont pu effrayer certains investisseurs, le marché de l'immobilier a souffert d'une hausse des coûts de financement. L'accès à la dette plus contraint a ainsi limité les capitaux à investir, et a tiré vers le haut les exigences en matière de rentabilité, afin d'absorber le coût de la dette. A l'image des taux

directeurs, les taux de rendement immobiliers prime ont connu une remontée rapide, d'une ampleur qui diffère toutefois selon les typologies : +70 points de base pour les bureaux en moyenne en Europe⁽¹⁾ contre 105 points de base pour la logistique par exemple.

Les volumes investis ne devraient pas rebondir en 2023 alors que l'environnement économique et monétaire devrait rester relativement sinueux. L'anticipation d'une remontée des taux immobiliers dans les mois à venir encourage par ailleurs certains acteurs à rester attentistes et à patienter jusqu'à la stabilisation des prix. A contrario, le réajustement rapide des marchés immobiliers et la compétition moins forte à l'acquisition sont créateurs d'opportunités pour les investisseurs capables d'acheter 100% en fonds propres, tels que les SCPI.

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



Source : RCA, données traitées par Perial AM – 13 février 2023

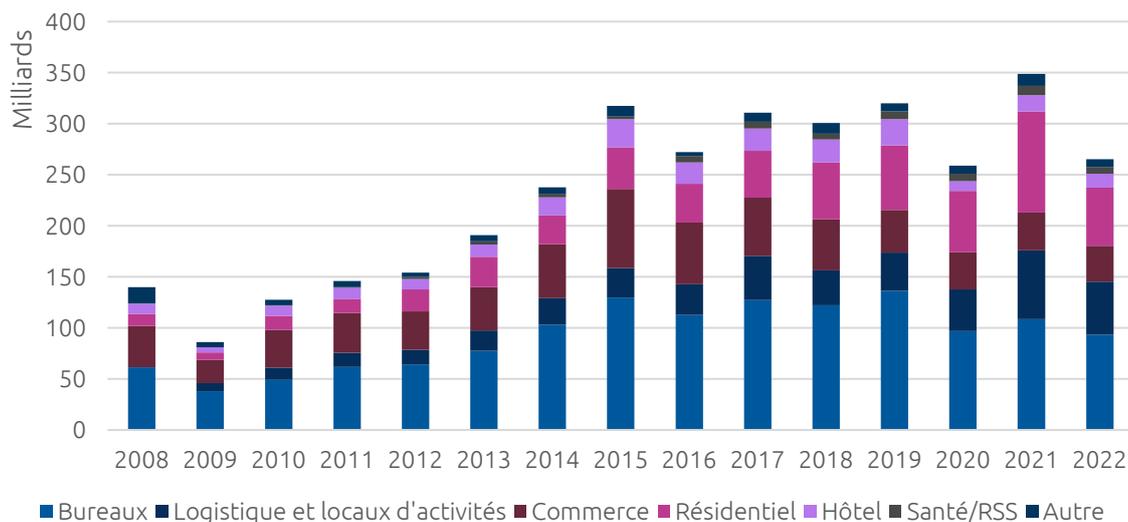
Des dynamiques sectorielles à observer sur le long terme

A l'image des données économiques, les résultats annuels par pays en matière de volumes investis sont très hétérogènes, mêlant à la fois une dynamique de rebond post-Covid, plus ou moins fort, en début d'année et un arrêt du marché plus ou moins brutal à partir du troisième trimestre. Ainsi, le marché allemand enregistre la baisse de volumes investis la plus spectaculaire de l'ordre de -60% par rapport à une année 2021 exceptionnelle, tandis que l'Italie et l'Espagne, qui ont retrouvé l'intérêt des investisseurs plus tard après la pandémie, affichent des évolutions positives. De la même façon, la France avec près de 35 milliards d'euros investis progresse de +12% par rapport à une année 2021 en demi-teinte.

A l'échelle des typologies, on observe une baisse généralisée des volumes avec une évolution par rapport à l'année dernière à resituer dans des dynamiques de long terme pour chaque typologie. Ainsi, si le résidentiel et la logistique montrent les baisses annuelles les plus importantes, les deux typologies restent sur des niveaux bien supérieurs à ces dix dernières années avec plus de 50 milliards d'euros investis chacune. A contrario, le commerce enregistre la baisse la plus faible par rapport à 2021 (-5%) mais aussi la plus importante par rapport à sa moyenne 10 ans (-30%). Enfin, avec près de 93 milliards d'euros investis, le bureau reste la typologie prédominante avec toutefois une baisse des volumes d'environ 15% par rapport à 2021 et sa moyenne décennale.

⁽¹⁾ 12 pays : Allemagne, Autriche, Belgique, Espagne, France, Irlande, Italie, Pays-Bas, Pologne, Portugal, Royaume-Uni, Suède

Volumes d'investissement par typologie en Europe (Milliards €)



Source : RCA, données traitées par Perial AM – 13 février 2023

En 2023, les investisseurs devraient rester fidèles à leur objectif de diversification affiché ces dernières années, en particulier dans un contexte de recherche de rendements plus élevés, mais pourraient se heurter au manque de produits disponibles. Côté bureaux, la remontée des taux dans les marchés même les plus core devrait stimuler l'intérêt des investisseurs soucieux de saisir de bonnes opportunités.

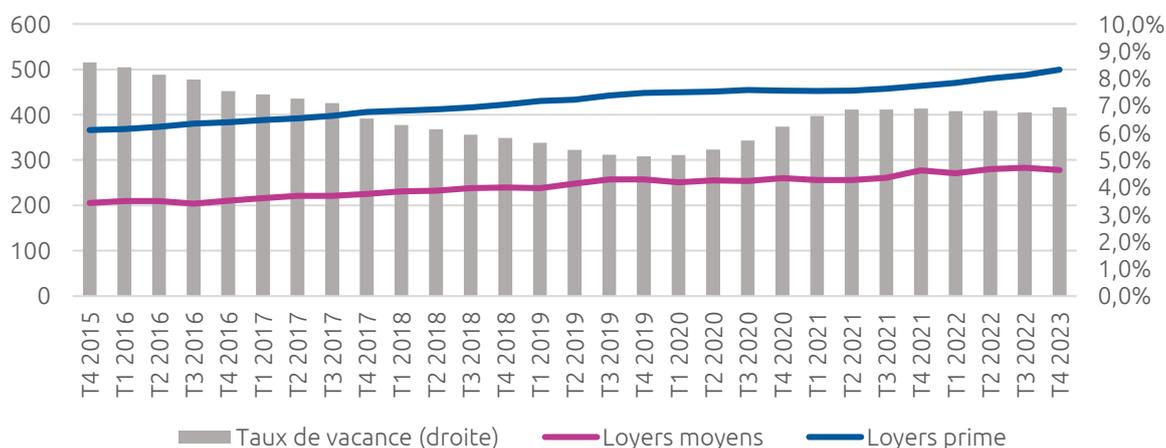
Un marché utilisateur qui s'est stabilisé en 2022

Près de trois ans après la remise en question du bureau lors de la pandémie, le rebond de la demande en 2022 avec plus de 9 millions de m² placés a démontré que l'immobilier reste un outil de choix au service des entreprises. Le taux de vacance à l'échelle des 11 principaux marchés de la Zone Euro s'est ainsi stabilisé autour des 7%, illustrant que les prises à bail recensées cette année ne sont pas synonymes uniquement de déménagements pour libérer des surfaces. L'instauration d'un marché à deux vitesses, avec d'une part les secteurs et immeubles prime, et d'autre part les immeubles moins qualitatifs ou situés dans des zones de

report, s'est toutefois renforcée comme en témoigne l'envolée des valeurs locatives prime cette année alors que les loyers moyens stagnent.

En 2023, la demande placée pourrait reculer en raison du ralentissement économique avec des valeurs locatives pour les meilleurs actifs qui resteront certainement portées par la forte compétition pour les produits prime et l'indexation des baux en place. Cette dernière devrait continuer de tirer vers le haut les revenus locatifs alors que les niveaux d'inflation resteront élevés en 2023.

Evolution des loyers prime et moyens (€/m²/an) et du taux de vacance (%) - Europe 11 marchés



Source : CBRE, données traitées par Perial AM – 13 février 2023

NOTRE SENTIMENT CHEZ PERIAL ASSET MANAGEMENT

L'année 2022 a introduit un nouvel environnement monétaire et financier qui devrait perdurer en 2023 et qui se caractérise principalement par le retour des taux directeurs et de financement largement positifs. La remontée rapide des taux de rendement immobiliers constitue un défi pour le patrimoine sous gestion avec un travail d'asset management plus complexe pour accompagner la mutation des immeubles vers les nouvelles attentes des utilisateurs notamment en matière de services et de critères ESG. A l'acquisition, ce nouvel environnement est source d'opportunités pour les acteurs en mesure de mener une analyse fine sur des segments de marché très variés et d'anticiper le point bas à venir.

Cette année a entièrement démontré que les immeubles de bureaux répondant aux trois priorités des entreprises - accessibilité, environnement économique propice

à leur activité et critères ESG, qui sont aujourd'hui incontournables - continuent de se montrer indispensables et à trouver des locataires. Côté typologies diversifiantes, le ralentissement économique à venir ne remet pas en cause des dynamiques structurelles de long terme et porteuses : nouveaux besoins en matière de logements pour répondre à des publics spécifiques (seniors, étudiants, actifs mobiles, etc.), importance croissante de la santé et du bien-être, poursuite du développement du tourisme, etc.

Nous restons par ailleurs convaincus que l'ESG s'affirmera comme un thème dominant à la fois pour les utilisateurs et les investisseurs et nous la plaçons plus que jamais au centre de notre stratégie d'investissement et de gestion d'actifs.

VOS INTERLOCUTEURS



Laetitia BERNIER
Directrice Commerciale
et Marketing



Laurent BOISSIN
Directeur du Fund
Management et Investisseurs
Institutionnels

AVERTISSEMENTS

L'information contenue dans ce document ne tend pas à être complète et vous est livrée sous réserve de l'information qui vous sera communiquée, ou à laquelle vous aurez accès, ultérieurement. En outre, ce document ne prend pas en compte les objectifs d'investissement, la situation financière ni les besoins particuliers du récipiendaire. Chaque récipiendaire devra mener ses propres études et évaluations qu'il estimera nécessaires sur la base de ce document. 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 14 février 2023. 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. Visuels immeuble : Christophe Meireis - tous droits réservés.

Plus
d'informations :
perial.com





PERIAL

ASSET MANAGEMENT



Près de
500
immeubles
en portefeuille



Plus de
57 000
associés



6,3 Mds €
d'actifs sous gestion



Plus de
1400
entreprises locataires

Nos solutions d'épargne

Pf **GRAND PARIS**  *Pf* **O**

Pf **O₂**  *Pf* **HOSPITALITÉ EUROPE** 

 **PERIAL
EURO
CARBONE** 

Données au 31/12/2022
Nanterre (92) - West Park 2