

Patrizia publie son analyse des marchés européens de l'immobilier commercial

PATRIZIA: Le montant des capitaux à investir devrait être l'indicateur immobilier le plus observé en 2018

- ♦ Le désengagement progressif de la Banque Centrale Européenne va peser sur le montant des capitaux à investir et, par conséquent, sur les prix de vente
- ♦ L'évolution des loyers commerciaux «prime» montre que même les meilleurs emplacements ne sont pas à l'abri des perturbations
- ♦ La pression sur les prix et les loyers va se poursuivre, liée aux allocations de capitaux en recherches de rendements

Augsbourg, le 21 mars 2018. PATRIZIA Immobilien AG avertit que le montant des capitaux à investir sera l'indicateur que les investisseurs institutionnels devront surveiller au cours des prochains trimestres, ainsi que le révèle l'édition 2018 de l'étude annuelle des marchés européens de l'immobilier commercial « PATRIZIA INSIGHT ». Selon ce rapport, le désengagement progressif de la Banque Centrale à travers l'Europe aura une influence cruciale sur les fonds disponibles pour l'investissement et, in fine, sur les prix des différents marchés, avec un impact majoré pour les profils d'investissements non « Core » ou pour les marchés de niche qui, au cours des dernières années, ont connu de forts afflux de capitaux provenant d'investisseurs en recherche de rendements.

Marcus Cieleback, Directeur de la Recherche chez PATRIZIA, ajoute : « *Si beaucoup d'investisseurs se sont concentrés jusqu'ici, à juste titre, sur les taux de capitalisation et les taux d'intérêt, nous pensons que le point d'attention des prochains trimestres sera le montant des fonds en recherche d'investissements sur les différents marchés. Nous allons aborder une période durant laquelle nous allons voir un renforcement de l'attention portée aux revenus locatifs, alors que les taux d'intérêt demeureront bas et que la compression des taux de capitalisation restera la norme. Tout cela dans un contexte de considérable amélioration de l'économie mondiale et de perspectives à court terme qui semblent les meilleures depuis longtemps. Nous n'envisageons donc pas de changements majeurs dans la valorisation des actifs de qualité compte tenu des solides fondamentaux économiques. Le principal défi aujourd'hui en Europe est d'obtenir l'accès à des produits adaptés et de disposer de l'expertise requise pour évaluer les revenus potentiels, alors que les stratégies d'investissement dans l'immobilier se sont élargies. Ceux qui seront à même de relever ces défis réussiront leur développement.* »

Dans ses conclusions, l'étude fait également ressortir les constats et prévisions suivants :

- Même si la solide demande et les relativement faibles développements neufs devraient maintenir le contexte favorable pour les deux ou trois années à venir, la situation actuelle des cycles des marchés de l'immobilier de bureaux en Europe rend essentielle la compréhension des changements de dynamique de croissance des valeurs locatives de chaque marché dans l'élaboration d'une stratégie d'investissement en Europe.
- La numérisation et le e-commerce sont les nouveaux paradigmes du commerce de détail. Les évolutions des différents loyers « prime » font apparaître que même les meilleurs emplacements en centre-ville ne sont pas à l'abri des bouleversements en cours. Les investisseurs devront adapter leurs stratégies à ce nouvel environnement.
- Le marché de l'investissement en immobilier commercial a connu une baisse des volumes pour la deuxième année consécutive, le fort appétit pour les investissements dans l'immobilier européen ayant conduit à une réduction de l'offre disponible. Dans ce contexte, les investisseurs doivent être conscients que la recherche de produits d'investissement ne justifie pas de compromis sur la localisation, ni sur la qualité des actifs.

Communiqué de Presse

- Le calendrier et le mode opératoire de la « normalisation » de la politique monétaire restent des « inconnues connues », et la prolongation de la politique monétaire expansionniste en cours devrait poursuivre son soutien à la croissance européenne. En conséquence, si les investisseurs comprennent à la fois les classes d'actif et les implantations, principaux moteurs de l'activité d'investissement en dehors des principaux marchés, la situation des grands centres urbains ne sera pas la seule à s'améliorer.
- Investir les fonds disponibles sur des actifs produisant les rendements attendus restera le défi principal de nombreux acteurs institutionnels. La pression sur les prix et les loyers devrait en conséquence se poursuivre, et le rendement global des cinq prochaines années proviendra principalement des revenus locatifs, ce qui aura pour effet de le ramener considérablement en deçà des niveaux observés ces dernières années.

PATRIZIA Immobilien AG :

PATRIZIA intervient depuis plus de 30 ans en tant qu'*investment manager* sur les marchés immobiliers européens. L'offre de services de PATRIZIA comprend l'acquisition, la gestion, la valorisation et la revente d'actifs immobiliers résidentiels et commerciaux, par l'intermédiaire de ses propres plateformes d'investissement réglementées. Comptant parmi les principaux prestataires européens d'investissement en immobilier, PATRIZIA constitue un partenaire reconnu aussi bien pour les grands investisseurs institutionnels que pour les investisseurs privés issus des principaux pays d'Europe. Une fois les récentes opérations de croissance externe - acquisitions d'*investment managers* en immobilier - débloquées, PATRIZIA gèrera près de 40 milliards d'euros d'actifs immobiliers, principalement en tant que gérant de portefeuille pour le compte de compagnies d'assurances, de fonds de pension, de fonds souverains, de caisses d'épargne et de banques mutualistes, mais également en tant que co-investisseur. Pour plus d'information, rendez-vous sur www.patrizia.ag.

Contacts :

Carol Galivel,
Galivel & Associés (France)
01 41 05 02 02
galivel@galivel.com

Andreas Menke
Group Head of Corporate Communications
Phone: +49 (0) 821 5 09 10-6 55
andreas.menke@patrizia.ag