

# NIVEAU RECORD POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER MONDIAL EN 2018 ANALYSES ET PROJECTIONS POUR 2019

*par Magali Marton, Directrice du Département Recherche de Cushman & Wakefield France,  
et Nils Vinck, Directeur du Département Capital Markets Cushman & Wakefield France*



**L**es volumes des transactions immobilières ont été les plus élevés jamais enregistrés, avec 1 750 milliards de dollars au niveau mondial en 2018 : un bond de 4 % en glissement annuel par rapport aux 1 680 milliards de dollars enregistrés en 2017, selon les dernières données transmises par le conseil international en immobilier d'entreprise Cushman & Wakefield dans sa dernière étude : « *Global Investment Atlas 2019* » qui analyse les tendances mondiales en investissement en 2018, et anticipe les perspectives du marché pour 2019.

Selon nos prévisions, ces niveaux record d'investissement vont se maintenir en 2019 - autour de 1 750 milliards de dollars - les investisseurs à la recherche d'opportunités ciblant davantage de marchés, et les vendeurs se manifestant en fonction de leurs stratégies immobilières, de l'évolution des politiques monétaires, des tensions géopolitiques et des changements structurels. « *Global Investment Atlas 2019* » anticipe une légère progression des prix, ce qui s'explique par des rendements stables et une augmentation régulière des loyers des actifs « prime », a contrario de la compression des rendements de ces dernières années.

La conjoncture économique est plus faible que prévu il y a à peine quelques mois, tout comme les perspectives en matière d'inflation à l'échelle mondiale. En conséquence, et tant que le risque demeure élevé, la remontée des taux d'intérêt a de nouveau été reportée. L'année 2019 devrait voir une nouvelle extension du cycle immobilier, ce qui permettra aux investisseurs de réorganiser leurs portefeuilles immobiliers en prévision d'une période de croissance plus lente. Avec des revenus locatifs stables et une exposition à la croissance et à l'inflation, l'immobilier reste incroyablement attractif, et la demande en produits prime quant à elle, élevée. Il devient cependant plus compliqué de définir exactement un produit « prime » quand les stratégies des utilisateurs sont sans cesse redessinées par le e-commerce, les changements sociaux et professionnels, la faible croissance, et les contraintes en matière d'accessibilité. »

## Un panorama international complexe

L'Amérique du Nord a rattrapé ce repli de son volume d'investissement en 2017 en performant en 2018, à la fois comme cible et source d'investissement en immobilier d'entreprise, les incitations fiscales de fin de cycle aux États-

Unis ayant permis de contrebalancer la hausse des coûts d'emprunt. Bien que toutes les régions du monde aient été activement acheteuses l'an dernier, l'Amérique du Nord a constitué la seule source d'augmentation de la part totale d'investissement en immobilier d'entreprise par rapport à 2017, avec des volumes augmentant de 17,7 % en glissement annuel pour atteindre 546 milliards de dollars. Les volumes d'investissement en Amérique du Nord devraient atteindre 531 milliards de dollars en 2019, soit 3% de moins en un an. Cette baisse reflète la maturité de ce marché au niveau mondial dans le cycle immobilier, et la remontée des taux de rendement après une année 2018 exceptionnelle.

Les investissements en immobilier d'entreprise dans les zones EMEA (Europe, Moyen-Orient, Afrique) et APAC (Asie-Pacifique) ont respectivement diminué de 2% et 1% en 2018, ce dernier chiffre étant largement dû à la baisse des acquisitions de portefeuille globaux durant l'année. Les compagnies d'assurances européennes et asiatiques sont cependant en train d'augmenter leurs investissements en immobilier ; il est donc fort probable que ces deux marchés connaissent une hausse de la demande transfrontalière, notamment en Europe à court terme, et en Asie à moyen terme, les investisseurs anticipant ici des tendances démographiques porteuses.

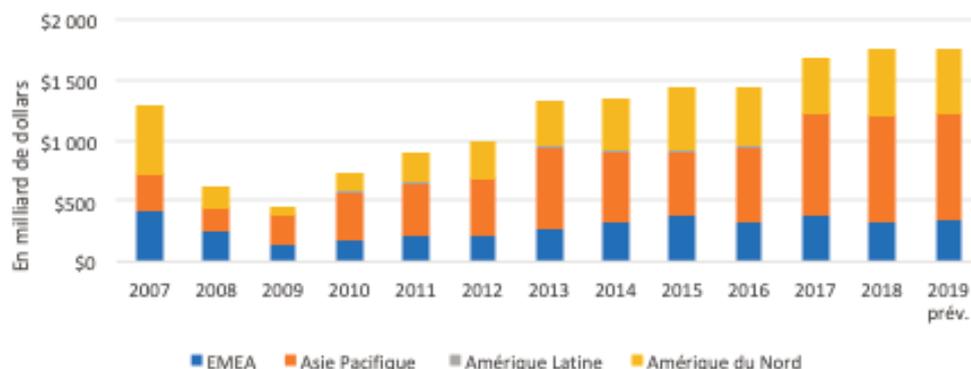
Les volumes d'investissement en région EMEA ont atteint 331 milliards de dollars en 2018, soit une chute de 11% en un an, un repli lié à une moindre activité des investisseurs nationaux et internationaux, et un nombre plus faible de cession de grands portefeuilles immobiliers. Le segment du commerce a affiché en Europe - et ce pour la troisième année consécutive - un repli (56 milliards de dollars) avec des volumes plus faibles dans la majeure partie des pays. Les transactions concernant les actifs industriels et de bureaux ont reculé, respectivement de 24,7 % et de 9,7 %,

probablement en raison d'une pénurie d'actifs à céder. En 2019, les volumes d'investissement en zone EMEA devraient atteindre 339 milliards de dollars - soit une augmentation de 2,5% comparé à 2018 - via une demande plus soutenue pour des investissements dans des villes de taille secondaire, et dans de nouveaux secteurs.

La région Asie Pacifique enregistre un nouveau record en termes de volume d'investissement avec 866 milliards de dollars actés en 2018, et une forte activité tant de la part des investisseurs nationaux que d'Asie. Si la majorité des volumes de transaction est portée par des acteurs domestiques, toutes les sources de capitaux ciblant la région Asie-Pacifique ont contribué à cette augmentation des volumes d'acquisitions. Les projets de développement ont été le segment le plus ciblé dans la région, avec 80% des volumes traités. Les records précédents ont été battus dans le secteur des actifs industriels et de bureaux, et le marché des actifs d'hôtellerie a atteint son plus haut niveau depuis la crise financière mondiale. Les volumes d'investissement en région Asie-Pacifique devraient atteindre 875 milliards de dollars en 2019, en augmentation de 1% par rapport à 2018.

Après les bouleversements politiques survenus au Brésil, au Mexique, au Costa Rica et en Colombie, et le recul des investissements lié à la dépréciation du taux de change par rapport au dollar, l'Amérique latine a enregistré en 2018 ses plus faibles volumes de transaction en près de 10 ans. Néanmoins, les volumes d'investissement devraient augmenter de 6% pour atteindre 2,4 milliards de dollars en 2019, les investisseurs opportunistes étant de plus en plus confiants dans l'avenir de ce marché. Les investisseurs de la région APAC augmentent leur présence dans la région, en recherchant principalement hôtels et terrains à bâtir. Les investissements chinois dans les infrastructures logistiques devraient se poursuivre.

Marché de l'investissement dans le Monde



**Les flux continentaux stimulent l’investissement transfrontalier**

En parallèle des tendances nationales, l’investissement immobilier transfrontalier a prospéré en 2018, augmentant de 10,7% pour atteindre 405 milliards de dollars. Ce résultat s’explique par de forts flux continentaux c’est-à-dire ceux intra-régionaux.

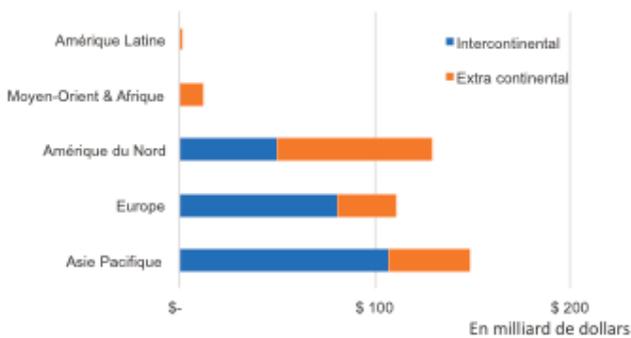
Les flux internationaux de capitaux sont de plus en plus dynamiques, toujours plus transfrontaliers et axés sur l’équilibre entre quantité et qualité, que ce soit en termes de parcs immobiliers, de rendements ou de niveaux de vie. L’abondance des capitaux destinés à l’investissement immobilier va continuer de stimuler le marché et de soutenir les prix durant 2019, mais les forces structurelles, comme le e-commerce, vont engendrer des sur-performances alors même que le cycle ralentit. Il est donc essentiel de regarder au-delà des moyennes de marché, afin d’analyser en détail le marché local, l’opération, le vendeur, le prêteur, et surtout l’utilisateur final.

Alors que les États-Unis représentaient la cible principale des investissements mondiaux en immobilier d’entreprise (45 milliards de dollars), la zone EMEA a conservé sa position historique de destination la plus recherchée par les capitaux mondiaux, un très grand nombre de villes figurant dans les dix principales cibles d’investissements transfrontaliers en attirant 53% (88 milliards de dollars) de l’investissement mondial.

Les États-Unis et le Canada ont été les principales sources de capitaux d’investissement transfrontalier, en représentant à eux deux 40% de l’ensemble des flux d’investissements étrangers l’an dernier (125 milliards de dollars). Les capitaux allemands ont occupé la troisième place avec 26 milliards de dollars. A noter qu’en dépit du renforcement des portefeuilles continentaux des investisseurs britanniques, les flux d’investissement transfrontaliers français ont dépassé pour la première fois ceux du Royaume-Uni. La répartition des investissements transfrontaliers depuis la région Asie-Pacifique a également évolué : la Chine continentale et Hong-Kong reculent tandis que Singapour et Corée du Sud progressent.

Dans ce contexte de marché global où l’appétit des investisseurs étrangers se double d’une exigence de qualité et de diversification, le marché français a une carte à jouer : la taille de son parc, sa maturité et ses fondamentaux sains devraient soutenir l’activité des investisseurs tant nationaux qu’étrangers. Nous anticipons donc une année 2019 avec un volume d’investissement à nouveau supérieur à 30 milliards d’euros, porté par des acquéreurs venus de tous les continents. En ce début d’année 2019, ce sont les investisseurs Sud-Coréens qui créent le buzz en se positionnant sur les actifs tertiaires les plus emblématiques, marquant le marché de leur empreinte.

Origine des capitaux transfrontaliers



Destination des capitaux internationaux

