

## INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS LE MONDE : DE NOUVELLES STRATÉGIES POUR 2020

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



Dans le cadre de cet article nous avons choisi de vous proposer un tour du monde des marchés de l'investissement en reprenant les éléments marquants issus de l'étude « *Winning in Growth Cities* ». Ce rapport annuel étudie les investissements dans l'immobilier commercial à travers le monde et classe les villes en fonction de leur attrait pour les investisseurs. Ce rapport intègre des indices qui montrent les meilleures villes pour l'investissement immobilier ; l'investissement transfrontalier ; les secteurs les plus attractifs ; les sources de capitaux internationaux ; et les allocations de capitaux régionales et mondiales. Le rapport comporte également une section qui analyse les répercussions des changements climatiques sur le marché de l'investissement immobilier.

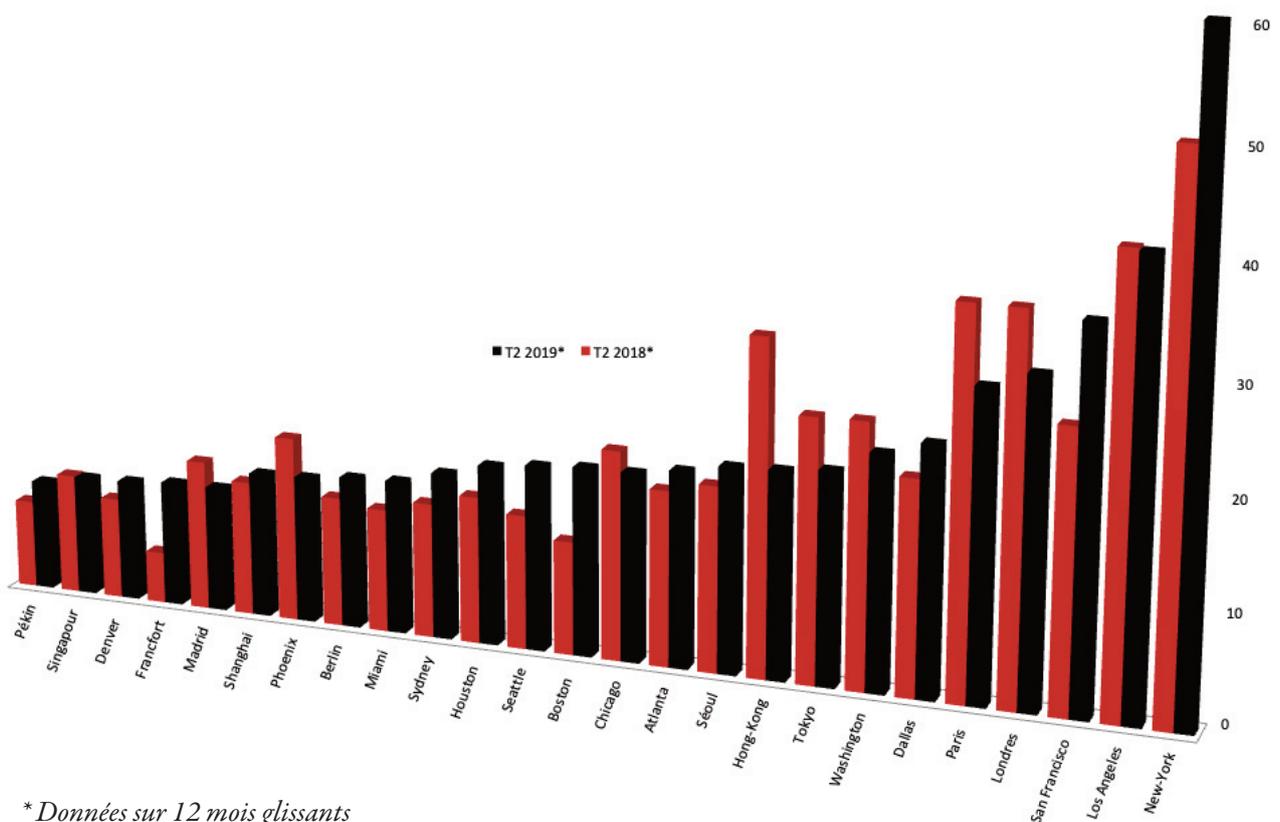
Selon les données de Cushman & Wakefield, les volumes d'investissement totaux en immobilier d'entreprise se sont stabilisés pour atteindre 1 020 milliards de dollars US, en recul de 0,7 %. Néanmoins, la demande continue d'afficher

des niveaux record et ce sont les investisseurs locaux et étrangers, et non pas des acteurs mondiaux, qui mènent cette tendance. Les prix élevés et les manques d'opportunité ont freiné l'activité des investisseurs ; ils ne sont en effet généralement pas prêts à se tourner vers des marchés plus risqués ou à faire monter encore plus les prix, compte tenu de l'incertitude qui plane sur les taux d'intérêt et la croissance au niveau mondial. Les tendances ont sensiblement différé d'un marché à l'autre : l'Amérique du Nord a enregistré une hausse de près de 13 % de son activité, sa meilleure performance en cinq ans, tandis que l'Europe et l'Asie ont vu leurs volumes chuter de 12 % et que des baisses plus prononcées ont été observées en Amérique latine (-38,5%) et au Moyen-Orient (-65,5%). Les vents contraires qui soufflent actuellement, notamment les troubles géopolitiques, continuent de peser sur les perspectives de croissance pour les mois à venir. Ils annoncent également un retour sur le devant de la scène du Quanti-

tative Easing et des taux d'intérêt négatifs. Les rendements immobiliers devraient donc bénéficier de cette conjoncture très avantageuse, et pourraient de nouveau se compresser en 2020, lorsque les investisseurs seront davantage convaincus que le cycle n'est pas encore véritablement terminé. Cependant, les acquéreurs devront rechercher de nouvelles opportunités pour leurs allocations de capital et devront pour cela, se concentrer sur les solutions alternatives et les opportunités qu'offre le marché résidentiel.

Au terme de notre analyse des volumes d'investissement par villes ou agglomérations, New York conforte sa position de première ville mondiale pour l'investissement immobilier, avec une croissance annuelle de ses volumes de 20% en un an, trustant la première place de l'indice d'investissement pour la huitième année consécutive. Los Angeles complète un podium où San Francisco se hisse à la troisième place, dépassant ainsi Londres et Paris, respectivement quatrième et cinquième.

**CLASSEMENT EXCLUSIF CUSHMAN & WAKEFIEL DES VOLUMES D'INVESTISSEMENT PAR VILLES DANS LE MONDE (OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT EXCLUES)**



\* Données sur 12 mois glissants  
 Source : Cushman & Wakefield, RCA

Les villes américaines occupent 13 des 25 premières places du classement mondial. Neuf de ces villes ont enregistré une hausse de leur volume d'investissement d'une année sur l'autre, avec Boston en tête (+ 66 %), suivie de Seattle (+38 %) et San Francisco (+35 %). Une solide demande intérieure et l'attrait persistant de ces marchés immobiliers centraux et liquides ont favorisé cette situation, compte tenu des faibles rendements offerts par les investissements alternatifs, et du faible coût des financements. L'Asie-Pacifique (APAC) concentre sept des 25 premières villes, et

Tokyo (8ème) a repris le leadership asiatique à Hong Kong. L'Europe place, quant à elle, cinq villes parmi les 25 meilleures : Londres (4ème) et Paris (5ème) en tête, tandis que Madrid s'affiche clairement comme la cible européenne à la plus forte croissance, avec des volumes en hausse de +144 %, qui lui permettent d'atteindre la 21ème place du classement mondial (et la 3ème en Europe). Dans le détail en Europe, l'Espagne bénéficie d'un intérêt croissant des capitaux internationaux grâce au rythme relativement soutenu de sa croissance. Cela rappelle aux autres pays l'im-

portance que peuvent offrir les réformes économiques et structurelles, en dépit d'une certaine incertitude politique. Sur les 25 premières villes, 16 destinations sont en croissance en termes de volume d'investissement et le total des 25 agglomérations a une fois encore surperformé avec des volumes en progression de 5 %, et une part de marché qui est passée de 53 % à 56 %, grâce à la suractivité des investisseurs sur les marchés les plus profonds et liquides.

Du côté des acheteurs transfrontaliers (-2,7% en un an pour les volumes traités), Londres est à nouveau le marché à battre. Le Brexit est ainsi considéré comme un facteur tactique sur le plan du timing et du prix et non pas comme un frein structurel à l'attrait pour ce marché. New York fait un retour en force et reprend la deuxième place, sur fond de concurrence exacerbée avec différentes villes comme Paris, Madrid et Sydney. Résultat de l'association des risques, des liquidités et d'une croissance économique constante, les villes européennes sont encore une fois les plus populaires chez les investisseurs étrangers, puisqu'elles occupent 12 places parmi les 25 cibles mondiales, suivies par sept villes aux États-Unis et six agglomérations asiatiques. Toutefois, les gains de part de marché les plus impressionnants de cette année sont survenus en Asie, notamment à Pékin, qui gagne 52 places dans le classement mondial, les investisseurs ayant identifié de nouvelles opportunités, en particulier sur les marchés affichant les perspectives de croissance les plus fortes.

Les origines de capitaux transfrontaliers dédiés à l'immobilier se sont également diversifiées au cours des douze derniers mois. Pour la quatrième année consécutive, la région APAC, avec Singapour et la Corée du Sud en tête, est restée la première pourvoyeuse de fonds dans l'ensemble,

malgré une chute des volumes traités de près de 13% et un recul de sa part de marché à 38%. À l'inverse, les capitaux nord-américains ont augmenté de 18%, ce qui permet à ce continent d'afficher une part de marché de 30 %, son plus haut niveau depuis 2015. Les capitaux sortants européens ont, quant à eux, gagné 3,3 % pour représenter 27 % de toutes les opérations d'investissement internationales.

À l'avenir, les marchés ne se différencieront plus tant par la croissance économique, en berne au niveau mondial, que par les coûts de financement, le timing et l'orientation des variations structurelles de marché, ainsi que, comme toujours, par la recherche d'opportunités sur un marché mondial où les « distressed » assets sont peu nombreux. Nous prévoyons une hausse de l'activité de fusions-acquisitions, qui augmentera également la pression sur les investisseurs afin qu'ils se diversifient pour obtenir une exposition aux « bonnes villes », et pour réduire les risques. Le secteur résidentiel sera la classe d'actifs à suivre et continuera de voir sa part de marché progresser, alors que le secteur locatif privé institutionnel poursuit sa croissance et sa maturation. Les marchés à succès en 2020 seront les plus profonds, disposant de produits d'investissement de meilleure qualité dans les villes-phares, et ceux qui aspirent à le devenir. Notons aussi la combinaison gagnante entre une gouvernance innovante d'un côté, et une attraction pour les meilleurs talents de l'autre. Dans ce contexte, Paris/Ile-de-France s'inscrit dans cette droite ligne avec un marché d'une profondeur sans égale en Europe, une ville-monde où le renouvellement urbain crée des opportunités d'investissement sur une gamme étendue d'actifs allant du traditionnel à des formes plus innovantes en particulier sur le résidentiel.

### MARCHÉS CIBLES EN INVESTISSEMENT IMMOBILIER 2019-2020 EN EUROPE

<b>Bureaux</b>	Londres, Paris, Copenhague, Munich, Francfort, Berlin, Madrid, Hambourg, Amsterdam et Bruxelles.
<b>Commerces</b>	Centres commerciaux dominants, flagships sur artères n°1 et outlets dans les marchés Core allemands et en Scandinavie, Paris, Londres, Milan, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Dublin, Amsterdam et Bruxelles.
<b>Logistiques</b>	Londres, Paris, Hambourg, Munich, Berlin, Rotterdam, Anvers et Copenhague.
<b>Actifs alternatifs</b>	Résidences seniors en Allemagne, Data centers dans les villes hub et résidences gérées (Scandinavie et Royaume-Uni).