

PERSPECTIVES IMMOBILIÈRES

Par Primonial REIM Recherche & Stratégie



Henry-Aurélien Natter
MRICS
Directeur Recherche Europe

« Si à court terme les incertitudes demeurent élevées en raison du contexte inflationniste et des tensions géopolitiques, le marché de l'immobilier dispose de fondamentaux solides. En effet, le marché bénéficiera

de ressorts puissants pour venir alimenter la demande : que ce soit la démographie avec le défi du vieillissement de la population, la métropolisation comme lieu de dynamisme économique et de création nette d'emplois ou encore le défi de la transition énergétique que l'industrie immobilière devra relever. »

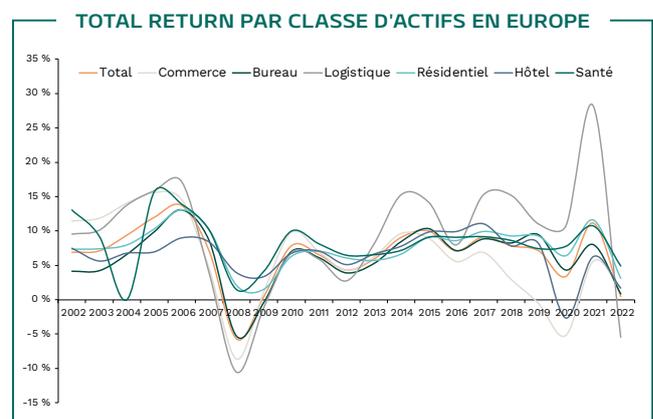
Si les risques sur les perspectives économiques en Europe sont réels (tensions géopolitiques, inflation élevée), la croissance du PIB de la zone euro est toujours attendue en hausse en 2023 (+0,8 %) et 2024 (+1,2 %). Toutefois, de nombreux indicateurs suggèrent que la dynamique demeure fragile, d'autant plus que les conditions financières et de crédit sont de plus en plus restrictives et que les politiques monétaires et budgétaires deviennent de plus en plus strictes. Des divergences importantes sont apparues entre les pays qui surperforment et ceux qui sont rentrés en récession technique.

Mois après mois, l'indice des prix à la consommation de la zone euro a confirmé un processus de désinflation. En raison de cette dynamique, il est raisonnable de penser que les taux de la BCE se rapprochent de leur point haut. Toutefois, après la poursuite de la hausse additionnelle de juillet, d'autres hausses, même limitées, ne doivent pas être exclues dans les mois qui viennent. D'autant plus que, paradoxalement, une résilience trop forte des économies pourrait conduire les banques centrales à vouloir relever leurs taux de façon plus importante. Pour l'heure, le consensus demeure sur un cycle de hausse des taux qui approche de sa fin et une inflation qui devrait se résorber progressivement pour revenir vers les 2 % dans les prochaines années.

L'inflation élevée, une croissance économique faible et des taux obligataires hauts ont entraîné des conséquences sur la valorisation immobilière à court terme. Nous pensons que sur les six premiers mois de 2023 le marché a déjà réalisé une bonne partie des corrections anticipées pour cette année, même si quelques corrections peuvent encore avoir lieu avant de commencer un nouveau cycle, synonyme d'opportunités. Les corrections de valeur qui pourraient avoir lieu dans les différents marchés européens vont créer des points d'entrée attractifs pour les investisseurs une fois les taux de rendement

à l'acquisition stabilisés. L'avantage sera aux acteurs disposant de liquidités pour saisir les opportunités de marché.

L'un des principaux risques que nous avons identifiés concerne le risque de liquidité. En effet, certains acteurs, principalement les foncières, ont accumulé des dettes importantes ce qui pourrait les contraindre à vendre en cas de complications lors du refinancement. Il convient de rajouter une inflation persistante comme autre risque. En effet, dans cette situation, les banques centrales pourraient être contraintes de devoir continuer de monter leurs taux à des niveaux plus élevés et/ou les maintenir à des niveaux hauts sur une période plus longue. Enfin, l'inversion de la courbe des taux est également à suivre. L'intervention de la BCE sur les taux d'intérêt a eu pour conséquence de créer les conditions d'un ralentissement économique pour stopper la spirale inflationniste. Le signe de l'inversion de la courbe des taux d'intérêt de court et long terme est généralement considéré comme une marque avancée du déclenchement d'une récession à moyen terme. Si pour le moment c'est un scénario d'atterrissage en douceur de l'économie européenne qui est privilégié, le risque de récession ne peut pas être totalement écarté.



ACTIFS IMMOBILIERS : LES FONDAMENTAUX DU SECTEUR ET LES GRANDS CHANGEMENTS À VENIR

Pour les années qui viennent, nous avons identifié les ressorts du secteur des biens immobiliers et les grands changements à venir, à savoir : démographie, métropolisation et transition énergétique.

La démographie

Le vieillissement de la population en Europe constitue le fait majeur des principales tendances démographiques à venir. Durant ces dernières années, l'immobilier de bureaux, de commerce et, dans une moindre mesure, de logistique étaient les classes d'actifs les plus prisées des investisseurs. Cependant, des stratégies de diversification ont été mises en place vers le résidentiel, l'immobilier de santé pour personnes âgées ou encore vers l'immobilier serviciel tel que l'hôtellerie.

La pression démographique liée au vieillissement de la population devrait conduire à différents effets, dont un accroissement de la demande en immobilier résidentiel et bien entendu en immobilier de santé. D'autre part, ce phénomène va également conduire à des pressions sur le marché du travail. En effet, le vieillissement de la population va progressivement conduire à une pénurie de main-d'œuvre en raison de l'augmentation du nombre de départs à la retraite et d'une diminution de la population en âge de travailler. La compétition pour retenir les talents passera, notamment, par l'immobilier de bureau comme facteur différenciant. Cela pourrait stimuler les investissements pour des immeubles considérés comme attractifs pour les utilisateurs.

La métropolisation

Les métropoles européennes ont historiquement affiché un dynamisme économique supérieur à leur moyenne nationale. Selon Eurostat, ce constat a été vérifié durant les dernières crises auxquelles nous avons dû faire face (crise financière, récession, reprise, etc.). Par secteur d'activité, nous anticipons que les technologies de l'information, les services, les commerces, l'hôtellerie et la transition énergétique seront les principaux moteurs de la croissance des villes au cours des cinq prochaines années. D'autre part, la croissance démographique dans la plupart des métropoles européennes dépassera leur moyenne nationale.

La transition énergétique liée aux risques climatiques

Nous sommes partis du principe que les gouvernements vont mettre en place les politiques auxquelles ils se sont engagés pour lutter contre le changement climatique (Accords de Paris en 2015).

Selon les normes et les connaissances actuelles, nous estimons qu'il convient de prendre en considération le risque de repricing lié à la décarbonation et l'adaptation au changement climatique que nous évaluons entre 50 et 300 points de base selon les actifs et les marchés. Cette « prime de risque climatique » correspond à l'estimation des coûts de rénovation.



PERSPECTIVES DES PRINCIPAUX MARCHÉS EN EUROPE (ZONE EURO)

	Caractéristiques	Court terme 2023	Moyen terme À horizon 2028
BUREAU	Marchés centraux	Attentiste à sélectif	Sélectif
COMMERCE	Selon les formats et les zones	Sélectif à positif	Sélectif à positif
LOGISTIQUE	Classe A, logistique urbaine	Attentiste à sélectif	Sélectif à positif
RÉSIDENTIEL	Métropole et périphérie	Attentiste à sélectif	Positif
SANTÉ	National, immobilier récent à neuf	Positif	Positif
HÔTEL	Affaires et loisir	Sélectif à positif	Sélectif à positif

Primonial REIM Recherche & Stratégie utilise des modèles statistiques permettant de retranscrire pour l'ensemble des classes d'actifs immobilières analysées les dernières prévisions macroéconomiques officielles. Bien entendu, elles sont indicatives et ne constituent pas un conseil.

Nous anticipons que les valorisations immobilières connaîtront des ajustements tant que la BCE poursuivra sa politique de resserrement monétaire. Les conséquences de cette situation constituent un risque pour les perspectives de gain en capital à court terme. À moyen terme, nous anticipons que le gain en capital sera moins important que le rendement locatif qui assurera le dynamisme de la performance globale. Ainsi, les immeubles bien localisés avec un potentiel de prise de valeur et avec des locataires solides devraient avoir la capacité d'assurer des rendements les plus performants sur la période. Pour l'ensemble des biens immobiliers, nous estimons que le rendement locatif sera d'environ 4 % pour la période 2023-2028. Concernant le rendement en capital, il devrait être impacté en 2023 (entre - 6 % et 8 %) mais nous nous attendons à un rebond sur la période 2024-2028 (entre + 1 % et + 3 %). Nous prévoyons un rendement global moyen pour l'ensemble des classes d'actifs compris entre 4 % et 6 % par an en moyenne entre 2024 et 2028. Ces hypothèses de performance sont donc assez proches de celles de la décennie écoulée (+ 7,0 %).

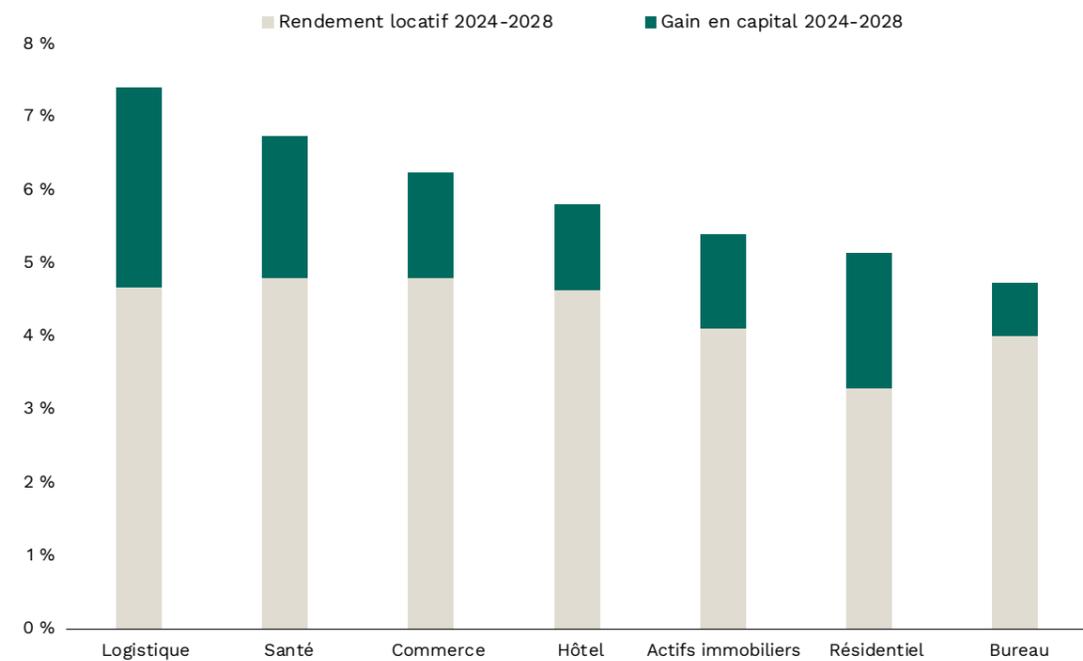
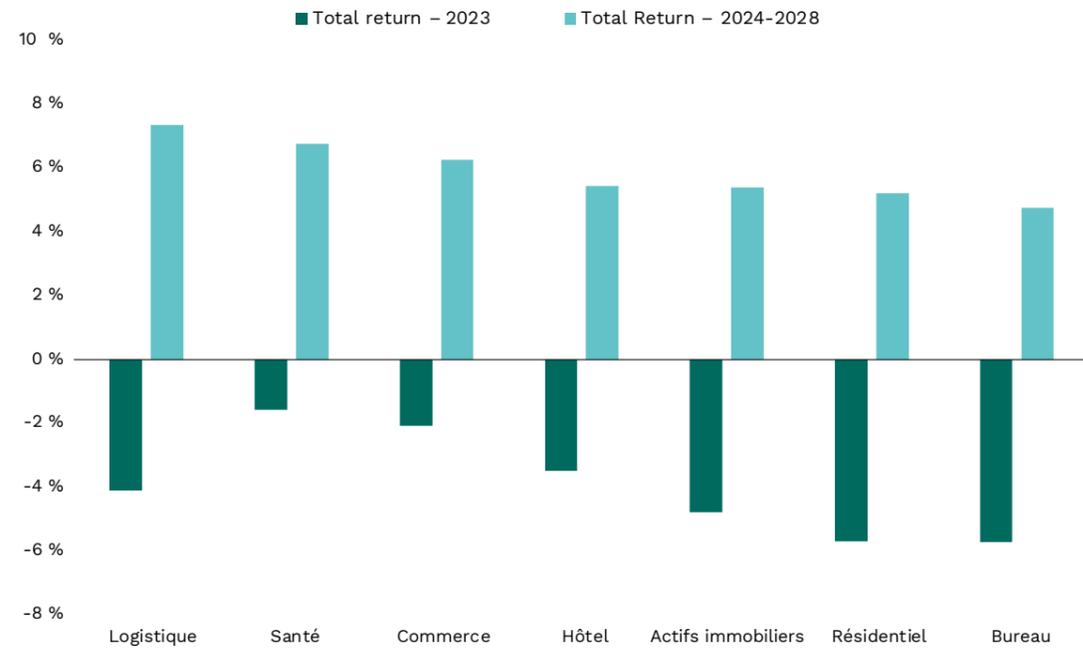
À court terme, nous anticipons que la performance globale sera moins impactée en immobilier de santé, de commerce et en hôtellerie. Concernant la **santé**, le rendement locatif est résilient. De plus,

la réglementation du secteur pourra générer des coûts, mais aussi une certaine protection de la valeur pour la classe d'actifs santé. Après avoir connu d'importantes corrections de valeur durant la pandémie, le **commerce** devrait être moins impacté par le repositionnement de valeurs. Toutefois, des différences notables existent entre les formats. Pour ce qui est de la performance des **hôtels**, elle devrait bien résister en 2023. C'est le rendement locatif qui portera la performance de cette classe d'actifs. La poursuite de la reprise du tourisme international et les chiffres d'exploitation plaident pour une dynamique positive dans les années qui viennent. Concernant le tourisme d'affaires, il rencontre encore des difficultés et ne devrait pas retrouver son rythme d'avant pandémie rapidement. Nous pouvons donc nous attendre à des performances disparates dans ce secteur. Concernant la **logistique**, cette classe d'actifs sera en mesure de délivrer un niveau de rendement locatif qui permettra de compenser les corrections de valeur de 2023. Concernant les bureaux loués, bien localisés, en adéquation avec les nouvelles attentes des locataires et respectant les standards ESG (Environnement, Social, Gouvernance), ils seront convoités par les investisseurs car ces biens sont attendus avec les meilleures perspectives de rendement dans les années à venir. Enfin, concernant le **résidentiel**, si des réajustements sont envisagés en raison de la remontée des taux d'intérêt, le marché dispose de fondamentaux favorables. Un positionnement stratégique doit être anticipé une fois que les taux auront atteint un plateau afin de saisir les meilleures opportunités dans le nouveau cycle qui s'ouvrira pour cette classe d'actifs.

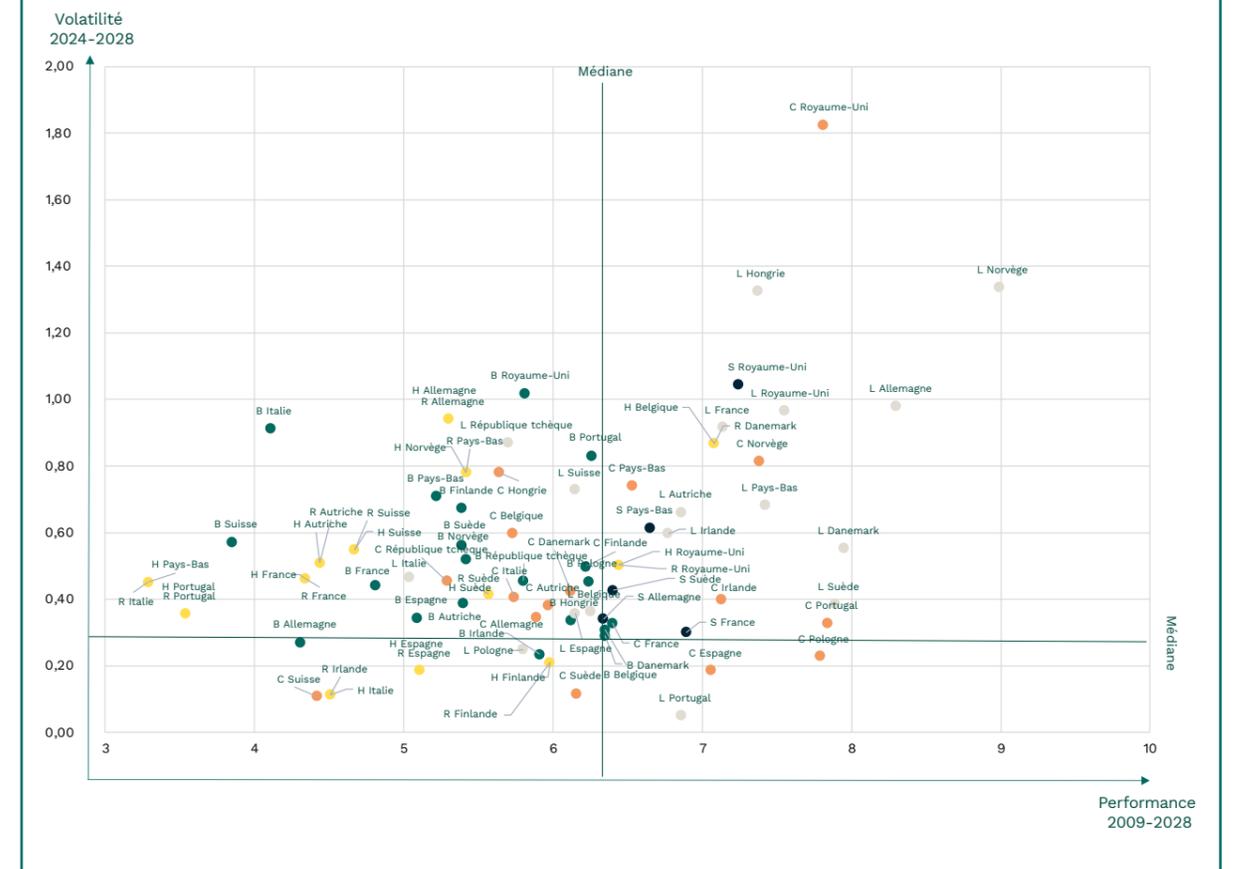
Enfin, il convient de noter que la mise en place progressive de réglementations contraignantes et l'évolution des stratégies d'investissement seront des éléments en faveur des actifs répondant aux critères ESG, qui impacteront négativement la

performance globale des actifs énergivores et carbonés : les actifs ne respectant pas les critères ESG pourraient à terme connaître une moindre liquidité et donc des corrections de leur prix à la revente.

PROJECTIONS DU TOTAL RETURN PAR CLASSE D'ACTIFS EN EUROPE 2023-2028



PROJECTIONS DE LA PERFORMANCE/RISQUE DES MARCHÉS IMMOBILIERS EN EUROPE 2023-2028





BUREAUX

Concernant nos prévisions pour la période 2023-2028, nous pensons que le total return des bureaux en Europe (zone euro) devrait être compris entre 2,5 % et 5,0 % en moyenne annuelle. Concernant la répartition de la performance, le rendement locatif sera compris entre 3 % et 4 % en raison des fondamentaux du marché utilisateur sur la période 2023-2028. La croissance saine des loyers et les taux de vacance à un niveau bas expliquent cette performance. Concernant la croissance en capital, elle devrait être pénalisée en 2023, mais reviendra en territoire positif dès 2024 pour afficher une croissance moyenne comprise entre 0,0 % et 1,5 % à horizon 2028. Par marchés, nous pensons que Paris, Madrid ou Munich/Francfort/Berlin/Hambourg par exemple sont des villes qui devraient être parmi les moins impactées en 2023 et qui disposent d'une capacité à générer un total return dynamique à l'horizon 2028.

Les taux de rendement devraient connaître des ajustements en 2023 en raison du niveau plus élevé des taux d'emprunt, des exigences concernant la rénovation énergétique des bâtiments et des coûts de construction et de rénovation plus élevés. L'un des autres enjeux concerne l'impact du travail hybride sur la demande placée. Toutefois, en raison d'une orientation à la hausse des créations d'emploi dans les bureaux à l'horizon 2028 et à la pression liée à l'allongement du départ à la retraite, nous anticipons que ces éléments seront de nature à venir alimenter la consommation de m² par les utilisateurs.



COMMERCE

Nos prévisions de la performance du commerce en Europe (zone euro) entre 2023 et 2028 sont comprises entre 4 % et 6,5 % en moyenne. Le rendement locatif, compris entre 4 % et 5 % selon nos estimations, devrait porter la performance du commerce entre 2023 et 2028. Si le rendement en capital devrait être impacté en 2023, nous nous attendons à un rebond dès 2024. À l'horizon 2028, nous pensons que la prise de valeur du capital sera comprise entre 0 et 1,5 % en moyenne. Les commerces en pied d'immeuble dans des villes comme Berlin, Rome/Milan, Bruxelles, Munich, Paris ont des perspectives de rendement total assez dynamiques d'ici 2028. Concernant les centres commerciaux, Madrid, Lisbonne, Milan, Vienne ou encore Berlin disposent de perspectives de rendements intéressantes.

En raison de la bonne tenue du marché du travail en zone euro, de la croissance des salaires et d'un niveau d'épargne toujours solide, la consommation

des ménages viendra soutenir le revenu des détaillants. Toutefois, des risques existent en lien avec les incertitudes économiques. En effet, en cas de retournement de la croissance, le marché du travail pourrait être impacté et les ménages chercheront à se constituer une épargne de précaution au détriment des dépenses de consommation. Cela viendrait alors impacter les détaillants, ce qui pourrait, par conséquent, influencer sur les loyers. Toutefois, des forces de rappel existent pour le commerce. Nous considérons que les villes gagnantes de demain sont celles avec une forte attractivité auprès des voyageurs internationaux et celles organisant des grands événements internationaux, comme les Jeux olympiques de Paris en 2024. Les prévisions de croissance des chiffres d'affaires des enseignes de ces marchés sont d'ores et déjà anticipées comme un soutien à la croissance des loyers. De manière générale, le commerce physique continuera de devoir gérer son équilibre avec l'e-commerce.



LOGISTIQUE

Nous prévoyons que la performance de la logistique en Europe (zone euro) entre 2023 et 2028 se situera entre 5,0 % et 7,0 % en moyenne. C'est le rendement locatif qui portera la performance sur l'ensemble de la période alors que le gain en capital devrait enregistrer une correction marquée en 2023. Toutefois, la logistique dispose de bons fondamentaux pour rebondir. Nous pensons que des marchés comme Lyon, Vienne, Marseille, Barcelone, Madrid, Bruxelles, Berlin, Milan, Paris ou encore Rotterdam ont des perspectives bien orientées pour bien résister en 2023 et pour délivrer un bon niveau de performance dans les années qui viennent.

D'autre part, les autorités européennes et nationales ont fait part de leur volonté de relocaliser certaines industries « stratégiques » pour rendre les chaînes d'approvisionnement plus résilientes en cas de crise en diversifiant les fournisseurs, les matières

premières, la production et le transport. Ce repositionnement stratégique viendra alimenter la demande en biens logistiques. D'autre part, les utilisateurs retailers devraient encore bénéficier du dynamisme de commerce en ligne même si la croissance du taux de pénétration devrait être moins fort après le pic observé durant la pandémie. La logistique aura différents défis à relever dans les prochaines années. Premièrement, des investissements devront être réalisés à la fois dans la numérisation et la robotique afin d'améliorer l'efficacité de la chaîne d'approvisionnement et l'optimisation des espaces. L'obsolescence de certains bâtiments qui n'auront pas fait leur transition s'accéléra. Deuxièmement, la transformation ESG de la logistique sera un défi car le secteur est piloté par les coûts, ce qui pourra rapidement représenter un point négatif pour les bâtiments obsolètes.



RÉSIDENTIEL

Nos prévisions pour la période 2023-2028 font ressortir un rendement global entre 3 % et 5 % en Europe (zone euro). La politique de resserrement monétaire des banques centrales aura également un impact sur le marché résidentiel qui va conduire à un réajustement des prix sur certains marchés en 2023. Nous savons d'ores et déjà que d'autres marchés seront à l'équilibre ou en hausse sur l'ensemble de l'année. L'indexation contribue mécaniquement à la stabilité de la performance locative du résidentiel, permettant de garantir un revenu récurrent. Par pays, nous pensons qu'à court terme l'Italie, la France, l'Irlande ou encore la Belgique devraient bien résister en comparaison à d'autres pays. À plus long terme, les pays qui vont connaître des corrections de valeurs substantielles disposent d'une capacité de rebond intéressante pour les économies les plus solides (Suède et Danemark par exemple). Les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie, l'Autriche ou la France sont des marchés qui offrent un couple rendement/risque cohérent à l'horizon 2028.

Le marché du résidentiel dispose de fondamentaux favorables. En effet, le déséquilibre entre offre

et demande de logements viendra alimenter rapidement un retour à la croissance des prix lors d'une reprise franche des transactions sous l'effet conjugué d'un assouplissement des conditions d'accès au crédit, d'une diminution de la pression inflationniste sur le revenu réel des ménages et une stagnation, voire une baisse, du taux de crédit. D'autre part, la poursuite de la croissance du nombre de ménages est un facteur en faveur du résidentiel européen. Cette situation permet de soutenir la demande aussi bien pour les biens loués que pour des biens à l'acquisition selon les conditions de ressources des ménages. Concernant les défis ESG, le résidentiel est confronté à un durcissement des réglementations pour répondre aux enjeux concernant la réduction des consommations énergétiques et de décarbonation (interdiction de louer des appartements lorsque le diagnostic de performance énergétique est inférieur à un certain seuil). Enfin, du fait des législations nationales ou locales, le marché résidentiel européen est réglementé pour protéger les locataires. L'indexation, généralement liée à l'indice des prix à la consommation, permet une couverture totale ou partielle contre l'inflation.



SANTÉ

Concernant nos prévisions pour la période 2023-2028, nous pensons que le rendement total des actifs de santé en Europe (zone euro) devrait être compris entre 4,5 % et 6,5 % en moyenne.

Le rendement global sera porté par le rendement locatif et de façon plus limitée par la croissance en capital. Par pays au sein de la zone euro, nous pensons que la France, l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie ou encore les Pays-Bas, qui sont les marchés les plus profonds et les plus liquides, auront la capacité à délivrer un haut niveau de performance. Au regard du couple performance/risque, il est intéressant de noter que la santé est un actif intéressant de diversification à incorporer dans un portefeuille en vue d'une diversification optimale, aussi bien en matière de volatilité que dans l'optique de diminuer l'exposition du portefeuille aux cycles économiques.

Le déséquilibre entre offre et demande de services de santé et d'hébergement des seniors va se poursuivre dans les années à venir. Nous savons que la pression démographique restera forte et qu'elle continuera de se renforcer bien après 2028. D'autre part, la prise en charge des dépenses de santé par le secteur public et/ou privé est importante dans de nombreux pays européens. Le secteur dispose donc de fondamentaux solides en sa faveur. La partie obsolète du parc des maisons de retraite médicalisées devra faire l'objet des rénovations nécessaires pour correspondre aux critères ESG et pour protéger ses occupants, notamment en cas de vagues de chaleur. Enfin, le manque d'offre sur le marché est un élément en faveur des investissements dans des produits récents, bien localisés avec un exploitant solide.



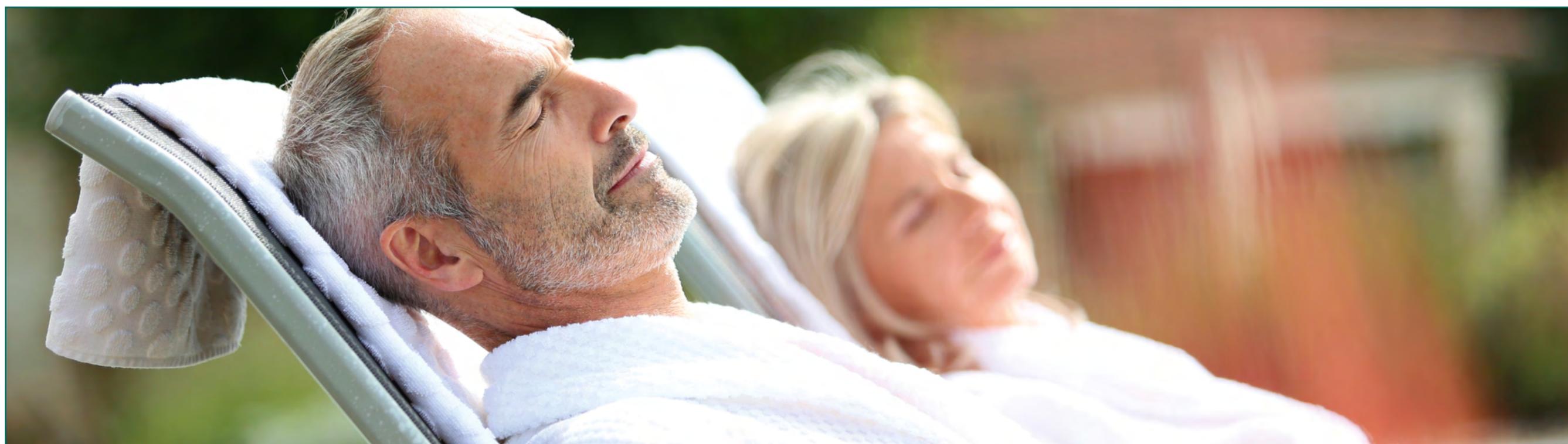
HÔTELLERIE

Nos prévisions de la performance européenne de l'hôtellerie en Europe (zone euro) sur la période 2023-2028 sont comprises entre 3,5 % et 5,5 %.

Si la performance en capital devrait connaître des réajustements en 2023, une hausse progressive est attendue d'ici 2028.

Nous pensons que mixer hôtellerie de loisir et d'affaires, lorsque la reprise de cette dernière catégorie aura été confirmée, permettra une diversification du risque et d'atteindre un meilleur niveau de performance. L'industrie mondiale du voyage a récupéré 95 % de son activité de 2019 au premier trimestre 2023, selon le World Travel & Tourism Council. D'autre part, nous anticipons toujours la poursuite de la progression des visiteurs internationaux en 2023 par rapport à 2022, malgré les pressions inflationnistes. De plus, le faible niveau de chômage et le dynamisme de l'emploi contribuent à soutenir la demande touristique. À l'horizon 2028, les grands événements internationaux et le retour des touristes au niveau d'avant-pandémie viendront nourrir le secteur.

Nous pensons que les indicateurs hôteliers de performance devraient encore s'améliorer. Ainsi, nous anticipons que le taux d'occupation, le prix moyen et le RevPAR devraient connaître une progression par rapport à 2022 pour les marchés les moins impactés par les tensions géopolitiques. Concernant les défis ESG, l'attentisme et la sélectivité devraient conduire la stratégie d'allocation des investisseurs. En effet, le secteur sera contraint à des changements draconiens pour réduire sa forte consommation énergétique, avec des enjeux de décarbonation qui sont parmi les plus élevés en immobilier. Une prime de risque extra-financière pourrait donc émerger à mesure que la durabilité sera mieux prise en compte dans la valorisation des experts.



PORTEFEUILLES IMMOBILIERS EFFICIENTS – LE MODÈLE SMARRT[®] PAR PRIMONIAL REIM RECHERCHE ET STRATÉGIE 2023-2028

Le graphique suivant illustre l'allocation globale recommandée par SMARRT[®], notre modèle d'allocation qui permet de piloter la stratégie d'investissement en immobilier selon l'évolution du contexte macroéconomique.

Notre modèle a identifié différents portefeuilles efficaces avec un total return compris entre 3,5 % et 5,0 %. Il privilégie une diversification géographique et par classes d'actifs au niveau européen.

Lorsque l'on analyse les résultats futurs en projetant les rendements immobiliers sur la période 2023-2028, le modèle alloue une part constante à la santé (environ 25 %), au résidentiel (10 %) et à l'hôtellerie (15 %) quelle que soit la stratégie considérée. Dans une approche défensive, le modèle privilégie le bureau en raison de sa liquidité (environ 30 %). Cette part tend à diminuer au profit du commerce et de la logistique dans le cadre d'une stratégie offensive, passant respectivement de 11 % à 20 % et de 5 % à 15 %.

Il est intéressant de noter que les allocations proposées par SMARRT ont pour dénominateur commun la santé, l'hôtellerie et le résidentiel. L'algorithme considère que ces 3 classes d'actifs offrent un couple rendement risque intéressant à l'horizon 2028. De plus, dans une approche offensive

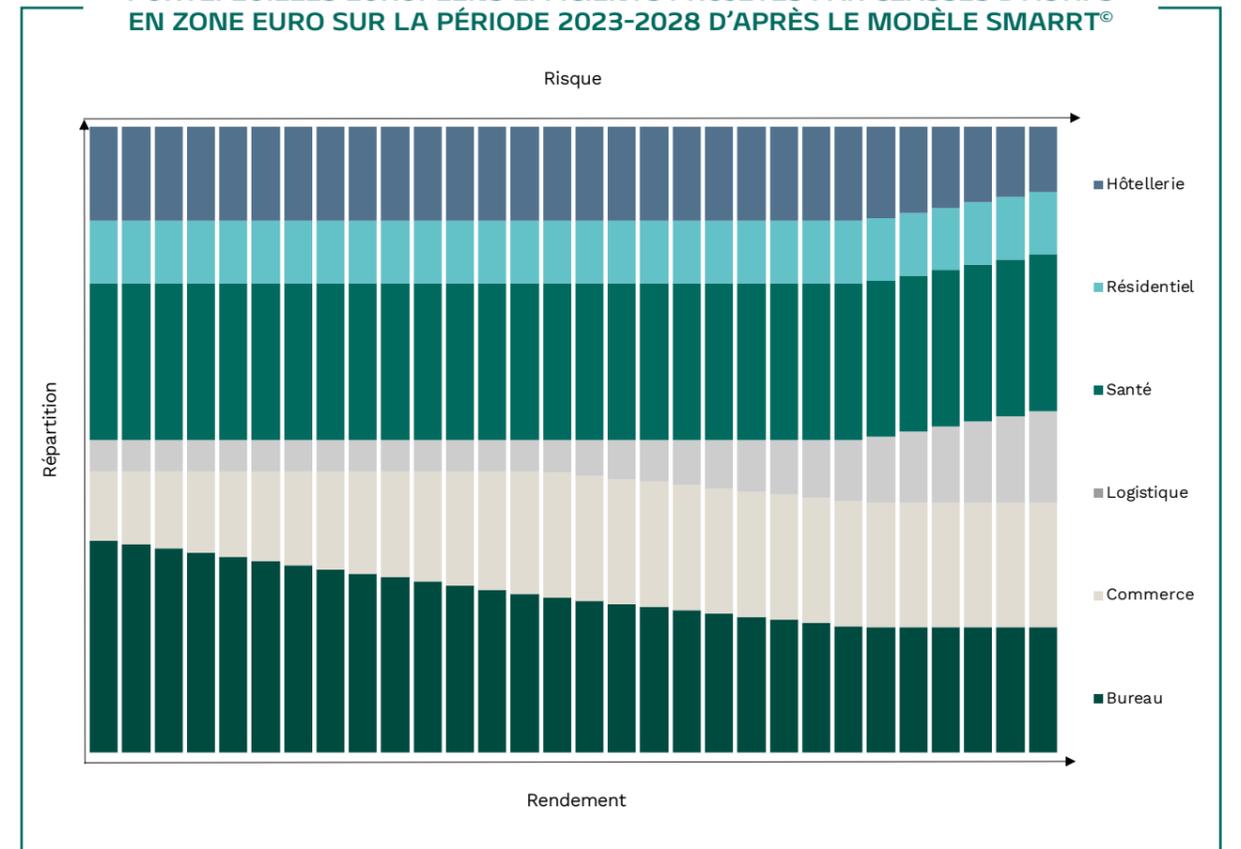
SMARRT augmente la part de la logistique, classe d'actifs historiquement volatile, et du commerce, classe d'actifs ayant connu de fortes corrections et qui disposent d'un potentiel de rebond dans les années à venir.

Ces données constituent une réalité à un instant donné et ne peuvent être figées dans le temps. Une politique d'allocation doit prendre en considération le cycle immobilier de chaque marché pour investir au moment le plus opportun. Il conviendra donc d'adapter le modèle à chaque nouvelle situation pour faire évoluer l'allocation pour maintenir l'équilibre rendement/risque souhaité.

Les risques structurels identifiés sont les suivants : une aggravation de l'instabilité en Europe qui diminuerait les perspectives économiques, une persistance de l'inflation dans le temps qui inciterait les banques centrales à maintenir des taux élevés et donc un spread faible avec l'immobilier, l'émergence de nouveaux conflits qui impacteraient les chaînes de valeurs à l'échelle internationale, ou bien une crise financière engendrée par le retournement brusque de l'environnement économique en raison de la remontée rapide des taux d'intérêt dans la mesure où cette politique peut avoir des conséquences sur l'économie dans les deux prochaines années.



PORTEFEUILLES EUROPÉENS EFFICIENTS PROJETÉS PAR CLASSES D'ACTIFS EN ZONE EURO SUR LA PÉRIODE 2023-2028 D'APRÈS LE MODÈLE SMARRT[®]



Sources utilisées dans l'ensemble du document : modèles statistiques Primonial REIM Recherche et Stratégie, CBRE, Savills, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Stabel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSSE, Statistics Finland, SCB, SSB, BFS, ONS.

À propos de Primonial REIM

Primonial REIM réunit plus de 450 employés en **France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, au Royaume-Uni et à Singapour** et met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Primonial REIM aujourd'hui **détient 42 milliards** d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en :

- **47 %** santé/éducation,
- **35 %** bureaux,
- **8 %** résidentiel,
- **5 %** commerce,
- **4 %** hôtellerie,
- **1 %** logistique.

Sa plateforme paneuropéenne gère **61 fonds** et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, dont **55 % institutionnels** et **45 % individuels**. Son patrimoine immobilier est composé de 1 695 immeubles (bureaux, santé/éducation, commerce, résidentiel, hôtels) localisés dans **10 pays européens**.

www.primonialreim.com

CONTACT

DÉPARTEMENT RECHERCHE & STRATÉGIE

Daniel WHILE, MRICS • Directeur Recherche, Stratégie & Développement durable
daniel.while@primonialreim.com

Henry-Aurélien NATTER, MRICS • Directeur Recherche
henry-aurelien.natter@primonialreim.com

Florian Wenner • Head of Research & ESG Primonial REIM Germany
florian.wenner@primonialreim.com

Primonial REIM, acteur incontournable de la gestion d'actifs immobiliers en Europe

Le Département Recherche & Stratégie a vocation à formaliser les stratégies d'investissement immobilières de Primonial REIM, sur la base d'une veille continue des marchés français et européens. Alors que l'immobilier collectif représente une part croissante des portefeuilles institutionnels et de l'épargne des ménages, il est au carrefour de facteurs financiers (la hiérarchie des taux), économiques (les business models des locataires), démographiques (le phénomène de métropolisation) et sociétaux (l'évolution des usages). D'où la pertinence d'une analyse transversale. Qui plus est, elle s'inscrit dans le temps long, qui est l'horizon de la plupart des investisseurs en immobilier.

Perspectives Immobilières est une étude développée deux fois par an par Primonial REIM Recherche & Stratégie en complément des Convictions Immobilières trimestrielles. Nous présentons nos projections à 5 ans pour l'ensemble des marchés et des classes d'actifs en Europe.





PRIMONIAL REIM

Réf. : Perspectives Immobilières – **072023** – Crédits photos : Primonial REIM France, Adobe Stock – Primonial REIM, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 884 030 842, dont le siège social se situe 6-8, rue du Général Foy – 75008 Paris. www.primonialreim.com

Disclaimer : ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part de Primonial REIM une offre d'achat ou de vente de produit d'investissement ou de service d'investissement et ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement, un conseil juridique ou fiscal. Les stratégies d'investissement présentées peuvent ne pas être accessibles à tout type d'investisseur. Les opinions, estimations et prévisions sont subjectives et peuvent faire l'objet de modification sans préavis. Elles sont basées sur des données disponibles auprès de fournisseurs de données officiels. Il n'y a aucune garantie que les prévisions se réalisent. Il n'y a aucune garantie que les prévisions soient basées sur des données exactes et exhaustives. L'appréciation de ces informations est laissée au libre arbitre des lecteurs. Ce document ne contient pas suffisamment d'informations pour servir de base à une décision d'investissement.

