

CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

Le regard du gérant sur les marchés immobiliers européens



Henry-Aurélien NATTER, MRICS
Directeur Recherche

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIER

Alors que la guerre en Ukraine a déclenché une crise coûteuse, la temporalité de sortie de ce conflit demeure encore incertaine. Les répercussions économiques de cette crise contribueront à un net ralentissement de la croissance mondiale en 2022 et alimenteront l'inflation. Ces éléments ont conduit à une nouvelle révision à la baisse de la croissance mondiale qui ressort maintenant à 3% en 2022, contre 3,8% au début de l'année. Les banques centrales focalisent actuellement leur attention sur les outils à mettre en place pour réduire l'inflation. Le coût économique est aujourd'hui moins prioritaire pour elles que l'arrêt de la spirale inflationniste.

Sur le plan conjoncturel, la zone euro doit faire face à une nouvelle détérioration de ses perspectives économiques pour l'année 2022 (+2,7%). La probabilité d'une récession est un scénario qui s'accroît sans être devenu une certitude. En effet, le niveau d'activité demeure élevé et de nombreux voyants économiques sont toujours au vert. Toutefois, les impacts sur les économies européennes divergent nettement. L'Allemagne (+1,3% en 2022), la Belgique (+2,1%) et la France (+2,3%) sont les plus impactées par les tensions géopolitiques alors que les Pays-Bas (+3,0%), l'Italie (+3,5%) et l'Espagne

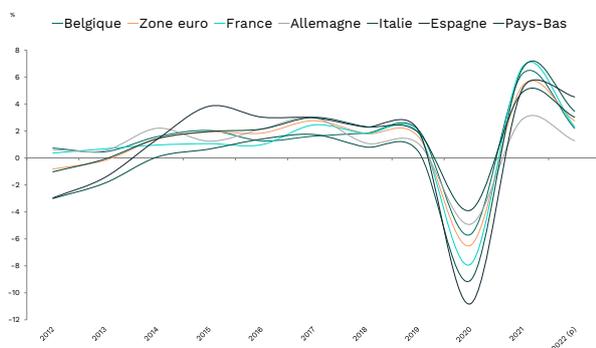
(4,5%) tirent encore leur épingle du jeu par rapport à la moyenne européenne.

La guerre en Ukraine a entraîné une forte augmentation des prix de l'énergie et des biens agricoles. De plus, les pénuries de matériaux, d'équipements et de main-d'œuvre liées à la pandémie poussent également les prix à la hausse. C'est cette situation qui a obligé la BCE à frapper plus fort que prévu en relevant ses taux directeurs de 50 points de base le 21 juillet afin de limiter la forte hausse de l'inflation (+8,6% sur 12 mois en juin). Les prévisions font toujours ressortir une inflation élevée en 2022 (+7,1%) et l'objectif de rapprocher l'augmentation des prix à la consommation des 2% ne sera réalisé qu'à moyen terme.

Cette remontée des taux acte donc la fin de l'ère des taux négatifs, conduisant à un renchérissement du coût de l'argent (+1,7% en 2022). Dans le même temps, l'institution de Francfort entend surveiller et mettre en place les mécanismes permettant de remédier à tout élargissement injustifié des spreads afin d'éviter une nouvelle crise des dettes souveraines dans la zone euro.

Sources des données chiffrées : CBRE, Eurostat, FMI, RCA, Oxford Economics.

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE : PIB EN EUROPE



OBLIGATIONS D'ÉTAT À 10 ANS, EURIBOR ET IPC EN ZONE EURO



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics.

Alors que l'impact sur les conditions de financement a été limité malgré le contexte économique et géopolitique incertain durant le premier semestre 2022, le marché européen des biens immobiliers¹ aura totalisé 136 milliards d'euros d'investissement (+6% sur un an).

Par principaux pays, les volumes d'investissement en immobilier ont atteint au Royaume-Uni 40 milliards (stable sur un an), en Allemagne 23 milliards d'euros (-28% sur un an), en France 16 milliards d'euros (+11%), en Italie 6 milliards d'euros (+70%), aux Pays-Bas 6 milliards d'euros (-12%) et en Espagne 6 milliards d'euros (+13%).

Par classe d'actifs, le bureau domine avec 45 milliards, suivi par le résidentiel (33 milliards), la logistique (31 milliards), le commerce (18 milliards), l'hôtellerie (6 milliards) et la santé (3 milliards).

Avec la décision de la BCE de remonter ses taux directeurs, les conditions d'accès au financement évoluent très rapidement.

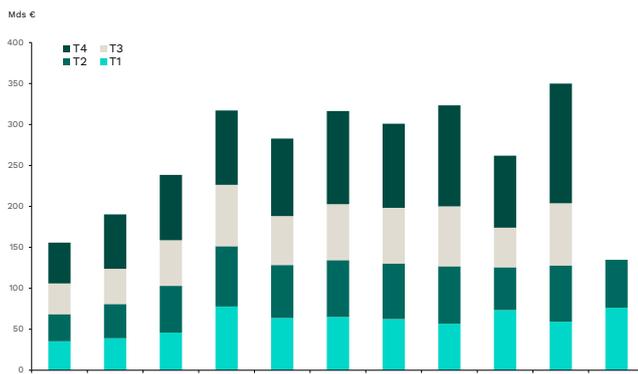
Si les taux de rendement étaient majoritairement stables lors du deuxième trimestre 2022, des décompressions ont été enregistrées en lien avec l'anticipation de la remontée des taux directeurs. Dans une proportion plus faible, des compressions ont été constatées pour les actifs les plus recherchés.

Nous assistons donc à une redistribution des cartes dont l'ampleur est pour l'heure difficilement quantifiable. Les investisseurs vont entrer dans une phase d'observation le temps que les corrections de prix se fassent, s'il y a lieu, tout en faisant évoluer leurs stratégies d'acquisition pour saisir les meilleures opportunités et continuer d'investir dans les actifs les plus sécurisés au regard du contexte car l'appétit et les liquidités sont toujours là.

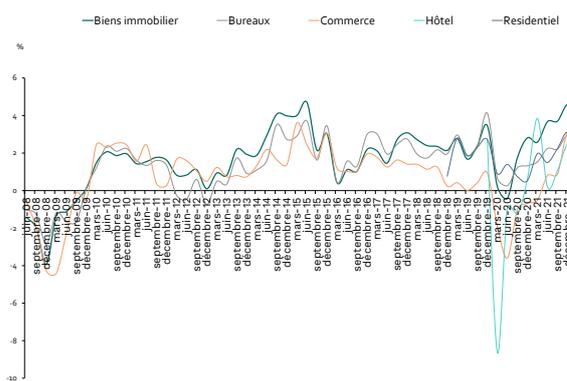
¹Le marché des biens immobiliers désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

Sources des données chiffrées : CBRE, Eurostat, FMI, RCA, Oxford Economics.

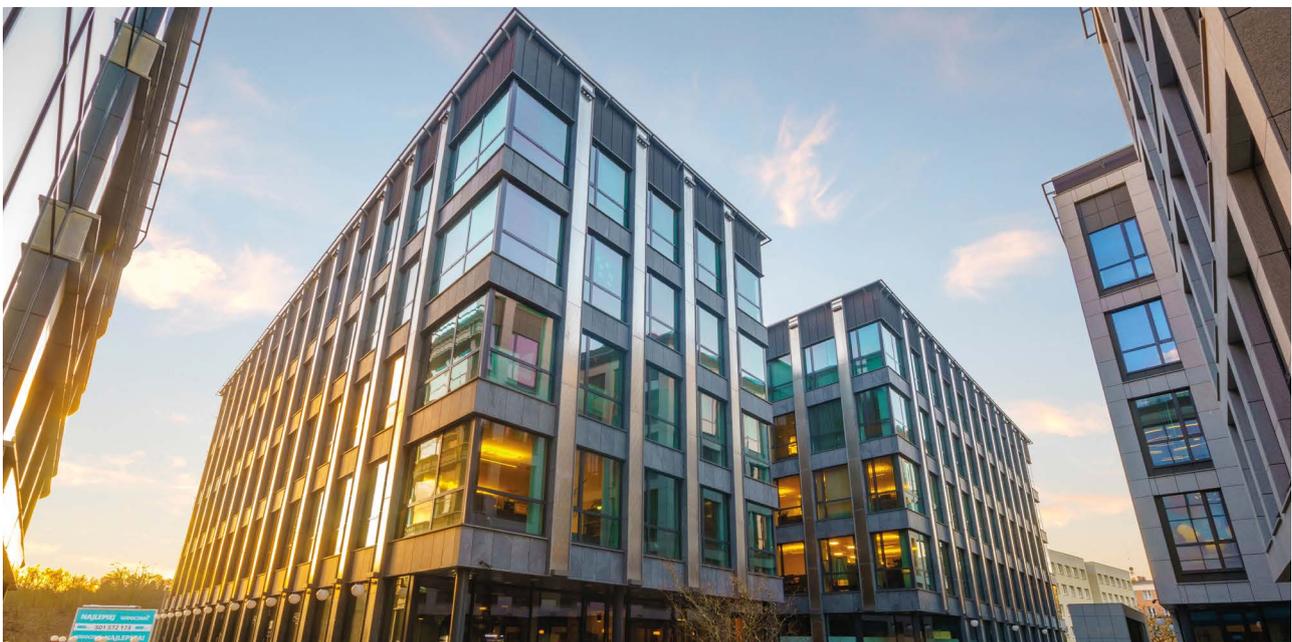
VOLUME D'INVESTISSEMENT EN BIENS IMMOBILIERS EN EUROPE

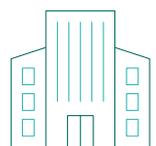


TOTAL RETURN TRIMESTRIEL DES BIENS IMMOBILIERS EN EUROPE



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après RCA, MSCI Property fund Index





BUREAUX

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE BUREAUX EN EUROPE – 2022 T2 (6 MOIS)	45 Mds€
TENDANCE DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN EUROPE – 2022 T2 / 2022 T1	→
TENDANCE DEMANDE PLACÉE EN EUROPE – 2022 T2 (6 MOIS) / 2021 T2 (6 MOIS)	↗
TENDANCE DE LA VACANCE EN EUROPE – 2022 T2 / 2022 T1	→
TENDANCE DES LOYERS EN EUROPE – 2022 T2 / 2022 T1	→
TENDANCE DES CRÉATIONS D'EMPLOIS – 2022 T2 / 2022 T1	↗

Les investisseurs ont confirmé leur appétit pour l'immobilier de bureaux lors du premier semestre 2022.

Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a cumulé 45 milliards d'euros au premier semestre 2022 (+6% sur un an). Les investisseurs ont confirmé leur attrait pour le Royaume-Uni avec 13 milliards d'engagements (+52% sur un an). Pour sa part, la France maintient le cap avec près de 7 milliards d'euros, stable sur un an. Enfin, l'Allemagne a été confrontée à l'attentisme des investisseurs en raison des risques sur l'activité en lien avec la dépendance du pays concernant ses livraisons en gaz (7 milliards, -44%).

Si la majorité des marchés analysés est demeurée stable d'un trimestre à l'autre, un large tiers a connu des réajustements à la fin du premier semestre 2022.

Ainsi, la tendance à la décompression, preuve que les investisseurs voulaient d'ores et déjà « pricer » la remontée des taux obligataires, a été observée sur certains marchés « prime » étroits et sur des marchés secondaires mal localisés à la fin du deuxième trimestre 2022. Sur un an, la tendance diffère légèrement avec une répartition équitable entre stabilité et tendance à la compression. Ce constat contradictoire illustre un

changement de contexte lié au conflit russo-ukrainien. Les marchés les plus « core », comme Paris, Munich, Berlin ou Milan affichent des taux de rendement inférieurs à 3,00%.

Les nouvelles créations d'emplois en Europe (+2% sur un an à la fin du deuxième trimestre) et le besoin de modernisation des espaces ont constitué des facteurs en faveur des prises à bail lors du premier semestre.

La demande placée de bureaux aura totalisé environ 6 millions de m² lors du premier semestre de l'année 2022, un volume en forte augmentation par rapport à la même période en 2021. Avec un peu plus d'un million de m² transacté, le marché parisien s'est caractérisé par le renforcement des localisations « prime » et par le dynamisme des utilisateurs alors que la guerre en Ukraine aurait pu affecter la demande. Londres, Berlin, Munich suivent avec 300 000 à 350 000 m² signés. En zone euro, les marchés belges (Bruxelles), italiens (Milan) et espagnols (Madrid, Barcelone) ont avoisiné entre 100 000 m² et 250 000 m² transactés.

La vacance s'est résorbée dans près de 65% des marchés² analysés en Europe alors que 20% de l'offre a connu une progression de la vacance entre le



premier et le deuxième trimestre 2022. Les quartiers centraux comme à Paris, Berlin, Munich, Vienne ou Zurich affichent une vacance inférieure à 5% et ont connu dans le même temps des tendances contradictoires entre résorption de la vacance pour les territoires les plus attractifs et croissance de l'offre dans les quartiers qui ne séduisent pas les utilisateurs, y compris dans les capitales européenne. Des villes telles que Barcelone, Madrid, Londres City ou encore Milan ont plus de 10% de leur parc disponible.

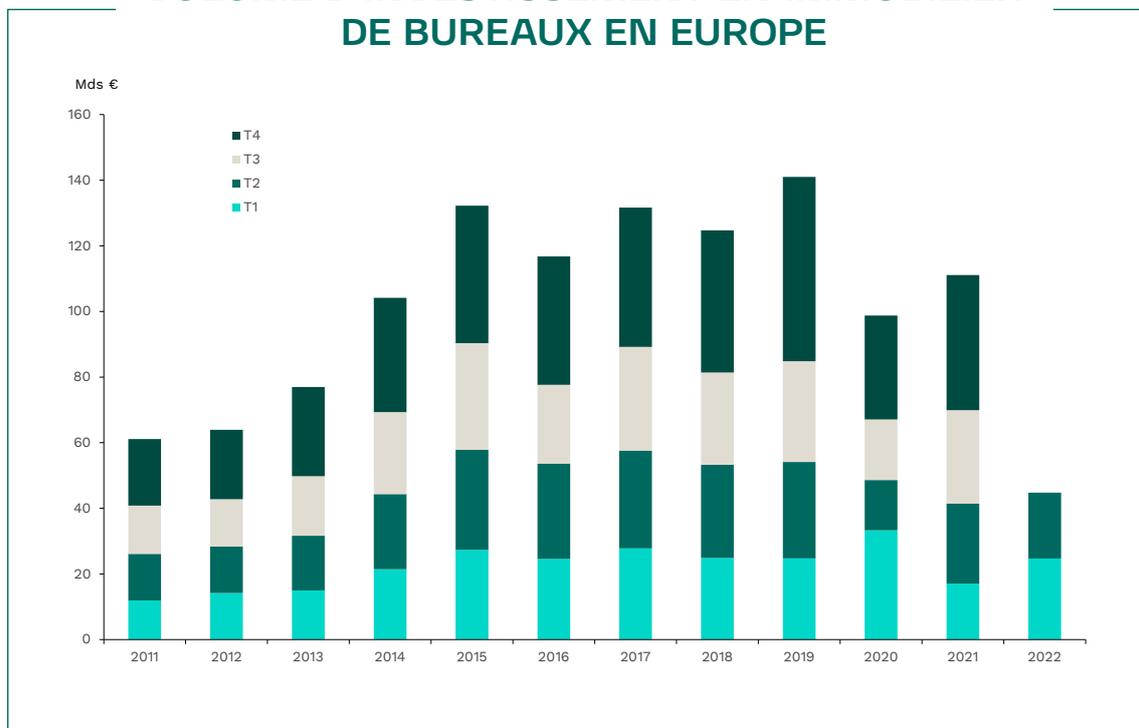
Les loyers se sont caractérisés par leur dichotomie avec d'un côté des valeurs tirées par des bureaux centraux,

modernes, flexibles et répondant aux critères ESG et de l'autre les bureaux qui connaissent une forte vacance et à l'attractivité relative. Les quartiers « prime » comme Paris QCA affichent les loyers les plus élevés de la zone euro et se rapprochent de la barre des 1 000€/m², des marchés comme Berlin, Francfort ou Milan proposent des loyers d'environ 500-650€/m² et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers entre 250-450€/m².

²Sur près d'une centaine de marchés européens analysés par Primonial REIM Recherche et Stratégie.

Sources des données chiffrées : CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE BUREAUX EN EUROPE



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après RCA



Le Shift ©Boegly_Grazia



COMMERCE

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE EN EUROPE - 2022 T2 (6 MOIS)	18 Mds€
TENDANCE DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN PIED D'IMMEUBLE EN EUROPE - 2022 T2 / 2022 T1	→
TENDANCE DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME » DES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE - 2022 T2 / 2022 T1	→
TENDANCE DU TAUX DE PÉNÉTRATION DU E-COMMERCE EN ZONE EURO - 2022	↗
TENDANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE EN ZONE EURO - 2022 T2/ 2022 T1	↗

Les investisseurs sont revenus progressivement vers le commerce en raison des opportunités à saisir en lien avec la sortie de la pandémie. Le volume d'investissement en immobilier de commerce en Europe aura totalisé plus de 17 milliards d'euros lors du premier semestre 2022 (+23% sur un an). L'Allemagne a enregistré une décélération avec un peu moins de 3 milliards d'euros d'engagements au premier semestre 2022 (-26% en un an), suivie par la France avec 2 milliards d'euros (+163%), l'Espagne avec 800 millions d'euros (+56%) et les Pays-Bas avec environ 550 millions d'euros (-3%).

Les taux de rendement des commerces se sont caractérisés par une stabilité dans une large majorité de marchés entre le premier trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2022. Des compressions ont été constatées pour une petite minorité de marchés avec un flux de consommateurs important alors que des décompressions ont à nouveau été enregistrées sur les segments les moins attractifs. Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble sont demeurés majoritairement stables d'un trimestre à

l'autre mais des compressions entre 5 et 50 pb ont été constatés, notamment en France et au Royaume-Uni dans les rues les plus attractives. Concernant les centres commerciaux, les marchés sont demeurés majoritairement stables d'un trimestre à l'autre. Toutefois, sur un an les marchés se répartissent dorénavant en trois grandes catégories : les marchés stables, les marchés attractifs qui compressent et les actifs boudés qui confirment leur tendance à la décompression.

La consommation privée a été atone lors du deuxième trimestre 2022, comparativement à la même période en 2021, reflétant les premières répercussions de la guerre en Ukraine et la persistance des goulets d'étranglement dans la production et la distribution. Toutefois, les enseignes ont réussi à maintenir la croissance de leurs chiffres d'affaires. Ainsi, la consommation privée aux Pays-Bas, en Autriche, en Allemagne et la Belgique ont surperformé la moyenne européenne. La France, l'Italie et Espagne se situaient dans ou sous la moyenne européenne. Du côté des enseignes, elles ont enregistré une croissance de leur chiffre d'affaires déflaté lors



Portefeuille High Street Retail ©Fabrice Debatty

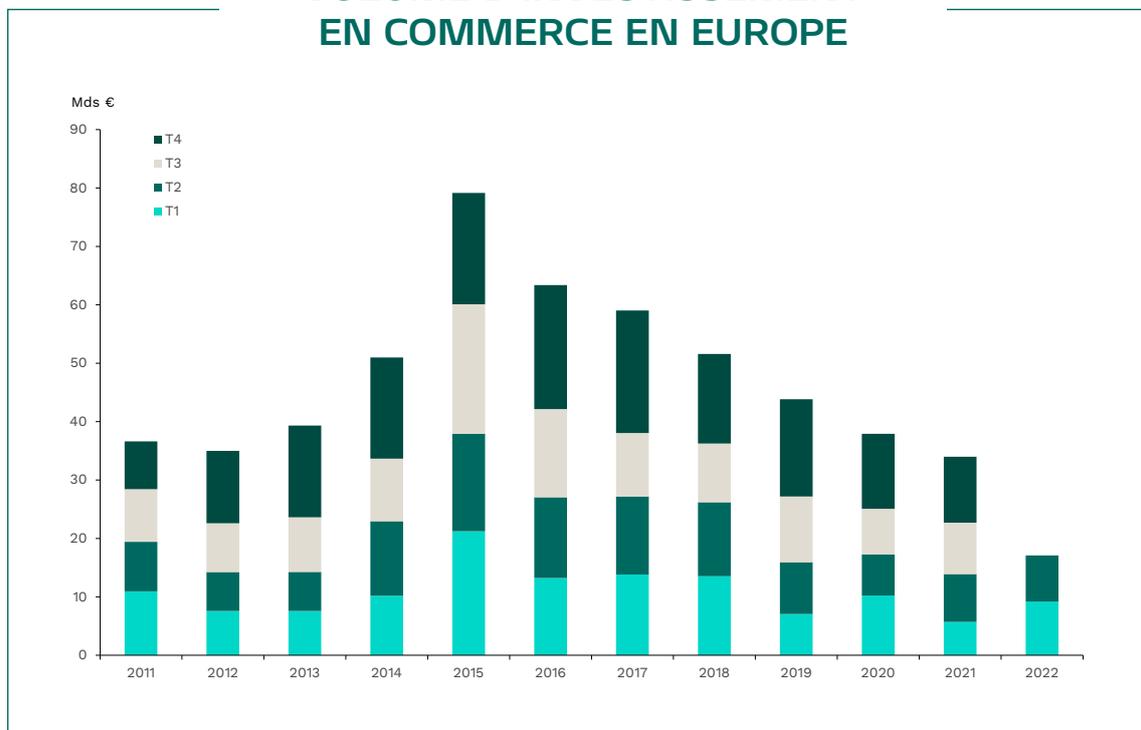
du deuxième trimestre 2022 (+5% sur un an), avec une surperformance de pays comme l'Espagne ainsi que les Pays-Bas. Des pays comme la France ou l'Allemagne étaient proches de la moyenne européenne.

Les tendances des valeurs locatives sont en légère hausse sur le pied d'immeuble et stables pour les centres commerciaux. Ainsi, les commerces en pied d'immeuble d'une large majorité des pays de la zone euro ont vu leurs valeurs locatives orientées à la hausse

au deuxième trimestre 2022. Concernant les centres commerciaux, la tendance est plus mitigée selon les marchés mais est demeurée stable en moyenne.

Sources des données chiffrées : Oxford Economics, CBRE, RCA.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN COMMERCE EN EUROPE



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après RCA



Portefeuille High Street Retail ©Fabrice Debatty



RÉSIDENTIEL

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE - 2022 T2 (6MOIS)	33 Mds€
TENDANCE DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN EUROPE - 2022 T2 / 2021 T4	→
TENDANCE DE LA PROGRESSION DES PRIX EN EUROPE - 2022 T2 / 2022 T1	↗
TENDANCE DES SALAIRES DES MÉNAGES EN ZONE EURO - 2022 T2 / 2022 T1	↗

L'investissement en résidentiel « en bloc » en Europe a maintenu sa deuxième place derrière le bureau avec un volume d'investissement de plus de 33 milliards d'euros au premier semestre 2022 (+6% sur un an). En zone euro, l'Allemagne a totalisé près de 7 milliards d'euros d'investissement (-30% sur un an), suivi par la France avec plus de 4 milliards d'euros (+23%), l'Espagne 1,6 milliard (+116%) et les Pays-Bas avec 1,5 milliard d'euros (-28%). Hors zone euro, c'est le Royaume-Uni qui a été le plus actif avec plus de 7 milliards d'euros d'investissement (+60% sur un an), suivi par la Suède plus de 4 milliards d'euros (+231%) et par le Danemark avec plus de 2,6 milliards (-21%).

Les rendements « prime » sont demeurés majoritairement stables entre fin 2021 et la fin du premier semestre 2022, de légères compressions et décompressions ont également été observées. En zone euro, Paris, Vienne ou Munich connaissent les rendements « prime » les plus bas, sous la barre des 3,0%. Si la prime de risque entre les rendements résidentiels et les taux souverains à 10 ans est toujours favorable au résidentiel, elle doit être surveillée. Les

grandes métropoles sont majoritairement restées stables et certaines d'entre elles ont pu enregistrer une légère compression de leurs taux « prime ». Toutefois, d'autres métropoles semblent connaître de légers réajustements pour rester en ligne avec leur niveau de 2021 en raison du risque de remontée des taux directeurs de la BCE.

L'indice des prix à la consommation au sein de la zone euro s'est accéléré pour atteindre +8,6% en juin 2022 (sur 12 mois). Cette croissance de l'IPC pourra donc être partiellement répercutée lors d'une révision de loyer. Les pays qui étaient au-dessus de cette moyenne sont le Royaume-Uni, l'Espagne, la Belgique ou les Pays-Bas. Les pays dans la moyenne ou en dessous sont la France, le Portugal, la Finlande, l'Italie, l'Allemagne, l'Autriche et l'Irlande. D'autre part, les dispositions juridiques ou les réglementations pour limiter les hausses entre deux locations sur certains marchés tendus doivent permettre d'assurer une transparence des loyers et de corriger les hausses trop importantes.



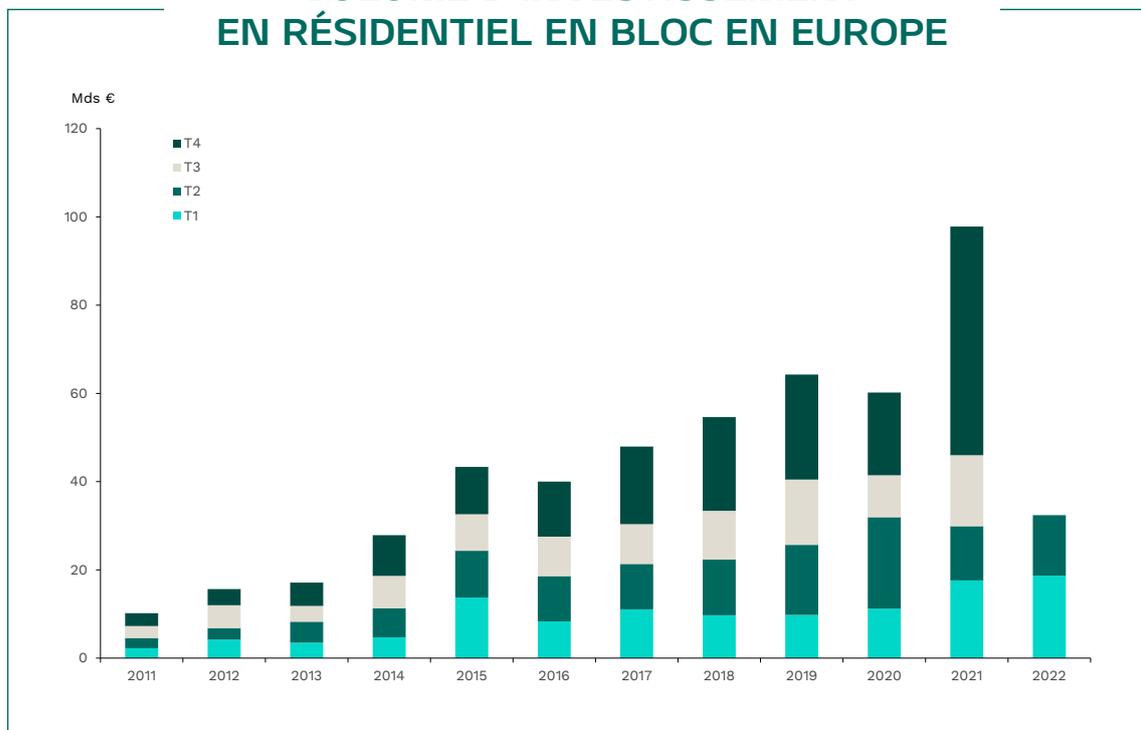
Coliving Sharies - Bruxelles ©Jakub Mazur

La construction résidentielle européenne montre des signes de reprise mais de fortes tensions sur l'augmentation des coûts apparaissent. Dans le même temps, même si les taux d'intérêt ont augmenté, ils demeurent à des niveaux bas. Ces deux éléments ont contribué à l'augmentation des prix des logements à la fin du deuxième trimestre 2022. Les prix du résidentiel en zone euro ont continué d'augmenter au cours du deuxième trimestre 2022 (+9,7% t/t-n-1) sur l'ensemble

des marchés analysés mais à un rythme moins soutenu par rapport au précédent trimestre. Les Pays-Bas (+18% t/t-n-1), l'Allemagne (+13%), l'Irlande (+12%), le Portugal (+11%), la France (+7%), l'Autriche (+6%), l'Espagne (+5%), la Belgique (+5%), l'Italie (+3%) et la Finlande (+2%) ont connu une croissance des prix au m².

Sources des données chiffrées : Statistiques nationales, RCA, Oxford Economics.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL EN BLOC EN EUROPE



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après RCA



Coliving Sharies - Bruxelles ©Jakub Mazur



SANTÉ

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE SANTÉ EN EUROPE – 2022 T2 (6MOIS)	3 Mds€
TENDANCE DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME » EN EUROPE – 2022 T2 / 2022 T1	↘
PERSPECTIVES DES BESOINS DE LITS À L'HORIZON 2025/2030 EN EUROPE	↗

Malgré le fort engouement des investisseurs pour l'immobilier de santé en Europe, le manque d'offre sur le marché a contraint les transactions lors du premier semestre 2022.

Le volume d'investissement (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé plus de 3 milliards d'euros en Europe lors du premier semestre 2022, un volume en baisse sur un an. Le manque d'offre a limité les flux de capitaux sur cette classe d'actifs. En Europe, l'Allemagne a concentré les flux de capitaux avec un milliard d'euros investi au premier semestre 2022, suivi par le Royaume-Uni avec près de 700 millions d'euros, puis la Suède avec 350 millions d'euros, la France avec environ 300 millions d'euros et les Pays-Bas avec un peu plus de 200 millions d'euros.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé, c'est-à-dire les biens localisés dans une zone urbaine dense et en parfaite adéquation avec les attentes des investisseurs, ont connu des compressions sur un an.

La France, la Suède, le Royaume-Uni et l'Allemagne ont des taux de rendement « prime » inférieurs à 4 % pour les résidences seniors médicalisées les plus qualitatives. Il faut rajouter entre 50 et 100 pb pour un bien qui ne serait pas localisé au cœur d'un centre

urbain dense. Les taux « prime » de l'Autriche, de l'Italie, de l'Espagne, des Pays-Bas, de la Finlande, de l'Irlande ou encore du Portugal étaient égaux ou supérieurs à 4,00% pour les maisons de retraite médicalisées à la fin du deuxième trimestre 2022. Concernant le rendement « prime » des cliniques, il était égal ou inférieur à 5% en France et en Allemagne.

Le prix moyen par lit en Europe a dépassé les 150 000 euros au deuxième trimestre 2022. Les actifs les plus « prime » se sont transactés à un peu plus de 230 000 euros le lit en moyenne alors que les actifs du quartile inférieur ont dépassé les 100 000 euros en moyenne ce trimestre.

Ainsi, la France a enregistré un prix moyen par unité proche des 180 000 euros par lit ce trimestre, l'Allemagne suit avec un prix de transaction par lit proche des 150 000 euros en moyenne, en Italie le prix d'acquisition était inférieur à 100 000 euros et en Espagne une unité se signait plus de 90 000 euros en moyenne. Hors zone euro, un lit se signait à plus de 170 000 euros en moyenne au Royaume-Uni, plus de 200 000 euros en moyenne au Danemark, environ 300 000 euros en Suède et moins de 100 000 euros en Pologne.



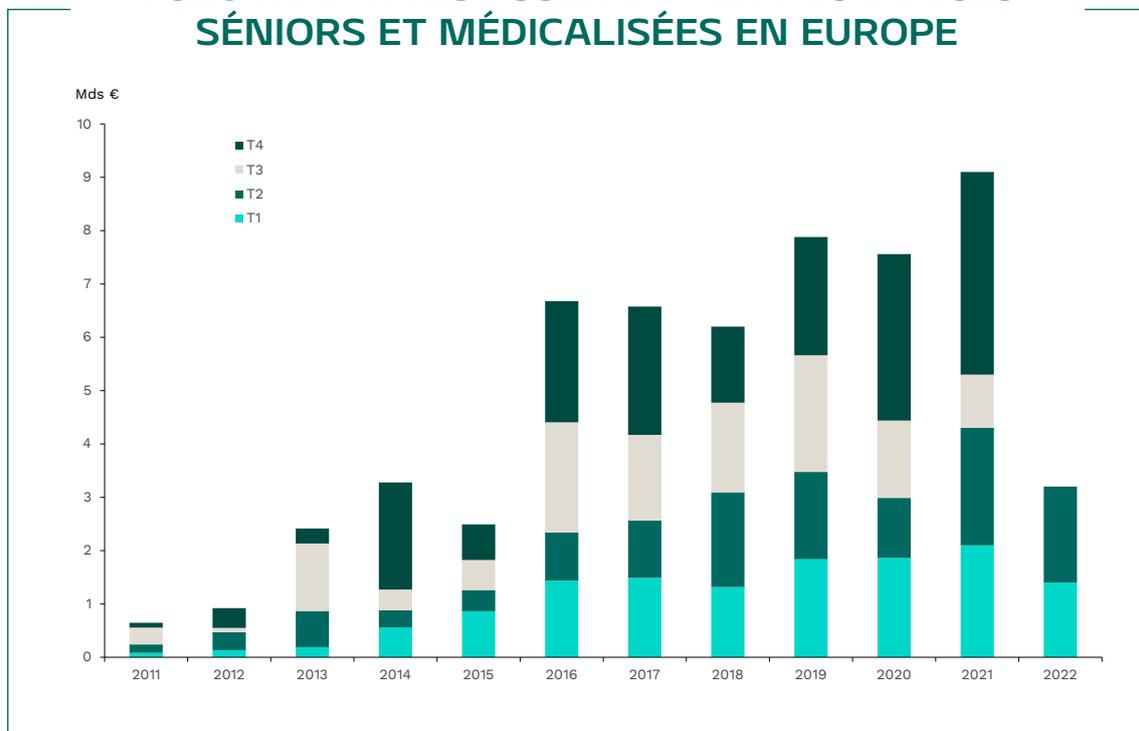
Beausoleil EHPAD Korian ©Primonial REIM France

Lors du premier semestre 2022, le potentiel démographique de nouvelles demandes en immobilier de santé a continué de croître dans les principaux pays européens. Cette pression doit s'accompagner du développement de l'offre immobilière de santé tout en assurant dans le même temps la rénovation de la partie obsolète du parc. Parmi les pays avec le nombre de personnes de plus de 75 ans le plus important, on retrouve l'Allemagne (9,5 millions de personnes), l'Italie, (7,2 millions), la France (6,6 millions), l'Espagne (4,9 millions) et les Pays-Bas (1,5 million). La croissance des seniors de plus de 75 ans est parmi la

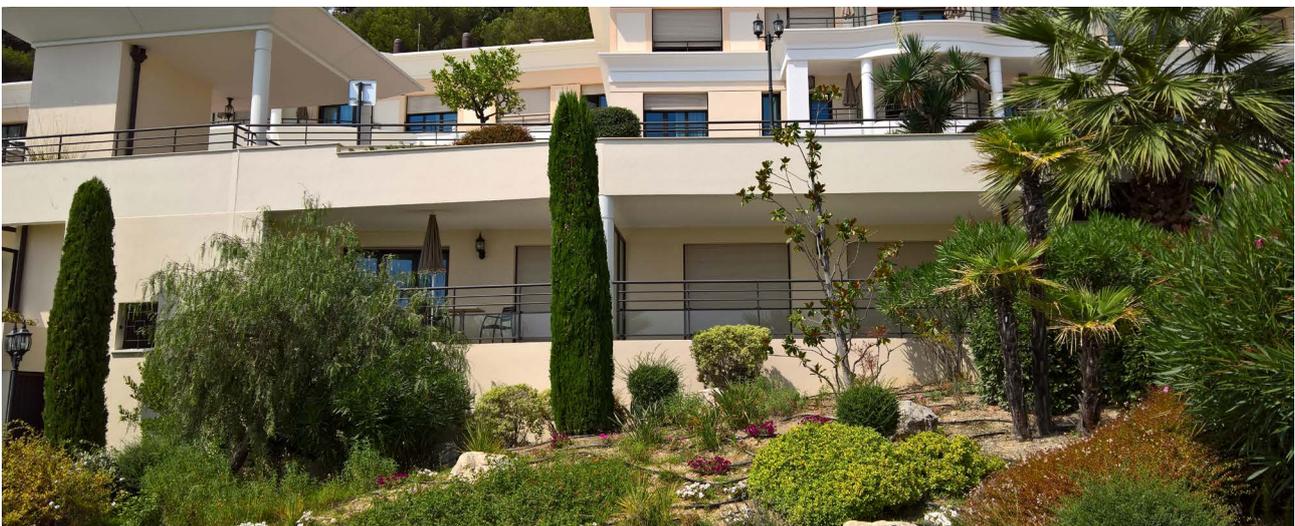
plus importante comparativement aux autres groupes d'âge. Le ratio de dépense, c'est-à-dire le rapport entre la population de plus de 65 ans sur la population âgée de 15-64 ans est actuellement d'environ 32,5% et devrait atteindre 52,6% en 2050. Le vieillissement de la population a pour conséquence une augmentation des personnes âgées dépendantes. La perte d'autonomie, particulièrement lorsque les seniors dépassent les 85 ans, doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge.

Source des données chiffrées : RCA, C&W, Opérateurs, Primonial REIM

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCES SÉNIORS ET MÉDICALISÉES EN EUROPE



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après RCA



Beausoleil EHPAD Korian ©Primonial REIM France



HÔTELLERIE

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER HÔTELIER EN EUROPE – 2022 T2 (6 MOIS)	6 Mds€
Taux d'occupation des chambres en Europe – 2022 T2 (6 MOIS) / 2021 T2	↗
REVPAR en Europe – 2022 T2 (6 MOIS) / 2021 T2	↗
Tarif journalier moyen en Europe – 2022 T2 (6 MOIS) / 2021 T2	↗
Tendance des taux de rendement « prime » en Europe – 2022 T2 / 2022 T1	→
Arrivées touristiques attendues en Europe – 2022/2021	↗

Le secteur hôtelier retrouve l'attrait des investisseurs.

Le marché de l'immobilier hôtelier a totalisé plus de 6 milliards d'euros à la fin du premier semestre 2022, stable sur un an. Si la guerre en Ukraine a tempéré les ardeurs des investisseurs, les touristes n'ont pas eu les mêmes considérations. En Europe, les capitaux se sont concentrés au Royaume-Uni avec plus de 2 milliards d'euros d'investissement au premier semestre 2022, suivi par l'Espagne avec un peu plus d'un milliard d'euros d'engagement, la France avec un peu moins d'un milliard et l'Allemagne avec 500 millions d'euros.

Le secteur hôtelier s'est caractérisé pour une stabilité généralisée de ses taux de rendement prime sur l'ensemble des marchés européens entre le premier trimestre et le deuxième trimestre 2022. Sur un an, la tendance est orientée à la compression (entre 50 et 75 pb) en lien avec la sortie progressive de la crise Covid. Les taux de rendement « prime » des hôtels en contrat de bail, basés sur la rentabilité locative, étaient inférieurs ou égaux à 4,5% à Berlin, Frankfurt, Munich,

Madrid, Paris ou Milan. Des villes comme Amsterdam, Bruxelles ou Lisbonne offrent un rendement supérieur à 4,75%. Les taux de rendement « prime » des hôtels en contrat de management, permettant au propriétaire de l'hôtel de capter à la fois la valeur du fonds de commerce et la valeur de l'actif immobilier, offrent un différentiel compris entre +100 et +250 pb par rapport au contrat de location. Sur un an, les hôtels en contrat de management les plus recherchés ont connu des décompressions comprises entre 25 et 50 pb.

Le nombre de chambres en hôtellerie vendues ou louées en Europe à la fin du premier semestre 2022 a été en très forte accélération (+124 % sur un an) en lien avec l'assouplissement des restrictions sanitaires.

L'effet de base était donc en faveur des six premiers mois de l'année 2022 comparativement aux restrictions encore présentes en 2021 sur la même période. En effet, on constate une amélioration du flux de voyageurs mais la guerre en Ukraine a contribué à créer un pression inflationniste sur les coûts, notamment concernant



Hotel B&B Nice Aeroport Arenas ©Primonial REIM France

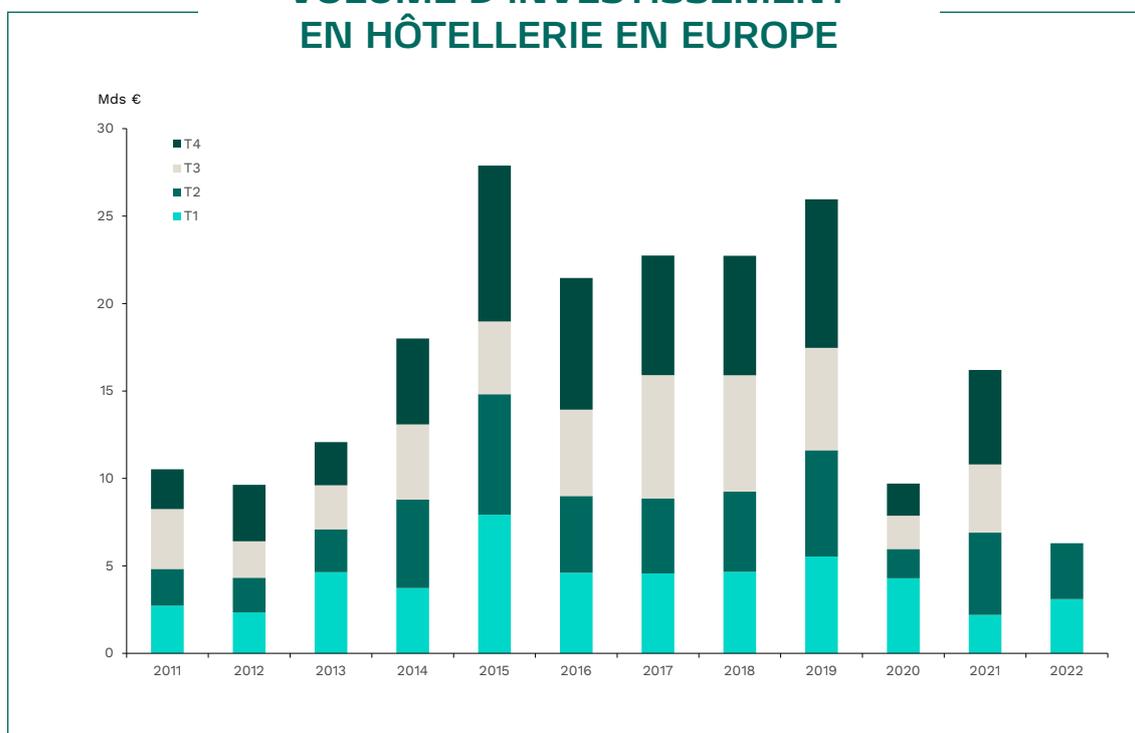
les dépenses de transport qui restent une composante importante du budget voyages des ménages. Après avoir été lourdement impactées, les chambres vendues ou louées des hôtels haut de gamme (+175%) et la catégorie luxe (+178%) ont bien rebondi grâce au retour progressif des touristes européens et internationaux. Moins touchés, les hôtels économiques ont continué de bien performer (+70% sur un an). La catégorie milieu de gamme a également progressé (entre +120% et +155%).

vigueur. En progression continue, le taux d'occupation de l'hôtellerie en Europe est en hausse de 30 pb sur un an et se positionne à plus de 58% pour les six premiers mois de 2022. Le prix moyen suit également cette tendance à la hausse pour passer à 121€ à fin juin 2022 contre 83€ en 2021. Le RevPAR a poursuivi son accélération pour passer à près de 71€ alors qu'il n'était que de 24€ un an auparavant. Par catégorie, l'hôtellerie économique est la seule à bénéficier d'un taux d'occupation proche des 70%.

Les indicateurs hôteliers ont enregistré de fortes hausses lors du premier semestre 2022 en comparaison à la même période en 2021 et des restrictions alors en

Source(s) des données chiffrées : CBRE, RCA, STR, Oxford Economics.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN HÔTELLERIE EN EUROPE



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après RCA



Hotel B&B Nice Aeroport Arenas ©Primonial REIM France

DÉFINITIONS

OAT 10 ans – Obligations Assimilables du Trésor : titres d'emprunts émis par l'État français sur une durée de 10 ans. Le taux de l'OAT 10 ans est communément admis comme indicateur du taux sans risque.

Volume d'investissement en immobilier d'entreprise : volume global des biens acquis en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts, par un acquéreur investisseur et pour un montant « acte en mains » supérieur à 4 millions d'euros.

Demande placée de bureaux (Immostat) : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseur) portant sur des locaux à usage de bureaux. Elle est exprimée en mètres carrés de surface utile.

VEFA : la vente en l'état futur d'achèvement est le mode contractuel de commercialisation d'un immeuble à construire. L'investisseur devient propriétaire au fur et à mesure de sa construction.

Mesures d'accompagnement : facilités accordées aux locataires (franchises de loyers, travaux, etc.).

Taux de rendement : rapport entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital « acte en mains » engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

Murs de boutique : commerce traditionnel de pied d'immeuble, situé dans les rues commerçantes des centres-villes.

Centre commercial : bâtiment réunissant un ensemble d'au moins 20 commerces de détail, logés dans des galeries couvertes, autour d'une grande surface alimentaire assurant un flux de clientèle.

Retail park : ensemble commercial à ciel ouvert, réalisé et géré comme une unité. Il comprend au moins cinq bâtiments reliés par des voies de circulation et situés en périphérie des villes.

EHPAD – Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes : structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie.

Clinique MCO – Médecine, Chirurgie, Obstétrique : séjours hospitaliers en soins de courte durée, avec ou sans hébergement, ou affections graves pendant leur phase aiguë.

RevPAR : le RevPAR est une abréviation du revenu par chambre disponible. Il correspond au chiffre d'affaires hébergement d'un établissement divisé par le nombre total de chambres. Le RevPAR correspond également au Taux d'occupation multiplié par le RMC.

RMC : le RMC est l'abréviation de Recette Moyenne par Chambre. Il est calculé (hors petit-déjeuner) en divisant les recettes totales par le nombre de chambres occupées.

Taux d'occupation (TO) hôtelier : c'est le rapport entre le nombre de chambres occupées et le nombre total de chambres d'un hôtel.

À propos de Primonial REIM

Primonial REIM réunit plus de 400 collaborateurs 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 33,5 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en :

- 45 % bureaux,
- 34 % santé/éducation,
- 10 % résidentiel,
- 7 % commerce,
- 4 % hôtellerie.

Sa plateforme paneuropéenne gère **61 fonds** et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, dont **53 % particuliers** et **47 % institutionnels**. Son patrimoine immobilier est composé de 1526 immeubles (bureaux, santé/éducation, commerce, résidentiel, hôtels) localisés dans **11 pays européens**.

www.primonialreim.com

CONTACT

DÉPARTEMENT RECHERCHE & STRATÉGIE

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

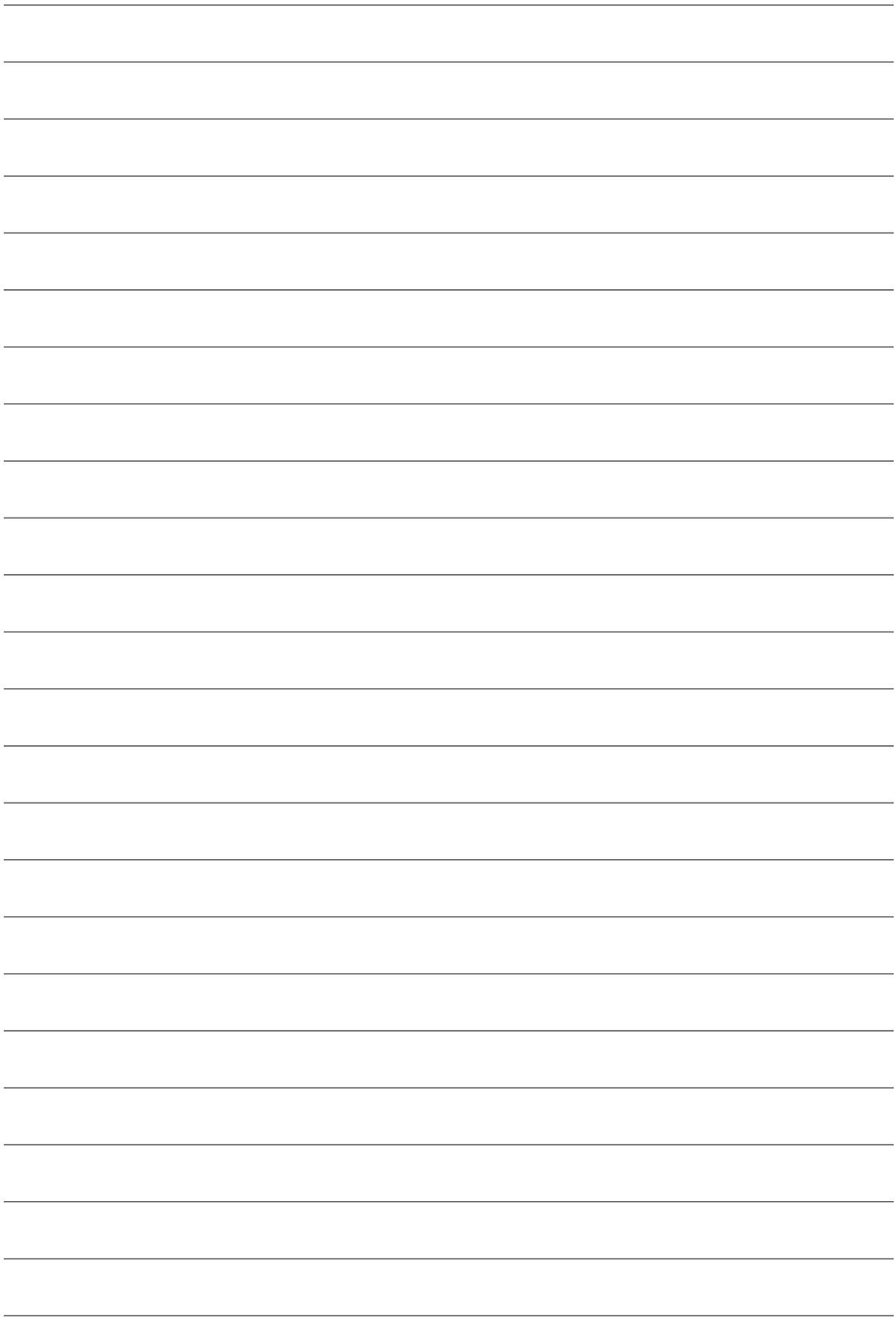
Henry-Aurélien NATTER, MRICS • Directeur Recherche
henry-aurelien.natter@primonialreim.com

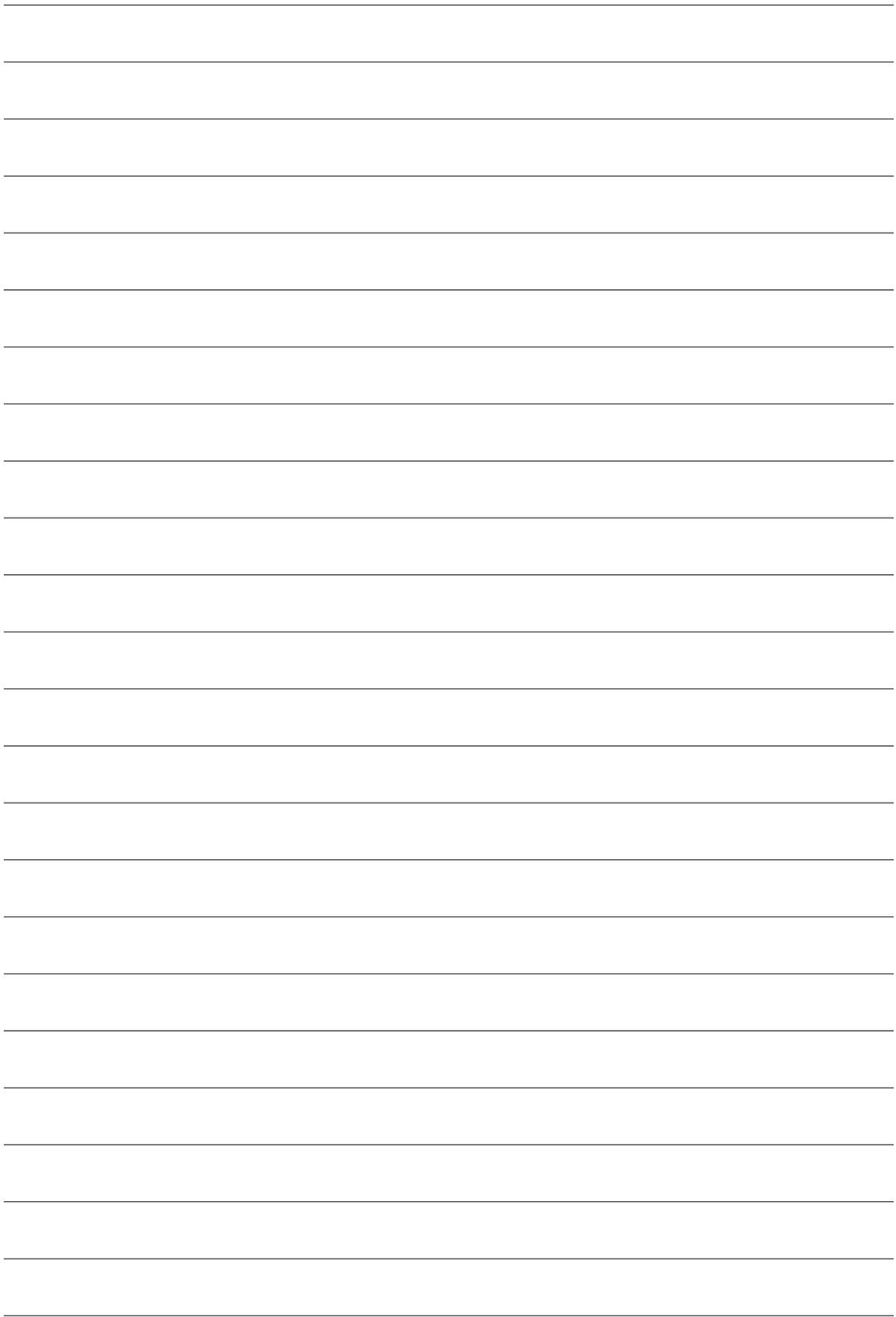
Adrien ISIDORE • Économiste Statisticien
adrien.isidore@primonialreim.com

Florian Wenner • Senior Researcher
florian.wenner@primonialreim.com

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.

Convictions Immobilières Europe propose trimestriellement le regard de Primonial REIM sur ses marchés d'élection : bureau, commerce, immobilier de santé, résidentiel, au niveau Européen.







PRIMONIAL
REIM
VALUE FROM VALUES

Réf. : Brochure Convictions Immobilières Europe – **082022** – 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

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.