

Tendances européennes 2022



Les perspectives du marché immobilier dans une économie européenne en reprise

Tandis que l'Europe se confronte à un nombre croissant de cas de coronavirus, l'économie de la zone euro va poursuivre sa reprise en 2022. Capital Economics prévoit que la croissance du PIB tombe de 5,3% à 4% entre 2021 et 2022, tout en s'attendant à ce que toutes les grandes économies européennes reviennent fin 2022 à leur niveau de PIB d'avant la pandémie. Les marchés d'Europe centrale et orientale, menés par la Roumanie, la Pologne et la Hongrie, ont connu l'une des reprises les plus rapides parmi les économies européennes, tandis que l'Europe du Sud récupère à un rythme plus lent, en raison d'un nombre de touristes internationaux plus faible et de taux de chômage plus élevés.

Les chaînes d'approvisionnement continueront à s'ajuster à la fois aux perturbations de l'offre et au regain de la demande. Les fermetures de ports, la pénurie de main-d'œuvre et la hausse des coûts des carburants ont tous impacté le prix et la disponibilité des marchandises, en particulier dans

le domaine des semi-conducteurs. Ceci qui a entraîné des ruptures dans la production de véhicules et de smartphones. Depuis, nous avons vu des entreprises souhaitant rapatrier leurs approvisionnements dans des pays proches, afin de réduire leurs futurs risques opérationnels.

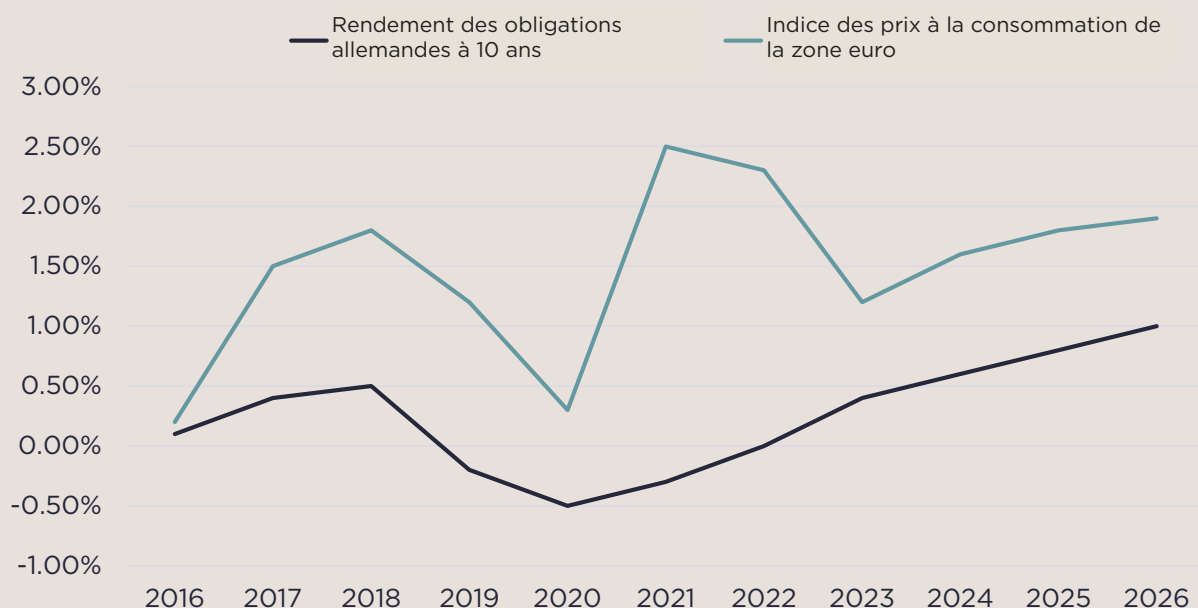
La question principale pour les investisseurs reste celle de l'inflation et son impact sur les rendements de l'immobilier. L'inflation dans la zone euro est montée à 5% en décembre 2021, son niveau le plus élevé depuis septembre 2008. Cependant, si l'on regarde les chiffres de plus près, l'inflation sous-jacente de la zone euro reste à 2,6%, un niveau proche de l'objectif de 2% de la BCE et qui demeure inférieur à d'autres pays développés. Ce qui indique qu'un changement de politique est peu vraisemblable pour la période étudiée. La hausse de 26% sur un an des coûts de l'énergie devrait diminuer, réduisant ainsi le taux d'inflation observé.

La pénurie de main d'œuvre reste un facteur additionnel de pression sur les prix dans la zone euro, même si le problème n'y est pas aussi exacerbé qu'aux États-Unis par exemple. À l'inverse, du côté de la demande, le rebond de la consommation dans la zone euro a été plus faible que dans les autres marchés mondiaux comme par exemple aux États-Unis, ce qui réduira la pression à la hausse sur les prix. Pour toutes ces raisons, Capital Economics ne s'attend pas à ce que le taux de base de la zone euro augmente avant 2024.

L'immobilier européen restera une classe d'actifs intéressante, la majorité des baux étant indexés sur l'inflation. L'écart des rendements entre les bureaux QCA prime et les obligations étatiques reste également au-dessus de sa moyenne à long terme.

Il faudra aussi prendre en compte l'impact de la hausse des coûts de construction, qui contribue à augmenter le coût global des programmes de promotion, ce qui

Graphique 1 : Prévisions de rendement obligataire allemand et d'inflation dans la zone euro



pourrait par ricochet entraîner une croissance des loyers dans le parc existant.

L'un des principaux risques affectant les économies mondiales en 2022 est la possibilité d'une pandémie durant plus longtemps que prévu. La proportion de personnes non vaccinées reste élevée, en particulier dans les pays en voie de développement, et l'émergence d'Omicron prouve la persistance de la menace de nouveaux variants. La remontée des cas et les nouveaux confinements créeront de nouveaux chocs sur l'économie, perturberont encore davantage les chaînes logistiques et pousseront les prix à la hausse.

Malgré les perturbations et l'incertitude suscitées par la pandémie, la confiance des investisseurs dans l'immobilier européen est plus forte que jamais. Les données Savills montrent que les volumes d'investissement immobilier étaient

13% plus élevés par rapport à l'année précédente et 8% au-dessus de la moyenne à cinq ans durant les trois premiers trimestres de 2021.

Nous prévoyons que le niveau des transactions de 2022 soit similaire à celui de 2021, entre 290 et 295 milliards d'euros.

Le risque d'immobilisation des actifs a augmenté en raison de la demande des occupants pour des immeubles à haute valeur environnementale.

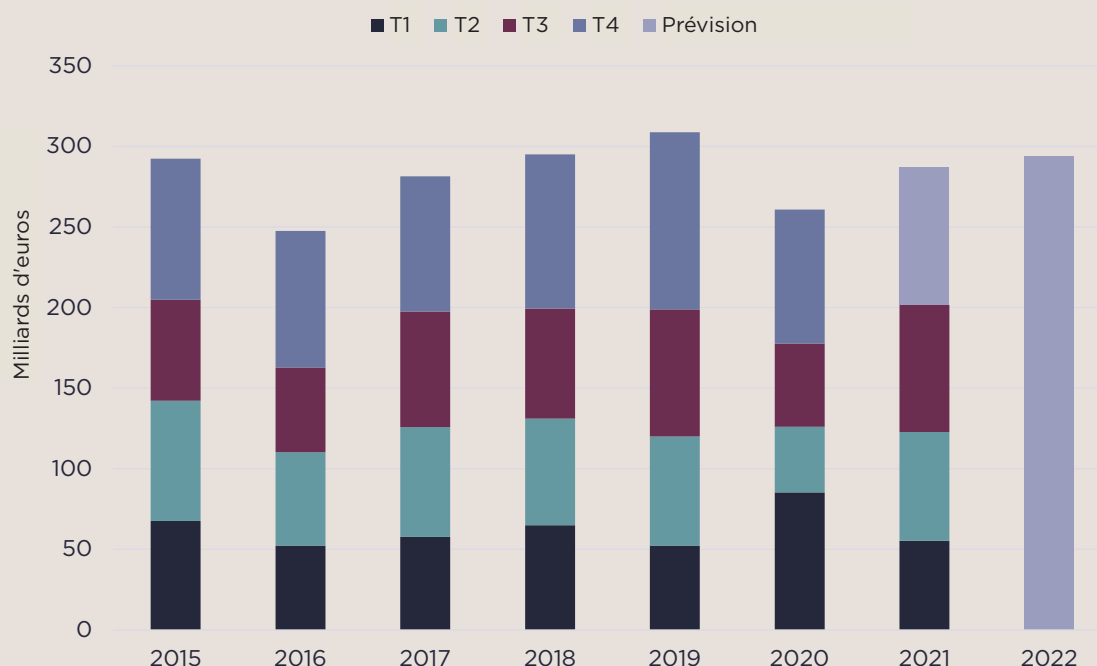
Cette tendance crée de nouvelles occasions de développement et d'investissement pour des acteurs prêts à entreprendre des travaux de restructuration et de remise en état sur le moyen terme et à bénéficier en retour de loyers plus élevés.

La faible activité de développement devrait entraîner une pénurie de l'offre disponible sur le marché à moyen terme (2022-2023). Couplé à la hausse des prix du foncier et des

coûts de construction, ce phénomène devrait entraîner une hausse des loyers supérieure à l'inflation.

Ce rapport passe en revue les grands facteurs qui devraient impacter l'immobilier européen, en particulier : l'adoption de stratégies omnicanal, les perspectives des marchés locatifs de bureaux et les opportunités ainsi que les projets de développement gérés dans un environnement centré sur les critères ESG. Nous fournissons aussi nos recommandations en matière d'investissement pour les investisseurs core, core-plus, value-add et opportunistes.

Graphique 2 : Prévisions des volumes de transactions d'investissement en Europe



Thème 1) Intégrer l'immobilier commercial et logistique dans le cadre de stratégies omnicanales

La mise en place de nouvelles restrictions et le risque de nouveaux confinements continueront à soutenir les achats en ligne en 2022, créant ainsi une nouvelle demande pour la location de surfaces logistiques. Depuis la pandémie, les ventes en ligne au Royaume-Uni sont passées de 21% du total des ventes au T1 2020 à 36% au T1 2021, l'Europe continentale observant une tendance similaire à la hausse pendant la même période (les données Forrester indiquent qu'environ 18% du total des ventes s'y feront en ligne en 2021 contre 15% en 2020).

Cette demande généralisée de la part des occupants s'est particulièrement vue au niveau des détaillants en ligne et des entreprises de logistique 3PL. D'après un sondage Savills sur la logistique européenne auprès d'experts du secteur, 58% des entreprises de logistique 3PL et 46% des détaillants s'attendent à augmenter leur surface d'entrepôts dans les trois prochaines années. 41% des industriels, particulièrement perturbés par les problèmes d'approvisionnement logistique et par la hausse du coût de leurs intrants, prévoient une hausse de la demande des entrepôts. Le prix de la location et la capacité limitée d'expansion vont rester les défis les plus importants pour les occupants ces 12 prochains mois, les ventes en blanc et le zonage de nouvelles surfaces dédiées à la logistique n'arrivant pas à répondre entièrement à des niveaux de demande record. Ceci commence à créer une pression à la hausse sur les loyers (avec une augmentation moyenne de 3% sur les 12 mois

précédant la fin du T3 2021), une hausse similaire des loyers étant selon nous à prévoir pour 2022.

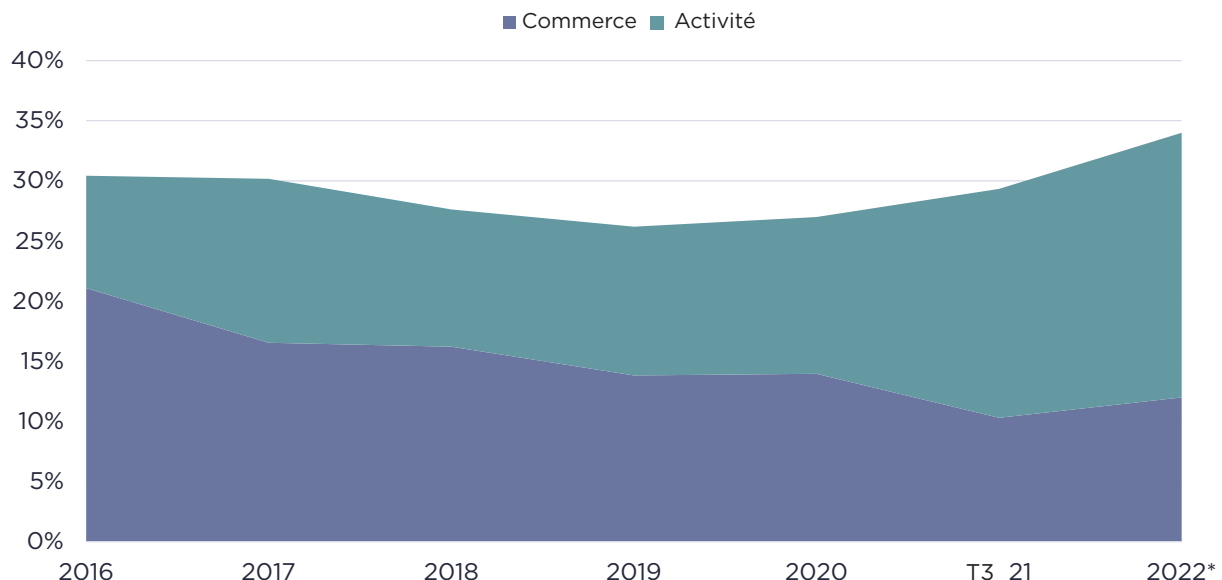
Ces mêmes tendances ont eu l'effet inverse sur le secteur du commerce de détail. Les allocations des investisseurs aux commerces et centres commerciaux en dur ont chuté au fur et à mesure que la consommation en ligne se développait. Cette dernière décennie, la part de l'investissement en commerce a ainsi chuté, passant de 25% à 13% du total des investissements en 2021. Les rendements des centres commerciaux prime ont ainsi augmenté ces cinq dernières années pour atteindre 5,35% en moyenne fin 2021 en Europe. Ceci est à mettre en regard avec le pic de 4,45% atteint au T1 2018 et le creux de 6,6% du T2 2009.

La pandémie a accéléré cette transition et forcé les détaillants à s'adapter à une nouvelle situation où le consommateur effectue un achat sur cinq en ligne. Certains sont sortis gagnants de cette évolution, d'autres perdants, et certaines formes de vente au détail dans certaines régions se sont montrées plus résistants que d'autres. En 2021, la part du secteur de la grande distribution de type retail parks, centres commerciaux, hypermarchés et supermarchés a grimpé d'une moyenne décennale de 20% à 50% de l'investissement total dans le commerce de détail en 2021. Les investisseurs cherchant à atteindre des retours sur investissement plus élevés tout en gérant leur risque financier ont remarqué que les retail

parks et enseignes alimentaires sont souvent situés près de grands centres urbains. Ils sont généralement moins exposés aux changements de consommation liés aux récessions ou aux restrictions sanitaires. De plus, les centres commerciaux et les retail parks adoptent de plus en plus un fonctionnement hybride associant vente sur place et possibilité de livraisons de proximité.

Nous prévoyons que l'attention portée par les investisseurs à ces segments du marché persiste en 2022. L'offre d'actifs prime connaîtra une pénurie. Cependant, des opportunités de type value-add surviendront, en particulier sur les marchés d'Europe de l'Ouest où une part significative du parc de l'immobilier commercial est vieillissant (plus de 15 ans). Des centres commerciaux vendus à prix réévalué, dans des zones de chalandise majeures présentant une bonne accessibilité, offriront un bon potentiel de remise en état et de transformation. En fonction du profil du programme et des règles d'urbanisme locales, le commerce peut aussi se voir adjoindre des activités de loisirs, du logement, du coworking, des équipements de santé et d'autres services de proximité permettant de diversifier les sources de revenus des investisseurs. Les actifs neufs ou rénovés devront aussi s'efforcer de minimiser leur impact sur l'environnement en optimisant leur consommation en énergie et en eau, en ayant recours à des matériaux de construction et à des aménagements paysagers durables.

Graphique 3 : Allocations en investissement omnicanal en Europe en % du total des investissements



Source: Savills (* indique une prévision)

Thème 2) Les taux de vacance des bureaux vont-ils diminuer en 2022 ?

Le rappel sans concession de l'Organisation Mondiale de la Santé affirmant que l'Europe se trouve « une fois de plus à l'épicentre de la pandémie », devrait avoir un impact plus modeste sur la demande locative qu'en 2020-2021. Suite à la pandémie, les occupants ont déjà pris de nouvelles habitudes de travail et commencent à s'organiser sur le long terme. L'apparition du variant Omicron a réintroduit des couvre-feux et le télétravail dans plusieurs pays. Les perspectives 2022 en matière de demande locative de bureaux en Europe restent floues.

Les données historiques montrent une forte relation entre la croissance du PIB et la demande en surfaces de bureaux. En effet, les entreprises embauchent des employés à un rythme plus rapide pendant les périodes de reprise. Selon Oxford Economics, Malaga, Toulouse, Bratislava, Séville et Valence devraient connaître la plus forte croissance en matière d'emplois dans les bureaux au cours des cinq prochaines années. Nous pourrions commencer à voir certaines entreprises chercher à s'étendre dans des villes moyennes où de nombreuses compétences restent disponibles et où le coût de la vie est moins élevé. La croissance de l'emploi dans les villes continuera à dépasser les moyennes nationales.

Les salariés ont montré des signes encourageants de retour sur le lieu de travail à présent, les occupants retirent du marché de la sous-location une partie de leurs espaces précédemment vacants. À Prague par exemple, les surfaces proposées à la sous-location ont chuté de

25% représentant 48 700 m² au cours du troisième trimestre 2021, contribuant ainsi à stabiliser les taux de vacance en 2022.

Certains pays pourraient aussi commencer à introduire de nouvelles lois visant à attirer les talents souhaitant travailler à distance. Les nouvelles lois portugaises sur le télétravail interdisent aux employeurs de contacter leurs salariés en dehors des horaires de travail. La législation vise également à attirer au Portugal les « nomades numériques » qualifiés. Ceci nous paraît de nature à stimuler la demande locative dans ces pays, les employés de bureau s'attendant à un retour en présentiel sur seulement 2-3 jours par semaine et les employeurs intégrant le télétravail dans leur fonctionnement.

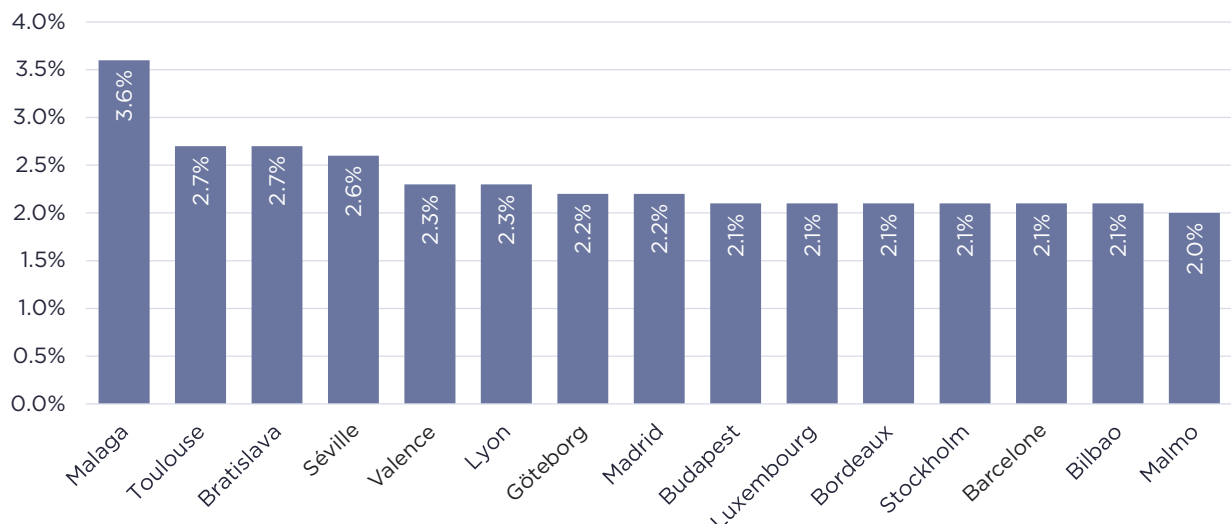
Les bureaux situés dans des emplacements de premier ordre, bien desservis en transports et bénéficiant d'une bonne performance énergétique, seront essentiels pour attirer et retenir les salariés. C'est là que la demande locative sera la plus forte. Bien que certains locataires cherchent à réduire leurs surfaces louées, la demande pour des bureaux de haute qualité restera forte. Nous pourrions assister à une augmentation de surface par employé au fur et à mesure que les employeurs accorderont davantage d'attention aux questions de convivialité sur le lieu de travail. Ceci maintiendra les taux de vacance à un bas niveau. Il va falloir s'attendre à une augmentation des taux de vacance des actifs secondaires en 2022 et ce avec le début d'une divergence entre loyers prime et secondaires. Nous prévoyons également

que les propriétaires des immeubles de bureaux plus anciens, situés dans le périurbain, dépensent davantage pour leur rénovation afin d'éviter qu'ils ne deviennent obsolètes.

La flexibilité deviendra plus essentielle pour les stratégies de retour au travail des salariés, centrées sur la collaboration, la créativité et l'engagement des collaborateurs. De nombreuses entreprises ne seront pas en mesure de prolonger leurs baux. Sur ce sujet, nous prévoyons que davantage de grandes entreprises développent le flex office. Ce dernier a atteint le chiffre record de 9% de la demande de bureaux en Europe en 2019 pour retomber à 2 ou 3% au cours de la période 2020-2021. Nous prévoyons un retour au niveau d'avant la pandémie en 2022.

Une pénurie de nouvelles offres contribuera à stabiliser les taux de vacance et les loyers. En Allemagne, les projets en développement semblent majoritairement pré-loués en 2022, tandis qu'à Madrid, seulement 260 000 m² de nouvelles surfaces être livrées, dont 33% pré-louées. L'indexation des loyers et la hausse des coûts de construction maintiendront une croissance modeste des loyers sur les principaux marchés en 2022, même si au cours du premier semestre, les mesures incitatives en faveur des locataires devraient rester généreuses. Les promoteurs ont jusqu'à présent absorbé une grande partie de l'augmentation des coûts de construction, ce qui, selon nous, pourrait commencer à s'inverser une fois les marchés locatifs stabilisés.

Graphique 4 : Prévisions de croissance des emplois dans les bureaux en Europe (à cinq ans, % annuel, top 15)



Source: Oxford Economics

Thème 3) De nouvelles opportunités sur le marché de l'immobilier géré

La définition d'actifs core a été remise en question pendant la pandémie. Même si les bureaux continueront à dominer les stratégies d'investissement, car il s'agit du secteur commercial le plus important et le plus liquide, l'intérêt des investisseurs s'est déplacé vers le secteur du logement, perçu comme une classe d'actifs core alternative. En 2021 (jusqu'au troisième trimestre), les investissements dans le secteur du logement collectif européen ont ainsi augmenté de 21% par rapport à l'année précédente avec l'arrivée de plusieurs nouveaux acteurs sur le marché. Le rendement moyen en Europe pour le logement prime a atteint des niveaux record bas à 3,15%. Le secteur est soutenu par des fondamentaux solides en matière d'offre et de demande ; des populations urbaines de plus en plus nombreuses à la recherche de logements locatifs dans des villes où l'offre est structurellement insuffisante. Selon notre analyse, le nombre de logements achevés est inférieur à la hausse du nombre de ménages, non seulement dans la plupart des capitales européennes, mais aussi dans les villes moyennes dynamiques d'Allemagne, des Pays-Bas et d'Espagne. En outre, la demande locative augmente également sur les marchés où le taux de propriétaires est traditionnellement élevé, comme dans les villes d'Europe du Sud et de l'Est.

Un autre avantage des investissements dans le logement collectif vient de ce que les revenus locatifs sont généralement indexés sur l'inflation, offrant ainsi une protection contre la hausse des prix. L'un des risques émergents du secteur provient de l'environnement réglementaire plus strict visant à protéger les ménages contre la hausse des loyers. Bien que ces mesures limitent les perspectives de croissance des loyers, elles offrent plus de sécurité

aux locataires et conviennent aux stratégies d'investissement core. Les gouvernements nationaux devraient selon nos prévisions commencer à se concentrer davantage sur l'augmentation de l'offre de logements plutôt que sur la réglementation dans les années à venir, ce qui devrait limiter la pression à la hausse sur les loyers. Nous nous attendons également à une plus grande collaboration avec le secteur privé pour la production de logements à loyers modérés. Le défi pour les investisseurs core en 2022 sera d'identifier les actifs stabilisés, même si davantage d'opportunités seront disponibles pour les nouveaux projets en développement et les contrats en VEFA.

Un défi supplémentaire pour les investisseurs résidentiels, concerne l'exploitation de plus en plus intensive des actifs. Depuis la pandémie, les occupants passent en effet plus de temps à la maison et recherchent des logements pratiques et offrant une bonne qualité de vie. La conception de l'espace résidentiel doit s'adapter à l'essor du télétravail, avec un espace de travail/bureau supplémentaire ou séparé, essentiel pour certains locataires. Suite au confinement, les espaces extérieurs et un meilleur accès à des fenêtres plus grandes et ouvrables sont devenus un prérequis. L'intérêt accru pour la sécurité et l'hygiène devrait se poursuivre après la crise du Covid-19. Les technologies sans contact sont ainsi incorporées dans les nouveaux projets, ainsi que la conception d'espaces communs plus spacieux. Les aménagements supplémentaires dépendent de l'adresse du bien et du profil démographique des résidents. Ceci signifie de manière générale une plus grande complexité opérationnelle et une plus grande expertise requise.

Les résidences étudiantes et les résidences seniors ont également enregistré de bons résultats en 2021 et devraient continuer à croître rapidement en 2022. Ces secteurs ont prouvé leur résilience puisque, dans l'ensemble, leurs niveaux d'activité ont rapidement rebondi pour revenir à ce qu'ils étaient avant la pandémie. Ils ont tous deux bénéficié d'une réduction de l'allocation d'investissement dans les classes d'actifs traditionnelles telles que le commerce de détail et les bureaux, mais présentent également des motifs d'investissement de plus en plus convaincants. Les fondamentaux de ces deux secteurs résidentiels réservés à certaines classes d'âge sont solides et reposent sur des changements démographiques à long terme. Ces deux types d'actifs génèrent des revenus locatifs garantis à long terme pouvant, dans de nombreux cas, être complétés par des revenus supplémentaires provenant de services à la carte. En outre, avec l'importance de plus en plus grande des critères ESG dans la stratégie des investisseurs, les résidences étudiantes et les résidences seniors bénéficient d'un coup de pouce naturel en raison de leurs liens avec le volet social des politiques ESG. Nous prévoyons que l'investissement dans les résidences seniors en 2022 soit stimulé par de nouvelles fusions et acquisitions. S'agissant du secteur du logement étudiant, nous nous attendons à de nouveaux mouvements de consolidation et d'expansion de la part des principaux acteurs du marché européen. En outre, la prochaine vague de transactions liées aux portefeuilles d'actifs résidences étudiantes devrait se produire à la fin 2022. La première génération de promoteurs et d'opérateurs étant alors prête à vendre ses actifs et à se retirer.

“ La conception des logements doit s'adapter à l'essor du télétravail, avec un espace de travail/bureau supplémentaire ou séparé, essentiel pour certains locataires ”

Savills Research

Thème 4) Stratégies ESG : développer ou restructurer

La neutralité carbone sera la principale priorité des acteurs de l'immobilier cette année et dans les années à venir. Notre secteur est responsable d'environ 40% des émissions de carbone dans le monde, il est donc urgent d'agir. Les gestionnaires de portefeuille et les investisseurs se fixent des objectifs ambitieux pour la réduction de leurs émissions au cours des prochaines années sur l'ensemble du cycle de vie de leurs actifs immobiliers. La décarbonation des portefeuilles immobiliers doit s'accélérer sous la menace du réchauffement climatique et la pression des nouvelles réglementations. Pour y parvenir, les investisseurs et les gestionnaires d'actifs doivent mesurer l'empreinte énergétique de leurs portefeuilles existants et évaluer les risques futurs liés à l'adaptation des actifs nouvellement acquis dû au changement climatique.

Dans ce contexte, nous nous attendons à observer davantage d'investissements dans les technologies climatiques et dans la modernisation des immeubles existants, afin de faire face aux risques climatiques et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. En matière de nouvelles acquisitions, les investisseurs devraient initialement se concentrer sur les actifs neufs à haute performance énergétique et sur les futurs projets en développement. Au cours des dix dernières années, la part des opérations de financement en VEFA est passée dans les différents secteurs immobiliers de 3,7% à 16,4%. Dans le même temps, la part des acquisitions de terrains à bâtir est passée de 6,1% à 8,9%. La plupart de ces financements en VEFA

et de ces projets liés à des opérations d'aménagement, concernaient des projets logistiques et résidentiels, deux secteurs qui connaissent actuellement un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. L'importance des investissements engagés et la concurrence pour les meilleurs actifs sont susceptibles d'entraîner une nouvelle compression des rendements des actifs prime. Nous prévoyons une compression des rendements atteignables de 5 points de base pour les bureaux, de 5 à 10 points de base pour la logistique et de 5 à 10 points de base pour les marchés du logement en moyenne en Europe. Les rendements de la vente au détail devraient se stabiliser progressivement ou se corriger davantage sur certains marchés.

Le besoin de performance énergétique est également encouragé par les grands groupes de différents secteurs locataires de leurs bureaux. Les grandes entreprises, telles que Microsoft, Amazon et Google, ont pris d'importants engagements en matière de réduction des émissions de carbone pour les décennies à venir. Elles auront donc besoin de surfaces de bureaux répondant à leurs exigences.

La demande locative pour des bâtiments écologiques a entraîné une augmentation de l'activité de développement de bureaux. Le pipeline de développement en 2021 ayant augmenté de 24% sur un an. Cependant, les nouvelles constructions sont responsables d'une quantité importante d'émissions carbone, que l'on appelle communément carbone incorporé. Les projets de rénovation et de reconversion permettent généralement

d'économiser entre 50 et 75% des émissions de carbone incorporées en comparaison avec la construction d'un nouveau bâtiment. Les réglementations et règles d'urbanisme vont probablement imposer le passage de projets axés sur le neuf à des projets de rénovation et de reconversion d'actifs dans les années à venir. Cette évolution de la demande des occupants et des investisseurs devrait entraîner la réévaluation des actifs secondaires, rendant ainsi leur restructuration viable sur le plan financier.

L'écart de rendement entre les actifs de bureaux prime et secondaires a tendance à se réduire en période de fort turnover des investissements et à se creuser en période d'incertitude. Après la crise financière mondiale, cet écart a atteint un pic de 90 points de base en 2014 et a commencé à se réduire jusqu'en 2017, année où il s'établissait à 59 points de base. Cette année, il se situe à 77 points de base avec des rendements d'actifs secondaires en baisse sur certains marchés où de nouvelles réglementations environnementales sont introduites (Royaume-Uni, Pays-Bas). Nous pensons que cette tendance va s'étendre à la plupart des marchés européens, offrant des opportunités de type value-add aux investisseurs plus tolérants au risque.

La décarbonation des bâtiments est encouragée par un nombre croissant de propriétaires, d'investisseurs immobiliers et d'entreprises, non seulement pour contribuer à refroidir une planète en réchauffement, mais aussi parce que leur propre réussite en dépend.



Nos recommandations en matière d'investissement en Europe

Core / Core plus

Des revenus stables et des risques bas sont prioritaires pour les investisseurs core. Ils doivent rechercher les meilleurs actifs de leur catégorie, en termes d'emplacement, de fiabilité des locataires et de critères ESG, notamment en ce qui concerne leur empreinte énergétique. Nous recommandons :

- **Des bureaux prime avec une bonne notation énergétique** dans des villes à l'économie dynamique, avec de faibles taux de vacance et une forte demande locative, comme à Londres, Paris, Berlin, Munich, Stockholm, Madrid et Amsterdam.

- **Des installations logistiques dernier cri** sur des marchés avec un fort taux de pénétration du e-commerce et des opérateurs logistiques et détaillants en ligne établis comme au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en France.

- **Des actifs de logements collectifs neufs et sécurisés dans des grandes villes** en croissance démographique, comme à Londres, Paris, Berlin, Francfort, Amsterdam, Stockholm et Copenhague.

- **Des grands supermarchés** dans des lieux accessibles avec une bonne zone de chalandise, loués par des détaillants alimentaires établis et performants dans toutes les capitales européennes.

Value-Add

La neutralité carbone sera la principale priorité des acteurs de l'immobilier cette année et dans les années à venir. Les investisseurs devront se concentrer sur la mesure de l'empreinte carbone de leurs actifs, afin d'identifier les bâtiments insuffisamment performants et d'améliorer leur performance énergétique. Cela peut apporter des opportunités value-add sur le marché, avec un bon potentiel d'augmentation des loyers. D'autres opportunités value-add peuvent provenir de la nécessité d'améliorer les performances de

l'immobilier opérationnel, en mettant davantage l'accent sur la satisfaction des attentes des occupants et la réussite de la stratégie de marque. Nous recommandons :

- **Les bureaux bien situés** présentant un potentiel en matière d'amélioration de leur performance énergétique dans des villes connaissant un déséquilibre entre l'offre et la demande comme dans les grandes villes allemandes, à Amsterdam, Paris, Londres ou bien encore Stockholm.

- **Les produits immobiliers spécialisés dans les sciences de la vie** dans des clusters de recherche et développement tels que le Golden Triangle au Royaume-Uni, la Randstad néerlandaise et Paris-Saclay.

- **Les résidences étudiantes dans les grandes villes universitaires** souffrant d'un manque de résidences étudiantes gérées par des exploitants spécialisés en Espagne, Italie, Pologne et Allemagne.

- **L'immobilier de santé dans les pays à la population vieillissante** ou avec un faible nombre de lits par habitants (résidences seniors médicalisées et hôpitaux) en Allemagne, au Royaume-Uni, en France, en Espagne, en Italie et en Irlande.

- **Les data centers** dans tous les grands centres urbains présentant de bonnes perspectives de valeur ajoutée brute en matière de production industrielle, de santé et de services financiers ou avec de grands projets d'infrastructure numérique sur le point d'être livrés.

- **Les retail parks prime** dans des lieux bénéficiant d'une bonne accessibilité et d'une bonne zone de chalandise dans les capitales et grandes villes régionales européennes.

- **L'hôtellerie dans des destinations touristiques établies** où les flux de visiteurs devraient fortement rebondir une fois la pandémie de Covid terminée, en Europe du Sud et dans les grandes destinations européennes pour des séjours de courte durée (villes italiennes, Prague, Amsterdam, Paris).

Investisseurs opportunistes

Les déséquilibres de l'offre et de la demande entraînés par le ralentissement des activités de construction dans plusieurs secteurs, ainsi que le besoin de rénover et restructurer une grande partie des parcs immobiliers créent de nombreuses opportunités pour les investisseurs prêts à prendre le risque de s'engager dans ce type de projets.

- **Projets résidentiels collectifs** en partenariat avec des promoteurs locaux dans des villes moyennes de pays dotés de grands centres urbains régionaux comme au Royaume-Uni, en Allemagne, en France et en Pologne.

- **Projets logistiques** dans des pays avec un taux de pénétration du e-commerce faible mais en croissance rapide comme en Europe du Sud et de l'Est.

- **Locaux d'activité pour la production industrielle et le stockage logistique** pour répondre à la relocalisation de la production industrielle dans les pays d'Europe de l'Est et des Balkans.

- **Centres commerciaux nécessitant une gestion dynamique** dans des lieux bénéficiant d'une bonne accessibilité, d'une zone de chalandise importante et de revenus disponibles élevés au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, en Espagne et en Scandinavie.

- **Projets hôteliers éco-responsables** et centrés sur le bien-être, dans des destinations touristiques et bien raccordées par liaison ferroviaire à grande vitesse, pour des voyageurs soucieux de l'environnement en France, Espagne, Allemagne, Bénélux et Italie.

- **Restructuration et reconversion** d'actifs dans divers secteurs et régions.

👉 Les investisseurs devront se concentrer sur la mesure de l'empreinte carbone de leurs actifs, afin d'identifier les bâtiments insuffisamment performants et d'améliorer leur performance énergétique, 🏡 Savills Research



Savills Commercial Research

Nous fournissons des services sur mesure aux propriétaires de fonciers, aux promoteurs, aux occupants et aux investisseurs tout au long du cycle de vie des projets résidentiels, commerciaux ou à usage mixte. Notre valeur ajoutée : fournir à nos clients des recommandations fondées sur des études menées par nos équipes "Etudes & Recherches" dans le monde et leader sur le marché.

Investment

Oli Fraser Looen
European Head of
Investment Advisory
+44 (0) 207 409 8784
oflooen@savills.com

Tris Larder
Joint Head of Regional
Investment Advisory EMEA
+44 (0) 207 409 8014
tjlarder@savills.com

Chris Gillum
Head of Offices, Regional
Investment Advisory EMEA
+44 (0) 207 409 5918
cgillum@savills.com

Marcus Lemli
Head of Investment,
Europe
+49 (0) 69 273 000 11
mlemli@savills.de

Research

Eri Mitsostergiou
European Commercial
+30 (0) 694 650 0104
emitso@savills.com

Lydia Brissy
European Commercial
+33 (0) 14 451 7388
lbrissy@savills.com

Mike Barnes
European Commercial
+44 (0) 207 075 2864
mike.barnes@savills.com