

12.11.2020 - 10:42 Uhr

Des temps extrêmement difficiles attendent le secteur de l'immobilier, qui reste néanmoins attrayant sur le long terme, en raison de la faiblesse des taux d'intérêt

Étude : " Emerging Trends in Real Estate Europe 2021 "

Des temps extrêmement difficiles attendent le secteur de l'immobilier, qui reste néanmoins attrayant sur le long terme, en raison de la faiblesse des taux d'intérêt

- *Berlin devient la ville la plus attractive d'Europe, tandis que Zurich figure à la vingtième place du classement.*
- *La crise du COVID-19 accélère le changement structurel en cours dans le secteur de l'immobilier européen.*
- *L'effet " Brexit " fait perdre deux places à Londres.*
- *L'intérêt pour l'Impact Investing croît / le nombre d'investisseurs nets devrait augmenter en 2021.*

Avec la crise, l'intérêt pour les marchés locaux s'accroît, ce que confirment les investisseurs suisses. Les placements transfrontaliers et les processus de due diligence s'avèrent difficiles à mettre en oeuvre, nombre d'investisseurs s'en sont détournés en 2020. En conséquence, le volume des transactions a sensiblement diminué sur de nombreux marchés dominés par les investisseurs internationaux : les experts évoquent un recul d'en moyenne 50% sur les principaux marchés de placement européens.

L'Allemagne figure au premier rang des marchés étrangers à la fois intéressants et actifs. En temps de pandémie, les grandes villes allemandes demeurent des valeurs sûres pour les investisseurs immobiliers de Suisse et d'Europe. Comme le montre l'étude " Emerging Trends in Real Estate 2021 " de la société d'audit et de conseil PwC et de l'Urban Land Institute, le marché de l'immobilier allemand jouit d'une conjoncture intérieure comparativement robuste. La majorité des quelque 1000 experts du secteur interrogés dans le cadre de l'étude ont jugé les mesures de confinement mises en place par les autorités fédérales efficaces. En outre, l'offre de biens immobiliers administratifs, résidentiels et logistique reste faible.

Berlin en première place

Cette année, Berlin occupe à nouveau la première place du classement des villes européennes offrant les meilleures opportunités d'investissement, suivie de près par Francfort (4e), Hambourg (6e) et Munich (7e). Les quatre métropoles allemandes disposent d'une liquidité et d'une stabilité comparables à celles de Londres (2e) et Paris (3e).

Londres, qui occupait encore la quatrième place du classement l'an passé, doit son regain d'attractivité aux prévisions de reculs des prix de l'immobilier de premier ordre que le Brexit devrait entraîner. Paris, qui figurait à la première place l'an dernier, reste une destination d'investissement attractive sur le long terme pour l'immobilier de logistique, résidentiel et de bureaux. Un contexte favorable dynamisé par le projet d'infrastructure "Grand Paris" en cours (26 milliards d'euros) et l'organisation par la capitale française des Jeux olympiques d'été de 2024. Forte d'une infrastructure numérique innovante et d'une riche offre d'immeubles administratifs, résidentiels et de logistique, Amsterdam conserve sa cinquième place.

Accent sur l'Impact Investing

En 2021, les immeubles de logistique, les centres de données ainsi que les biens immobiliers dédiés à des domaines tels que la biotechnologie et la santé, feront partie des biens les plus recherchés. D'après les experts interrogés, ces objets profitent de progrès de la numérisation dont le rythme s'est encore accéléré avec la crise liée à la COVID-19.

Une importance croissante est en outre accordée aux critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans les décisions d'investissement. " Alors que les aspects liés à l'environnement et à la durabilité étaient déjà bien intégrés dans les stratégies d'investissement, une attention accrue est également accordée à des aspects sociaux plus spécifiques comme la diversité et ses avantages économiques ", détaille Maxime Dubouloz, Deals Director pour PwC Suisse.

" Dans un contexte où les investisseurs accordent de plus en plus d'importance aux investissements durables et où les cadres réglementaires deviennent plus rigoureux, il est important de disposer de critères d'évaluation et de mesure transparents pour mettre en valeur les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance réels des placements. Peu à peu, la durabilité et son potentiel de création de valeur sur le long terme s'imposent dans la philosophie des entreprises, mais restent difficiles à mesurer de manière tangible au niveau des objets ", ajoute Maxime Dubouloz.

Des locataires sous surveillance

En 2021, 55 % des personnes interrogées (contre 53 % en 2020) comptent acheter - en particulier des biens immobiliers résidentiels, de logistique et de bureaux - bien que le risque de défaillance des locataires de bureaux et de commerces de détail ait fortement augmenté en raison de la pandémie. Aussi, les investisseurs procèdent-ils désormais à un examen des risques opérationnels sous-jacents liés aux locataires.

La moitié des participants à l'étude se déclarent préoccupés ou très préoccupés par la faible disponibilité d'objets d'investissement attractifs : 56 % d'entre eux craignent de devoir détenir à l'avenir davantage de fonds propres pour le financement et le refinancement.

À propos de cette étude

L'étude " [Emerging Trends in Real Estate - An Uncertain Impact : Europe 2021](#) " est la 18e édition du sondage annuel réalisé par PwC et l'Urban Land Institute sur les tendances et évolutions du secteur de l'immobilier européen. 995 représentants de firmes immobilières, gestionnaires d'investissements, développeurs immobiliers, investisseurs institutionnels, prêteurs, fonds immobiliers cotés et promoteurs basés en Europe y ont pris part.

Vous trouvez des informations complémentaires [ici](#).

À propos de PwC

PwC oeuvre à développer la confiance dans la société et à résoudre des problèmes importants. Notre réseau d'entreprises est implanté dans 157 pays et emploie plus de 284 000 collaborateurs animés par une même volonté de fournir des services d'assurance, de fiscalité et de conseil de qualité. PwC Suisse dispose de 3250 collaborateurs et associés répartis sur 14 sites en Suisse et un dans la Principauté de Liechtenstein. Pour en savoir plus et pour nous contacter, consultez notre site www.pwc.ch. PwC désigne le réseau PwC et/ou une ou plusieurs sociétés affiliées, chacune d'entre elles étant une entité juridique indépendante. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site www.pwc.com/structure.

Konradin Krieger
PwC | Manager | Team Leader External Communications
Mobile: +41 79 362 10 87
Email: konradin.krieger@ch.pwc.com

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160 | Postfach | CH-8050 Zürich
<http://www.pwc.ch>

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100008191/100859425> abgerufen werden.