

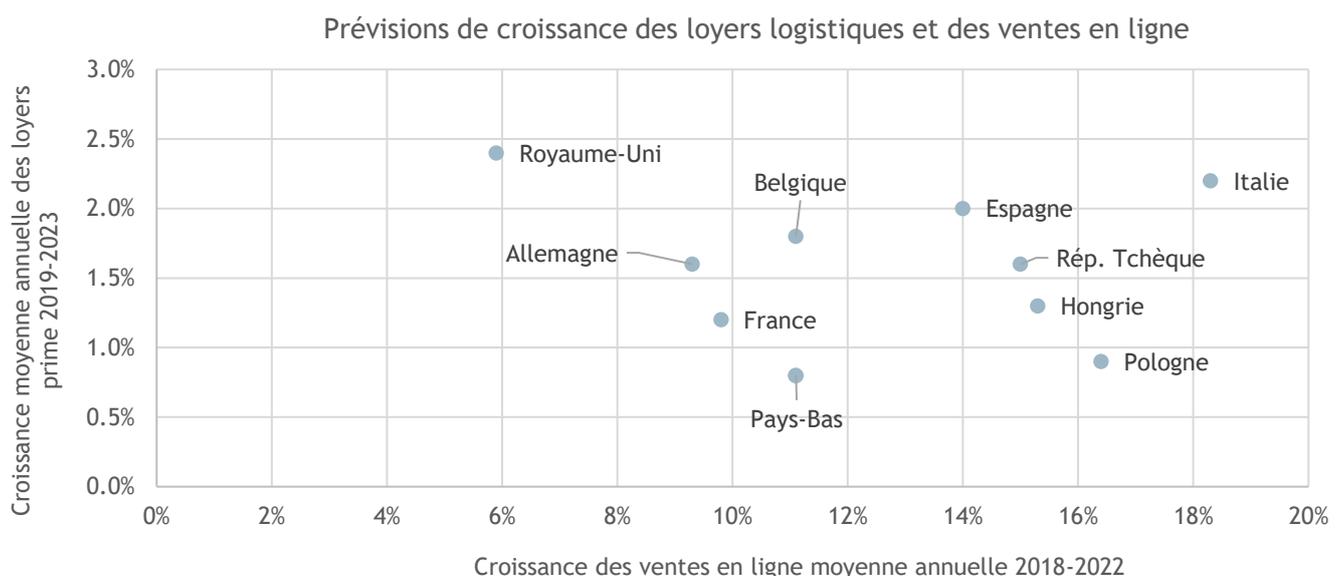
# EUROPEAN RESEARCH MONTHLY UPDATE

AVRIL 2019

## SURFER SUR LA VAGUE DU COMMERCE EN LIGNE NE FAIT PAS TOUT EN LOGISTIQUE

- Le taux de pénétration (ou part de marché sur les ventes totales) du commerce en ligne en Europe atteint 6,4% en 2018 et devrait monter à 8,8% en 2022. Avec une part du commerce en ligne grandissante, la demande en logistique devrait rester soutenue en Europe.
- Les ventes en ligne ont soutenu la demande pour les grandes et très grandes surfaces d'entrepôts pour le traitement des commandes mais ont aussi accru le besoin en unités de taille moyenne, proche des aires urbaines, avec le besoin engendré par les livraisons de colis.
- Nos prévisions n'indiquent pas encore de corrélation évidente entre la croissance des ventes en ligne et la croissance des loyers en logistique. Mais avec des taux de vacance à leurs plus bas, les propriétaires sont en meilleure position de négociation sur les valeurs locatives.
- Le commerce en ligne n'est pas le seul facteur de croissance des loyers logistiques. D'autres facteurs entrent en jeu pour la détermination des loyers en logistique dont l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement, le niveau d'offre de surface logistique et le coût du foncier.
- Dans un contexte de vacance faible et de demande soutenue, les volumes d'investissement industriels et logistiques ont triplé sur la période de 2014 à 2018, comparé à la période précédente de 2009 à 2013.
- La concurrence accrue pour l'acquisition d'actifs existants encourage les investisseurs à opter pour les projets de développements qui offrent une alternative pour davantage de création de valeur.

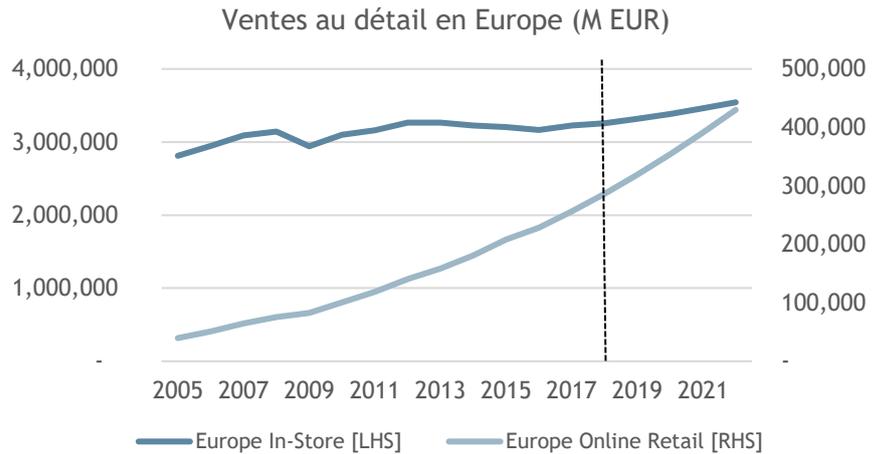
## DAVANTAGE DE FACTEURS QUE LE COMMERCE EN LIGNE ENTRENT EN COMPTE POUR LA CROISSANCE DES LOYERS



Sources : Global Data, AEW

## LA DEMANDE EN SURFACE LOGISTIQUE SOUTENUE PAR LA CROISSANCE DU COMMERCE EN LIGNE

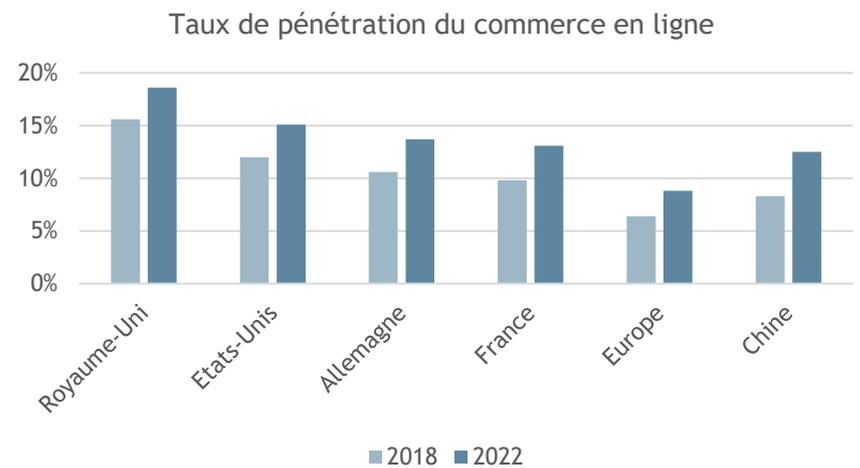
- Comme l'illustre le graphique ci-contre, les ventes en ligne progressent plus rapidement que les ventes en magasin. Cette tendance devrait se poursuivre.
- Le commerce en ligne nécessitant davantage de surface logistique que le commerce physique traditionnel, cet ajustement dans la chaîne de distribution devrait bénéficier à la demande en logistique.
- Les ventes en ligne ont soutenu la demande pour les grandes et très grandes surfaces d'entrepôts pour le traitement des commandes mais ont aussi accru le besoin en unités de taille moyenne, proche des aires urbaines, avec le besoin engendré par les livraisons de colis.



Sources : Global Data, AEW

## LES VENTES EN LIGNE GAGNENT DES PARTS DE MARCHÉ A DES RYTHMES VARIES

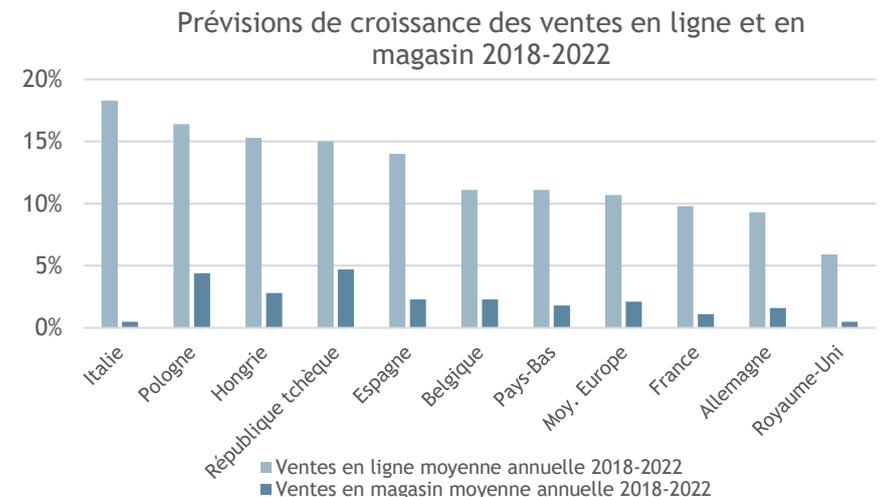
- Le taux de pénétration (ou part de marché sur les ventes totales) du commerce en ligne en Europe atteint 6,4% en 2018 et devrait monter à 8,8% en 2022.
- Nous incluons les autres types de vente hors magasin, comme les distributeurs, dans le total des ventes au détail.
- Le Royaume-Uni a le taux de pénétration le plus élevé en Europe. Malgré cela, la part du commerce en ligne devrait encore croître.
- Avec une part du commerce en ligne grandissante, la demande en logistique devrait rester soutenue en Europe.



Sources : Global Data, AEW

## RATTRAPAGE RAPIDE DE L'EUROPE DU SUD ET CENTRALE SUR LA CROISSANCE DES VENTES EN LIGNE

- Les ventes en magasin devraient progresser de 2.1% par an entre 2018 et 2022, les ventes en ligne devraient croître cinq fois plus rapidement, à 10,7% an en moyenne en Europe.
- L'Italie et l'Espagne connaîtront les croissances les plus fortes du commerce en ligne, à des rythmes similaires aux pays d'Europe centrale dont les marchés de consommation progressent.

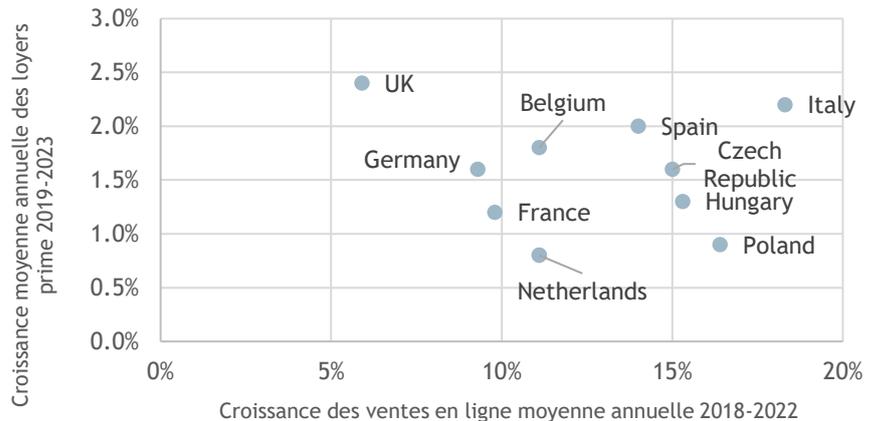


Sources : Global Data, AEW

## DAVANTAGE DE FACTEURS ENTRENT EN COMPTE POUR LA CROISSANCE DES LOYERS

- Nos prévisions n'indiquent pas pour l'instant de corrélation évidente entre la croissance des ventes en ligne et la croissance des loyers en logistique.
- Des progressions de loyers peuvent être attendues dans des marchés à croissance accélérée du commerce en ligne comme en Italie ou dans des marchés où le taux de pénétration est déjà élevé comme au Royaume-Uni.
- D'autres facteurs entrent en jeu pour la détermination des loyers en logistique dont l'optimisation de la chaîne d'approvisionnement, le niveau d'offre de surface logistique et le coût du foncier.

Logistics Rental Growth Forecasts and Online Growth

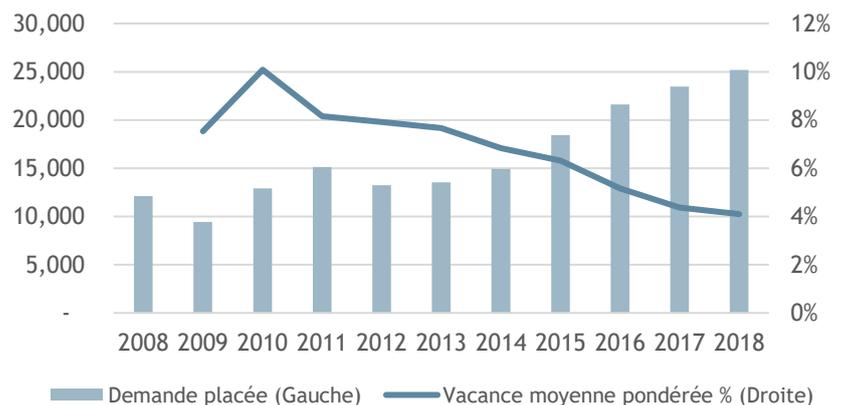


Sources : Global Data, CBRE, AEW

## LA DEMANDE EN LOGISTIQUE TIRE LA VACANCE A DES NIVEAUX BAS HISTORIQUES

- La demande en logistique est en augmentation constante depuis 2012.
- Malgré les nouveaux développements, l'offre logistique reste limitée pour répondre à la demande des utilisateurs en besoin de surface croissante comme les acteurs du commerce en ligne et la grande distribution.
- En conséquence, le taux de vacance est en baisse notable en moyenne à 4% en Europe dans les principaux marchés.
- Avec des taux de vacance à leurs plus bas, les propriétaires sont en meilleure position de négociation sur les valeurs locatives, sur les renouvellements mais surtout sur les nouveaux baux dans les zones à offre tendue.

Demande placée en logistique (millier de m<sup>2</sup>)



Sources : AEW, CBRE

## LES VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN AUGMENTATION

- Dans un contexte de vacance faible et de demande soutenue, les volumes d'investissement industriels et logistiques ont triplé sur la période de 2014 à 2018, comparé à la période précédente de 2009 à 2013.
- Deux tendances sont particulièrement remarquables: l'allocation de davantage d'investisseurs sur la classe d'actif logistique (parfois de manière massive, comme avec Logicor en 2017) et une part grandissante d'investissements en dehors des trois grands marchés principaux (Allemagne, Royaume-Uni et France).
- La concurrence accrue pour l'acquisition d'actifs existants encourage les investisseurs à opter pour les projets de développements qui offrent une alternative pour davantage de création de valeur.

Volumes d'investissement industriel et logistique (million EUR)



Sources : CBRE, AEW

## À PROPOS D'AEW

AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 65,4 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 Décembre 2018. AEW compte plus de 700 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Hong Kong. AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. AEW représente la plateforme d'asset management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 31 Décembre 2018, AEW gère en Europe 31,4 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats. AEW compte près de 400 collaborateurs répartis dans 9 bureaux en Europe et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de plus de 20 Mds€ en Europe.

## CONTACTS RECHERCHE & STRATÉGIE



**Hans Vrensen** MRE, CFA  
 HEAD OF RESEARCH & STRATEGY  
 Tel +44 (0)20 7016 4753  
[hans.vrensen@eu.aew.com](mailto:hans.vrensen@eu.aew.com)



**Ken Baccam** MSc  
 DIRECTOR  
 Tel +33 (0)1 78 40 92 66  
[ken.baccam@eu.aew.com](mailto:ken.baccam@eu.aew.com)



**Irène Fossé** MSc  
 ASSOCIATE DIRECTOR  
 Tel +33 (0)1 78 40 95 07  
[irene.fosse@eu.aew.com](mailto:irene.fosse@eu.aew.com)



**Dennis Schoenmaker** PhD  
 ASSOCIATE DIRECTOR  
 Tel +44 (0)20 70 16 48 60  
[dennis.schoenmaker@eu.aew.com](mailto:dennis.schoenmaker@eu.aew.com)

## CONTACT RELATIONS INVESTISSEURS



**Guillaume Oliveira** MSc  
 ASSOCIATE  
 Tel +33 (0)1 78 40 92 60  
[guillaume.oliveira-ext@eu.aew.com](mailto:guillaume.oliveira-ext@eu.aew.com)



**Mina Kojuri** MSc  
 ASSOCIATE DIRECTOR  
 Tel +44 (0)20 7016 4750  
[mina.kojuri@eu.aew.com](mailto:mina.kojuri@eu.aew.com)

### LONDRES

AEW | 33 Jermyn Street | London, SW1Y 6DN | UK

### PARIS

AEW | 22 rue du Docteur Lancereaux | 75008 Paris | FRANCE

### DÜSSELDORF

AEW | Steinstraße. 1-3 | D-40212 Düsseldorf | GERMANY

La présente publication a pour but de fournir des informations aidant les investisseurs à prendre leurs propres décisions d'investissement, et non de fournir des conseils en investissements à un quelconque investisseur en particulier. Les investissements discutés et les recommandations incluses dans les présentes peuvent ne pas convenir à tous les investisseurs : les lecteurs doivent juger par eux-mêmes de manière indépendante de l'adéquation desdits investissements et recommandations, à la lumière de leur, propres objectifs, expérience, jugement, situation fiscale et financière en matière d'investissements. La présente publication est constituée à partir de sources choisies que nous jugeons fiables, mais nous n'apportons aucune garantie d'exactitude et d'exhaustivité relativement aux, ou en rapport avec les informations présentées ici. Les opinions exprimées dans les présentes reflètent le jugement actuel de l'auteur ; elles ne reflètent pas forcément les opinions d'AEW ou d'une quelconque société filiale ou affiliée d'AEW et peuvent changer sans préavis. Bien qu'AEW fasse tous les efforts raisonnables pour inclure des informations à jour et exactes dans la présente publication, des erreurs ou des omissions se produisent parfois. AEW décline expressément toute responsabilité, contractuelle, civile, responsabilité sans faute ou autre, pour tout dommage direct, indirect, incident, consécutif, punitif ou particulier résultant de, ou lié d'une quelconque manière à l'usage qui est fait de la présente publication. Le présent rapport ne peut être copié, transmis, ou distribué à une quelconque autre partie sans l'accord express écrit d'AEW. AEW comprend AEW Capital Management L. P. en Amérique du nord et ses filiales détenues à 100 %, AEW Global Advisors (Europe) Ltd. et AEW Asia Pte. Ltd, ainsi que la société affiliée AEW Ciloger SA et ses filiales.