

AEW RESEARCH - SEPTEMBRE 2018

MARCHÉS DE BUREAUX EN EUROPE
UNE OFFRE NEUVE RESTREINTE POUSSE LES LOYERS
À LA HAUSSE



AEW

Sommaire

SYNTHESE: 3

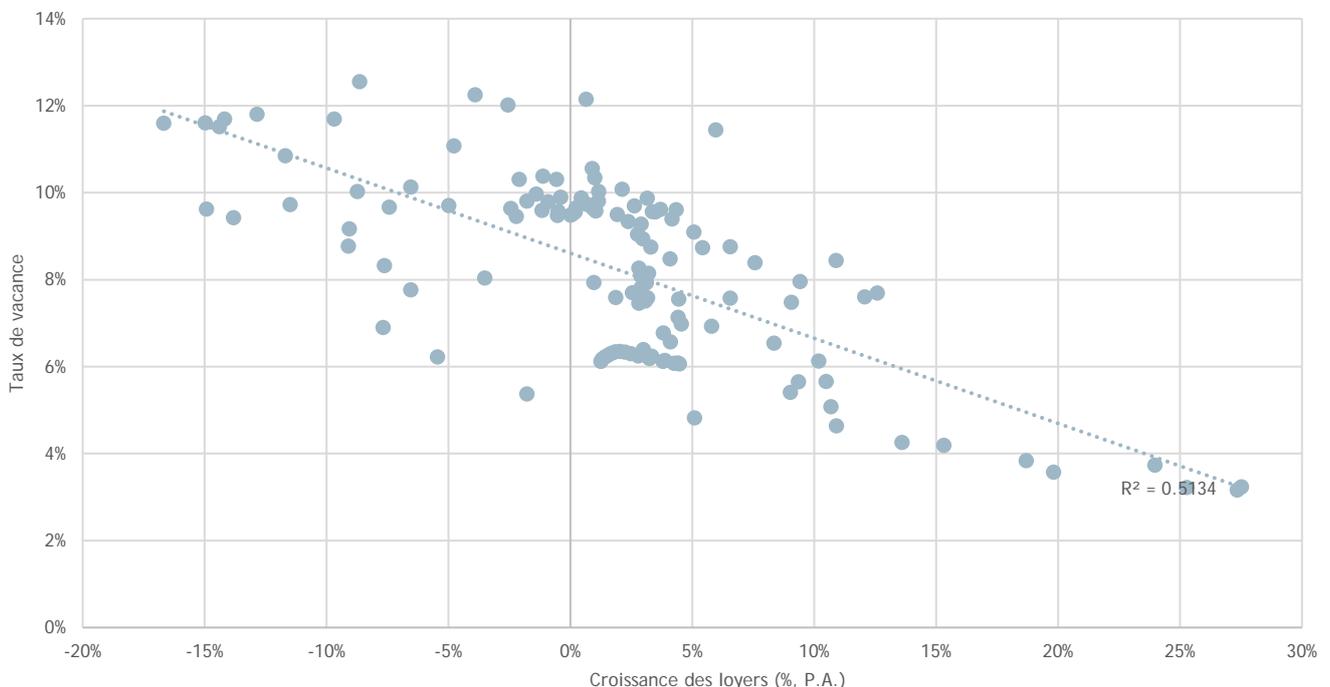
SECTION 1: MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ET DE LA DETTE POUR LES OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT EN BUREAUX..... 4

SECTION 2: TENDANCES ET PREVISIONS DU MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX..... 11

Les nouvelles constructions représentent-elles un risque immédiat pour les bureaux en Europe ?

La surproduction de bureaux neufs s'est souvent révélée problématique pour les investisseurs en Europe par le passé. Les chantiers de construction de bureaux sont généralement lancés en période de pénurie d'offre, quand les taux de vacance sont bas et qu'il est aisé de trouver du financement par la dette. Compte tenu des délais requis pour développer de nouveaux bâtiments, il arrive que la livraison de ces projets intervienne à un moment où le marché commence déjà à montrer des signes de ralentissement en termes de demande locative. Il en résulte des phases historiques "typiques" dans le cycle de marché où la vacance augmente et les loyers baissent. Dans ce rapport, nous tentons d'évaluer l'imminence d'un risque de cycle de baisse des loyers que pourrait accentuer l'activité de promotion de bureaux. Pour ce faire, nous reprenons l'historique des transactions de foncier dédié à la construction de bureaux et des acquisitions d'immeubles en vue de restructuration / rénovation ou reconversion sur les huit marchés les plus établis en Europe. En complément de cette approche ascendante (bottom-up), nous analysons les données historiques et les prévisions d'évolution du stock de bureaux.

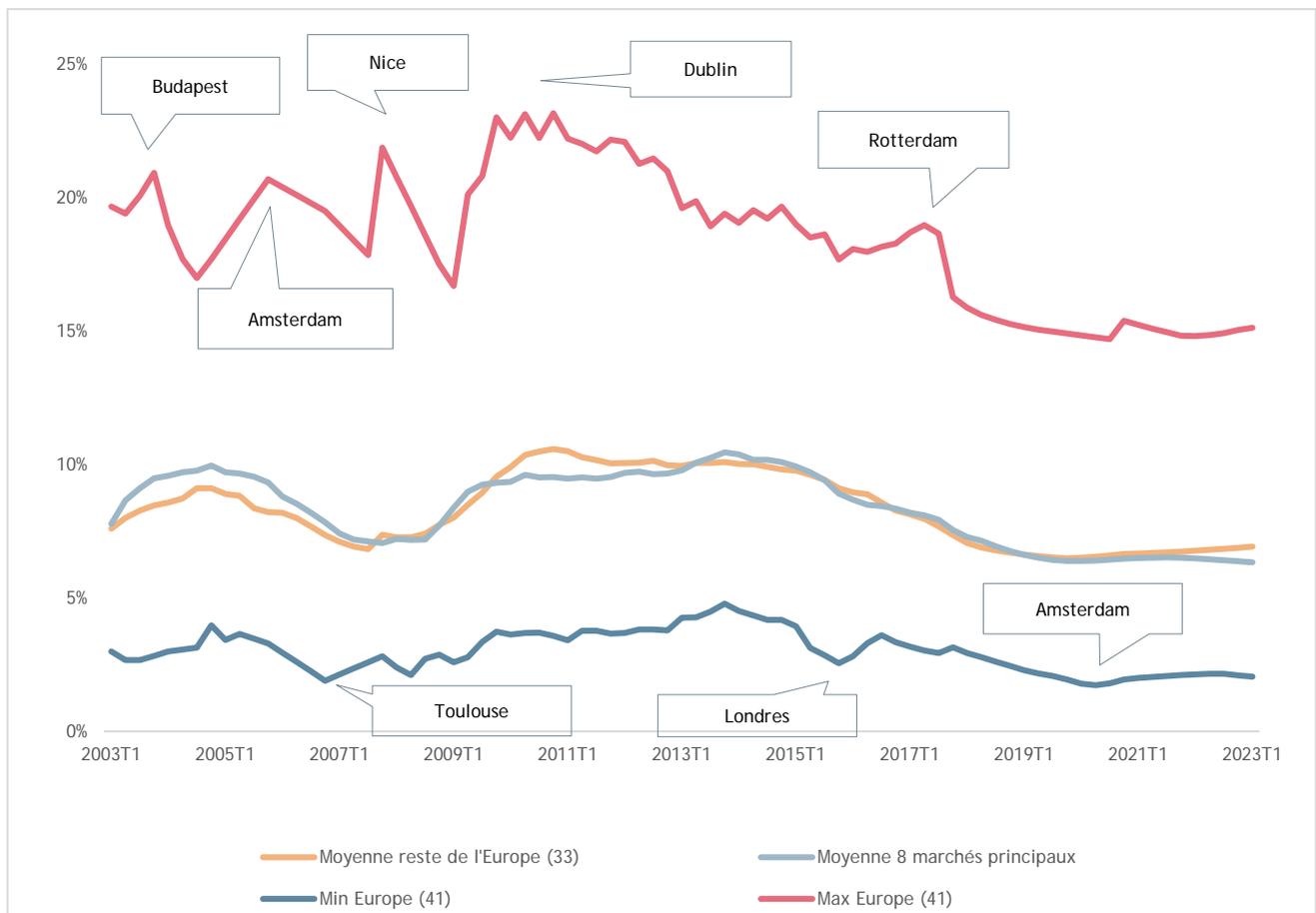
LE TAUX DE VACANCE (COMPOSANTE CROISÉE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE) EST UN FACTEUR DE LA CROISSANCE DES LOYERS (1996- T1 2023)



SYNTHESE:

- Dans les cycles passés, une accélération de l'activité de développement de bureaux a précédé une augmentation de la vacance et une baisse des loyers.
- Les tendances récentes sur le marché de l'investissement et de la dette donnent une image contrastée de l'activité de développement. Le financement par la dette de l'activité de construction, en pourcentage du stock total de dette, a augmenté pour atteindre 13% au Royaume Uni et en Allemagne alors même que les transactions d'investissement liées à des opérations de développement/redéveloppement ne représentent que 6% de la part des investissements totaux en bureaux en Europe.
- Notre nouvelle approche d'estimation du parc de bureaux neuf à venir, par une méthode ascendante (bottom-up), donne des résultats encourageants même si, rapportés à la période 2012-2017, lesdits résultats révèlent encore des différences avec l'offre neuve effectivement constatée dans huit grands marchés de bureaux en Europe. Les divergences sont en partie dues à un manque de données sur les changements de destination et les projets développés sur du foncier public. Malgré ces limites, notre approche nous permet une analyse plus détaillée de chaque marché, en comparaison des estimations « classiques » (« top-down »).
- Bien que presque deux fois supérieure à celle des cinq dernières années, la croissance du parc pour les cinq prochaines années que nous anticipons reste deux fois inférieure à celle constatée pendant les cinq années d'avant-crise. Ce sont les marchés dit secondaires qui devraient enregistrer les croissances les plus importantes en pourcentage du parc.
- L'absorption nette de surfaces de bureaux sur 41 marchés analysés devrait atteindre cinq millions de m² par an, soit la moitié du niveau de la période 2003-2007. C'est notamment lié au ralentissement de la croissance de l'emploi, qui va de pair avec des économies proches de leurs pleines capacités.
- Avec un relatif équilibre attendu de l'offre et de la demande, les taux de vacance moyens pour le bloc des huit marchés principaux et celui des 33 autres marchés analysés en Europe devraient se situer à des niveaux bas historiques, autour de 6,5% et 6,7%, respectivement.
- De fait nos prévisions de croissance de loyers "prime" sur les cinq prochaines années s'établissent à 2,8% par an en moyenne pour les huit grands marchés et à 2,0% pour le reste des marchés. Bien entendu, comme par le passé, ces moyennes cachent des disparités fortes selon les sous marchés considérés.

L'ACTIVITÉ DE DÉVELOPPEMENT MODÉRÉE RÉDUIT LA VACANCE SUR LES CINQ PROCHAINES ANNÉES SUR LES HUIT MARCHÉS PRINCIPAUX

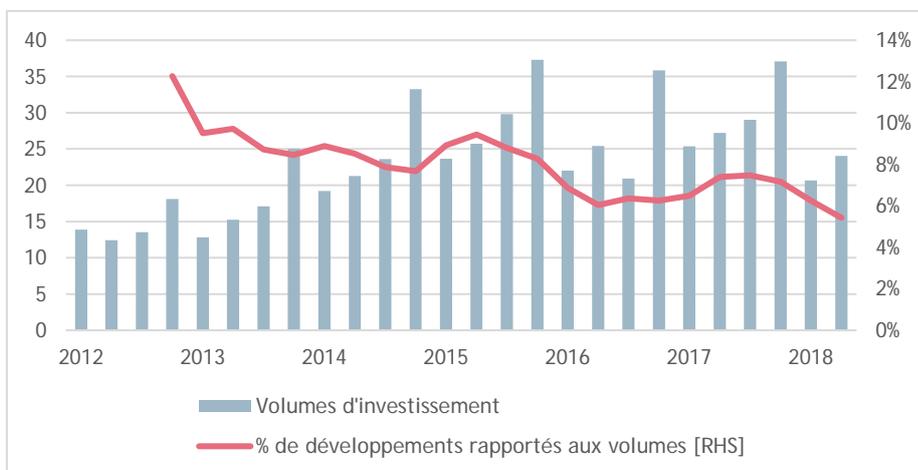


Source: CBRE & AEW Research

SECTION 1: MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ET DE LA DETTE POUR LES OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT EN BUREAUX

LES VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN BUREAUX EN AUGMENTATION MAIS LA PART DES DÉVELOPPEMENTS BAISSE À 6% (EN MILLIARDS D'€)

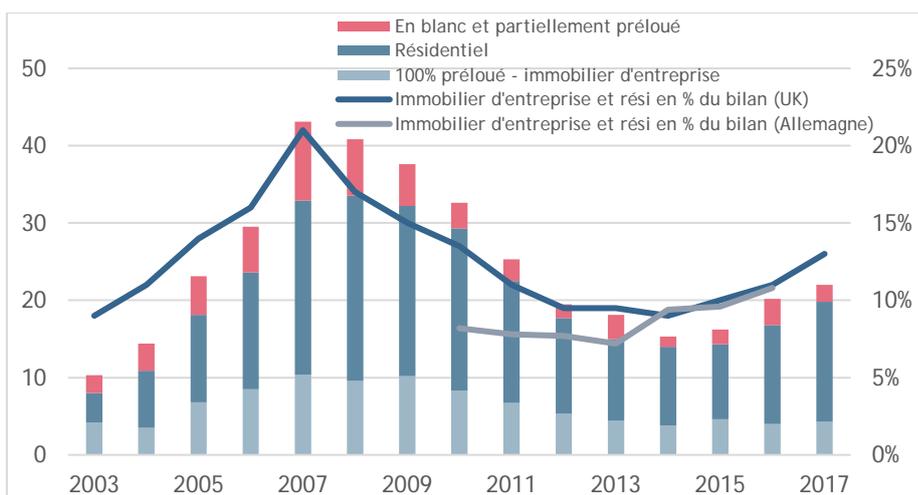
- Les volumes d'investissement en bureaux en Europe se sont redressés depuis quelques années. En 2017, ils ont même été au plus haut depuis la crise, alimentés par une appétence des investisseurs internationaux pour le Royaume-Uni suite à la dévaluation de la livre Sterling post Brexit.
- Cependant, les transactions relatives à l'activité de développement (comme les ventes de foncier ou les acquisitions en vue de restructuration) n'ont pas suivi le même rythme et n'ont représenté que 6% des volumes totaux au T2 2018 (en moyenne annuelle), soit seulement la moitié du niveau enregistré au T1 2013.



Source: RCA & AEW Research

LE FINANCEMENT DES DÉVELOPPEMENTS REPRÉSENTE 13% DU PORTEFEUILLE DE CRÉDITS MAIS LA PART DU FINANCEMENT EN BLANC RESTE RÉDUITE (EN MILLIARDS DE €)

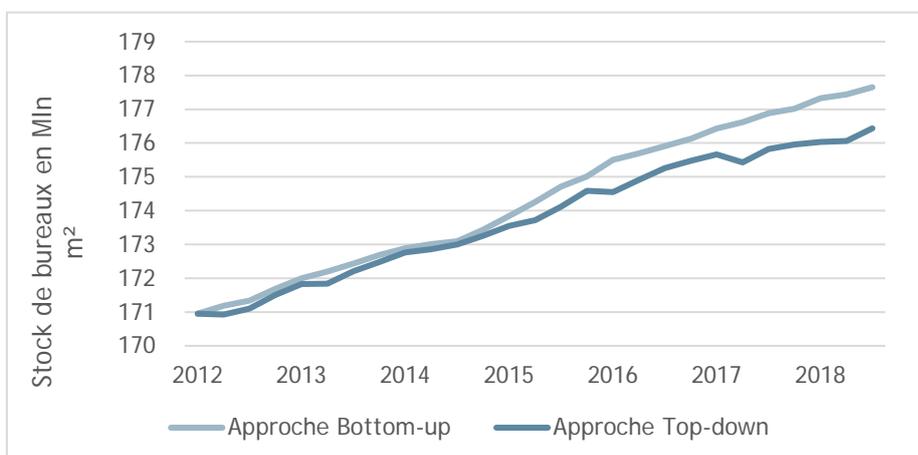
- D'un autre côté, le financement par la dette des projets de développement a augmenté pour représenter près de 13% du portefeuille de crédits en immobilier institutionnel au Royaume-Uni et en Allemagne. Cela reste toutefois en-dessous du pic du cycle précédent, à 21% en 2007 au Royaume-Uni.
- D'autre part, la proportion des prêts les plus risqués (développements en blanc ou seulement partiellement pré-commercialisés) est bien plus faible qu'en 2007 au Royaume-Uni.



Source: Cass Business School, IREBS & AEW Research

SUR LE LONG TERME LA MÉTHODE « BOTTOM UP » RECENSE PLUS DE SURFACES QUE L'APPROCHE « TOP-DOWN » (EN MILLIONS DE M²)

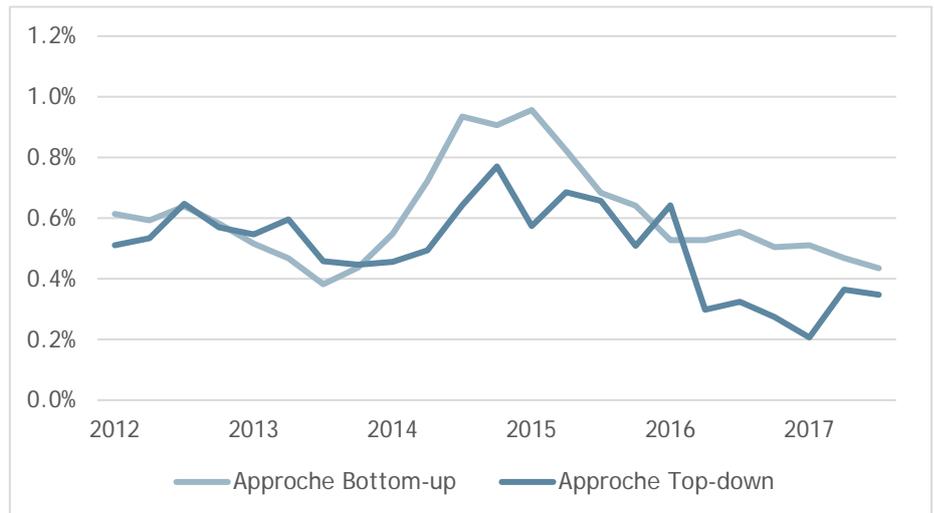
- Nous avons cherché une méthode alternative pour l'estimation du parc futur. Les méthodes traditionnelles partent généralement d'une analyse descendante (top-down); nous sommes partis du bas (bottom-up) en recensant les transactions foncières et les acquisitions en vue de redéveloppement / restructuration.
- Globalement, cette nouvelle approche révèle une tendance similaire d'accroissement du parc sur le recensement sur les huit plus grands marchés de bureaux en Europe. Cependant, les données de marché des agents font apparaître certaines courtes périodes de diminution du parc.



Source: RCA, CBRE & AEW Research

LES DEUX METHODES D'ESTIMATION MONTRENT UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DU PARC DEPUIS 2016 (% PAR AN)

- Ramenée en pourcentage de croissance annuelle, la différence se voit mieux entre l'approche ascendante (bottom-up) et l'approche descendante (top-down).
- Les deux séries font néanmoins apparaître un ralentissement évident depuis début 2016.
- Cela laisse indiquer que le risque de suroffre sur les surfaces neuves de bureaux est réduit sur les huit principaux marchés.



Source: RCA, CBRE & AEW Research

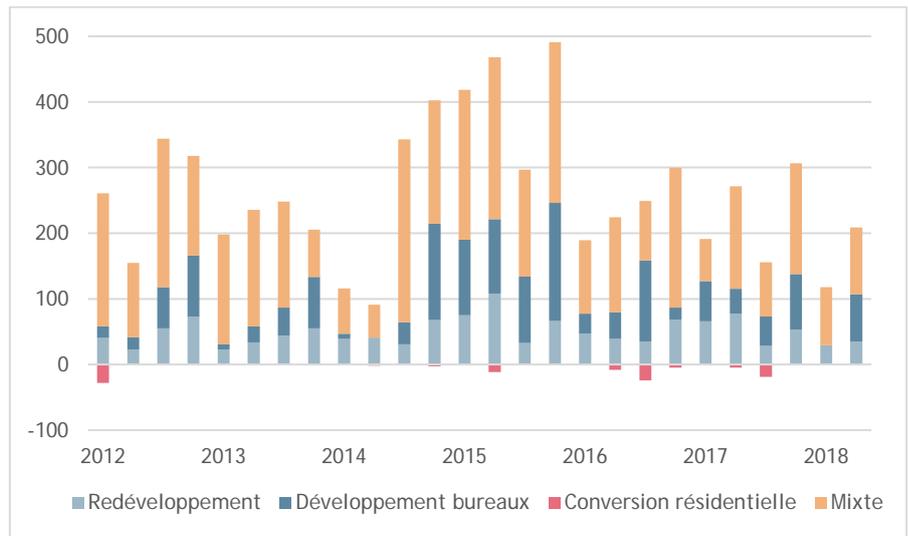
MÉTHODOLOGIE ET HYPOTHÈSES POUR L'ESTIMATION DU PARC PAR LA MÉTHODE ASCENDANTE (BOTTOM-UP)

Notre méthodologie ascendante (bottom-up) se fonde sur les hypothèses suivantes:

- Nous appliquons une densité de 2,56 m² de surface neuve de bureaux pour 1 m² de terrain. Nous nous sommes basés sur la moyenne de densité des transactions à l'investissement pour lesquelles nous avons des données sur la taille du foncier et sur la taille des bâtiments, soit 6 073 transactions en Europe depuis 2003.
- Pour les opérations mixtes (avec du résidentiel ou d'autres typologies d'immobilier), nous avons appliqué une part de 25% de bureaux. Pour les transactions foncières clairement identifiées à usage de bureaux, le ratio est ramené à 100%.
- Pour les projets de restructuration, nous avons rajouté 25% de surfaces de bureaux supplémentaires, tandis que nous avons conservé la même surface de bureaux pour des rénovations ou des acquisitions en l'état.
- Les reconversions en résidentiel enlèvent du parc autant de surfaces de bureau.
- Les ventes en VEFA ne sont pas comptabilisées puisque nous considérons que les acquisitions de foncier prennent déjà en compte les additions de surfaces plus en amont.
- Nous avons écarté de l'échantillon les transactions foncières associées à des valeurs extrêmes (1% des plus petites transactions et 1% des plus grosses transactions).
- Les opérations de développement de plus de 100 000 m², liées à l'estimation sur de grandes masses foncières ont également été écartées pour éviter une surestimation.
- Les acquisitions de sociétés ont été retirées, car étant associées à une seule adresse, elles risquaient de gonfler le parc local d'un marché.
- Les huit marchés de bureaux étudiés sont: Amsterdam, Berlin, Bruxelles, Francfort, Londres, Madrid, Milan et Paris.

TENDANCE À LA BAISSÉ POUR LES DÉVELOPPEMENTS DE BUREAUX DEPUIS 2016 (MILLIERS DE M²) DANS LES HUIT PRINCIPAUX MARCHÉS ETUDIÉS

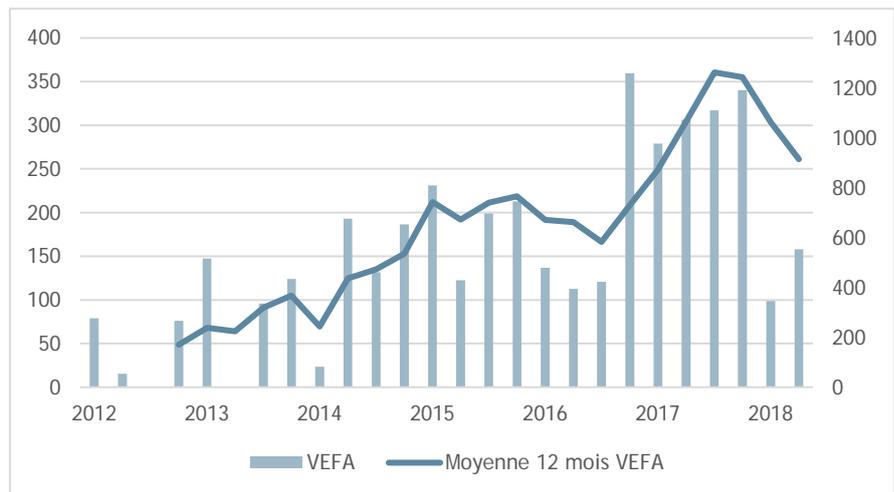
- La composante la plus importante dans le parc de bureaux neuf provient des développements à usage mixte. Viennent ensuite les développements de bureaux purs et les restructurations. Par contre, les conversions de résidentiel vers du bureau représentent une part négligeable dans notre approche « bottom-up ».
- Surtout, l'estimation dans notre approche ascendante indique que les développements de bureaux ont ralenti en rythme depuis 2016 dans les huit marchés principaux sélectionnés en Europe.



Source: RCA & AEW Research

LES FINANCEMENTS EN VEFA EN HAUSSE, MAIS NE SONT PAS UN INDICATEUR AVANCÉ DE NOUVEAU STOCK (MILLIERS DE M²)...

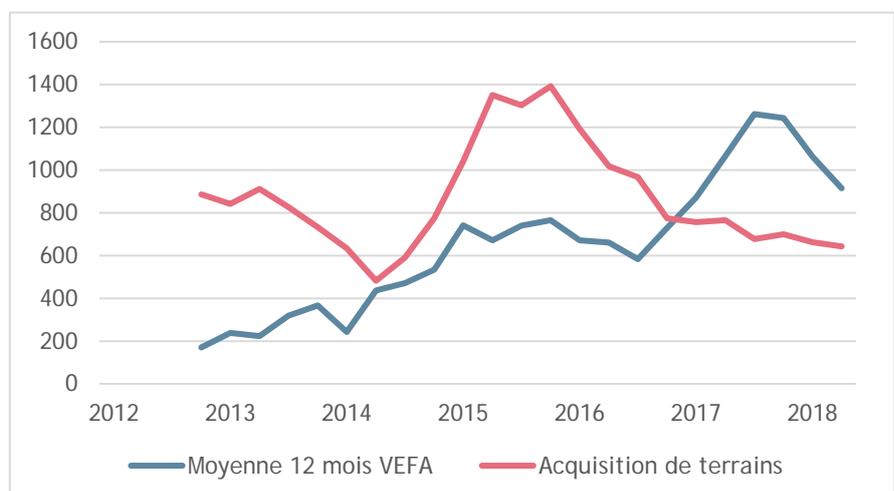
- Les financements en VEFA ont progressivement augmenté jusqu'à représenter plus d'un million de m² sur douze mois glissants au dernier trimestre 2017 mais ont chuté significativement depuis.
- Dans tous les cas, ayant déjà comptabilisé les acquisitions de foncier par les promoteurs dans le recensement du parc neuf, nous ne considérons pas d'impact des financements en VEFA.
- De fait, pour éviter un double comptage, nous n'incluons pas les transactions en VEFA dans notre estimation du parc par notre approche « bottom up ».



Source: RCA & AEW Research

... MAIS PLUTÔT UN INDICATEUR RETARDÉ (MILLIERS DE M²)

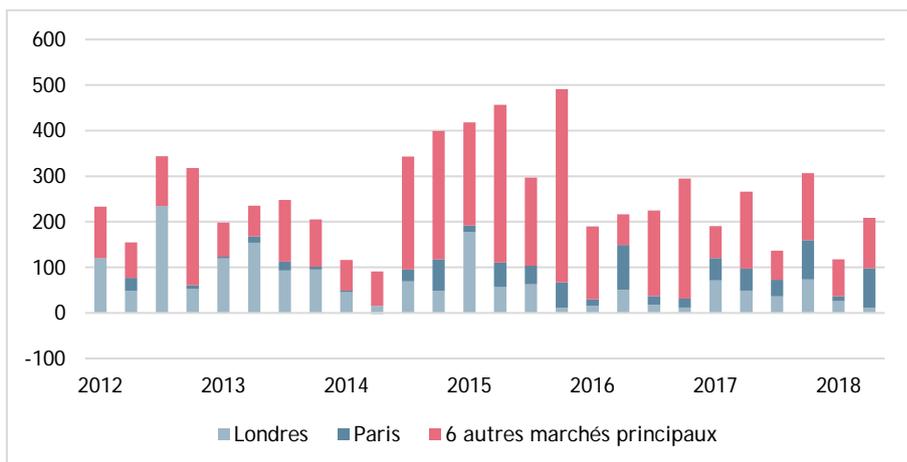
- Le graphique ci-contre illustre que les acquisitions de foncier prises en compte dans notre approche estimative du parc constituent un indicateur avancé des VEFA.
- Le pic de 2014-2015 dans les transactions foncières a été suivi en 2016-2017 par davantage de VEFA.
- Cela semble logique puisqu'un promoteur ne sollicitera un investisseur en VEFA qu'une fois le site et les autorisations sécurisées.



Source: RCA, CBRE & AEW Research

LE POIDS RELATIF DE LONDRES ET DE PARIS MOINS IMPORTANT DANS LES DÉVELOPPEMENTS (MILLIERS DE M²)

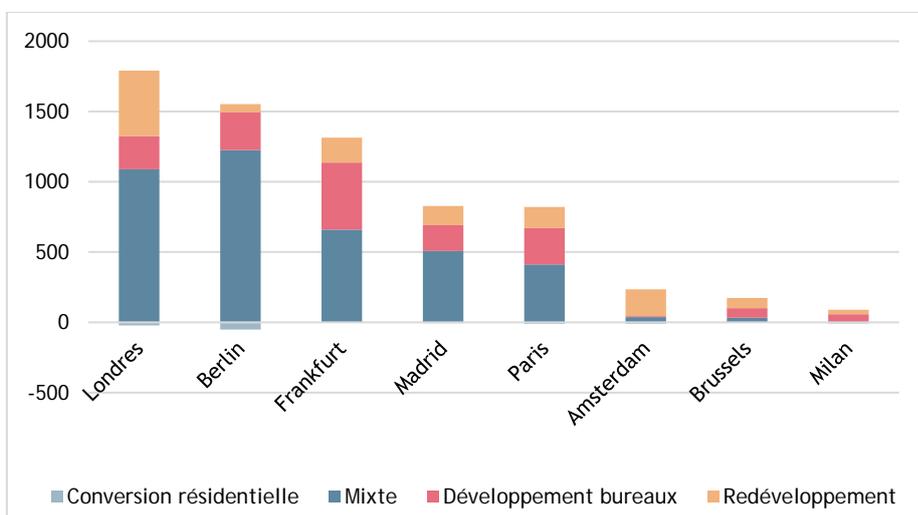
- Le rythme de livraison de bureaux neufs à Londres a baissé à partir de 2016 après une période de forte croissance en 2012-15.
- Les développements à Paris ont repris à partir de 2016, mais les six autres marchés établis en Europe ont également montré de la vigueur depuis 2016 mais également sur la période 2014-2016.



Source: RCA & AEW Research

L'APPROCHE "BOTTOM-UP" SOULIGNE LA VIGUEUR DES MARCHÉS DE LONDRES ET ALLEMANDS (2012 - 1S 2018 EN MILLIERS DE M²)

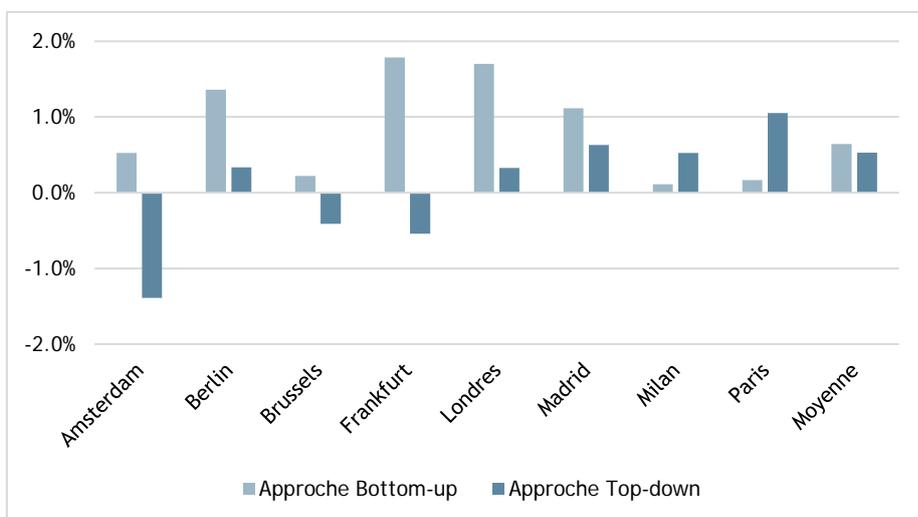
- Depuis 2012, Londres a cumulé le plus de surfaces neuves ajoutées, recensées dans notre analyse ascendante.
- Les volumes à Berlin et Francfort sont également significatifs, d'autant plus compte tenu de leur parc initial plus restreint.
- Sur la même période, le niveau de nouvelles offres à Paris apparaît proportionnellement modéré.



Source: RCA & AEW Research

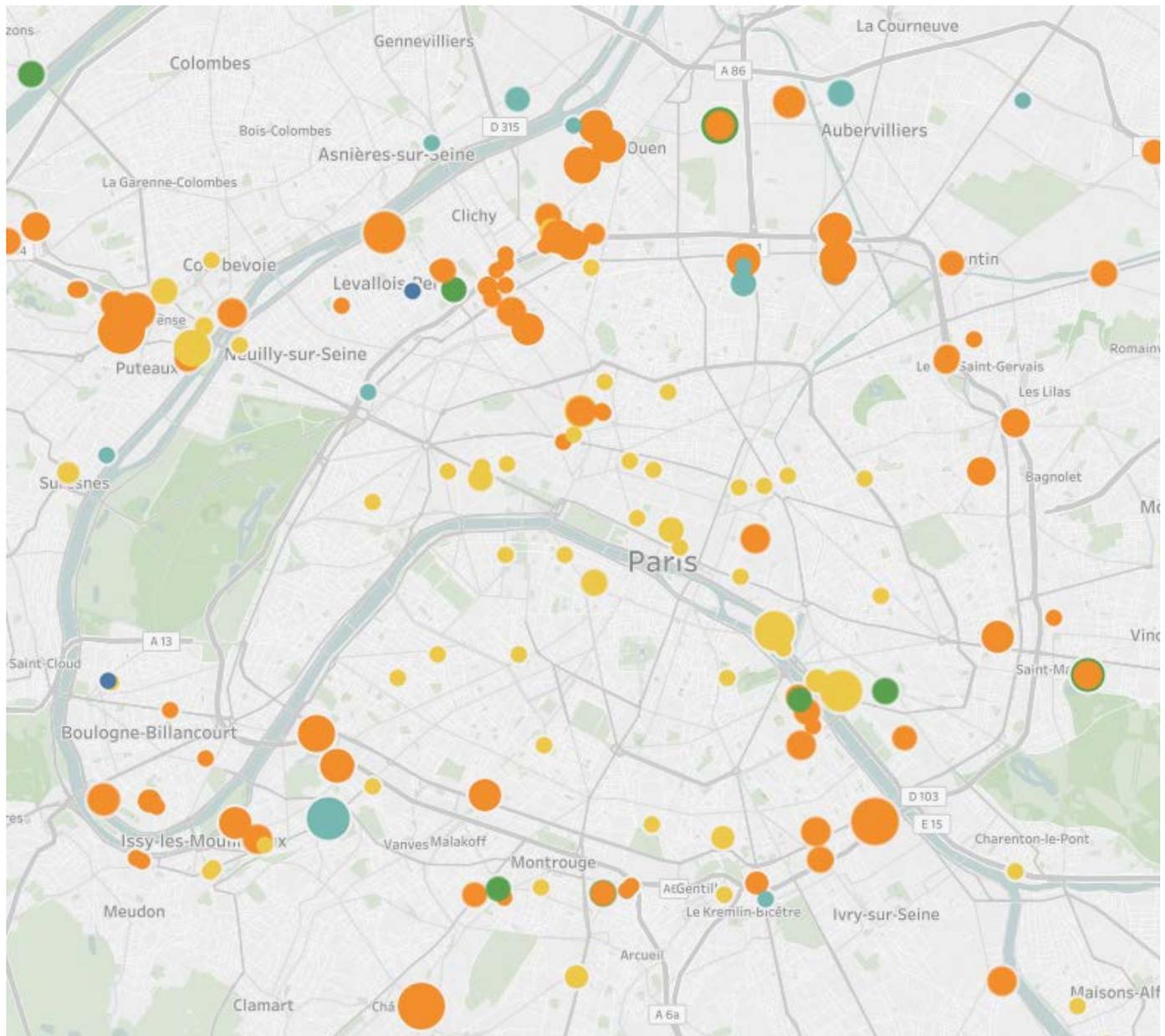
DES DIFFÉRENCES DE RÉSULTATS MARCHÉ PAR MARCHÉ SIGNIFICATIVES ENTRE L'APPROCHE « BOTTOM-UP » ET « TOP-DOWN » (2012 - 1S 2018 EN % DU PARC TOTAL)

- Comparé à l'estimation du parc par les agents, notre approche « bottom up » affiche une augmentation du stock plus importante en pourcentage du parc existant. Ce constat se retrouve sur six marchés, à l'exception de Paris et Milan.
- Cette différence peut provenir en partie d'une sous-estimation des conversions de bureaux obsolètes en résidentiel ou en d'autres usages. C'est un phénomène significatif à Amsterdam par exemple.
- Sur cette base, nous concluons que davantage de recherche est nécessaire afin de consolider ces 2 approches sur la base d'un marché individuel.



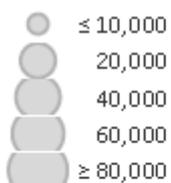
Sources: RCA, CBRE & AEW Research

ADDITIONS DE NOUVELLES SURFACE - PARIS (2012- Q2 2018)



Source: RCA, AEW

Mètres carrés:

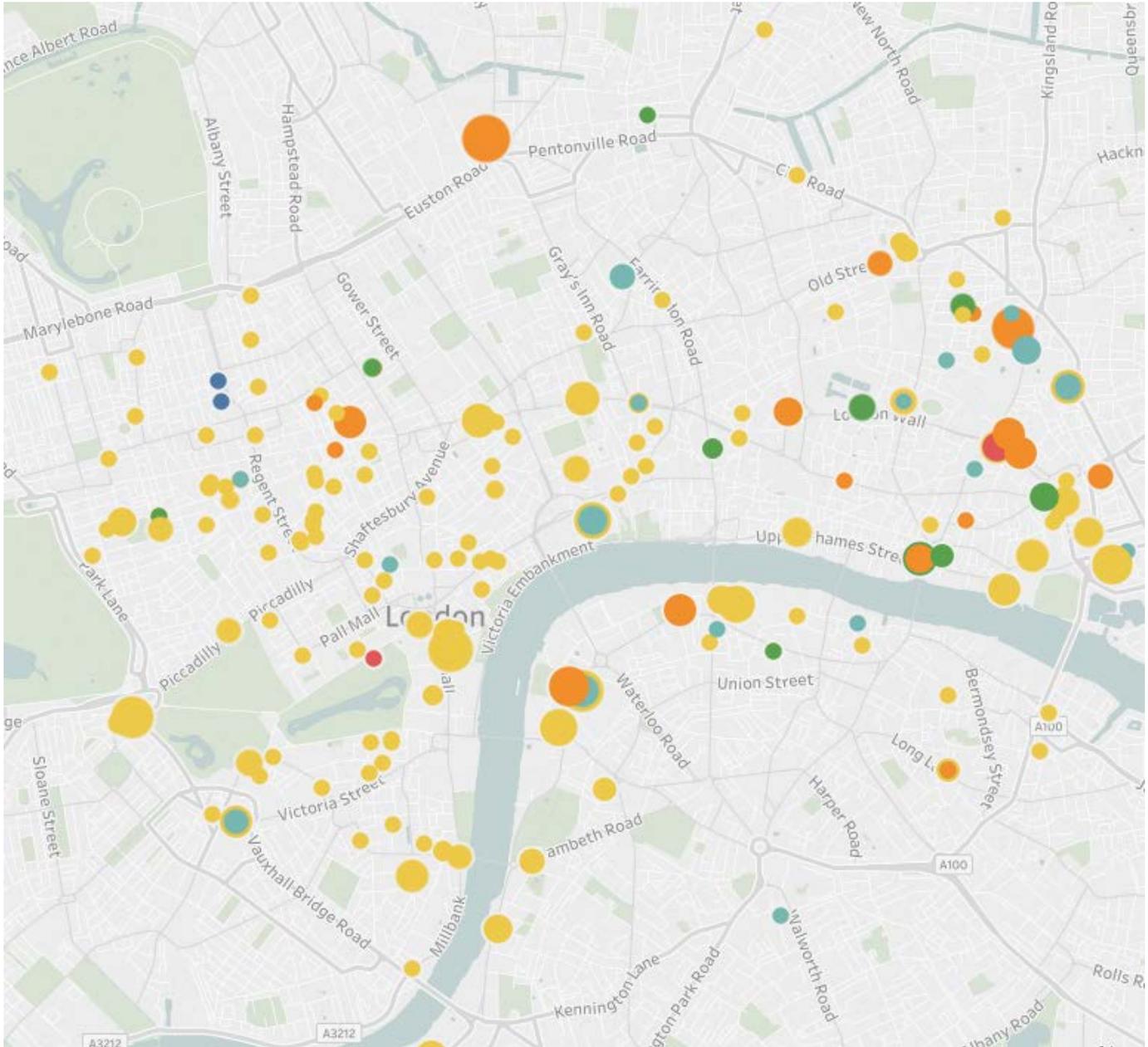


Type de développement:



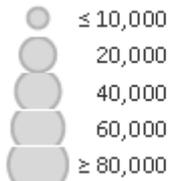
- À Paris, les additions de nouvelles surfaces de bureaux ont surtout été alimentées par des restructurations, avec peu d'opportunités de transactions de foncier.
- Les opérations en VEFA se sont concentrées en périphérie et à la Défense.
- L'une des explications du nombre limité de vente de foncier sur la période à Paris peut être la part des entités publiques parmi les propriétaires. Dans notre approche, le manque de transactions foncières contribue sans doute à sous-estimer l'activité de développement.

ADDITIONS DE NOUVELLES SURFACE - GRAND LONDRES (2012- Q2 2018)

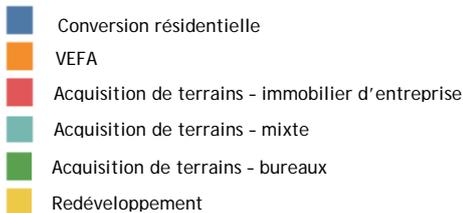


Source: RCA, AEW

Square meters

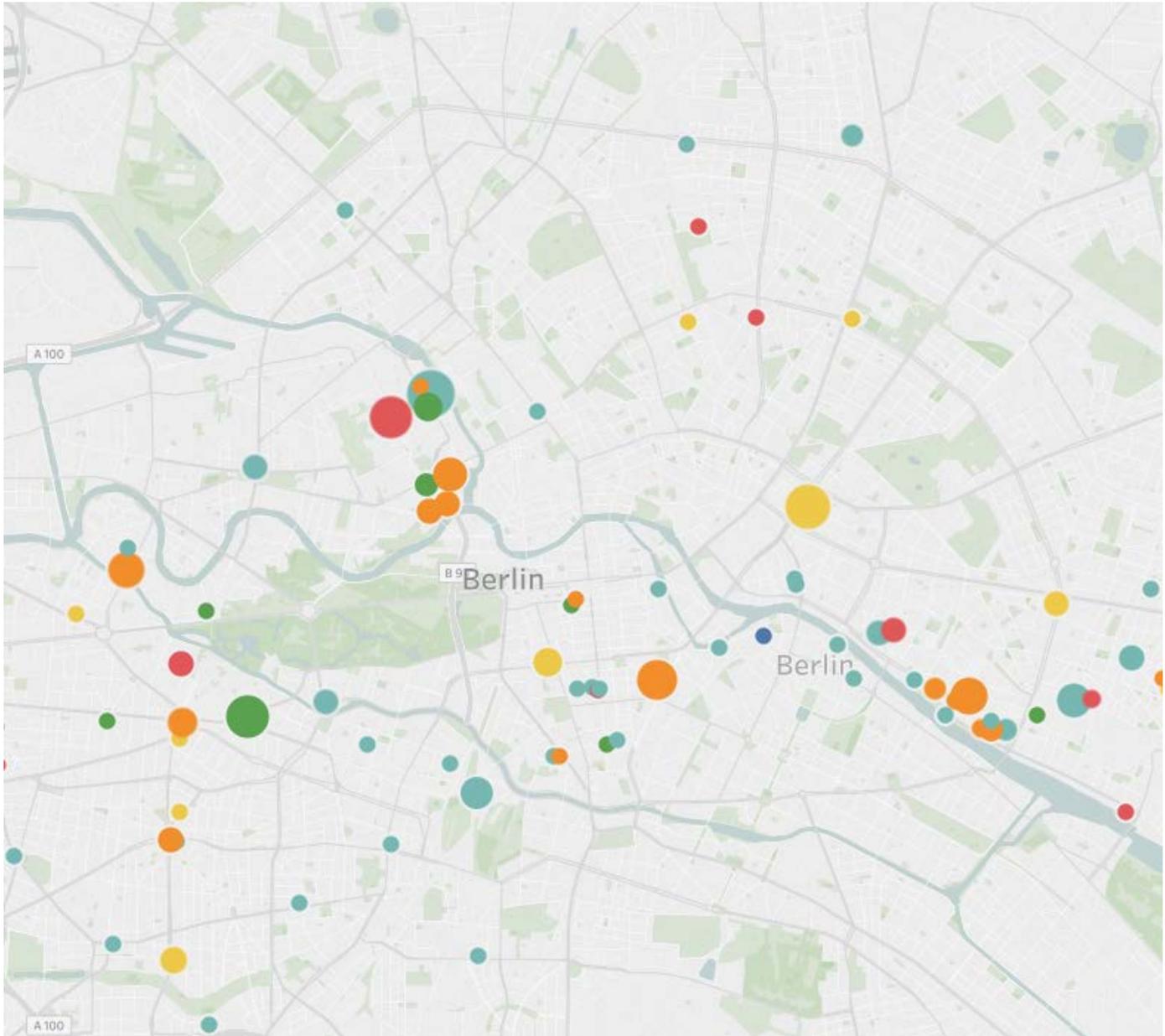


Type de développement:



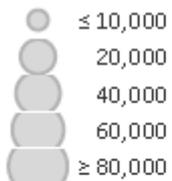
- Sur les huit marchés de bureaux sélectionnés en Europe, l'addition de nouvelles surfaces de bureaux a été la plus importante à Londres. De nombreuses opérations de restructuration ont eu lieu en centre-ville et des transactions sur du foncier à l'extérieur.
- Un nombre restreint d'opérations de reconversion de bureaux en résidentiel a été enregistré sur la période de 2012 à mi-2018.
- En comparaison avec Paris il y a eu moins d'opérations en VEFA mais certaines de tailles conséquentes.

ADDITIONS DE NOUVELLES SURFACE - BERLIN (2012- Q2 2018)

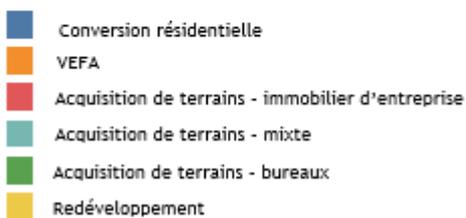


Source: RCA, AEW

Mètres carrés:



Type de développement:

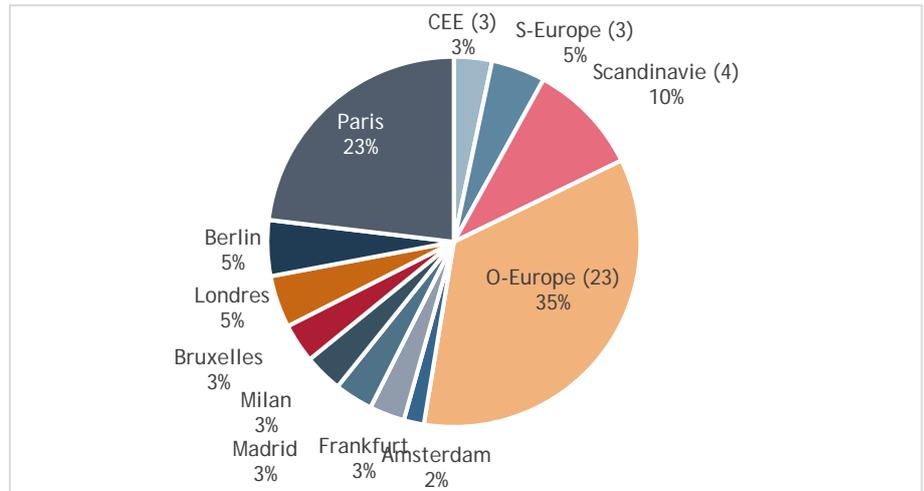


- L'histoire à Berlin est plus hétérogène avec une diversité de types de transactions.
- Les acquisitions de foncier à usage mixte ont constitué la proportion de surfaces neuves de bureaux la plus importante sur la période.
- À la différence de Londres et Paris, la centralité des opérations de restructuration est moins évidente avec des opérations recensées dans toute la ville.

SECTION 2: TENDANCES ET PREVISIONS DU MARCHE LOCATIF DE BUREAUX

PARIS EST DE LOIN LE PLUS GRAND MARCHE DE BUREAUX EN EUROPE (2018T2 STOCK DE BUREAUX DE 41 VILLES)

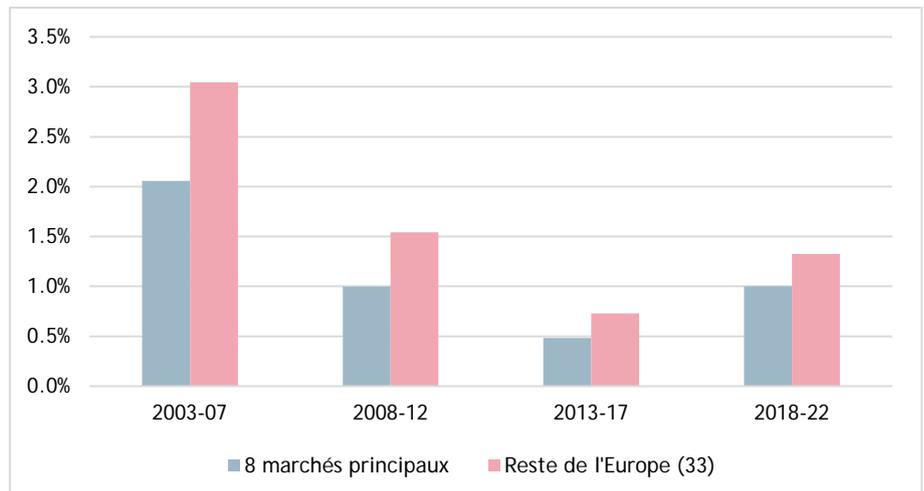
- L'estimation du parc total de bureaux dans 41 marchés en Europe s'élève à 372 millions de m² à mi-2018.
- Dans notre analyse, nous comparons et mettons en contraste le bloc des huit principaux marchés (47 % du parc) et le bloc formé du reste des marchés européens.
- Paris est de loin le plus grand marché de bureaux en Europe, mais sans doute à cause d'une définition plus élargie du périmètre géographique.



Source: CBRE & AEW Research

LES PREVISIONS DE CROISSANCE SONT DE MOITIÉ INFÉRIEURES AU RYTHME D'AVANT CRISE (P.A.)

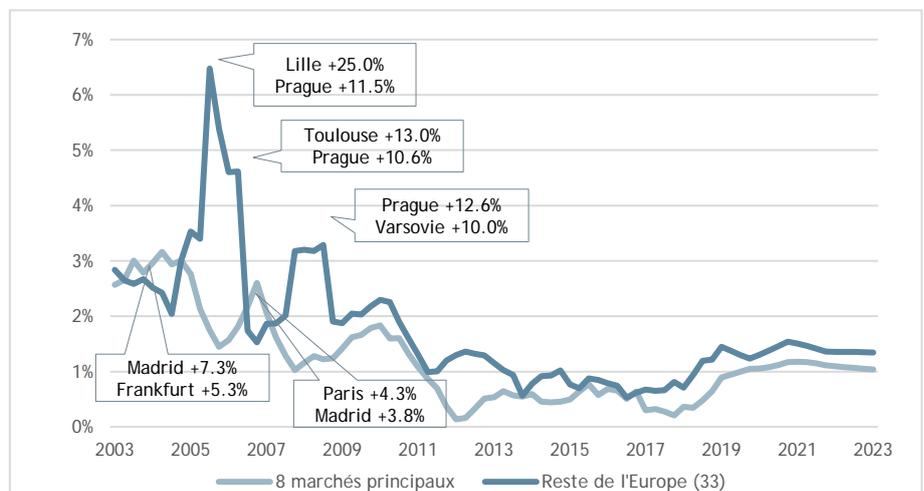
- Les prévisions de croissance du parc de bureaux sont 50% inférieures à la moyenne 5 ans d'avant crise.
- Les prévisions de croissance du parc de bureaux pour le bloc « reste de l'Europe » sont supérieures à celles des huit marchés principaux.
- Cela va dans le sens des tendances historiques et reflète la maturité des marchés principaux.



Source: CBRE & AEW Research

HORS MARCHÉS PRINCIPAUX, LE PARC NEUF A PROGRESSÉ LE PLUS EN EUROPE CENTRALE ET EN RÉGIONS EN FRANCE (P.A. %)

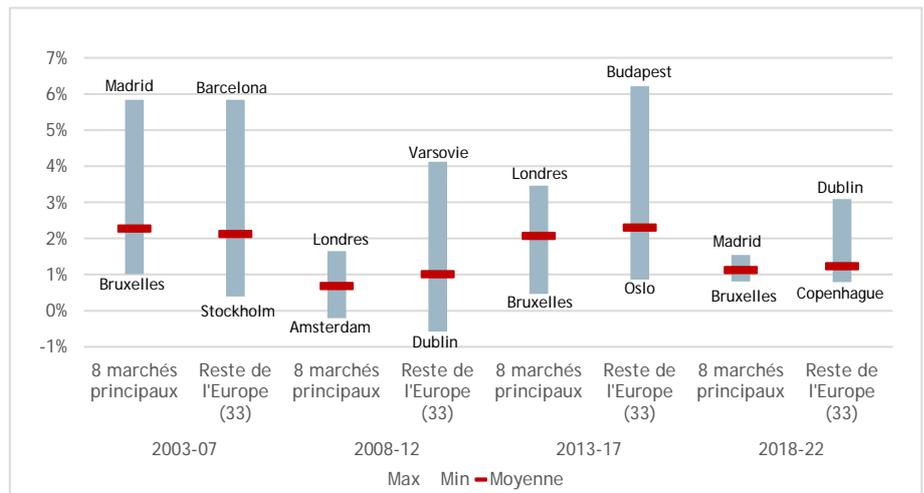
- Sans surprise, les marchés émergents d'Europe centrale (Prague et Varsovie) ont été des gros contributeurs de la croissance du parc de bureaux neufs
- Cependant, les marchés régionaux en France ont aussi connu une forte croissance du parc avant la crise - une tendance à surveiller à l'avenir.



Source: CBRE & AEW Research

UNE CROISSANCE DE L'EMPLOI SIMILAIRE DANS LES MARCHES PRINCIPAUX ET LE RESTE DE L'EUROPE DEPUIS LA CRISE FINANCIERE (P.A. %)

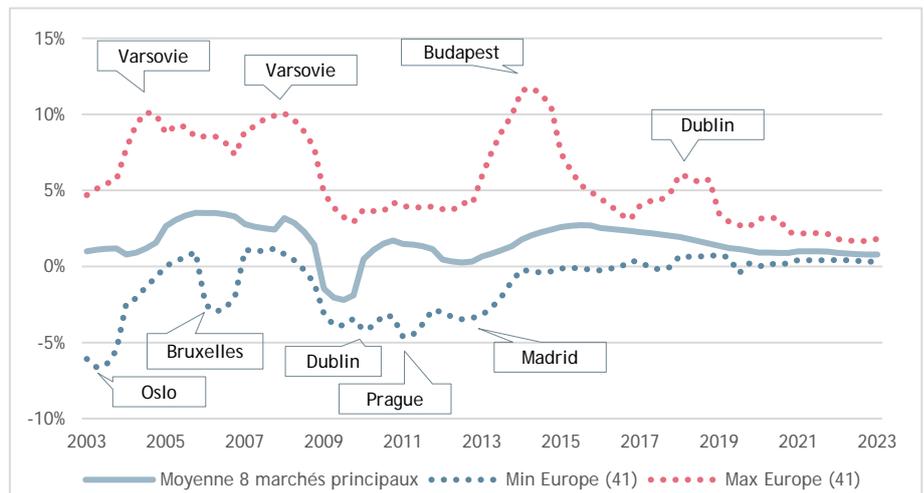
- La croissance de l'emploi local est le facteur principal de la demande de surfaces de bureaux.
- Les prévisions moyennes de croissance de l'emploi pour les huit marchés principaux et les 33 autres marchés secondaires étudiés sont semblables, tout comme par le passé.
- Il y a toutefois des disparités : Les plus fortes croissances pour les cinq prochaines années sont attendues à Dublin et Madrid.



Source: CBRE & AEW Research

L'EUROPE CENTRALE ET DUBLIN RESSORTENT AVEC LES PROGRESSIONS DE L'EMPLOI LES PLUS ROBUSTES (P.A. %)

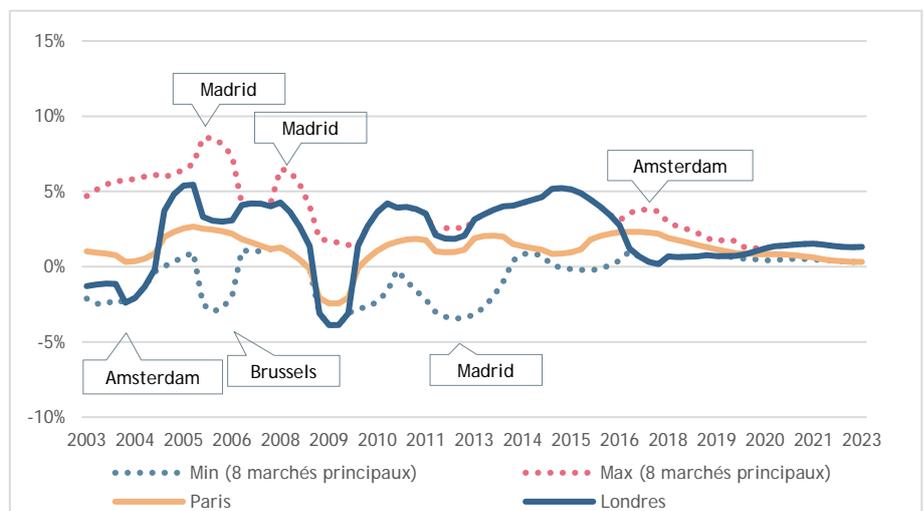
- En examinant de plus près les tendances de l'emploi dans le bloc « reste de l'Europe », on constate la robustesse historique de la croissance de l'emploi à Varsovie et Budapest.
- Si Dublin affiche une croissance récente très respectable, ça n'était pas le cas en 2010, mettant en exergue la volatilité de l'emploi sur ce marché.
- Les prévisions suggèrent que les amplitudes de croissance de l'emploi devraient se réduire. Au regard du passé, nous pensons que des grandes variations devraient néanmoins persister.



Source: CBRE & AEW Research

UNE CROISSANCE CYCLIQUE DE L'EMPLOI A MADRID ET AMSTERDAM (P.A. %)

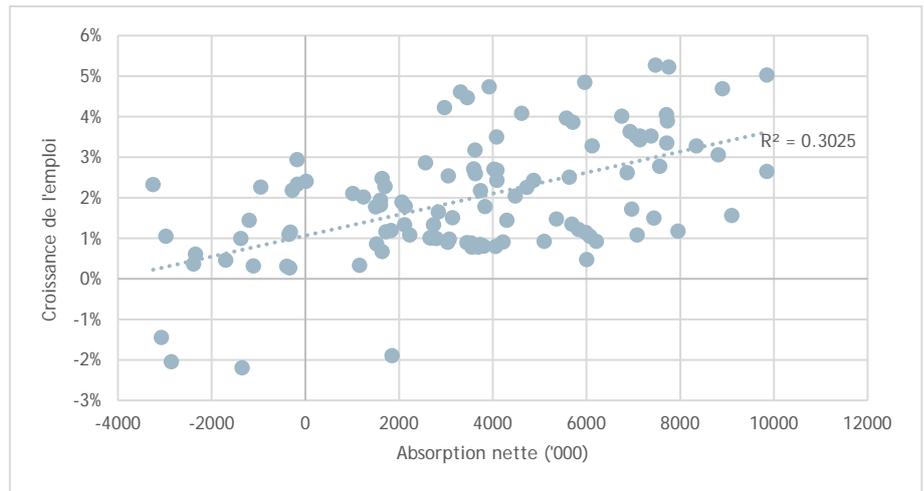
- Sur les huit grands marchés, Madrid et Londres enregistrent les meilleures performances historiques en termes d'emploi.
- Dans la période récente, Amsterdam est en tête mais était en queue de peloton en 2004, dénotant une certaine volatilité.
- De même, nous pensons que les amplitudes de croissance de l'emploi persisteront entre les marchés de ce bloc.



Source: CBRE & AEW Research

L'ABSORPTION NETTE DANS LES MARCHES PRINCIPAUX EST FONCTION DE LA CREATION D'EMPLOI (T1 1996 - T1 2023)

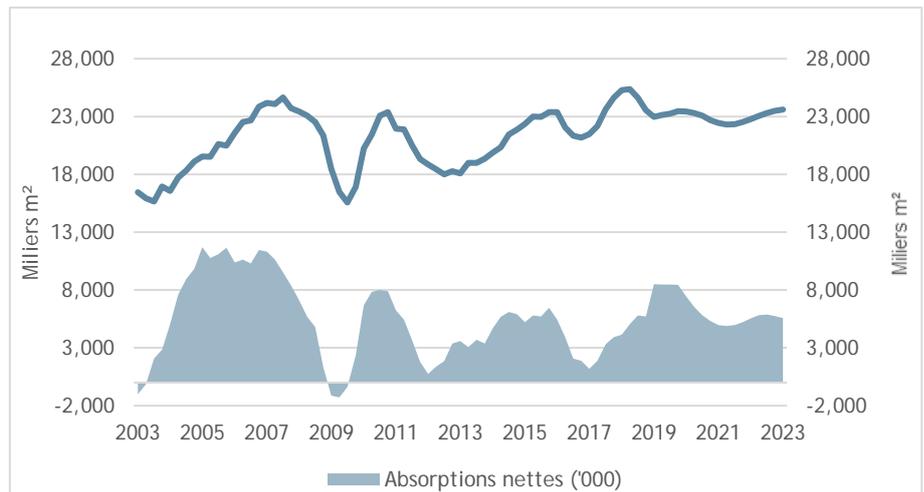
- Les séries historiques trimestrielles font apparaître une corrélation entre la croissance de l'emploi et l'absorption nette en bureaux.
- Certains trimestres ont enregistré une absorption nette négative, alors que la croissance de l'emploi était positive, suggérant un effet retard de la corrélation.
- Des grands mouvements d'entreprises ont pu avoir une incidence marquée sur l'absorption nette mais d'une manière générale, la croissance de l'emploi reste le facteur long terme.



Source: CBRE & AEW Research

LES PRÉVISIONS POUR L'ABSORPTION NETTE DANS 41 MARCHÉS DEVRAIENT ÊTRE INFÉRIEURES DE MOITIÉ AUX NIVEAUX DE 2003-2007

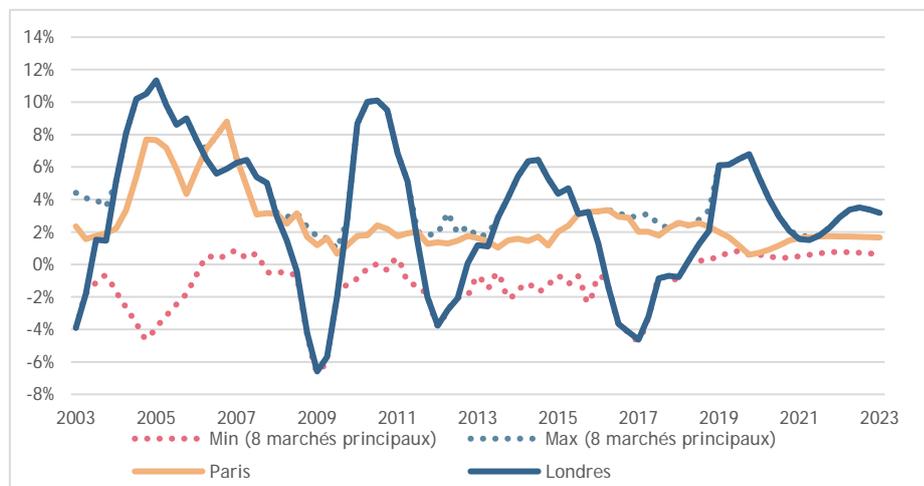
- La demande placée brute, qui prend en compte les renégociations de baux, est corrélée à la demande placée nette (absorption). Mais l'absorption nette (différence entre les surfaces prises et les surfaces libérées) est un meilleur indicateur de la demande.
- Les prévisions d'absorption nette pour les cinq prochaines années en Europe sont inférieures de moitié aux niveaux observés en moyenne sur les années précédant la crise (2003-2007).



Source: CBRE & AEW Research

L'ABSORPTION NETTE DE LONDRES EST LA PLUS VOLATILE DES 8 MARCHÉS PRINCIPAUX (EN % DE STOCK P.A)

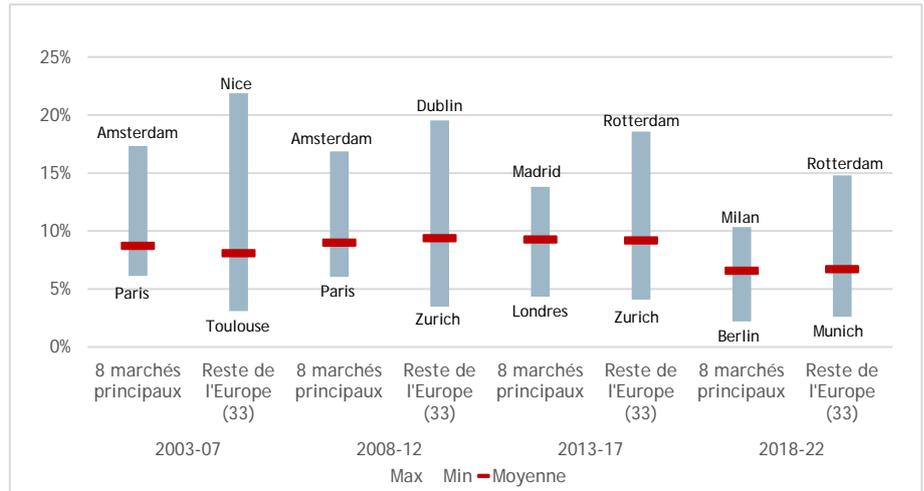
- Au sein des huit marchés principaux, les plus fortes croissances en absorption nette sont régulièrement constatées à Paris et à Londres depuis ces 15 dernières années. Ce qui est cohérent au vu de leur taille de marché.
- A la suite du referendum anglais l'absorption nette a connu une baisse à Londres, mais le marché devrait rebondir. Dans le même temps, l'absorption nette sur Paris s'installe à des niveaux relativement modérés.



Source: CBRE & AEW Research

LES PREVISIONS DE TAUX DE VACANCE SUR LE MARCHE ALLEMAND A DES NIVEAUX PLUS BAS QU'AVANT LA CRISE

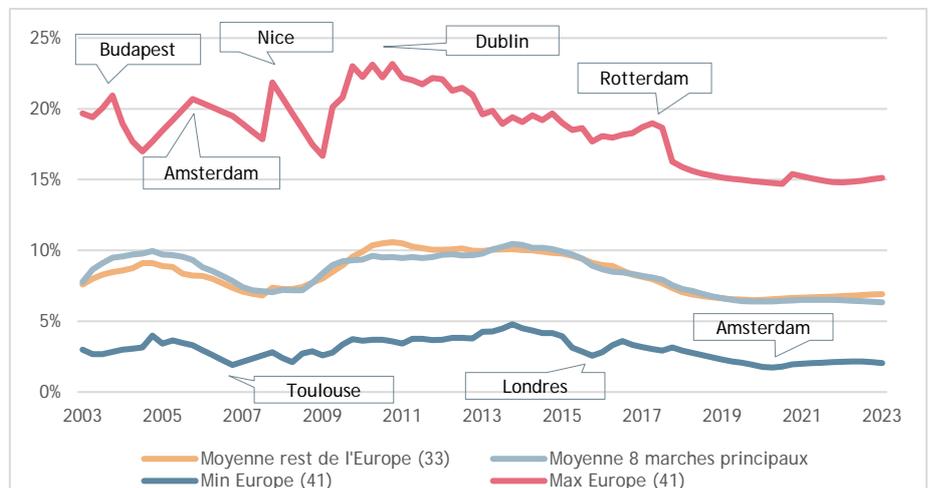
- Les taux de vacance sont un indicateur clé et une résultante de la rencontre entre l'offre et demande.
- Les taux de vacance moyens pour le bloc des huit marchés principaux et le bloc de 33 autres marchés en Europe devraient évoluer à des niveaux comparables, comme par le passé.
- De nouveau, certains marchés devraient se démarquer de la moyenne à certaines périodes. Par exemple, Berlin et Munich devraient enregistrer un niveau de vacance bien inférieure à la moyenne pour les cinq prochaines années.



Source: CBRE & AEW Research

TENDANCE A LA BAISSSE POUR LES TAUX DE VACANCE MOYENS EN EUROPE

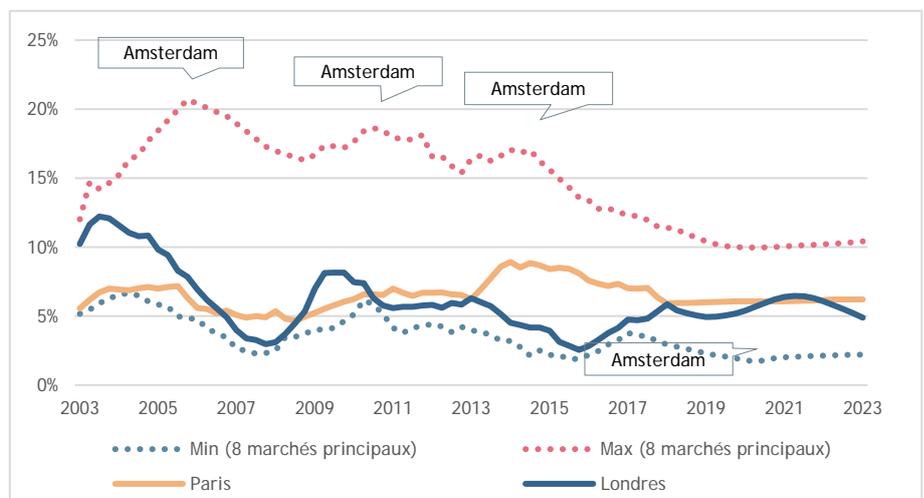
- les taux de vacance moyens pour le bloc des huit marchés principaux et celui des 33 autres marchés analysés en Europe devraient se situer en prévision à des niveaux bas historiques, autour de 6,5% et 6,7%, respectivement.
- La reprise tarde encore sur certains marchés, comme à Rotterdam, où le taux de vacance reste supérieur à la moyenne
- La situation est remarquable à Amsterdam, avec le plus faible taux de vacance, alors que ce dernier avait dépassé 15% au plus fort de la crise.



Source: CBRE & AEW Research

DANS CETTE BAISSSE GÉNÉRALISÉE, AMSTERDAM A CONNU L'INFLEXION LA PLUS REMARQUABLE

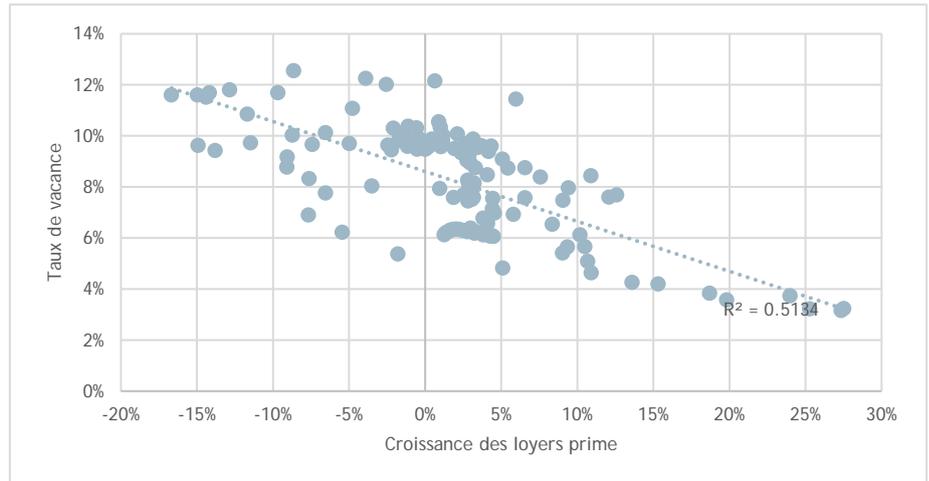
- Les grands marchés de Paris et Londres affichent une évolution des taux de vacance comparables à celle des autres principaux marchés
- Avec des prévisions autour de 5 à 6% de vacance à Paris et Londres, on se situe à des niveaux qui amorcent généralement des phases de développement de nouvelles surfaces de bureaux.
- Parmi les huit marchés principaux, Amsterdam est longtemps resté le marché avec le plus fort taux de vacance jusqu'en 2014, pour amorcer une baisse record depuis.



Source: CBRE & AEW Research

LA CROISSANCE DES LOYERS PRIME EST UNE FONCTION DE LA BAISSSE DE LA VACANCE (T1 1996- T1 2023)

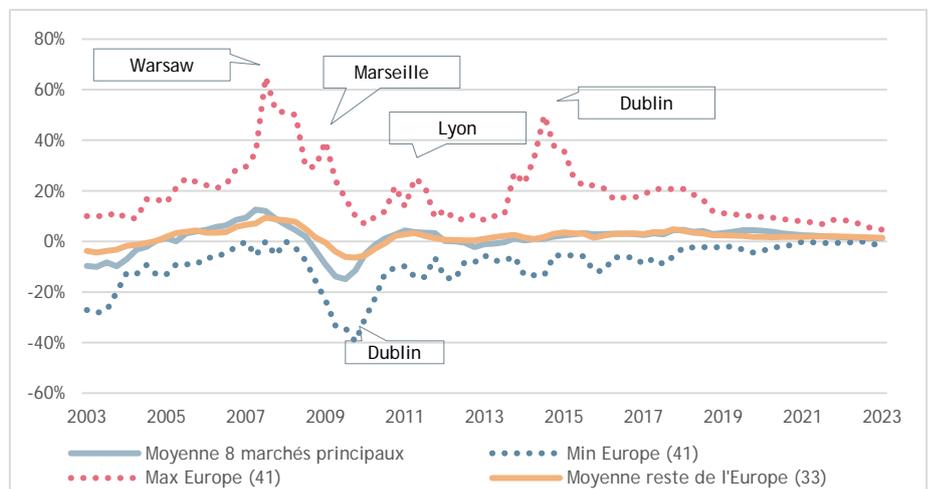
- Sans surprise, les séries historiques trimestrielles font apparaître une corrélation entre la baisse du taux de vacance et la hausse des loyers « prime » sur les huit principaux marchés.
- Cependant, il est arrivé que des trimestres aient enregistré des baisses de loyers en dépit de la faiblesse de la vacance.
- Les négociations entre preneurs et bailleurs ont un impact sur les valeurs locatives « prime », mais d'une manière générale, la vacance reste le facteur long terme de la croissance de loyer.



Source: CBRE & AEW Research

LES PREVISIONS DE CROISSANCE DES LOYERS PRIME SONT MODÉRÉES EN EUROPE

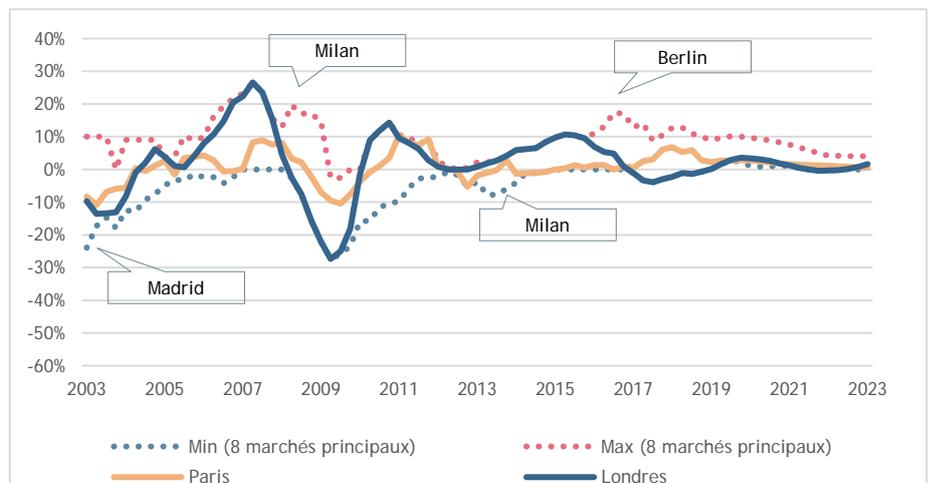
- Les prévisions de croissance à cinq ans des loyers « prime » sont modérées tant pour le bloc des huit marchés principaux que le reste de l'Europe (33 autres marchés), respectivement à 2,8% et 2,0% par an.
- Les prévisions sont relativement proches des tendances historiques moyennes même si des soubresauts devraient agiter certains marchés.
- A titre d'exemple, la volatilité à Dublin s'est traduite par la plus forte baisse puis la plus forte hausse des dix dernières années.



Source: CBRE & AEW Research

PARMI LES MARCHES PRINCIPAUX LES PREVISIONS DE CROISSANCE DES LOYERS PRIME A LONDRES ET PARIS SONT MODÉRÉES

- Nous anticipons une croissance des loyers « prime » de 1,1% par an à Londres pour les cinq prochaines années, soit plutôt dans la fourchette basse des prévisions pour les huit marchés principaux.
- Au cours de la même période, Paris fait mieux avec une croissance des loyers « prime » attendue à 2,0% par an.
- Par ailleurs, Berlin affiche la projection la plus vigoureuse avec une prévision de croissance des loyers de 7,7% par an.



Source: CBRE & AEW Research

ABOUT AEW

AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 62,1 Mds€ d'actifs sous gestion au 30 juin 2018. AEW compte plus de 660 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 Global Asset Management, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 30 juin 2018, AEW gérait en Europe 29,8 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 six dernières années, AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de plus de 19,4 Mds€ en Europe.

CONTACTS RESEARCH & STRATEGY



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



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



Irène Fossé
 ASSOCIATE DIRECTOR
 Tel +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



Dennis Schoenmaker PhD
 ASSOCIATE
 Tel +44 (0)20 70 16 48 60
dennis.schoenmaker@eu.aew.com

INVESTOR RELATIONS CONTACT



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



Alex Griffiths
 HEAD OF INVESTOR RELATIONS EUROPE
 Tel +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@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 leurs 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.