

Communiqué de presse

Mars 2018

Hausse de 8 % des volumes investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise européen en 2017

- **Le Royaume-Uni et l'Allemagne consolident leur domination.**
- **La France complète le trio de tête.**

– Selon la dernière étude réalisée par Knight Frank, conseil international en immobilier, 231,8 milliards d'euros ont été investis en 2017 sur le marché de l'immobilier d'entreprise européen, dont 80,7 au quatrième trimestre, soit une hausse de 8,4 % comparée à 2016. Les flux de capitaux en provenance de Chine captés par le marché des bureaux de Central London ont permis au Royaume-Uni d'asseoir sa domination en Europe sur l'ensemble de 2017, alors que l'Allemagne était encore en tête à la fin du premier semestre. Après un début d'année morose, l'activité a en effet accéléré sur le marché britannique au second semestre, portant les volumes investis à 59,3 milliards d'euros en 2017. En Allemagne, les volumes ont atteint 50,9 milliards d'euros, soit un record sur ces dix dernières années. Particulièrement prisée des fonds étrangers, l'Allemagne a notamment constitué la première destination des capitaux américains en Europe.

En France, ce sont près de 27 milliards d'euros qui ont été engagés en 2017, deuxième meilleure année de l'histoire après 2007. Le marché de l'investissement avait connu un début d'année 2017 très laborieux, mais a retrouvé des couleurs au quatrième trimestre avec un volume d'investissement supérieur aux montants cumulés des trois premiers trimestres ; un regain de vigueur pour partie lié au retour de la confiance des investisseurs après les incertitudes politiques du début d'année. Les investisseurs français ont dominé le marché, représentant un peu plus de 70 % des volumes investis dans l'Hexagone.

« Les marchés immobiliers européens ont à nouveau démontré leur capacité de résistance, avec une hausse de 8,4 % des investissements en 2017. Parallèlement à la solidité du Royaume-Uni, de l'Allemagne et de la France, quelques marchés se sont plus particulièrement distingués, comme les Pays-Bas et la Finlande qui ont connu une année record à la faveur d'importants investissements transfrontaliers. Si les investisseurs nord-américains et européens ont été les plus actifs dans ces deux marchés, la part des Asiatiques a sensiblement progressé, reflétant leur intérêt pour un nombre croissant de marchés européens. » Indique Chris Bell, Managing Director Europe chez Knight Frank.

Communiqué de presse

« 2017 a été un excellent millésime pour les actifs industriels et pour la logistique en particulier : les volumes investis sur le segment industriel ont ainsi bondi de 42 % sur un an pour s'établir à 38,9 milliards d'euros – un record – soit 17 % de l'ensemble des montants engagés sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Les volumes ont été dopés par le rachat par CIC du portefeuille Logicor pour plus de 12 milliards d'euros, et l'acquisition du portefeuille Gazeley par GLP pour 2,4 milliards d'euros. Ces transactions démontrent non seulement la solidité de la demande pour les actifs logistiques, mais révèlent également l'appétit des investisseurs pour les cessions de portefeuilles et de plateformes, ceux-ci cherchant à placer des flux massifs de capitaux dans l'immobilier. » ajoute-t-il.

S'ils atteignent déjà des niveaux planchers, les taux de rendement se sont une nouvelle fois contractés sur les marchés des bureaux européens au quatrième trimestre, notamment à Amsterdam, Dublin, Francfort et Milan. Le taux de rendement « prime » moyen pondéré européen a cédé 7 points de base pour s'établir à son plus bas niveau : 4,20 %. Avec une fourchette maintenue depuis la mi-2016, entre 3,00 et 3,25 %, le taux prime des bureaux du Quartier Central des Affaires parisien reste à son point bas historique. La compression se poursuit dans d'autres secteurs tertiaires d'Ile-de-France (Paris hors QCA, Croissant Ouest et 1^{ère} couronne) mais aussi en régions, par exemple avec un taux passé sous le seuil des 4 % à Lyon.

Plusieurs marchés locatifs de bureaux européens ont signé des performances exceptionnelles au quatrième trimestre, Dublin, Madrid, Munich et Prague affichant une hausse de plus de 50 % de la demande placée sur un an. En Ile-de-France, ce sont près de 2,6 millions de m² de bureaux qui ont été placés sur l'ensemble de l'année 2017, soit une hausse de 5 % sur un an et de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Les chiffres de Knight Frank font ressortir une hausse de 9 % de la demande placée globale sur les principaux marchés d'Europe en 2017 par rapport à 2016.

La croissance des loyers a pris de l'élan au quatrième trimestre sous l'effet combiné d'une demande vigoureuse et d'une disponibilité en baisse. Tiré par la hausse des loyers « prime » enregistrée à Amsterdam, Berlin, Bruxelles, Francfort, Madrid et Paris, l'indice *Knight Frank European Prime Office Rental* a ainsi gagné 1,5 % sur le trimestre.

Communiqué de presse

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise en tant que conseil international en immobilier grâce à plus de 15 000 collaborateurs intervenant depuis 418 bureaux dans 60 pays.

Sa branche française, créée il y plus de 40 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques.

Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices.

Avec ses 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier: International Occupier Services and Office Agency (Bureaux), Retail Services (Commerce), Capital Markets (Investissement), Property Management (Gestion), Knight Frank Valuation (Expertise) et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces).

www.knightfrank.fr

immobilier.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com
