

Communiqué de presse

7 décembre 2021

Perspectives radieuses pour le marché européen de l'investissement résidentiel

Knight Frank livre les résultats d'une enquête menée auprès de grands investisseurs internationaux

Knight Frank a mené une enquête auprès de 22 investisseurs institutionnels, dont les actifs résidentiels sous gestion représentent au total 64 milliards d'euros en Europe. 91 % d'entre eux comptent augmenter fortement leur présence sur le marché résidentiel européen, en y investissant 19,5 milliards d'euros supplémentaires en 2022 et 87,5 milliards d'euros au cours des cinq prochaines années.

Il y a dix ans, l'immobilier résidentiel ne représentait que 10 % de l'ensemble des sommes investies sur le marché immobilier européen. « Cette part est passée à 25 % en 2021, faisant des logements la deuxième classe d'actifs la plus importante après les bureaux. Pour 55 % des investisseurs interrogés, l'immobilier résidentiel pourrait même prendre la première place en 2022 » annonce David Bourla, Directeur des Etudes chez Knight Frank France. Au 3^e trimestre, les montants engagés sur le marché résidentiel européen ont atteint 15 milliards d'euros (+ 28 % par rapport à la même période en 2020), portant à 50 milliards d'euros l'ensemble des montants engagés depuis le début de l'année. Au 3^e trimestre, c'est en Allemagne que l'activité a été la plus soutenue, ce pays concentrant 39 % des sommes investies sur la période devant le Royaume-Uni, le Danemark, la Suède et la France. « En France, l'activité a un peu marqué le pas au 3^e trimestre 2021, après un 1^{er} semestre exceptionnel lié à la finalisation du partenariat signé entre AXA et IN'LI pour une valeur approchant les deux milliards d'euros. Sur les neuf premiers mois de 2021, les sommes investies dans l'Hexagone dépassent tout de même 5 milliards d'euros, permettant d'anticiper une nouvelle année record » indique Vincent Bollaert, CEO de Knight Frank France.

Selon cette enquête, l'Allemagne est également considérée comme le pays offrant les meilleures perspectives en matière d'investissement résidentiel lors des cinq prochaines années (19 % des investisseurs interrogés par Knight Frank), devant le Royaume-Uni (17 %), l'Espagne (14 %) et les Pays-Bas (12 %). Suivent un certain nombre de pays parmi lesquels l'Italie, la Pologne ou la France.

« La forte hausse des volumes investis en 2021 et le boom attendu dans les années à venir témoignent du très fort appétit pour les actifs résidentiels. De fait, l'épidémie de Covid-19 a nettement renforcé le statut de valeur refuge de cette classe d'actifs, tandis qu'elle a amplifié les interrogations entourant le devenir d'autres types de biens, comme les bureaux ou certains formats commerciaux » explique David Bourla. Cet engouement croissant concerne aussi bien les logements traditionnels que le résidentiel géré (résidences étudiantes, résidences seniors, coliving, etc.), compte-tenu des opportunités existant sur ces différents créneaux de marché (évolution des modes de vie et de travail, vieillissement de la population, etc.). Si les investisseurs interrogés dans le cadre de cette enquête ne sont que 18 % à couvrir aujourd'hui tout le spectre de l'immobilier résidentiel, cette part devrait atteindre 45 % d'ici 2026. Néanmoins, cette stratégie de diversification pourrait se heurter à la rareté de l'offre existante, qui est citée par 55 % des investisseurs interrogés comme le principal frein à l'augmentation de leur exposition au marché résidentiel, devant la compression des taux (41 %) et la concurrence élevée entre investisseurs (41 %).

Au-delà du manque d'offre et malgré d'évidentes opportunités, les actifs résidentiels ne sont pas néanmoins sans risque. L'aléa le plus fréquemment cité est celui de l'évolution du cadre réglementaire, et en particulier des changements potentiels des règles d'urbanisme ou des relations contractuelles entre bailleurs et locataires. « Les tensions du marché résidentiel européen, marqué par une forte pénurie de l'offre et une hausse quasi généralisée des loyers, préoccupent également les investisseurs, incitant certains d'entre eux à lancer de nouveaux fonds dédiés aux logements abordables. Ce type de

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property for 125 years

stratégie permet à la fois de générer des revenus stables et de répondre aux critères d'investissement socialement responsable » souligne Vincent Bollaert. Depuis le déclenchement de l'épidémie de Covid-19, la durabilité des investissements est en effet de plus en plus au cœur des décisions d'investissement. Le secteur de l'immobilier résidentiel n'y échappe pas, qu'il s'agisse de développer une offre de logements abordables ou d'accorder une plus large place aux immeubles labellisés. « Face à l'augmentation du risque climatique, les bâtiments offrant les meilleures performances énergétiques sont en effet ceux dont la valeur est le moins susceptible d'être impactée par le renforcement de la réglementation environnementale » conclut Vincent Bollaert.

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a près de 50 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

Avec ses 75 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr