

Communiqué de presse

18 novembre 2021

Vers une année record pour le marché européen de la logistique

Knight Frank dresse le bilan du marché de l'investissement en immobilier industriel en Europe

Selon une nouvelle étude de Knight Frank, 2021 sera une année record pour le marché immobilier de la logistique en Europe.

« Au terme des neuf premiers mois de 2021, les sommes investies sur le marché européen de l'immobilier industriel totalisent 38,3 milliards d'euros, niveau jamais atteint auparavant entre les 1^{er} et 3^e trimestres d'une année. Après un 1^{er} semestre exceptionnel, l'activité n'a pas faibli au 3^e trimestre avec 11,1 milliards d'euros investis, soit une hausse de 27 % par rapport à la même période en 2020 » annonce Richard Laird, co-directeur du département Investissement Europe de Knight Frank.

Sur une année entière, le précédent pic date de 2017, avec 46 milliards d'euros investis en Europe grâce notamment à l'acquisition par le fonds chinois CIC auprès de BLACKSTONE de sa filiale LOGICOR pour 12 milliards d'euros. Dès lors, il suffirait de moins de 8 milliards d'euros investis au 4^e trimestre pour faire de 2021 une nouvelle année record, ce qui semble tout à fait réalisable au regard des opérations en cours de finalisation et des performances récentes du marché de la logistique. Ainsi, la moyenne des sommes engagées au 4^e trimestre depuis cinq ans s'élève à 16 milliards d'euros. En outre, ce marché bénéficie d'un très fort engouement des investisseurs, que la crise sanitaire a encore accentué et qui n'est pas près de s'essouffler.

La dynamique est particulièrement positive au Royaume-Uni qui, avec 5,1 milliards d'euros investis au 3^e trimestre 2021 (+ 120 % sur un an), conforte sa position de plus grand marché européen devant l'Allemagne et les Pays-Bas. Parmi les transactions majeures récemment recensées outre-Manche, citons l'acquisition par BLACKSTONE en *sale & leaseback* du portefeuille d'entrepôts d'ASDA, géant de la grande distribution britannique, pour un peu plus de deux milliards d'euros. « Le marché français est également dynamique. 3,8 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone lors des neuf premiers mois de 2021, soit une hausse de 46 % sur un an. L'année 2021 pourrait là aussi constituer un nouveau record grâce notamment au dynamisme des ventes de portefeuilles logistiques, parmi lesquelles l'acquisition par HINES de 11 sites AUCHAN ou la cession par MORGAN STANLEY du portefeuille Spark » détaille Richard Laird.

Investisseurs les plus actifs sur le marché français de la logistique avec 29 % des volumes investis lors des neuf premiers mois de 2021, les Nord-Américains jouent également un rôle moteur à l'échelle du Vieux continent. Au 3^e trimestre 2021, ces derniers ont ainsi concentré 43 % de l'ensemble des sommes engagées en Europe, devant les Britanniques. En France, les Britanniques arrivent aussi en bonne place, à l'image de LOGISTICS CAPITAL PARTNERS, nouvel entrant qui a récemment fait l'acquisition, en *sale & leaseback*, d'une plateforme de 70 000 m² à Savigny-le-Temple (77). Mais Français, Allemands et Asiatiques sont aussi à l'origine de transactions significatives.

Les externalisations continueront d'animer le marché ces prochains mois. « Le contexte est particulièrement propice à ce type d'opérations, qui permettent aux acquéreurs de pallier le manque d'offres sécurisées et aux vendeurs de profiter de la hausse des valeurs vénales » explique Richard Laird. D'autres facteurs permettront de prolonger le bouillonnement du marché de l'investissement en immobilier industriel. Malgré la reprise actuelle de l'épidémie, l'activité économique et le marché locatif restent bien orientés en Europe, ce dernier bénéficiant notamment de la forte croissance du e-commerce. Les plateformes XXL ne sont pas les seuls actifs recherchés. Les besoins liés à la livraison du dernier kilomètre alimentent également l'appétit des investisseurs pour les zones les plus proches des agglomérations, la rareté du foncier faisant notamment de la reconversion de bâtiments obsolètes en parcs d'activités et sites logistiques de dernière génération une solution de plus en plus pertinente et recherchée par les investisseurs.

Enfin, l'engouement des investisseurs pour la logistique et la rareté de l'offre continuent d'exercer une pression baissière sur les taux de rendement. « Les taux de rendement prime de la logistique sont aujourd'hui inférieurs à 4 % dans la majorité des

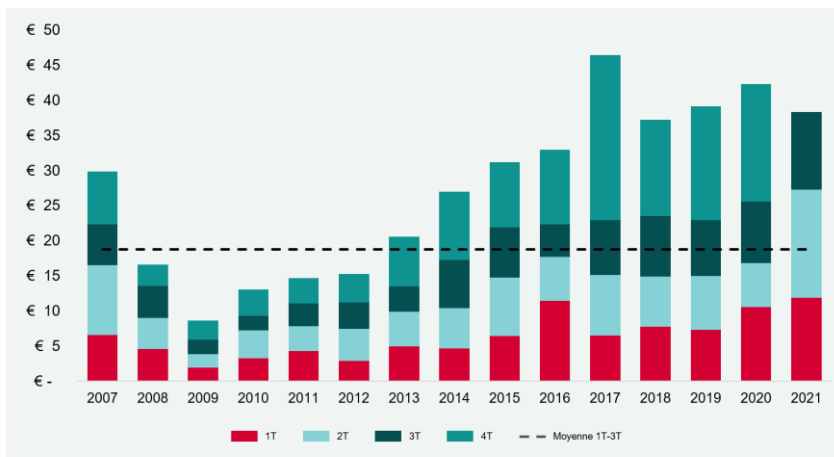
Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property for 125 years

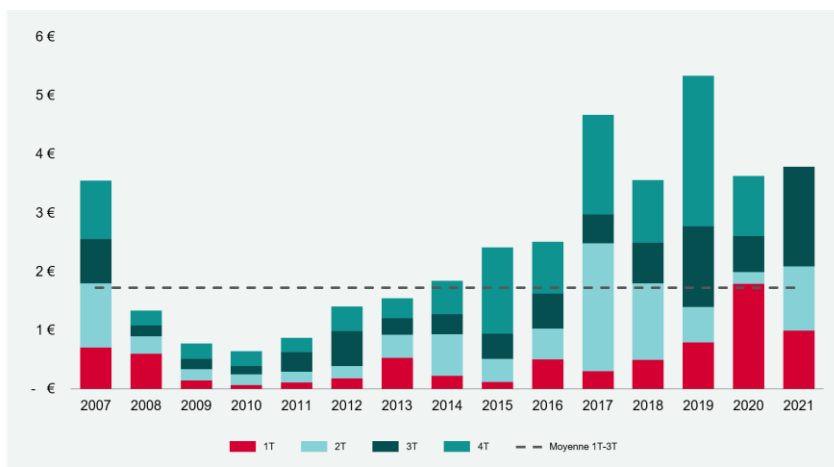
grands marchés européens et se rapprochent même peu à peu des 3 % en Allemagne, aux Pays-Bas et en France. Dans l'Hexagone, ils s'établissaient à 3,50 % à la fin du 3^e trimestre mais subiront une nouvelle compression d'ici la fin de 2021 » conclut Richard Laird.

Evolution des volumes investis en immobilier industriel en Europe, en milliards d'euros



Sources : Knight Frank / Real Capital Analytics

Evolution des volumes investis en immobilier industriel en France, en milliards d'euros



Source : Knight Frank

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