

## Perspectives mondiales 2023 selon M&amp;G Real Estate

# Des opportunités nouvelles dans des marchés bousculés

Selon les «Perspectives immobilières mondiales de fin d'année» de M&G, qui viennent d'être publiées, la majeure partie du marché immobilier international offre toujours des perspectives de revenu et de croissance en dépit des pressions croissantes exercées sur les rendements immobiliers à travers le monde, du fait de la hausse des taux d'intérêt et de l'aversion au risque manifeste des investisseurs.

M&G plc est une société d'épargne et d'investissement internationale basée au Luxembourg, qui gère des fonds pour des épargnants individuels et des investisseurs institutionnels sur vingt-huit marchés. Au 30 juin 2022, elle détenait 405 milliards d'euros sous gestion et sous administration, plus de 5 millions de clients particuliers et 800 clients institutionnels.

## Les principales conclusions de son rapport immobilier sont les suivantes:

- La réévaluation des prix des actifs va se traduire par une plus grande disparité des performances des portefeuilles. Elle est susceptible d'accentuer le fossé entre les actifs «prime» et ceux de moindre qualité. Mais, elle va également créer de nouvelles opportunités d'investissement, en particulier pour les investisseurs disposés à entreprendre d'importants travaux de rénovation en vue de générer des performances ajustées du risque, après la récession.

- Dans un contexte où les secteurs commerciaux traditionnels sont en proie à des difficultés structurelles et/ou cycliques, les allocations à des actifs alternatifs tels que les logements résidentiels et étudiants vont s'accroître, compte tenu de la relative résistance qu'ils offrent, renforcée par l'existence de déséquilibres chroniques entre l'offre et la demande sur de nombreux marchés.

- La crise du coût de la vie au Royaume-Uni et en Europe accentue l'importance des investissements ayant un impact social positif et des portefeuilles conformes à des critères ESG (environnement, social, gouvernance) bien définis.

José Pellicer, directeur de la stratégie d'investissement chez M&G Real Estate, commente ces conclusions: «Il n'est guère surprenant d'observer un regain d'aversion au risque, dans la mesure où les tensions inflationnistes se traduisent par une hausse des taux d'intérêt et des coûts d'emprunt. Dans le même temps, les investisseurs européens, en particulier, s'interrogent sur



José Pellicer, directeur de la stratégie d'investissement chez M&G Real Estate.

la durée de la guerre en Ukraine et de ses conséquences sur l'économie mondiale. Mais de nombreux segments du marché immobilier continuent d'être soutenus par des facteurs structurels attrayants, qui vont favoriser la croissance et la génération de revenus. Le passé met en évidence que dans les années qui suivent une récession, l'immobilier a tendance à fortement progresser. Il y aura toujours des changements dans la nature des actifs qui composent les portefeuilles sur certains marchés, mais les indicateurs sous-jacents propices à un regain de performance et de croissance vont demeurer solides, l'immobilier continuant de jouer un rôle important dans les portefeuilles diversifiés».

## Marchés européens

En Europe, la guerre en Ukraine fait sentir ses effets sur l'incertitude, les approvisionnements énergétiques et les prix. Le relèvement des taux d'intérêt est intervenu plus

## M&G mise sur les critères ESG

Depuis plus de 170 ans, M&G plc conjugue son expertise de gestion d'actifs et en matière d'assurance pour offrir un large éventail de solutions. M&G sert ses clients en matière d'épargne et d'assurance sous la marque Prudential au Royaume-Uni et en Europe et pour la gestion d'actifs en Afrique du Sud, et sous la marque M&G Investments pour les clients de la gestion d'actifs dans le monde entier.

Sa branche immobilière de 36 milliards d'euros (au 31 décembre 2021) a une approche avant-gardiste en matière de gestion immobilière responsable et s'engage à améliorer en permanence la performance de ses fonds en matière de développement durable.

M&G s'est engagée à atteindre un niveau d'émissions de carbone net zéro sur l'ensemble de son portefeuille d'actifs sous gestion et administration d'ici 2050 et à réduire les émissions de carbone opérationnelles en tant que personne morale à un niveau net zéro d'ici 2030.



La majeure partie du marché immobilier international offre toujours des perspectives de revenu et de croissance.

tardivement, mais moins fortement qu'aux Etats-Unis ou au Royaume-Uni, et devrait culminer à un niveau inférieur. En conséquence, les rendements immobiliers vont devoir progresser moins vite en Europe pour rétablir un écart satisfaisant par rapport aux obligations. Certains facteurs inflationnistes tempo-

raires, tels que la hausse des coûts de transport maritime, de l'énergie et des denrées alimentaires, pourraient perdre de leur acuité et, ce faisant, permettre d'atténuer les pressions exercées sur les banques centrales pour qu'elles continuent de relever leurs taux. D'autres facteurs à long terme qui ont traditionnellement contenu l'infla-

tion au plus bas pourraient évoluer en faveur d'une inflation structurellement plus élevée. Dans un contexte de réévaluation plus large des prix, l'accroissement des exigences de qualité des locataires conduit les meilleurs actifs de bureaux à jouir de perspectives plus prometteuses, tandis que les décotes des actifs plus anciens sont susceptibles

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFIC**

Certifié **CHARTER** Qualité **AGED**

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

**ACHAT & VENTE**

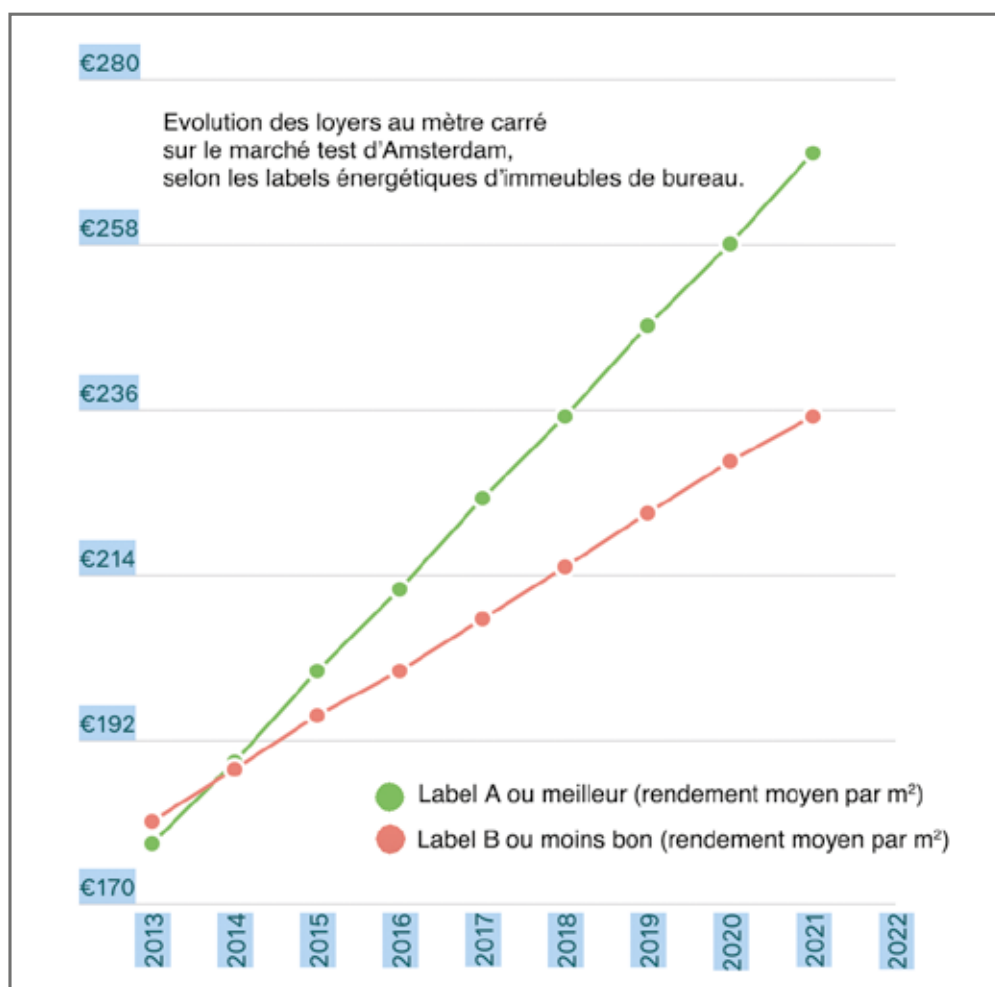
**OR - Montres - Bijoux**

DIAMANTS - MONNAIES

Chanel - Louis Vuitton - Hermès

Rue du Mont-Blanc 20 - 022 738 92 10

**MAGASIN HAROLD**



M&G

est l'objet devraient lui permettre de mieux résister que d'autres secteurs.

### Marché asiatique

Dans une grande partie de la région Asie-Pacifique, les salaires et les coûts de construction ont généralement été poussés à la hausse par l'augmentation des prix des matières premières et de l'énergie importée. Exception faite du Japon, les banques centrales ont décidé de relever leurs taux d'intérêt, d'où des coûts d'emprunt plus élevés pour les investisseurs. Les faiblesses de l'économie chinoise (y compris dans le secteur immobilier) ont un impact sur la consommation et l'activité manufacturière au niveau national, mais également sur les partenaires commerciaux régionaux qui dépendent fortement des exportations vers la Chine, comme l'Australie, la Corée du Sud, le Japon et Singapour.

La variété des structures économiques des pays développés de l'Asie-Pacifique offre aux investisseurs une source de diversification et la possibilité d'exploiter les opportunités de chacun. La forte dépréciation du won coréen et du yen japonais depuis 2021 permet d'offrir des opportunités d'achat bon marché et, conjuguée à la réévaluation des prix des actifs, est susceptible d'attirer les capitaux étrangers. ■

FRANÇOIS BERSET

### Les marchés européens visent la qualité.

de s'accélérer, à l'image des tendances observées ces dernières années sur certains segments du marché de l'immobilier commercial. Le rapport mentionne également un exemple des pressions réglementaires de plus en plus vives. Ainsi, aux Pays-Bas, tous les immeubles de bureaux devront

bénéficier d'un label énergétique égal ou supérieur à «C» à partir de 2023.

La hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur les valorisations dans le secteur résidentiel, mais ses qualités défensives, ses perspectives locatives et les allocations sans cesse croissantes dont il

Le rapport complet



**DGM Veron Grauer S.A.**  
 Depuis 1867  
**DÉMÉNAGEMENTS LOCAUX ET INTERNATIONAUX**  
**EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES**  
 24, chemin Grenet - 1214 VERNIER  
 Tél. (41 22) 732 64 40 - moving@veron-grauer.ch  
 www.veron-grauer.ch

SANITAIRES - FERBLANTERIE

**DALLAIS SA**

*Depuis 1978... "Au delà d'un nom, une famille, une signature..."*

26, av. Petit-Senn  
 1225 Chêne-Bourg  
 T : 022 348 61 91 - F : 022 348 20 28  
 www.dallais.ch

nos véhicules roulent au gaz naturel