

ÉVOLUTION DES MARCHÉS LOCATIFS

18 Octobre 2018

CBRE



Agora des
Directeurs Immobiliers

SOMMAIRE

Introduction

Cadrage macroéconomique

Conjoncture immobilière :
enseignements et tendances

Bureaux

Commerces

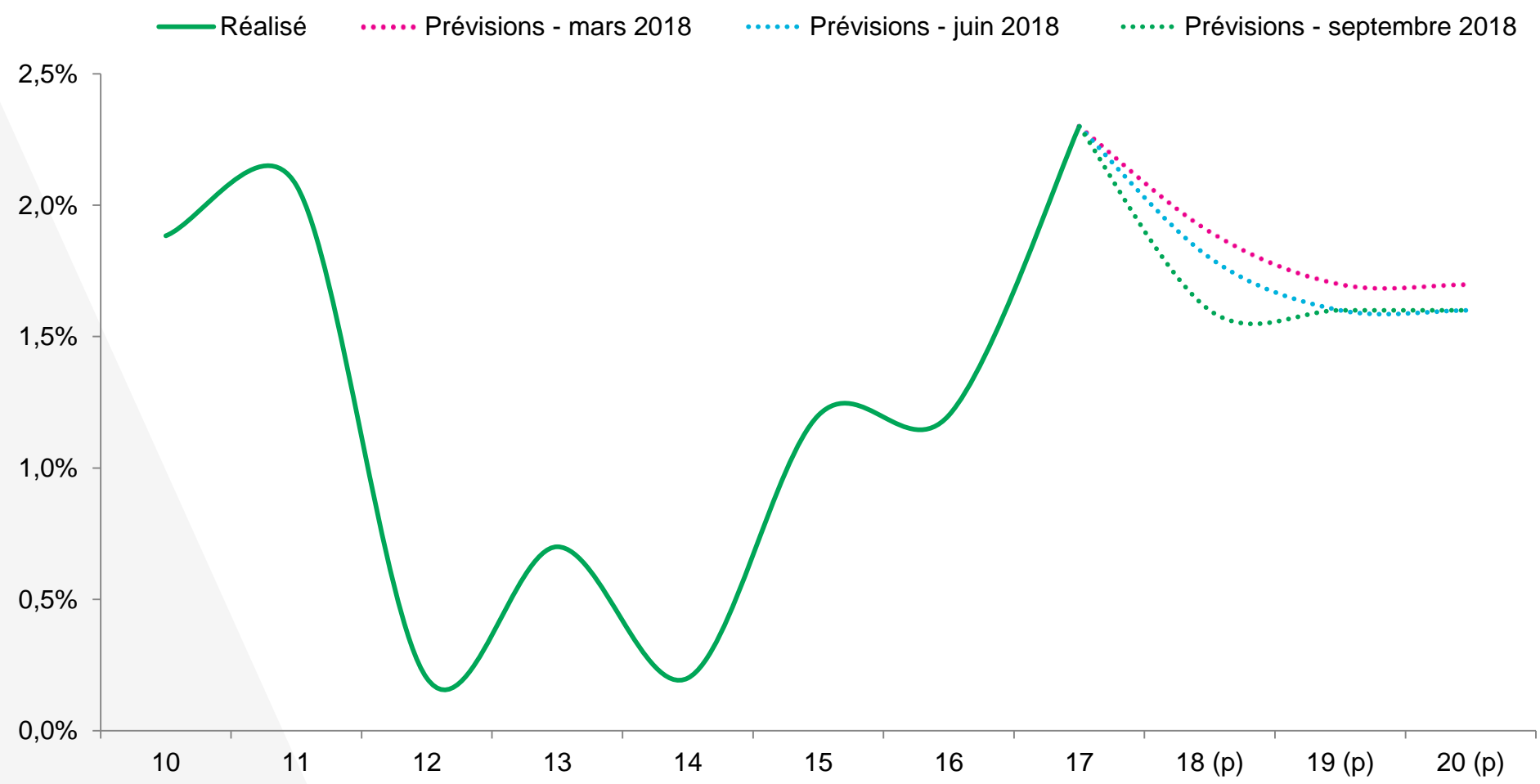
Logistique

Locaux d'activités

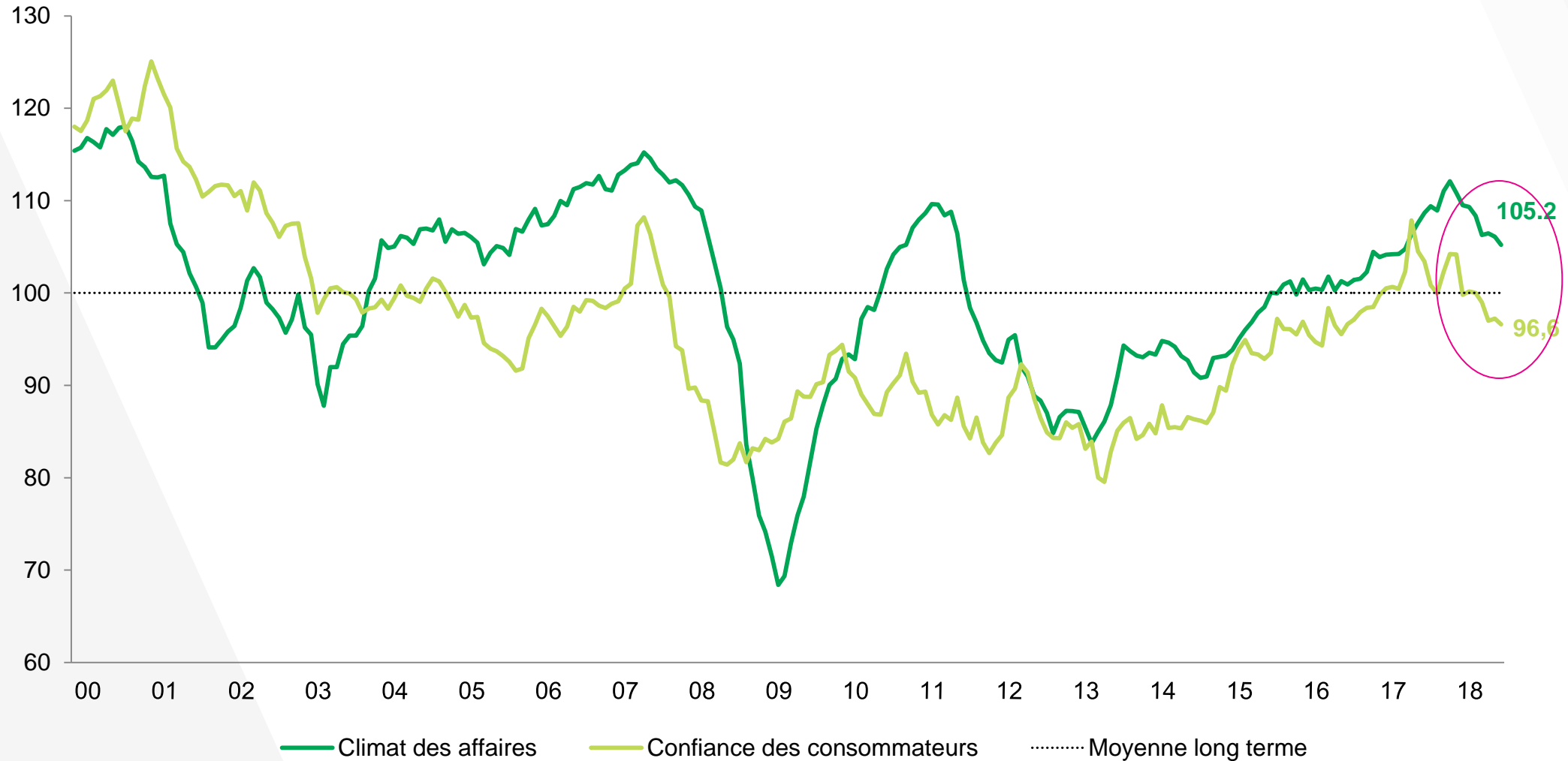
Résidentiel

Échanges

REVISION A LA BAISSSE DES ATTENTES DE CROISSANCE DU PIB



INDICATEURS DE CONFIANCE EN RECUL DEPUIS LE DEBUT 2018



DES BLOCAGES STRUCTURELS MAINTIENNENT LE TAUX DE CHOMAGE > 8%



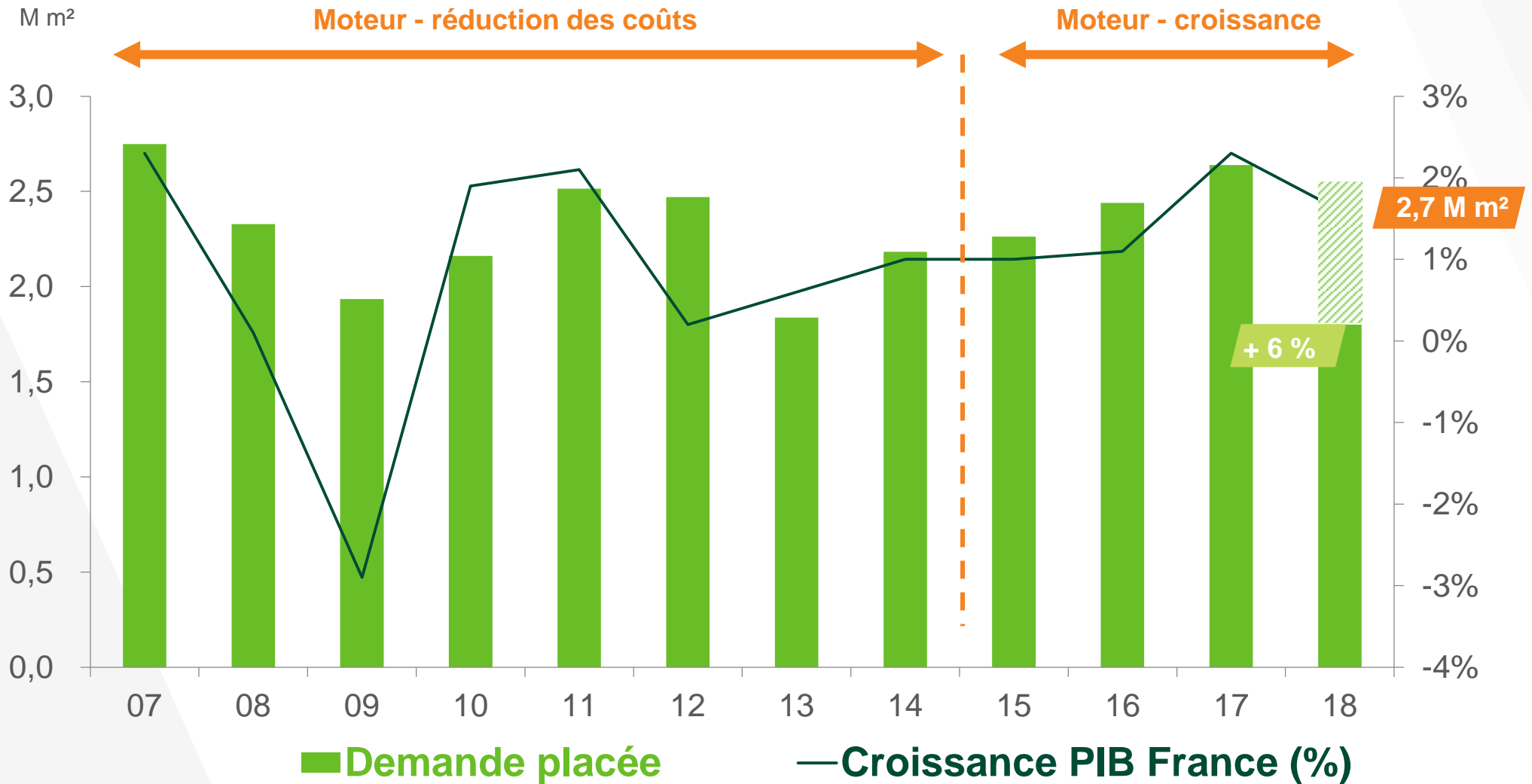


BUREAUX
ÎLE-DE-FRANCE

CONJONCTURE
IMMOBILIÈRE
ENSEIGNEMENTS
& TENDANCES

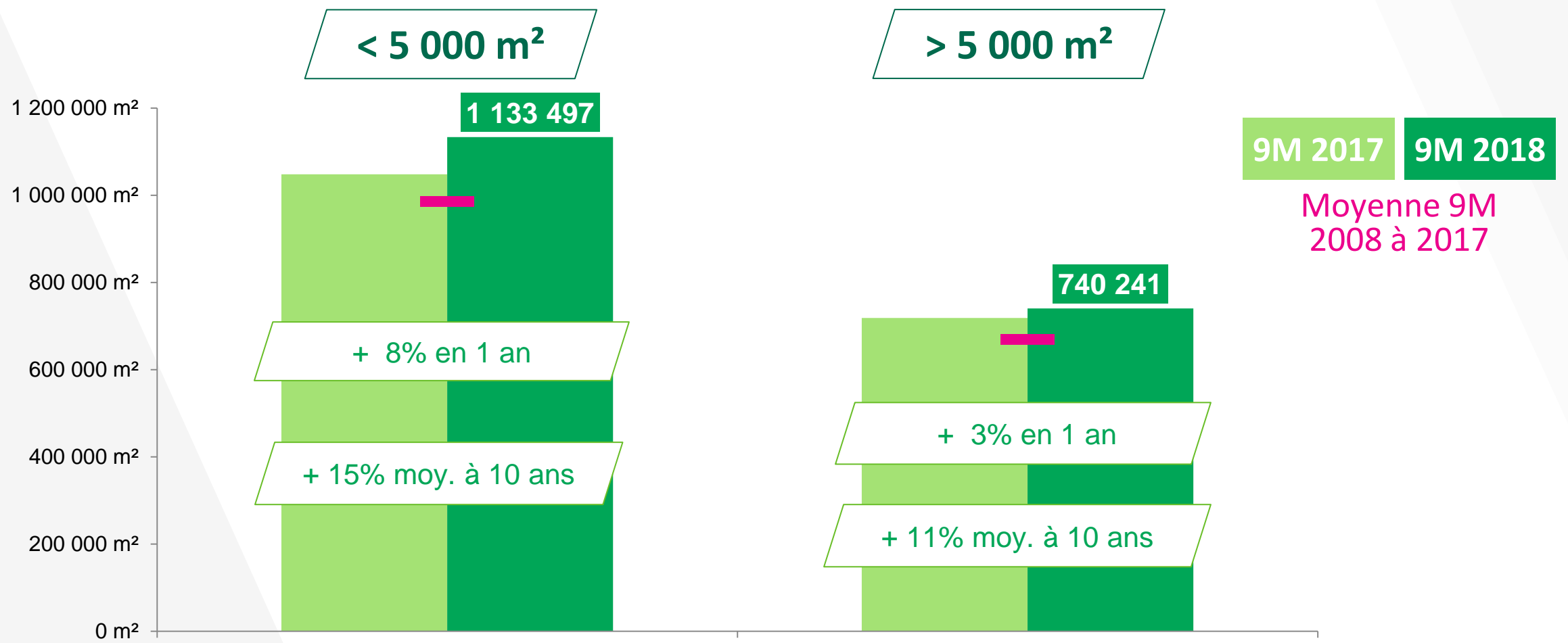
LÉGER FLÉCHISSEMENT AU 3T

Évolution de la demande placée



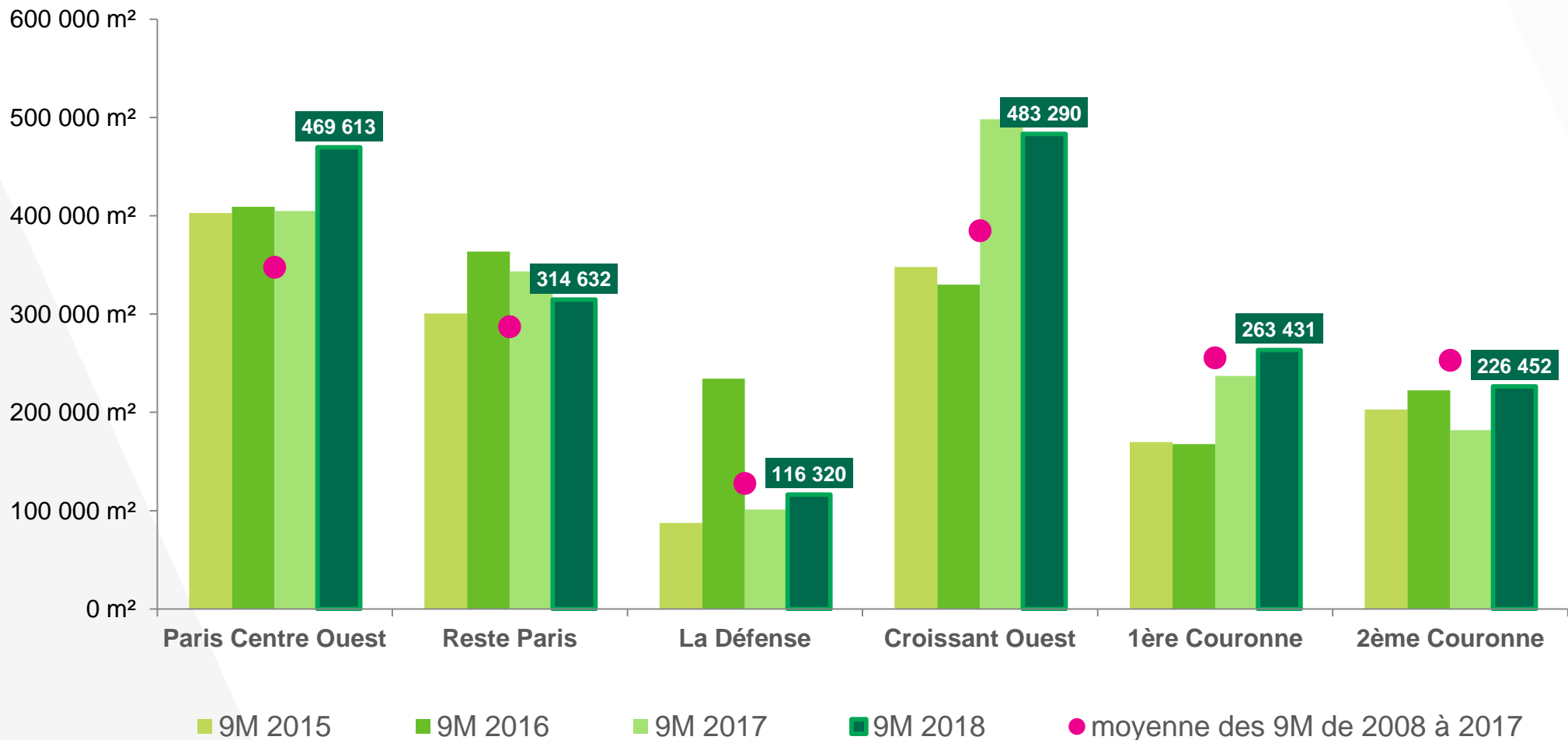
STABILITÉ DES GRANDES TRANSACTIONS

Demande placée par créneau de surfaces



PERFORMANCES DE PARIS & DU CROISSANT OUEST

Demande placée tout créneau de surface par secteur géographique



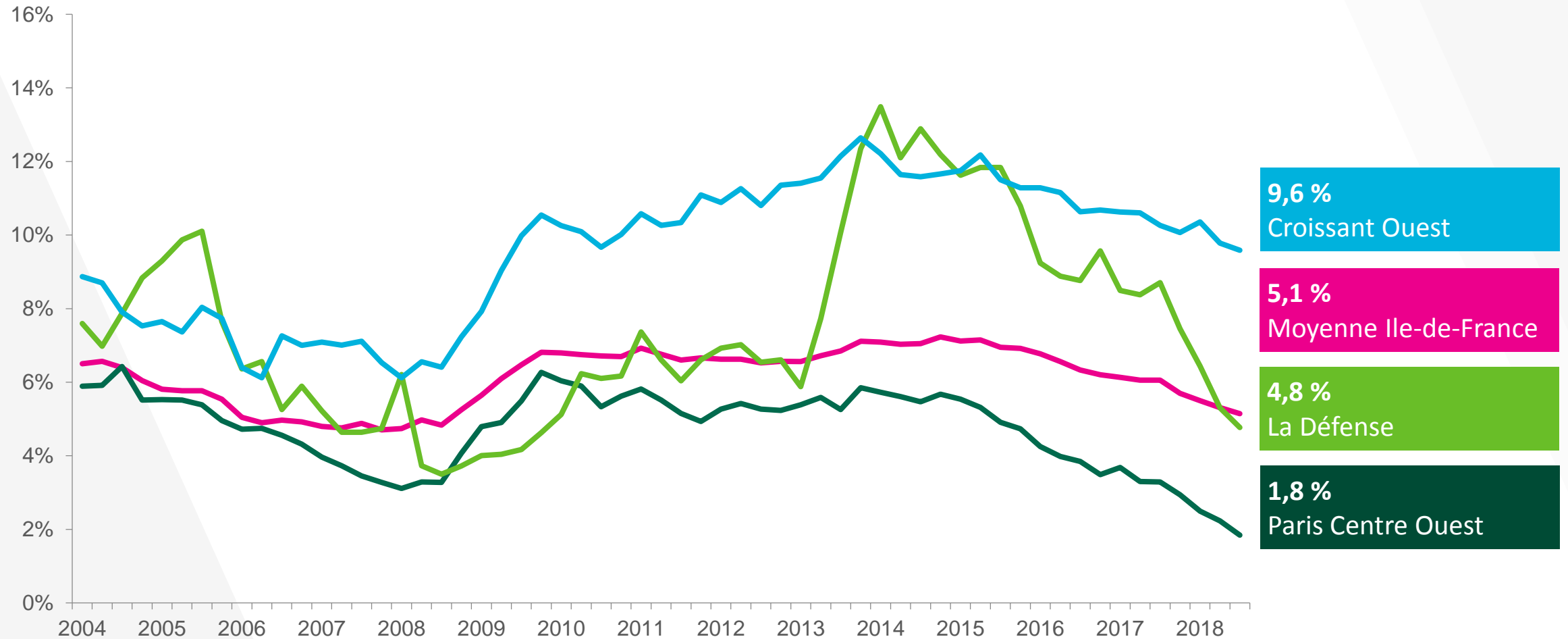
UNE CONSOMMATION DU STOCK IMMÉDIAT ASSEZ LIMITÉE

Évolution du stock immédiat en Ile-de-France



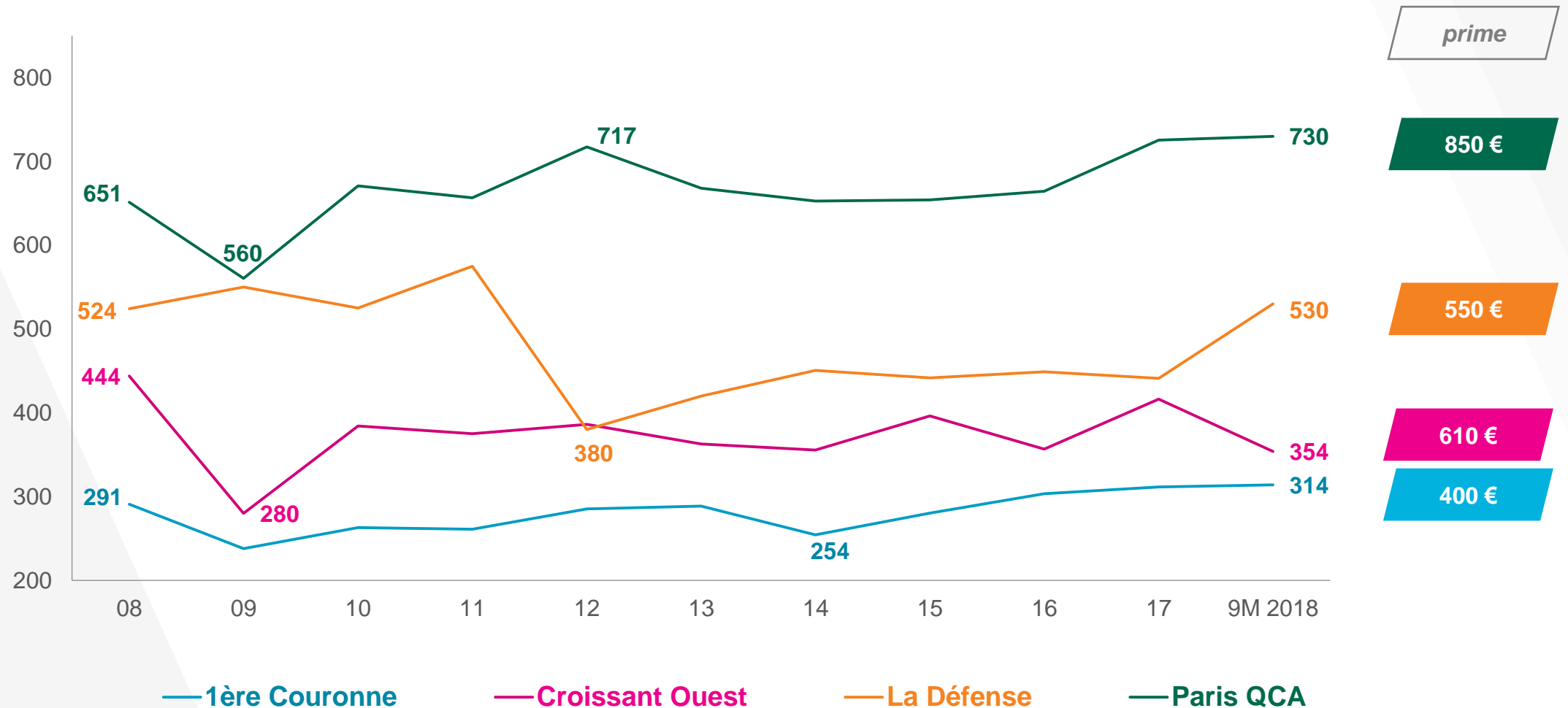
DES SITUATIONS TOUJOURS TRÈS DISPARATES

Évolution des taux de vacance

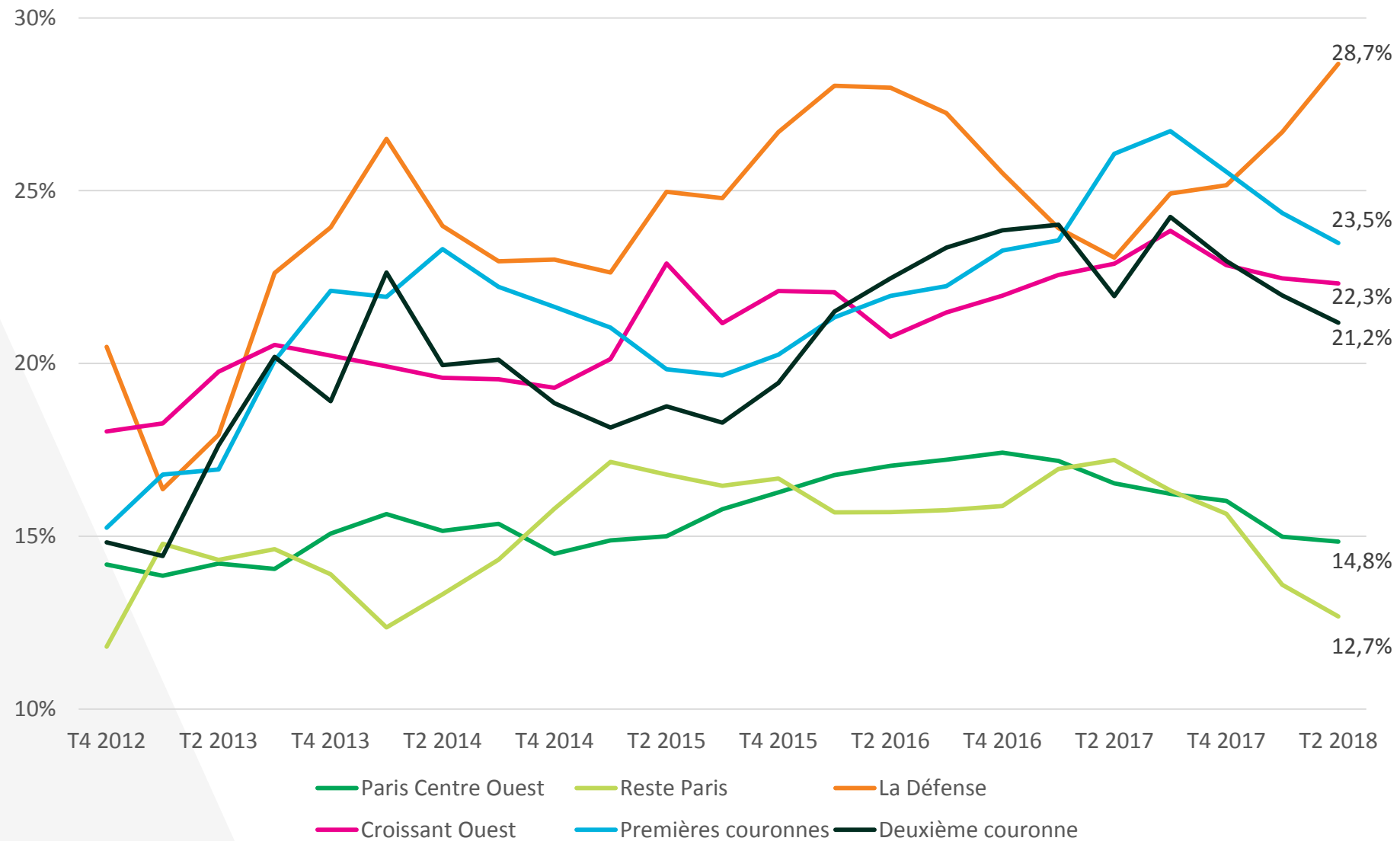


DES ÉLASTICITES DE VALEURS BIEN DISTINCTES

Facial, neuf et restructuré, >1 000 m²



CONTRACTION QUASI-GENERALISÉE DES AVANTAGES COMMERCIAUX



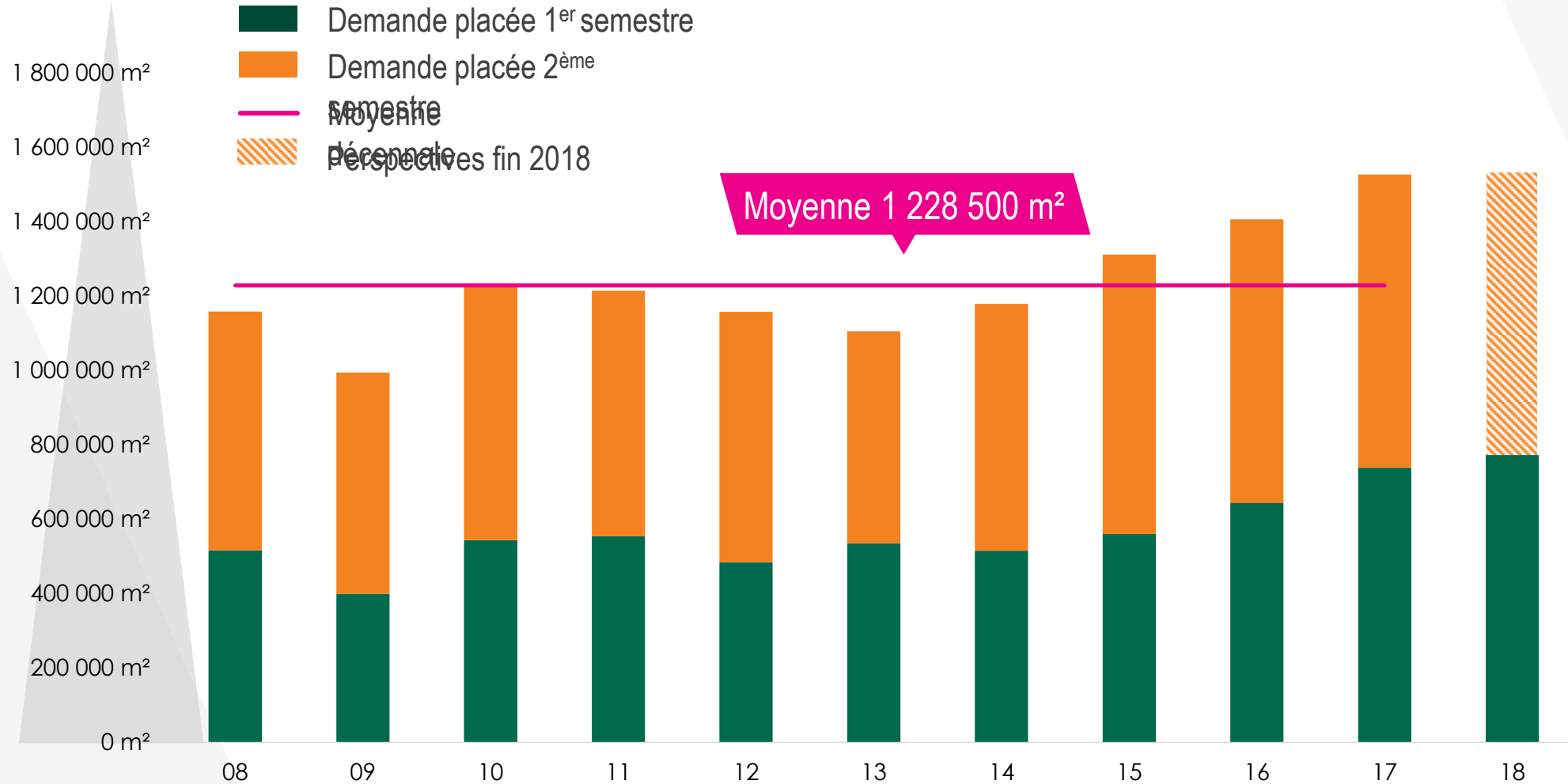
Source: CBRE Research / Immostat, 2T 2018 (surfaces > 1 000 m², en % du loyer facial)



BUREAUX
REGIONS

CONJONCTURE
IMMOBILIÈRE
ENSEIGNEMENTS
& TENDANCES

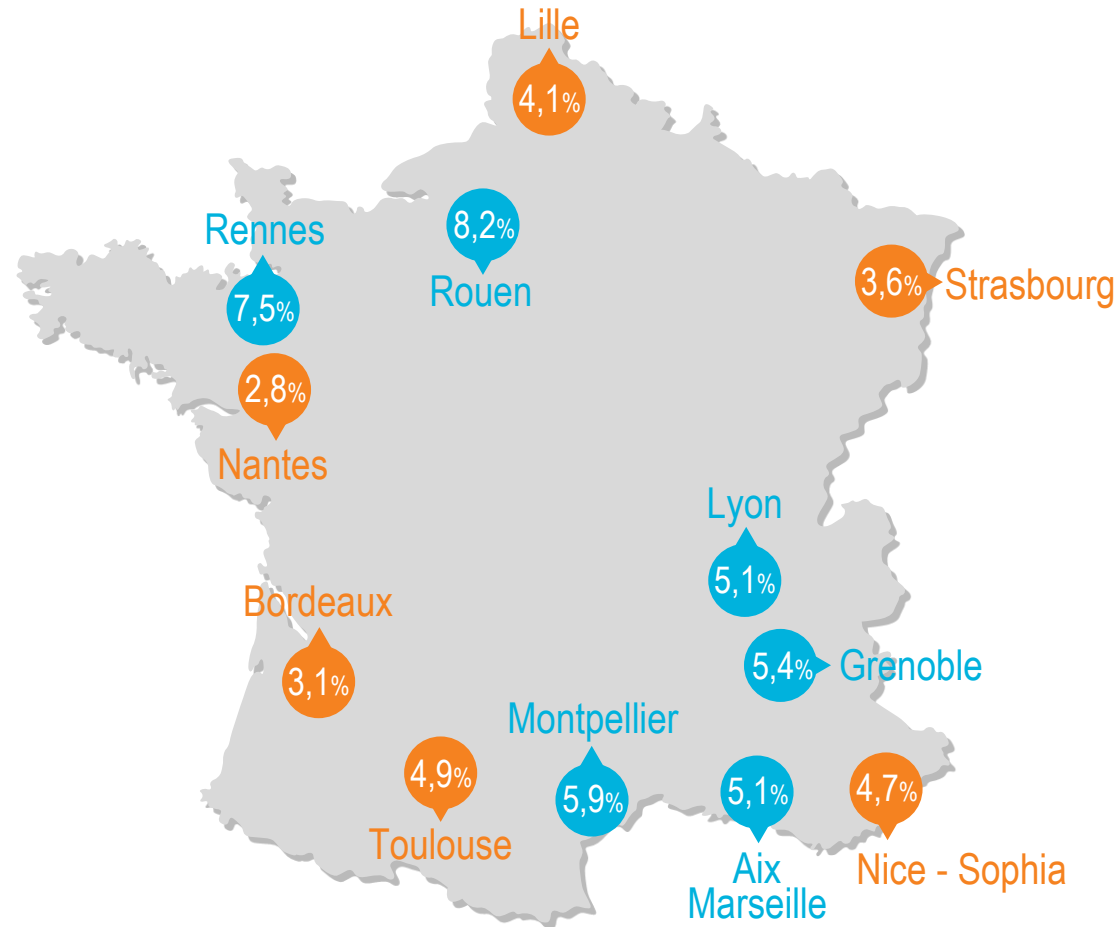
DEMANDE PLACÉE DANS LES PRINCIPALES METROPOLES REGIONALES



Source : CBRE Research, 2T 2018

*Aix-en-Provence / Marseille, Lyon, Lille, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Grenoble, Montpellier, Nice-Sophia, Rennes, Rouen, Toulouse

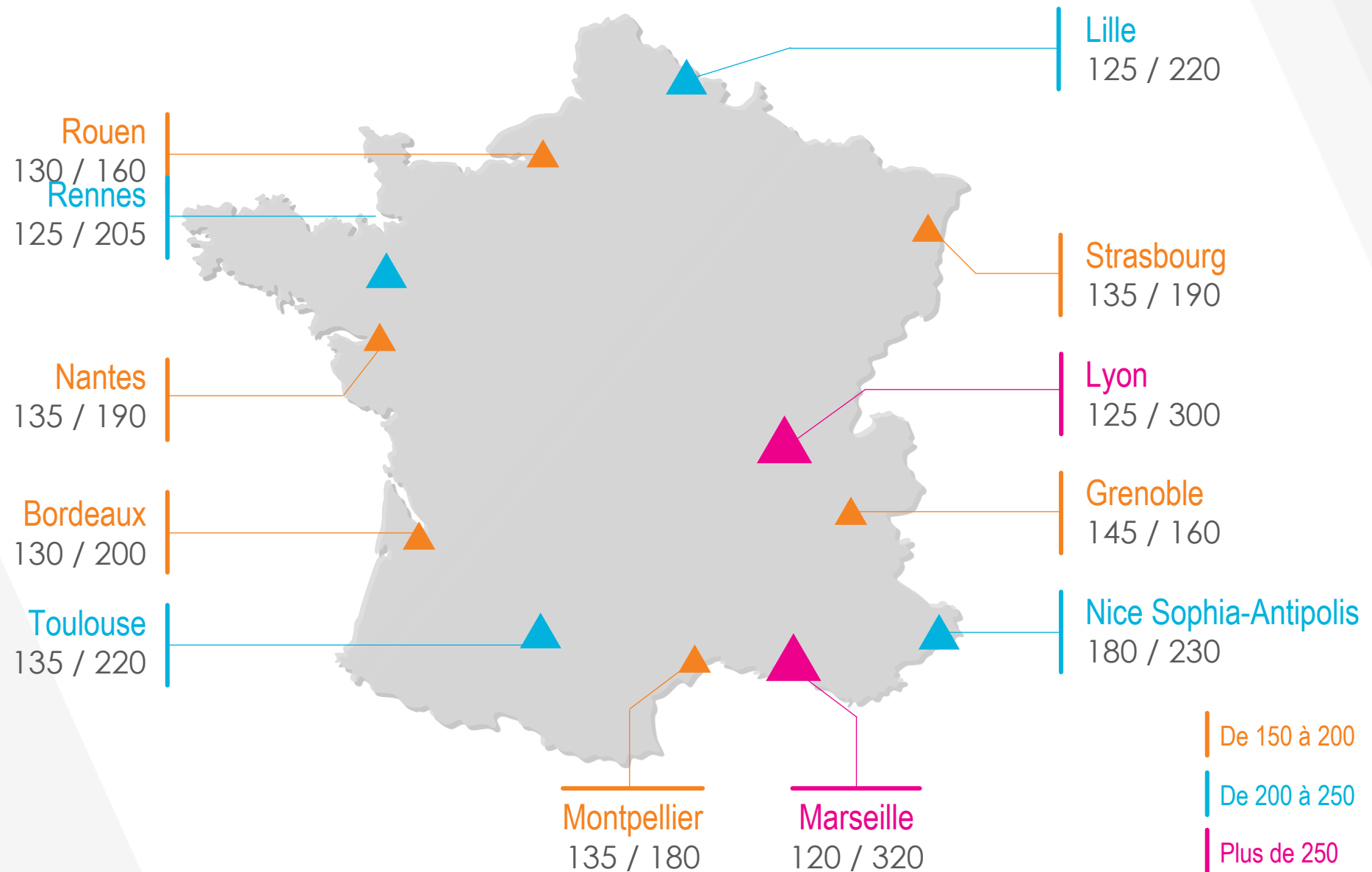
TAUX DE VACANCE DANS LES PRINCIPALES METROPOLES REGIONALES



Taux de vacance
< 5 %

Taux de vacance
> 5 %

LOYERS DANS LES PRINCIPALES METROPOLES REGIONALES



*Dans le neuf / restructuré
Source : CBRE Research, 2T 2018

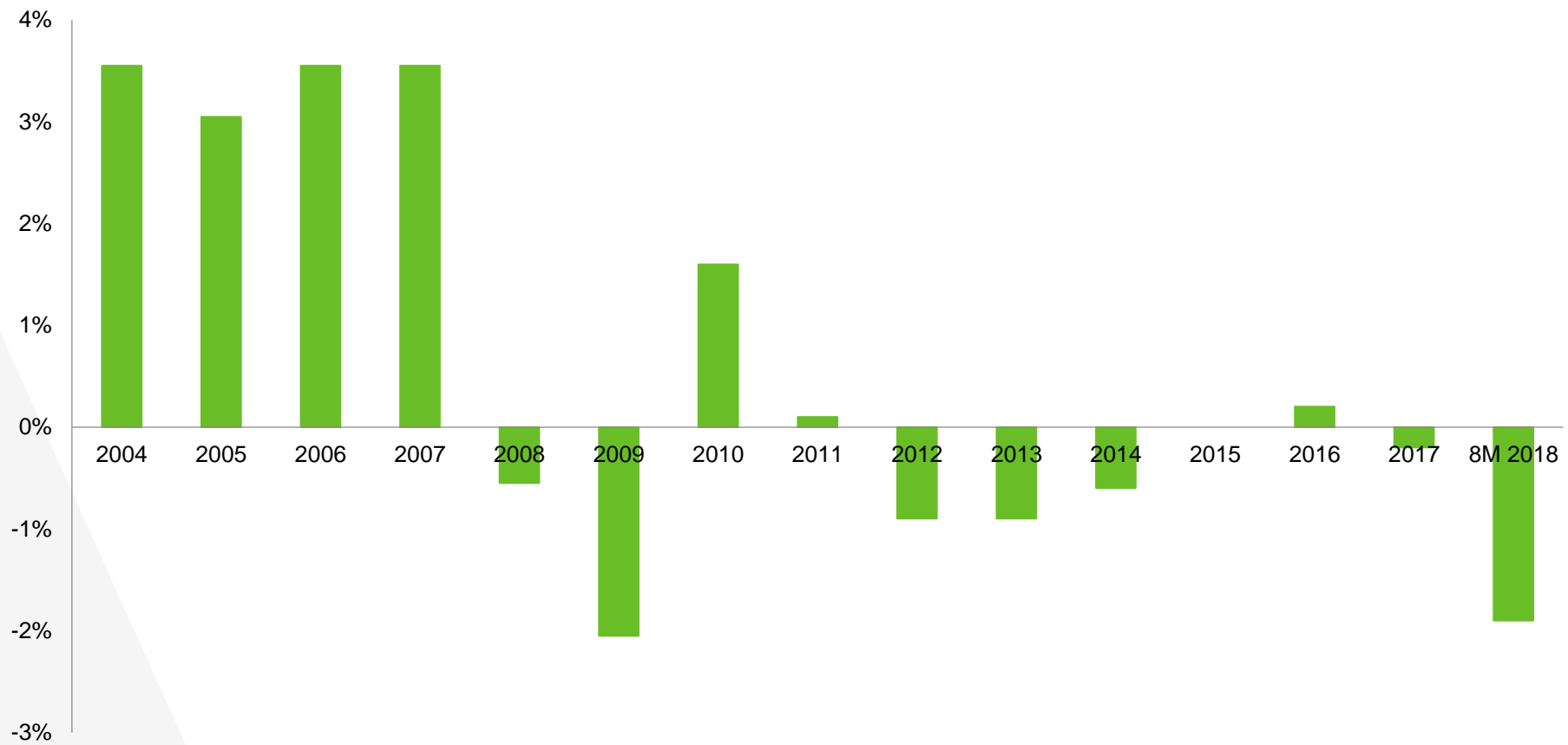


COMMERCES
FRANCE

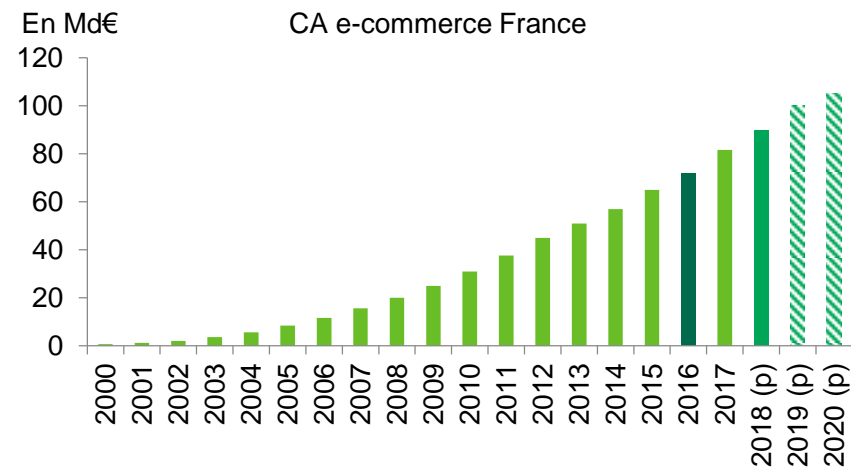
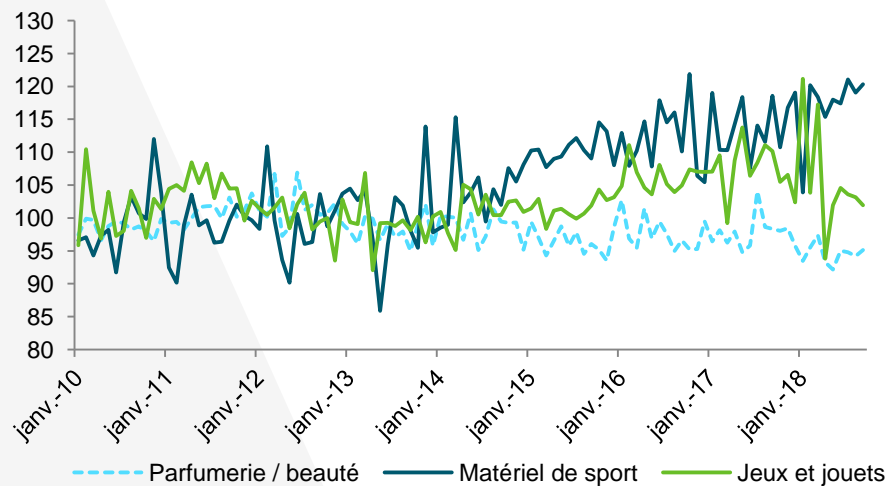
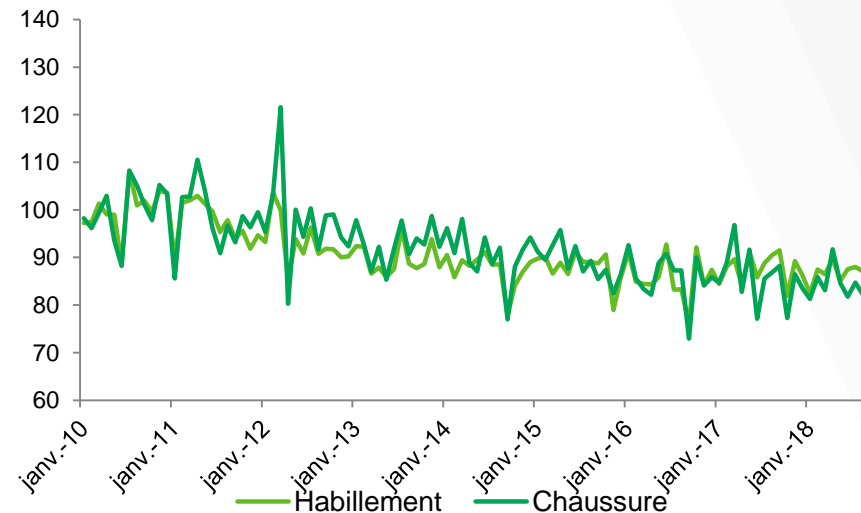
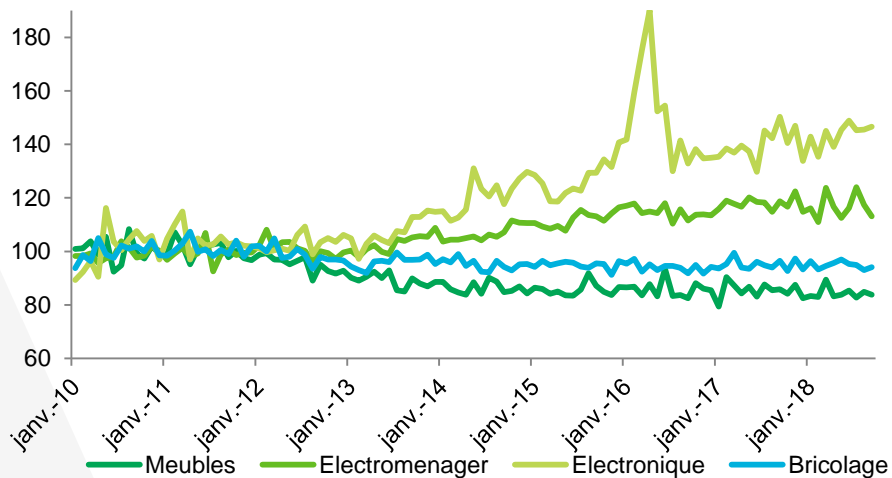
CONJONCTURE
IMMOBILIÈRE
ENSEIGNEMENTS
& TENDANCES

2018 NE MARQUE PAS D'INFLEXION DE TENDANCE POUR LE COMMERCE

Evolution du chiffre d'affaires des enseignes du panel Procos

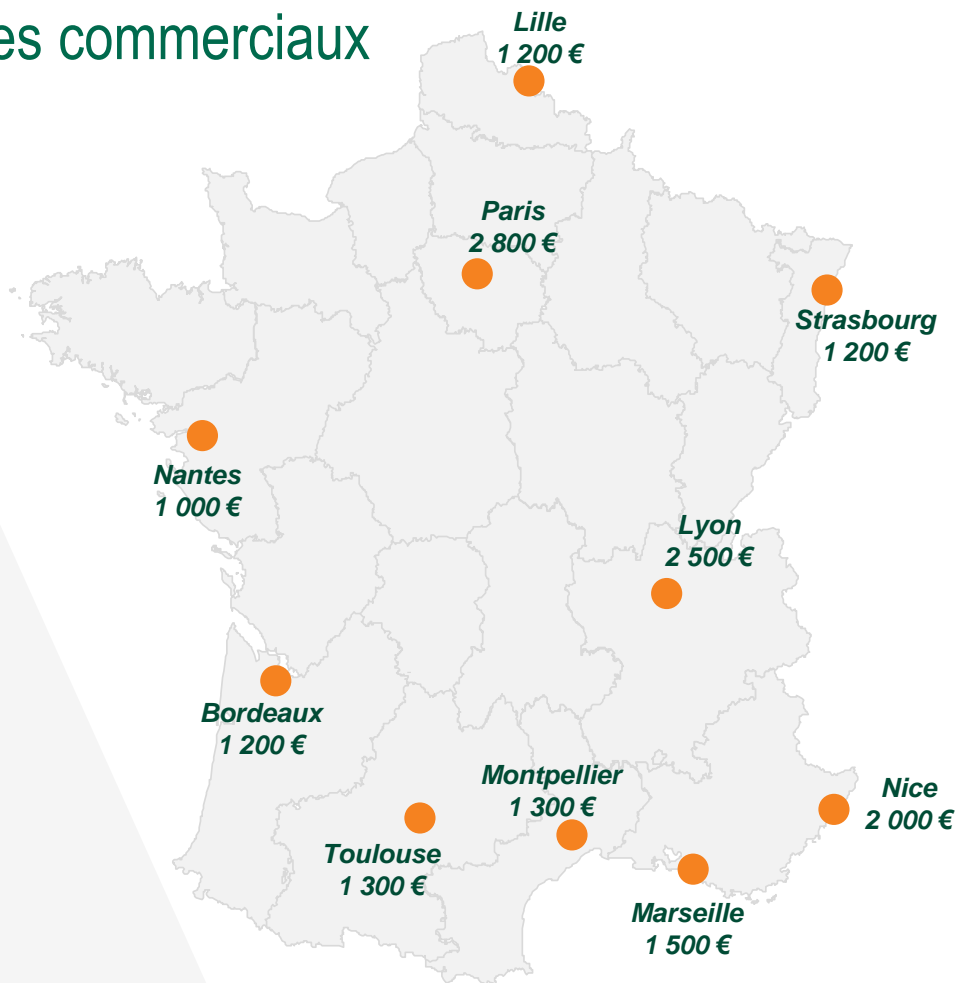


DES EVOLUTIONS DE VENTES VARIABLES EN FONCTION DES SEGMENTS

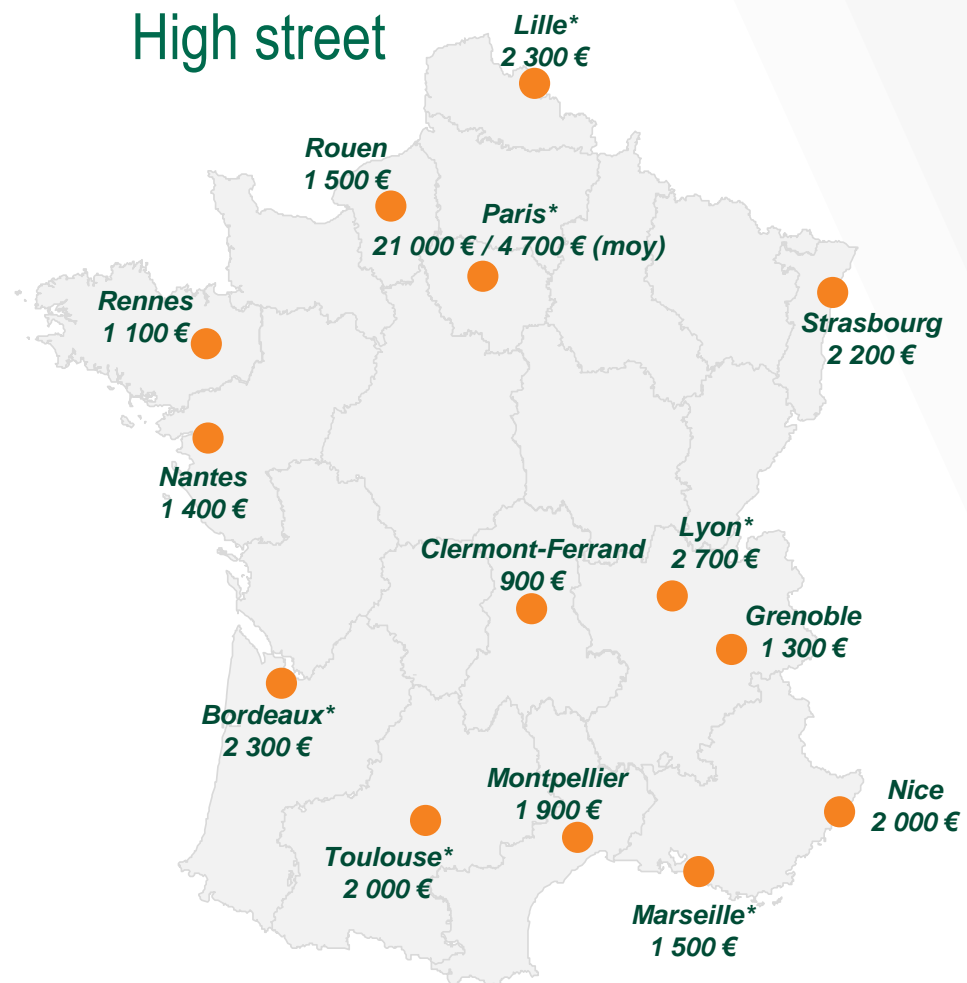


DES VALEURS LOCATIVES PRIME STABLES

Centres commerciaux



High street



A photograph of a container yard at sunset. In the foreground, a red forklift is positioned next to a stack of blue and orange containers. In the background, more stacks of containers are visible under a sky with orange and yellow clouds. A large green triangle is overlaid on the right side of the image, pointing towards the top left.

LOGISTIQUE
FRANCE

CONJONCTURE
IMMOBILIÈRE
ENSEIGNEMENT
S
& TENDANCES

SENSIBLE RETRAIT, MALGRÉ UN TREND POSITIF

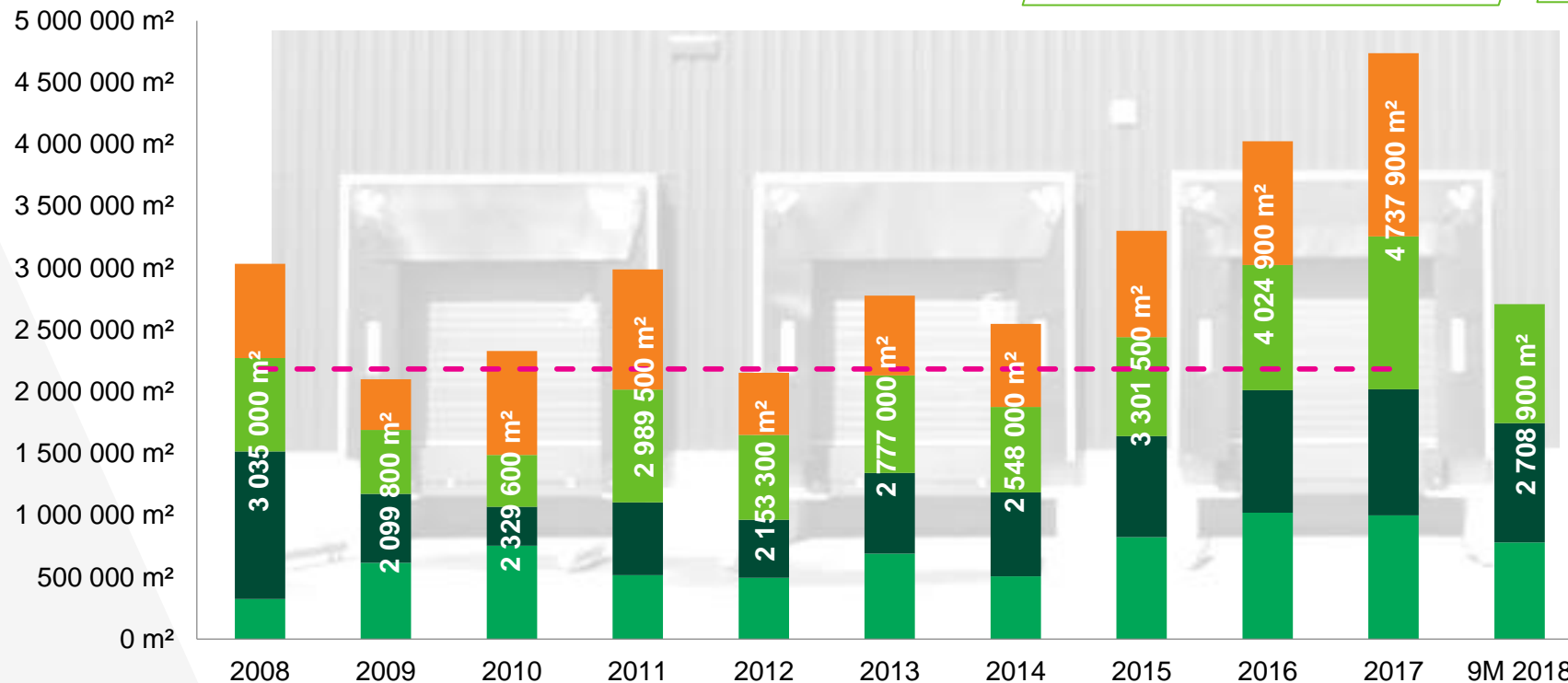
Demande placée > 5 000 m² en France

Faits marquants

52 % Existant
47 % Logisticiens
-34 % Ile-de-France

- 17 % par rapport à 2017

+ 24 % moy. à 10 ans



Moyenne annuelle
9M
2008-2017
2 185 000 m²



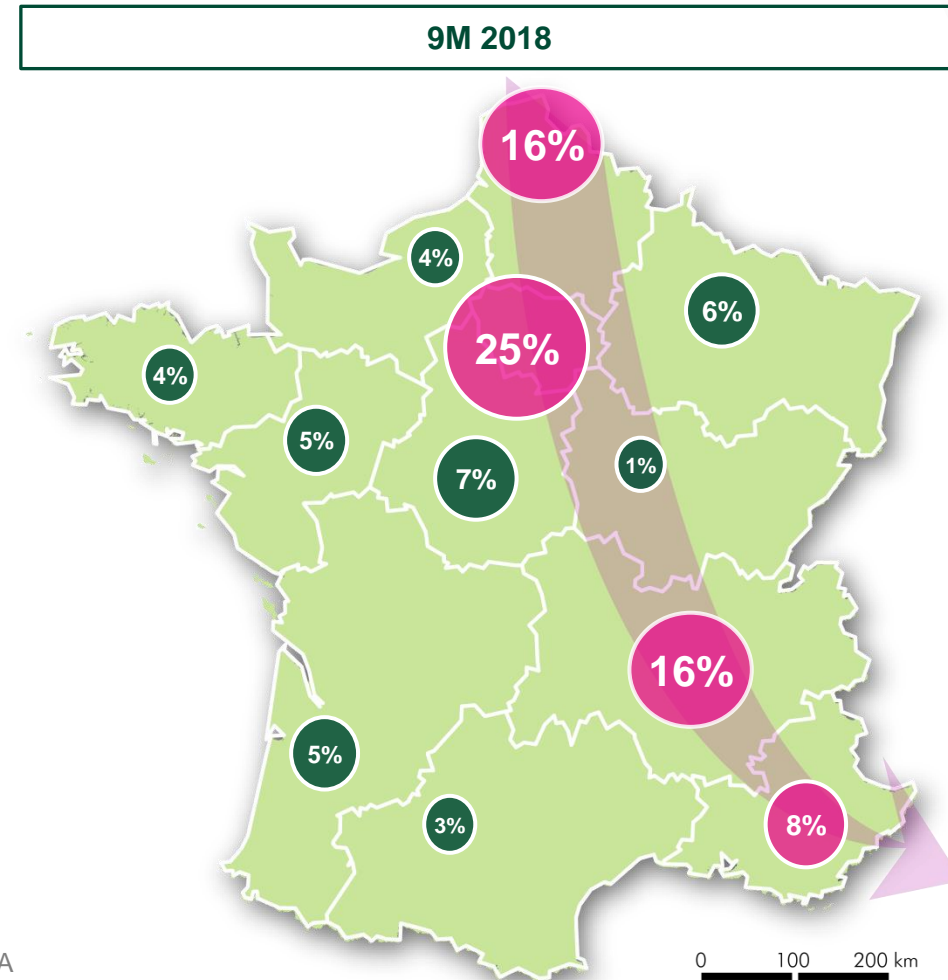
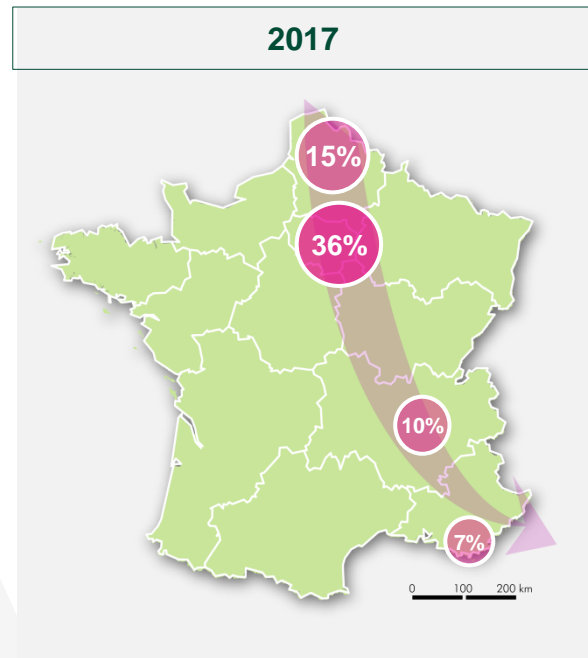
Toutes classes (A, B, C, frigorifique et messagerie)

UN RÉÉQUILIBRAGE VERS LE SUD

Répartition géographique de la demande placée*

9M 2018 : 2 708 900 m²
dont 65% sur l'axe Nord/Sud**

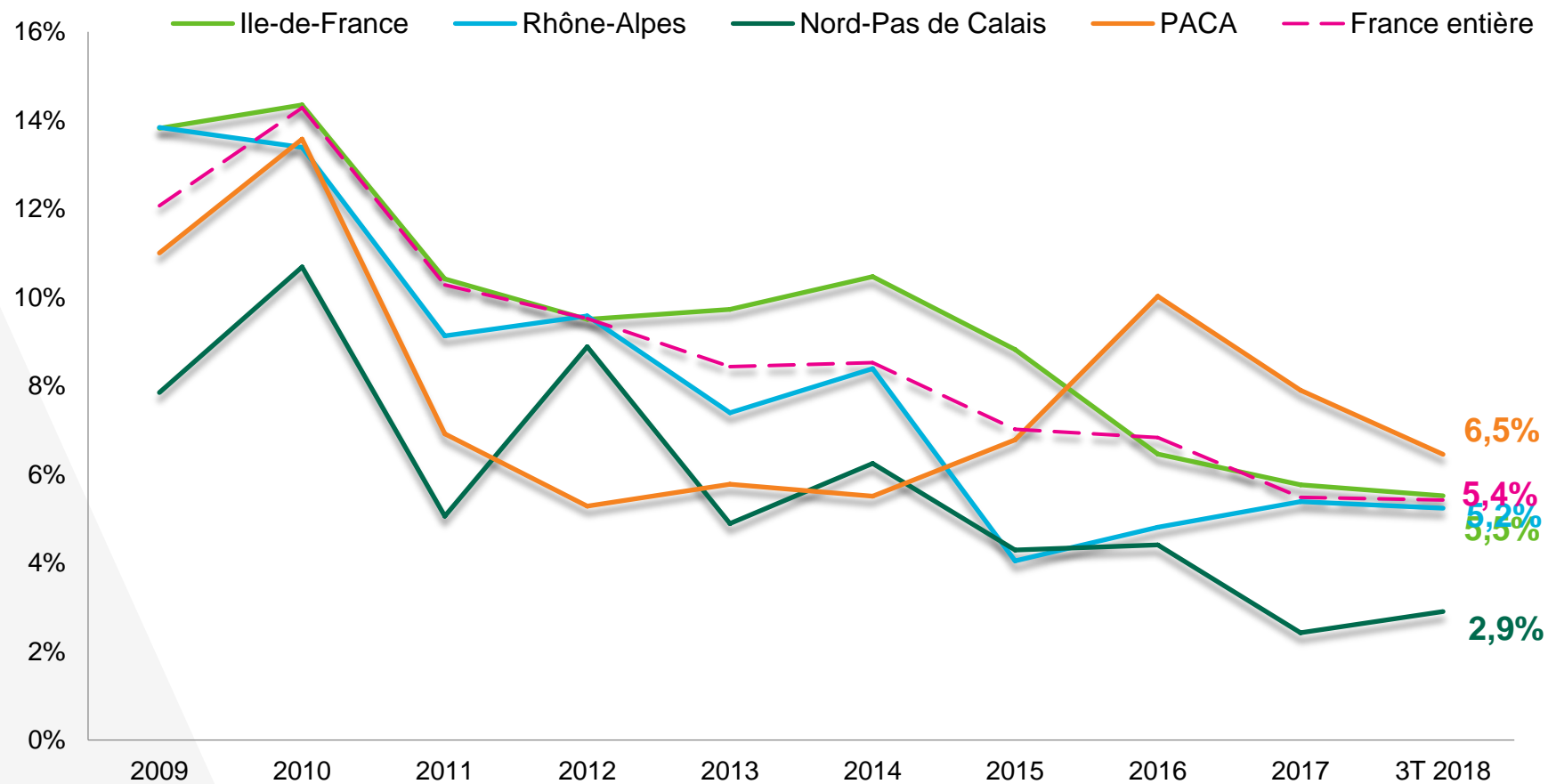
2017 : 68% sur l'axe Nord/Sud**



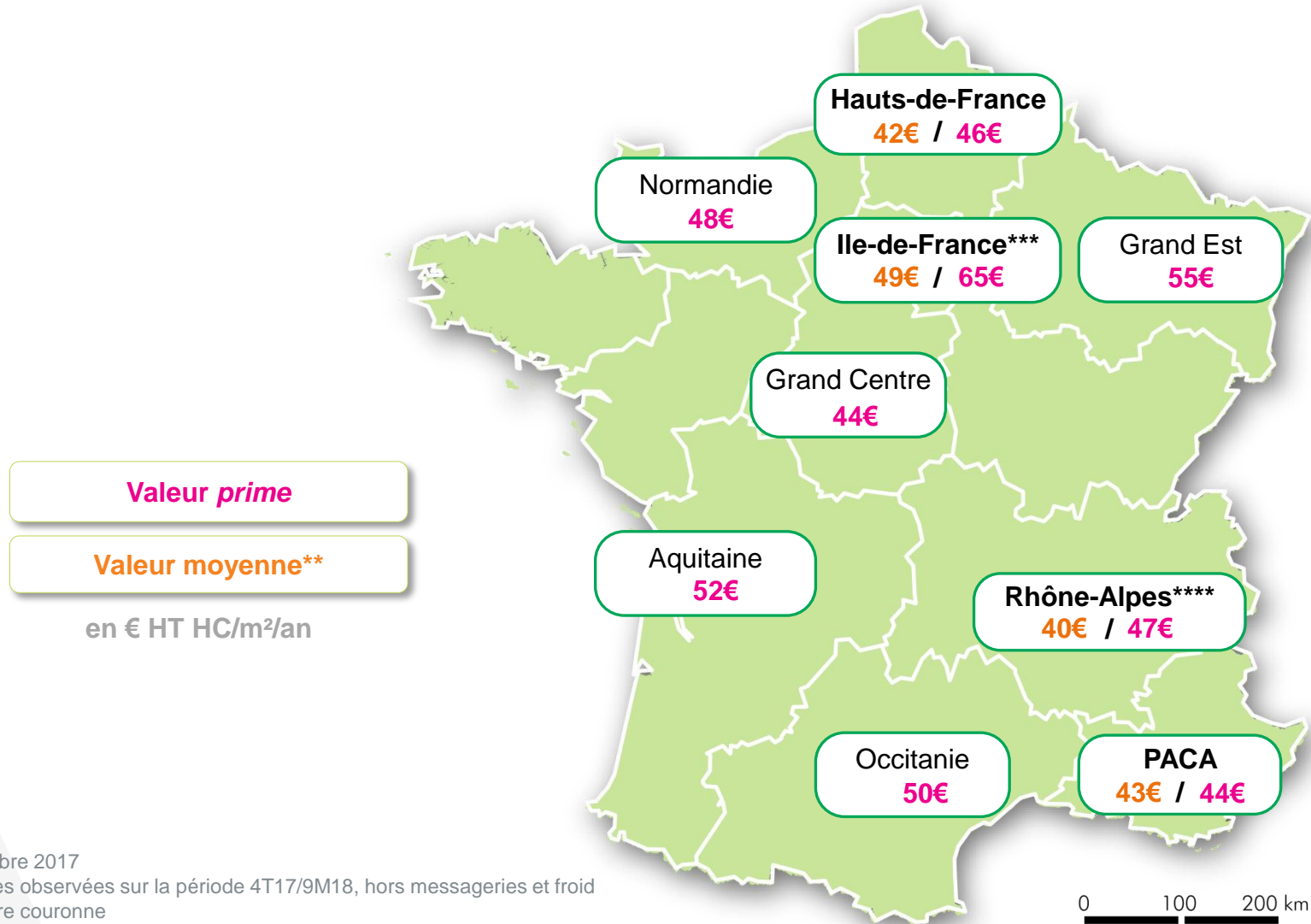
* Toutes classes (A, B, C, frigorifique et messagerie), en m²

** Nord-Pas de Calais et Picardie, Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA

STABILISATION DE LA VACANCE



DES VALEURS STABLES



- En octobre 2017
- ** Moyennes observées sur la période 4T17/9M18, hors messageries et froid
- *** hors 1ère couronne
- **** Marché lyonnais



ACTIVITÉS
ÎLE-DE-FRANCE

MARCHÉ &
PERSPECTIVES

UNE PARFAITE STABILITÉ...

Évolution de la demande placée

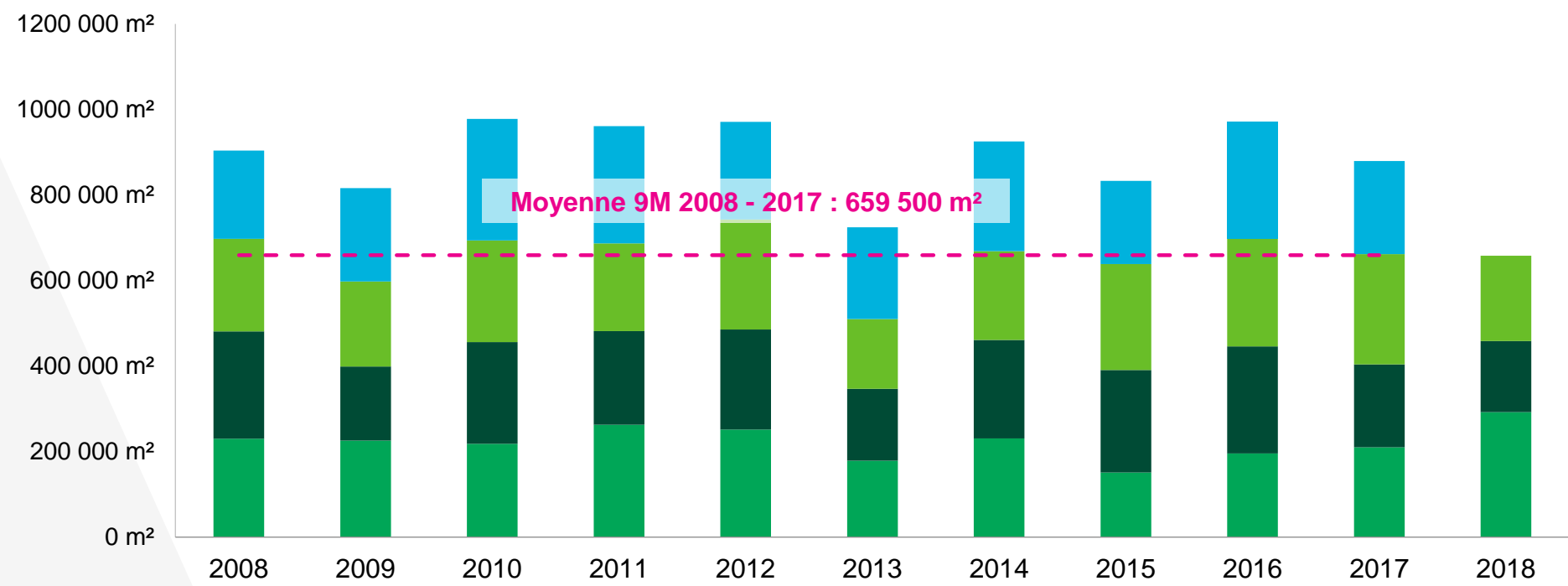
9M 2017 : 661 500 m² - 528 transactions
 9M 2018 : 658 200 m² - 453



Par rapport
aux 9M 2018



Par rapport
à la moyenne



PRESSION SUR LES VALEURS

Valeurs locatives faciales moyennes intra A86



114 €

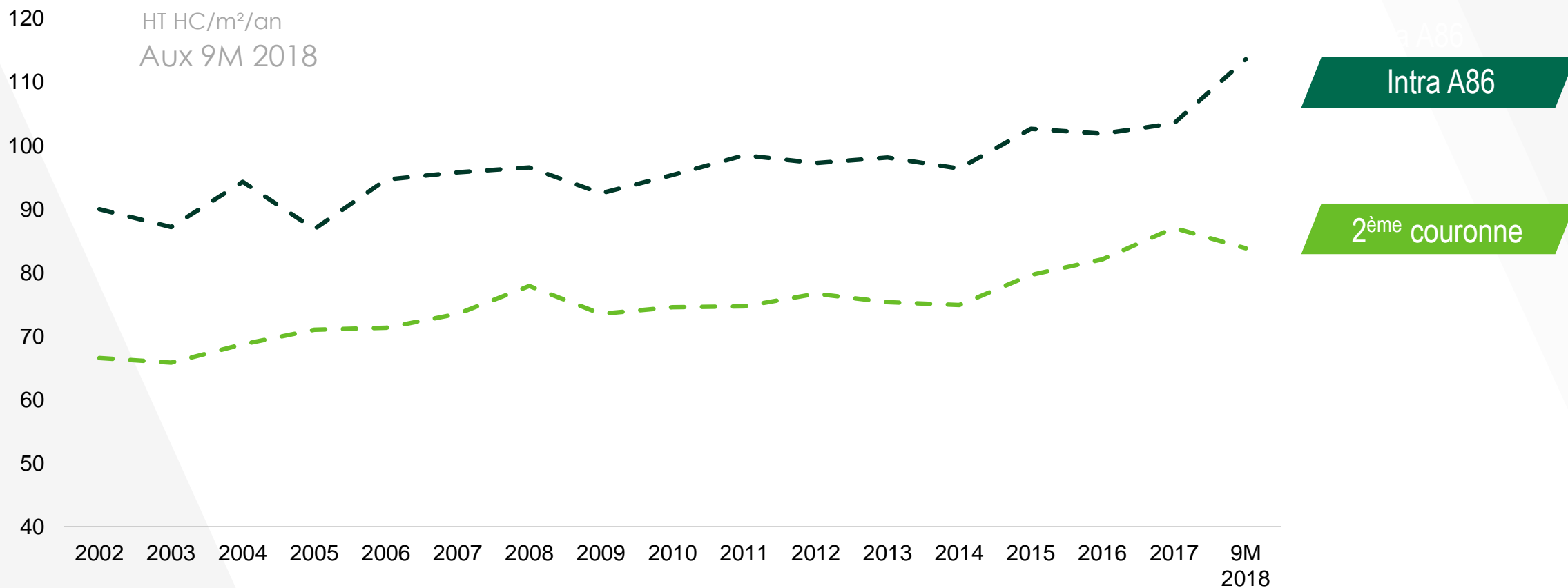
Valeur moyenne
Intra A86

HT HC/m²/an
Aux 9M 2018

+ 9 %

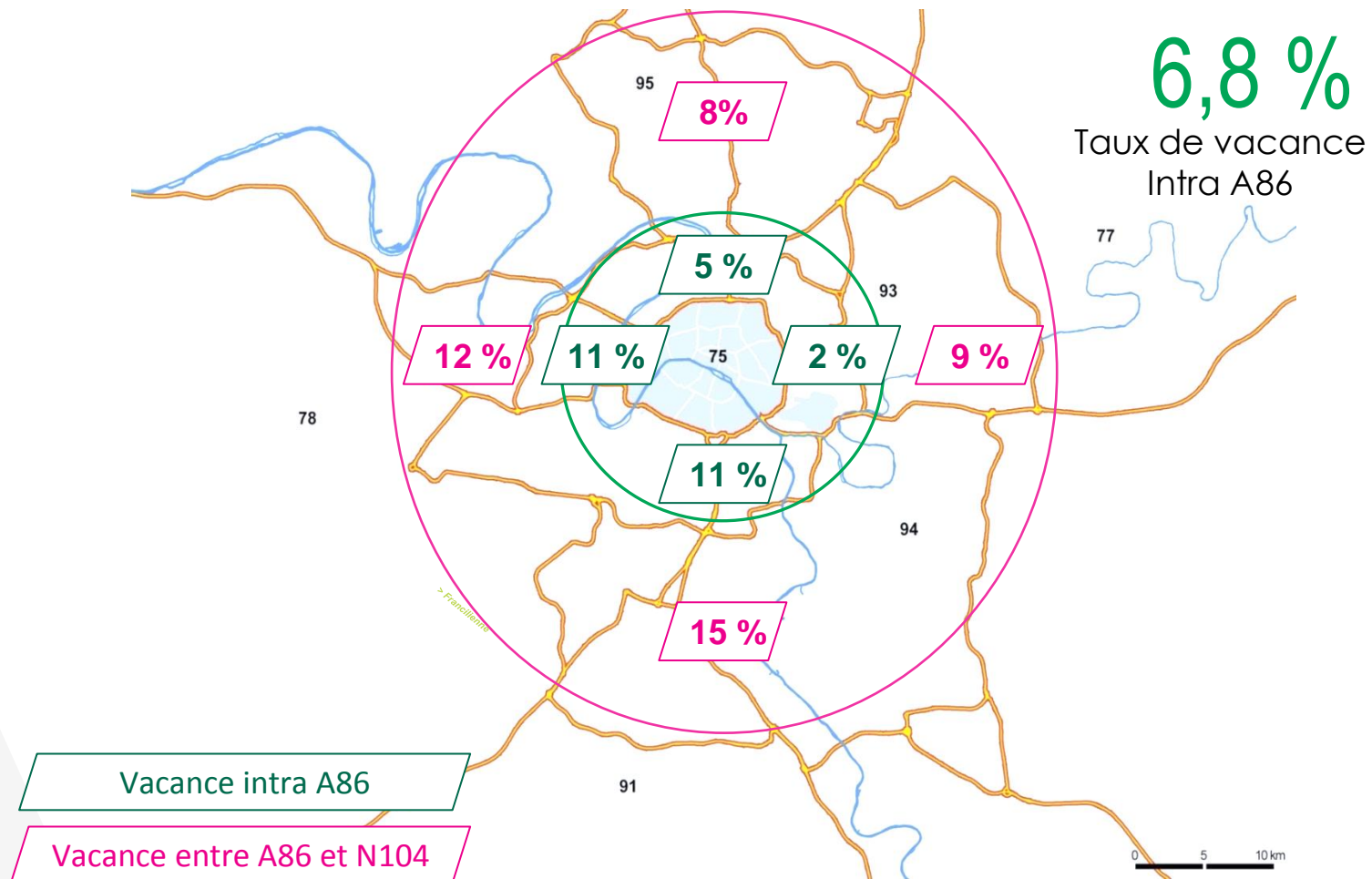
Par rapport
à 2017

Accélération de la hausse intra A86



PÉNURIE DES DISPONIBILITÉS EN 1^{ÈRE} COURONNE NORD-EST

Vacance au sein des parcs

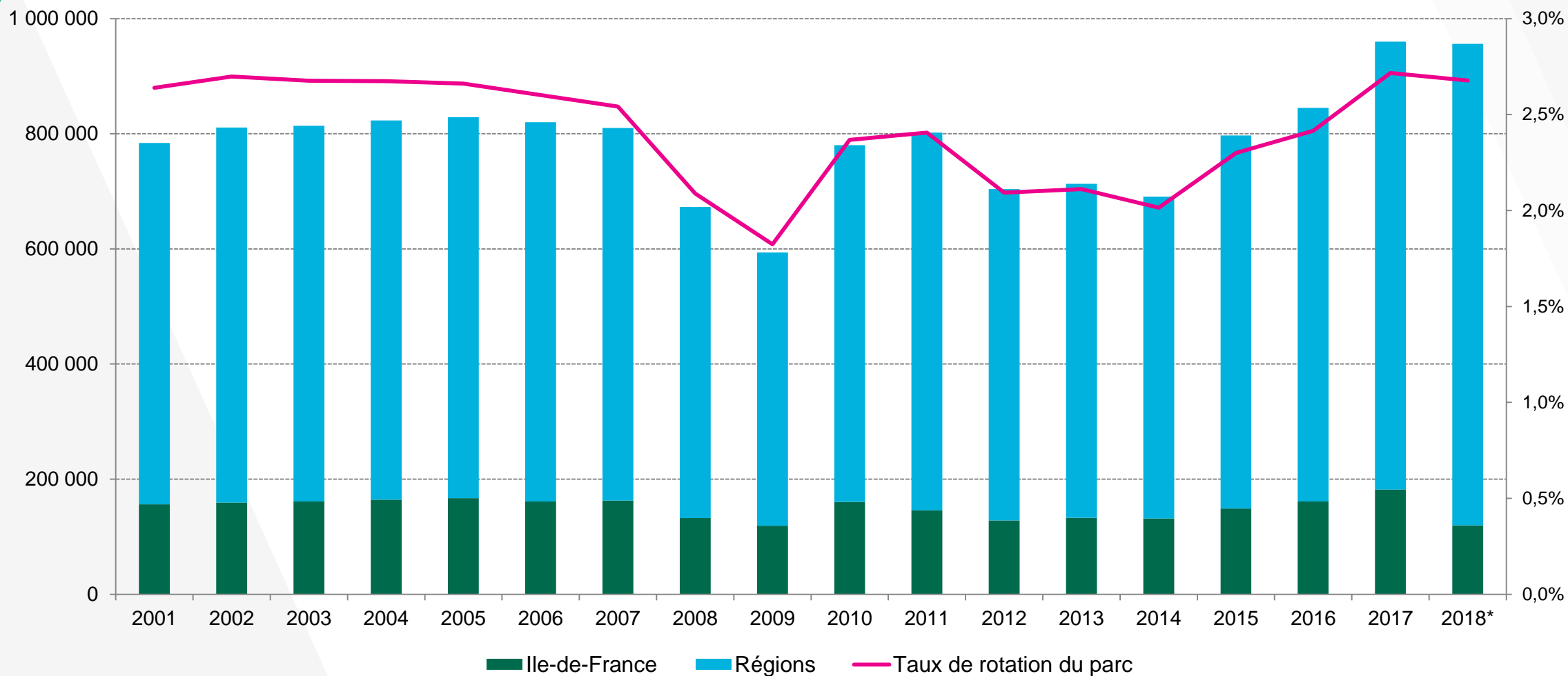




RESIDENTIEL
FRANCE

CONJONCTURE
IMMOBILIÈRE
ENSEIGNEMENTS
& TENDANCES

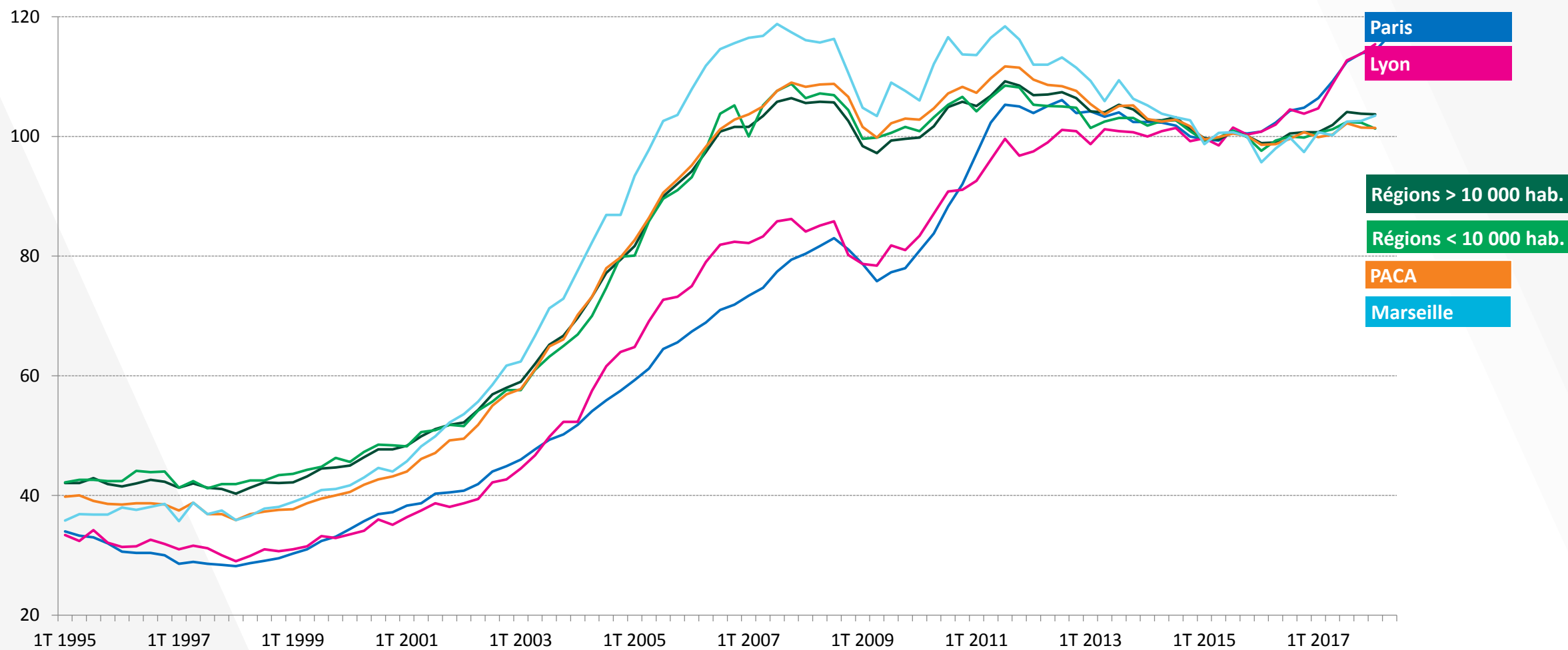
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



* Cumulatif 3T 2017-2T 2018
Source : Notaires de France / CGEDD

ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS EN FRANCE

Indice des prix des appartements anciens (base 100 = 2015), en fin de période



COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

Filière promoteur, programmes d'au moins 5 logements

Le poids de l'investissement locatif

Depuis fin 2014 : dispositif Pinel, plus lisible et plus avantageux que son prédécesseur

