

RAPPORT DE MARCHÉ ALLEMAGNE 2021



KENSTONE
REAL ESTATE VALUERS

SOMMAIRE**PAGE**

AVANT-PROPOS	4
ENVIRONNEMENT POLITIQUE ET ÉCONOMIQUE	5
MARCHÉ DES BUREAUX	10
MARCHÉ DE DÉTAIL	13
MARCHÉ HÔTELIER	16
MARCHÉ LOGISTIQUE	19
MARCHÉ DU LOGEMENT	22
MARCHÉ DES INVESTISSEMENTS	25
CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ	27
CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ	29
RÉPERTOIRE D'ÉDUCATION	30

Ce rapport de marché a été réalisé par les experts de KENSTONE Real Estate Valuers (KENSTONE). Le rapport est principalement basé sur des données d'expertise analysées et des informations accessibles au public. Les informations de ces sources ont été réunies et évaluées et les résultats de l'analyse présentés dans le rapport de marché. Il fournit au lecteur un aperçu général de la situation du marché des bureaux, de détail, hôtelier, logistique, des investissements et du logement en Allemagne. Il se concentre sur les huit sites allemands de Berlin (B), Düsseldorf (D), Francfort (F), Hambourg (HH), Cologne (C), Leipzig (L), Munich (M) et Stuttgart (S).

AVANT-PROPOS

Les prix et les loyers sur les marchés immobiliers ne connaissent - en général - qu'une seule tendance depuis plus d'une décennie : la hausse. La pandémie de Covid 19 nous a maintenant rappelé de manière très inattendue et très claire que des évolutions sont également possibles en sens inverse pouvant, en outre, être déclenchées par des facteurs exogènes difficilement prévisibles.

Outre la pandémie, qui s'est avérée jusqu'à présent être un accélérateur de processus déjà existants ou du moins clairement émergents dans de grandes parties des marchés, mais qui n'a guère changé la donne, les marchés de l'immobilier sont encore très animés par d'autres évolutions plus durables. Bien sûr, les deux premières grandes tendances qui viennent à l'esprit sont la numérisation et la durabilité.

On peut se demander si le terme de "grande tendance" rend justice à la numérisation ou si l'on ne devrait pas plutôt parler de "révolution". Le fait est, cependant, que le développement numérique a changé notre mode de vie en très peu de temps, créant de nouvelles possibilités modifiant de facto aussi nos exigences dans presque tous les domaines de la vie économique et sociale. De nombreuses offres qui n'étaient auparavant disponibles que dans un cadre fixe peuvent désormais être utilisées en ligne ; pour cela, l'accès à Internet est devenu un besoin fondamental. Les emplois et les processus changent, deviennent superflus ou se renouvellent complètement. Face à ces évolutions, les exigences des utilisateurs en matière de biens immobiliers et de leurs emplacements évoluent également, et ce plus fortement et plus rapidement qu'auparavant.

Alors que la numérisation crée de nouvelles opportunités, le thème de la durabilité est d'abord synonyme de restrictions touchant l'ensemble des domaines ne répondant pas (encore) aux exigences modifiées ou en cours d'évolution en matière de vie et d'action durables - qu'il s'agisse de l'environnement, des aspects sociaux ou encore de la gouvernance d'entreprise. Cette tendance fait également apparaître de manière récurrente la nécessité d'une adaptation, notamment à la suite de réglementations juridiques et d'innovations techniques.

Ces deux évolutions sont associées à des effets très différents, mais ont un point commun : la flexibilité ou l'adaptabilité des biens immobiliers deviendra encore plus importante à l'avenir qu'elle ne l'a déjà été.

La numérisation et la durabilité ne sont toutefois pas les seuls facteurs à avoir une forte influence sur les marchés immobiliers. L'excès de demande dû à la forte liquidité du marché et au bon développement économique de ces dernières années a également un effet. Les volumes de construction ont augmenté, mais les terrains à bâtir deviennent de plus en plus rares, surtout dans les zones urbaines - en raison également d'aspects écologiques, dont l'objectif de réduction de l'imperméabilisation des sols - et accroissent la concurrence entre les types d'utilisation. Il en résulte une hausse des prix, tant dans le secteur de la location que dans celui de l'investissement. Le marché a jusqu'à présent contré ce problème à l'aide de deux stratégies principales : la croissance en hauteur et le déplacement vers des lieux moins centraux, faisant entrer dans le champ d'investissement des lieux auparavant peu sollicités.

Outre les préférences en matière de d'emplacement, la vision des différentes classes d'actifs évolue également très fortement. La logistique n'est plus simplement la logistique et l'hôtel n'est pas "seulement" l'hôtel. D'une part, les classes d'actifs se différencient de plus en plus. Dans le secteur de la vente au détail, par exemple, les investisseurs se concentrent actuellement sur les magasins spécialisés et les parcs commerciaux (de préférence avec des magasins d'alimentation), mais se détournent d'autres segments (tels que les centres commerciaux). De même, dans le secteur de l'hôtellerie, tous les hôtels, quelles que soient leur orientation et leur classification, ne font pas l'objet d'une demande égale. D'autre part, les utilisations sont de plus en plus floues, ce qui se reflète dans la popularité croissante des propriétés à usage mixte. Outre les mégatendances, les marchés immobiliers sont donc animés par de nombreux autres développements, qui obligent également les évaluateurs immobiliers à remettre sans cesse en question les concepts, les caractéristiques des biens et des emplacements.

ENVIRONNEMENT POLITIQUE ET ÉCONOMIQUE

Reprise attendue pour 2021 et 2022 - Les prévisions du PIB ont récemment été revues légèrement à la hausse.

L'évolution du PIB s'est établie en moyenne à -4,9 % en 2020, soit la plus forte baisse depuis la crise financière, et a atteint son point le plus bas au deuxième trimestre avec une diminution de 11,3 %. La forte hausse qui s'est installée au cours du troisième trimestre en raison de l'été relativement peu restrictif s'est terminée brusquement avec le début de la deuxième vague pandémique. Si la forte demande intérieure était encore le moteur du développement économique jusqu'en 2020, depuis le second semestre 2020, elle est principalement portée par le secteur industriel et le secteur de la construction. Toutefois, les deux secteurs économiques risquent d'être ralentis par les goulets d'étranglement actuels en matière d'approvisionnement.

La consommation privée reste nettement freinée

Après plusieurs années de croissance solide, la consommation privée en 2020 était inférieure de 5,4 % au niveau de l'année précédente, certainement en raison de l'offre limitée de biens et de services, mais aussi de la baisse du revenu net disponible en 2020 et de l'incertitude des consommateurs. L'incertitude économique s'est clairement reflétée dans l'évolution du taux d'épargne, qui a augmenté à un rythme supérieur à la moyenne en 2020, laissant espérer des effets de rattrapage élevés, mais comportant également le risque d'une hausse des prix en cas d'offre toujours limitée.

Le taux d'inflation augmente

Toutefois, les augmentations actuelles du taux d'inflation sont susceptibles d'être dues en grande partie à des effets spéciaux, tels que la baisse de la TVA qui a expiré ainsi que l'augmentation des coûts de l'énergie (notamment en raison de la tarification du CO2 en place depuis janvier).

Une vague d'insolvabilités est-elle imminente?

Totalement détachés de l'évolution économique globale, les chiffres de l'insolvabilité en 2020, soutenus par les mesures gouvernementales, ont baissé de 15,5 % (10 % au niveau mondial), selon l'assureur-crédit Euler Hermes, et ont ainsi atteint leur plus bas niveau depuis près de 30 ans. Cependant, on ne peut pas en déduire une réduction fondamentale du risque de créances douteuses, car dans le même temps, selon Euler Hermes, la somme des pertes attendues de la part des créanciers pour l'ensemble des cas d'insolvabilité a fortement augmenté de près de 60 %, notamment en raison de l'augmentation significative du nombre de grands cas d'insolvabilité (entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 50 millions d'euros), soit 80 %.

Les attentes quant à l'évolution du volume de l'insolvabilité à court et moyen terme sont très variables. En fin de compte, les chiffres de l'insolvabilité à venir dépendent actuellement non seulement de l'évolution économique, mais surtout de la durée et de l'ampleur du maintien des mesures étatiques. Euler Hermes prévoit une augmentation modérée des chiffres de l'insolvabilité de 6% pour 2021 et 15% en 2022, ce qui représenterait alors une légère augmentation par rapport au niveau de 2019, en supposant un retrait progressif de l'État des mesures de soutien. Avec un retrait rapide de l'État, l'assureur-crédit prévoit une augmentation de plus de 30 % à partir du 1er trimestre 2021.

Après la crise = avant la crise?

Outre les discussions sur le potentiel d'insolvabilité, de plus en plus de voix (américaines) se sont élevées récemment dans les médias sur le risque d'une crise après la crise. L'élément central de ces scénarios est le comportement des banques centrales (surtout la Fed et la BCE), qui considèrent la tendance actuelle de l'inflation comme un effet de rattrapage temporaire et continuent de stimuler l'économie avec leur politique monétaire souple. S'il s'avère maintenant que les développements actuels ne sont pas de simples tendances à court terme, mais une "vraie" reprise économique, le volume élevé d'argent menace de provoquer une surchauffe des marchés, ce qui pourrait rendre nécessaire une réaction rapide et plus forte des banques centrales, qui pourrait consister non seulement en une réduction des achats d'obligations d'État, mais aussi en une augmentation du taux d'intérêt directeur. Les marchés ne seraient alors pas préparés à un abandon de la politique monétaire en vigueur depuis longtemps, mais seraient confrontés à un bouleversement rapide.

L'augmentation de la dette et la diminution des fonds propres rendent les entreprises plus vulnérables aux hausses de taux d'intérêt

L'endettement des entreprises allemandes a augmenté de manière significative au cours des cinq à six dernières années, notamment en raison de la facilité d'accès à l'argent ; la pression des investissements a également permis aux entreprises ou aux secteurs économiquement moins solides d'obtenir plus facilement un financement. La pandémie et le type de soutien apporté par le gouvernement ont donné un élan supplémentaire en 2020. Selon une analyse du Boston Consulting Group, la dette des 300 entreprises interrogées dans la région DACH et dont le chiffre d'affaires annuel est supérieur à 100 millions d'euros a augmenté de 16 % en glissement annuel au cours du seul deuxième trimestre. Dans le même temps, le chiffre d'affaires, les bénéfices et les ratios de fonds propres ont diminué pour de nombreuses entreprises. La stabilité de nombreuses entreprises a donc été fragilisée à la suite de la pandémie, ce qui accroît leur vulnérabilité à d'éventuelles augmentations des taux d'intérêt de la dette. En outre, la réduction des fonds propres diminue la capacité d'investissement des entreprises, qui en ont besoin à court terme pour " relancer " les activités commerciales après la fin des restrictions et à long terme pour les ajustements structurels nécessaires en matière de numérisation et de durabilité et ainsi maintenir leur compétitivité.

Quand la surabondance d'argent rencontre la pénurie de compétences et les augmentations de salaires

Les achats d'obligations d'État par la BCE ont inondé et continuent d'inonder les marchés de quantités massives d'argent, notamment à la suite de la pandémie. Cette surabondance d'argent affecte la demande, mais ne résout pas les problèmes du côté de l'offre (tels que la pénurie de travailleurs qualifiés, les goulets d'étranglement dans les capacités de transport et les matières premières/produits intermédiaires). Si, dans une telle situation, une pénurie prononcée de travailleurs qualifiés entraîne une hausse des salaires, qui est répercutée sur les consommateurs sous la forme d'une augmentation des prix, une spirale des prix peut rapidement se développer et faire grimper l'inflation.

Un tel scénario de "crise après la crise" ne peut donc être écarté d'emblée. Et même si cela devait se produire "uniquement" aux États-Unis, puisque les facteurs initiaux y sont plus extrêmes (notamment la pénurie de travailleurs qualifiés), l'économie allemande ne resterait pas insensible, puisque les États-Unis sont le premier partenaire commercial de l'Allemagne avec la Chine.

La pénurie de main-d'œuvre qualifiée comme obstacle au développement et facteur potentiel d'inflation

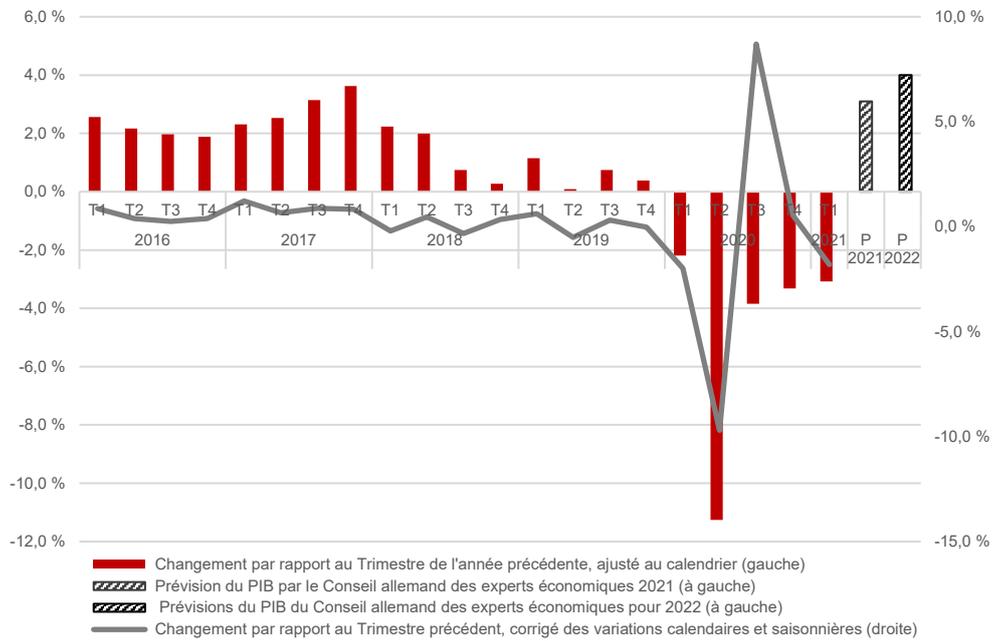
La pénurie de travailleurs qualifiés, qui a récemment été reléguée au second plan face aux bouleversements économiques provoqués par la pandémie, est l'un des principaux problèmes de politique économique des une à deux prochaines décennies et certainement déjà l'un des moteurs de l'évolution actuelle des prix aux États-Unis. Elle représente un risque pour les performances des entreprises locales et, partant, pour l'attrait de l'Allemagne en tant que site économique.

Selon le ministère fédéral de l'économie et de l'énergie, 352 des 801 catégories professionnelles sont actuellement confrontées à des pénuries de personnel, les secteurs STEM (mathématiques, informatique, sciences naturelles, technologie) et de la santé étant particulièrement touchés. Le taux d'excédent d'emplois déterminé par le Centre de compétence pour le travail qualifié (KOFA) était de 27,4 % au début de 2020, c'est-à-dire qu'il n'y avait pas de chômeurs qualifiés appropriés pour plus d'un emploi sur quatre, malgré l'influence de la pandémie. Dans les enquêtes régulières menées par le DIHK, la pénurie de travailleurs qualifiés était le risque commercial le plus fréquemment cité par les entreprises de 2017 jusqu'au premier confinement. Après une baisse significative au début de la pandémie, au début de l'été 2021, environ 43% des entreprises ont à nouveau évalué la pénurie de travailleurs qualifiés comme un risque commercial, et la tendance est à la hausse. Le taux de chômage est également en baisse depuis février (à 6,3%) et s'est établi à 5,9% en mai, ce qui reste également bien supérieur à la moyenne annuelle de 2019.

Perspectives

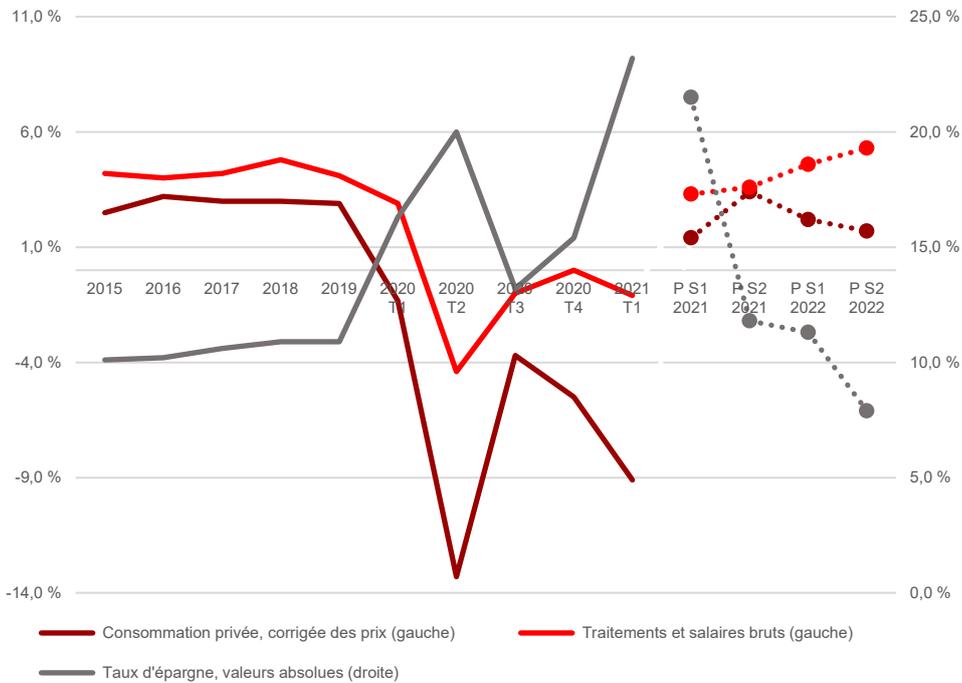
Tant la situation des affaires de l'ifo que les attentes des entreprises sont reparties nettement à la hausse après avoir atteint leur plus bas niveau à la mi-2020 et à nouveau au début de 2021. En juin, les anticipations des entreprises ont atteint leur plus haut niveau depuis 11/2017, même si elles ont récemment à nouveau légèrement baissé (probablement en prévision d'une quatrième vague). Les indices des directeurs d'achat évoluent également positivement. Dans sa projection de printemps, le gouvernement allemand prévoit une croissance du PIB de 3,5 % en 2021 et de 3,6 % en 2022. Les instituts économiques compétents s'attendent à une croissance un peu plus faible de 3,0 à 3,3 % pour 2021, mais plus forte de 3,8 à 4,3 % en 2022.

Produit intérieur brut - évolution par rapport à l'année précédente ou au trimestre précédent



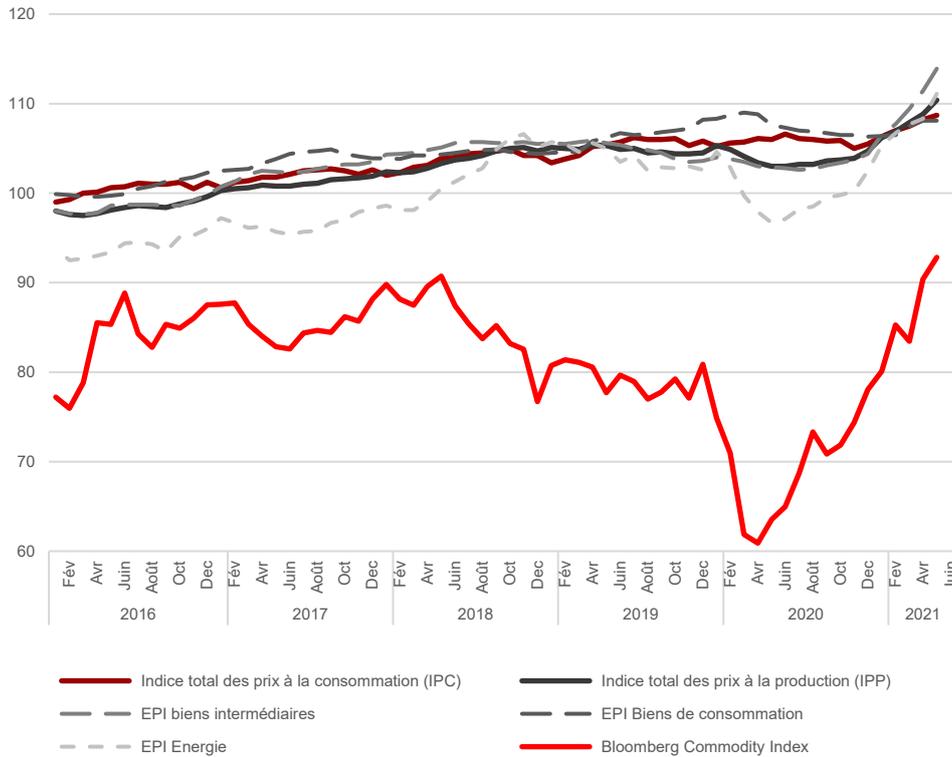
Sources: Office fédéral de la statistique, valeurs prévisionnelles: Conseil allemand des experts économiques; présentation personnelle

Facteurs de consommation (consommation privée, salaires / traitements, taux d'épargne - évolution par rapport à la période de l'année précédente)



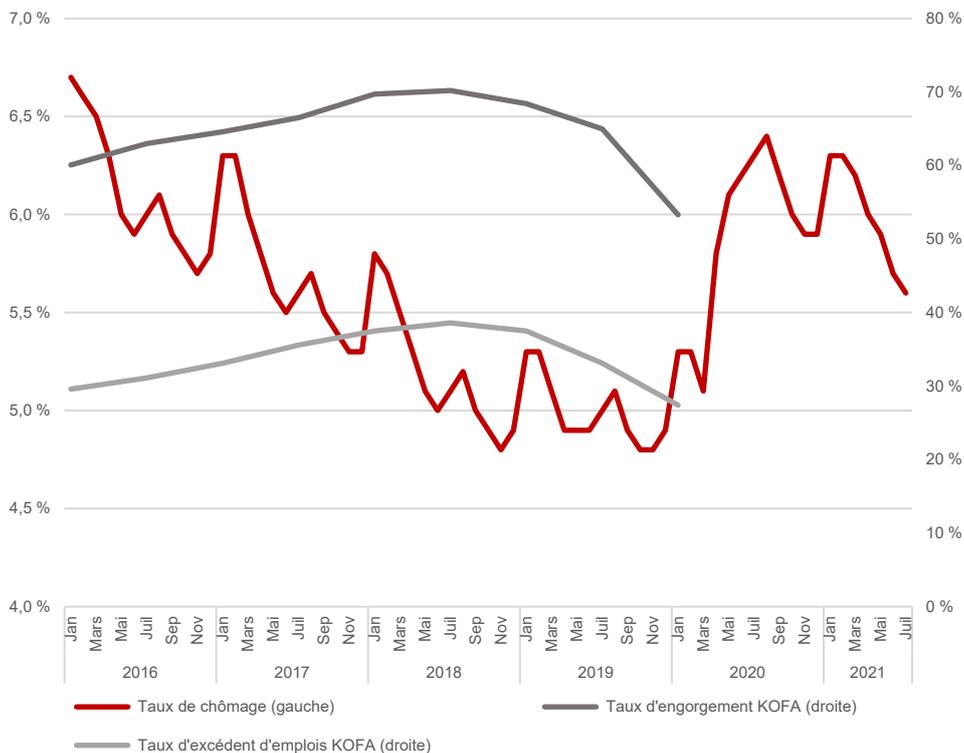
Sources : Office fédéral de la statistique, valeurs prévisionnelles : Conseil allemand des experts économiques ; présentation personnelle

Évolution des prix (IPC, prix à la production, prix des produits de base)



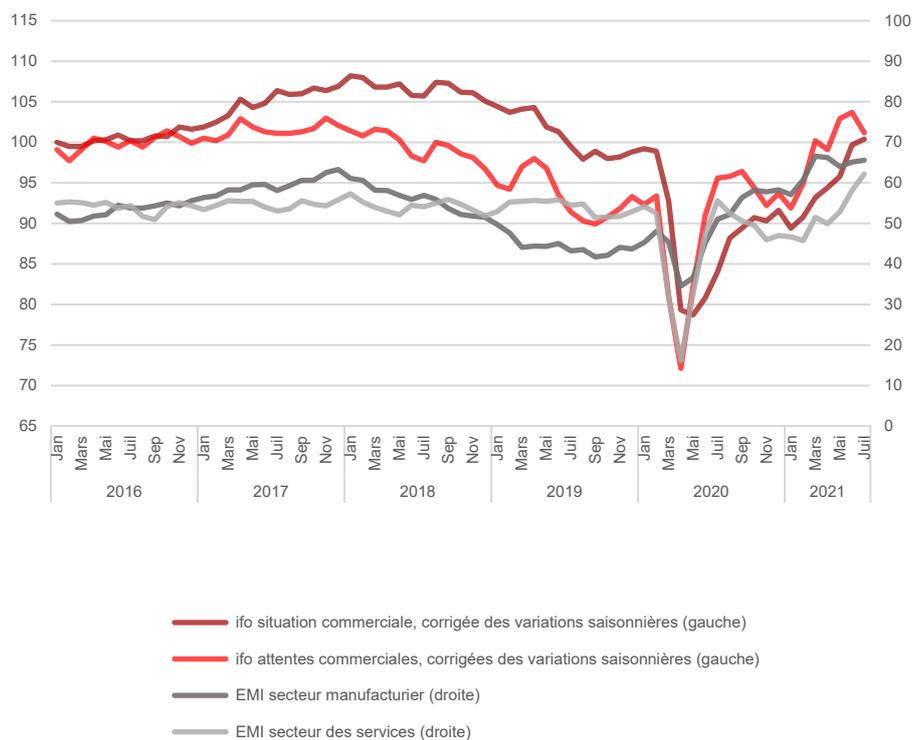
Sources : Office fédéral de la statistique (IPC, EPI), Bloomberg ; présentation personnelle

Marché du travail (taux de chômage, taux d'engorgement KOFA, taux d'excédent d'emplois KOFA)



Sources : Agence fédérale pour l'emploi ; Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (www.kofa.de). Calculs basés sur des évaluations spéciales de l'Agence fédérale pour l'emploi et de l'IAB, 2021 ; présentation personnelle

Indicateurs de sentiment (indice du climat des affaires, indices des directeurs d'achat)



Sources : ifo (situation des affaires/attentes), IHS Markit Ltd. (IME) ; présentation personnelle ; IME : valeur > 50 évolution positive, < 50 évolution négative

Prévisions

Variation annuelle		2020		P 2021	P 2022
PIB	%	-4,9	Caeé	3,1	4,0
			Mfl'é	3,5	3,6
Consommation privée	%	-5,4	Caeé	(S1) -3,0 (S2) 7,2	(S1) 17,2 (S2) 7,0
			Mfl'é	0,8	5,5
IPC	%	0,5	Caeé	2,1	1,9
Traitements/salaires bruts	%	-0,8	Caeé	3,4	4,9
			Mfl'é	3,2	3,9
Absolu					
Taux de chômage	%	5,9	Caeé	5,9	5,3
			Mfl'é	5,7	5,3
Taux d'épargne	%	16,2	Caeé	16,6	9,6
			Mfl'é	15,7	12,2

Source : Ministère fédéral de l'économie (Mdl'é), Conseil allemand des experts économiques (Caeé); présentation personnelle

MARCHÉ DES BUREAUX

Les postes vacants sont en hausse

La demande d'espaces de bureaux n'a cessé d'augmenter ces dernières années. La réorientation de l'économie allemande vers le secteur tertiaire a entraîné une augmentation constante du personnel et donc des chiffres de l'emploi dans les bureaux en hausse depuis près de 15 ans. Malgré la diminution parallèle de la surface de bureau par employé dans le cadre de la redensification, les principaux marchés de bureaux ont été caractérisés par une forte demande excédentaire au cours des dernières années, permettant de réduire considérablement la vacance existante. Le taux d'occupation dans l'ensemble du Big 8 a atteint son plus bas niveau au premier trimestre et à nouveau au troisième trimestre 2020, malgré l'effondrement de la demande dû à la pandémie. Depuis le quatrième trimestre, le taux de vacance a augmenté en raison de la restriction des locations et des renouvellements (également pour les espaces modernes), qui s'est quelque peu stabilisée entre le premier et le deuxième trimestre 2021. À l'exception de Düsseldorf et de Francfort, les taux de vacance restent inférieurs à la réserve de fluctuation.

Take Up s'effondre, mais les loyers de premier ordre restent stables

Le taux d'utilisation a chuté d'environ 45 % en 2020 par rapport à 2019 et a été très nettement inférieur à celui des années précédentes. Au cours du premier semestre 2021, une légère augmentation d'environ 5,7 % a été enregistrée par rapport à l'année précédente, mais le résultat est encore bien inférieur à la moyenne décennale. Toutefois, les loyers les plus élevés - soutenus par des taux de vacance historiquement bas - sont restés stables jusqu'à présent et ont même enregistré de nouvelles légères hausses entre le troisième et le quatrième trimestre 2020 à Leipzig, Stuttgart, Hambourg et Berlin. On peut toutefois supposer que les loyers effectifs auront baissé en raison des difficultés de location liées à la baisse de la demande, suite à l'augmentation des accords d'incitation.

Baisse du taux de prélocation

Avec l'évolution positive des marchés de bureaux au fil des ans, le pipeline des espaces de bureaux en construction et projetés a également augmenté. Ainsi, le volume a plus que doublé entre 2016 et 2020. Bien que le portefeuille de projets ait augmenté plus rapidement que les demandes, le taux de prélocation est resté relativement stable à > 55 % jusqu'au deuxième trimestre 2020. Toutefois, entre le troisième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021, on constate une baisse de 56 % à 45 %.

Le volume d'investissement a sensiblement diminué, mais les rendements de premier ordre sont stables

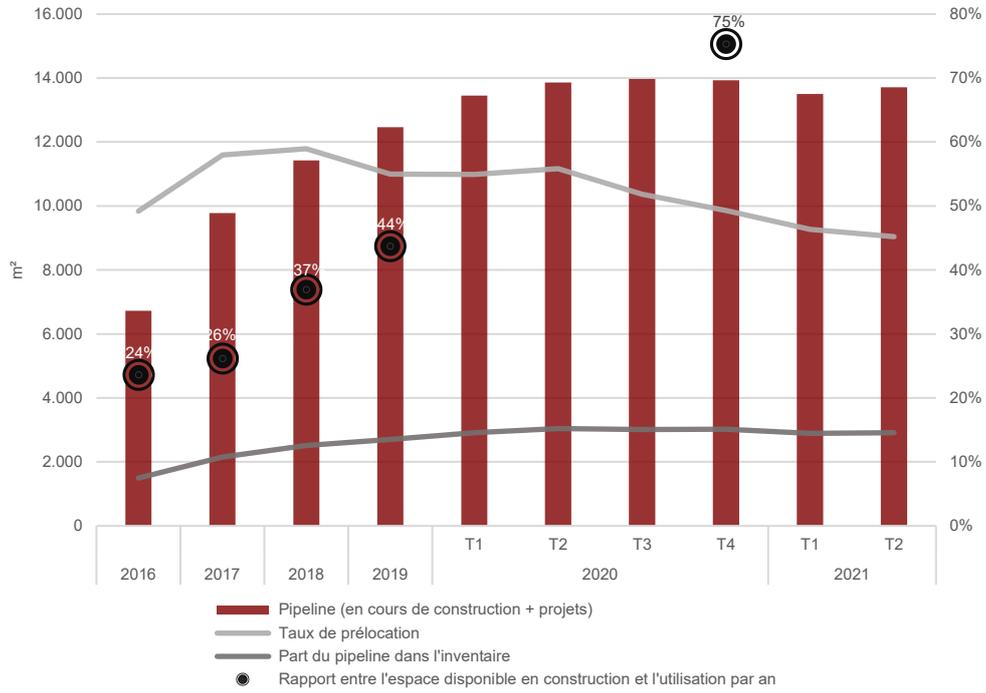
Le volume d'investissement en 2020 a été nettement inférieur aux résultats records de 2018 et surtout de 2019, mais reste supérieur aux valeurs des années précédentes. La grande retenue qui s'est fait sentir sur le marché de la location a donc eu un effet très net sur le marché de l'investissement, mais pas aussi grave que sur le segment de la location. Les rendements "prime" des huit grandes villes sont restés pour la plupart stables, Berlin, Hambourg et Cologne affichant même des rendements légèrement en baisse.

Quels sont les développements futurs?

Si la pandémie continue de s'atténuer, le marché de la location devrait commencer à se rétablir au second semestre ainsi que le marché de l'investissement avec un léger retard en 2022. Cependant, à moyen et long terme, la demande de bureaux va diminuer. Cela est dû à différents facteurs. D'une part, le nombre de personnes actives diminuera dans le cadre de l'évolution démographique, et d'autre part, la pression accrue sur les coûts des entreprises, qui s'est probablement intensifiée au cours de la pandémie, entraînera des économies d'espace. Le développement du home office est également susceptible de réduire la demande d'espace, du moins dans une certaine mesure, même s'il ne signifiera certainement pas la fin des bureaux - comme cela a souvent été annoncé dans les médias au début de 2020. Le désir de flexibilité se manifestait déjà avant le début de la pandémie et le fera probablement encore plus à l'avenir. D'une part, la réduction de la durée des baux et des options de rupture joue un rôle, mais également les exigences plus élevées en matière de flexibilité des espaces de bureaux eux-mêmes. En outre, de nouveaux modèles de travail (hybrides) s'établiront, incluant également l'utilisation d'espaces de bureaux flexibles.

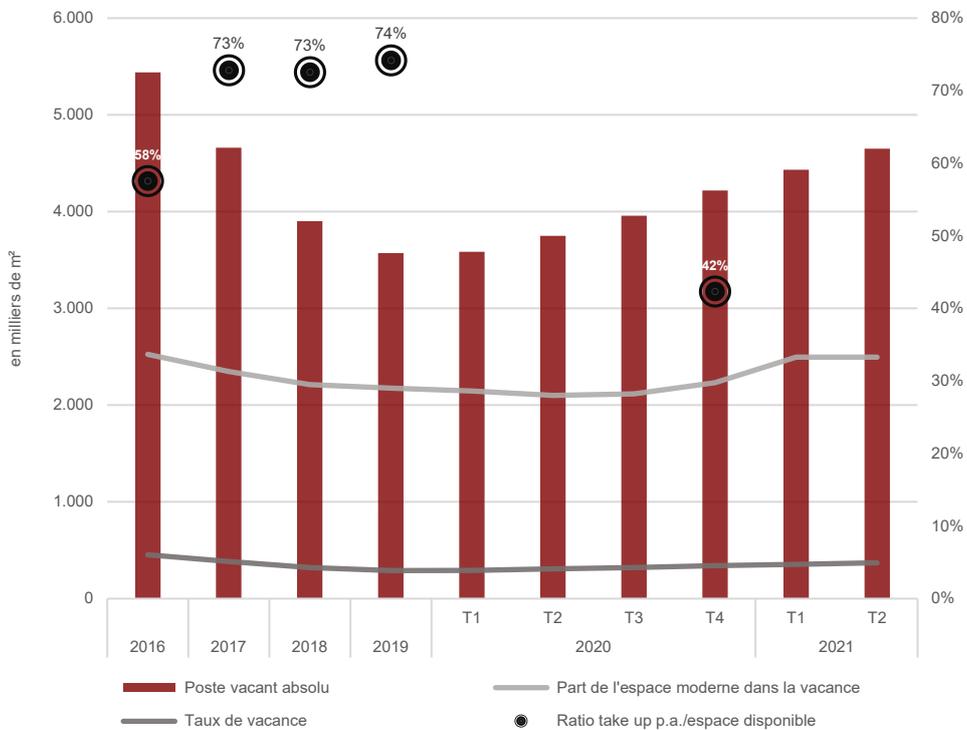
Dans l'ensemble, la numérisation continuera à modifier à la fois les profils d'emploi et les exigences en matière d'espace de bureau, nécessitant une forte capacité d'adaptation de l'espace de bureau. Ce dernier point s'applique également au thème de la durabilité.

Développement de l'offre foncière (s. Stuttgart)



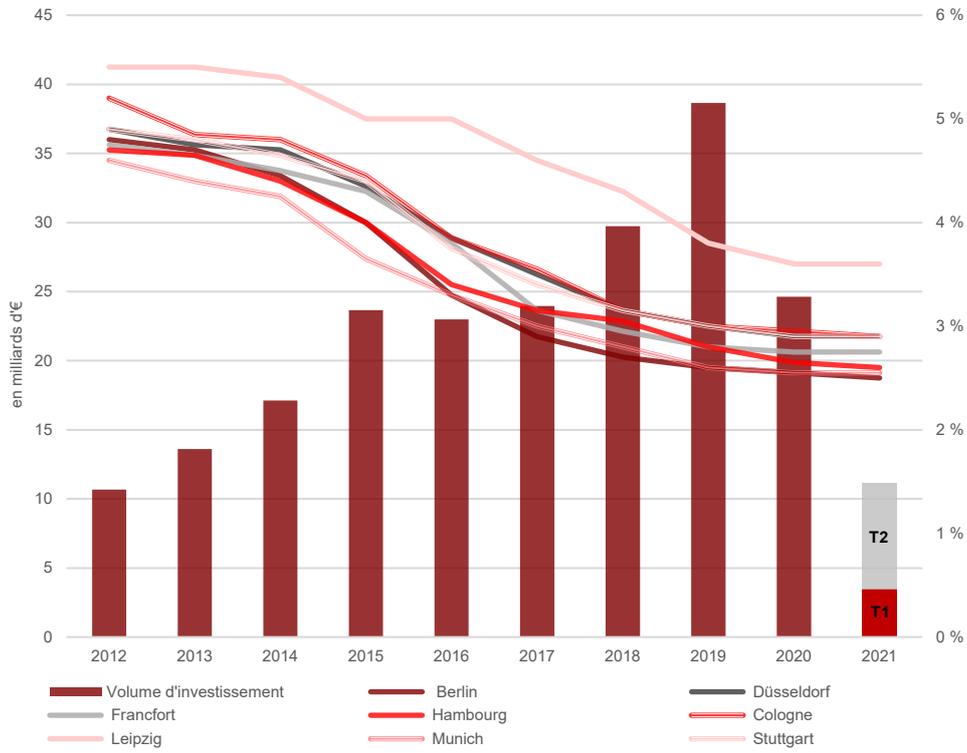
Sources : BNP Paribas Real Estate ; calculs propres, présentation personnelle

Développement de la vacance (s. Stuttgart)



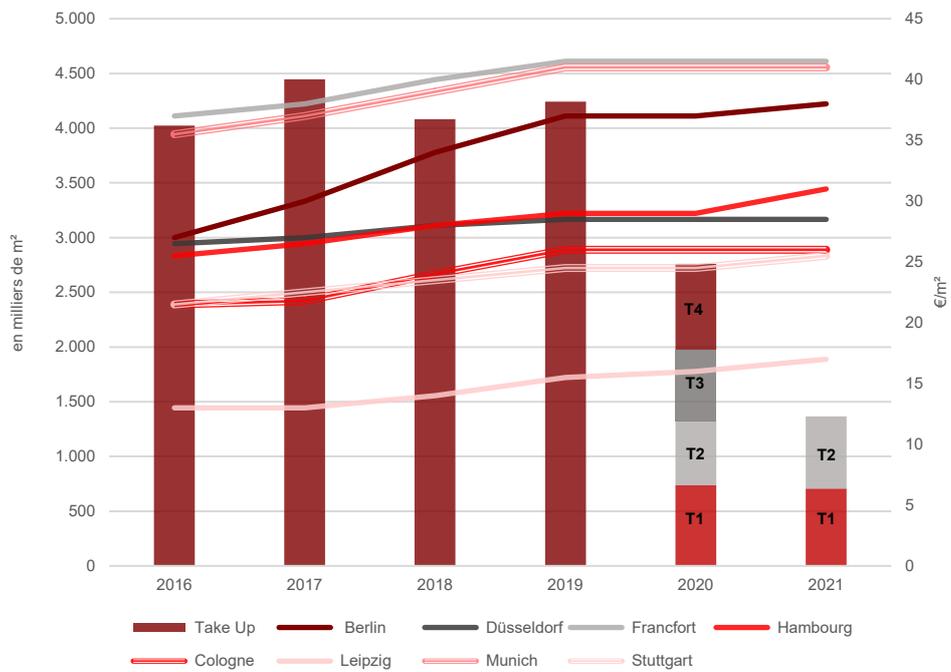
Sources : BNP Paribas Real Estate ; calculs propres, présentation personnelle

Volume d'investissement et rendement de premier ordre (o. Leipzig)



Sources : BNP Paribas Real Estate, JLL (prime yield Leipzig) ; présentation personnelle

Taux d'occupation et loyer de base



Sources : JLL (loyers), BNP Paribas Real Estate (consommation) ; présentation personnelle

MARCHÉ DE DÉTAIL

Boom du commerce en ligne, temps difficiles pour une grande partie du commerce fixe

En 2020, malgré la pandémie de Covid 19, le secteur du commerce de détail a généré une augmentation du chiffre d'affaires d'environ 5,7 % et a ainsi atteint une part de 34 % du total des dépenses de consommation des ménages privés, ce qui est nettement plus élevé que les années précédentes. À première vue, cela semble être une évolution positive - malgré toutes les distorsions. Cependant, la part de la consommation est probablement moins due à la stabilisation qu'à la baisse significative des dépenses de consommation d'environ 5 %. En outre, la part en ligne des ventes au détail a augmenté de manière disproportionnée, de 18 %. L'augmentation dans le commerce de détail stationnaire était d'environ 3,6 % et est susceptible d'avoir été fortement concentrée dans le commerce de détail alimentaire.

Des secteurs commerciaux très diversement touchés par la pandémie

La pandémie de Covid 19 a surpris le secteur du commerce de détail au milieu d'un processus de transformation déclenché par la progression de la numérisation et l'évolution des besoins des clients, touchant l'ensemble des secteurs, mais dans une mesure très différente, et qui, avant même le début de la pandémie, ébranlait la stabilité économique de nombreuses entreprises. Les restrictions liées à la pandémie ont également eu un impact différencié selon les secteurs. Les secteurs commerciaux les plus touchés par le processus de transformation sont aussi ceux qui ont le plus souffert des fermetures de magasins. Les ventes dans le commerce de détail alimentaire ont continué à évoluer positivement, tandis que le commerce de détail en ligne a explosé. Le commerce de détail du textile, quant à lui, s'est littéralement effondré du fait des multiples confinements. Bien que le taux d'épargne, qui est nettement supérieur à la moyenne à long terme, permette d'espérer certains effets de rattrapage, ceux-ci ne se déclencheront probablement que partiellement dans le secteur du commerce de détail et ne compenseront pas les ventes perdues. Bien que le pouvoir d'achat ait encore baissé récemment, le sentiment des consommateurs a au moins évolué positivement depuis le deuxième trimestre 2021 en prévision d'un creux estival des nouvelles infections, bien que la valeur d'août stagne au niveau de juillet ; peut-être une réaction aux premiers signes d'une éventuelle quatrième vague.

Incertitude quant à l'évolution future des centres commerciaux et des immeubles d'habitation

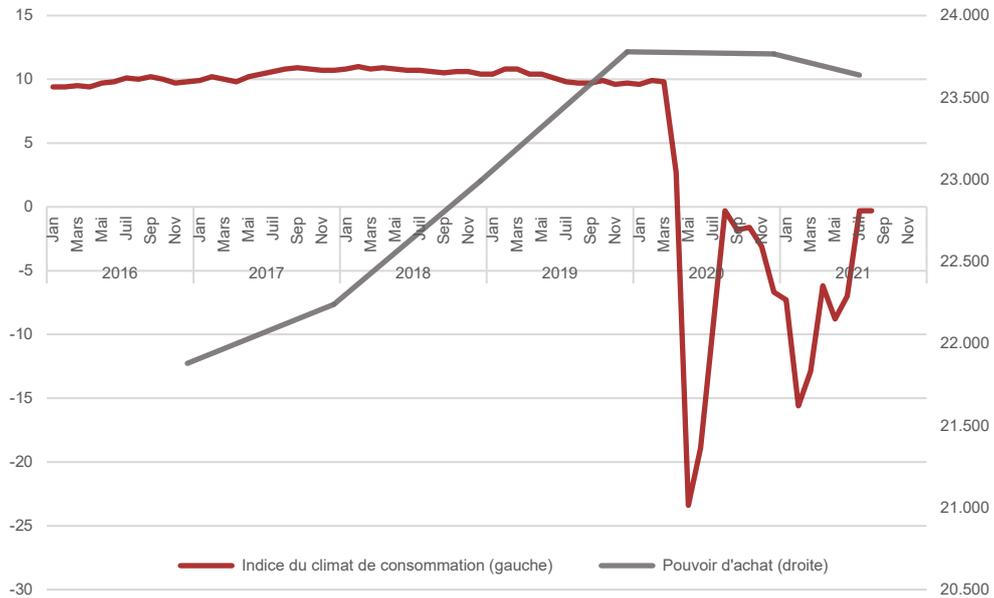
Sur le marché des investissements, les évolutions déjà amorcées en 2019, et dans certains cas en 2018, se sont poursuivies : les centres commerciaux ont perdu de nouvelles parts du volume des investissements, les rendements ont à nouveau augmenté, également pour les immeubles commerciaux. C'est probablement l'expression des bouleversements dans le commerce de détail du textile en particulier, mais aussi des discussions sur l'avenir des centres-villes. Les magasins spécialisés et surtout les parcs d'activités commerciales ont continué à gagner en popularité, notamment en mettant l'accent sur l'alimentation. Les rendements ont baissé en conséquence. La pandémie a agi comme amplificateur des tendances de fond.

Qu'est-ce qui nous attend?

Selon le HDE Online-Monitor, la plus forte croissance du chiffre d'affaires dans le commerce en ligne est actuellement générée par les détaillants possédant un ADN fixe.

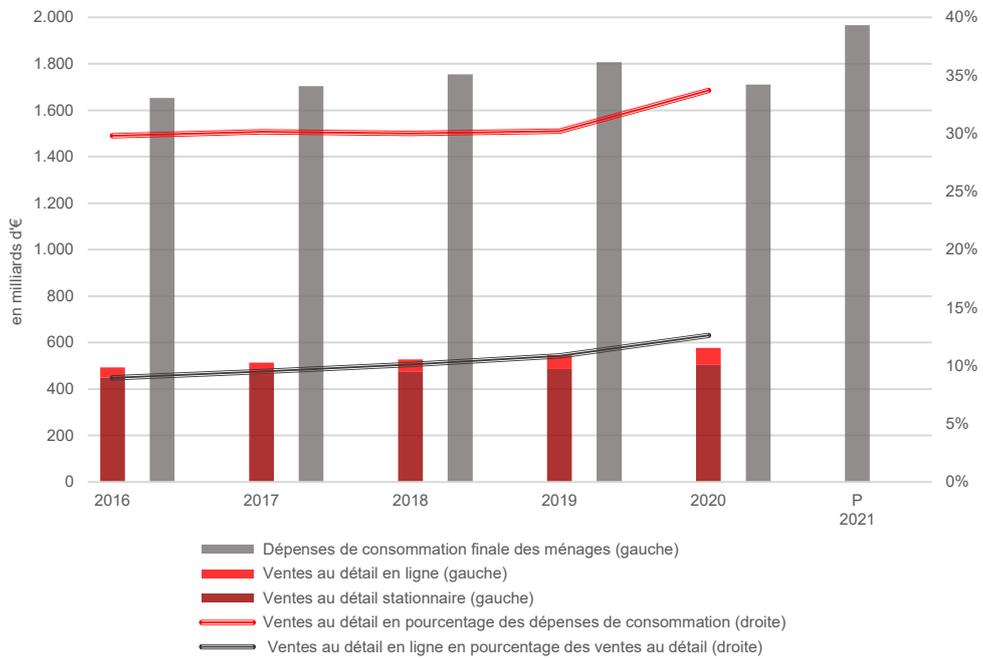
Les rues principales seront confrontées à une baisse de la demande d'espace de la part du secteur du commerce de détail en raison de la fermeture de magasins et de la rationalisation des réseaux de succursales suite à la consolidation rapide du marché, ce qui affectera particulièrement les espaces > 1 000 m² ou les emplacements d'étage (>1er étage) et donc surtout, mais pas seulement, les propriétés classiques des grands magasins. Dans ce contexte, de nombreux experts du secteur s'attendent à une concentration plus forte sur les emplacements A, dont certains seront définis de manière plus étroite à l'avenir. En outre, la répartition des secteurs va continuer à évoluer : moins de textile, plus de gastronomie et, à l'avenir, plus de services de base, ce qui aura un impact sur les loyers. Dans l'ensemble, on peut supposer que les contrats seront plus favorables aux locataires et qu'ils incluront plus souvent une part de risque plus élevée pour le propriétaire sous la forme d'un loyer de renouvellement. Les centres commerciaux ont un grand besoin de repositionnement et de revitalisation en raison de leur orientation textile très souvent forte. Les loyers devraient continuer à baisser. En outre, la position de négociation des locataires gagnera encore en force. D'autres légères baisses de rendement sont à prévoir pour les marchés de détail alimentaires spécialisés, les magasins de bricolage et les centres commerciaux spécialisés en raison de la forte demande.

Pouvoir d'achat et climat de consommation



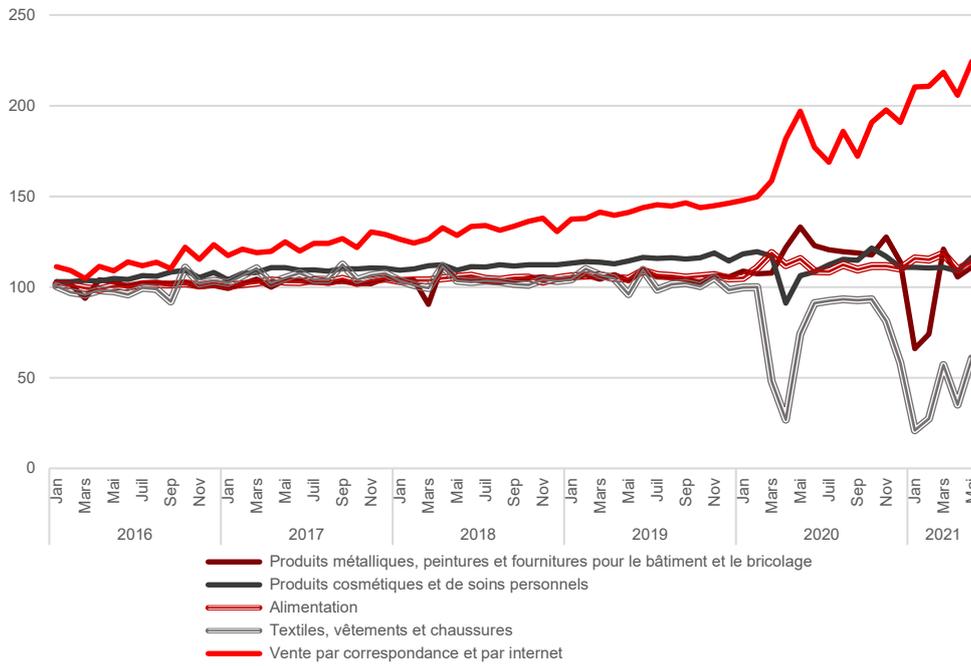
Sources : GfK ; représentation personnelle

Développement du chiffre d'affaires



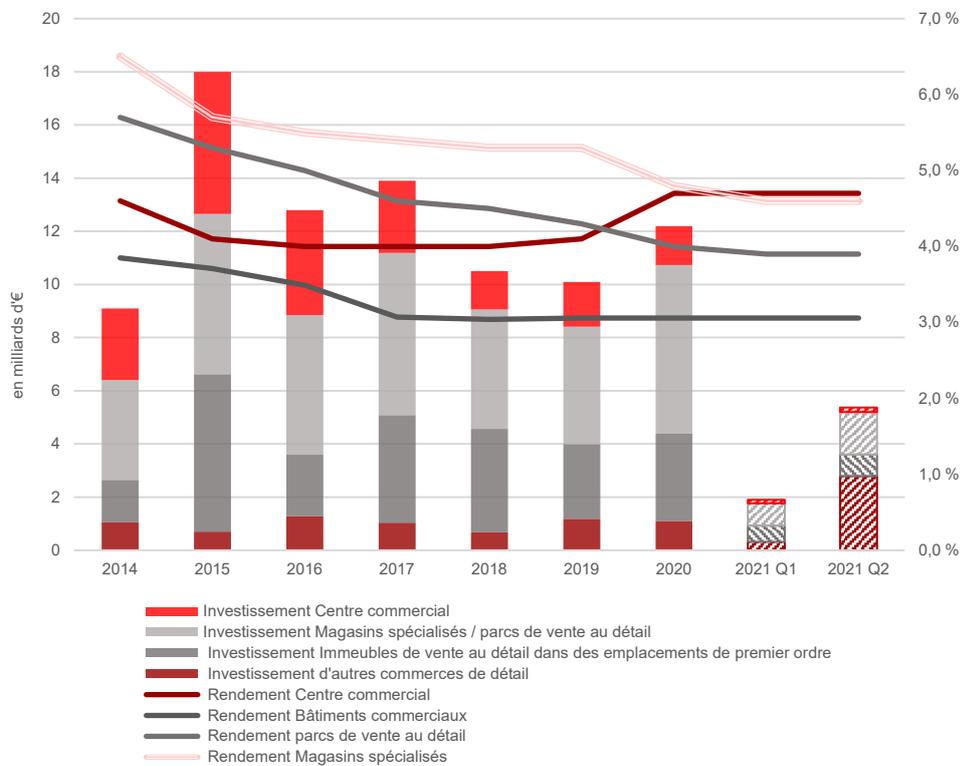
Sources : Office fédéral de la statistique ; présentation personnelle

Évolution du chiffre d'affaires des différents secteurs économiques



Source : Office fédéral de la statistique ; présentation personnelle

Volume d'investissement et évolution des prix



Sources : CBRE (volumes d'investissement), BNP Paribas Real Estate (rendements) ; présentation personnelle

MARCHÉ HÔTELIER

Une base économique solide grâce à une évolution positive avant la crise

Le marché hôtelier allemand, très fragmenté, a été caractérisé par une consolidation ces dernières années, sous l'impulsion d'opérateurs de chaînes financièrement solides et de fortes extensions de capacité, ce qui a entraîné une augmentation de la rentabilité. La bonne évolution économique des années précédant 2020, tant au niveau de l'économie globale que de l'industrie touristique, a assuré un nouveau renforcement de la situation économique de l'industrie hôtelière, qui disposait donc d'une base économique globalement solide au début de la pandémie.

Forte baisse du taux d'occupation, de l'ADR et du RevPar en 2020, et faible reprise jusqu'à présent en 2021

Néanmoins, le bilan pour 2020 - malgré une brève reprise intermédiaire entre mai et novembre - est catastrophique, avec un taux d'occupation en baisse de 60 %, un ADR en baisse de 13 % et un RevPar en baisse de 68 %. Et la situation ne s'est améliorée que lentement en 2021 également. Une plus forte augmentation du taux d'occupation et du RevPar - similaire à celle de l'année précédente - n'a été enregistrée qu'en juin. La lourde charge financière pesant sur les hôtels a également affecté leur capacité à payer les loyers, de nombreux contrats de location ont été renégociés et les loyers. Cependant, les hôtels et les sites ont été touchés par les effets de la pandémie, avec des pertes économiques plus ou moins importantes selon la clientèle visée.

Une bonne année pour l'industrie hôtelière de vacances

La demande a chuté d'environ 40 % en moyenne en 2020, l'Allemagne bénéficiant de la proportion traditionnellement élevée de nuitées nationales, car celles-ci ont diminué moins fortement (-33 %) que les nuitées étrangères affectées par la fermeture des frontières et les restrictions d'entrée (-64 %). Dans le même temps, le tourisme de loisirs était beaucoup plus stable que le tourisme d'affaires, souvent ralenti par le fait que les politiques de voyage des entreprises ne s'adaptaient pas assez rapidement aux nouvelles restrictions, mais aussi par la pression des coûts sensiblement accrue dans les entreprises. Par conséquent, les villes touristiques internationales et les sites de foires commerciales sont plus touchés par une baisse de la demande que les lieux/régions orientés vers le tourisme de loisirs national. Il en va de même pour les catégories d'hôtels: les hôtels d'affaires et les hôtels de foires connaissent des difficultés particulières, tandis que les hôtels de vacances ont certainement connu une bonne année. En outre, les hôtels économiques ont obtenu de meilleurs résultats que l'industrie hôtelière de luxe (pendant cette crise).

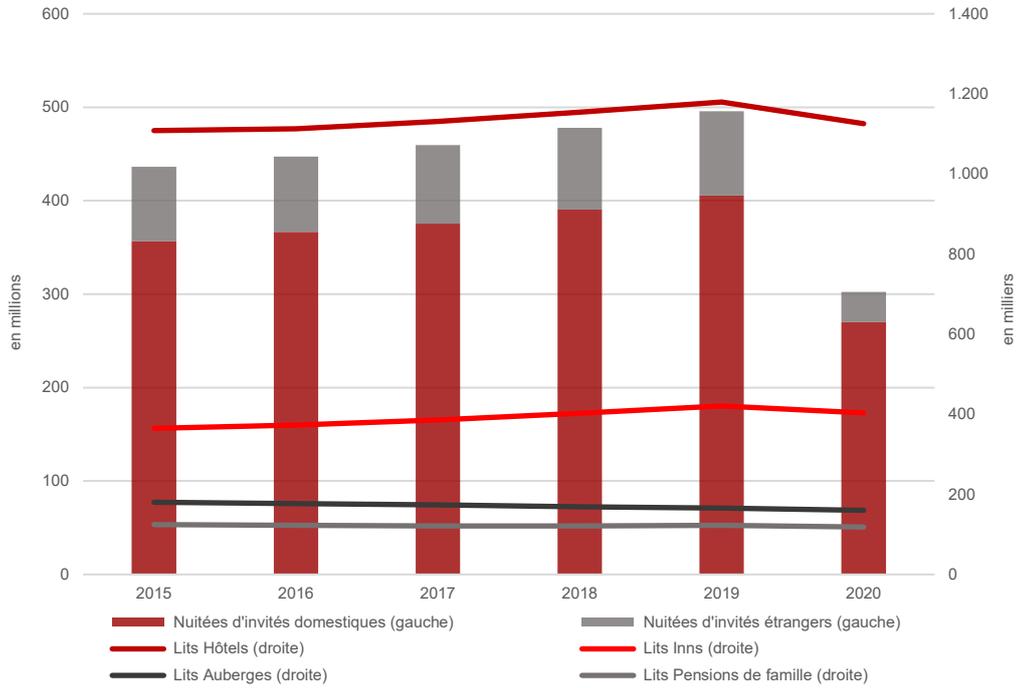
Effondrement du volume d'investissement

Le volume d'investissement s'est considérablement réduit par rapport aux années précédentes, ce qui peut être l'expression de la retenue des investisseurs en raison des incertitudes, mais aussi de la détérioration significative de l'environnement financier. En outre, les investisseurs étrangers n'ont pu effectuer des transactions que dans une mesure très limitée en raison des restrictions d'entrée. Le rendement a légèrement augmenté, mais aucune tendance durable ne peut encore être dégagée du faible nombre de transactions.

Où va le voyage?

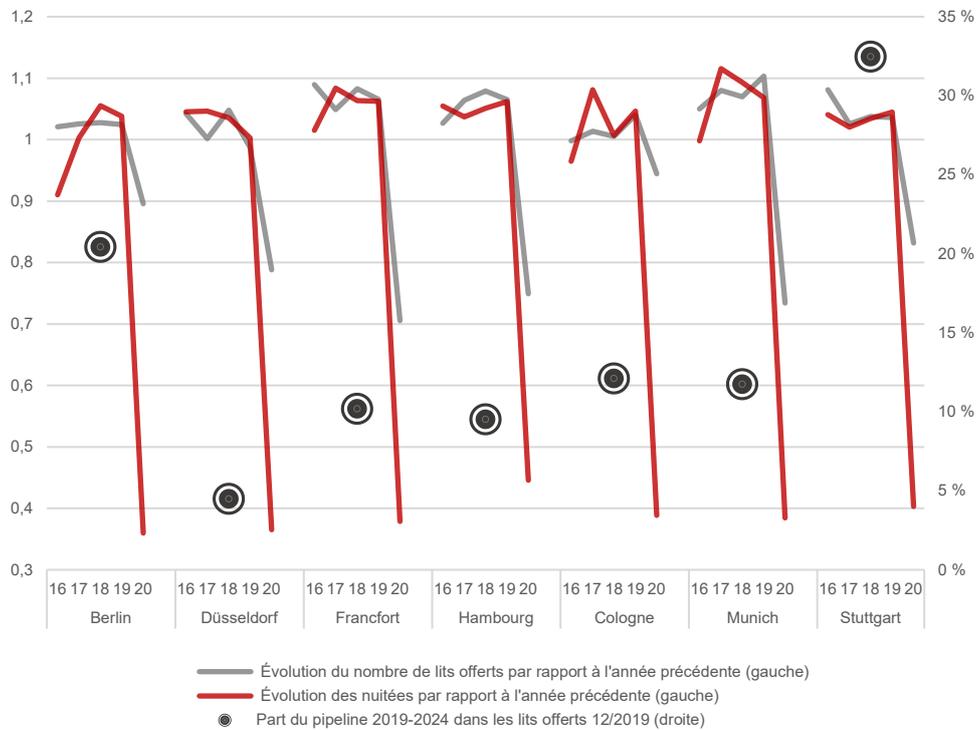
Dans l'ensemble, le secteur s'attend à un rétablissement rapide du tourisme de loisirs intérieur aux niveaux d'avant la crise. Les voyages d'affaires, quant à eux, se rétabliront plus lentement et il est peu probable qu'ils atteignent les niveaux antérieurs à la pandémie. À l'avenir, une plus grande différenciation des catégories d'hôtels et des emplacements en termes de performance sera faite. La durabilité devient un facteur concurrentiel de plus en plus important, notamment dans le domaine des voyages d'affaires. De nombreux projets sont encore en cours de réalisation (en particulier dans le segment moyen de gamme), de sorte que la pression de l'offre se maintiendra pour le moment. La consolidation du marché, déjà en cours, en faveur des chaînes financièrement solides, sera accélérée. En outre, il faut s'attendre à des fusions et acquisitions et à une concentration croissante des marques (plusieurs marques sous un même toit). Les concepts de style de vie, qui ont connu un grand succès ces dernières années, devraient encore gagner en importance. En outre, de nombreux nouveaux concepts sont à prévoir (par exemple, le mélange travail/logis). L'abandon des grandes entreprises monofonctionnelles au profit de maisons un peu plus petites ayant un profil plus large ou ne se limitant pas à des groupes de clients individuels se poursuivra. En outre, l'intérêt pour les villes C et D ainsi que pour les régions de vacances augmente depuis un certain temps. Cette tendance va continuer à se renforcer.

Nuitées et nombre de lits offerts



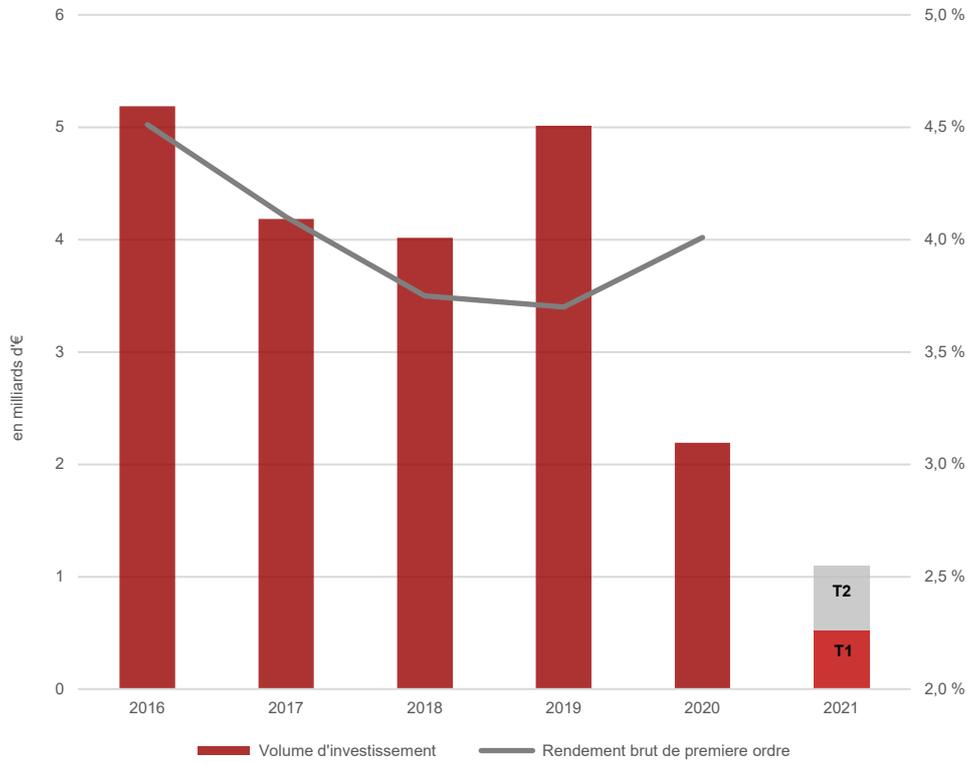
Sources : Office fédéral de la statistique ; présentation personnelle

Développement des lits et des nuitées en comparaison



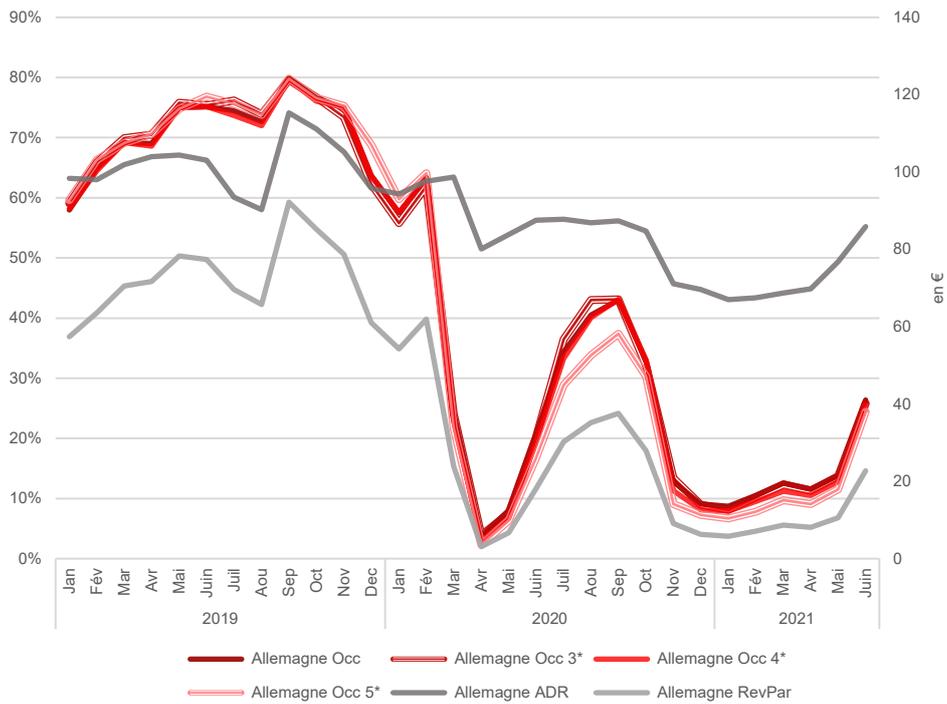
Sources : Offices nationaux de la statistique (lits, nuitées), CBRE (pipeline) ; présentation personnelle

Volume et rendement des investissements



Sources : BNP Paribas (volume d'investissement), Colliers (rendement) ; présentation personnelle

Indicateurs de résultats



Sources : Fairmas & STR Global ; présentation personnelle

MARCHÉ LOGISTIQUE

Selon la BVL (Association allemande de logistique), le climat des affaires s'améliore, mais pas uniformément dans tous les secteurs

Déclenchés par le choc économique, le climat des affaires, la situation et les anticipations se sont effondrés entre mars et mai 2020, les soldes des baisses étant même nettement supérieurs à ceux de la crise financière de 2007/2008. Depuis juin 2020, on observe une amélioration régulière des indicateurs. Les sous-indicateurs de "l'industrie et du commerce" sont légèrement plus performants que ceux des "prestataires de services logistiques", mais des évolutions positives sont également visibles dans ce domaine. Ainsi, les carnets de commandes ne présentent plus de solde négatif en juin 2021. Ce qui est frappant, c'est l'augmentation significative des prix depuis le troisième trimestre 2020, qui est probablement l'expression de l'aggravation de la pénurie de ressources. Dans l'ensemble, le secteur s'est révélé assez résistant aux crises.

La Covid-19 augmente-t-elle la demande de terrains en modifiant les chaînes d'approvisionnement et les stratégies de localisation ?

Le terme de résilience est devenu l'un des grands mots à la mode de la pandémie de Covid 19 en ce qui concerne l'économie. Dans la crise, les chaînes de production et d'approvisionnement qui sont désormais souvent orientées vers le juste-à-temps ou le juste-à-séquence se sont révélées moins résistantes que prévu. Les fermetures de frontières et les arrêts de production ont entraîné des interruptions dans les chaînes d'approvisionnement, surtout en 2020. Ces interruptions ont été enregistrées par presque toutes les entreprises (allemandes) interrogées dans le cadre du Euler Hermes Global Supply Chain Survey et se reflètent également dans le volume de transport nettement inférieur à celui des années précédentes. Suite à cette expérience, de nombreuses entreprises sont en train de revoir leurs chaînes d'approvisionnement ainsi que leur stratégie d'implantation ; le reshoring et le nearshoring sont fréquemment évoqués dans les médias en ce moment. Selon Euler Hermes, 47 à 50 % des entreprises allemandes interrogées envisagent effectivement de délocaliser leur production, mais seulement 6 à 10 % la délocalisent. Les autres pays de l'UE sont donc susceptibles de participer davantage aux stratégies de changement de localisation (nearshoring) que l'Allemagne elle-même. Un passage à des fournisseurs allemands est prévu par 14 à 19 % des entreprises. Outre la question de la délocalisation, les ajustements des chaînes d'approvisionnement pourraient également entraîner une augmentation de la demande d'espace en Allemagne.

Les conséquences de la pandémie et d'autres effets alimentent la demande d'espace

Un autre moteur de la demande d'espace continue d'être le commerce électronique, qui a même reçu un coup de pouce supplémentaire du fait des fermetures de magasins pendant les confinements. Cependant, le Brexit entraînera probablement aussi une plus forte demande d'espace en Europe en raison de connexions plus difficiles avec les centres de distribution britanniques, dont une partie sera probablement représentée par l'Allemagne. À ces facteurs s'ajoutent des effets temporaires tels que l'augmentation des stocks pour se prémunir contre les interruptions de la chaîne d'approvisionnement et le double stockage dans le secteur automobile en raison du passage des moteurs à combustion à la mobilité électrique. Ces augmentations de la demande se traduisent par une augmentation du nombre de demandes en 2020, malgré le ralentissement économique du printemps.

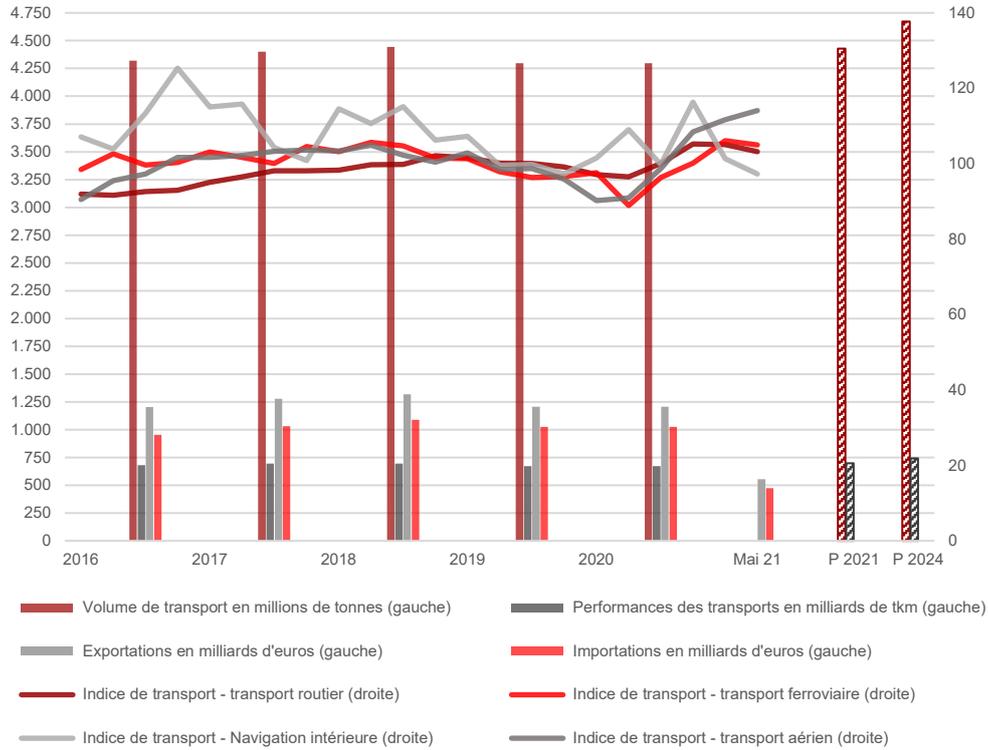
Modification de l'évaluation des risques par les investisseurs

Une nouvelle augmentation de la demande, associée à une offre limitée, continue de caractériser le marché de l'investissement. Ainsi, le deuxième volume d'investissement le plus élevé à ce jour a été atteint en 2020, alors que dans le même temps, les rendements ont continué à baisser. Il convient de noter qu'en raison de la forte compression des rendements des propriétés logistiques, l'écart par rapport aux rendements des bureaux n'est plus que très faible, ce qui est certes l'expression de la pression des investissements, mais surtout d'une évaluation des risques des propriétés logistiques sensiblement modifiée de la part des investisseurs.

Quels seront les moteurs du secteur de la logistique à l'avenir ?

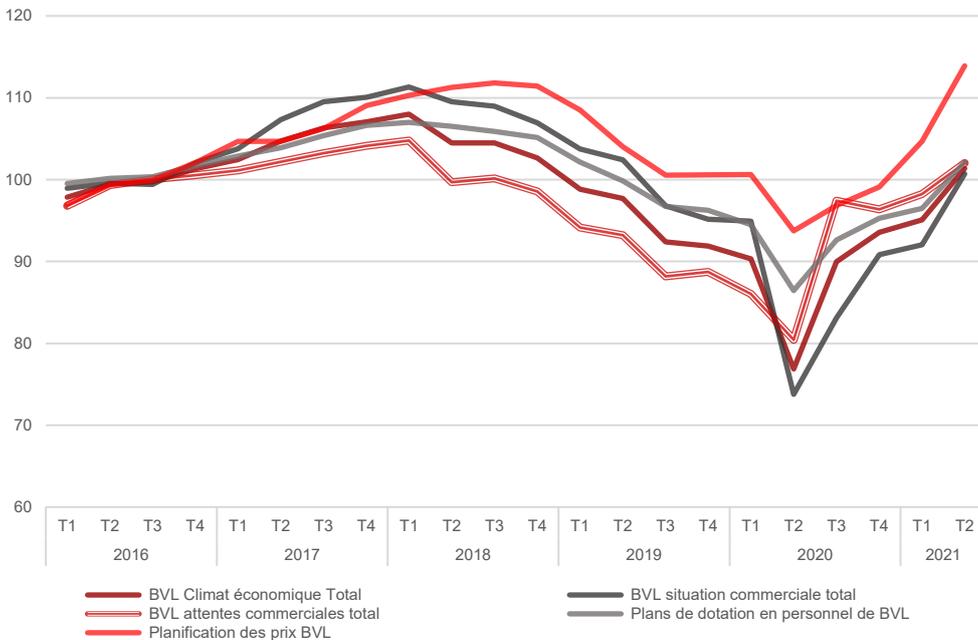
Le secteur de la logistique est également très marqué par les mégatendances de la numérisation et de la durabilité (ESG), sans oublier la pénurie d'espace de construction. Le manque d'espace dans les plateformes logistiques, en relation avec la forte demande excédentaire qui s'y manifeste, conduira à une nouvelle augmentation de l'importance des développements et des conversions de friches industrielles, mais aussi (malgré les déficits d'efficacité et les processus d'autorisation plus difficiles) à la création de bâtiments logistiques à deux étages (comme, par exemple, les "nouveaux" bâtiments logistiques "MACH 2" par Four Parx à Hambourg). En outre, les sites logistiques en dehors des Big 7, qui offrent souvent une meilleure disponibilité de travailleurs qualifiés en plus de l'espace, continueront à être acceptés. Par conséquent, les loyers devraient continuer à augmenter et les rendements à diminuer.

Développement des transports



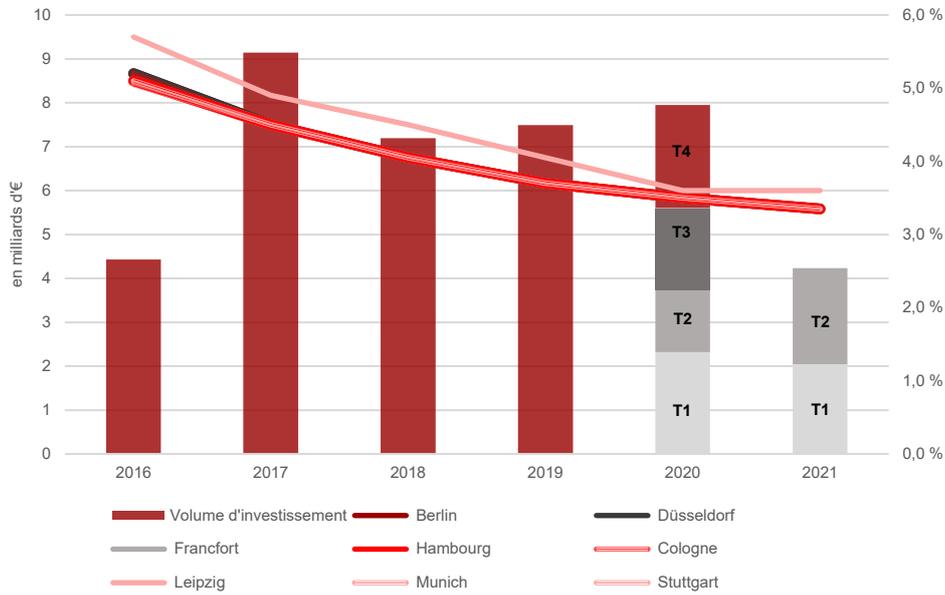
Sources : Office fédéral du transport de marchandises (volume/performance du transport), Office fédéral de la statistique (importations/exportations, indice du transport) ; présentation personnelle

Développement commercial



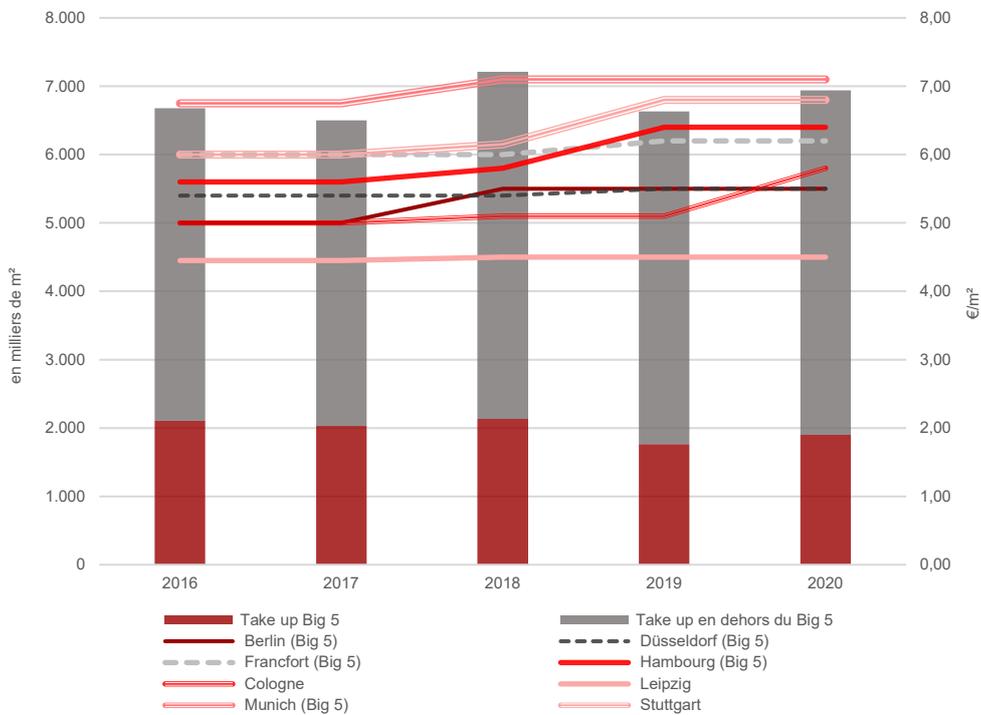
Sources : Association allemande de logistique (BVL) ; représentation personnelle

Volume et rendement des investissements



Sources : BNP Paribas ; présentation personnelle

Taux d'occupation et loyer de base



Sources : JLL, BNP Paribas (rendement de Leipzig) ; présentation personnelle

MARCHÉ DU LOGEMENT

Marché du logement : les prix augmentent malgré la pandémie

Même la pandémie avec ses trois confinements n'a pas changé grand-chose à la hausse des prix observée depuis des années, surtout dans les agglomérations. Au contraire, la tendance s'est même encore renforcée concernant l'indice vdp des prix de l'immobilier avec un plus de 9,4 % pour les logements en propriété du T1 2020 au T1 2021 ; entre 2017 et 2020, les taux d'augmentation (sur la base du premier trimestre) étaient à chaque fois d'un bon 7 %. En moyenne annuelle, les logements occupés par leur propriétaire sont également devenus nettement plus chers en 2020. Les appartements occupés par leur propriétaire en situation isolée ont également enregistré une hausse significative des prix entre le premier trimestre 2020 et le premier trimestre 2021 (9,8 % par rapport au premier trimestre 2021). Environ 6 % entre 2017 et 2020). Les biens multifamiliaux ont également affiché une hausse des prix de 6,2 % de 2019 à 2020 (ou 7,6 % depuis le début de la pandémie), même si le rythme de la hausse a quelque peu ralenti depuis 2019. En raison de diverses réglementations du droit du bail, les loyers des nouveaux contrats ont également augmenté moins fortement que les années précédentes. Malgré la nouvelle baisse des rendements qui en résulte, les logements collectifs restent un produit d'investissement très recherché.

La demande dépasse l'offre

Les causes des augmentations de prix décrites ci-dessus sont la demande élevée et inchangée des investisseurs pour les propriétés résidentielles, qui est à son tour stimulée par les conditions de financement toujours favorables. En outre, la forte demande de logements dans les métropoles garantit des flux de trésorerie locatifs stables ou en hausse, ce qui en fait une classe d'actifs relativement sûre. En raison du faible niveau de l'activité de construction neuve par rapport à la demande, qui est encore exacerbé par la pénurie existante de terrains à bâtir et la forte hausse des prix des terrains dans de nombreux endroits, l'offre de biens résidentiels - tant pour les propriétaires-occupants que pour les investisseurs - reste limitée.

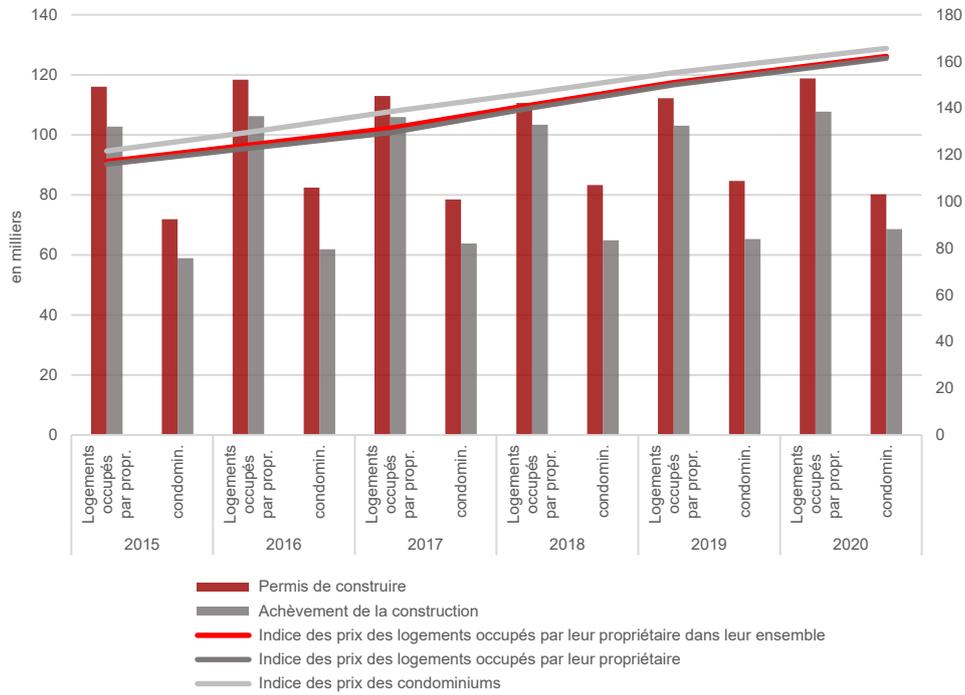
Berlin comme modèle national ?

Le marché de la location résidentielle à Berlin, comme dans les autres villes les plus importantes, est très tendu. Le logement dans la ville devient de plus en plus cher et inabordable pour beaucoup. De nouvelles constructions pourraient remédier à la situation, mais cela prend beaucoup de temps. On aspire à des solutions rapides, mais les approches correspondantes (réalistes) font défaut. Aujourd'hui, l'une des rares tentatives de solution, le très controversé plafonnement des loyers à Berlin, omniprésent dans les médias, a également pris fin brutalement en raison d'un excès de pouvoir du Sénat de Berlin. La Cour constitutionnelle fédérale considère que le gouvernement fédéral est responsable ; base de discussion pour un plafonnement des loyers à l'échelle nationale. En même temps, l'initiative "Expropriate Deutsche Wohnen & Co !" a recueilli des signatures pour une pétition en faveur d'un référendum visant à empêcher les grandes entreprises de spéculer sur les logements locatifs à l'avenir. Le référendum doit maintenant avoir lieu en septembre. La création d'une zone de protection du milieu à l'échelle de la ville est également envisagée, ce qui devrait empêcher la transformation d'appartements locatifs en condominiums coûteux. Dans la perspective des prochaines élections fédérales, le logement abordable est en passe de devenir un enjeu de campagne électorale. Il reste à voir si et quelles réglementations (à l'échelle nationale) en découleront.

Augmentation de l'activité de construction avec une augmentation des coûts et des risques de planification

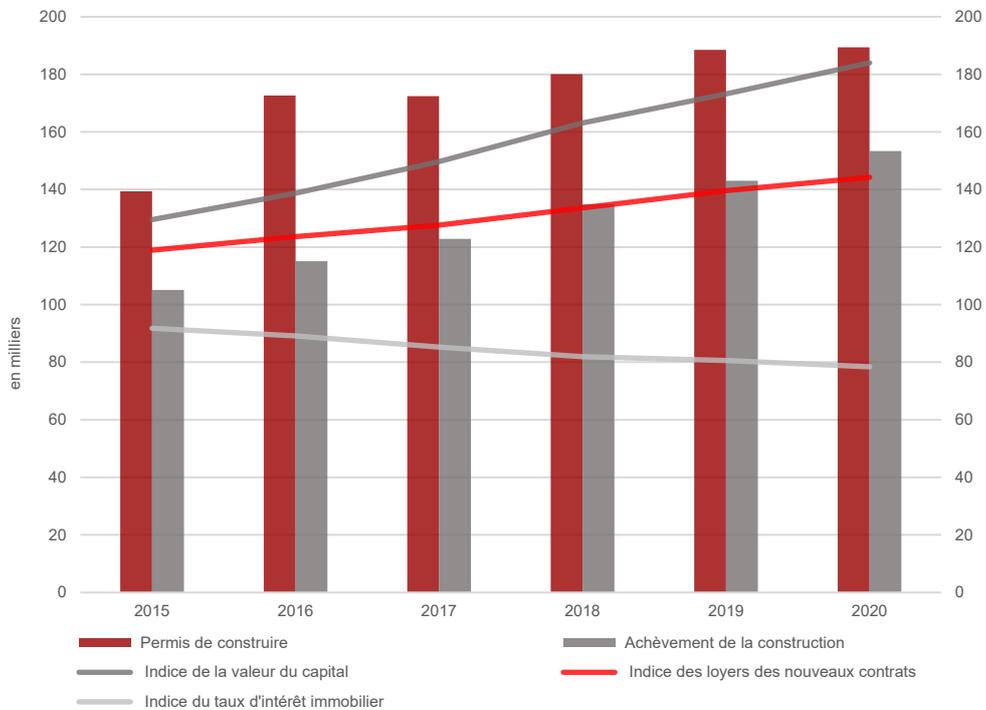
À la fin de 2020, le parc immobilier allemand comptait 42,8 millions de logements dans des bâtiments résidentiels et non résidentiels, soit une augmentation de 0,7 % ou 290 966 logements par rapport à l'année précédente. Le nombre de permis de construire a également augmenté au total de 2,2 % par rapport à 2019 - par rapport à toutes les mesures de construction. Dans ce domaine, les logements situés dans des bâtiments à construire ont enregistré une augmentation des permis de 2,9 %, qui peut être attribuée en particulier à une forte augmentation des maisons bifamiliales (20,5 %), tandis que les chiffres des permis pour les maisons unifamiliales et les maisons multifamiliales n'ont augmenté que modérément avec respectivement 2,4 % et 0,4 %. La hausse des permis de construire indique également une reprise de l'activité de construction, mais l'excédent de permis reste élevé, même s'il a légèrement diminué ces dernières années. Outre les éventuelles difficultés dues à la pandémie de Covid 19, la forte hausse récente des prix des matières premières, accompagnée d'une pénurie de matériaux qui constitue un risque en termes de coûts et de planification, ainsi que la pénurie de travailleurs qualifiés, sont susceptibles de freiner l'activité de construction. Toutefois, les facteurs de coût ne sont pas seulement les prix des matières premières, mais aussi les besoins élevés en énergie, qui ont suscité à plusieurs reprises ces dernières années des discussions sur l'accessibilité des loyers, en particulier dans la construction résidentielle à plusieurs étages.

Propriété résidentielle (maisons occupées par leur propriétaire, condominiums)



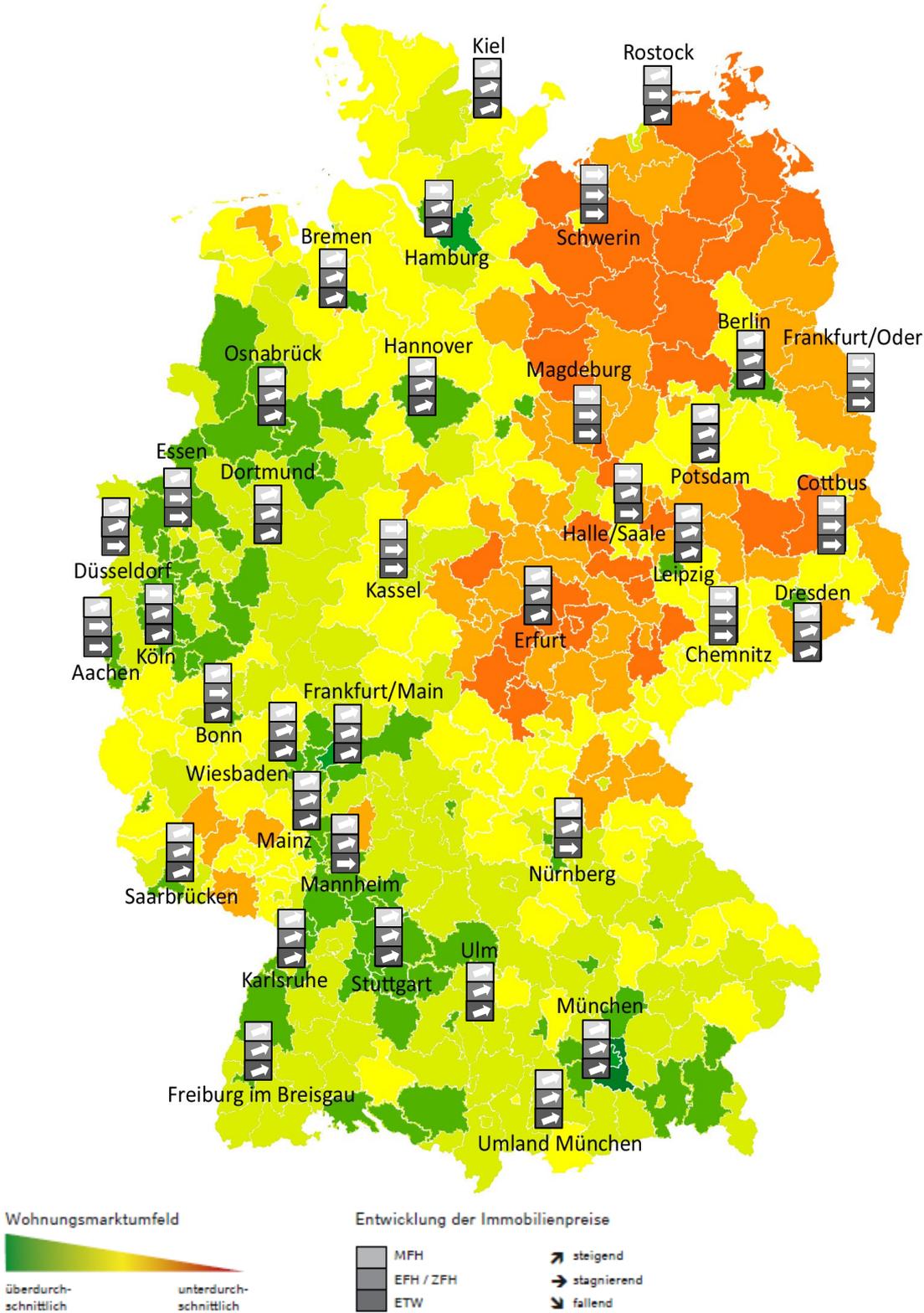
Sources : vdp Research (indice des prix), Office fédéral de la statistique (permis, achèvements) ; présentation personnelle

Immeubles d'appartements



Sources : vdp Research (valeurs en capital, loyers, taux d'intérêt), Office fédéral de la statistique (permis, achèvements) ; présentation personnelle

Perspectives du marché en 2022



Sources: KENSTONE

MARCHÉ DES INVESTISSEMENTS

Les alternatives d'investissement sont encore peu considérées

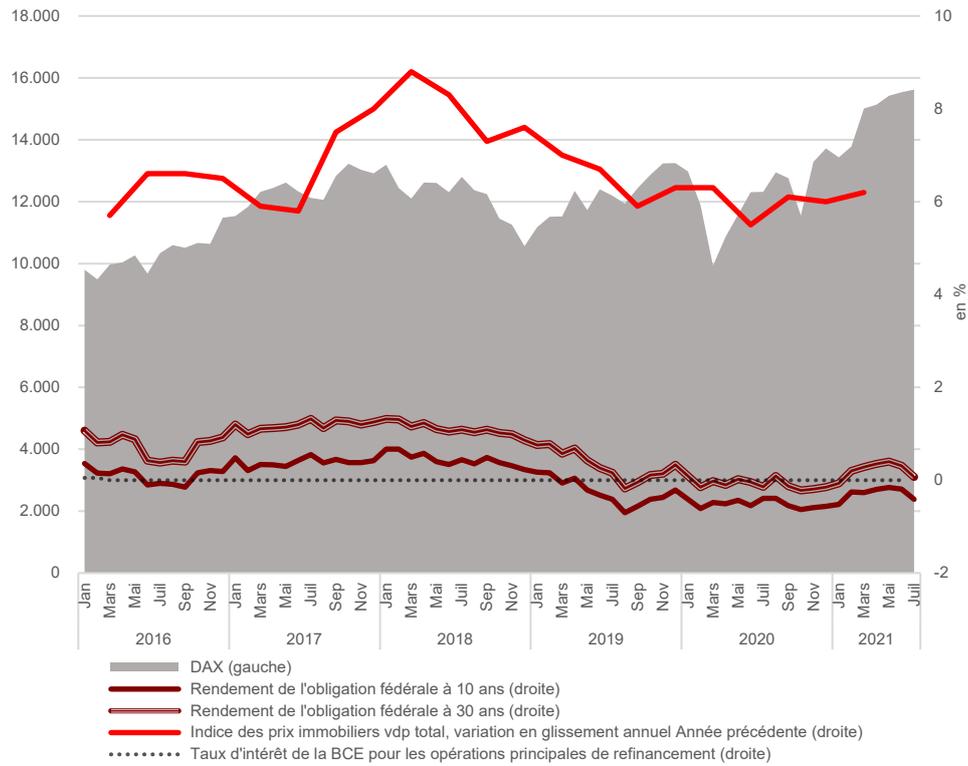
Un abandon par la BCE de la politique de taux d'intérêt bas qu'elle mène depuis longtemps n'est pas envisageable actuellement - à condition qu'aucun scénario de surchauffe du marché ne se produise, comme expliqué dans le chapitre précédent. Le volume d'argent sur le marché reste élevé, les alternatives d'investissement sont rares en raison de la forte pression sur les investissements. L'immobilier a donc également été un investissement populaire en 2020, bien que les effets de la pandémie se soient clairement fait sentir dans le domaine des investissements commerciaux. Le volume des investissements commerciaux a chuté d'environ 19% au cours de l'année de crise, ce qui a été particulièrement sensible pour les immeubles de bureaux (-36%) et les hôtels (-56%). Cela reflète probablement l'incertitude économique de la demande et les restrictions de voyage des investisseurs étrangers, mais aussi une réticence de la part des financiers et une détérioration des conditions de financement.

Amélioration de l'environnement financier

Alors que les versements et les engagements de prêts pour l'immobilier résidentiel ont continué à augmenter fortement en 2020, respectivement de 10 % et de 8 %, et que l'activité de financement dans le segment résidentiel n'a donc pas du tout été affectée par la crise, les versements et les engagements pour l'immobilier commercial ont chuté de manière significative de 18 % et 21% respectivement, ce qui est susceptible d'être dû notamment à la baisse du volume d'investissement (avec un volume de construction stable dans le même temps), mais aussi à une détérioration de l'environnement de financement ; par exemple, les engagements de prêts pour les propriétés hôtelières ont presque été divisés par deux en 2020 avec des marges nettement plus élevées.

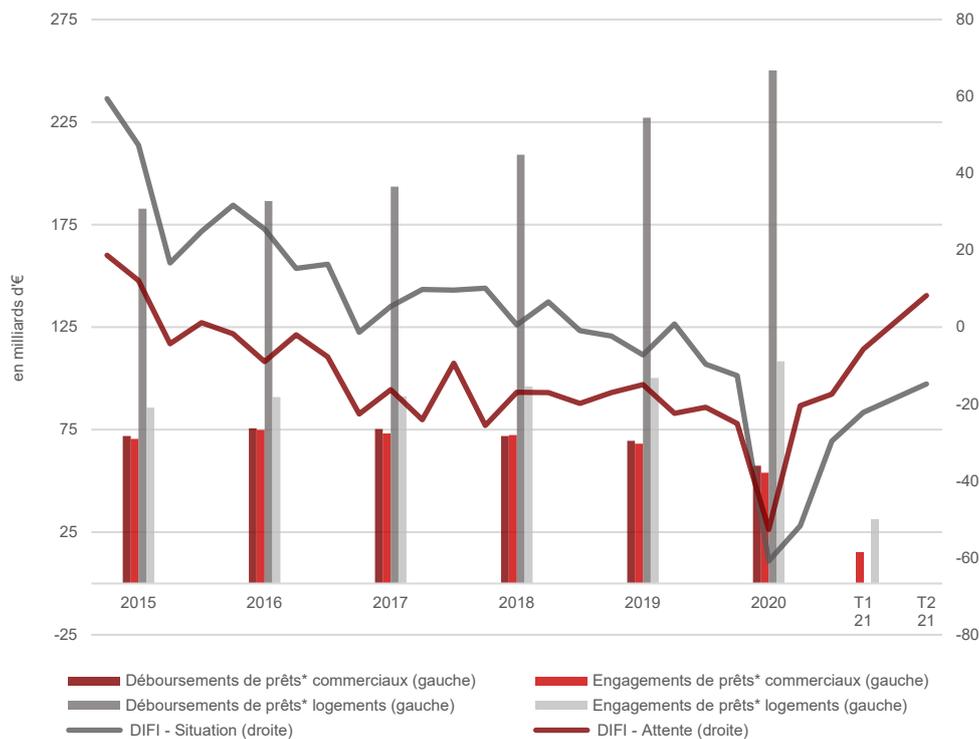
L'indice allemand du financement immobilier (DIFI), qui, après une tendance d'évolution légèrement négative déjà depuis 2016, s'est effondré à un niveau historiquement bas au T2 2020 en raison du choc exogène, évolue à nouveau positivement depuis le T3 2020 et a atteint son plus haut niveau depuis la fin 2017 au T2 2021. Les attentes de financement à elles seules ont même dépassé les résultats des six dernières années et sont nettement plus positives que la situation de financement depuis le T2 2020. Si l'on examine les différentes classes d'actifs, on constate que même les types d'utilisation commerce de détail, hôtel et bureaux, qui ont été très fortement touchés par la pandémie, affichent des valeurs d'indice en nette hausse depuis le troisième trimestre 2020. Les immeubles de bureaux présentent la meilleure valeur parmi les trois classes d'actifs, les hôtels se situent au même niveau que les immeubles de détail. Malgré cette évolution positive, les segments de l'hôtellerie et des bureaux n'ont pas encore retrouvé leur niveau d'avant la crise. Le secteur du commerce de détail, en revanche, dont l'indice de financement était déjà nettement négatif depuis 2017, notamment en raison du changement structurel en cours, a atteint au T2 2021 son résultat le plus élevé depuis le T1 2018.

Développement d'options d'investissement classiques



Sources : Deutsche Börse (DAX), Deutsche Bundesbank (obligations, taux d'intérêt directeur), vdp (indice des prix) ; présentation personnelle

Conditions de financement



Sources : vdp (crédit), JLL / ZEW (DIFI) ; présentation personnelle

CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ

Chiffres clés du marché 2019 - Q2 2021 marché des bureaux

		Berlin 2019 - 2020 2021	Düsseldorf 2019 - 2020 2021	Francfort 2019 - 2020 2021	Hambourg 2019 - 2020 2021	Cologne 2019 - 2020 2021	Leipzig 2019 - 2020 2021	Munich 2019 - 2020 2021	Stuttgart 2019 - 2020 2021
Take up	milliers m²	1.016 - 710 T2 338	536 - 275 T2 108	635 - 385 T2 201	514 - 333 T2 213	306 - 211 T2 160	147 - 139 T2 63	770 - 568 T2 234	319 - 141 T2 49,8
Loyer prime	€/m²	40 - 40 T2 40	28,5 - 28,5 T2 28,5	45 - 47 T2 47	31 - 32 T2 32	26 - 26 T2 26,5	15,5 - 17 T2 17	39,5 - 39,5 T2 39,5	24,5 - 25,5 T1 25,5
Rendement de premier ordre	%	2,6 - 2,55 T2 2,5	3 - 2,9 T2 2,9	2,8 - 2,75 T2 2,75	2,8 - 2,65 T2 2,6	3 - 2,95 T2 2,9	3,8 - 3,6 T2 3,6	2,6 - 2,55 T2 2,55	3 - 2,9 T2 2,9
Vacance	%	1,5 - 2,4 T2 2,9	7,6 - 8,8 T2 9,2	6,8 - 7,8 T2 8	4,1 - 4,1 T2 4,1	2,8 - 3,6 T2 3,6	4,9 - 4,8 T2 4,3	2,4 - 3 T2 4	2,3 - 2,1 T2 2
Take up p.a./espace disponible	%	101,1 - 57	70 - 30	46 - 26	72 - 43	117 - 57	75 - 65	80 - 48	k.A.
Part du pipeline dans l'inventaire	%	20,9 - 24,2 T2 24,9	6,9 - 8,5 T2 10,1	12,4 - 13,3 T2 11,2	9,7 - 11,7 T2 9	5,9 - 8,5 T2 8	5,7 - 7,3 T2 10,8	17 - 16,9 T2 16	k.A.
Taux de prélocation	%	46,8 - 43,4 T2 40,2	80,6 - 71,9 T2 70,7	47,6 - 53,7 T2 41,1	67,1 - 52,6 T2 55,7	66 - 58,7 T2 58,6	89,6 - 52,2 T2 47,9	55,8 - 45,5 T2 40,1	k.A.
L'espace disponible en construction / take up par an	%	69 - 106,9	7,6 - 25,5	52 - 74	27,6 - 58	11,8 - 39,3	5,4 - 23	59,4 - 97,2	k.A.

Sources : BNP Paribas Real Estate (utilisation, rendement, vacance), JLL (loyer) ; calculs propres, présentation personnelle

Chiffres clés du marché 2019 - Q2 2021 marché de détail

		Berlin	Düsseldorf	Francfort	Hambourg	Cologne	Leipzig	Munich	Stuttgart	
Loyer prime High Street 50 - 120 m²	€/m²	400 - 380	295 - 310	290 - 305	310 - 310	255 - 235	120 - 110	270 - 370	190 (2019)	
Loyer prime High Street 300 - 500 m²	€/m²	170 - 160	160 - 170	150 - 155	190 - 180	130 - 115	60 - 50	240 - 235	90 (2019)	
Rendement brut de 1^{er} ordre	% (T1 chacun)	2,6 - 2,6	3 - 3,1	2,9 - 2,9	2,8 - 2,8	3,1 - 3,3	3,3 - 3,3	2,4 - 2,4	3,1 - 3,3	
Multiplicateur de la marge brute	x-fois	2019 2020	32,0 - 34,0 32,0 - 34,0	33,0 - 35,0 33,0 - 35,0	32,0 - 34,0 32,0 - 34,0	33,0 - 35,0 33,0 - 35,0	30,5 - 32,5 30,0 - 32,0	22,0 - 24,0 22,0 - 24,0	39,0 - 41,0 40,0 - 42,0	22,0 - 24,0 k.A.
Population	en milliers	3.664	621	764	1.852	1.083	597	1.488	630	
	%	2011-2019	10,3	5,5	12,8	7,5	7,3	16,3	8,7	7,6
Prévisions démographiques	%	2012-2030	10,3	3,8	14,2	7,5	7,9	13,9	14,1	7,0
PIB par habitant	€/habitant	2018	72.186	92.974	97.735	93.318	83.011	62.815	103.355	105.982
Taux de chômage	%	2019 - 2020 2021	7,8 - 9,7 Jun 9,8	6,6 - 7,8 Jun 7,9	5 - 6,7 Jun 6,6	6,1 - 7,6 Jun 7,6	7,8 - 9,2 Jun 9,5	7,5 - 6,3 Jun 7,3	3,5 - 4,8 Jun 4,9	4,1 - 5,3 Jun 5,2
Indice du pouvoir d'achat		2019 - 2020 P 2021	91,2 - 91,3 92,4	117,7 - 116,5 116	113,9 - 113,5 111,6	109,7 - 109,3 108,3	105,4 - 105,1 105	87,4 - 87,3 88,2	134,3 - 134,6 132,8	113,2 - 113,6 112,5

Sources : Comfort (loyers, multiplicateurs de rendement brut), JLL (rendements), Office fédéral de la statistique (chiffres de population), Fondation Bertelsmann (prévisions démographiques), Agence fédérale pour l'emploi (ALO), GfK (pouvoir d'achat) ; présentation personnelle

Chiffres clés du marché 2019 - Q2 2021 – Q2 2021 marché hôtelier

			Berlin	Düsseldorf	Francfort	Hambourg	Cologne	Munich	Stuttgart
			2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021
Rendement brut de 1^{er} ordre	%	(T4 char	4,4 - 4,4 Q2 4,4	4,3 - 4,3 Q2 4,3	3,75 - 3,75 Q2 3,75	3,75 - 3,75 Q2 3,75	4,1 - 4,1 Q2 4,1	3,7 - 3,7 Q2 3,7	4,1 - 4,1 Q2 4,1
Lits offerts	mille		150,3 - 134,7 Avr 111,4	27,9 - 22 Avr 22,6	59,8 - 42,2 Avr 41,7	72,7 - 54,5 Avr 53,1	34 - 26,2 Avr 25,8	88 - 64,6 Avr 63,7	22,1 - 20,1 Avr 18,3
Occupation	%		61,4 - 26,3 Avr 10,1	48,4 - 21,2 Avr 8,6	51 - 24,3 Avr 13,5	59,1 - 30,4 Avr 10,4	52,9 - 25 Avr 9,2	59,1 - 27 Avr 13	50,7 - 24,3 Avr 13,5
Arrivées	100 milles		139,6 - 49,5 Avr 3,6	30,5 - 10,8 Avr 0,3	61,9 - 21,6 Avr 3	76,2 - 31,7 Avr 2,4	38,3 - 14,4 Avr 0,3	87,5 - 29,9 Avr 2,6	21,8 - 8,3 Avr 0,9
Part des invités étrangers	%		39,3 - 26 Avr 12,1	36,8 - 28,2 Avr 20,1	41,6 - 32,3 Avr 29,4	22 - 15,1 Avr 10,5	32,5 - 22,4 Avr 23,2	44,8 - 29,8 Avr 20	27 - 20,4 Avr 11,7
Nuitées	100 milles		341,2 - 122,8 Avr 9,9	50 - 18,3 Avr 0,6	107,9 - 40,9 Avr 6,7	154,3 - 68,8 Avr 6,5	65,8 - 25,6 Avr 0,7	182,9 - 70,3 Avr 9,4	40,9 - 16,5 Avr 2,5
Part des invités étrangers	%		45,4 - 30,3 Avr 15,9	59,8 - 69,7 Avr 18,4	43,9 - 34,6 Avr 29,1	24,6 - 16,7 Avr 14,3	35,2 - 24 Avr 17,3	48 - 31,6 Avr 25,3	31 - 23,6 Avr 20,2

Sources : Colliers (rendement), Office national de la statistique (occupation, nuitées, arrivées) ; présentation personnelle

Chiffres clés du marché 2019 - Q2 2021 marché logistique

		Berlin	Düsseldorf	Frankfort	Hambourg	Cologne	Leipzig	Munich	Stuttgart
		2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021	2019 - 2020 2021
Take up	milliers m ²	493 - 452	177 - 173	413 - 473	464 - 498	89 - 187	164 - 337	219 - 307	53 - 108
Loyer prime	€/m ²	5,50 - 5,50	5,50 - 5,50	6,20 - 6,20	6,40 - 6,40	5,10 - 5,80	4,50 - 4,50	7,10 - 7,10	6,80 - 6,80
Volume d'investissement	millions €	320 - 1.005 T2 94,5	147 - 41 T2 82,8	465 - 344 T2 22,9	97 - 384 T2 434,2	110 - 112 T2 74,3	145 - 65 T2 8,0	445 - 440 T2 91,2	125 - 165 T2 9,9
Rendement de premier ordre	%	3,7 - 3,5 T2 3,35	3,7 - 3,5 T2 3,35	3,7 - 3,5 T2 3,35	3,7 - 3,5 T2 3,35	3,7 - 3,5 T2 3,35	4,05 - 3,6 T2 3,6	3,7 - 3,5 T2 3,35	3,7 - 3,5 T2 3,35

Sources : JLL (marché locatif), BNP Paribas Real Estate (marché de l'investissement, marché locatif de Leipzig) ; présentation personnelle

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Cette publication est uniquement destinée à fournir des informations d'ordre général. Les informations contenues dans le rapport de marché reposent sur des sources accessibles au public que nous considérons fiables. Nous ne pouvons pas garantir l'exactitude ou l'exhaustivité des informations. Toutes les opinions exprimées représentent l'appréciation actuelle de l'auteur/des auteurs et ne reflètent pas obligatoirement l'opinion de KENSTONE. Les opinions exprimées dans cette publication peuvent changer sans avertissement préalable.

RÉPERTOIRE D'ÉDUCATION

	PAGE
ENVIRONNEMENT POLITIQUE ET ÉCONOMIQUE	
1. Produit intérieur brut	7
2. Facteurs de consommation	7
3. Évolution des prix	8
4. Marché du travail	8
5. Indicateurs de sentiment	9
6. Prévisions	9
MARCHÉ DES BUREAUX	
7. Développement de l'offre foncière	11
8. Développement de la vacance	11
9. Volume d'investissement et rendement de premier ordre	12
10. Taux d'occupation et loyer de base	12
MARCHÉ DE DÉTAIL	
11. Pouvoir d'achat et climat de consommation	14
12. Développement du chiffre d'affaires	14
13. Évolution du chiffre d'affaires des différents secteurs économiques	15
14. Volume d'investissement et évolution des prix	15
MARCHÉ HÔTELIER	
15. Nuitées et nombre de lits offerts	17
16. Développement des lits et des nuitées en comparaison	17
17. Volume et rendement des investissements	18
18. Indicateurs de résultats	18
MARCHÉ LOGISTIQUE	
19. Développement des transports	20
20. Développement commercial	20
21. Volume et rendement des investissements	21
22. Taux d'occupation et loyer de base	21
MARCHÉ DU LOGEMENT	
23. Propriété résidentielle (maisons occupées par leur propriétaire, condominiums)	23
24. Immeubles d'appartements	23
25. Perspectives du marché en 2022	24
MARCHÉ DES INVESTISSEMENTS	
26. Développement d'options d'investissement classiques	26
27. Conditions de financement	26
CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ	
28. Chiffres clés du marché 2019 - Q2 2021 marché des bureaux	27
29. Chiffres clés du marché 2019 - Q2 2021 marché de détail	27
30. Chiffres clés du marché 2019 - Q2 2021– Q2 2021 marché hôtelier	28
31. Chiffres clés du marché 2019 - Q2 2021 marché logistique	28



INTERLOCUTEURS

KENSTONE GmbH

REAL ESTATE VALUERS

www.kenstone.de

Dr. Michael Brandl

Directeur

KENSTONE GmbH

Real Estate Valuers

Leopoldstr. 230

80807 München

Téléphone +49 (0) 89.3564-2456

Télécopie +49 (0) 89.3564-2231

michael.brandl@kenstone.de

Martinus Kurth

Directeur

KENSTONE GmbH

Real Estate Valuers

Lützowplatz 4

10785 Berlin

Téléphone +49 (0) 30.26 53-2070

Télécopie +49 (0) 30.26 53-2073

martinus.kurth@kenstone.de