FLASH INVEST

Investissement en France







Une rentrée tambour battant!

- 20,5 milliards d'euros ont été investis au 1^{er} octobre 2019 : un volume en hausse de 16% d'une année sur l'autre.
- La bonne tenue des marchés locatifs tant sur le segment des bureaux que de la logistique (demande placée dynamique et taux de vacance maitrisés) alimente l'appétit des investisseurs. Les acteurs étrangers apprécient également une conjoncture économique française qui semble mieux résister au ralentissement mondial.
- Le volume annuel à fin d'année est donc bien orienté et pourrait dépasser les 30 milliards d'euros, voire plus...



Analyse des transactions

- 20,5 milliards d'euros ont été investis depuis le début de l'année, par l'intermédiaire de 473 opérations. Ce nombre est en baisse de 13% par rapport à la même période en 2018.
- 17 transactions d'un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros représentent 41% du volume investi, contre 33% en 2018 à période comparable. Les grandes transactions continuent donc de porter le marché de l'investissement immobilier en France.
- 78% des montants engagés ont porté sur des actifs en Ile-de-France, contre 18% en province et 4% à travers des portefeuilles nationaux.

NOMBRE DE TRANSACTIONS

(Bureaux, Commerces, Entrepôts, Locaux d'activité, France)

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	> 200M€	Total
Au 01/10/19	386	41	29	17	473
Au 01/10/18	455	38	31	17	541
2018	681	71	52	33	837
2017	641	67	44	18	770

ANALYSE DES TRANSACTIONS

(% en valeur, Bureaux, Commerces, Entrepôts, Locaux d'activité, France)

	1-50M€	50-100M€	100-200M€	> 200M€
Au 01/10/19	27%	13%	19%	41%
Au 01/10/18	29%	14%	24%	33%
2018	24%	15%	21%	39%
2017	25%	17%	23%	35%



Typologies d'actifs

- Bureaux (76%): La Défense revient en force avec des transactions d'envergure comme « Eqho » acquis par le sud-coréen NH INVESTMENT auprès d'ICADE, ou la « Tour W » achetée par ARES MANAGEMENT avec AEW pour vendeur. Lyon se signale également avec une transaction de premier ordre, la tour « To Lyon » cédé par VINCI IMMOBILIER à APICIL, illustrant la montée en puissance des métropoles régionales.
- Commerces (13%): le commerce retrouve un poids équivalent à 2018, avec deux grandes transactions: le « Passage du Havre » acquis par AXA IM auprès d'EUROCOMMERCIAL PROPERTIES et trois immeubles au 12-14-18 avenue Montaigne vendus à UBS par BLACKSTONE.
- Industriel (11%): les grandes manœuvres en logistique accroissent le volume d'investissement avec notamment la vente d'un portefeuille de 10 entrepôts détenus par PATRIZIA à BLACKSTONE.

VOLUMES INVESTIS EN FRANCE

(Bureaux, Commerces, Entrepôts et Locaux d'activité, Mds €)

	Bureaux	Commerces	Industriel*	Total
Au 01/10/19	15,5	2,6	2,4	20,5
Au 01/10/18	13,1	2,4	2,2	17,7
2018	23,4	4,7	4,1	32,2
2017	19,8	4,2	3,8	27,8



Acteurs

- La part des acquisitions réalisées par des investisseurs français s'établit à 44% au 1^{er} Octobre 2019 (contre 57% en 2018 et 61% en 2017). Les investisseurs étrangers deviennent majoritaires; ils se sont concentrées sur le marché en Ile-de-France.
- Avec 9,3 milliards d'euros investis, les fonds d'investissement sont les plus actifs. Ils se positionnent devant les OPCI/ SCPI (3,5 milliards) et les compagnies d'assurances / établissements bancaires.

FLASH INVEST

Investissement en France

1er Octobre 2019

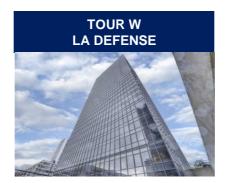


PRINCIPALES TRANSACTIONS INVESTISSEMENT (OCTOBRE 2019)



49% de l'actif (79 000 m²) Vendeur : ICADE

Acquéreur : NH INVESTMENT



38 100 m² de bureaux **Vendeur** : AEW

Acquéreur : ARES MANAGEMENT



23 400 m² de commerces **Vendeur** : EUROCOMMERCIAL

PROPERTIES Acquéreur : AXA IM

TO LYON LYON 03

66 000 m 2 de bureaux **Vendeur** : VINCI IMMOBILIER

Acquéreur : APICIL



3 boutiques de luxe **Vendeur** : BLACKSTONE **Acquéreur** : UBS AM

PORTEFEUILLE D'ACTIFS LOGISTIQUES



362 720 m² d'actifs logistiques Vendeur : PATRIZIA Acquéreur : BLACKSTONE

EVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME TAUX PRIME - FRANCE

	3eme Trimestre 2019
Bureaux - QCA	3,00%
Bureaux - La Défense	4,00%
Bureaux - Lyon	3,70%
Commerces de centre-ville - Paris	2,50%
Centres commerciaux	3,50%
Retail park	4,50%
Logistique	4,25%

Cushman & Wakefield 21 rue Balzac 75008 PARIS

Pour plus d'information, contactez :

Nils VINCK, MRICS Head of Capital Markets France Tel: +33 (0)1 86 46 10 19 nils.vinck@cushwake.com Magali MARTON, MRICS Head of Research France Tel: +33 (0)1 86 46 10 95 magali.marton@cushwake.com © 2019 Cushman & Wakefield. Tous droits réservés.. Ce document est non contractuel. Les informations qui y figurent sont fondées sur des éléments que nous pensons être fiables. Par conséquent, Cushman & Wakefield ne saurait être tenu pour responsable en cas d'erreur ou inexactitude survenue sur tout ou partie de son contenu. La représentation, reproduction ou traduction intégrale ou partielle de ce document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.