

Marché immobilier

Evolution 2020 -> 2030

Introduction

L'immobilier en 2020

- Constat
- Les alternatives
- Où investir?

L'immobilier en 2030

- Evolution
- Perspectives
- Le secteur résidentiel
- Le secteur des bureaux
- Le secteur du retail

Aujourd'hui, le plus grand défi pour le monde de l'immobilier en Europe, est de **planifier** et de **construire des immeubles pour l'être humain** et les générations suivantes.

Beaucoup d'investisseurs immobiliers sont prêts à sacrifier un certain rendement pour un risque moindre et une **stabilité dans le temps**.

L'immobilier longtemps **considéré** comme un simple actif financier, s'apprécie aujourd'hui davantage **comme à un produit voire même comme un service**.

1. L'immobilier en 2020

Constat

- Les investisseurs cherchent du **rendement** ;
- L'**immobilier résidentiel**, actuellement sous-évalué, prend une place de plus en plus importante parce qu'il donne des **rendements stables à long terme** ;
- Les investisseurs institutionnels présentent toujours une forte préférence pour les bureaux dans les villes européennes et pour le retail dans les centres-villes ;

→ L'occasion de **construire un portefeuille immobilier intégrant une composante résidentielle** n'a jamais été aussi bonne que maintenant.

1. L'immobilier en 2020

Les alternatives ?

- Les soins de santé ;
- Les loisirs ;
- Le logement ;

→ Offrent les meilleures perspectives d'investissement immobilier.

→ Sont en phase avec les tendances démographiques à long terme.

On observe un transfert de capitaux vers ces secteurs, ce qui reflète l'idée que **l'immobilier devient un service plutôt que simplement un bâtiment.**

Les investisseurs doivent par contre être prudents, car il y a une propension à sous-estimer le **risque opérationnel**, en tombant amoureux du rendement.

Des entreprises comme WeWork ont révolutionné le marché : ils n'ont pas de locataires, ils ont des membres ...

Où investir ?

L'**Allemagne** est de loin la destination la plus populaire en Europe aujourd'hui.

Après le Brexit, le volume d'investissements n'est plus que de 20% inférieur à celui du Royaume-Uni. Les villes allemandes occupaient les premières places pour les perspectives d'investissement dans les classements des villes émergentes en 2019.

- Les **capitales européennes** restent le premier choix de la majorité des investisseurs privés et institutionnels.
- Choisir un **emplacement de premier choix** dans un marché suffisamment dynamique.
- **Envisager les villes secondaires.**

2. L'immobilier en 2030

Evolution

Les innovations dans les domaines de l'énergie, de la technologie, de la science et de l'alimentation auront un énorme impact au cours des 15 prochaines années.

Le secteur immobilier va s'engager beaucoup plus dans les changements socio-démographiques - **les soins de santé, les loisirs, le logement** par opposition aux commerces, aux bureaux et à l'industrie.

La **tendance au mieux-être** - mieux-vivre/mieux-manger/mieux-travailler/mieux-consommer - deviendra de plus en plus importante dans la façon dont nous planifions et établissons un nouveau développement immobilier.

→ **Développer des projets mixtes intégrant plusieurs composantes : vivre, travailler, manger, consommer, bouger,...**

2. L'immobilier en 2030

Perspectives

Tendances

- L'économie collaborative / de partage
- Technologie / gestion des données
- Urbanisation : maisons intelligentes, bureaux intelligents, villes intelligentes,...

En 2030...

- L'immobilier comme une industrie **centrée sur l'humain**
- Transfert de valeur vers la gestion opérationnelle de l'immobilier
- Plus **d'intégration des secteurs** de l'immobilier
- Structures de propriété / de gestion simplifiées
- **La santé, le bien-être et la durabilité fusionnent en tant que moteur pour le développement immobilier**

2. L'immobilier en 2030

Vivre | Secteur résidentiel



Tendances

- L'attrait des villes
- Changements dans l'équilibre vie / travail
- Moins de propriétaires de voitures
- Population vieillissante

En 2030...

- Densité plus élevée
- Des environnements urbains plus vivants et dynamiques, combinant le travail, les loisirs et la famille
- Immeubles partagés, augmentation du marché de la location
- Soins de santé, services d'assistance,...

→ Tout est une question d'infrastructures permettant d'être ensemble, de vivre ensemble, de travailler ensemble,...

Il y a une opportunité unique de créer les villes de demain et un immobilier 2.0.

2. L'immobilier en 2030

Travailler | Secteur des bureaux



Tendances

- Connectivité
- Bureaux partagés
- Intelligence artificielle, réalité augmentée et virtuelle

En 2030...

- Utilisation « sur-demande », baux simplifiés
- Bureaux « satellites » localisés
- Moins de bâtiments à un seul locataire, les besoins des entreprises évoluant
- Standardisation des bureaux partagés et offre étendue de services

Plus de collaborateurs travailleront à la maison ou dans des espaces de co-working pour des raisons de flexibilité.

Les entreprises auront besoin de moins d'espace et **cela changera fondamentalement la nature des bureaux.**

Profiter | Secteur du retail et de la logistique



Tendances

- E-commerce
- Amélioration de l'expérience client axée sur la technologie
- Drones, impression 3D, réalité augmentée/virtuelle,...

En 2030...

- Des centres commerciaux en tant qu'**espaces de vie communautaires et multidimensionnels** qui répondent aux besoins plus larges de la société en matière de style de vie
- Nouvelle classe d'actifs : entrepôts urbains

