

LE MARCHÉ EUROPÉEN DE LA LOGISTIQUE DEMEURE RÉSILIENT, AVEC 27 MILLIONS DE M² COMMERCIALISÉS ET 56 MILLIARDS D'EUROS INVESTIS EN 2022

- Le marché de la logistique en Europe a bien résisté en 2022 malgré un environnement politique et économique incertain. Les faibles taux de vacance et la disponibilité limitée du foncier continuent de tirer les loyers à la hausse, un effet amplifié par les coûts de construction.
- Les perspectives de hausse des loyers restent attractives pour les investisseurs. En conséquence, le marché de l'investissement a enregistré de solides volumes dans l'ensemble de l'Europe malgré un ralentissement observé fin 2022 suite à l'ajustement des taux directeurs.

Le marché de la logistique fait preuve d'une bonne résistance malgré le ralentissement économique

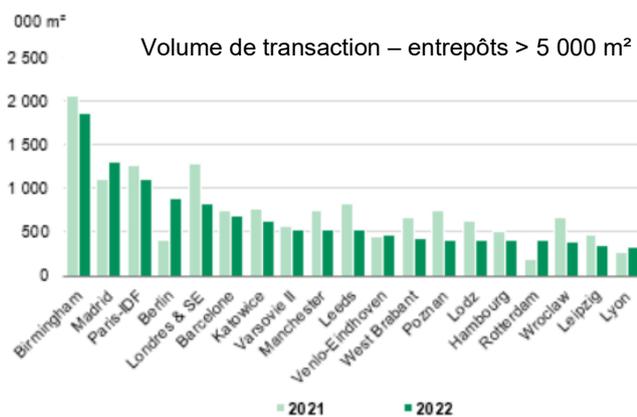
Le marché de la logistique, avec 27 millions de m² commercialisés, a reculé de 10 % sur les six principaux marchés européens, tout en restant à un niveau supérieur à sa moyenne sur 5 ans. Ce volume est plutôt satisfaisant comparé au résultat exceptionnel enregistré en 2021.

« La croissance économique en 2022 a été suffisante pour soutenir les marchés locatifs. Ainsi, le volume de transactions a diminué dans certains pays, mais pas partout. La demande exprimée est en hausse, dopée par la recherche de gains d'efficacité de la part des locataires. Le changement structurel des modes de consommation continue de soutenir l'évolution du e-commerce et perpétue le besoin d'espaces logistiques. L'équilibre du marché dans les régions où le taux de vacance est nettement inférieur à la moyenne européenne de 4 %, dépendra des délais de construction et de la disponibilité des terrains. Les nouveaux projets restent insuffisants pour répondre à la demande, avec peu de projets spéculatifs en cours » commente Craig Maguire, Responsable Logistique en Europe de BNP Paribas Real Estate.

Volume de transaction – 6 pays*



*France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Espagne, Royaume-Uni



En Allemagne, le marché de la logistique a été particulièrement dynamique en 2022, juste en dessous de la barre des 8 millions m² et bien au-dessus de la moyenne de 6 millions m² constatée entre 2017 et 2020. Le ralentissement de la dynamique au second semestre s'explique essentiellement par un manque d'offre qui devient de plus en plus manifeste dans les marchés secondaires. L'augmentation des coûts de construction a entraîné une hausse significative des loyers à Hambourg, Munich et Cologne.



Le marché utilisateurs au Royaume-Uni s'est contracté de 19 % en 2022 mais a conservé une solide dynamique après les volumes exceptionnels enregistrés l'an dernier. Le volume des transactions a atteint 4,9 millions de m², alimenté par la croissance structurelle du e-commerce et de la nécessité d'optimiser les circuits de distribution. La pénurie aiguë d'entrepôts neufs stimule la forte croissance des loyers.

En Pologne, le volume de transactions a diminué de 21 % mais a néanmoins atteint 4,5 millions de m² en 2022, soit le deuxième volume le plus élevé jamais enregistré. Le marché est resté dynamique mais a commencé à s'essouffler au second semestre. Les faibles taux de vacance et la hausse des coûts ont exercé une pression sur les loyers. Les loyers 'prime' ont fortement augmenté dans les principaux pôles logistiques, passant de 41-44 €/m² à 49-59 €/m². À Varsovie, le loyer 'prime' a bondi à 117 €/m².

En France, le volume de transactions n'a baissé que de 13 % pour atteindre 3,9 millions de m² en 2022. La forte demande de grands entrepôts a donné un coup de pouce supplémentaire au marché début 2022, bien que l'activité ait été plus modérée au second semestre. L'offre demeure rare sur la plupart des marchés, et le taux de vacance a atteint son niveau le plus bas jamais observé en France à moins de 3 %. La demande pour des immeubles de grande qualité reste forte, ce qui implique des perspectives d'augmentation des loyers dans les emplacements 'prime'.

Aux Pays-Bas, le volume de transactions a augmenté de 3 % pour atteindre 3,6 millions de m² en 2022. Le marché fait preuve d'une belle résistance malgré les restrictions imposées aux nouveaux projets. Dès lors, le marché des entrepôts neufs se resserre et les locataires se tournent vers des sites existants de bonne qualité. La vigueur de la demande et la rareté de l'offre continuent d'exercer une pression haussière sur les loyers.

En Espagne, le volume de transactions a augmenté de 8 % à 2,3 millions de m². Le marché a de nouveau enregistré un volume record de transactions en 2022 et s'est montré l'un des plus performants en Europe. L'activité a été stimulée par le e-commerce et la distribution alimentaire. Le faible taux de vacance crée des conditions favorables à l'augmentation des loyers.

Les volumes d'investissement dans l'industrie et la logistique ont atteint le deuxième niveau le plus élevé jamais observé malgré un net ralentissement du marché

Les volumes d'investissement ont diminué de 19 % en 2022 mais ont néanmoins atteint 56 milliards d'euros, ce qui est supérieur de près de 15 milliards d'euros à la moyenne annuelle enregistrée entre 2017 et 2020.

« Après 5 ans marqués par des volumes d'investissement exceptionnels, le marché continue d'attirer des acheteurs. Toutefois, le marché de l'investissement est confronté à une pénurie croissante d'offre, ainsi qu'au contexte macroéconomique et financier mouvementé en 2022 », déclare Craig Maguire.

La normalisation de la politique monétaire mondiale a ramené les taux d'intérêt à leur niveau d'avant la crise financière en moins de six mois. La prime de risque a sensiblement diminué sous l'effet de la forte hausse des taux obligataires à 10 ans. Ce réajustement accéléré a créé un décalage de prix entre acheteurs et vendeurs, la logistique étant le plus exposé de tous les secteurs de l'immobilier. Le gel des investissements entraîne une décompression rapide des rendements sur ce segment.

Une nouvelle décompression pourrait encore intervenir, du moins jusqu'à ce que le relèvement des taux d'intérêt cesse, ce qui est attendu d'ici la mi-2023 par la plupart des prévisionnistes. La décompression des rendements des sites 'prime' pourrait avoir déjà eu lieu, mais pour les sites secondaires plus marginaux, les prix devraient rester soumis à d'intenses négociations en 2023.

Le marché **britannique** (14,4 milliards d'euros en 2022) a connu une forte baisse (-32 %), soit plus d'un tiers par rapport à 2021. Cette baisse s'explique par l'échec des négociations et le retrait du marché d'un certain nombre d'opérations. Le rendement 'prime' a diminué de 175 pb en 2022.

En **Allemagne**, le volume d'investissement a atteint un niveau historique (10,1 milliards d'euros), soutenu au premier trimestre par des opérations de grande envergure. Le rendement 'prime' a baissé de 85 pb en 2022, avec une nouvelle décompression attendue en 2023.

En **France**, la forte dynamique du marché s'est traduite par une baisse de seulement 6 % à 6,4 milliards d'euros. Le taux des rendement 'prime' dans le segment de la logistique a diminué de 60 pb à 3,80 % en 2022 et devrait encore baisser en 2023.

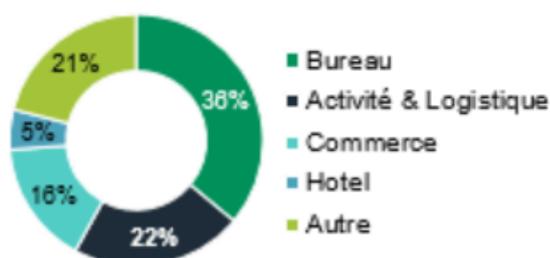
Aux **Pays-Bas**, l'activité a été soutenue la majeure partie de l'année jusqu'au quatrième trimestre, où elle a subi un coup d'arrêt. Compte tenu de la vigueur de la demande, l'ajustement des rendements pourrait contribuer à une hausse des volumes investis au premier semestre 2023.

L'Italie a également enregistré un volume record l'an dernier avec une hausse de 28 %, en raison d'opérations de portefeuille. Le rendement 'prime' a baissé de 40 pb pour atteindre 4,4 %.

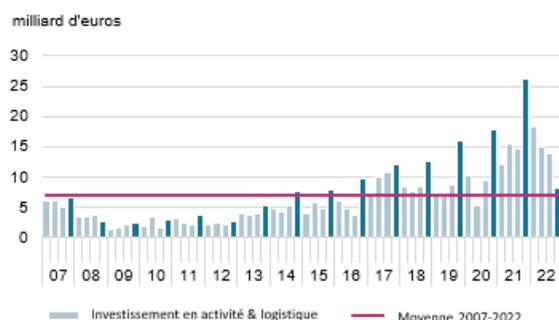
En **Espagne**, le volume des investissements a baissé de 40 % en 2022 mais reste supérieur à la moyenne sur 5 ans. Le recul du marché au quatrième trimestre a induit une diminution de 95 pb du rendement des grands entrepôts 'prime' en 2022.

En **Pologne**, après un volume record l'an dernier, l'activité a ralenti de 16 % en 2022. Le marché s'est établi à 1,8 milliard d'euros, autour du niveau annuel moyen enregistré depuis 2017.

Répartition des volumes investis par typologie d'actifs



Investissement en activité & logistique



A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 4 500 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans 23 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Acteur engagé de la ville durable, BNP Paribas Real Estate a pour ambition d'impulser la transition vers un immobilier plus durable: bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être. Pour y parvenir l'entreprise a défini une politique RSE qui s'articule autour de quatre objectifs : augmenter la performance économique et d'usage des bâtiments de manière éthique et responsable ; intégrer une transition bas carbone et atténuer son empreinte environnementale ; assurer le développement, l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs ; être un acteur engagé du secteur de l'immobilier et développer des initiatives locales et partenariales.



Suivez-nous sur

#BEYONDBUILDINGS

Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com

L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87
presse.realestate@realestate.bnpparibas