JONES LANG LASALLE

Real value in a changing world

/pulse/

L'indice Jones Lang LaSalle de la logistique en Europe - Mars 2011

Un marché à multi-vitesse, qui gagne en dynamisme

Le marché de la logistique s'est fortement redressé en 2010 au niveau européen, soutenu par une reprise plus forte que prévu de l'économie (en particulier du commerce mondial) et par l'amélioration sensible des indices de confiance. Le second semestre a continué sur le même dynamisme, et ce malgré un affaiblissement des principaux indicateurs économiques et une incertitude croissante provoquée par la crise de la dette souveraine et la mise en œuvre de sévères mesures d'austérité dans un certain nombre de marchés.

Au global, l'année 2010 enregistre le plus haut niveau de commercialisation jamais atteint en Europe depuis 2000, avec 14,6 millions de m² placés, ce qui représente une hausse de 30% en un an. Le marché a été fortement dominé par des relocalisations avec une absorption nette par conséquent relativement faible. On note toutefois sur le dernier trimestre un retour des demandes d'extension alimentées par le développement du secteur des Commerces et de manière général par la croissance des pays de la communauté européenne.
Presque tous les marchés ont enregistré des volumes croissants de demande placée : le Royaume-Uni (+124%), la Russie (+102%), la République tchèque (+46%), la Pologne (+34%), l'Allemagne (+32%) et l'Espagne (+31%). La croissance a été plus modérée pour les Pays-Bas (+10%), l'Italie (+8%) et la Hongrie (+5%), tandis que la France et la Belgique ont été les seuls pays à avoir connu un repli de leur activité transactionnelle.

Malgré les bonnes performances locatives générales, l'optimisation des schémas logistiques a fait accroître le nombre d'offres de seconde main remises sur le marché. Les taux de vacance sont donc restés élevés pour les actifs secondaires, alors que l'approvisionnement du marché en locaux modernes s'érode dans la plupart des pays. Cette tendance devrait se poursuivre au cours de la première moitié de 2011. Une grande partie de ces espaces seront difficiles à relouer en raison de leurs spécifications de construction et / ou de leurs emplacements qui ne répondent plus aux exigences des locataires. Par conséquent, les taux de vacance resteront à des niveaux élevés en Europe jusqu'à ce que les entrepôts obsolètes soient retirés du marché.

Qui plus est, les développements spéculatifs sont encore très restreints compte tenu des difficultés persistantes de financement, et les quelques développeurs, qui pourraient construire en fonds propres, sont toujours dans la crainte du risque locatif. Néanmoins, les volumes livrés continuent d'augmenter : +30% au second semestre 2010 par rapport au premier semestre, en raison de l'activité soutenue des clés en main. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années. Par ailleurs, la diminution de l'offre neuve combinée à l'assouplissement des financements devrait encourager le retour des investissements en VEFA et des lancements spéculatifs d'opérations en 2011.

La demande locative devrait, quant à elle, rester vigoureuse au cours des premiers mois. Toutefois, une grande partie des mouvements se sont déjà opérées en 2010, et il est peu probable que le niveau des commercialisations augmente à nouveau cette année. A part quelques extensions, la majorité de la demande devrait être motivée par des locations et par l'optimisation des réseaux en cours. Précisons également que, compte tenu du retour des incertitudes économiques, l'Allemagne et le Royaume-Uni ont commencé à enregistrer fin 2010 un ralentissement de leur activité locative.

Les loyers prime de présentation sont restés globalement stables pour la majorité des marchés sur la seconde partie de l'année. Toutefois quelques baisses ont été enregistrées au 4ème trimestre à Bruxelles (-9,1%), Madrid (-8,3%), Barcelone (-6,7%), et Munich (-4,8%). Par conséquence, l'indice Jones Lang LaSalle des loyers en Europe a enregistré une baisse trimestrielle inattendue au 4T 2010 (-1,0%). Malgré cela, le fléchissement des loyers a continué à décélérer.
Compte tenu du manque d'offres de qualité disponibles sur le marché, les « fenêtres d'opportunité » devraient se fermer progressivement pour les meilleurs produits engendrant une légère croissance des valeurs locatives au cours de l'année 2011 dans la plupart des marchés. Qui plus est, les mesures d'accompagnement ont commencé à s'amoindrir pour ce type de biens, devenus rares.

Sur le plan des investissements, l'amélioration des fondamentaux et la confiance accrue des investisseurs ont permis au marché d'enregistrer une forte progression en 2010. Toutefois, comme prévu, moins d'actifs industriels ont été échangés au second semestre en raison d'une offre limitée de produits « core » à céder. Au total, les volumes investis ont représenté 8 milliards d'euros en 2010, soit +28% en un an (versus +45% pour l'ensemble des investissements en immobilier commercial). Le Royaume-Uni, l'Allemagne, et la Norvège sont les trois pays ayant enregistré le plus grand nombre d'investissements, avec pour les deux premiers plus d'1 milliard d'euros investis respectivement en immobilier logistique. La France, quant à elle, a vu ses engagements progresser de 63% en un an.
L'intérêt des investisseurs en 2010 pour un nombre relativement restreint de biens disponibles haut de gamme a conduit à la compression des taux de rendement à travers l'Europe au second semestre, une contraction toutefois plus limitée que celles enregistrées précédemment. La moyenne des taux de rendement prime logistique en Europe s'établit à 7,50% à fin 2010, en ligne avec la moyenne historique de long terme (rendement moyen sur 10 ans). Cette dernière accuse ainsi une baisse de 20 pdb en un semestre, de -50 pdb en un an (Paris, - 90 pdb en un an).
L'intérêt des investisseurs pour les produits haut de gamme devrait se maintenir en 2011, conduisant probablement à de nouvelles corrections de taux.

Indicateurs clés en Europe – 4ème trimestre 2010 (fin décembre)

	Loyer prime €/m²/an	Evolution trimestrielle	Taux de rendement prime (%)	Evolution trimestrielle
Europe de l'Ouest				
Allemagne - Munich	59 - 72	↘	7,00 - 8,00	↘
Allemagne - Hambourg	30 - 64	→	6,90 - 7,90	↘
Belgique - Bruxelles	45 - 50	↘	7,00 - 7,50	→
France - Paris	48 - 53	→	7,00	↘
France - Lyon	42 - 48	→	7,20	→
Pays-Bas - Amsterdam	92	→	6,70 - 7,20	↘
Pays-Bas - Rotterdam	61	→	6,80 - 7,30	↘
Europe du Sud				
Espagne - Madrid	48 - 66	↘	8,00	→
Italie - Milan	50-55	→	7,50 - 7,70	→
Portugal - Lisbonne	48	→	8,00	→
Royaume-Uni & Irlande				
Irlande - Dublin	80	→	8,50	→
Royaume-Uni - Londres	157	↗	6,25	↘
Pays Nordiques				
Finlande - Helsinki	96	→	7,40	→
Suède - Stockholm	97	↗	6,75-7,25	→
Europe de l'Est				
Hongrie - Budapest	43 - 60	→	9,00-9,25	→
Pologne - Varsovie	30 - 66	→	8,25	↘
République Tchèque - Prague	45 - 51	→	8,25	↘
Russie - Moscou	78 - 86	↗	11, 50	↘
Turquie - Istanbul	60	→	9,00	→

Source : Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Bureaux Jones Lang LaSalle France

Paris
40-42, rue La Boétie
75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 40 55 15 15
Fax : +33 (0)1 46 22 28 28

La Défense
Immeuble Le Berkeley
19-29, rue du Capitaine Guynemer
92903 Paris La Défense Cedex
Tél. : +33 (0)1 49 00 32 50
Fax : +33 (0)1 49 00 32 59

Saint-Denis
3, rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
Tél. : +33 (0)1 40 55 15 15
Fax : +33 (0)1 48 22 52 83

Le Plessis-Robinson
"La Boursidière"
BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
Tél. : +33 (0)1 40 55 15 15
Fax : +33 (0)1 46 01 06 37

Lyon
55, avenue Foch
69006 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 89 26 26
Fax : +33 (0)4 78 89 04 76

Contacts

Sophie Benaïnous
Responsable Etudes
Etudes & Recherche
Jones Lang LaSalle
Paris
+33 (0)1 40 55 85 15
sophie.benainous@eu.jll.com

Jean-Marie Guillet
Directeur National
Logistique
Jones Lang LaSalle
Lyon
+33 (0)4 78 89 26 26
jean-marie.guillet@eu.jll.com

Vincent Delattre
Directeur Investissement
Logistique
Jones Lang LaSalle
Lyon
+33 (0)4 78 89 26 26
vincent.delattre@eu.jll.com

Alexandra Tornow
Responsable Recherche
Europe Logistique
Jones Lang LaSalle
Hamburg
+49 (0)40 350011-339
alexandra.tornow@eu.jll.com

L'indice Jones Lang LaSalle de la logistique en Europe – Mars 2011
L'indice Jones Lang LaSalle de la logistique en Europe a pour but d'apporter un éclairage synthétique du marché de la logistique en Europe au travers d'indicateurs clés trimestriels.

www.joneslanglasalle.fr

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, inc. 2011 - Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.