Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

/pulse/

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

Des évolutions contrastées sur le marché européen

Alors que les perspectives économiques des premiers mois de l'année 2011 semblaient prometteuses, elles se sont nettement dégradées début juillet. Ainsi, les prévisions de nombreux pays européens ont été revues à la baisse. La croissance du PIB dans la zone euro, ainsi que dans l'Europe des 27 devrait atteindre 1,9% d'ici la fin de l'année. Les augmentations les plus significatives sont prévues en Allemagne (3,5%), en Suède (4,4%), et en Pologne (4,2%).
La demande des consommateurs européens est restée modérée. A la fin du 2ème trimestre 2011 la confiance des consommateurs s'est dégradée : hausse du chômage, faible croissance des salaires, augmentation du prix de l'énergie, et impact des mesures d'austérité.
Bien qu'en perte de vitesse, les exportations de la zone euro restent importantes. Au 1er trimestre 2011, la croissance des exportations de la zone euro avait augmenté de 1,8% d'un trimestre à l'autre, légèrement supérieure à celle du trimestre précédent (1,7%), soit une hausse annuelle de 9,7%.

Sur le plan immobilier, 4,6 millions de m² ont été commercialisés au 2ème trimestre 2011, soit une hausse de 31% en 3 mois, et ce malgré le ralentissement de la croissance économique. Ainsi, la performance du 1er semestre 2011 atteint 8,2 millions de m² (+22% en un an), soit le meilleur début d'année jamais enregistré depuis 2000.
Les hausses les plus importantes ont été enregistrées en Russie (+111%) et en Pologne (+100%), qui se placent derrière l'Allemagne, toujours en tête du classement. La République Tchèque, la France, les Pays-Bas, et, plus surprenant, l'Espagne ont également enregistré de fortes hausses de leurs commercialisations en 3 mois, alors que la performance belge a été moins importante. La Hongrie, l'Italie et le Royaume-Uni vont à contre-courant de cette tendance. Ce dernier d'ordinaire 2ème marché européen a enregistré sa plus mauvaise performance trimestrielle depuis mi-2009.
Globalement, la bonne activité du 1er semestre 2011 s'est expliquée par un important volume d'exportation. Or les attentes à la baisse de la croissance économique, conjuguées à une baisse de confiance des entreprises risquent de conduire à un ralentissement du marché locatif sur la seconde partie de l'année.

Le faible nombre de livraison, conjugué à un volume important de commercialisation a permis au stock vacant de se résorber. Positionné autour de 12% fin 2010, le taux de vacance s'est réduit à fin juin pour se positionner autour de 10% avec de fortes disparités selon les pays. En France, il se positionne autour de 7% à Marseille, 9% à Lille, 10% à Paris, et atteint 11,8% à Lyon.

Début juillet, 4,8 millions de m² d'entrepôts étaient en chantier. Les développements sont surtout le fait d'opérations clés-en-main, cependant nous anticipons un retour des développements spéculatifs au second semestre sur les pôles logistiques les plus établis.
Une nouvelle fois l'Allemagne est le marché le plus dynamique d'Europe au 2ème trimestre, avec le niveau le plus élevé de livraison. On observe cependant, des dynamiques contrastées selon les pays européens, et notamment la France où nous n'avons pas encore actée une nette reprise des projets.

Sur un an, l'indice Jones Lang LaSalle des loyers en Europe est en léger repli de 0,3%, un niveau moindre que les baisses annuelles enregistrées au 1er trimestre 2011 (-1%) et au 4ème trimestre 2010 (-2%). Certaines villes européennes enregistrent encore des hausses de leurs loyers (Moscou, Varsovie, Prague et Londres notamment), avec des évolutions comprises entre 2 et 23% ; d'autres les voient diminuer (Barcelone, Bruxelles, Budapest, Dublin, ou encore Paris et Lyon) avec des baisses comprises entre 2 et 12%.
Enfin en Europe Centrale et de l'Est, les perspectives de croissance des valeurs sont estimées à 6% pour 2011, et 1,9% par an sur les 5 prochaines années, alors que dans l'Ouest de l'Europe, elles devraient rester inchangées d'ici la fin de l'année, puis augmenter d'1,2% par an.

Côté investissement, les volumes engagés se sont nettement ralentis (-20% en 3 mois) pour s'établir à 1,9 milliard d'euros au 2ème trimestre 2011. Ce ralentissement est majoritairement due à un manque de produits prime – qui ont toujours la préférence des utilisateurs – et plus particulièrement dans les marchés « core » de l'Europe de l'Ouest. Ce marché est une fois de plus mené par le Royaume-Uni (29% des volumes investis) avec 530 millions d'euros, suivi par la Suède et l'Allemagne (respectivement 313 et 230 millions d'euros). Quant à la France, à peine 183 millions d'euros ont été investis sur les 6 premiers mois de l'année (-19% en un an).
Après 7 trimestres consécutifs de compression, le taux de rendement « prime » logistique en Europe reste stable à 7,40% au 2ème trimestre (-10 pbs en dessous de la moyenne sur 10 ans). En France, le manque d'actifs de classe A a contribué au tassement du taux de rendement « prime » qui se situe actuellement autour de 7%. Il pourrait, vraisemblablement descendre sous le seuil des 7% pour les meilleurs actifs d'ici la fin de l'année.
La compression des taux devrait se poursuivre dans la plupart des marchés européens en 2011 en raison de la forte concurrence entre les investisseurs pour les meilleurs actifs, quoiqu'à un rythme moins soutenu.

Indicateurs clés en Europe – 2ème trimestre 2011 (fin juin)

	Loyer prime €/m²/an	Evolution trimestrielle	Taux de rendement prime (%)	Evolution trimestrielle
Europe de l'Ouest				
Allemagne - Munich	61 - 72	↗	6,85 - 7,85	↘
Allemagne - Hambourg	30 - 65	→	6,75 - 7,75	↘
Belgique - Bruxelles	45 - 50	→	7,00 - 7,50	→
France - Paris	47 - 52	↘	7,00	→
France - Lyon	42 - 46	↘	7,20	→
Pays-Bas - Amsterdam	92	→	6,70 - 7,20	→
Pays-Bas - Rotterdam	61	→	6,80 - 7,30	→
Europe du Sud				
Espagne - Madrid	48 - 64	↘	8,00	→
Italie - Milan	50 - 55	→	7,40 - 7,60	→
Portugal - Lisbonne	42	↘	8,00	→
Royaume-Uni & Irlande				
Irlande - Dublin	67	↘	8,50 - 9,50	↗
Royaume-Uni - Londres	155	↗	6,25	→
Pays Nordiques				
Finlande - Helsinki	96	→	7,25	↘
Suède - Stockholm	96	↘	6,75-7,25	→
Europe de l'Est				
Hongrie - Budapest	43 - 60	→	9,00 - 9,25	→
Pologne - Varsovie	32 - 70	→	8,00	↘
République Tchèque - Prague	46 - 54	↗	8,00 - 8,25	→
Russie - Moscou	86 - 93	↗	11,00 - 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

Manuela Moura
Consultante
Etudes & Recherche
Jones Lang LaSalle
Paris
+33 (0)1 40 55 85 73
manuela.moura@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 – Septembre 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.