

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Répartition du commerce de détail en ville : l'approche « Best and the Rest » s'élargit et dépend désormais de l'utilisation de données – Redevco

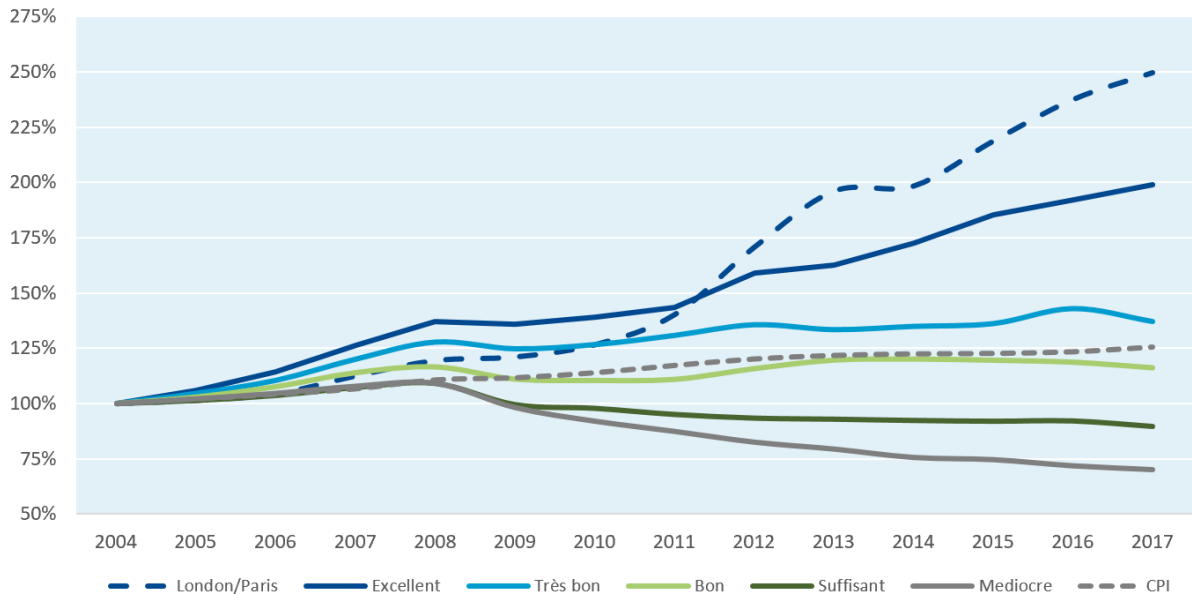
- Le décalage entre les villes européennes les plus attrayantes en matière d'investissement immobilier commercial et les autres se creuse à un rythme accéléré.
- La modélisation innovante des données associée à l'évolution rapide du marché devient plus importante.
- Le modèle « City Attractiveness » (ou Attractivité des villes) de Redevco repère les dynamiques et tendances du marché du détail. Ce modèle prend les points suivants en compte :
 - Une attention axée sur les villes en elles-mêmes plutôt que sur les pays
 - Le volume des ventes en ligne comme indicateur en termes de demande de locaux commerciaux
 - Le rythme de croissance économique de la ville

Cannes, le 15 novembre – Le grand décalage entre les villes européennes les plus attrayantes en matière d'investissement immobilier commercial et les autres villes se creuse rapidement. D'après les dernières études menées par Redevco, le succès d'une bonne gestion de ces failles de marchés peu fiables repose aujourd'hui largement sur une interprétation éclairée de sources de données non traditionnelles.

Seuls les principaux marchés du détail de Londres et Paris et d'autres villes européennes notés comme « Excellents » par le modèle d'étude « City Attractiveness » sur les investissements en immobilier commercial ont montré en moyenne une croissance des loyers l'année dernière, tous les autres centres de catégories inférieures ayant baissé.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Index de développement des loyers les plus élevés (2004 = 100) en fonction du niveau de « City Attractiveness »

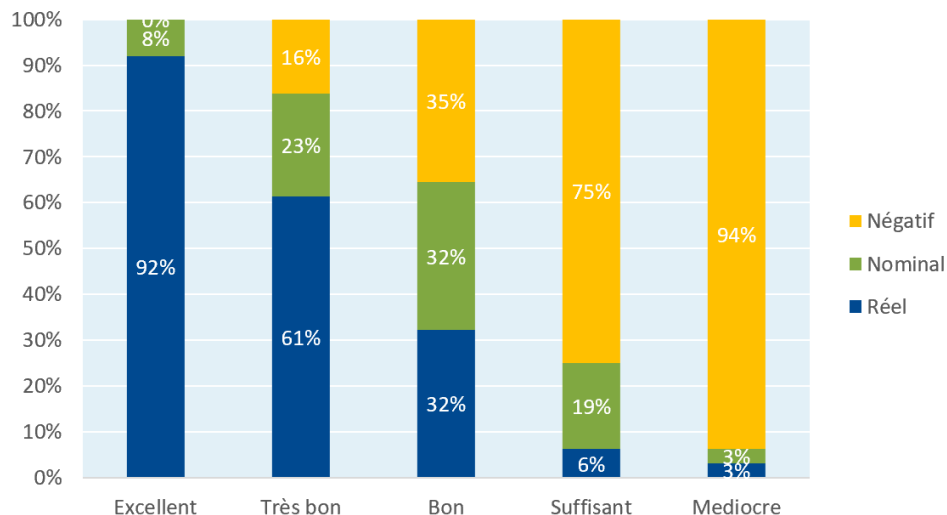


La croissance économique européenne est très dynamique et l'inflation devrait atteindre 2,0 % dans les prochaines années. Parallèlement, l'urbanisation et le changement de comportement des consommateurs, dû en partie au commerce en ligne, imposent aux détaillants de revoir et adapter leurs modèles commerciaux. Le choix d'un bon emplacement devient donc encore plus important. Pour réussir commercialement et donc réussir son investissement, il est absolument essentiel d'être en mesure d'identifier ces villes, et leurs quartiers, aptes à bénéficier de ces tendances socio-économiques.

Bart Vink, responsable Recherche & Stratégie chez Redevco : « Qu'une ville soit aujourd'hui du « bon côté » ne signifie pas qu'elle le sera demain. Les changements structurels au sein du paysage commercial forcent à revoir toutes les destinations de shopping, et accélèrent l'évolution de l'immobilier commercial où seuls les mieux préparés continueront à prospérer aux dépens des plus faibles. »

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Part des villes avec une croissance des loyers réelle, nominale et négative (2004-2017)



Une modélisation innovante des données associée à une évolution rapide du marché

Le modèle « City Attractiveness » de Redevco repère les dynamiques et tendances du marché du détail à l'aide de 19 indicateurs différents, dont des facteurs subjectifs devenant toujours plus importants, tels que le nombre d'attractions touristiques ou la présence de créateurs en centre-ville.

En évaluant régulièrement l'influence relative de ces facteurs et en ajustant leur importance en fonction de l'évolution rapide du marché, Redevco a pu augmenter de manière significative la justesse de son modèle guidant la stratégie d'investissement de son portefeuille immobilier commercial pan européen de 7,4 milliards d'euros. Comment ce modèle de recherche s'est-il adapté à ces brèches de marché peu fiables détectées par Redevco ?

Une attention axée sur les villes en elles-mêmes plutôt que sur les pays

Auparavant, la note attribuée à une ville était largement liée à la performance économique du pays dans lequel elle est située et donc davantage à sa position en Europe dans son ensemble. Aujourd'hui, pour mieux rendre justice à la qualité des villes, leurs écarts par rapport au score moyen de leur pays est aussi pris en compte. Cela a permis aux villes les plus performantes de pays économiquement peu performants de bénéficier de cette nouvelle approche, contrairement aux villes moins performantes des pays économiquement plus performants.

Les villes principales de Suisse, d'Espagne, de France, de Hongrie, d'Italie, de Pologne et de Turquie en ont fortement bénéficié, alors que l'impact a été moindre en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Suède et au Royaume-Uni.

Le volume des ventes en ligne comme indicateur en termes de demande de locaux commerciaux

Le risque d'une offre excédentaire pesant toujours plus sur le secteur (le commerce de détail étant de plus en plus impacté par le commerce en ligne), Redevco a décidé d'inverser la base sur laquelle ce facteur est mesuré et de se baser désormais sur le volume de ventes en ligne au lieu d'utiliser des



RETAIL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

références traditionnelles – comme l’installation de prochains centres commerciaux par exemple. Dans des pays où la vente en ligne est très développée, comme le Royaume-Uni et l’Allemagne, le risque de déclin en besoins en locaux commerciaux augmente en raison de cette concurrence sévère soutenue.

La prise en compte du rythme de croissance économique de la ville

La pondération des indicateurs au sein du modèle « City Attractiveness » se base sur leur corrélation avec les loyers de locaux commerciaux les plus élevés et les niveaux de rendement les plus élevés. À un stade avancé d’un cycle de marché immobilier commercial, comme c’est le cas actuellement, le rythme de croissance économique de la ville est important pour soutenir le rendement des investissements. C’est la raison pour laquelle la pondération de ce facteur a été renforcée au sein du modèle. Ce facteur est ainsi beaucoup plus précis, avec une corrélation moyenne entre les niveaux de location et le score « City Attractiveness » passant de 0,700 à 0,770.

Bart Vink ajoute : « Se fier aux indicateurs traditionnels et à son intuition n’est plus une base solide en matière de stratégie d’investissement dans l’immobilier commercial en Europe. C’est l’une des nombreuses leçons que nous avons tirées de la grande crise financière il y a dix ans. Aujourd’hui, le niveau d’incertitude grimpe à nouveau. Le marché évolue si rapidement et les forces qui le façonnent – comme le commerce en ligne et l’urbanisation – sont si complexes à mesurer et évaluer que seule une approche approfondie et dynamique en matière de données permettra aux investisseurs de faire face à l’évolution radicale du marché qui s’annonce. »

FIN

A PROPOS DE REDEVCO:

Redevco est une société de gestion d’investissements immobiliers commerciaux, faisant partie du groupe COFRA Holding AG. Nous visons à créer des lieux uniques pour vivre, travailler et faire du shopping dans les destinations de commerce urbain les plus attrayantes d’Europe. Nos stratégies d’investissement spécialisées, notre connaissance de l’immobilier local et l’envergure de notre plate-forme paneuropéenne nous permettent de créer de la valeur tant pour nos clients locataires d’espaces commerciaux que pour nos clients investisseurs. Nos équipes d’experts achètent, reconvertissent, louent et gèrent des biens immobiliers, avec pour objectif d’adapter au mieux l’ensemble du portefeuille aux besoins de nos clients. Nous croyons fermement en des investissements à long terme alliant qualité et durabilité. Nous gérons 330 actifs avec une valeur totale du portefeuille estimée à 7,4 Milliards d’euros.

Pour plus d’informations, veuillez contacter :

Priscilla Tomaso
Directeur de la communication et RP
Redevco B.V.
Wibautstraat 224
1097 DN Amsterdam, Pays-Bas
Tél. : +31 20 599 6262
E-mail : priscilla.tomasoa@redevco.com
Site internet : www.redevco.com