

Real Estate to go

Habitation Europe

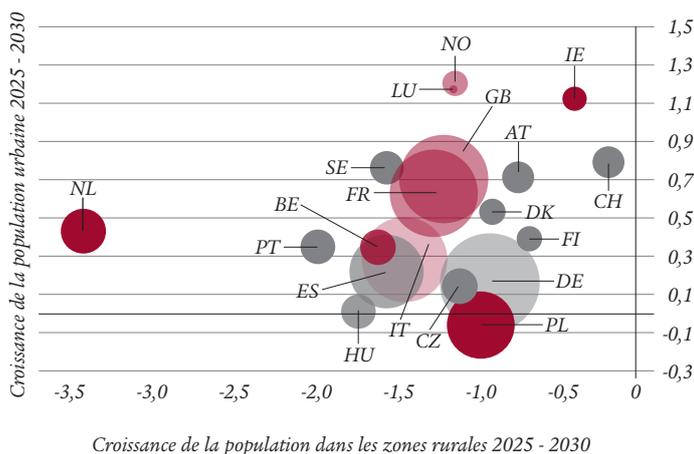
Édition 1 – Octobre 2019

Urbi... et urbi!

Urbanisation croissante

Les villes gagnent des habitants. Ces dernières années, la plupart des métropoles européennes ont joui d'une évolution démographique positive. Les zones rurales ont quant à elles perdu des habitants, les jeunes étant notamment nombreux à les quitter. En raison des opportunités économiques et sociales proposées par les villes, l'urbanisation devrait se poursuivre à long terme.

Evolution démographique dans les zones urbaines et rurales



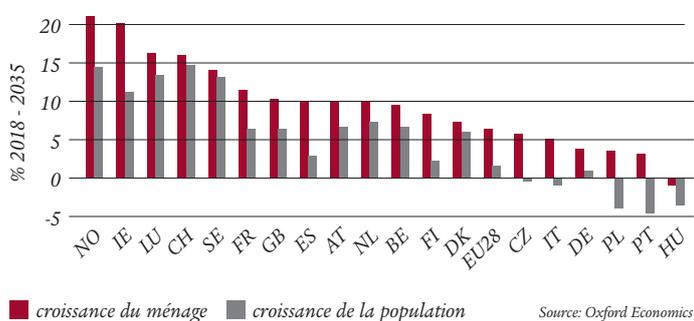
La taille du cercle correspond à la population

Source: Nations Unies

La hausse du nombre de ménages fait grimper la demande

Contrairement à ce que l'on pense peut-être, la demande en logement tient moins à l'importance de la population qu'au nombre de ménages. Dans les années à venir, la croissance du nombre de foyers dans tous les grands pays d'Europe sera supérieure à la croissance démographique. Même dans des pays connaissant une stagnation ou un repli démographique, le nombre de ces ménages va augmenter.

Prévisions de croissance démographique et de croissance des ménages 2018-2035



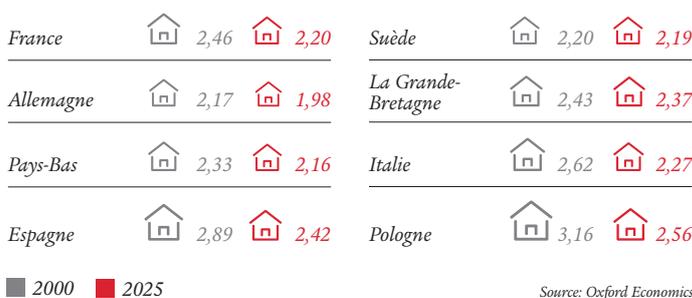
■ croissance des ménages ■ croissance de la population

Source: Oxford Economics

Progression des petits ménages

Les foyers sont toujours plus petits et mettent les marchés du logement sous pression. Une tendance que l'on retrouve dans tous les pays du Vieux Continent, à des degrés divers. Au total, entre 2007 et 2017, la taille moyenne des ménages y est passée de 2,41 à 2,26 personnes.

Taille moyenne du ménage (nombre de personnes)

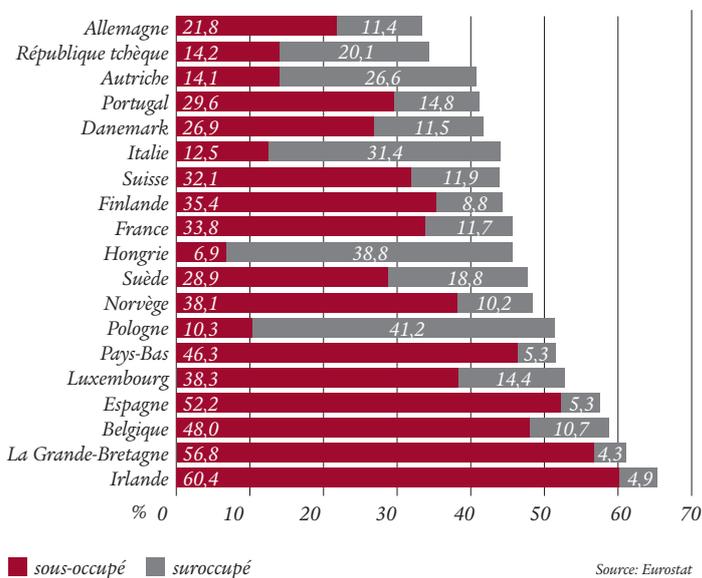


Source: Oxford Economics

Des logements bien mal occupés

Le parc existant ne correspond pas toujours aux besoins de la population actuelle. En Europe centrale, les appartements connaissent un phénomène d'occupation excessive, alors qu'en Europe occidentale, elle est insuffisante. En effet, les personnes ou couples âgés demeurent souvent dans leur domicile une fois leurs enfants partis, limitant l'espace habitable disponible en ville.

Part des personnes vivant dans un logement aux dimensions «inadaptées»



■ sous-occupé ■ suroccupé

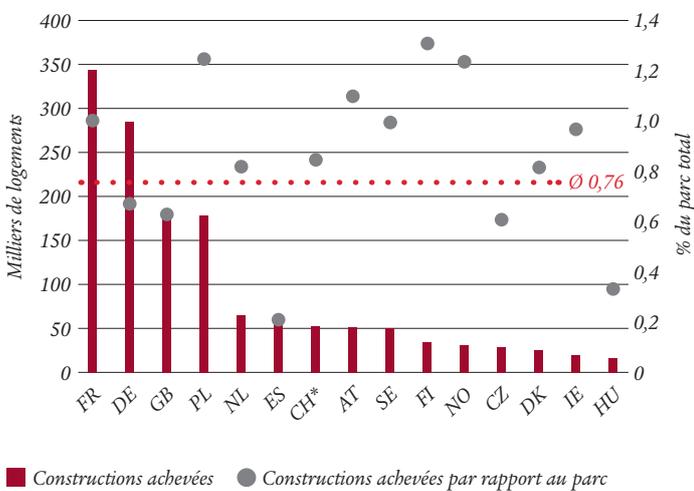
Source: Eurostat

Tout simplement pas assez

La demande largement supérieure à la construction

En raison de la rareté des logements, de la hausse des prix et de la faiblesse des taux, les marchés du logement ont repris le chemin de la «constructivité». Depuis quelques années, le volume de construction le plus élevé d'Europe se trouve en France, et non pas en Allemagne ou en Grande-Bretagne, pourtant plus peuplés. Malgré cette hausse, l'offre de (nouveaux) logements reste en deçà des besoins, notamment dans les zones urbaines

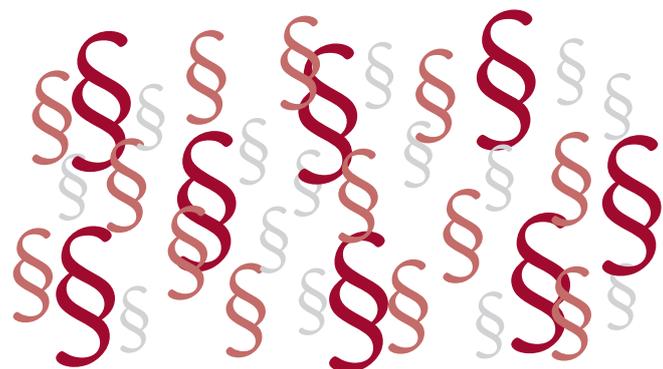
Constructions achevées en 2017



Source: Hyposat; *Les données pour la Suisse datent de 2016

Des réglementations synonymes de hausse des coûts de construction

La hausse des coûts de construction limite le nombre de réalisations. Principale raison à cette constante augmentation: la flambée des prix des terrains et des matériaux, ainsi que les coûts salariaux de la main-d'œuvre qualifiée. Autre facteur de coûts: la pléthore de réglementations en matière de construction. Ces dernières années en ont vu un flux constant, par exemple en vue d'atteindre les objectifs de protection climatique, d'amélioration de la protection incendie ou d'isolation acoustique des logements neufs. A l'heure actuelle, l'Allemagne compte environ 3300 normes devant être respectées par les maîtres d'ouvrage.



Croissance molle de la productivité dans le bâtiment

La forte activité de construction a conduit à une pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Accroître la productivité serait une possibilité pour compenser ce phénomène, mais dans ce secteur, elle évolue au ralenti. Selon des calculs de McKinsey, l'économie allemande dans son ensemble a gagné 1,32% de productivité sur les deux dernières décennies. Le secteur de la construction, à 0,26% par an, est clairement à la traîne.

Croissance de la productivité dans la construction en Allemagne depuis 1995

0,26 % p.a.

Source: McKinsey

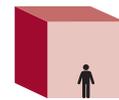
Micro-appartements – l'habitat de demain?

La hausse de la demande en logements flexibles et abordables plébiscite actuellement les micro-appartements. Une solution de logement aux micro-dimensions notamment prisée des célibataires, pendulaires, étudiants et jeunes diplômés. Il n'existe pas de définition standard du terme «micro-appartement». A Tokyo, où on peut vivre dans un module de 5,87 m³, la définition de «micro» n'est pas la même qu'à Zurich. Même entre les différents Etats des Etats-Unis, il existe des disparités dans la conception générale de ces micro-logements.

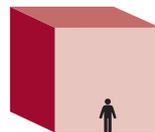
Définition standard des micro-appartements



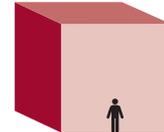
Japon 3,8 m²
Surface au sol d'un module de la Nakagin Capsule Tower de Tokyo.



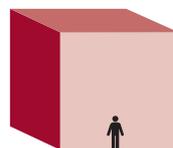
Navire de croisière 15 m²
Superficie intérieure d'une cabine double sur le Queen Mary 2



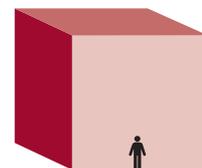
Côte ouest des Etats-Unis 28 m²
Conception standard d'un micro-appartement sur la côte ouest américaine



Suisse 30 m²
Conception standard d'un micro-appartement en Suisse



Allemagne 35 m²
Conception standard d'un micro-appartement en Allemagne



Côte est des Etats-Unis 37 à 46 m²
Conception standard d'un micro-appartement sur la côte est américaine

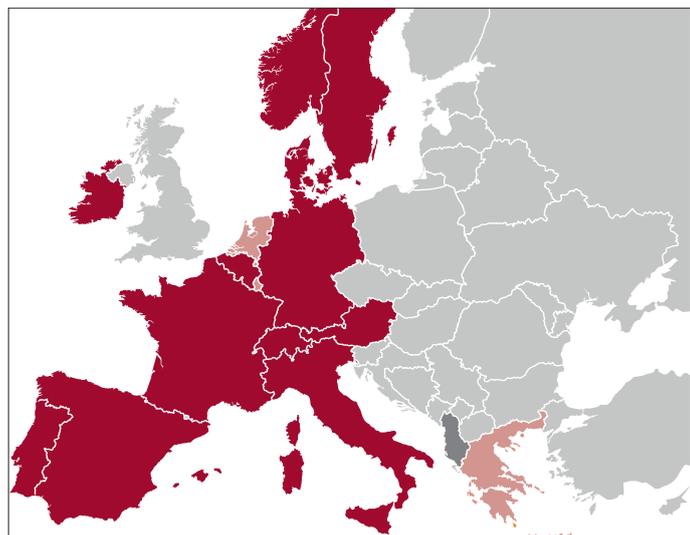
Source: Institut Gottlieb Duttweiler, OFS, Destatis

Le niveau des coûts de logement est déterminant

Réglementation sur le marché du logement

Avec la pression constante induite par la hausse des loyers – en particulier dans les zones urbaines, foyers de déséquilibre entre l'offre et la demande – la réglementation du marché du logement fait une apparition remarquable dans les agendas politiques. Un coup d'œil à la réglementation dans les différents pays européens révèle que le contrôle des loyers s'accompagne généralement d'un niveau économique élevé, d'une compréhension développée de la démocratie et d'un Etat providence largement établi.

Régulation des marchés du logement locatif



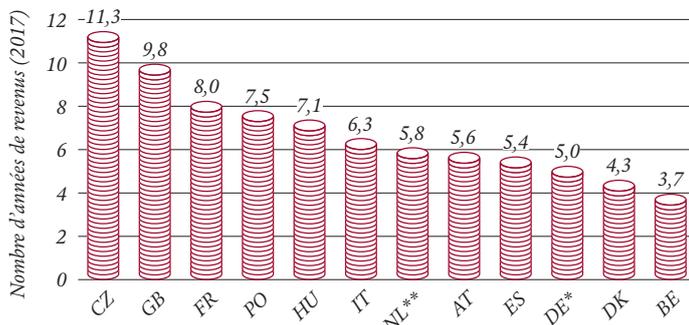
■ aucun ■ strict ■ flexible ■ inconnu

Source: DIW (2018)

Accessibilité de la propriété

La hausse des prix rend l'achat de biens toujours plus complexe. En Belgique, où l'accessibilité des logements est la plus importante, les ménages doivent en moyenne dépenser l'équivalent de 3,7 années de revenus pour un logement de 70 m². Dans d'autres pays, il faut parfois travailler nettement plus longtemps. En comparaison européenne, la République tchèque occupe la première place de ce classement, avec 11 ans de revenus pour financer la même surface.

Nombre d'années de revenus pour un appartement de 70 m²

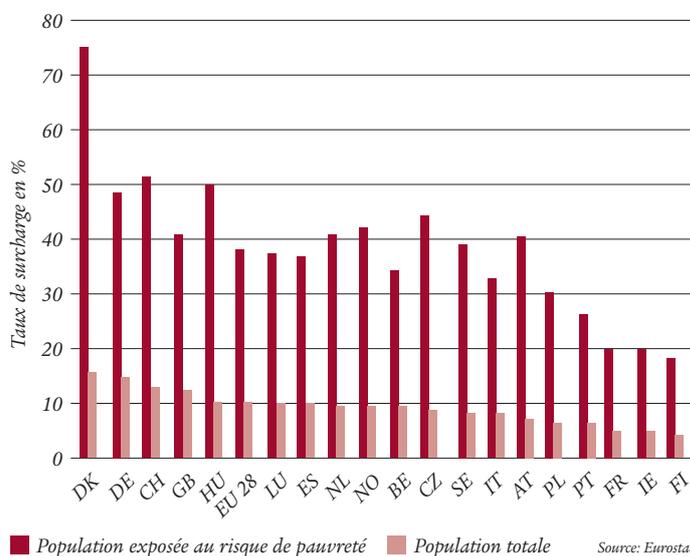


Source: Deloitte Property Index (2018); *prix de l'offre; **appartements plus anciens

Se loger, un fardeau financier

Près de 11% de la population européenne a de grandes difficultés à payer son logement et se trouve en situation de surcharge financière. Eurostat définit le taux de surcharge financière comme la part des ménages consacrant plus de 40% de leur revenu disponible au logement. Parmi la population exposée au risque de pauvreté (les personnes percevant moins de 60% du revenu médian), ce taux grimpe en moyenne à près de 40%. Il oscille entre 18% en Finlande et 75% au Danemark.

Part des ménages fortement impactés par les coûts du logement en 2017



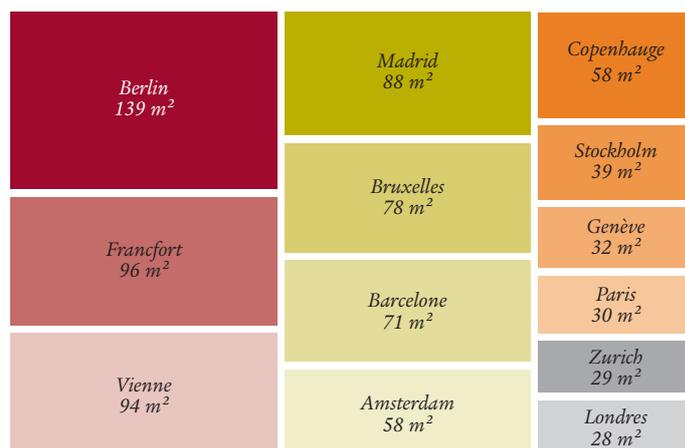
■ Population exposée au risque de pauvreté ■ Population totale

Source: Eurostat

Quelle surface pour 1500 dollars?

S'agissant du niveau de loyer, les marchés allemands évoluent à un niveau relativement faible par rapport à leurs pendantes européens. A Berlin, 1500 dollars par mois permettent en moyenne de louer 139 m², soit près de cinq fois plus qu'à Londres (28 m²), Zurich (29 m²) ou Paris (30 m²).

Superficie moyenne d'un appartement pour 1500 dollars



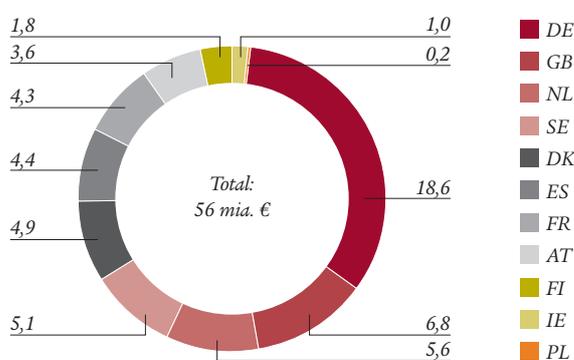
Source: RENTCafé (2018)

Les marchés d'investissement dans l'immobilier locatifs s'établissent partout en Europe

Un nombre de marchés d'investissement encore limité

Jusqu'à présent, les marchés d'investissement institutionnel dans l'immobilier locatif ne se sont établis que dans quelques pays. Ces dernières années, le plus grand volume de transactions a été observé en Allemagne, en Suède, au Danemark et aux Pays-Bas, où les investissements locatifs sont depuis longtemps une composante essentielle du marché. La France, la Grande-Bretagne et l'Espagne comptent parmi les marchés émergents à l'activité d'investissement en hausse s'agissant des immeubles locatifs.

Volume de transactions - Immobilier résidentiel 2018, en mia. €

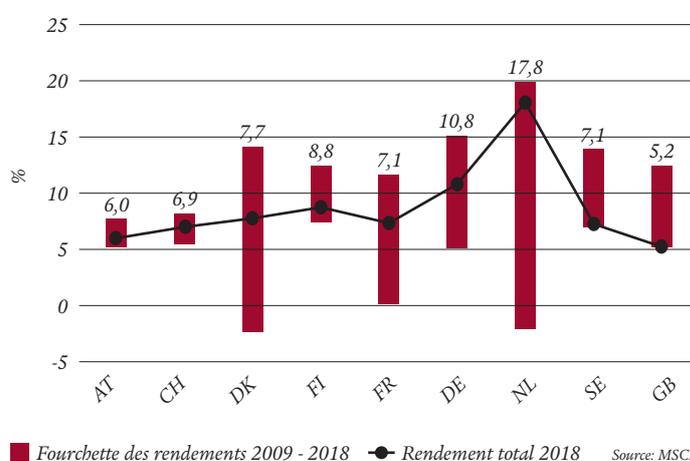


Source: JLL

Une performance très solide

Sur les dix dernières années, les investissements dans ce secteur ont connu, comparativement, une performance solide et stable. Certes, quelques marchés ont connu une dispersion considérable des rendements totaux, dont le marché allemand, par ailleurs stable en général. En revanche, la Suisse et l'Autriche ont livré des rendements totaux très robustes.

Rendement total sur les marchés résidentiels sélectionnés



Source: MSCI

Research



Francesca Boucard
francesca.boucard@swisslife.ch



Andri Eglitis
andri.eglitis@swisslife-am.com

Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications ?

Envoyez un e-mail à info@swisslife-am.com

Pour plus d'informations, rendez-vous www.swisslife-am.com/research



Impressum: Editeur : publié et approuvé par le Département économique, Swiss Life Asset Management SA, Zurich • Comité de rédaction : Francesca Boucard, Severin Beltinger, Andri Eglitis • Traductions : Swiss Life Language Services • Mise en page / design : Thomas Grommes

Clause de non-responsabilité: Swiss Life Asset Managers est susceptible d'avoir suivi ou utilisé des recommandations de recherche présentées avant leur publication. Bien que nos prévisions soient basées sur des sources considérées comme fiables, aucune garantie ne saurait être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations utilisées. Le présent document contient des prévisions portant sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons ni à les réviser, ni à les actualiser. Les évolutions effectives peuvent fortement différer de celles anticipées dans nos prévisions. **France:** la présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Allemagne:** la présente publication est distribuée en Allemagne par Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenstrasse 186, D-50931 Köln et Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München et BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Royaume-Uni:** la présente publication est distribuée au Royaume-Uni par Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Suisse:** la présente publication est distribuée en Suisse par Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich.