

# Stratégie Flash

## Pourquoi parier sur l'immobilier d'entreprise en Asie-Pacifique?

### Résumé

- L'immobilier, en tant que classe d'actifs, offre une bonne couverture contre l'inflation et constitue une source de diversification du risque dans un portefeuille.
- La tendance actuelle du commerce en ligne génère une demande structurelle pour les propriétés/installations logistiques/industrielles et la tendance ESG entraîne une hausse de la demande de bureaux/bâtiments verts.
- L'immobilier d'entreprise asiatique devrait bénéficier de la réouverture des économies, des rendements attractifs du secteur et de la demande croissante des **investisseurs** institutionnels pour ce type de bien.

### L'immobilier, une source de diversification et une couverture contre l'inflation

L'immobilier est une classe d'actif qui offre généralement des rendements attractifs dans un environnement inflationniste. Cela s'est vérifié en 2021, les REITs américaines ayant progressé de 41,3 %, surperformant ainsi largement le S&P 500 (+26,9 %).

L'inflation continuant de se maintenir à un niveau élevé, nous nous attendons à ce que les préoccupations liées à l'inflation soient le moteur des marchés financiers et à ce que les actifs réels surperforment cette année.

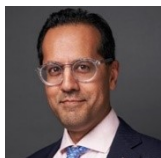
Il est intéressant de noter que si les REITs affichent une forte corrélation avec les actions (0,87), l'immobilier direct est négativement corrélé aux actions (-0,26) (graphique 1). L'immobilier direct offre donc une bonne couverture contre l'inflation, mais représente également un moyen efficace de diversifier son portefeuille.

### L'immobilier industriel/logistique est l'enfant prodige. Mais pourquoi ?

- 1) La pandémie a accéléré l'expansion mondiale du e-commerce. Ceci entraîne une hausse de demande structurelle pour l'immobilier logistique, dont les entrepôts, les installations de distribution, les centres d'entretien, etc. Cette tendance semble « installée » et ne montre pas de signes d'inversion avec la réouverture des marchés.
- 2) Avec l'adoption plus large du 5G et du Métaverse, les centres de données, les tours de réseaux et les parcs industriels de haute technologie sont en passe de connaître un essor sans précédent.

Les sociétés immobilières mondiales ont ré-alloué leurs capitaux et restructuré leurs activités pour profiter de ces **tendances favorables**.

Prashant BHAYANI  
Chief Investment  
Officer, Asie  
BNP Paribas  
Wealth Management



Grace TAM  
Chief Investment **Advisor**  
Hong Kong  
BNP Paribas  
Wealth Management



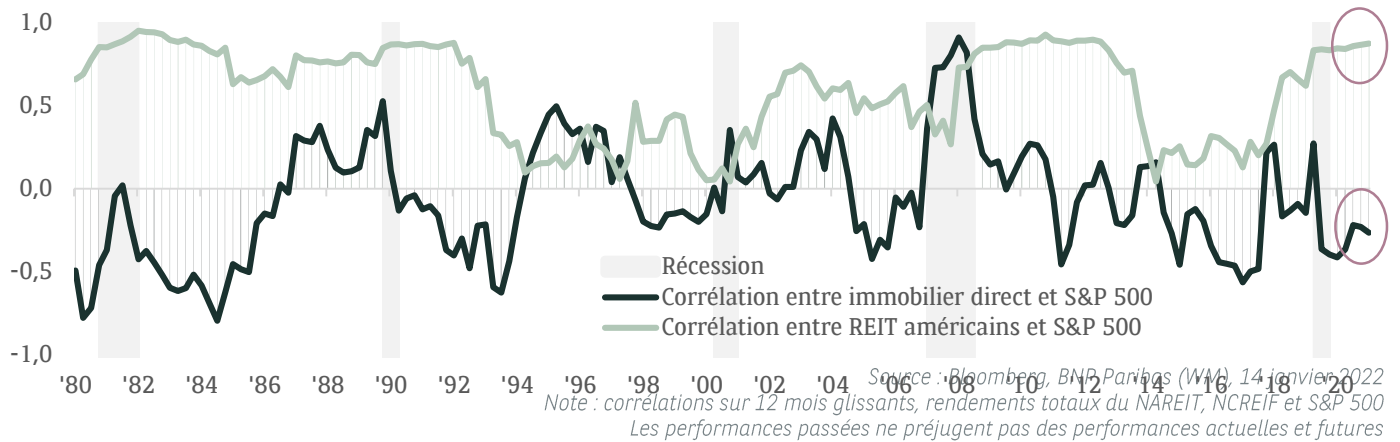
Dannel LOW  
Investment Specialist  
Asie  
BNP Paribas  
Wealth Management



**BNP PARIBAS**  
WEALTH MANAGEMENT

The bank  
for a changing  
world

## Graphique 1 : corrélation positive entre les REITs et l'indice S&P 500, mais négative entre l'immobilier direct et les actions américaines à l'heure actuelle



### Les locataires de superficie de bureaux s'engagent à atteindre des objectifs de zéro émissions nettes de carbone

La demande de bâtiments « verts » a augmenté suite à la prise de conscience générale autour de l'intégration des critères ESG. Les recherches ont montré que les locataires de superficie de bureaux sont disposés à payer une prime de location de 4 à 12 % pour les bureaux verts les mieux notés en termes de durabilité, afin de leur permettre d'atteindre leurs propres objectifs ESG.

### Pourquoi l'Asie ?

1) **La région est encore au début de sa phase de reprise** – Nous devrions, grâce à la progression des campagnes de vaccination et aux nouveaux traitements disponibles, assister à une nouvelle levée des restrictions de déplacement et à une réouverture des économies de la région Asie-Pacifique. La reprise des hôtels, des bureaux et de l'immobilier commercial est globalement sur la bonne voie.

- Au niveau des sous-secteurs, les volumes de location de **bureaux** restent bien inférieurs aux niveaux pré-pandémiques, mais ils progressent. Les sociétés des secteurs de la technologie (jeux et développement de logiciels) et de la finance (assurance, gestion de patrimoine et de sociétés de valeurs mobilières) louant des surfaces de bureaux ont déménagé afin de profiter de la baisse des loyers, ou des installations/ESG améliorées offertes par les nouvelles constructions. Plusieurs nouveaux immeubles de bureaux à Singapour et en Inde ont ainsi enregistré des taux de pré-location élevés en 2021.

- Alors que bon nombre de grandes entreprises continuent de réduire leurs coûts et la taille de leurs locaux, les petites et moyennes entreprises cherchent des locaux plus grands pour améliorer la distanciation sociale. La demande nouvelle en espaces de bureaux s'est également fortement reprise dans plusieurs grandes villes indiennes.

- Le secteur de l'alimentation et des boissons a continué à dominer les activités de location dans le secteur du **commerce de détail** au cours du deuxième semestre 2021, alors que certains acteurs du luxe envisageaient d'accroître leur présence sur les marchés d'Asie du Nord.

- La demande globale de **logistique/entrepôts** dans la région résiste bien grâce aux exigences strictes en matière de stocks de sécurité et de distribution omnicanale des e-commerçants et des entreprises de logistique connexes. Les perturbations du transport de conteneurs accélèrent la tendance de ces entreprises à étendre leurs réseaux de distribution au dernier kilomètre afin de raccourcir les délais de livraison pour les consommateurs.

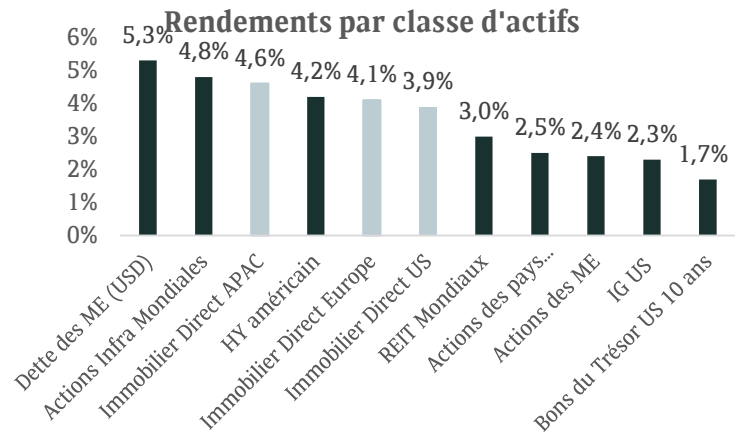
- Un montant record d'environ 16 millions de mètres carrés de nouvelles offres d'immobilier logistique devraient être livrés en Asie-Pacifique en 2022. Ce montant record reflète la forte demande d'espace pour étendre les réseaux logistiques.

- 3) **Rendements attractifs** - En Asie-Pacifique, le rendement moyen de l'immobilier direct est supérieur (4,6 %) à ceux des autres régions (Europe 4,1 % ; Etats-Unis 3,9 %), et plus attractif que ceux des-REITs mondiaux (3,0 %) et des rendements des actions (2,4-2,5 %) (graphique 2).
- 4) **Une solution pour diversifier un portefeuille** - L'immobilier direct en Asie-Pacifique présente des corrélations très faibles, voire négatives, avec d'autres classes d'actifs (graphique 3).
- 5) **Une demande en immobilier croissante de la part des investisseurs institutionnels mondiaux** - les fonds de pension, les fonds souverains, les fonds de dotation et les compagnies d'assurance augmentent leur allocation aux classes d'actifs alternatives dans le cadre de leur quête de diversification et de rendements attractifs. L'immobilier en Asie-Pacifique est actuellement négligé par ces investisseurs.

### La hausse des taux d'intérêt vous inquiète ?

Nous devrions nous concentrer sur les sous-secteurs de l'immobilier (industrie, logistique et bureaux) et sur certains biens immobiliers où il est possible d'adapter le prix à la hausse afin de compenser l'augmentation des taux d'intérêt. Cela dit, l'inflation est largement contenue dans certaines économies de la région Asie-Pacifique. Nous ne pensons pas que le Japon relève ses taux d'intérêt dans un avenir proche, alors que la Chine devrait les abaisser davantage.

**Graphique 2 : Les rendements de l'immobilier direct en Asie-Pacifique sont attractifs**



Sources : Bloomberg, JPMorgan, BNP Paribas (WM), 14 janvier 2022  
Les performances passées ne préjugent pas des performances actuelles et futures

**Graphique 3 : l'immobilier direct asiatique présente une corrélation faible/négative avec les autres classes d'actifs**

Corrélations entre les classes d'actifs	Actions mondiales	Obligations mondiales	Capital-investissement	Bitcoin
Immobilier direct US	-0,1	-0,1	0,3	0,3
Immobilier direct Europe	0,3	-0,2	0,5	-0,2
Immobilier direct APAC	-0,1	-0,1	0,4	-0,1

Sources : Bloomberg, JPMorgan, BNP Paribas (WM), 14 janvier 2022  
Les performances passées ne préjugent pas des performances actuelles et futures

### CONCLUSION / STRATÉGIE

- Nous sommes convaincus que l'immobilier commercial de la région Asie-Pacifique, qui est une classe d'actifs négligée par les investisseurs internationaux, tirera profit de ses qualités de couverture contre l'inflation, de diversification au sein d'un portefeuille et de rendements supérieurs. La classe d'actif immobilière devrait bénéficier de la poursuite de la réouverture des économies de la région ainsi que des tendances d'amélioration de la technologie et des exigences ESG.
- Nous privilégions les sous-secteurs tels que l'industrie, la logistique et les bureaux, ainsi que certains biens/projets immobiliers qui voient la croissance des loyers s'accélérer et les taux de vacance diminuer.

