

Les rendements exigés continuent leur lente descente

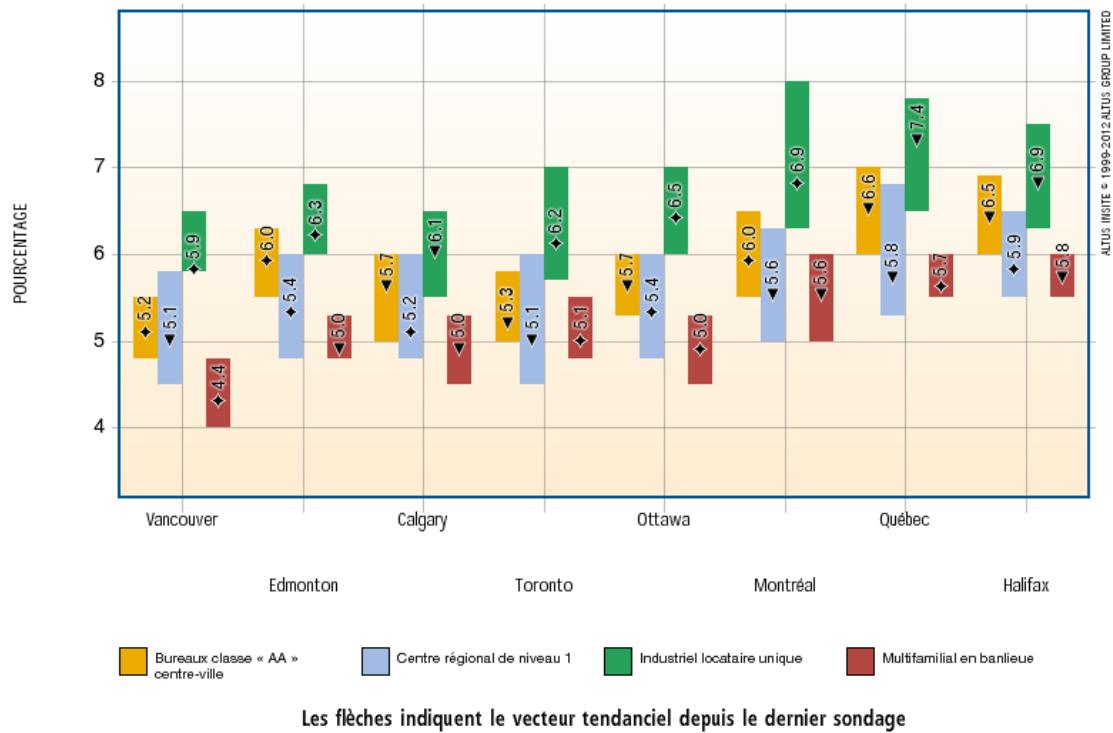
Sommaire des résultats du sondage *Altus InSite* sur les tendances de l'investissement au 3^e trimestre 2012

Toujours en quête de meilleurs rendements, les investisseurs continuent de ratisser le marché immobilier commercial. Tandis que les capitaux à placer s'accumulent, les investisseurs se livrent une forte concurrence pour les meilleures produits d'investissement, entraînant d'autres compressions sur les rendements exigés. Selon les résultats du sondage Altus InSite, tout indique que les investisseurs croient que l'immobilier commercial au Canada ne sera relativement pas touché par les aléas de l'économie mondiale et les prévisions de faible croissance du PIB. Au contraire, 70% des répondants au sondage anticipent une stabilité des valeurs immobilière pour la prochaine et ce, pour presque tous les types d'actifs. Le quart des répondants se montre encore plus optimiste et entrevoit des valeurs en hausse. Les pessimistes sont donc peu nombreux.

Voilà maintenant plusieurs trimestres que les rendements moyens qui se dégagent du sondage Altus InSite sont inférieurs aux plus faibles niveaux enregistrés en 2007, juste avant l'éclatement de la crise financière. En fait, depuis le début de 2011, la forte demande des investisseurs pour les propriétés à revenus les ont poussés à abaisser un peu plus leurs critères de rendement au fil des trimestres. Dès que nous croyons avoir atteint un seuil de tolérance au risque au-delà duquel les acheteurs ne seront pas prêts à aller, les conditions du marché immobilier s'améliorent et ils semblent prêts à abaisser leurs critères de rendement de quelques points de pourcentage pour des propriétés qui s'inscrivent dans leur stratégie de croissance. Sur les 32 catégories d'actifs couvertes par le sondage Altus InSite, 23 ont enregistré, entre le 2^e et le 3^e trimestre 2012, une baisse des rendements exigés variant de 10 à 30 points de base. Le TGA moyen pour huit classes d'actifs est resté inchangé au cours de la même période, ce qui pourrait indiquer qu'elles ont atteint un plateau. C'est le cas notamment du TGA moyen pour un édifice multifamilial en banlieue de Vancouver (4,4%), de Toronto (5,1%) et d'Ottawa (5,0%). Les TGA pour le multifamilial est soit stable ou en baisse.

Taux globaux d'actualisation

Q3 2012



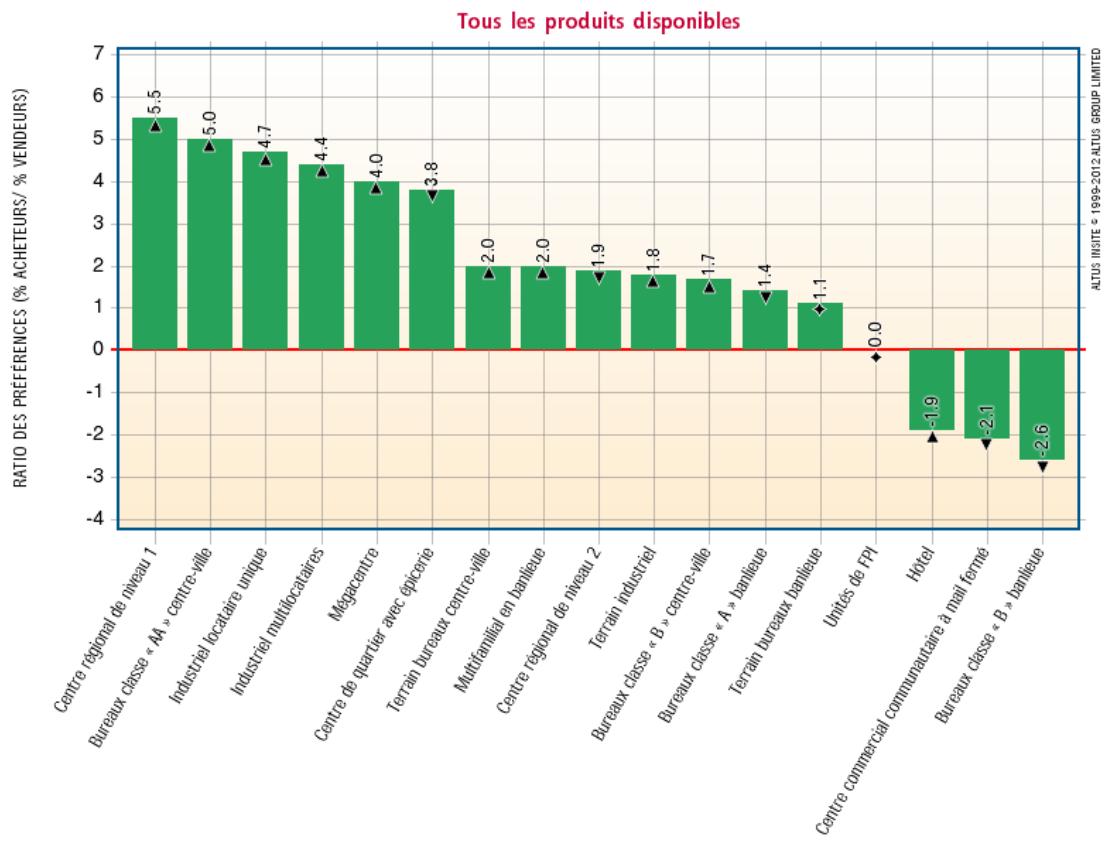
Du côté du marché des édifices industriels à locataire unique, la tendance est moins clairement définie. Le TGA moyen a chuté depuis le dernier trimestre à Québec (30 points), Halifax (20 points) et Calgary (10 points), est demeuré stable à Vancouver, Montréal, Toronto et Edmonton mais a grimpé de 10 points à Ottawa. Par contre, pour le centre commercial régional de niveau 1 le TGA moyen se dégageant du sondage affiche des baisses de 10 à 30 points sur tous les marchés. Les écarts régionaux sont d'ailleurs minces, variant de 5,1% (Toronto et Vancouver) à 5,9% (Halifax). C'est la première fois que les marchés d'Halifax et de Québec affichent des rendements inférieurs à 6,0%. Les taux globaux d'actualisation sont également en baisse de 10 à 20 points sur le marché des édifices de bureaux de catégorie AA de tous les centres-villes canadiens, sauf à Calgary où il n'y a eu aucun changement. Les critères de rendement sont au plus bas à Vancouver (5,2%) et Toronto (5,3%). Plus à l'Est, Québec et Halifax affichent des rendements de 120 à 140 points supérieurs au plus grands centres.

Le marché des édifices de bureaux de catégorie AA au centre-ville a regagné la faveur des investisseurs sur le baromètre des préférences ce trimestre, se hissant de la sixième à la 2^e position. Les motifs d'investissement énoncés par les répondants au sondage pour l'acquisition d'un édifice de bureaux sont : Croissance des flux monétaire (74%), gain en capital (50%) et le faible coût de financement/disponibilité des capitaux (50%).

Le centre commercial régional de niveau 1 demeure en première position tandis que l'édifice industriel à locataire unique a grimpé de la 4^e à la 3^e place depuis le 2^e trimestre. Seulement trois classes d'actifs se retrouvent en territoire négatif, c'est-à-dire que les répondants au sondage sont plus nombreux à considérer qu'il vaut mieux disposer de ce type d'actif que de s'en porter acquéreur. Il s'agit des hôtels, des centres commerciaux communautaires à mail fermé et des édifices de bureaux de catégorie B situés en banlieue. Depuis le tout premier sondage Altus InSite sur les tendances du marché de l'investissement lancé en 2000, ces trois actifs se retrouvent en queue de peloton sur le baromètre des préférences des investisseurs.

Baromètre par genre de propriété - Trimestre en cours

Q3 2012



L'afflux de capitaux à la recherche d'occasions d'investir en immobilier conjugué à des conditions de financement souples et des taux d'intérêts au plancher, alimentent une forte activité d'investissement sur le marché immobilier commercial. L'année 2012 aura été marquée par quelques transactions spectaculaires visant des propriétés 'trophées' et impliquant des sommes de capitaux colossales. Outre ces transactions, 2012 aura aussi été une année de fusions de FPI qui, faute de trouver assez de produits pour soutenir leur croissance, ont déplié quelques centaines de millions de dollars pour avaler de plus petits concurrents. Tant que le volume de capitaux en circulation sur le marché immobilier reste plus important que les sommes qui en sortent, nous anticipons d'autres modestes

compressions de taux de rendement, 10 points à la fois. Cela dit, les données issues du sondage semblent indiquer que certains marchés ont peut-être atteint un plateau.

Chaque trimestre, les dirigeants du Groupe Altus sondent plus de 300 investisseurs, gestionnaires, propriétaires, prêteurs, analystes et intervenants de la scène de l'investissement immobilier commercial pour obtenir leur opinion sur les valeurs et leurs perspectives sur l'évolution des rendements. Compilé depuis maintenant plus de 10 ans avec le même panier de propriétés de référence, ce sondage offre un indice pertinent sur l'évolution des tendances de marché pour 32 catégories d'actifs dans huit grandes villes canadiennes. Pour plus d'information sur les résultats détaillés de l'enquête, veuillez communiquer avec marie-france.benoit@altusinsite.com.