

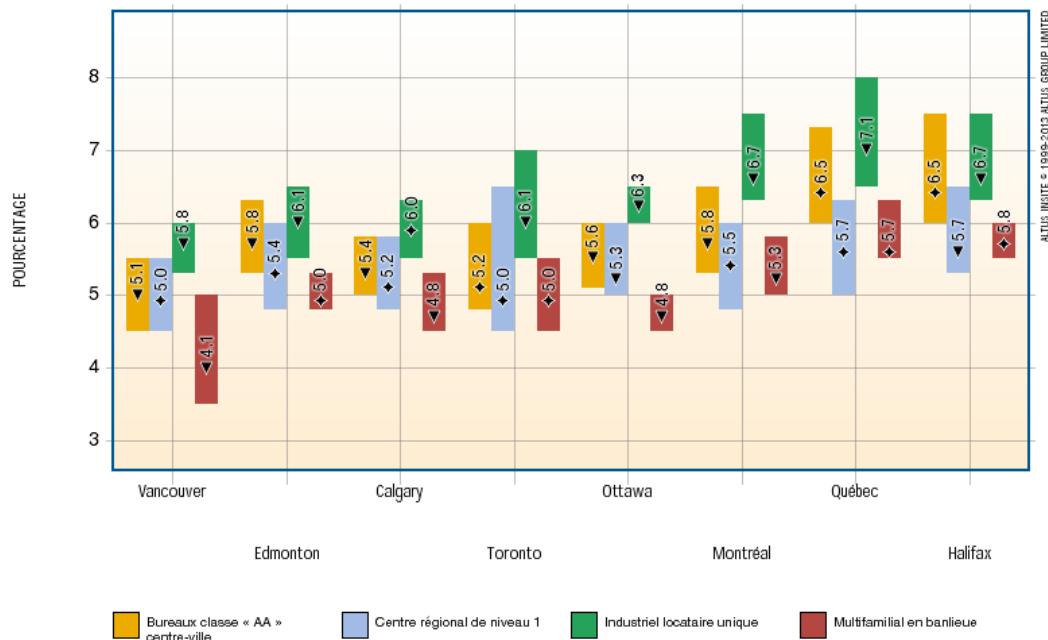
De nouvelles baisses des taux de rendement bouclent l'année 2012

Sommaire des résultats du sondage *Altus InSite* sur les tendances de l'investissement au 4^e trimestre 2012

Le vif intérêt manifesté par les investisseurs pour le marché immobilier commercial canadien tout au long de 2012 s'est galvanisé au dernier trimestre, selon les plus récents résultats du sondage Altus InSite sur les tendances du marché de l'investissement. Quoiqu'en baisse, les rendements de propriétés à revenus offrant un potentiel d'appréciation de valeur font bonne figure par rapport autres alternatives de placements sur le marché et les investisseurs sont prêts à considérer tout type d'actifs.

La forte concurrence que se livrent les investisseurs pour mettre la main sur les actifs immobiliers disponibles, exacerbée par les sommes colossales de capitaux cherchant refuge sur le marché de l'investissement immobilier, continue d'exercer une forte pression à la baisse sur les taux de rendement exigés. Si l'année 2011 nous a habitués à des taux de rendement inférieurs aux records observés avant la récession, la fin de 2012 repousse encore ces limites, avec des transactions dont les taux globaux d'actualisation se situent entre 4,0% et 5,0% pour les meilleures catégories d'actifs. Quoique étonnantes aux yeux de plusieurs observateurs, ces transactions tiennent la route si l'on tient compte d'une conjoncture unique où se marient faibles coûts de financement, saines conditions sur le marché locatif et rareté d'alternatives d'investissement offrant des rendements comparables.

Taux globaux d'actualisation Q4 2012



Les flèches indiquent le vecteur tendanciel depuis le dernier sondage

Il résulte de cette conjoncture une baisse des TGA observés pour les quatre principales classes d'actifs incluses au sondage trimestriel Altus InSite. Ainsi, au 4^e trimestre, les fourchettes de TGA observées atteignent de nouvelles limites, et varient d'autant peu que 4,1% pour un édifice multifamilial de qualité en banlieue de Vancouver à un maximum de 7,1% pour un édifice industriel à locataire unique sur le marché de Québec.

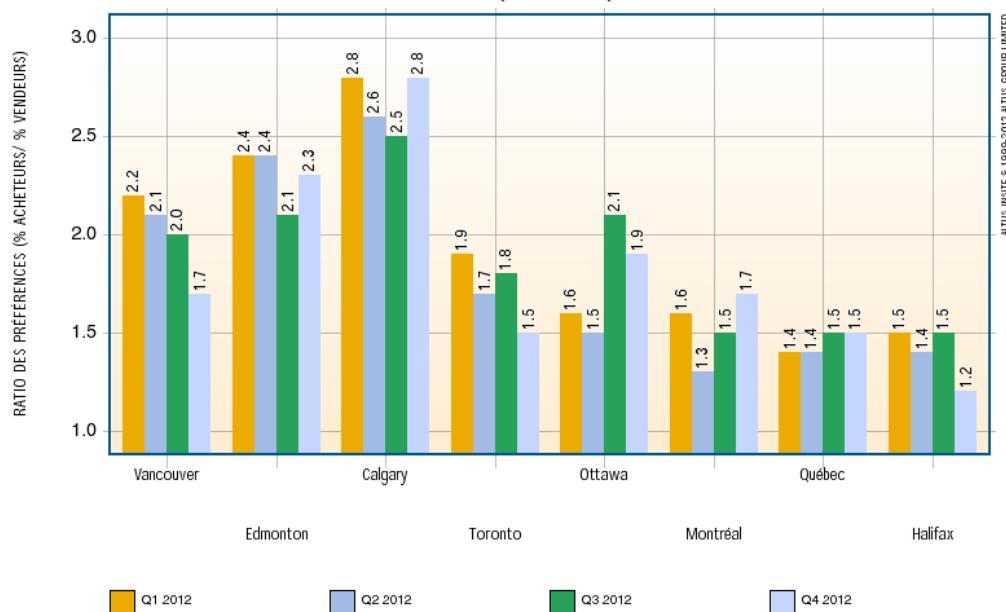
L'édifice multifamilial en banlieue, pour lequel les rendements exigés sont historiquement les plus bas, le TGA moyen pour les huit principaux marchés canadiens a chuté de 44 points de base depuis le 1^{er} trimestre 2012, dont 14 points entre le 3^e et le 4^e trimestre. Ainsi, au 4^e trimestre, cinq des huit principaux marchés affichaient un TGA de 5,0% ou moins pour cette catégorie d'actif, alors qu'au 1^{er} trimestre 2012, seul le marché de Vancouver avait atteint la barre du 5,0%. La compression des TGA a été significative aussi du côté des édifices industriels à locataire unique, soit 36 points sur un an, dont 17 points seulement entre le 3^e et le 4^e trimestre 2012. Les disparités régionales sont plus évidentes sur le marché industriel, les marchés de l'Ouest affichant des TGA avoisinant 6,0% tandis que les TGA des villes plus à l'est, soit Montréal, Québec et Halifax, oscillent autour de 7,0%.

D'un trimestre à l'autre, les résultats du sondage indiquent une nette préférence des investisseurs pour les marchés immobiliers de l'Ouest Canadien. Selon le ratio acheteurs/vendeur qui se dégage du baromètre Altus InSite des préférences des investisseurs, illustré dans le graphique suivant, les ratios d'acheteurs potentiels pour chaque vendeur potentiel sont significativement plus élevés pour les marchés de Vancouver, Edmonton et Calgary, tandis que Montréal, Québec et Halifax s'avèrent moins convoités.

Baromètre par ville - Quatre derniers trimestres

Quatre derniers trimestres

Tous les produits disponibles



En analysant les résultats des sondages Altus InSite pour l'année 2012, on constate une compression continue des taux globaux d'actualisation. Si les compressions de taux étaient plutôt modestes cours des 2^e et 3^e trimestres, elles se sont accentuées au 4^e trimestre, reflétant l'activité accrue sur le marché de l'investissement immobilier en fin d'année. Cette effervescence sur le marché au 4^e trimestre 2012 n'était peut-être qu'un sprint d'acquisitions pour boucler l'année ou un avant-goût de ce qui nous attend pour l'année 2013. Il est encore tôt pour se prononcer. Cela dit, dans la mesure où les taux d'intérêt demeurent au plancher, que le financement est abondant et avantageux et que les capitaux destinés à l'immobilier s'accumulent dans les coffres, tout indique que la concurrence entre les acheteurs continuera d'être intense sur le marché de l'investissement immobilier en 2013.

L'année qui commence s'annonce fort intéressante et donnera lieu à bon nombre d'interprétations et de prévisions variées sur le cours des événements qui se dessineront sur la scène de l'investissement immobilier canadien.

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.