

Première hausse des rendements exigés au 3^e trimestre après quatre années de compression ininterrompue

Sommaire des résultats du sondage *Altus InSite* sur les tendances du marché de l'investissement – 3^e trimestre 2013

Après avoir atteint un seuil record de 5,55% au 2^e trimestre, le taux global d'actualisation qui se dégage du sondage *Altus InSite* sur les tendances du marché de l'investissement a augmenté de 8 points pour atteindre à 5,63% au 3^e trimestre. Si cette hausse est modeste, elle est toutefois significative puisqu'il s'agit de la première hausse du TGA moyen en quatre ans pour les quatre actifs de référence des huit principaux marchés canadiens couverts par le sondage. Aussi, 22 des 32 catégories d'actifs et de marchés affichent des hausses de rendements exigés entre le 2^e et le 3^e trimestre.

Notons que le sondage a été mené à la toute fin du mois d'août, alors que les marchés anticipaient encore une réduction du programme de détente quantitative annoncée en mai par la réserve fédérale américaine. La spéculation entourant cette annonce a entraîné une hausse de 100 points sur le rendement sur obligations d'épargne du Canada (10 ans) entre le sondage du 2^e trimestre réalisé en mai et le sondage du 3^e trimestre. Le taux a fluctué de quelques points depuis, suite au report de l'assouplissement des mesures confirmé en septembre et à l'insécurité suscitée par l'attente d'un dénouement de l'impasse budgétaire à Washington, mais l'écart de +100 points persiste.

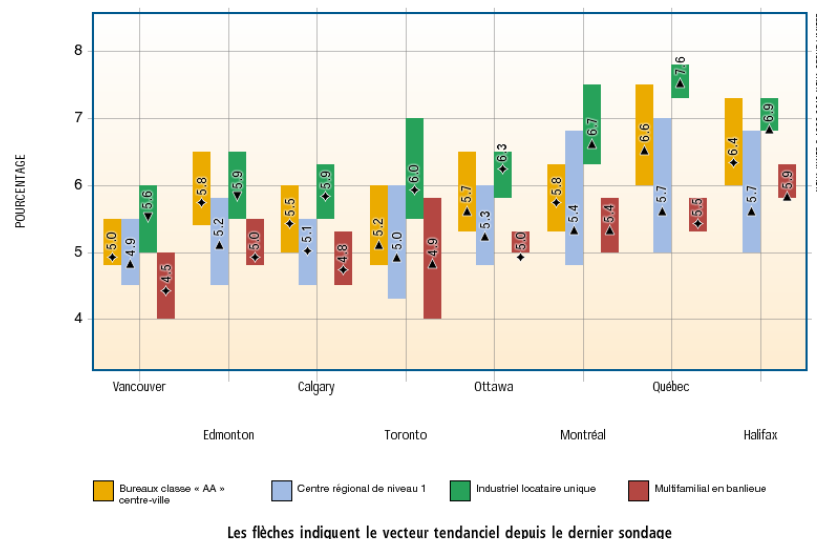
Les résultats du sondage Altus InSite au 3^e trimestre reflètent les oscillations observées sur le marché financier et marque un revirement important après quatre années de compressions pratiquement ininterrompues du

TGA moyen. Ajoutons également que même si la hausse des critères de rendement révélée par le sondage ce trimestre reste modeste, elle touche la majorité des marchés et des catégories d'actifs.

Le marché des centres commerciaux de niveau 1 affiche la plus forte hausse du TGA moyen pour ce sondage, un bond de 16 points de base, passant de 5,13% au 2^e trimestre à 5,29% ce trimestre. La hausse pour cette catégorie d'actif dont le TGA est un des plus bas de toutes les catégories d'actifs, s'est manifestée dans toutes les villes

Taux globaux d'actualisation

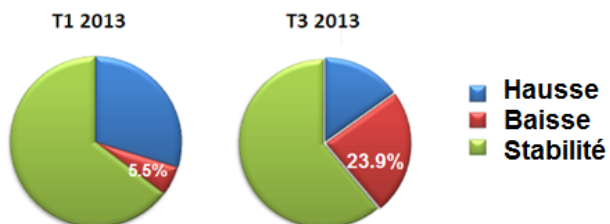
Q3 2013



sondées. La hausse des critères de rendement est plus modeste pour les autres catégories d'actifs de référence. Le TGA moyen à l'échelle nationale a grimpé de 7 points pour le marché des édifices de bureaux de catégorie AA au centre-ville (5,75%), de 6 points pour l'édifice multifamilial en banlieue (5,13%) et de seulement 4 points pour l'édifice industriel à locataire unique (6,33%).

Les perspectives d'investissement offrent un autre indice révélateur du changement d'attitude sur le marché ce trimestre. À savoir si les répondants anticipent une hausse des valeurs au cours des 12 prochains mois, seulement 15% des réponses pointent vers une hausse ce trimestre, contre 30% il y a seulement 6 mois. Le taux de réponses pointant vers une baisse des valeurs a fait un bon de 5,5% au 1^{er} trimestre 2013 à près de 24% au 3^e trimestre. Le sondage permet aussi de constater que le nombre de mois requis pour disposer d'une propriété aurait augmenté entre le 2^e et le 3^e trimestre et ce pour pratiquement toutes les catégories d'actifs et marchés couverts.

Perspectives d'investissement



Perspectives des investisseurs sur l'évolution des valeurs. Question du sondage: Anticipez-vous une hausse, une baisse ou une stabilité des valeurs au cours des 12 prochains mois pour les actifs suivants. Somme de toutes les réponses pour toutes les catégories d'actifs et tous les marchés.

L'avenir nous le dira

Les résultats du sondage Altus InSite au 3^e trimestre indiquent que les attentes de rendement des investisseurs sont influencées par la hausse des rendements des obligations du gouvernement. La hausse des rendements courants exigés pour les fiducies de placement immobilier sur le marché boursier et leur baisse radicale d'activité sur le marché de l'investissement ont aussi une incidence sur les perspectives à venir au niveau de la demande. Les signes que nous approchons la fin d'un cycle se multiplient. Les prochains sondages seront révélateurs de l'amplitude des changements amorcés.

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.