

Monitoring the real estate market

A TAC ECONOMICS' expertise

February 2024



- A complex combination of cyclical adjustments and structural transformations (climate, labour, demographics)
- The property market is turning around, because of price levels, rising interest rates and the economic downturn
- Medium-term housing demand supported by income growth and financial repression, but with greater volatility than in the past and sudden changes in demand patterns
- More ambivalent view of non-residential property (changes in behaviour, inventory levels)

Implications for the French real estate market in the medium term

Over the medium term, macroeconomic factors are likely to be favourable

The real estate demand in France is strongly linked to...

- **Faster GDP growth** (trend acceleration expected, particularly in connection with the investment required by "tectonic changes")
- **Lower unemployment** (falling, thanks to growth and an ageing population, but with a corresponding fall in income for the older population)
- **Nominal disposable income accelerating** (growth and monetary illusion, but no doubt with downward pressure on corporate margins and profitability?)
- **Lasting financial repression** (inflation non offset by a corresponding rise in borrowing conditions, thanks to ECB intervention)

A much more nuanced and uncertain view of office/retail space, given available stocks and behavioural changes.

Ongoing
monitoring of key
real estate
market data

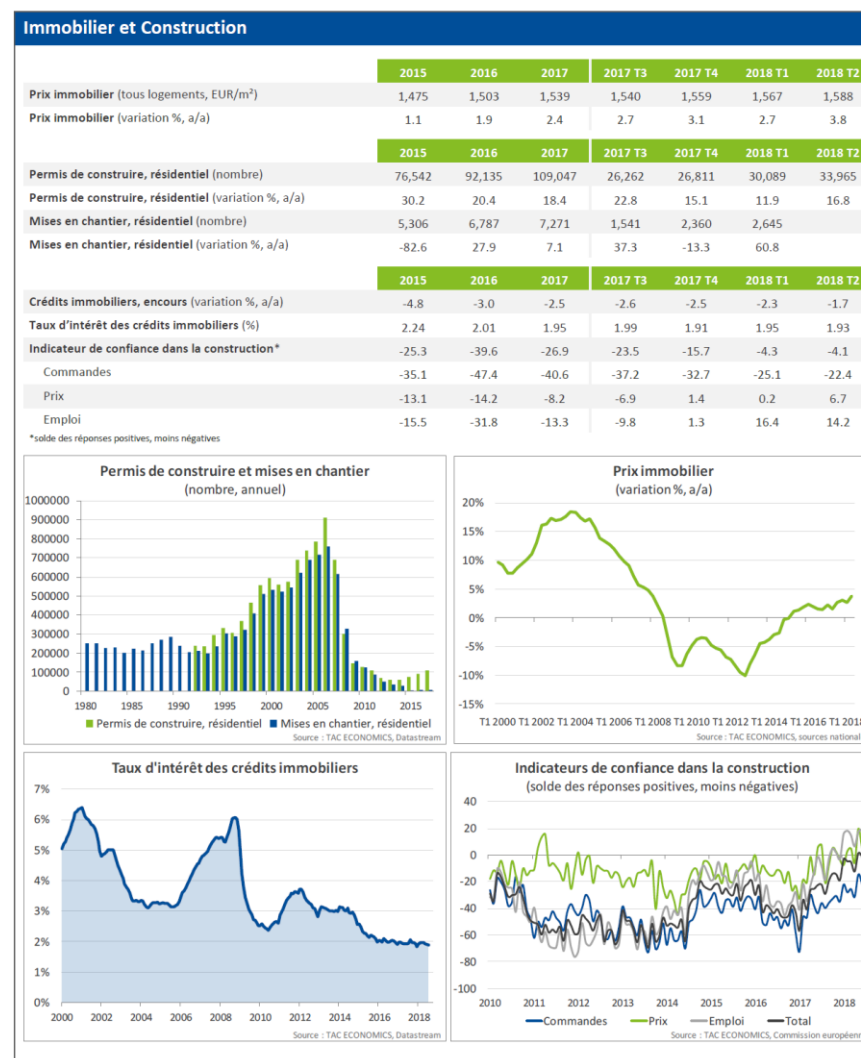
Indicators for
monitoring real
estate risk

MT
country/region
strategy studies
with
price/volume
modelling

Real estate
attractiveness
indicators at
country/city/nei
ghbourhood
level

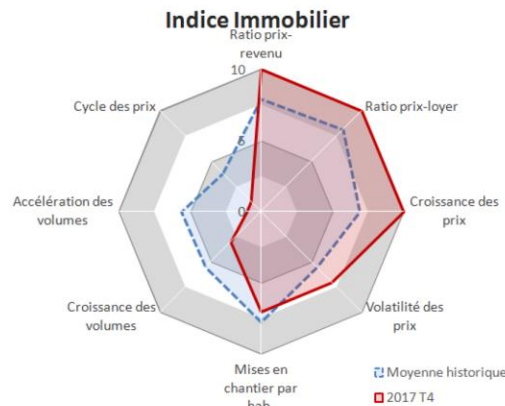
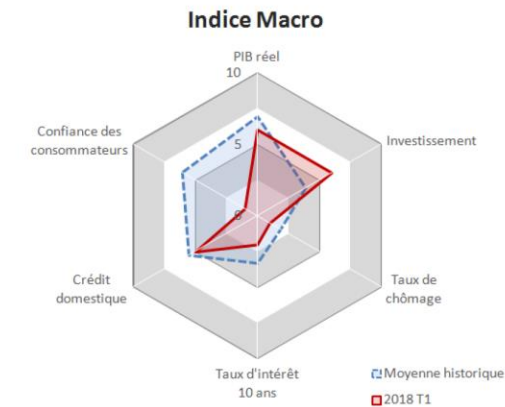
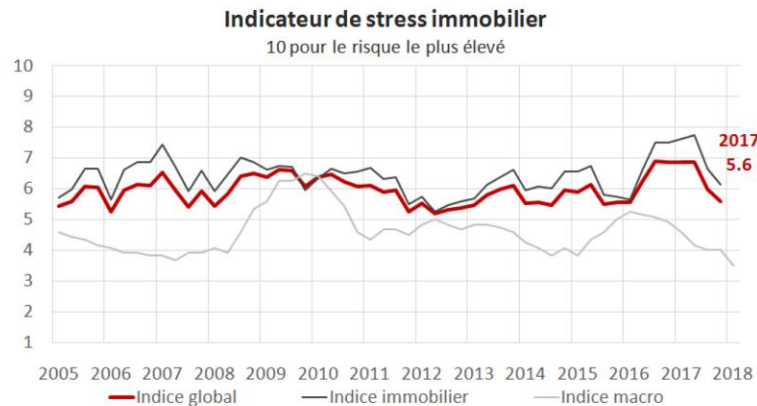
Integrating
climate risk into
real estate risk
monitoring

Dashboards tracking real estate markets by country



Canada

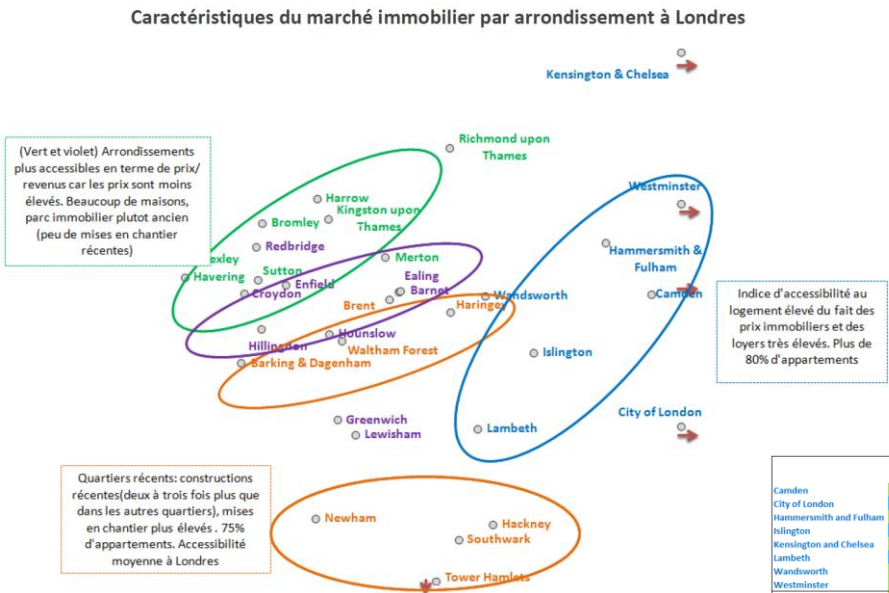
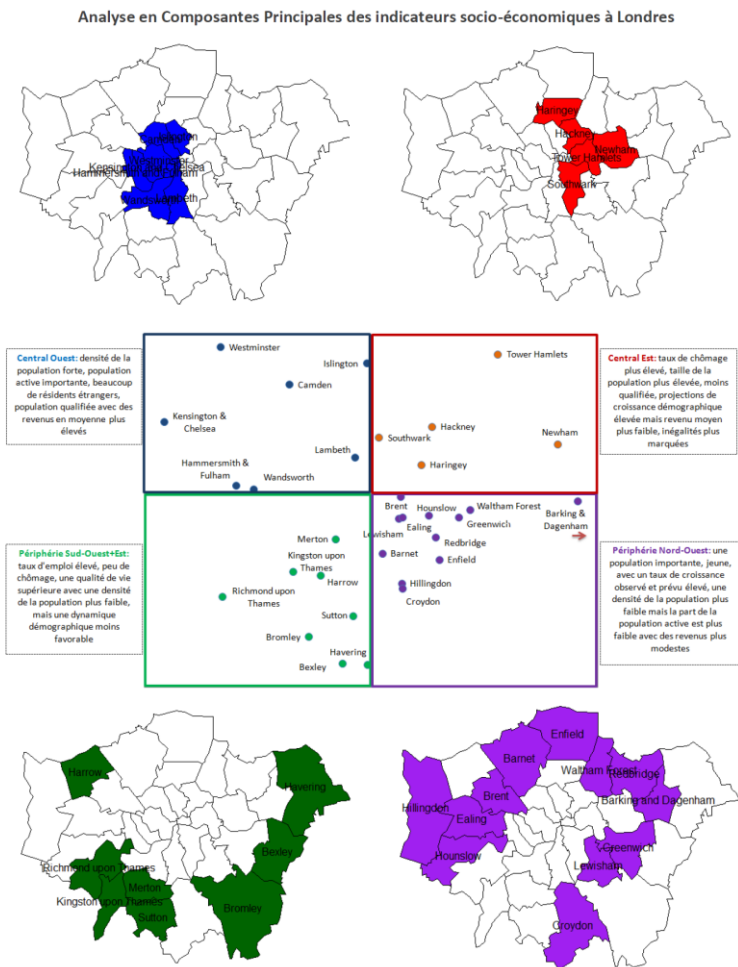
- L'indicateur de stress global au Canada est en nette diminution (5,6) après un plus haut atteint au deuxième trimestre 2017. Cette correction est liée à la combinaison d'une baisse de l'indice de risque immobilier et du risque macro.
- Les indicateurs macroéconomiques du pays restent solides et continuent de favoriser l'environnement immobilier. La confiance des consommateurs s'est notamment fortement redressée. Sur le risque immobilier, la décélération des prix n'est pas suffisante pour améliorer les ratios prix-revenu et prix-loyer, mais la position dans le cycle des prix est devenue très favorable et les volumes accélèrent.
- A surveiller: Le ralentissement attendu de l'économie américaine et ses répercussions sur la croissance canadienne.



- Setting up country-specific property stress indicators based on macroeconomic risk indicators and property risk indicators
- Regular updating and drafting of analysis notes

Indicateur de stress immobilier

UK macroeconomic scenarios and outlook for the London property market

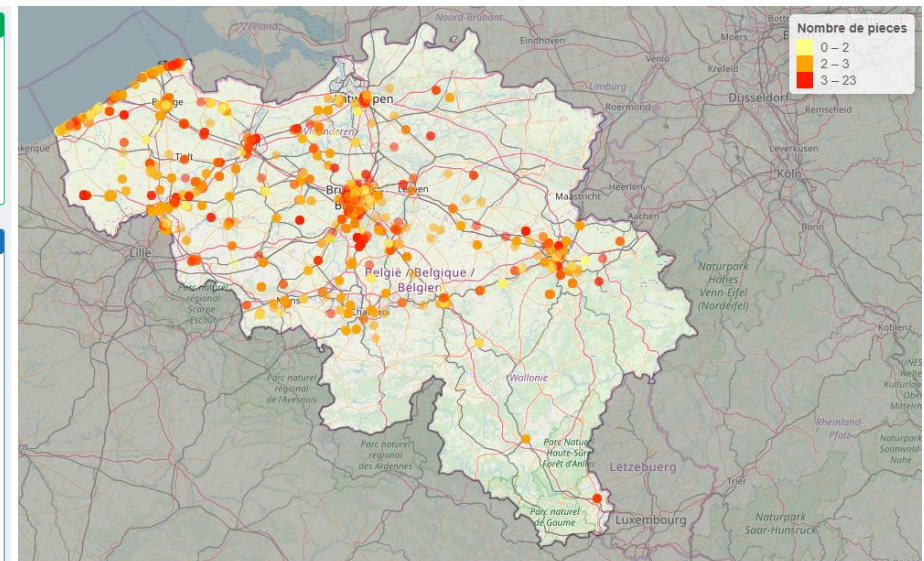
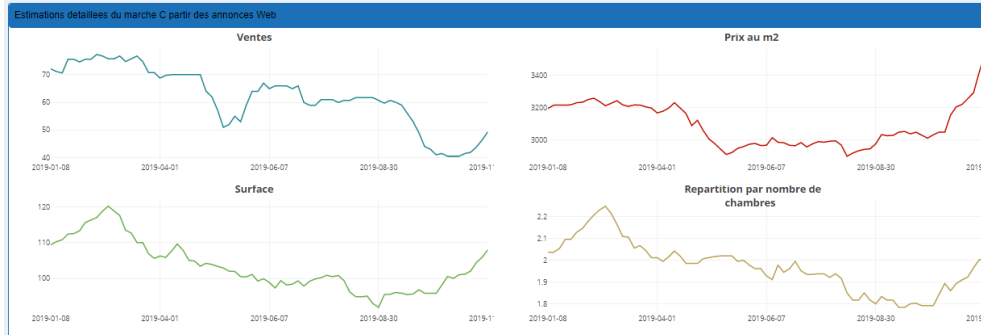
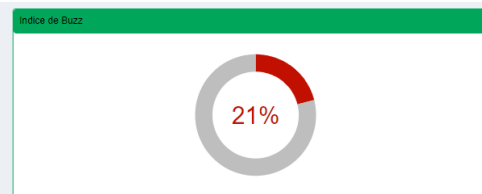
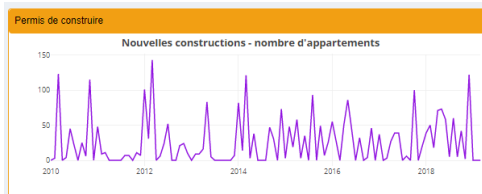


Attractivité des arrondissements londoniens du point de vue du marché immobilier

	Caractéristiques socio-économiques	Perspectives démographiques	Perspectives attendues de l'évolution des prix immobiliers	Accessibilité au logement	Plan de développement
Camden					
City of London					
Hammersmith and Fulham					
Islington					
Kensington and Chelsea					
Lambeth					
Wandsworth					
Westminster					
Barking and Dagenham					
Brent					
Hackney					
Haringey					
Newham					
Southwark					
Tower Hamlets					
Waltham Forest					
Barnet					
Croydon					
Ealing					
Enfield					
Greenwich					
Hillingdon					
Hounslow					
Lewisham					
Redbridge					
Bexley					
Bromley					
Harrow					
Kingston upon Thames					
Merton					
Richmond upon Thames					
Sutton					

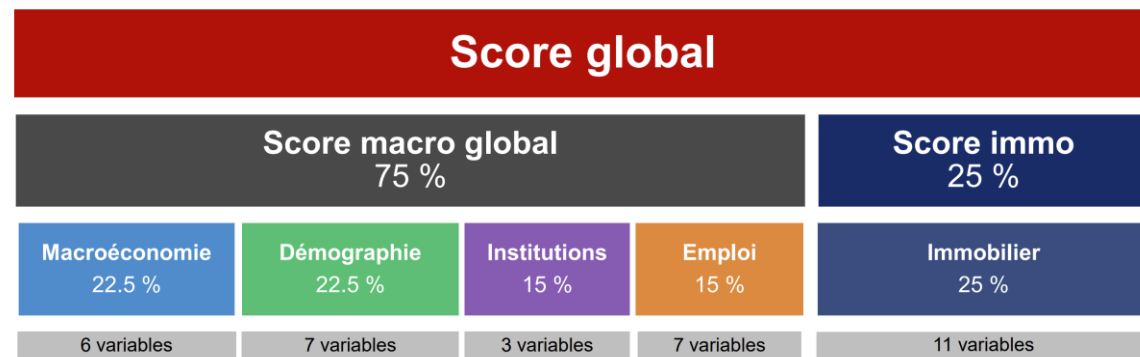
Les arrondissements plus favorables
Les arrondissements intermédiaires
Les arrondissements moins favorables

- Specific monitoring of the new-build property market in Belgium
- Combination of official statistical data and data from property advertisements
- Implementation of models estimating quarterly sales
- Development of a monitoring platform

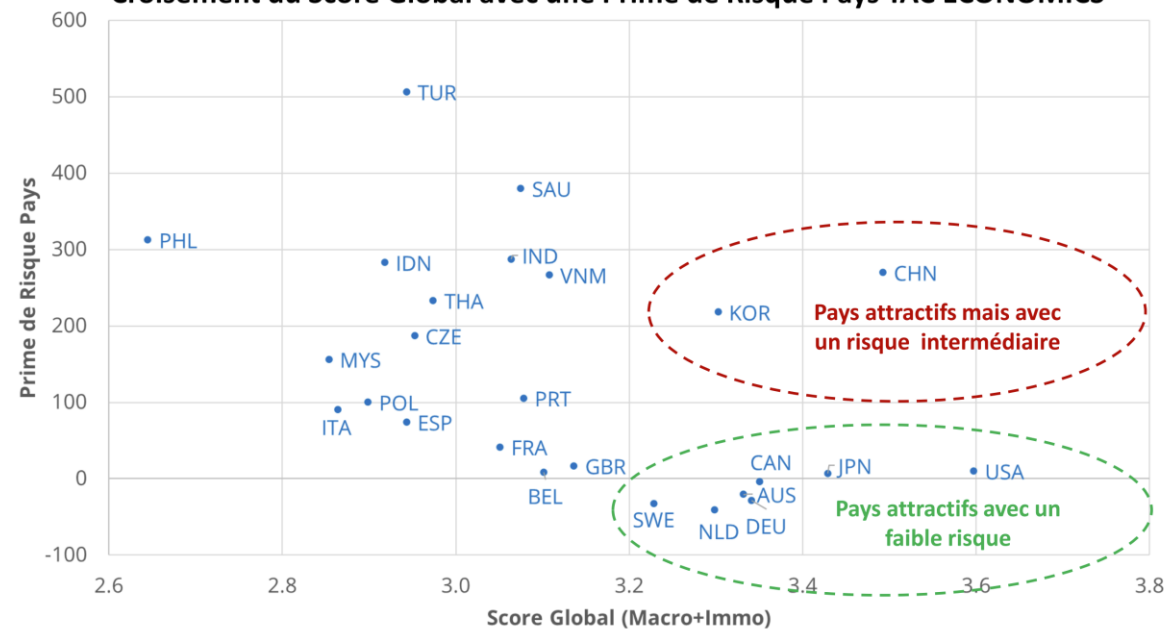


Comparison of attractiveness of property markets by country

- Quantitative analysis based on five families of indicators: macroeconomics, demographics, institutions, employment and real estate. Each family is itself made up of sub-fields.
- Scoring of indicators using a min/max normalization method, with the creation of a score for each country.

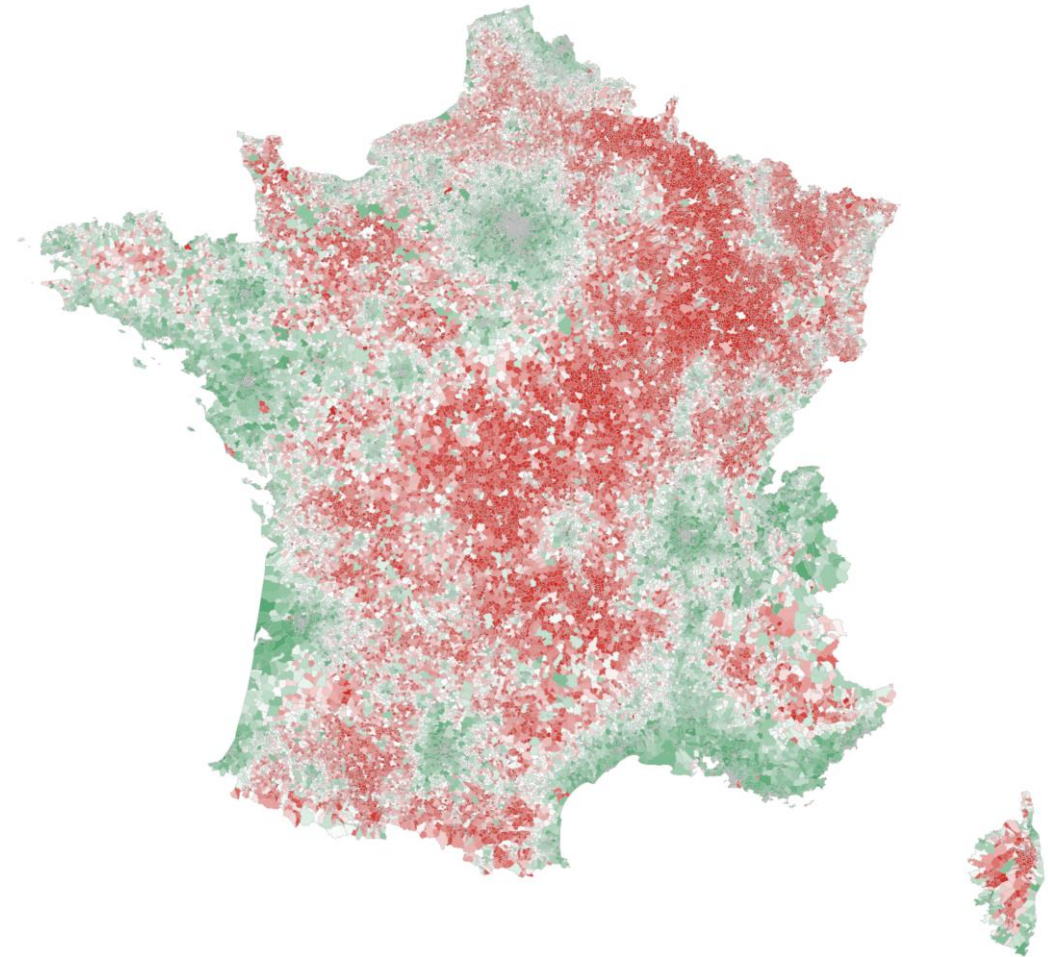


Croisement du Score Global avec une Prime de Risque Pays TAC ECONOMICS



- Development of attractiveness indicators for the office segment in France at IRIS level
- Based on demand indicators (number of companies, demographics, employment market, number of transactions, etc.) and supply indicators (surface area of offices, number of MOA delivered, median price, number of transactions, DPE, artificialization, etc.).
- Identification of IRIS in France with imbalances between supply and demand, using clustering methods.

Score 1 - Demand



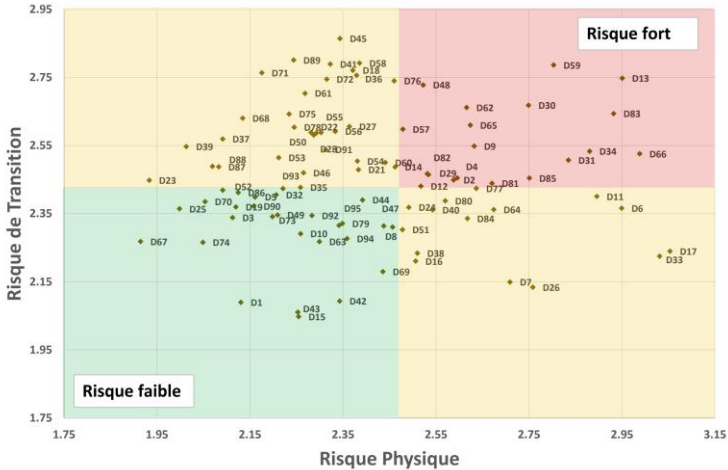
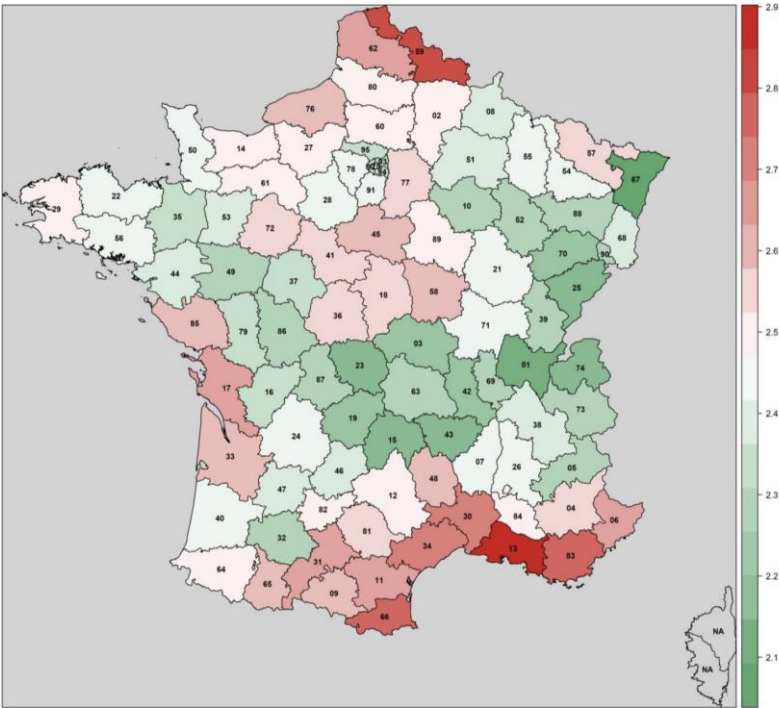
Physical risk indicators

Catégorie	Poids	Sous-catégorie	Poids	Indicateur	Poids	Description
Chronique	1/2	temperature	1/5	Temperature_mean	1/2	Température moyenne
				ecarttav	1/2	Ecart de température moyenne d'ici à 2050
		vent	1/5	windspeed	1/3	Vitesse moyenne des vents
				affav	1/3	Ecart de vitesse des vents moyennes d'ici à 2050
				windgust	1/3	Rafales de vent
		pluie	1/5	rainfall	1/2	Précipitation moyenne
				ecartpav	1/2	Ecart de la pluviométrie moyenne d'ici à 2050
		submersion	1/5	IBC_risk	1/3	Différence entre l'IBC actuel et 2100
				IBC_act	1/3	Indicateur IBC brut
				coast_flood	1/3	Part de la population exposé à un risque d'inondation côtière
aigu	1/2	inondation	1/4	water_stress	1/2	Ratio eau utilisable / eau disponible
				water_stress_pes	1/2	Ratio eau utilisable / eau disponible pour 2040, scénario pessimiste
				nb_inno	1/4	Nombre d'inondations
				cost_inno	1/4	Coût moyen des inondations
		secheresse	1/4	house_flood	1/4	Part des logements exposés à un risque d'inondation
				river_stress	1/4	Part de la population exposé à un risque d'inondation des rivières
				nb_sech	1/4	Nombre de sécheresses
				cost_sech	1/4	Coût moyen des sécheresses
		tempeete grele neige	1/4	sswi	1/4	Valeur moyenne du SSWI
				drought_risk	1/4	Risque de sécheresse
		feu	1/4	nb_tgn	1/2	Nombre de TGN remboursées par les assurances
				cost_tgn	1/2	Coût moyen des TGN
				fire	1/2	Intensité des feux
				ifm	1/2	Valeur brute de l'IFM

Transition risk indicators

Catégorie	Poids	Indicateur	Poids	Description
Exposition	1/7	ghg_emission	1/2	Emissions totales de gaz à effet de serre
		conso_oil	1/4	Ventes annuelles de gazole, fiouls, supercarburants
		ticpe_gdp	1/4	Taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques / PIB
Transport mobilité douce	1/7	air_covoit	1/4	Nombre d'aires de covoiturage
		nb_cycl	1/4	Nombre de dispositifs cyclables
		depl_domtrav	1/2	Part des déplacements domicile/travail en deux roues motorisés et voiture
Bâtiment	1/7	log_dep_ab	1/3	Part des logements en catégorie A et B
		log_dep_fg	1/3	Part des logements en catégorie F et G
		cee_delivery	1/3	Nombre de certificats d'économies d'énergie délivrés
Action gouvernement local	1/7	env_invest	1/2	Ensemble des investissements réalisés pour protéger l'environnement
		env_spends	1/2	Ensemble des dépenses courantes réalisées pour protéger l'environnement
Transport parc	1/7	part_parc_vp_e_1	1/5	Part des vignettes crit'air classes E et 1
		part_parc_vp_4_5	1/5	Part des vignettes crit'air classes 4 et 5
		g_parc_vp_e_1	1/5	Croissance des vignettes crit'air classes E et 1
		g_parc_vp_4_5	1/5	vignettes crit'air classes 4 et 5
		elec_vehic_t	1/5	Nombre des Infrastructures de recharge de véhicules électriques
Déchets	1/7	hous_waste	1	Quantité de déchets ménagers et assimilés
Energie	1/7	telec_ren	1/4	Croissance de la production d'électricité primaire
		part_elec_ren	1/4	Part de la production d'électricité renouvelable dans la consommation totale
		p_energ_cons_gdp	1/4	Consommation annuelle d'électricité et gaz / PIB
		p_energ_cons_pop	1/4	Consommation annuelle d'électricité et gaz / Population

Synthetic climate risk score by department



Any question?

Morgane Lohézie

Head of Sales & Communication
morgane.lohezic@taceconomics.com

Tel: +33 2 99 39 31 40

