

Suivi du marché immobilier

Une expertise de TAC ECONOMICS



Suivi continu des données clés du marché immobilier

Indicateurs de suivi du risque immobilier

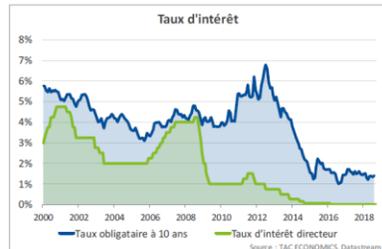
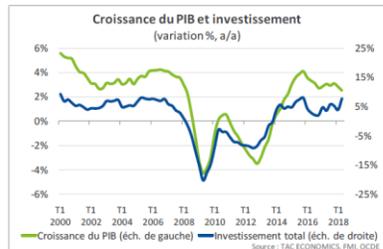
Etudes stratégiques MT pays/régions avec modélisations prix/volumes

Indicateurs d'attractivité immobilières à l'échelle pays/ville/quartiers

Intégration risque climatique au suivi du risque immobilier

Macroéconomie et Politique

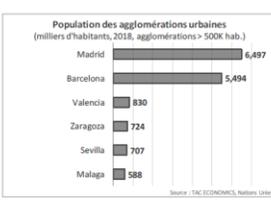
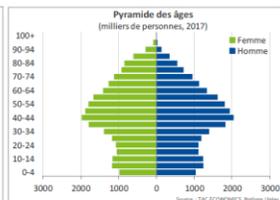
	2000	2005	2010	2015	2017	2017 T3	2017 T4	2018 T1	2018 T2
PIB par habitant (USD courants)	14,722	26,548	30,803	25,822	28,359				
Croissance du PIB réel (variation %, a/a)	5.3	3.7	0.0	3.6	3.0	2.9	3.1	2.8	2.5
Inflation (variation %, a/a)	3.4	3.4	1.8	-0.5	2.0	1.7	1.5	1.0	1.8
Taux de chômage (% pop. active)	13.9	9.2	19.9	22.1	17.2	16.9	16.5	16.1	15.4
Crédit domestique au secteur privé (% PIB)		135.5	170.7	118.9	105.5	105.0	103.6	101.7	101.0
Taux d'intérêt directeur (% moyenne)	4.06	2.02	1.00	0.05	0.00	0.0	0.0	0.0	0.0
Taux obligatoire à 10 ans (% moyenne)	5.53	3.39	4.25	1.74	1.56	1.54	1.51	1.44	1.32
Taux de change (EUR/USD, moyenne)	0.92	1.24	1.33	1.11	1.13	1.17	1.18	1.23	1.19
Investissement total (% PIB)	26.1	29.9	23.0	19.9	20.5	20.6	20.6	20.8	21.4
Investissement résidentiel (% invest. total)	33.5	38.6	30.0	22.4	24.7	24.6	25.3	25.8	25.0
Poids du secteur construction dans le PIB (%)	9.2	10.4	8.1	5.2	5.6	5.6	5.7	5.8	5.8



Calendrier politique Elections municipales, européennes mai 2019
Elections générales 2020

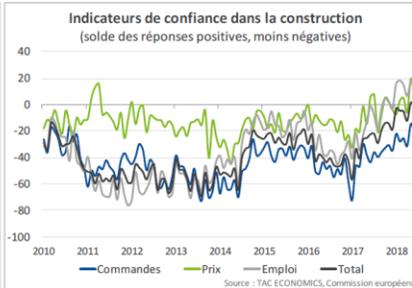
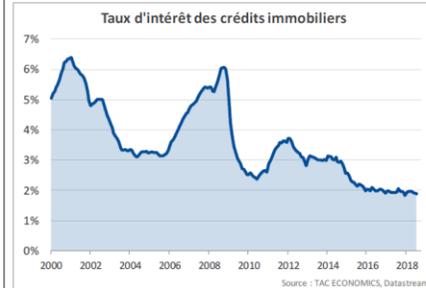
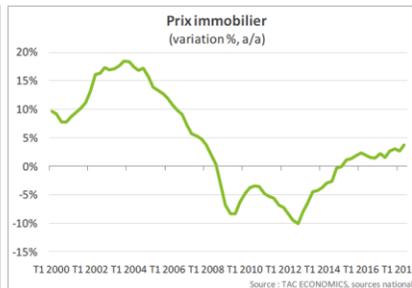
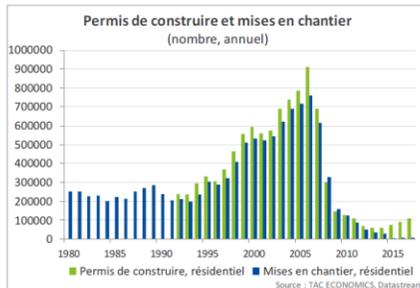
Démographie

	1995	2000	2005	2010	2015	2017
Population (mn hab.)	39.7	40.6	43.7	46.6	46.4	46.6
Population 15-64 ans (% pop. totale)	68.2	68.6	69.0	68.2	66.2	65.9
Taux d'urbanisation (% pop. totale)	75.9	76.3	77.3	78.4	79.6	80.1
Taux de natalité (nb enfants par femme)	1.2	1.2	1.3	1.4	1.3	
Immigration nette (flux annuel % pop. totale)	0.2	0.5	1.4	1.0	-0.2	



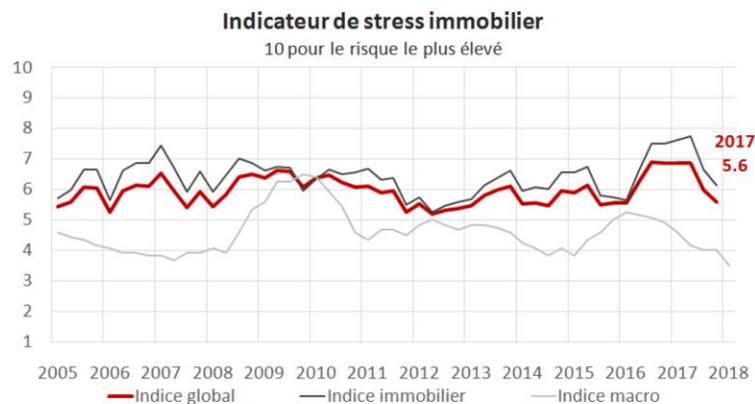
Immobilier et Construction

	2015	2016	2017	2017 T3	2017 T4	2018 T1	2018 T2
Prix immobilier (tous logements, EUR/m ²)	1,475	1,503	1,539	1,540	1,559	1,567	1,588
Prix immobilier (variation %, a/a)	1.1	1.9	2.4	2.7	3.1	2.7	3.8
Permis de construire, résidentiel (nombre)	76,542	92,135	109,047	26,262	26,811	30,089	33,965
Permis de construire, résidentiel (variation %, a/a)	30.2	20.4	18.4	22.8	15.1	11.9	16.8
Mises en chantier, résidentiel (nombre)	5,306	6,787	7,271	1,541	2,360	2,645	
Mises en chantier, résidentiel (variation %, a/a)	-82.6	27.9	7.1	37.3	-13.3	60.8	
Crédits immobiliers, encours (variation %, a/a)	-4.8	-3.0	-2.5	-2.6	-2.5	-2.3	-1.7
Taux d'intérêt des crédits immobiliers (%)	2.24	2.01	1.95	1.99	1.91	1.95	1.93
Indicateur de confiance dans la construction*	-25.3	-39.6	-26.9	-23.5	-15.7	-4.3	-4.1
Commandes	-35.1	-47.4	-40.6	-37.2	-32.7	-25.1	-22.4
Prix	-13.1	-14.2	-8.2	-6.9	1.4	0.2	6.7
Emploi	-15.5	-31.8	-13.3	-9.8	1.3	16.4	14.2

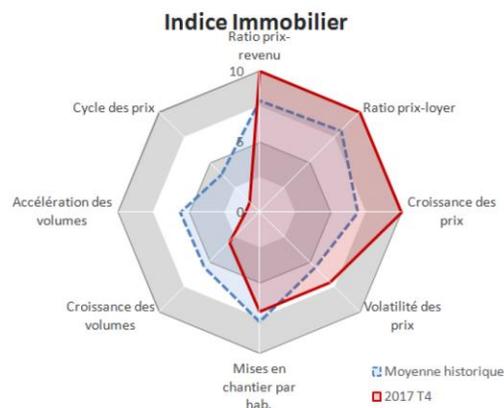
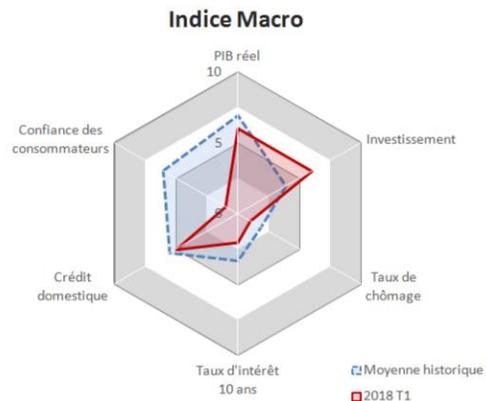


Canada

- 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.



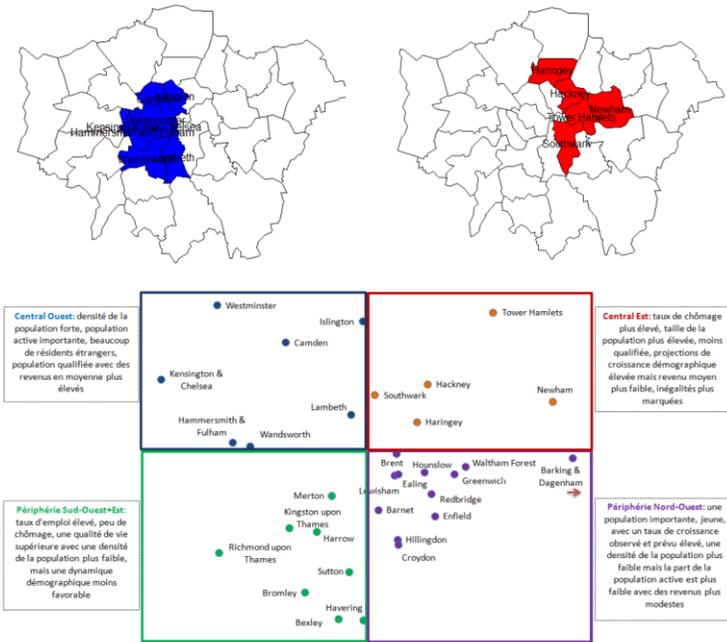
Indicateur de stress immobilier



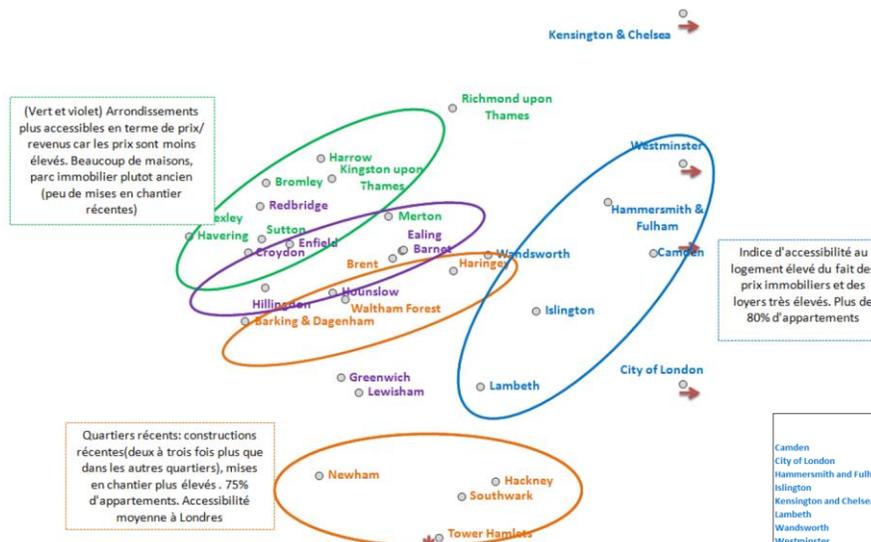
- Mise en place d'indicateurs de stress immobiliers par pays à partir d'indicateurs de risque macroéconomique et des indicateurs de risque immobilier
- Mise à jour régulière et rédaction de notes d'analyses

Scénarios macroéconomiques au Royaume-Uni et perspectives du marché immobilier à Londres

Analyse en Composantes Principales des indicateurs socio-économiques à Londres



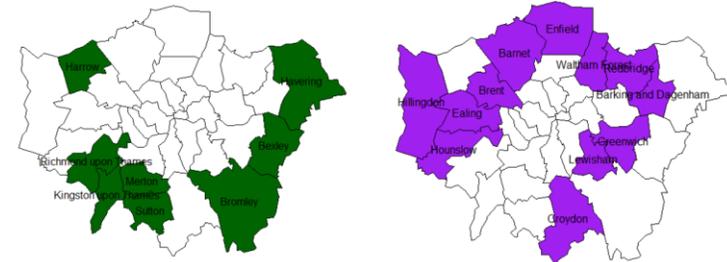
Caractéristiques du marché immobilier par arrondissement à Londres



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	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
City of London	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Hammersmith and Fulham	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Islington	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Kensington and Chelsea	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Lambeth	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Wandsworth	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Westminster	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Barking and Dagenham	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Brent	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Hackney	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Haringey	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Newham	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Southwark	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Tower Hamlets	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Waltham Forest	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Barnet	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Croydon	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Ealing	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Enfield	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Greenwich	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Hillingdon	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Hounslow	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Lewisham	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Redbridge	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Bexley	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Bromley	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Harrow	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Havering	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Kingston upon Thames	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Merton	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Richmond upon Thames	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue
Sutton	Green	Yellow	Blue	Blue	Blue

■ Les arrondissements plus favorables
■ Les arrondissements intermédiaires
■ Les arrondissements moins favorables



- Suivi spécifique du marché immobilier collectif neuf en Belgique
- Combinaison de données statistiques officielles et de données d'annonces immobilières
- Mise en place de modèles estimant les ventes trimestrielles
- Développement d'une plateforme de suivi

Carte Belgique

Estimations

Regions
Flandre

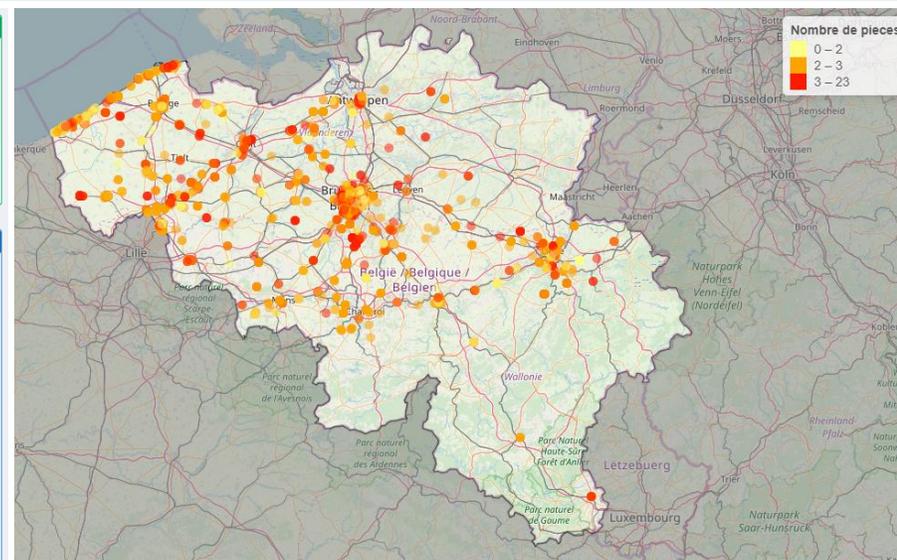
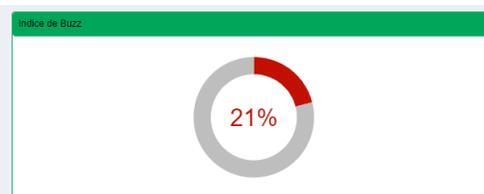
Provinces
Flandre-occidentale

Arrondissement
Bruges

Villes
Aartselaar

Rechercher Ville:
Bruges

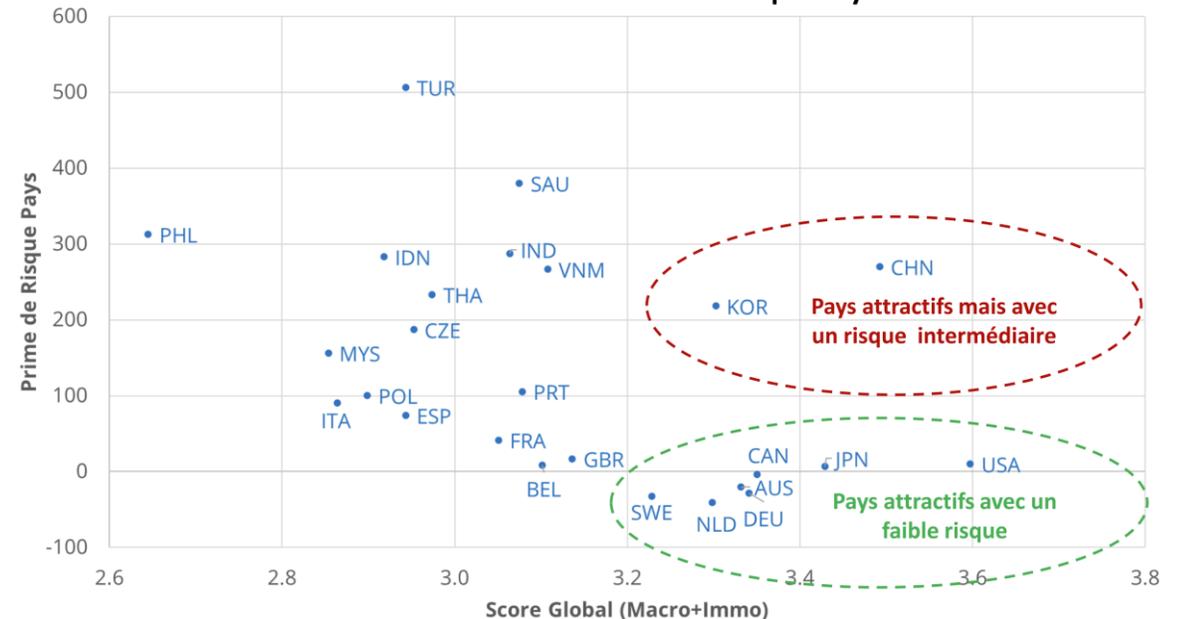
Valider



- Analyse quantitative basée sur cinq familles d'indicateurs : macroéconomie, démographie, institutions, emploi et immobilier. Chaque famille, elle-même, constituée de sous domaines.
- Scoring des indicateurs par une méthode de normalisation min/max, avec création d'un score pour chaque pays.

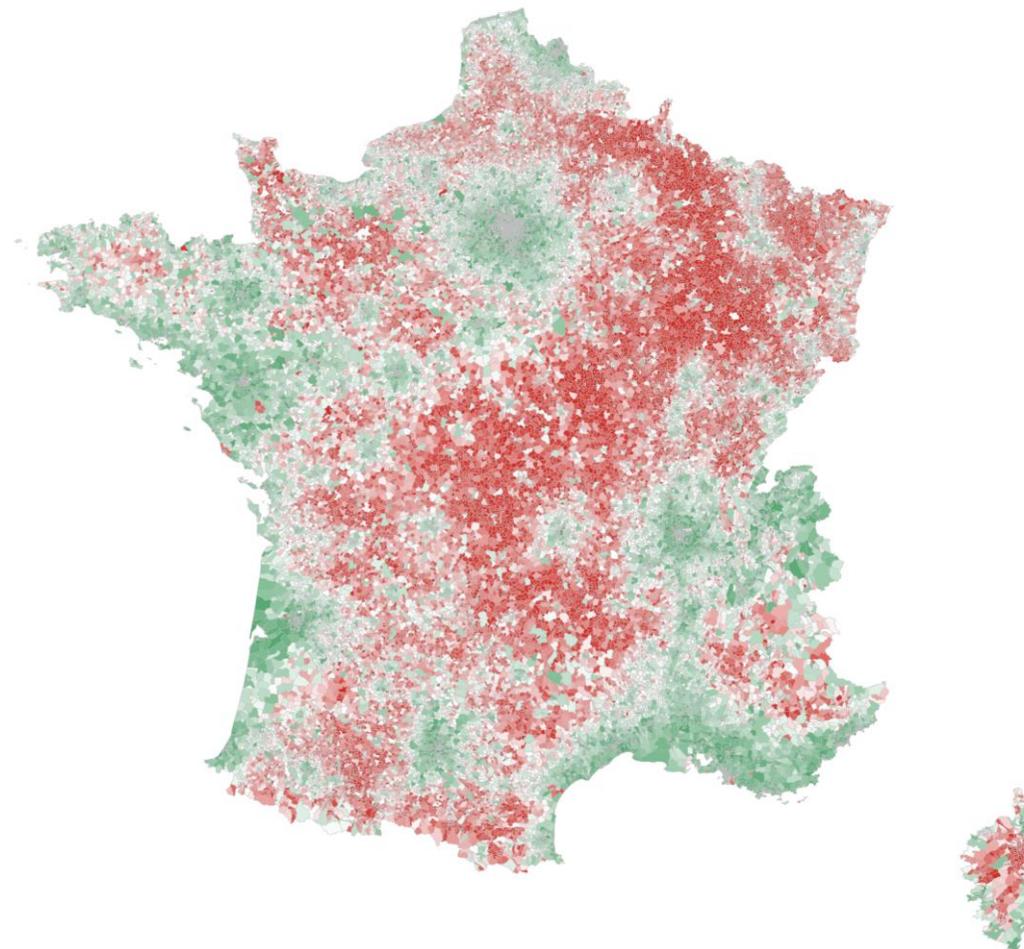


Croisement du Score Global avec une Prime de Risque Pays TAC ECONOMICS



- Développement d'indicateurs d'attractivité sur le segment des bureaux en France au niveau IRIS
- A partir d'indicateurs de demande (nombre d'entreprises, démographie, marché de l'emploi, nombre de transactions etc.) et d'offre (surface des bureaux, nombre MOA livré, prix médian, nombre de transactions, DPE, artificialisation etc.)
- Identification des IRIS en France présentant des déséquilibres entre l'offre et la demande avec de méthodes de clustering

Score 1 - Demande



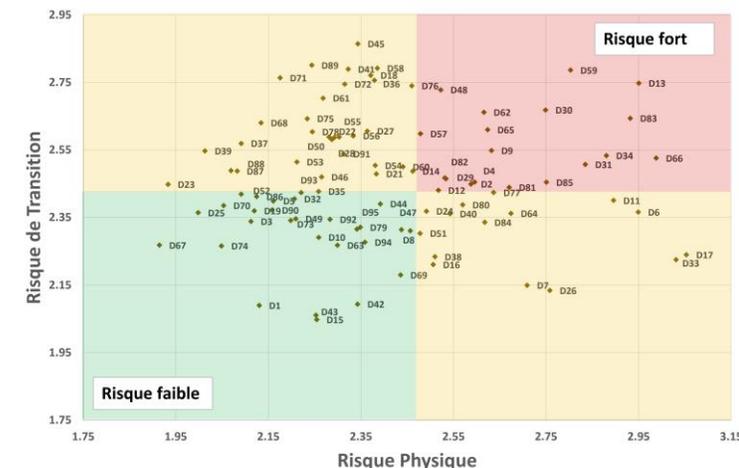
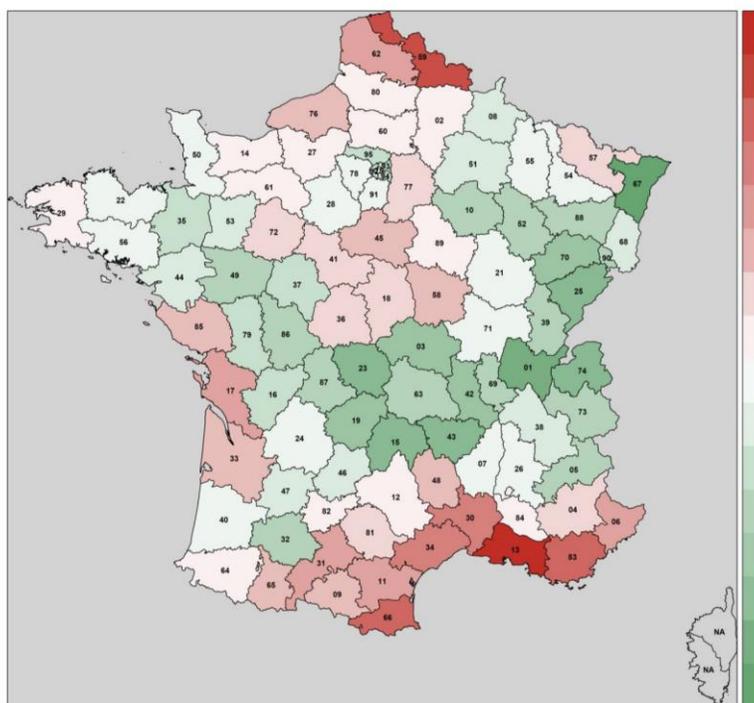
Indicateurs de risque physique

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
water_stress	1/2			Ratio eau utilisable / eau disponible		
water_stress_pes	1/2			Ratio eau utilisable / eau disponible pour 2040, scenario pessimiste		
aigu	1/2	inondation	1/4	nb_inno	1/4	Nombre d'inondations
				cost_inno	1/4	Coût moyen des inondations
				house_flood	1/4	Part des logements exposés à un risque d'inondation
		secheresse	1/4	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
				sawi	1/4	Valeur moyenne du SSWI
		tempeete grele neige	1/4	drought_risk	1/4	Risque de sécheresse
				nb_tgn	1/2	Nombre de TGN remboursées par les assurances
		feu	1/4	cost_tgn	1/2	Coût moyen des TGN
fire	1/2			Intensité des feux		
				ifm	1/2	Valeur brute de l'IFM

Indicateurs de risque de transition

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

Score synthétique de risque climatique par département



Envie d'en savoir plus ?

Morgane Lohéziec

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

Tel: +33 2 99 39 31 40

