

Un nouveau chapitre pour l'immobilier : les baisses de taux et l'essor de la technologie

Publié le 5 novembre 2024

Baoqi Zhu

Senior Associate, Quantitative Research and Multi Asset Solutions

- Historiquement, les baisses de taux de la Réserve fédérale américaine (Fed) ont eu tendance à stimuler l'immobilier, avec une forte corrélation négative entre les taux et les indices immobiliers ces dernières années.
- L'immobilier axé sur la technologie, de type centres de données, est voué à enregistrer une croissance significative grâce à l'essor des segments technologiques.
- L'immobilier dans son ensemble bénéficie des baisses de taux, mais les actifs liés aux technologies pourrait figurer en tête des performances futures.
- Les investisseurs peuvent capitaliser à la fois sur les baisses de taux et sur les avancées technologiques, grâce à des opportunités immobilières axées sur la technologie.

La Réserve fédérale américaine (Fed) ayant annoncé une baisse de taux le 18 septembre 2024, nous sommes entrés dans une nouvelle phase de politique monétaire. Bien que cette décision s'inscrive en phase avec les anticipations du marché, elle pourrait exercer un impact significatif sur divers secteurs. Historiquement, les indices immobiliers présentent une corrélation négative avec les taux d'intérêt ces dernières années. Par ailleurs, la technologie continuant de s'intégrer dans le secteur immobilier, plusieurs activités telles que les centres de données, la logistique moderne et les tours de télécommunication présentent un solide potentiel de croissance. Nous pensons que l'immobilier technologique pourrait émerger en tant que domaine de croissance majeur sur le marché immobilier au sens large.

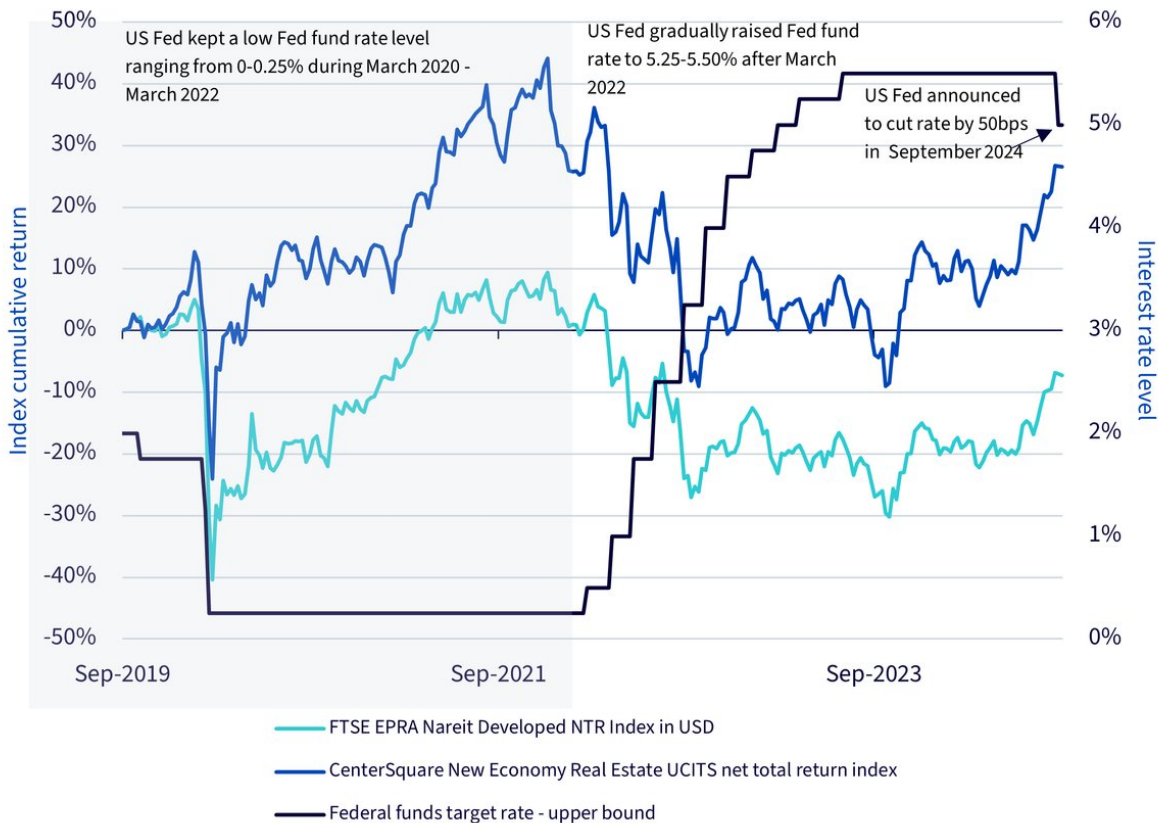
Les baisses de taux : un coup de pouce pour l'immobilier ?

Bien que de nombreux facteurs influencent le secteur immobilier, les taux d'intérêt ont récemment joué un rôle essentiel, en particulier depuis que la Fed a débuté son cycle de hausse des taux en mars 2022. L'illustration 1a témoigne de la reprise des indices immobiliers depuis les plus bas niveaux durant la pandémie, début 2020, lorsque le taux des fonds fédéraux demeurait proche de zéro (0-0,25 %). Nous comparons ici deux indices immobiliers clés :

- L'indice FTSE EPRA Nareit Developed NTR (TRNGLU) – Un indice de référence mondial en USD
- L'indice CenterSquare New Economy Real Estate UCITS NTR (CSNEREUN) – Un indice immobilier axé sur la technologie

Ces deux indices ont enregistré des rendements considérables lorsque le taux d'intérêt était bas, tandis que l'indice de référence mondial a été frappé plus durement que l'indice CSNEREUN début 2020. À ce stade, la politique de taux d'intérêt zéro fournit une liquidité abondante, ce qui stimule considérablement le secteur immobilier.

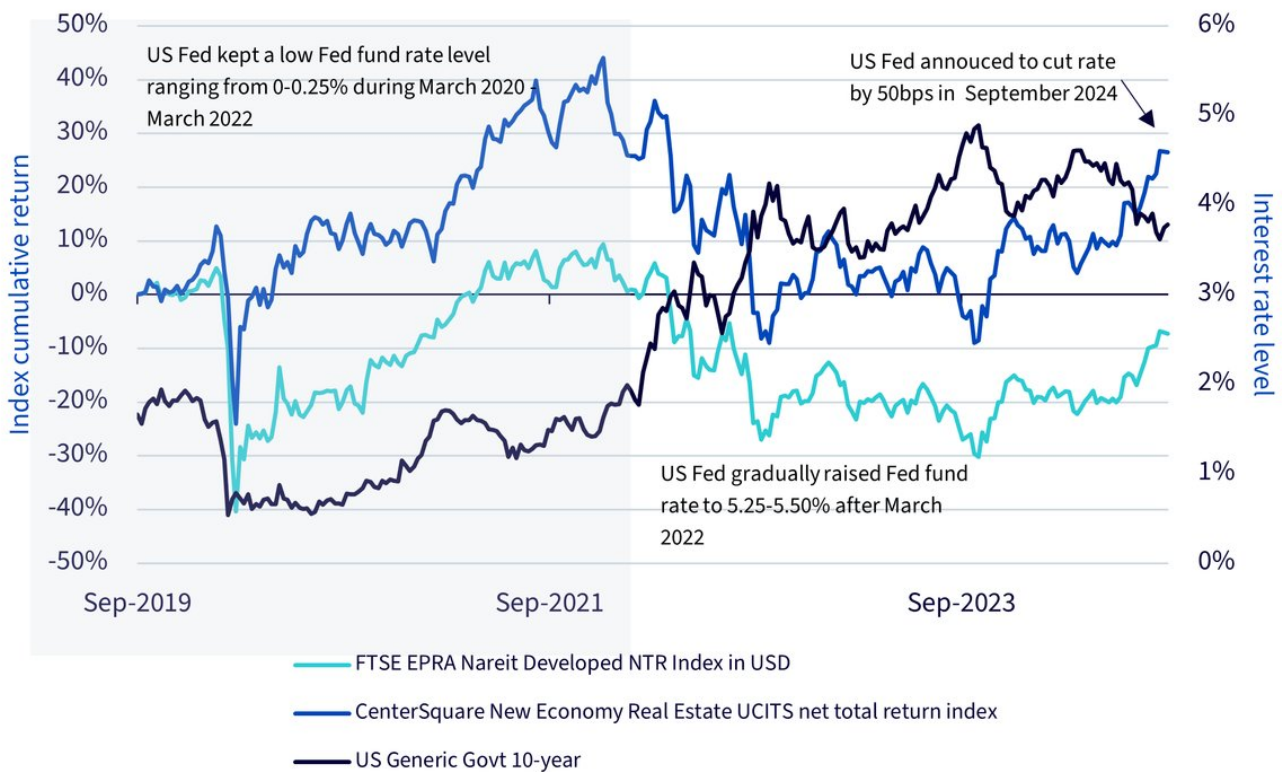
Illustration 1a : Performance des indices immobiliers et niveau du taux cible des fonds fédéraux



Source : WisdomTree, Bloomberg. Données hebdomadaires recueillies du 30 septembre 2019 au 30 septembre 2024. Les performances des indices sont exprimées en USD. **Vous ne pouvez pas investir directement dans un indice. Les performances historiques ne garantissent pas les performances futures, et tout investissement est susceptible de perdre de la valeur.**

Néanmoins, alors que la Fed a débuté les hausses de taux en mars 2022, cette tendance à la hausse a ralenti. L'illustration 1b souligne comment les indices immobiliers ont évolué en parallèle avec le rendement des obligations souveraines américaines à 10 ans, ce qui reflète davantage les attentes du marché en matière de taux. Initialement, les indices ont baissé à mesure que les taux augmentaient, mais l'inflation s'est stabilisée et les attentes liées aux baisses de taux se sont renforcées, ce qui a de nouveau conféré de l'élan au secteur. La corrélation entre les indices immobiliers et les taux d'intérêt, présentée dans l'illustration 1c, se situe aux environs de -50 %, ce qui suggère que le nouveau cycle de baisse des taux pourrait créer un environnement favorable pour le secteur.

Illustration 1b : Performance des indices immobiliers et niveau du rendement des obligations souveraines américaines à 10 ans



Source : WisdomTree, Bloomberg. Données hebdomadaires recueillies du 30 septembre 2019 au 30 septembre 2024. Les performances des indices sont exprimées en USD. **Vous ne pouvez pas investir directement dans un indice. Les performances historiques ne garantissent pas les performances futures, et tout investissement est susceptible de perdre de la valeur.**

Illustration 1c : Corrélation entre les indices immobiliers et le rendement des obligations souveraines américaines à 10 ans

Source : WisdomTree, Bloomberg. Périodes du 30 septembre 2019 au 28 mars 2022 et du 28 mars 2022 au 30 septembre 2024, respectivement. Basé sur les rendements hebdomadaires pour les indices en USD. **Vous ne pouvez pas investir directement dans un indice. Les performances historiques ne garantissent pas les performances futures, et tout investissement est susceptible de perdre de la valeur.**

La croissance de l'immobilier technologique

Bien que les baisses de taux d'intérêt aient tendance à stimuler le secteur immobilier dans son ensemble, les actifs immobiliers axés sur la technologie, tels que les centres de données et les tours de télécommunication, sont particulièrement bien placés pour capitaliser sur les avancées technologiques. L'indice immobilier élargi (TRNGLU) et l'indice axé sur la technologie (CSNEREUN) ont tous les deux rebondi

cette année et ils ont enregistré des rendements similaires ces deux dernières années (voir illustration 2a). Un examen approfondi de la répartition du secteur révèle toutefois des différences notables.

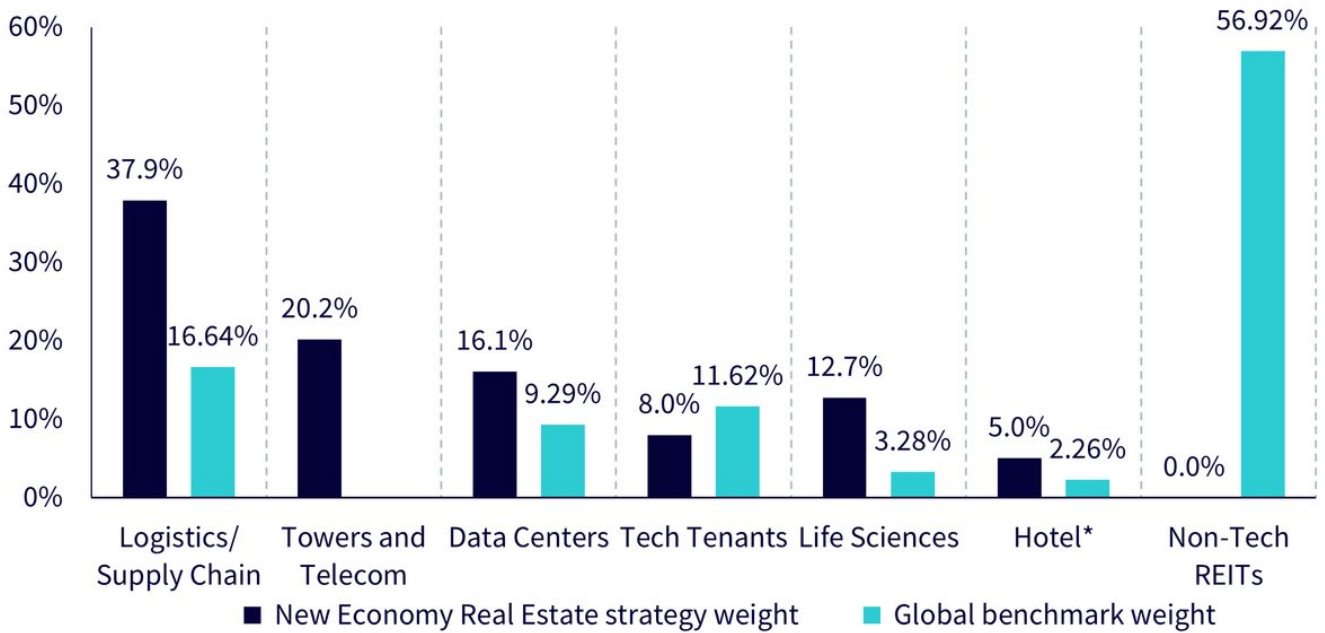
Illustration 2a : Comparaison des performances

Source : WisdomTree, Bloomberg. Au 30 septembre 2024. Les calculs incluent des données rétrospectives. L'indice CenterSquare New Economy Real Estate UCITS a commencé à être calculé en temps réel le 15 septembre 2021. Les indices sont calculés en dollars américains et sur la base du NTR (rendement total net). Les rendements pour les périodes supérieures à 1 an sont annualisés. **Vous ne pouvez pas investir directement dans un indice. Les performances historiques ne garantissent pas les performances futures, et tout investissement est susceptible de perdre de la valeur.**

L'indice immobilier élargi inclut une proportion importante d'OPCVM non technologiques (ex : immobilier résidentiel et commercial, voir illustration 2b). Bien que ces secteurs puissent bénéficier des baisses de taux, ils sont moins susceptibles de saisir les opportunités de croissance associées aux mégatendances technologiques. De l'autre côté, l'immobilier axé sur la technologie, représenté par l'indice CSNEREUN, est voué à bénéficier de plusieurs tendances clés portées par l'innovation technologique :

- Le cloud computing lié à l'IA générative transforme la manière dont les logiciels et les ressources informatiques sont utilisés, le fonctionnement des centres de données nécessitant des entrepôts spécialement conçus à cet effet.
- La connectivité 4G et 5G prend de l'ampleur, mais elle dépend des emplacements des tours de télécommunication pour son expansion.
- La logistique et les chaînes d'approvisionnement s'appuient sur des entrepôts spécialisés pour une livraison rapide, notamment sur des sites de stockage réfrigéré, ce qui garantit un transport des aliments conforme aux directives réglementaires.
- L'industrie des sciences de la vie se développe et les laboratoires constituent un actif immobilier essentiel pour soutenir les progrès biotechnologiques.

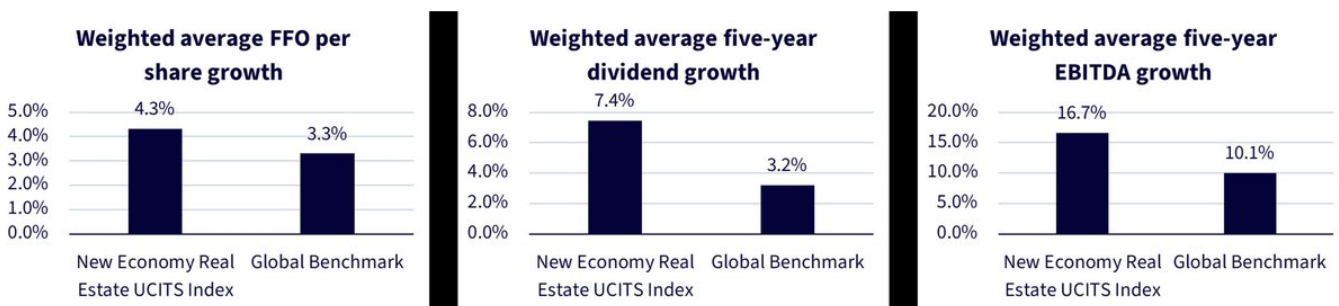
Illustration 2b : Répartition du segment



Source : CenterSquare, Bloomberg. Au 19 septembre 2024. L'indice de référence mondial est l'indice FTSE EPRA Nareit Developed. L'indice New Economy Real Estate Strategy est représenté par l'indice CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Net Total Return. Les locataires technologiques sont représentés par les secteurs « Bureaux » et « Diversifié » dans l'indice New Economy Real Estate UCITS. *Les entreprises du secteur « Hôtellerie » classées comme présentant une faible sensibilité à la technologie sont représentées dans la catégorie « OPCVM non technologiques ». **Vous ne pouvez pas investir directement dans un indice. Les performances historiques ne garantissent pas les performances futures, et tout investissement est susceptible de perdre de la valeur.**

Bien que la performance de l'indice CenterSquare New Economy Real Estate UCITS et celle de l'indice FTSE EPRA Nareit Developed aient été similaires au cours des dernières années, le premier a affiché une croissance plus forte en termes de FFO1 par action, de dividendes et d'EBITDA2 (voir illustration 2c). Ceci témoigne du solide potentiel de l'immobilier axé sur la technologie, et souligne le parallèle entre progrès technologique et performances de l'immobilier.

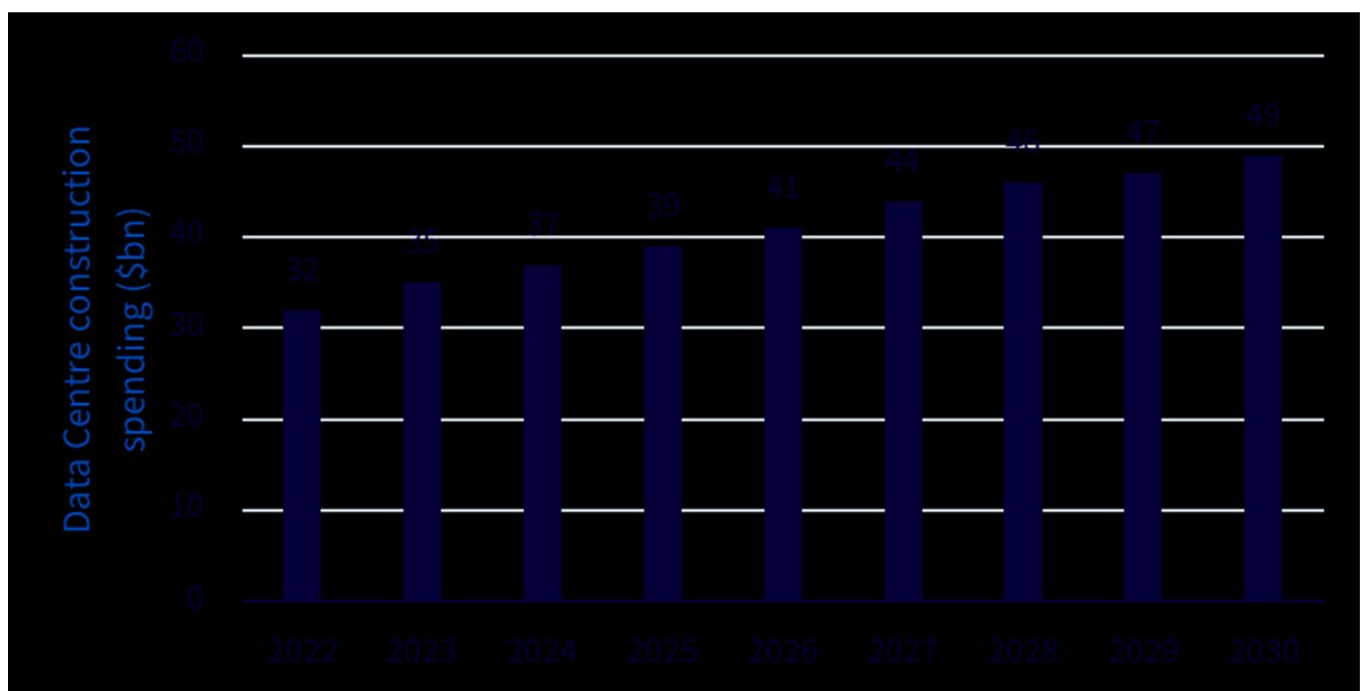
Illustration 2c : Répartition du segment



Source : CenterSquare, Bloomberg. Au 19 septembre 2024. L'indice New Economy Real Estate Strategy est représenté par l'indice CenterSquare New Economy Real Estate UCITS. L'indice de référence mondial est l'indice FTSE EPRA/Nareit Developed. EBITDA désigne les bénéfices avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement. **Vous ne pouvez pas investir directement dans un indice. Les performances historiques ne garantissent pas les performances futures, et tout investissement est susceptible de perdre de la valeur.**

Un exemple évident du potentiel de croissance de l'immobilier technologique réside dans l'augmentation de la demande relative aux centres de données. D'après les prévisions de McKinsey, les dépenses mondiales dans la construction de centres de données atteindront 49 milliards de dollars d'ici 2030. Cet important investissement s'explique par la nécessité d'une infrastructure avancée pour soutenir l'écosystème en expansion de l'IA. Les géants technologiques se livrant à une course au développement de grands modèles de langage (LLM), la demande de centres de données de pointe ne cesse de croître, renforçant l'importance de l'immobilier axé sur la technologie pour ce marché en évolution.

Illustration 3 : Prévisions de dépenses de construction de centres de données (en milliards USD)



Source : McKinsey & Company, "Investing in the rising data centre economy". **Source : McKinsey & Company, "Investing in the rising data centre economy".**

Conclusion

L'indice CenterSquare New Economy Real Estate UCITS est fortement pondéré en faveur de l'immobilier technologique, qui inclut notamment les sites logistiques, les tours de télécommunication et les centres de données. Par opposition, les indices de référence élargis tels que l'indice FTSE EPRA Nareit Developed, incluent davantage d'OPCVM non technologiques, de type immobilier résidentiel et commercial. Outre

l'élan potentiel conféré par les baisses de taux, plusieurs catalyseurs liés à la technologie (tels que le développement d'applications d'IA et robotiques en matière de logistique, ainsi que la demande croissante relative aux centres de données) pourraient alimenter plus encore la croissance dans ce secteur.

1 FFO désigne les fonds provenant des opérations (« funds from operations »).

2 EBITDA désigne les bénéfices avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (« earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization »).

Important Risks Related to this Article

Informations importantes

Communications commerciales publiées dans l'EEE Ce document est publié et approuvé par WisdomTree Ireland Limited, une société autorisée et réglementée par la Central Bank of Ireland.

Communications commerciales émises dans des juridictions en dehors de l'EEE Ce document est publié et approuvé par WisdomTree UK Limited, une société autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority du Royaume-Uni.

WisdomTree Ireland Limited et WisdomTree UK Limited sont toutes les deux désignées comme « WisdomTree » (le cas échéant). Notre Politique sur les conflits d'intérêts et notre Inventaire sont disponibles sur demande.

Réservé aux clients professionnels uniquement. Les informations figurant dans ce document sont fournies à titre informatif et ne constituent pas une ore de vente, ou une sollicitation d'achat de titres ou d'actions. Ce document ne doit pas être utilisé comme fondement d'une décision d'investissement. La valeur des investissements peut fluctuer et vous êtes susceptible de perte tout ou partie du montant investi. La performance passée ne constitue pas nécessairement une indication des performances futures. Toute décision d'investissement doit être fondée sur les informations figurant dans le prospectus approprié et sur des conseils indépendants en matière d'investissement, fiscaux et juridiques.

L'application des réglementations et lois fiscales peut souvent conduire à des interprétations diérentes. Tous les points de vue ou opinions exprimés dans cette communication représentent les points de vue de WisdomTree et ne doivent pas être interprétés comme des conseils réglementaires, fiscaux ou juridiques. WisdomTree ne donne aucune garantie ou représentation quant à l'exactitude des vues ou opinions exprimées dans cette communication. Toute décision d'investissement doit être fondée sur les informations contenues dans le prospectus approprié et après avoir sollicité des conseils indépendants en matière d'investissement, fiscaux et juridiques. Ce document n'est pas et ne doit en aucun cas être interprété comme une publicité ou une ore publique d'actions ou de titres aux États-Unis ou dans toute province ou tout territoire des États-Unis. L'introduction, la transmission et la distribution (directes ou indirectes) de l'original ou d'une copie de ce document sont interdites aux États-Unis.

Bien que WisdomTree s'efforce d'assurer l'exactitude du contenu de ce document, WisdomTree ne peut en garantir l'exactitude. Les fournisseurs de données tiers sollicités pour obtenir les informations contenues dans le présent document ne donnent aucune garantie ou représentation de quelque sorte en rapport avec ces données. Lorsque WisdomTree exprime ses propres opinions concernant le produit ou l'activité du marché, ces opinions sont susceptibles de changer. WisdomTree, ses alliés et leurs dirigeants, directeurs, partenaires ou employés respectifs déclinent toute responsabilité pour toute perte directe ou indirecte découlant de l'utilisation de ce document ou de son contenu.