

Qu'est-ce que l'immobilier de la nouvelle économie et pourquoi est-ce important ?

Publié le 9 mai 2023

CenterSquare

CenterSquare

L'immobilier de la nouvelle économie peut être simplement décrit comme l'immobilier au sein duquel les autres technologies de « mégatendance » et les innovations ont lieu. Ce sont les bâtiments physiques qui logent l'internet, les technologies des sciences de la vie, les tours de communication qui transmettent les données ; et les bâtiments impliqués dans la logistique (particulièrement le e-commerce).

Il se concentre également sur les marchés et les villes où il y a de fortes concentrations d'innovation et de technologie ; par exemple le triangle d'or entre Londres, Cambridge et Oxford, qui est le foyer d'universités qui encouragent beaucoup d'innovations en biotechnologie, sciences de la vie et médecine. Un autre exemple est South San Francisco, où on trouve une combinaison d'informatique, de technologies d'intelligence artificielle (IA) et de technologies de sciences de la vie. On peut aussi penser à Boston, au quartier Shibuya de Tokyo, ou à Genève en Suisse. Ces marchés ont tous une forte concentration d'industries technologiques dans leur composition économique globale.

Dans les sous-marchés, ces villes, ou zones, abritent les types de propriété qui ont le plus de croissance derrière eux. Ils sont hautement spécialisés et essentiels à la mission, et il n'y a que peu de ce type de bâtiments. Ainsi, si vous possédez ces bâtiments, dans ces endroits, vous avez le potentiel de facturer une croissance des loyers supérieure à la moyenne. L'immobilier de la « nouvelle économie » est donc le « meilleur du meilleur », le « haut du panier » pour le marché de l'immobilier.

On peut mentionner qu'il ne s'agit pas d'immobilier d'ancienne économie ; il n'inclut pas beaucoup d'espaces résidentiels ou d'espaces de bureaux obsolètes et il évite entièrement les actifs de vente au détail (qui sont rapidement remplacés avec la transition vers les achats sur internet). Nous avons identifié les zones clés de l'immobilier de la nouvelle économie suivantes :

- Centres de données
- Antenne-relais de téléphonie mobile
- Logistique
- Biotechnologie
- Technologie

Le besoin croissant de centres de données

Nous consommons une énorme quantité de données, et elle augmente chaque jour. Si l'on prend YouTube, par exemple, chaque minute plus de 500 heures de vidéo sont téléversées sur la plateforme vidéo¹.

Graphique 1 : Heures de vidéo téléversées sur YouTube chaque minute (en février 2023)

Source : Statista, février 2023.

Les performances passées ne sont pas une indication des performances futures et tout investissement peut perdre de sa valeur.

Sur le cours d'une année, cela équivaut à des milliers d'années de contenu. Et c'est la même chose sur des plateformes comme TikTok, si vous essayiez de regarder tous les contenus vidéo d'internet, du début à la fin, cela vous ramènerait au temps des dinosaures. C'est dire combien il y en a. La consommation mondiale de données s'est accélérée à un taux composé de 30 %, le taux de croissance annuel moyen pour la dernière décennie, et doit, selon les prévisions, continuer à accélérer à un taux de croissance annuel moyen de 30 %².

Il s'agit d'une énorme quantité de données, et elle doit être traitée et stockée quelque part : dans des centres de données. Ainsi, la demande en centre de données s'accélère également, nourrie par des tendances comme la 5G, l'internet des objets et l'intelligence artificielle. Avec l'émergence des nouvelles technologies d'IA, comme Chat GPT, cela ne va que s'amplifier.

Meilleure connectivité = plus d'antenne-relais de téléphonie mobile

Nous utilisons tous nos téléphones portables davantage, et nous transmettons plus de données. La grande histoire, depuis une perspective macroéconomique, se concentre sur la transition vers le 5G. Cette « amélioration » va demander beaucoup plus d'antennes et de points de service. Nous sommes actuellement en train d'élaborer la 5G et, au cours des trois prochaines années, les transporteurs américains (et les transporteurs mondiaux) vont probablement dépenser une quantité record d'argent pour construire leurs réseaux. Ce niveau d'investissement va directement profiter aux propriétaires de tours de télécommunication ; à chaque fois qu'une entreprise place une nouvelle antenne sur une antenne existante, cela génère un paiement au propriétaire de cette tour de base. Ainsi, on peut voir qu'il y a une demande forte et fondamentale, guidée par cette tendance macroéconomique de notre plus grande utilisation de nos téléphones.

Moderniser la chaîne d'approvisionnement mondiale

L'e-commerce s'est développé exponentiellement, alimenté encore davantage par la pandémie de COVID-19 qui a accéléré le glissement monumental entre la vente physique traditionnelle et les achats en ligne. Cette augmentation de la demande en e-commerce guide la demande en logistique, pour stocker, traiter et distribuer les produits de consommation. Les installations ou entrepôts associés avec le e-commerce doivent être grands. Pour mettre les choses en perspective, une chaîne d'approvisionnement d'e-commerce aura généralement besoin de trois fois la quantité d'espaces d'entrepôts et de logistique que les chaînes d'approvisionnement physiques traditionnelles³. Ce n'est pas tout, le bâtiment a besoin d'être près des consommateurs : quand une personne passe une commande sur son téléphone, elle

s'attend à ce que le produit arrive en quelques heures, pas quelques semaines. Mais, comme nous le savons, il y a rarement de grandes quantités d'espace libre près des villes qui abritent une grande population de consommateurs amateurs d'achats. Une offre très limitée commence à être constatée, ce qui, selon la loi économique de base de l'offre et de la demande, mène à une augmentation de la demande et permet à ceux qui possèdent ces biens d'appliquer des prix plus élevés.

De plus, les vraies machines dans ces bâtiments facilitant un traitement rapide des paquets sont uniques et relativement rares. Alors si vous êtes propriétaire de ces biens vous pouvez, jusqu'à un certain point, appliquer les prix que vous souhaitez. Les entreprises d'e-commerce n'ont pas d'autres choix que d'utiliser ces infrastructures précieuses. En fait, dans de nombreux marchés, il n'y a pas de tarif de location demandé pour ce type de bien. Les propriétaires placent littéralement les locataires potentiels dans une salle et leur demandent de faire une offre sur l'espace. Il s'agit d'une dynamique assez unique et qu'on ne voit pas souvent dans l'espace immobilier traditionnel.

Pourquoi maintenant pour l'immobilier de la nouvelle économie ?

Les exemples ci-dessus rendent le haut niveau de demande pour ce type d'immobilier clair. Mais qu'en est-il de l'offre et, point important, de la valorisation ? Eh bien en vertu des récents changements dans les taux d'intérêt et de l'impact immédiat sur les marchés publics et leur changement des prix de tout l'immobilier, nous avons une opportunité potentiellement unique où les valorisations ont baissés, et baissent matériellement.

Graphique 2

Source : Keybank Capital Markets, janv. 2023.

Les performances passées ne sont pas une indication des performances futures et tout investissement peut perdre de sa valeur.

Le Graphique 2 souligne comment ces multiples ont changé au cours de cette dernière décennie : quels étaient les chiffres hauts, bas et moyens au cours des trois dernières années ? En regardant où sont les multiples aujourd'hui, on peut voir que, dans tous les cas, les multiples sont à l'extrémité inférieure de leur fourchette historique et sous la moyenne des trois dernières années. Ainsi, du point de vue du changement des prix, le moment est potentiellement propice pour entrer dans ces secteurs dans les marchés publics, puisqu'ils ont déjà changé de prix.

1 Source : Statista, février 2023 <https://www.statista.com/statistics/259477/hours-of-video-up-loaded-to-youtube-every-minute/>

2 Source : Graphique de consommation mondiale de données, Statista janvier 2023.. <https://www-statista.com/statistics/871513/worldwide-data-created/>

3 Source : CBRE, L'impact du e-commerce sur la demande d'immobilier industriel <https://www.cbre.com/insights/briefs/ecommerces-impact-on-industrial-real-estate-demand>

Blogs associés

+ [Tournez-vous vers l'immobilier de la nouvelle économie en 2023](#)

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'ore 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.