



Trez Capital | Perspectives et mises à jour

L'état du placement immobilier : à la recherche d'occasions dans le contexte immobilier actuel

Dans le monde en constante évolution du placement immobilier, demeurer au courant des dernières tendances, des risques et des occasions est absolument crucial pour les investisseurs et les conseillers. Quatre thèmes principaux dominent présentement le marché immobilier commercial : les données fondamentales, les évaluations et les taux d'actualisation, la structure du capital et les éléments à considérer au moment d'investir dans l'immobilier.

Données fondamentales

Dans l'ensemble, l'état du marché immobilier canadien et américain est comparable puisqu'une pénurie soutenue du logement sévit des deux côtés de la frontière. On note toutefois des différences importantes entre les deux pays. Au Canada, le système d'immigration est beaucoup plus vigoureux, lequel a des effets sur la croissance de la population et la demande en logements. En revanche, aux États-Unis, la migration interne du nord vers les régions du sud prédomine par rapport à l'immigration internationale.

Pour bien saisir les particularités des secteurs immobiliers, les investisseurs sont invités à observer la réalité actuelle sur le terrain, plutôt qu'à donner une trop grande importance aux manchettes. Les marchés dans les régions clés gagnent en force et on constate la présence de nombreuses occasions, particulièrement dans les états de la Ceinture de soleil, ou *Sunbelt*, aux États-Unis. Ceci dit, il convient de souligner que la rentabilité et les rendements potentiels n'atteindront probablement pas les niveaux enregistrés au cours des cycles précédents. Le contexte a changé; bien que de bons rendements demeurent une éventualité, ces derniers risquent d'être inférieurs aux gains remportés par les années passées. Ainsi vont les cycles du marché.

Pour les investisseurs cependant, il importe d'examiner chaque segment du secteur immobilier de façon indépendante. Les logements multifamiliaux représentent actuellement la catégorie d'actif qui s'inscrit en tête de liste sur le plan des performances. Selon Moody's Analytics, le taux d'inoccupation des logements unifamiliaux s'établissait à 4,4 % à la fin de 2022, soit un creux en cinq ans. Dans ce contexte évolutif, une augmentation des coûts à prévoir, mais les propriétaires de logements multifamiliaux et les investisseurs sont en mesure d'ajuster les loyers sur une base annuelle – parfois même mensuelle – pour tenir compte des changements sur le marché.

En revanche, les placements liés aux bureaux ont connu une hausse de leurs taux d'actualisation récemment, notamment dans le cas des propriétés en banlieue et de catégorie B, en raison d'une demande inférieure. Les investisseurs doivent se montrer vigilants lorsqu'ils évaluent les risques associés aux baux et au refinancement dans ce marché. En effet, les espaces de bureaux souffrent de taux d'inoccupation toujours plus élevés, ce qui a aidé à populariser le concept de conversion des bureaux en logements. Toutefois, la mise à exécution est encore rare et ne devrait pas avoir des effets importants sur le secteur. Selon le CBRE, au cours des 20 dernières années, ce type de conversion n'a représenté qu'un pour cent de l'offre de logements multifamiliaux. De nombreux facteurs interviennent dans ces conversions, comme les coûts de construction et la réglementation en matière de construction résidentielle. La transformation de certains immeubles à bureaux plus petits et plus vieux au sein de marchés où la demande en logements multifamiliaux est exceptionnellement forte pourrait être plus probable, toutefois les répercussions sur le marché dans son ensemble se révéleront vraisemblablement minimes.

En présence d'un resserrement continu des politiques monétaires et d'une adaptation des économies à l'inflation, la croissance du produit intérieur brut est appelée à ralentir. L'immobilier commercial suit un mouvement cyclique et à cet égard, les prêteurs, les gestionnaires d'actif et les investisseurs bien préparés auront l'occasion de faire croître leurs portefeuilles à moindres coûts.

Évaluations et taux d'actualisation

Les investisseurs ont de bonnes raisons de craindre les quelques prochaines années. Nous avons observé un élargissement des écarts de taux d'intérêt et l'augmentation des taux d'actualisation dans le marché immobilier dans toute l'Amérique du Nord. Divers facteurs contribuent à cette situation, dont bien évidemment, la hausse des taux d'intérêt.

La valeur des biens immobiliers chute naturellement lorsque les taux d'intérêt augmentent et les conditions financières plus étroites nuisent à l'activité économique. Depuis qu'ils ont touché leur creux au début de 2022, les taux d'actualisation de tous les types de propriétés affichent une hausse d'environ 100 points de base, ce qui équivaut à un recul de 10 % à 15 % de leur valeur.

Il convient toutefois de noter que la cadence des augmentations de taux d'actualisation a ralenti considérablement. Selon le CBRE, au premier trimestre de 2023 au Canada, le taux d'actualisation national moyen pour tous les biens immobiliers s'est élevé marginalement de seulement 10 points de base à 6,12 %, soit une modification de petite envergure comparativement aux augmentations observées en 2022.

Structure de capital

Le milieu du financement a également subi des changements importants récemment, ce qui a lésé les promoteurs immobiliers qui éprouvent plus de difficulté à obtenir des prêts. En effet, les banques régionales ont fait marche arrière et exigent désormais des dépôts puisque le crédit pouvant être consenti aux investisseurs immobiliers se révèle limité. En conséquence, les promoteurs doivent posséder plus de capitaux propres, le tout en contexte de ratios prêt-valeur (RPV) inférieurs et de taux d'intérêt directeurs plus élevés. Certains promoteurs explorent d'autres options, comme le financement mezzanine et les priviléges de deuxième rang, tandis que les prêteurs alternatifs et privés viennent combler le vide laissé par les prêteurs traditionnels.

Le placement immobilier en 2023 sera favorable aux investisseurs

L'immobilier continue de représenter une option de placement attrayante et un excellent élément de diversification pour les portefeuilles des investisseurs. Le prix des biens immobiliers a connu une correction considérable dans certains marchés en 2022 et cette tendance risque de se poursuivre au début de 2023. Le fait qu'il subsiste encore une bonne quantité de capital inutilisé constitue une bonne nouvelle. Ainsi, à l'instar de toutes les périodes de rajustement précédentes, les occasions de placement dans celle-ci continuent de se multiplier.

Il est probable que la volatilité des coûts d'emprunt s'estompera, que la phase actuelle de découverte des prix passera et qu'une dose de certitude réintégrera le marché suivant une souscription plus limpide tout au long de 2023.

Pour les conseillers en placement, le fait de cibler les biens résidentiels situés dans des marchés à forte croissance se révélera sûrement une stratégie gagnante. Trez Capital continue de repérer des occasions de grande qualité – notamment dans la catégorie résidentielle des grandes villes à forte croissance et particulièrement dans les États de la *Sunbelt*, comme le Texas, l'Arizona et la Floride. Nous sommes présents sur le terrain et entretenons de solides relations avec les emprunteurs et promoteurs de grand calibre. Notre expertise dans les principaux marchés que nous ciblons nous permet d'offrir une perspective unique et des occasions judicieuses à nos investisseurs.

Optimisme et opportunité

Ici chez Trez Capital, nous reconnaissons le défi que représente le contexte actuel sur le plan du financement. Avec la diminution des RPV et la hausse des taux d'intérêt directeurs, les promoteurs immobiliers doivent composer avec des obstacles notables, particulièrement dans le cadre des projets de participation. Toutefois, Trez Capital envisage avec optimisme ce changement puisqu'il nous permet d'identifier des occasions uniques et de fournir des solutions de financement créatives aux promoteurs et propriétaires de biens immobiliers. En ce qui concerne nos fonds hypothécaires, la hausse des taux d'intérêt a eu des effets bénéfiques puisqu'elle s'est traduite par une augmentation des distributions versées aux investisseurs. Par ailleurs, nous continuons de sonder le terrain pour repérer les meilleures occasions de placement qui soient pour nos investisseurs, à mobiliser et à déployer le capital, et à évaluer les prêts et les opportunités de développement tout en demeurant à l'affût des contraintes sur le plan des liquidités.

Trez Capital conserve une perspective prudente et optimiste à l'endroit du placement immobilier commercial. Grâce à notre vaste expérience, nos connaissances approfondies du marché et nos solides relations, nous avons su garder le cap au cours des différents cycles des 25 dernières années. Le risque existe, c'est vrai, mais les occasions aussi. Il est important de toujours conserver une participation immobilière au sein de son portefeuille, particulièrement une axée sur les régions affichant un fort taux d'emploi et de croissance de la population, afin d'assurer une diversification adéquate et une protection contre l'inflation.

Les renseignements présentés dans ce document le sont à titre informatif uniquement et ne constituent pas une offre d'achat ou de vente dans toute juridiction. Il ne faut pas se fier à ces renseignements au moment de prendre une décision en matière d'investissement. Trez Capital ne peut être tenu responsable de toute perte résultant de l'utilisation des renseignements présentés. Le rendement passé n'est pas indicatif du rendement futur et il ne faut pas s'y fier exclusivement. Trez Capital n'assume aucune responsabilité quant à la mise à jour des renseignements. Trez Capital ne peut garantir l'exhaustivité ni l'exactitude des renseignements fournis par des tiers qu'elle peut utiliser. Ce document ne peut être distribué, modifié ou communiqué sans avoir obtenu l'approbation préalable écrite de Trez Capital.