

Bilan semestriel Toulouse

S1 2022



Les faits marquants

Toulouse acte la reprise



- Un début d'année **résilient** grâce à de bons fondamentaux économiques
- Le S2 2022 sera déterminant concernant **l'ancrage de l'inflation dans l'économie**



- Une **reprise confirmée pour les bureaux** à Toulouse avec **65 800 m² placés** un niveau 80% supérieur au S1 2021 et qui dépasse la moyenne 2017-2021 (env. 56 500 m²)
- Un segment **PMS dynamique** avec **70% des transactions** réalisées sur ce segment



- Un très bon premier semestre avec **171 millions d'euros investis** en bureaux au S1 2022, **retrouvant des niveaux d'avant-crise**



- **L'intervention de la BCE** sur ses **taux directeurs** laisse entrevoir la concrétisation d'un **repricing** sur certains actifs au profil d'investissement **value-add**

The background features a dark blue, semi-transparent overlay on a photograph of hands typing on a laptop. Overlaid on this are several light blue icons and graphics: a bar chart with vertical bars of varying heights, a pie chart with a single slice highlighted, a line graph with a fluctuating path, a gear icon, a cloud icon, and a dollar sign with a plus sign. The overall aesthetic is professional and data-oriented.

Contexte économique

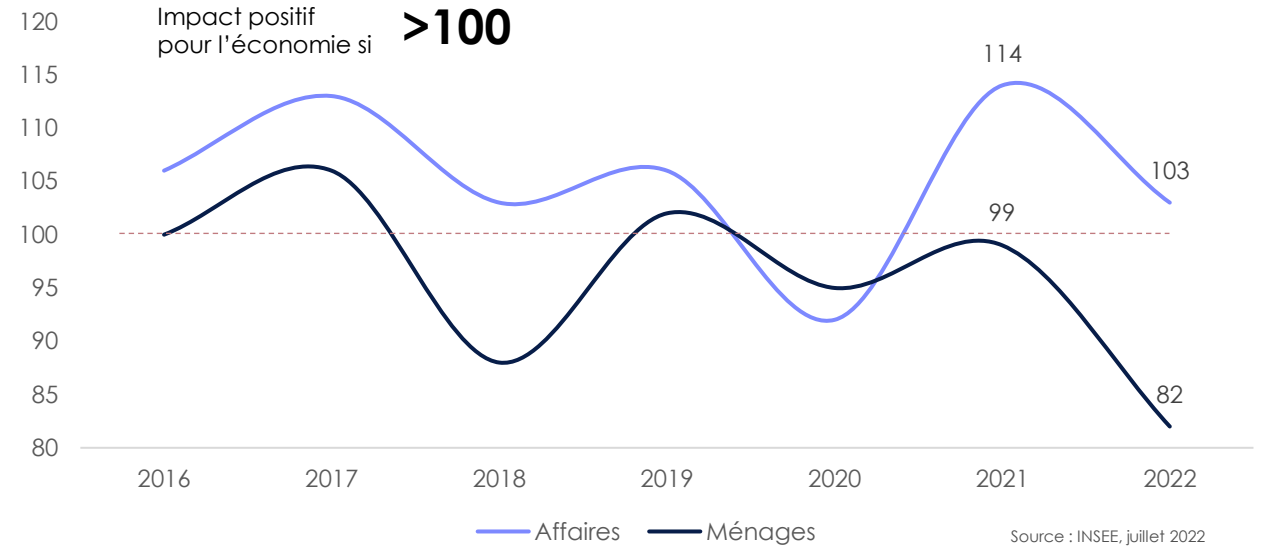
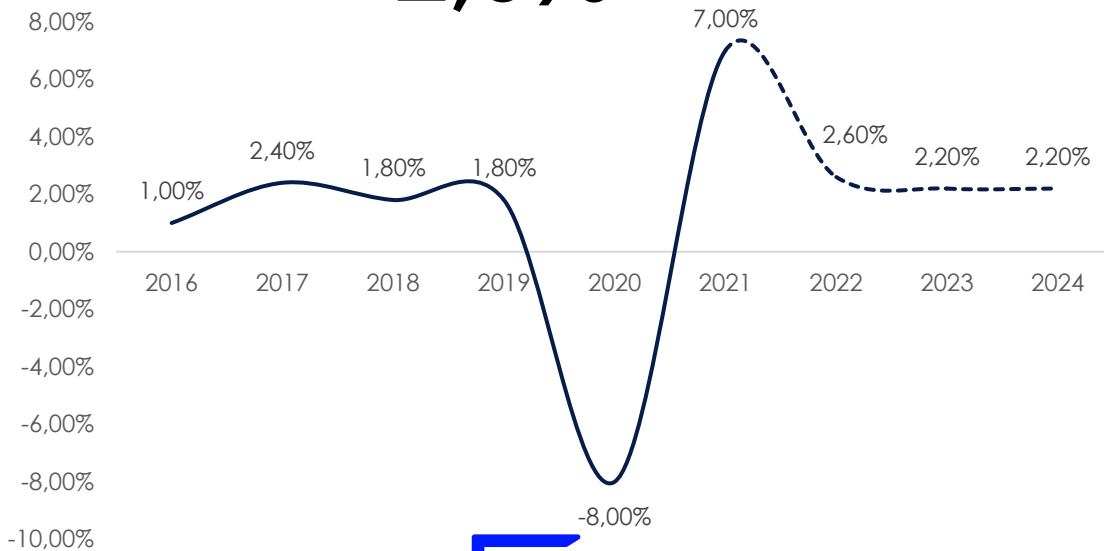
Contexte économique

2022, un début d'année résilient

2022 : DES PREVISIONS DE CROISSANCE POSITIVES

- Consommation des services qui a bien fonctionné au T2 2022 (tourisme) avec la fin des restrictions sanitaires
- Marché de l'emploi positif et robuste porté par de fortes tensions sur le recrutement (+ 70 000 emplois au T1 2022), 67% des dirigeants dans l'industrie manufacturière souhaitent développer leur activité en recrutant

PIB en 2022 **2,6%**



2022 : UNE CONFIANCE EN DEMI-TEINTE

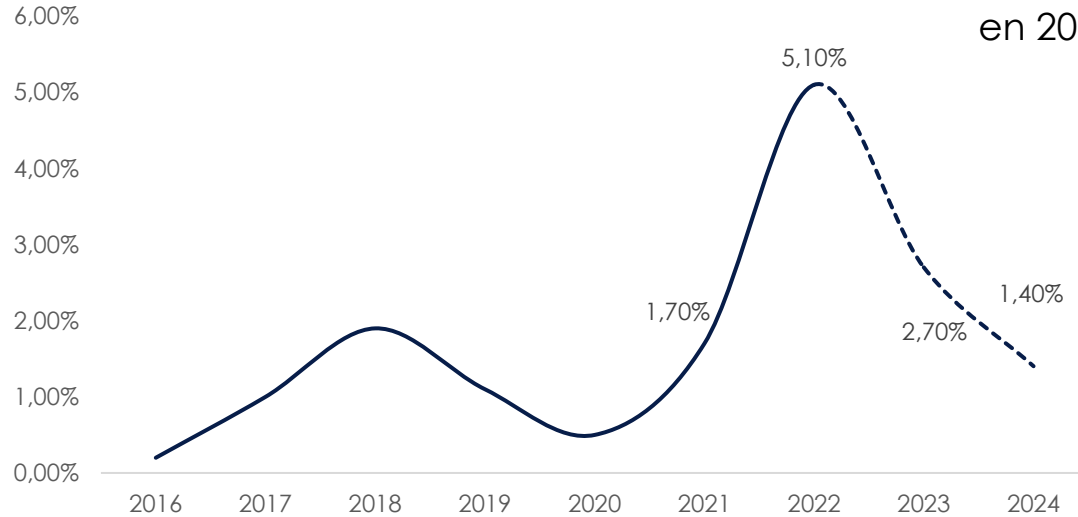
- Les entreprises disposent de carnets de commandes encore bien remplis portés par une demande encore présente même si l'augmentation des prix laisse entrevoir un ralentissement au cours du S2
- Les ménages devraient reporter les achats importants essentiellement impactés par l'augmentation des prix tandis que la confiance sur la capacité à épargner reste positive (8,1 milliards d'euros collectés au S1 2022 soit +44% vs S1 2021)

De bons fondamentaux dans un contexte incertain

Contexte économique

Une inflation plus forte et plus longue qu'anticipé

Inflation en 2022 **5,1%**



Source : Oxford Economics

Forte demande

Tensions sur la production et l'approvisionnement

Tensions sur les matières premières

Augmentation des coûts des matières premières

INFLATION

- Immobilier d'entreprise : une valeur refuge contre l'inflation grâce aux indexations des loyers
- 5,1% d'inflation en France, le plus bas niveau de la zone euro
- Tensions sur les matières premières et sur les prix de l'énergie qui sont devenus les principales composantes de l'inflation
- La BCE relève ses taux directeurs de 50 points de base et confirme le retour d'une politique monétaire restrictive
- Le S2 2022 sera déterminant concernant l'ancrage de l'inflation dans l'économie



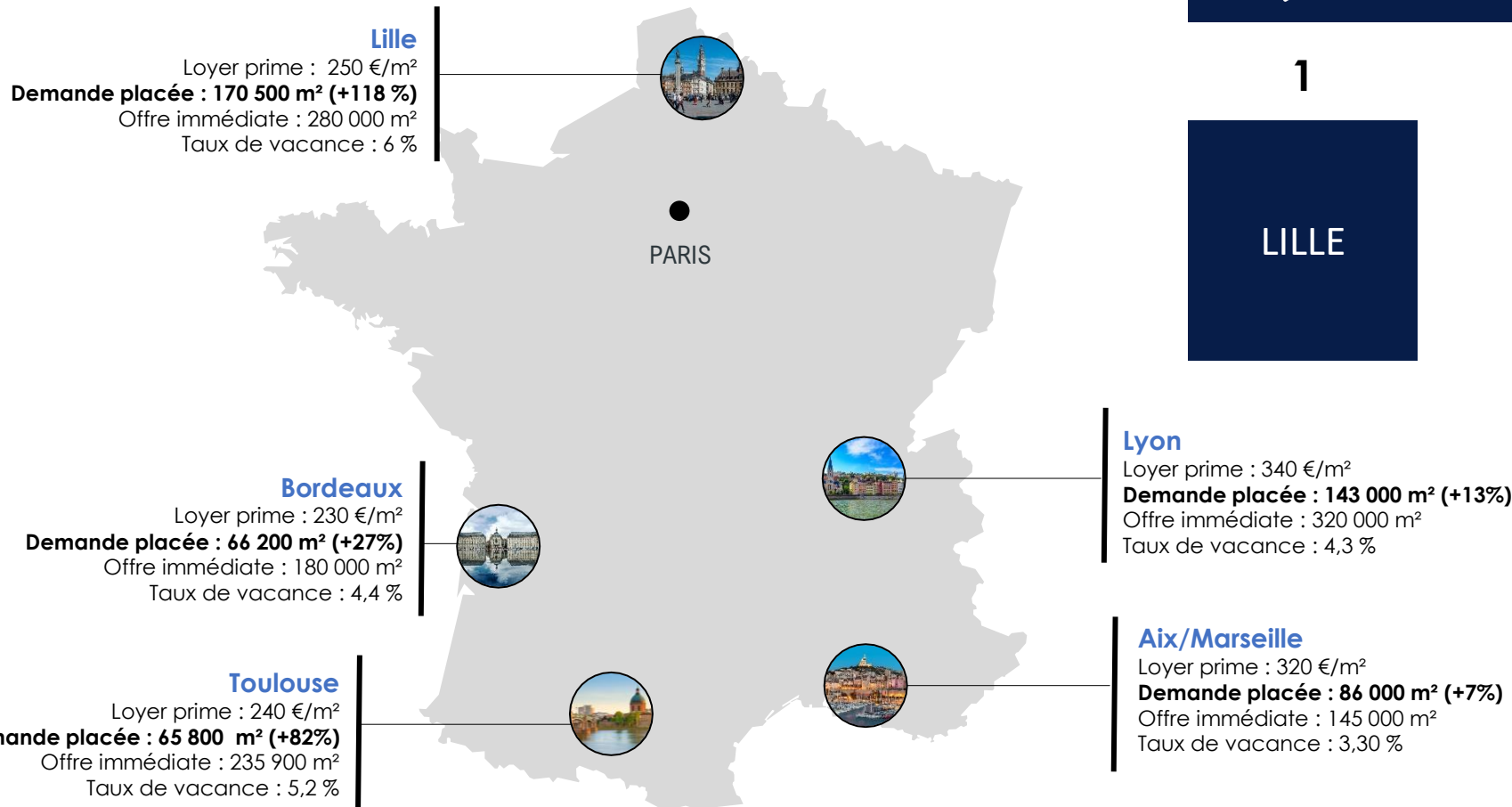
Toulouse

Marché bureaux Toulouse

Les chiffres clés en région au S1 2022

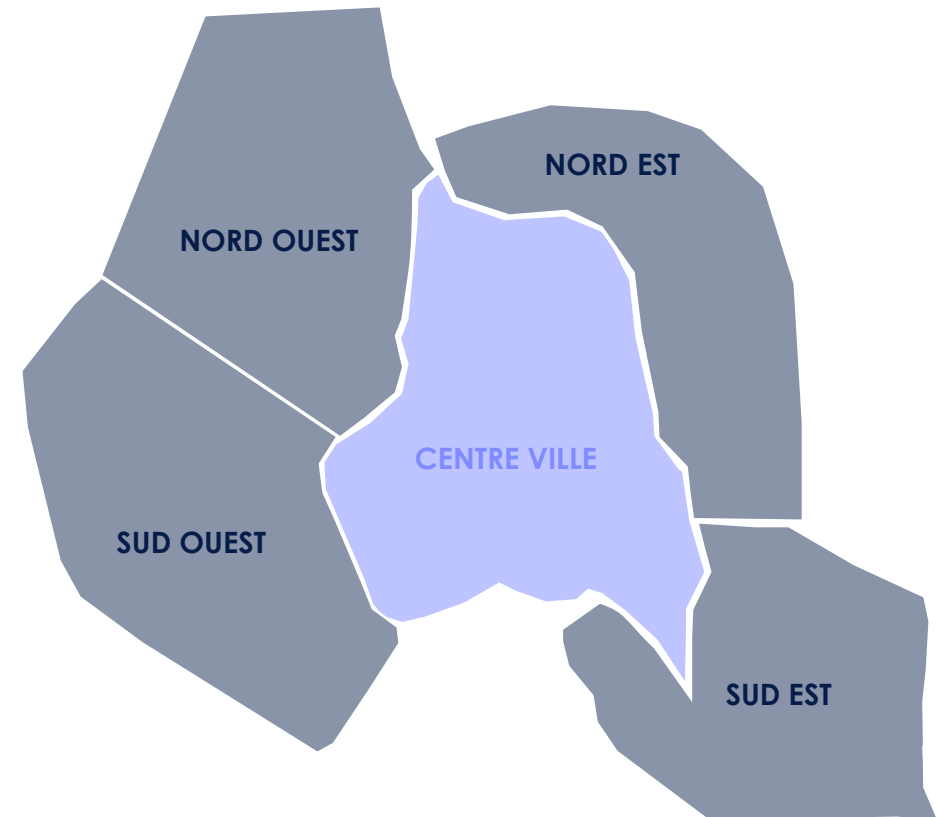
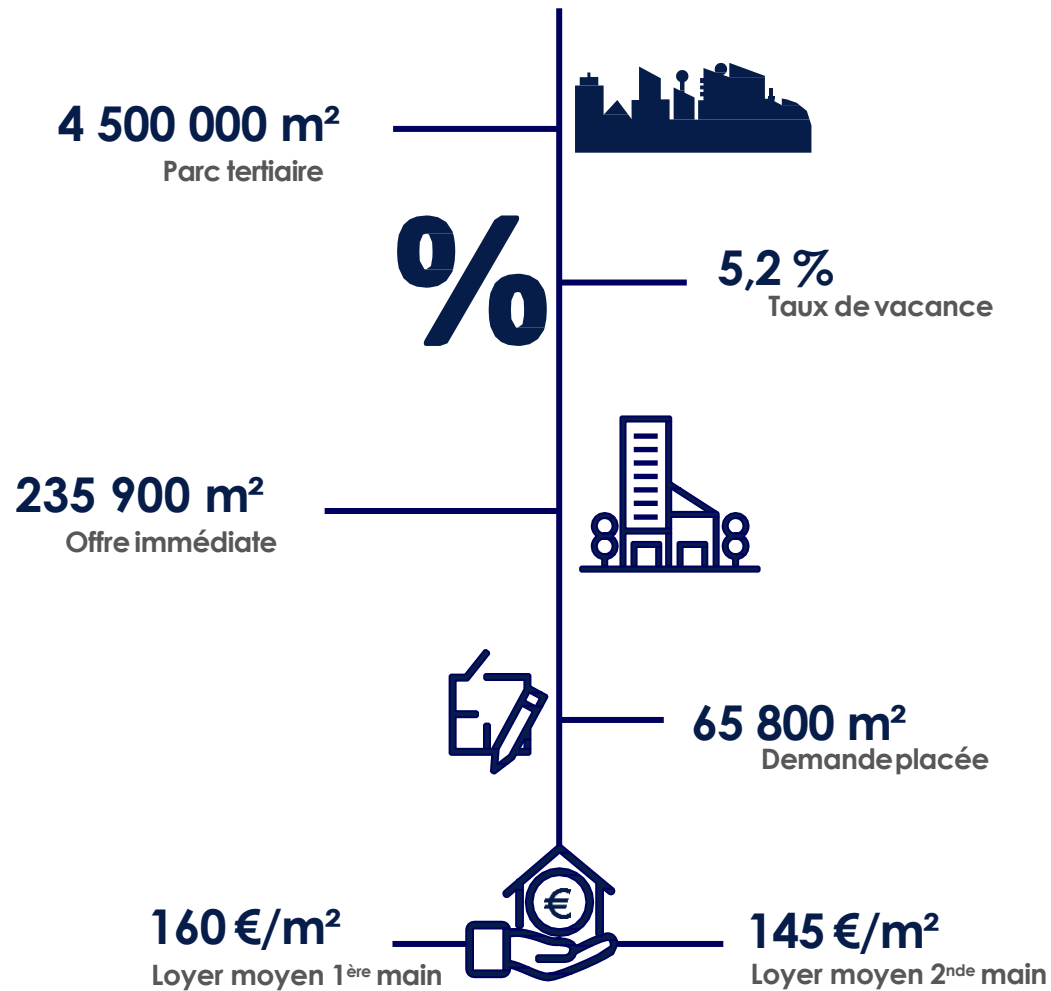


Lyon dans le TOP 3 des marchés GMR



Marché bureaux Toulouse

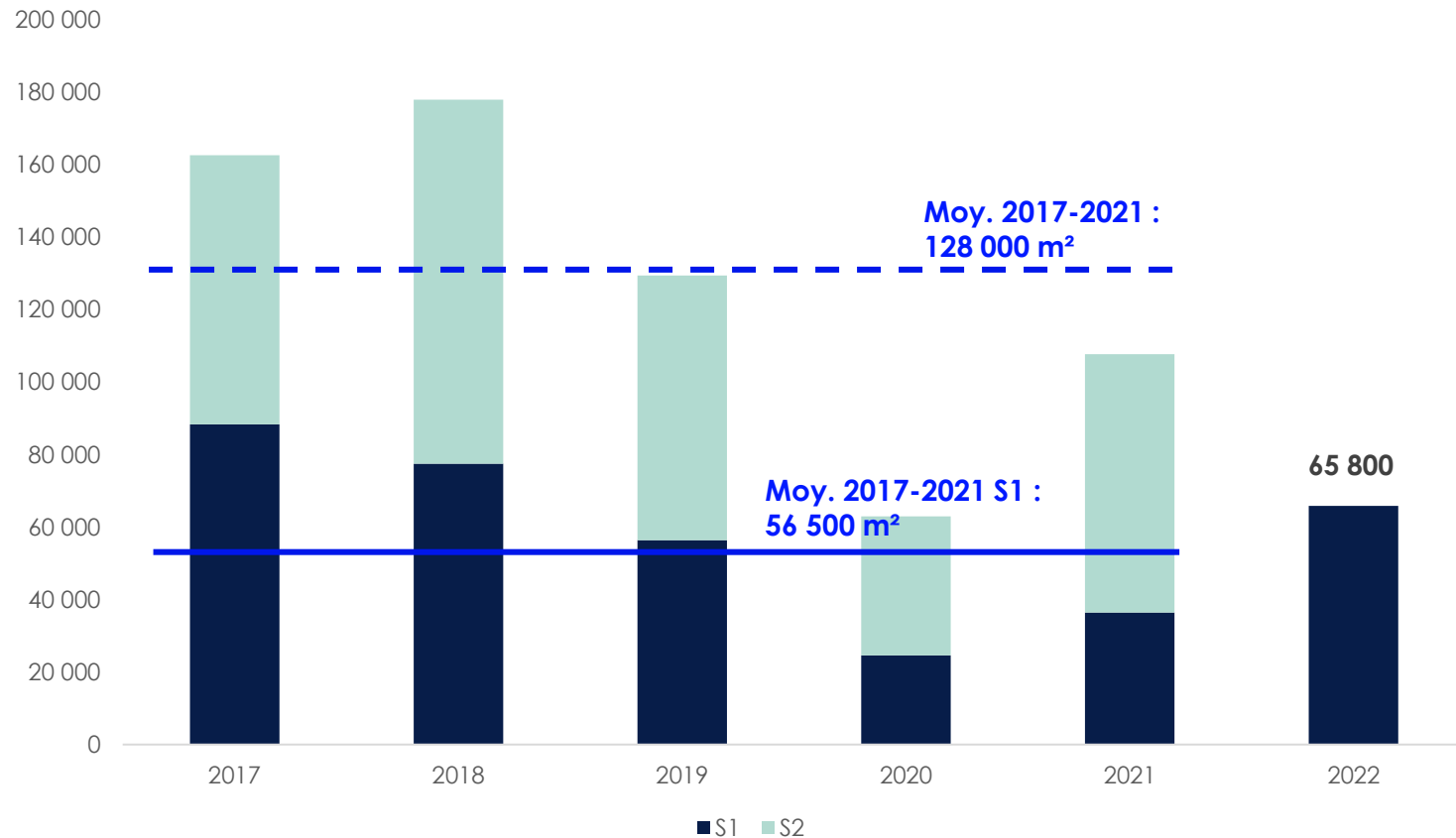
Les chiffres clés au S1 2022



Marché bureaux Toulouse

Une belle performance au S1

Evolution de la demande placée : chiffres au S1 2022 (en m²)

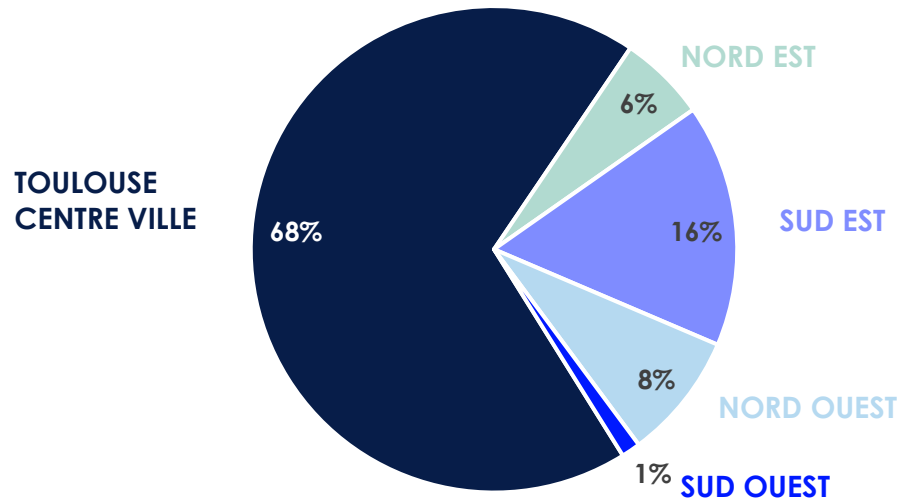


- Avec une augmentation de **80%** au S1 2022 par rapport au S1 2021, le marché des bureaux dans la Métropole Toulousaine retrouve des niveaux pré-covid 19, au-dessus de la moyenne 2017-2021 des S1
- 17 transactions ont été réalisées sur du neuf soit 13%

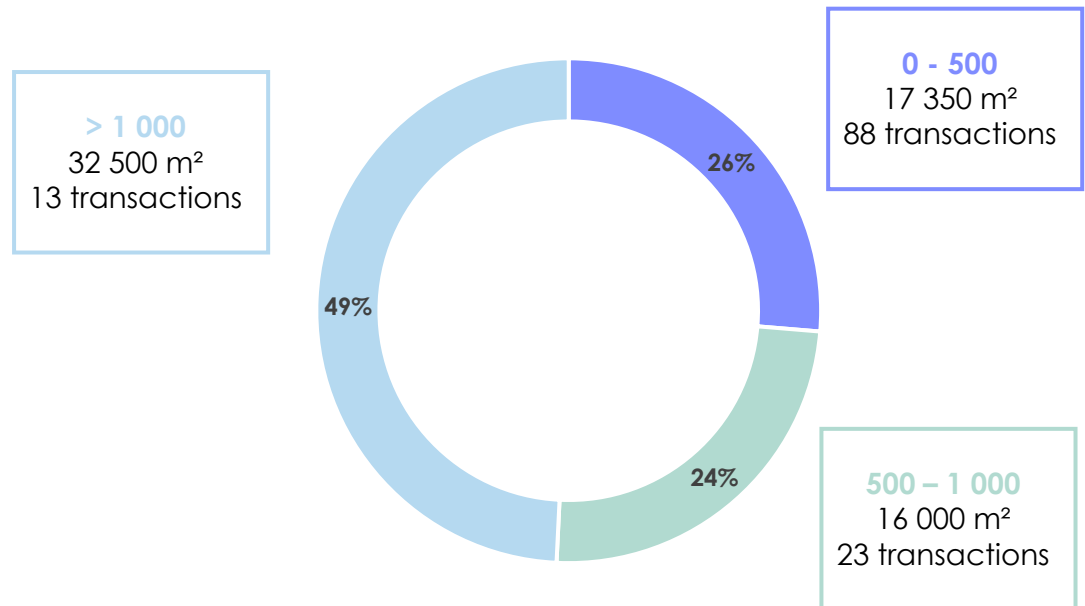
Marché bureaux Toulouse

Un marché concentré sur la centralité et les petites surfaces

Répartition de la demande placée par secteur au S1 2022



Répartition de la demande placée par tranche de surface (en m²)

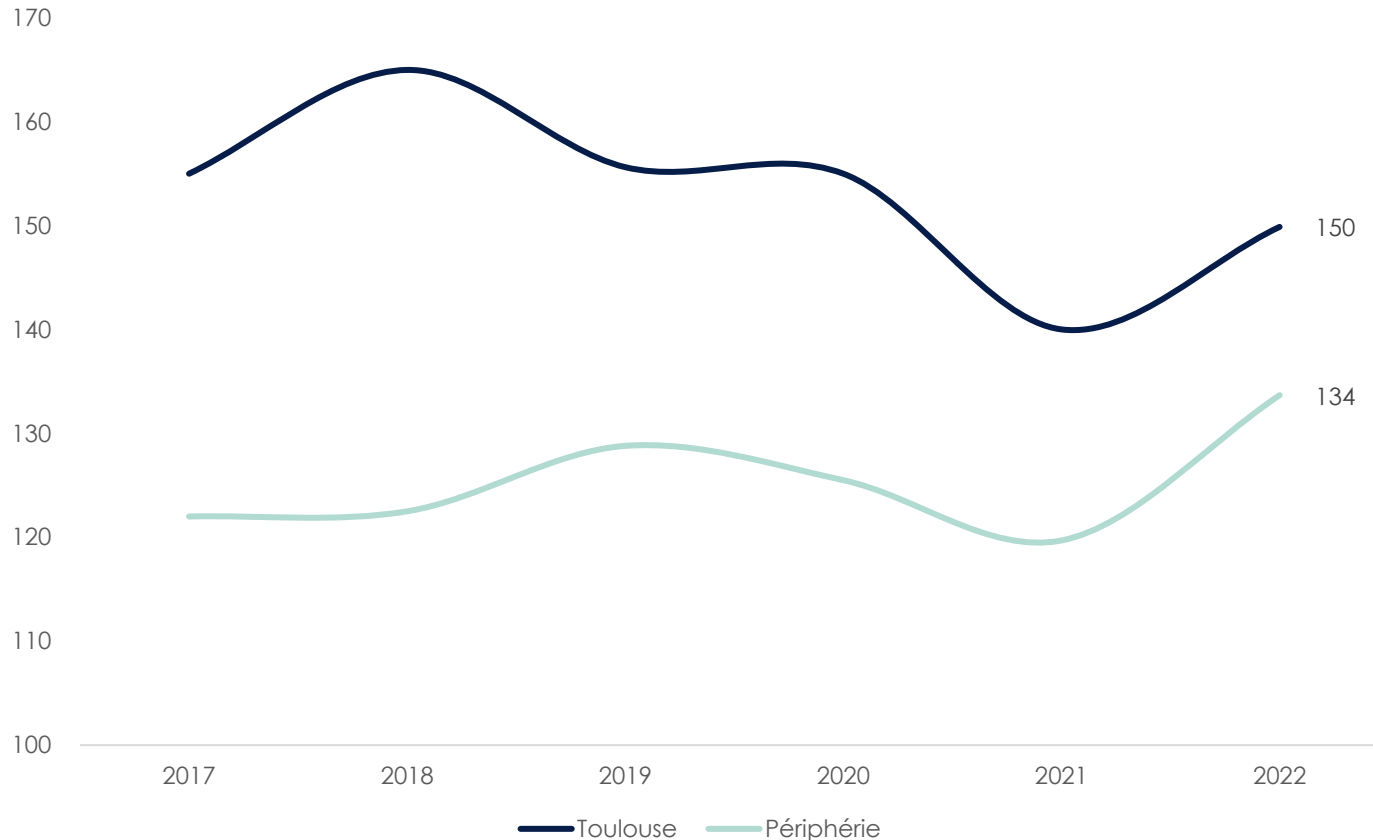


- Environ 70% de la demande placée au S1 2022 est concentrée sur Toulouse Centre, suivi du secteur Sud Est qui concentre 16% de la demande placée
- Le marché des petites surfaces est dynamique avec 88 transactions soit 70% de celles-ci représentant 26% du volume placé global

Marché bureaux Toulouse

Une remontée des loyers au S1 2022

Evolution des loyers faciaux moyens au S1 2022 (€/m² HT HC)

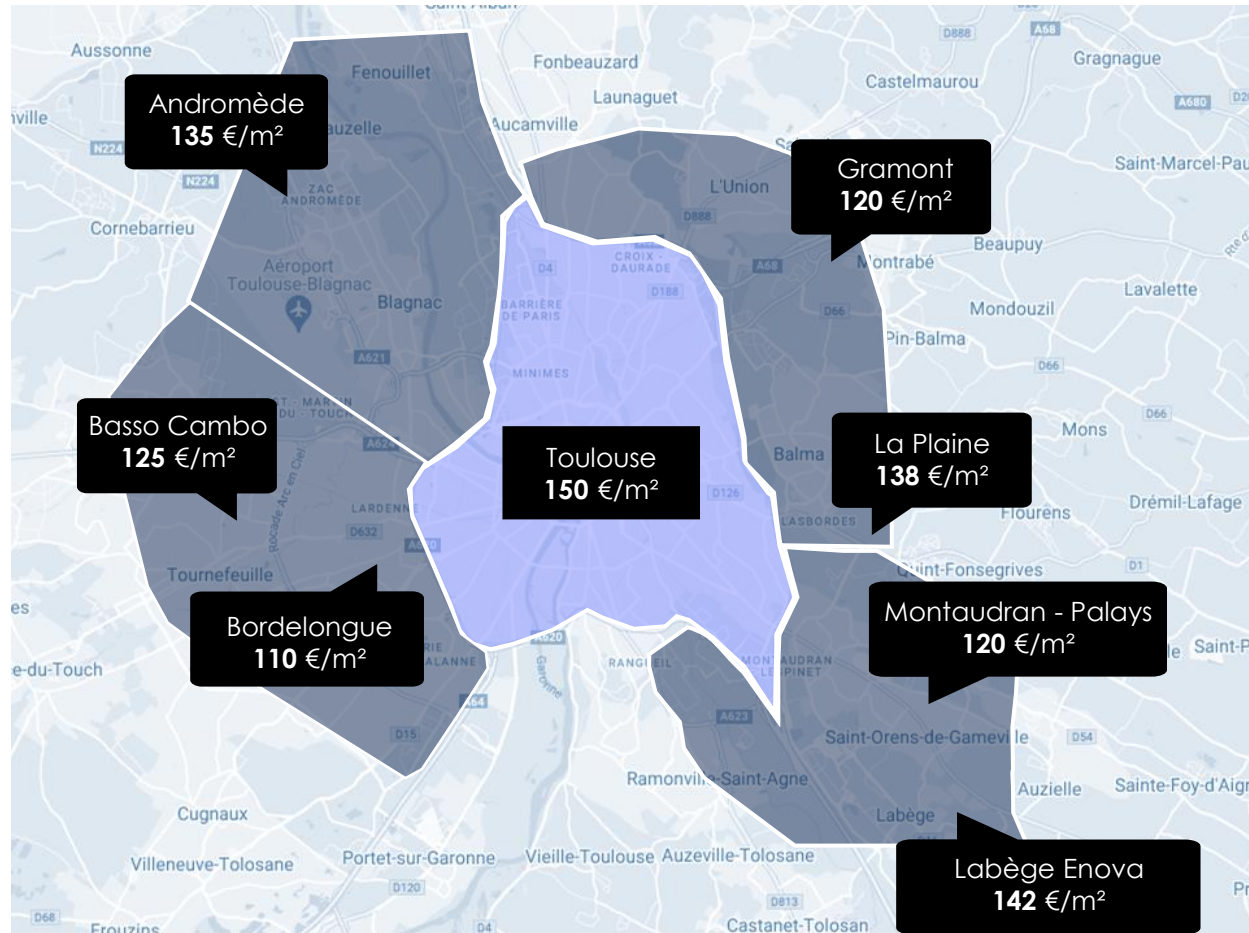


- Des loyers qui augmentent depuis 2021 sur Toulouse et sa périphérie
- Le loyer prime est de 240 €/m², observé dans le centre historique de Toulouse

Marché bureaux Toulouse

Loyers sur les pôles tertiaires majeurs de Toulouse

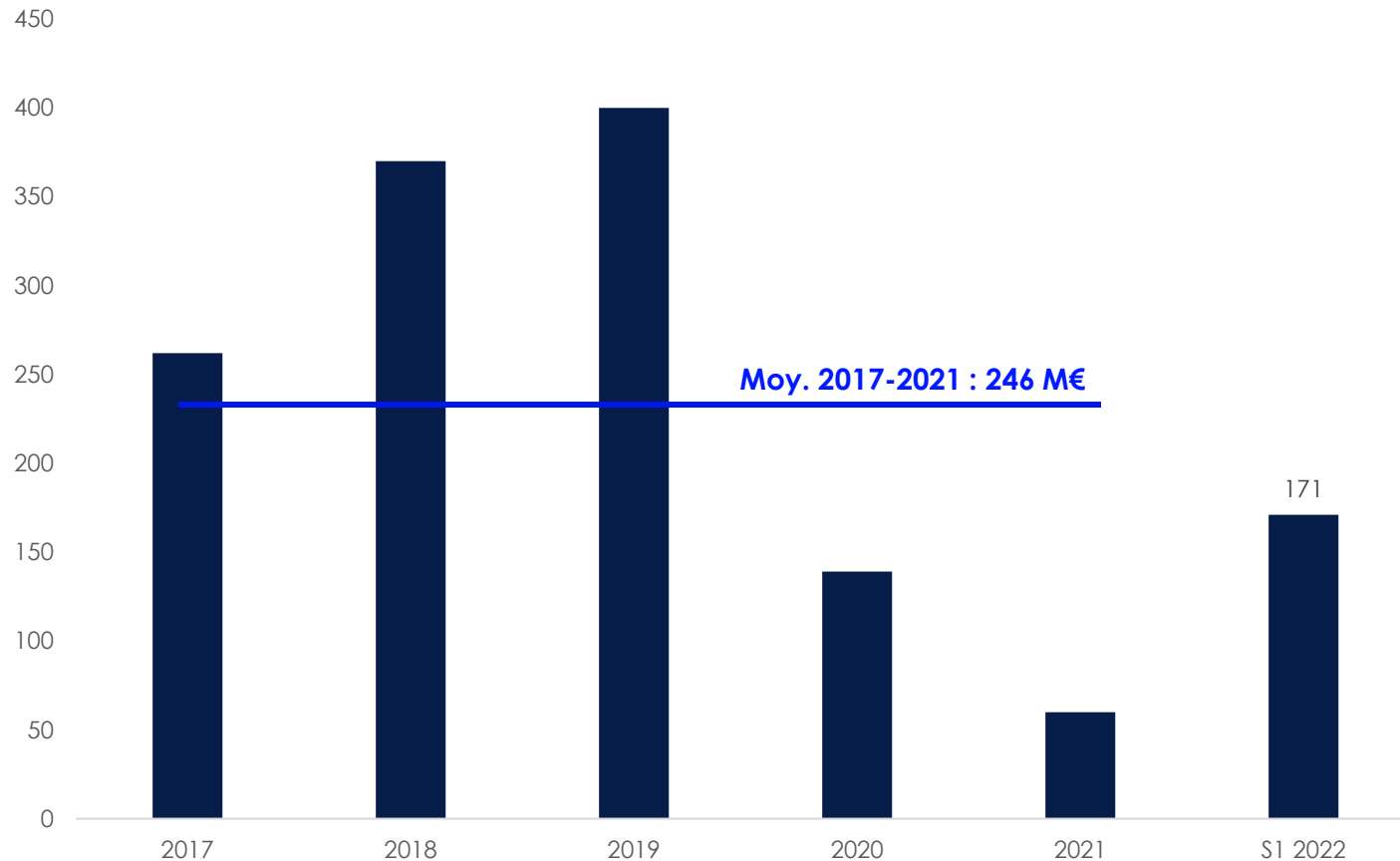
Loyers faciaux moyens au S1 2022 (€/m² HT HC)



Marché bureaux Toulouse

Un excellent premier semestre pour l'investissement

Montants investis en bureaux (en millions d'euros)

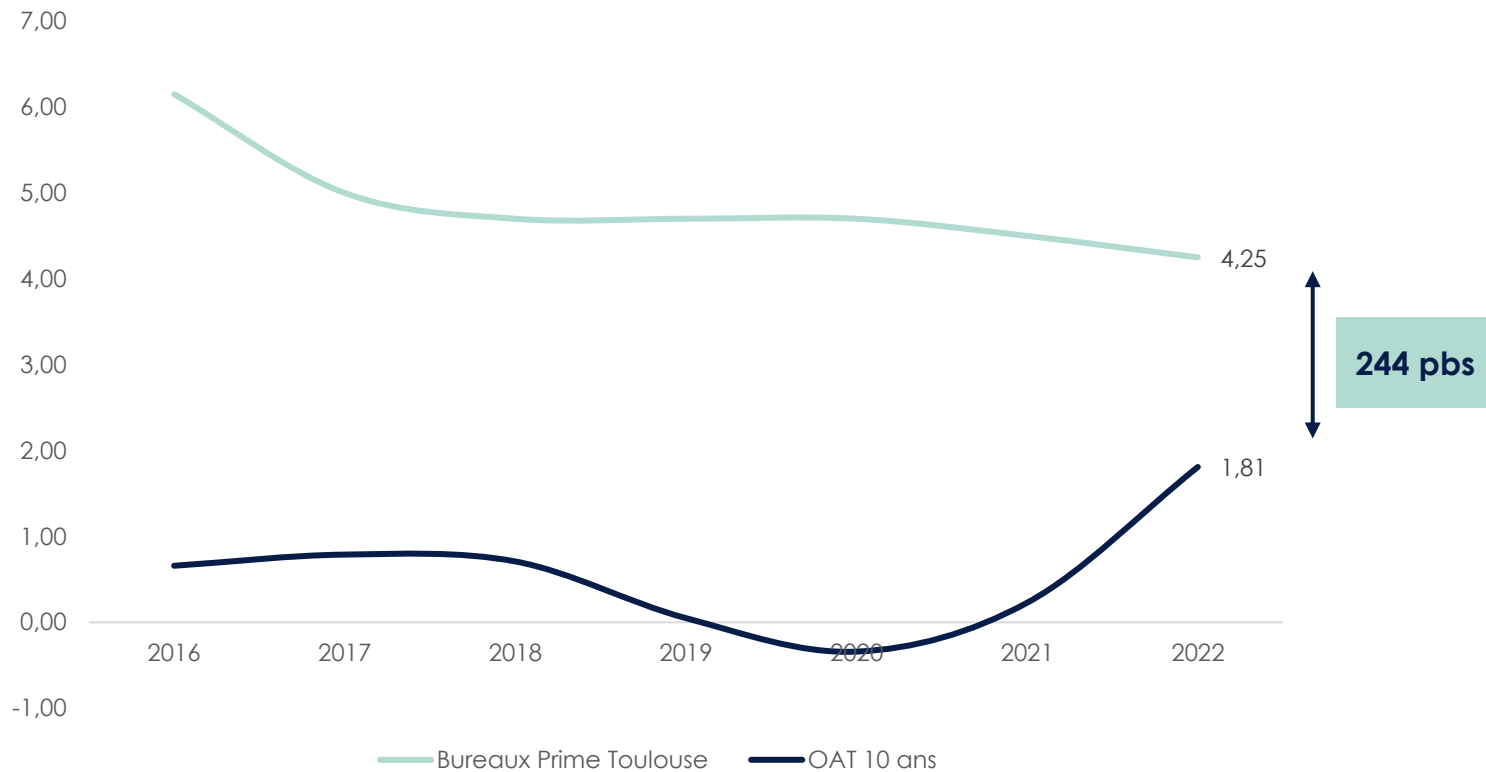


- Une belle reprise de l'investissement à des niveaux d'avant-crise
- + 185% de montant investis au S1 2022 par rapport aux volumes globaux enregistrés sur 2021

Marché bureaux Toulouse

Un éventuel repricing pour le S2 2022

Evolution des taux de rendements (en %)



Le contexte macroéconomique incertain impacte les 2 composants suivants :

- OAT 10 ans ↑
- Coût du financement ↑

Avec l'intervention de la BCE prévue sur les 3 prochains mois, les acteurs anticipent une remontée des taux immobiliers. Les bureaux primes continueront d'être plébiscités par les investisseurs tandis que les actifs value add pourraient connaître un « repricing »

DIRECTION DATA, ANALYSE ET RECHERCHE

Clément GUERAN

Directeur

Data, Analyse & Recherche

06 89 79 52 40

clement.gueran@nct-immo.fr

DIRECTION KEOPS BY NCT TOULOUSE

Guillaume ROUZIES

Président KEOPS by NCT Toulouse

06 76 86 58 01

guillaume.rouzies@keops-toulouse.fr

DIRECTION INVESTISSEMENT

Oliver DE MOLLIENS

Directeur Général Adjoint

Ligne Investissement

01 56 88 93 63

olivier.demolliens@nct-immo.fr

EQUIPE DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Cloé HENIN-MORLAES

Chargée d'études

01 56 88 94 81

cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

Jonathan MASSING

Analyste BI

01 56 88 56 84

jonathan.massing@nct-immo.fr

EQUIPE BUREAUX KEOPS BY NCT TOULOUSE

Fabien SIERRA

Consultant Bureaux

06 30 99 30 92

fabien.sierra@keops-toulouse.fr

EQUIPE INVESTISSEMENT BUREAUX REGIONS

Xavier ANTONI

Responsable Investissement Régions

06 18 19 02 22

xavier.antonni@nct-immo.fr

Quentin JACQUET

Consultant Investissement Lyon

06 50 43 78 06

quentin.jacquet@nct-immo.fr