



Le marché canadien des placements immobiliers institutionnels : pourquoi est-il populaire?

FAITS SAILLANTS

Pourquoi le marché immobilier est-il populaire? Ce document présente plusieurs explications, notamment le rendement du marché, son accessibilité et la diversification qu'il offre aux investisseurs.

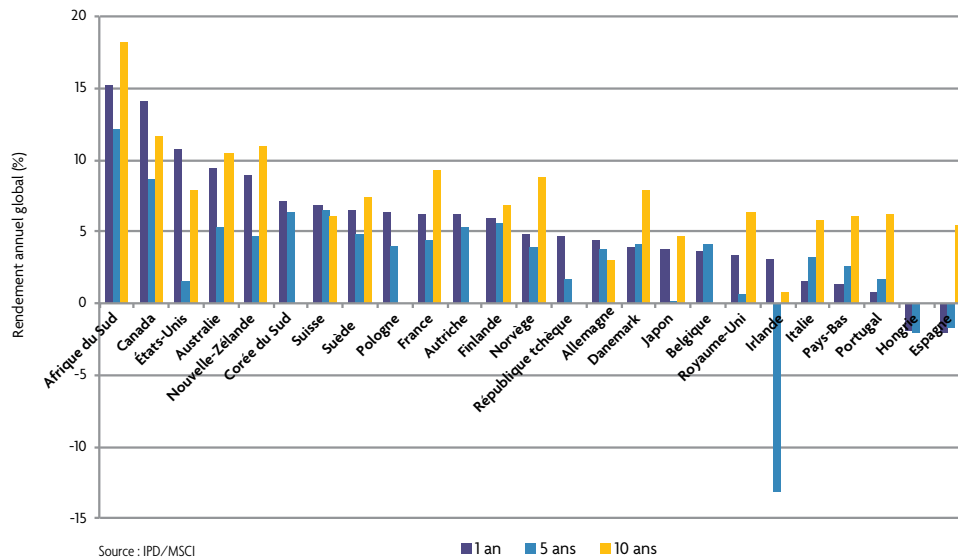
Rendement : Le rendement du marché immobilier canadien figure parmi les meilleurs du monde. La solidité des données fondamentales pour la plupart des types d'immeubles et des emplacements géographiques expliquent ce résultat.

Accessibilité : Même si les actifs immobiliers sont moins liquides que les actifs négociés sur le marché comme les actions et les obligations, la hausse des placements institutionnels réalisés dans ce secteur a contribué à en accroître l'univers d'investissement et la transparence.

Diversification : La faible corrélation des actifs immobiliers par rapport aux actions et aux obligations permet aux portefeuilles qui investissent dans plusieurs catégories d'actif de profiter des avantages liés à la diversification. La structure des contrats de location et la qualité des données fondamentales font en sorte que les placements immobiliers constituent une protection contre l'inflation tout en assurant la préservation du capital à long terme.

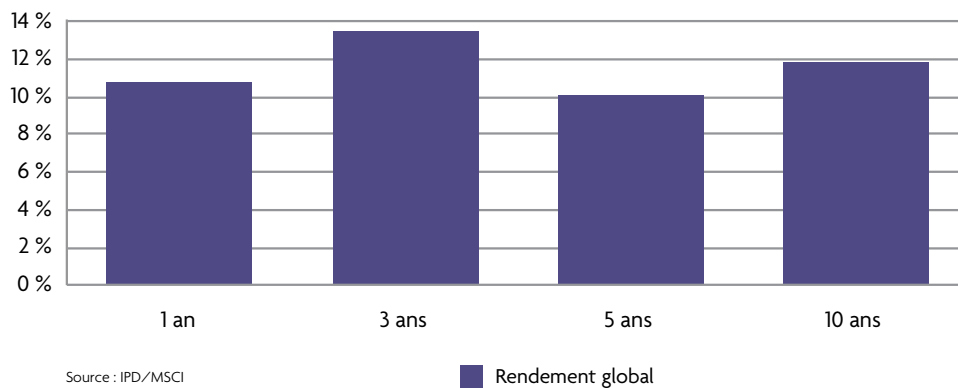
Au cours de la dernière décennie, le rendement des placements immobiliers commerciaux canadiens a figuré parmi les meilleurs du monde en comparaison des 25 pays compris dans l'indice IPD Global Property. Cette tendance s'est poursuivie en 2013, où le marché immobilier canadien a produit un rendement global de près de 11 %.

Rendements des placements immobiliers pondérés en fonction du temps jusqu'en 2012



Le secteur de l'immobilier continue de gagner en popularité en tant que catégorie d'actifs institutionnels de base – il représentait environ 10 % de l'actif des régimes de retraite au Canada en 2012, selon l'Association canadienne des gestionnaires de caisses de retraite. L'univers d'investissement des actifs immobiliers institutionnels au Canada a plus que triplé au cours des 15 dernières années – pour atteindre plus de 200 milliards de dollars selon nos recherches.

Rendements des placements immobiliers canadiens à participation directe en 2013



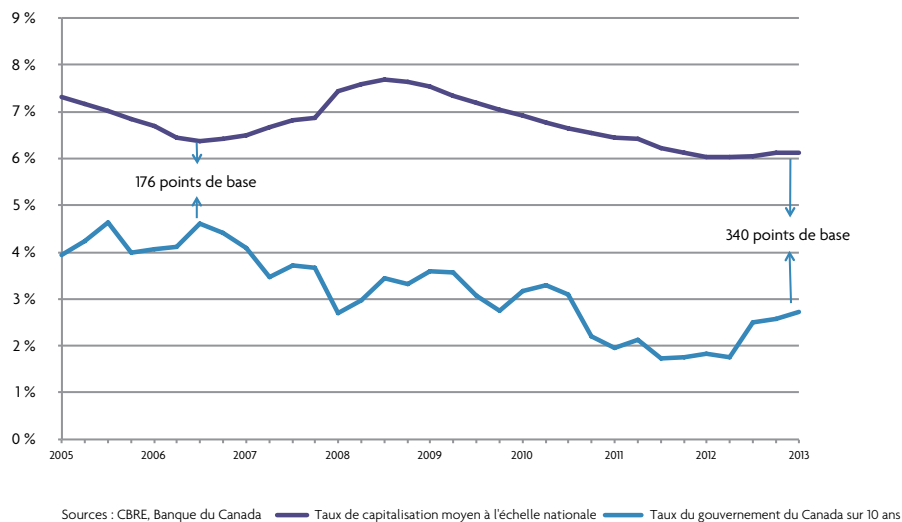
TENDANCES DU MARCHÉ

Au cours des six derniers mois, les investisseurs ont démontré un intérêt accru pour les actifs immobiliers commerciaux canadiens de qualité et sont devenus plus sélectifs compte tenu des prix actuels et du ralentissement de l'économie. La contraction des rendements se poursuit, mais seulement dans certains marchés principaux et parmi les propriétés de première qualité comprenant des fonctionnalités modernes ainsi que des locataires solides financièrement et des conditions de location avantageuses. Les autres types de propriétés commencent à présenter des signes de stabilisation et même de revirement sur le plan du rendement.

Cette évolution des rendements témoigne de la perspective d'une augmentation des taux d'intérêt ainsi que d'un ralentissement de la croissance des loyers à court terme en raison de la légère détérioration des taux d'occupation.

Les transactions immobilières ont commencé à ralentir au troisième trimestre de 2013 en réponse à la forte augmentation des rendements obligataires et du repli du secteur canadien des fiducies de placement immobilier (FPI) depuis juin 2013. Ce manque de demande a entraîné une augmentation à court terme des taux de capitalisation des actifs secondaires de catégorie B. Toutefois, les prix des FPI se sont depuis stabilisés et les investisseurs institutionnels à long terme, comme les compagnies d'assurance-vie et les caisses de retraite, continuent de procurer des liquidités au marché.

Taux de capitalisation moyen en comparaison du taux du gouvernement du Canada sur 10 ans



Les taux de capitalisation, compte tenu de leurs importants écarts par rapport aux taux sans risque, ont généralement été en mesure d'absorber l'augmentation initiale des taux d'intérêt, ce qui a permis de préserver le capital. À mesure que les taux d'intérêt continuent d'augmenter, nous nous attendons à ce que les taux de capitalisation profitent d'un redressement supplémentaire. Toutefois, ces augmentations de taux devraient s'accompagner d'une amélioration des données économiques fondamentales, qui devrait à son tour se traduire par un accroissement des bénéfices opérationnels et par une croissance ou une stabilisation de la valeur en capital.

La livraison prévue de nouvelles constructions dans certains marchés a entraîné un assouplissement des données fondamentales en matière d'offre et de demande, mais uniquement à court terme. Une fois que ces nouvelles constructions auront été livrées, les données fondamentales relativement bonnes et la forte demande des investisseurs devraient assurer la stabilité de la valeur en capital dans un avenir prévisible pour la plupart des secteurs, particulièrement dans les principaux centres urbains et les robustes provinces de l'Ouest. Nous prévoyons pour les deux prochaines années des rendements d'environ 1,5 % par trimestre et une contribution minimale, voire nulle, de la croissance du capital. Toutefois, les rendements globaux devraient par la suite revenir à des moyennes annuelles à long terme de l'ordre de 8 % à 10 %, et offrir un potentiel de croissance accrue du capital au moyen d'une gestion active.

AVANTAGES DE LA DIVERSIFICATION

Au cours des dix dernières années, les corrélations entre les actifs immobiliers commerciaux canadiens et les indices boursiers d'actions et d'obligations ont été faibles à légèrement négatives. Le secteur a ainsi procuré d'importants avantages sur le plan de la diversification aux investisseurs qui ont ajouté des actifs immobiliers à leurs portefeuilles de placements.

Même si nous nous attendons à ce que les rendements à court terme des placements immobiliers soient davantage axés sur le revenu et procurent peu ou pas de croissance du capital, ces rendements et la nature cyclique du secteur devraient à long terme continuer de procurer les avantages liés à la diversification aux portefeuilles de placements.

PROTECTION CONTRE L'INFLATION

L'immobilier constitue souvent un moyen de protection efficace contre l'inflation, pour trois raisons : 1) Les contrats de location sont conçus pour transférer le fardeau de l'augmentation des frais d'exploitation aux locataires permanents. 2) Les hausses des taux de location se produisent souvent lorsque les conditions économiques sont solides ou lorsque la pression inflationniste est élevée, ce qui permet de préserver la valeur en capital à long terme contrairement aux autres placements à revenu fixe. 3) La croissance des coûts de construction sert souvent d'obstacle aux nouvelles offres concurrentielles lorsqu'elle a une incidence négative sur les bénéfices prévus.

Les ralentissements qui ont touché les partenaires clés du Canada, particulièrement les États-Unis et dans une moindre mesure la Chine, ont nui à l'économie du pays, qui repose sur les produits de base. Cette situation et plusieurs autres turbulences expliquent pourquoi l'inflation se situe bien en dessous de l'objectif de 2 % fixé par la Banque du Canada.

Nous ne prévoyons aucune pression inflationniste à court terme, et, si cela se produit, cela devrait coïncider avec une reprise aux États-Unis.

PERSPECTIVES À COURT TERME

Les actifs immobiliers commerciaux canadiens ont produit certains des meilleurs rendements du monde dans le secteur des placements immobiliers au cours de la dernière décennie, affichant des données fondamentales solides tout au long de la récente crise économique. Même si nous prévoyons un léger ralentissement du marché et de la croissance du capital en raison de la stabilisation des rendements à court terme, les rentrées de fonds et les valeurs en capital devraient se maintenir à l'avenir.

Cette perspective est de bon augure pour le maintien d'un rendement solide et uniforme ainsi que pour une amélioration des rendements ajustés en fonction du risque dans les portefeuilles comportant divers types d'actifs institutionnels.

À PROPOS DES AUTEURS



Phil Gillin

DIRECTEUR GÉNÉRAL PRINCIPAL
ET GESTIONNAIRE DE
PORTEFEUILLE, PLACEMENTS
IMMOBILIERS CANADIENS,
GESTION PLACEMENTS
SUN LIFE



David Levy

DIRECTEUR PRINCIPAL,
ÉVALUATION IMMOBILIÈRE,
GESTION PLACEMENTS
SUN LIFE

Gestion Placements Sun Life est la marque qui regroupe les activités internes de gestion de placements de la Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie et de Gestion Placements Sun Life inc., société inscrite comme gestionnaire de portefeuille, gestionnaire de fonds de placement et courtier sur le marché dispensé qui offre des services de gestion d'actif à des tiers. L'information contenue dans le présent article vise à fournir des renseignements généraux uniquement et provient de sources considérées comme fiables, mais aucune garantie, explicite ou implicite, n'est donnée quant à son exactitude ou à son exhaustivité. Toutes les opinions et tous les commentaires contenus dans l'article qui ont été émis par Gestion Placements Sun Life et ses sociétés affiliées (collectivement appelés «la Sun Life») sont susceptibles de changer sans préavis et sont présentés de bonne foi sans responsabilité légale. Veuillez noter que les points de vue exprimés peuvent être ceux de l'auteur et qu'ils ne reflètent pas nécessairement l'opinion de la Sun Life.

Tous les montants sont en dollars canadiens.

L'article ne doit en aucun cas tenir lieu de conseils particuliers d'ordre financier, fiscal, juridique ou comptable ni en matière d'assurance et de placement. Il ne doit pas être considéré comme une source d'information à cet égard et ne constitue pas une offre d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ni de services d'assurance ou de placement. Les investisseurs devraient obtenir l'avis d'un conseiller professionnel avant de prendre une décision en fonction des renseignements qui figurent dans le présent article. Cet article peut présenter des renseignements ou des énoncés qui tiennent compte d'attentes ou de prévisions portant sur des événements futurs. Les énoncés qui renferment des expressions telles que «viser», «s'attendre à», «hypothèse», «croire», «estimer», «prévoir», «but», «avoir l'intention de», «objectif», «perspective», «planifier», «projeter», «chercher à», «initiatives», «stratégie», «aspirer à», «cibler» ou autres expressions semblables, ainsi que des temps et des modes comme le futur et le conditionnel, sont des énoncés prospectifs. Ces énoncés peuvent concerner des mesures prises par l'entreprise, l'activité des marchés, le rendement financier attendu d'une catégorie d'actif, d'un fonds ou d'un placement, ainsi que les stratégies de placement et les perspectives d'avenir s'y rapportant. Ils font l'objet de risques, d'incertitudes et d'hypothèses pouvant donner lieu à la possibilité que les événements, résultats, rendements ou perspectives réels diffèrent de façon importante des renseignements qui y sont présentés ou suggérés. Par conséquent, n'accordez pas de confiance excessive à ces énoncés prospectifs.

© Gestion Placements Sun Life inc., 2014. La société Gestion Placements Sun Life inc. est membre du groupe Financière Sun Life.