

Dans notre Rapport sur les perspectives 2022, nous avons détaillé :

- nous constatons que les FPI sont bien positionnées pour jouer un rôle de couverture de l'inflation tout en bénéficiant d'une reprise continue des fondamentaux d'exploitation ;
- nous pensons que pour créer de la valeur, il faudra identifier les sociétés qui ont le pouvoir de fixer les prix et qui sont en mesure d'augmenter les loyers sur les nouveaux contrats de location et de répercuter la hausse des taux sur les contrats existants afin de compenser l'impact de l'inflation et de la hausse des coûts de la main-d'œuvre, des services publics et des taxes foncières ; et
- comment l'augmentation des taux d'intérêt n'atténuera pas les perturbations des chaînes d'approvisionnement, n'aidera pas les fermetures d'usines liées au COVID et ne permettra pas de surmonter les pénuries d'énergie.

Les événements survenus au cours du premier trimestre ne changent rien à cette opinion. Ce qui a changé (et qui n'était pas prévu), c'est l'invasion russe en Ukraine et le rythme auquel la politique monétaire était susceptible de se normaliser.

Les sanctions prises à l'encontre de la Russie modifient le flux des matières premières, exacerbent les problèmes de chaîne d'approvisionnement et provoquent une accélération de la hausse des prix des matières premières, créant ainsi une boucle de rétroaction négative pour l'économie en portant atteinte au portefeuille des consommateurs et en faisant grimper en flèche les coûts des intrants des producteurs. La Russie est le deuxième exportateur mondial de pétrole, représentant environ 12 % du marché mondial, et fournit à l'Europe 45 % de son gaz naturel, 45 % de son charbon et 25 % de son pétrole.

Atteignant un niveau record, l'inflation en Europe a augmenté de 7,5 % en mars. L'inflation aux États-Unis a augmenté de 8,5 % en mars, le taux le plus élevé depuis plus de 40 ans, et l'inflation au premier trimestre au Canada a atteint son niveau le plus élevé depuis 30 ans. Parallèlement, la création d'emplois est robuste, et les salaires et les loyers continuent d'augmenter.

Comme dans les années 1980, la seule façon d'enrayer l'inflation est d'augmenter les taux d'intérêt suffisamment pour étouffer la demande et bloquer sa croissance. En ce qui concerne la politique monétaire, les fondamentaux de l'expansion économique mondiale sont solides et l'atténuation d'Omicron a déclenché une nouvelle vague de demande refoulée en Amérique du Nord, en Europe et dans certaines régions d'Asie.

À l'aube de 2022, nous nous attendions à une hausse modérée des taux d'intérêt.

Aujourd'hui, selon nos modèles, le marché prévoit une augmentation de plus de 200 points de base des taux d'intérêt de la Réserve fédérale américaine, de la Banque du Canada et de la Banque de réserve d'Australie ; 125 points de base de la Banque d'Angleterre ; et près de 50 points de base de la Banque centrale européenne.

Les banques centrales du monde entier sont résolument bellicistes dans leur quête de lutte contre l'inflation, ce qui explique pourquoi les rendements ont augmenté si rapidement et pourquoi les courbes de rendement s'aplatissent, certains marchés comme celui des États-Unis s'inversant à certains endroits de la courbe.

Alors, où cela nous mène-t-il ?

Nous ne pensons pas qu'une récession soit probable à court terme, mais la croissance économique devrait ralentir au cours des trimestres suivants, sous la pression de la hausse des prix de l'essence, des taux d'intérêt plus élevés et de l'inflation des coûts. Dans le même temps, les marchés du travail sont tendus, le chômage est faible, les bénéfices et les dividendes des entreprises devraient continuer à croître et la demande de biens et de services en Asie devrait s'améliorer au cours des 12 prochains mois, car ces marchés se sont complètement ouverts.

Du point de vue de l'immobilier, les conditions fondamentales sont bonnes. Les taux d'occupation sont élevés, les taux de recouvrement des loyers ont retrouvé leur niveau pré-pandémie et les bilans sont positifs.

- La demande de logements locatifs et d'espaces commerciaux dans la plupart des types de propriétés à travers le monde est forte.

Commentaire sur le 1er trimestre

Mars 2022



- L'offre est limitée dans la plupart des zones géographiques et pour la majorité des types de biens, et les propriétaires reprennent le dessus dans la négociation des loyers.
- Les volumes de transactions augmentent, tout comme les prix de l'immobilier, sous l'effet d'une croissance du revenu net d'exploitation supérieure à la moyenne, et un montant record de réserves de liquidités (365 milliards de dollars US) restent intouchées, prêtes à être déployées pour profiter de l'amélioration des fondamentaux du secteur de l'immobilier.

Dans notre Rapport sur les perspectives 2022, nous avons écrit que les années 1970 ont été la dernière période où le monde développé a été confronté à un épisode prolongé de forte inflation. Au cours de cette période, les FPI ont dégagé un rendement total annualisé de plus de 10 % - le troisième plus élevé de tous les secteurs d'actifs ou d'actions.

Bien que notre boule de cristal ne soit pas parfaite pour prédire le niveau et la durée de l'inflation, nous pensons que l'inflation risque de s'aggraver si les chaînes d'approvisionnement mondiales restent perturbées, si la main-d'œuvre reste rare et si les pays limitent la mobilité, trois facteurs qui persistent aujourd'hui.

Les événements en Ukraine et l'accélération de la normalisation de la politique monétaire ont créé plus d'incertitude aujourd'hui que lorsque nous avons rédigé notre Rapport sur les perspectives 2022 en décembre ; historiquement, cependant, les marchés d'actions s'apprécient après la première hausse des taux d'intérêt au lieu de s'effondrer.

Aujourd'hui, nous pensons que les valorisations sont attrayantes et nos modèles, qui tiennent compte de l'état actuel des taux d'intérêt, suggèrent que les FPI mondiales restent prêtes à offrir une hausse des prix de plus de 15 % et un rendement total annualisé à deux chiffres. La croissance des bénéficiaires reste intéressante et devrait augmenter de plus de 10 % en 2022. Nous pensons que les types de propriétés dont les contrats de location sont de courte durée, tels que les hôtels, les appartements, les locations de maisons individuelles, les maisons préfabriquées, les logements pour personnes âgées et les entrepôts libre-service, qui peuvent modifier les taux de location plus fréquemment, sont dans une position plus avantageuse pour accroître les flux de trésorerie et compenser la hausse de l'inflation. De même, les types de biens immobiliers ayant le pouvoir de fixer les prix, tels que les biens industriels et des sciences de la vie, bénéficieront de l'augmentation des taux de location du marché. Les domaines à éviter sont les FPI qui se négocient à des multiples importants par rapport à la croissance sous-jacente et les types de propriétés à valeur profonde avec une croissance interne minimale.

Toutefois, il est important de noter qu'un resserrement de la politique monétaire est généralement associé à une forte croissance économique et de l'emploi, des éléments fondamentaux qui mènent à une demande qui dépasse l'offre et stimulent la croissance de l'immobilier locatif.

Tous les chiffres sont en USD. Toutes les sources sont Bloomberg LP, sauf indication contraire.

Le contenu du présent document est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre de titres décrits dans le présent document, ni une recommandation ou une sollicitation d'achat, de détention ou de vente de titres. Ces informations ne constituent pas des conseils en matière d'investissement et ne sont pas adaptées aux besoins ou à la situation de tout investisseur. Les informations contenues dans ce document ne constituent pas, et ne doivent en aucun cas être interprétées comme une notice d'offre, un prospectus, une publicité ou une offre publique de titres. Aucune commission des valeurs mobilières ou autorité réglementaire similaire n'a examiné ce document et toute déclaration contraire constitue une infraction. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme exactes et fiables, mais nous ne pouvons garantir qu'elles sont exactes, complètes ou actualisées à tout moment. Les informations fournies peuvent être modifiées sans préavis et ni Hazelview Securities Inc. ni ses sociétés affiliées ne seront tenues responsables des inexactitudes dans les informations présentées.

Certaines déclarations contenues dans le présent document sont de nature prospective. Les déclarations prospectives sont des déclarations de nature prédictive, qui dépendent d'événements ou de conditions futurs ou s'y réfèrent, ou qui comprennent des mots tels que « peut », « sera », « devrait », « pourrait », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention », « planifier », « croire », « estimer » ou d'autres expressions similaires. Les énoncés prévisionnels ou les énoncés qui comprennent autre chose que des informations historiques sont soumis à des risques et des incertitudes, et les résultats, actions ou événements réels pourraient différer sensiblement de ceux présentés dans les déclarations prospectives. Les déclarations prospectives ne sont pas des garanties de performances futures et sont par nature basées sur de nombreuses hypothèses. Bien que les déclarations prospectives contenues dans ce document soient basées sur ce que Hazelview et le gestionnaire de portefeuille considèrent comme des hypothèses raisonnables, Hazelview et les gestionnaires de portefeuille ne peuvent garantir que les résultats réels seront conformes à ces déclarations prospectives. Le lecteur est prié d'examiner attentivement les déclarations prospectives et de ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives. À moins que la loi applicable ne l'exige, il n'y a aucune intention ou obligation de mettre à jour ou de réviser les déclarations prospectives, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.