

Real Estate House View

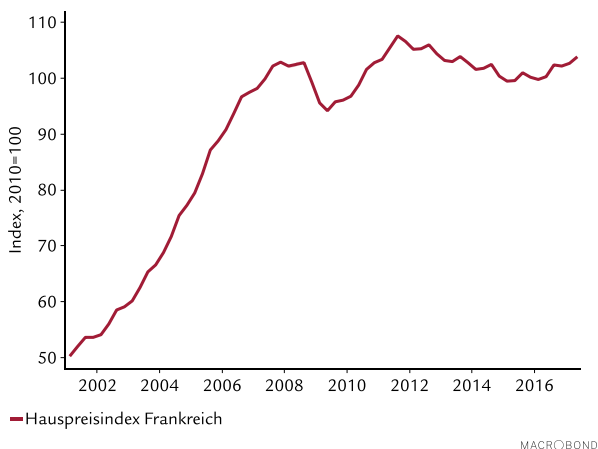
Frankreich

Zweites Halbjahr 2018

Kernaussagen

- Der französische Büroanlagemarkt startete mit Investitionen von über EUR 2,9 Mrd. im ersten Quartal stark in das Jahr 2018. Diese Dynamik wird durch eine rege Vermietungsaktivität und historisch niedrige Leerstände gestützt. Am meisten dürften innerstädtische Geschäftsviertel und etablierte periphere Geschäftsviertel vom Aufschwung profitieren.
- Der Einzelhandel entwickelt sich uneinheitlich. Mittलगrosse Einkaufszentren kämpfen mehr, während sich der innerstädtische Einzelhandel in Gross- und Küstenstädten gut behauptet, da die Kaufkraft hier höher ist und der Tourismus den Umsatz beflügelt.
- Die Aussichten für Hotels sind positiv, da die Ankünfte 2017 im Vergleich zu 2016 um +9% gestiegen sind. Paris ist der Hauptnutznießer dieses Trends, aber auch Sekundärstädte ziehen viele Touristen an.
- Die Hauspreise stiegen 2017 in grossen französischen Städten stark an – ein Trend, der sich 2018 noch verstärken dürfte. Der Anstieg wird durch das niedrige Zinsniveau begünstigt, ganz entscheidend treibt jedoch der Mangel an Neubauten die Mieten und Preise.

Grafik im Fokus



Aufgrund der tiefen Zinsen und eines starken Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage steigen die Hauspreise seit drei Jahren an. Im ersten Quartal 2018 erreichte der Index einen Stand von 107 gegenüber 103,2 im dritten Quartal 2017. Aufgrund der rasanten Urbanisierung ist dieser Trend vor allem in Grossstädten zu beobachten.

Frankreich verzeichnet eine lebhaftere private Binnen- nachfrage. Moderate Reformen und grosse Infrastrukturprojekte fördern die Unternehmensinvestitionen. Die Unternehmen sind laut der aktuellen Manpower Umfrage bereit, mehr Personal einzustellen. Der Umzug der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) von London nach Paris hat einige Standortverlagerungen im Finanzsektor ausgelöst. Wie anderswo in Europa ist die Inflation aufgrund höherer Energiepreise gestiegen – unserer Meinung nach temporär, da die Rohölpreise ihren Höhepunkt wohl Ende Mai erreicht haben. Arbeitsmarktreformen wirken sich erfahrungsgemäss lohndämpfend aus. So dürfte die Inflation in Frankreich im zweiten Halbjahr 2018 ihren Höhepunkt erreichen, bevor sie mittelfristig auf durchschnittlich 1,5% sinkt.

Büro: starke Fundamentaldaten

Der Büromarkt begann 2018 stark mit Investitionen von landesweit über EUR 2,9 Mrd. – 45% über dem Zehnjahresdurchschnitt. Wie üblich flossen 50% der Büro-Investitionen ins Zentrum von Paris. Der niedrige Leerstand (unter 3%) und steigende Mieten von aktuell EUR 825 pro Quadratmeter für Top-Objekte – ein Plus von EUR 35 in nur einem Jahr – ziehen Investoren an. Wie 2017 dürften sich die Neubauten in den nächsten drei Jahren mit 1,5% des Gesamtbestands pro Jahr in Grenzen halten. Investoren zeigen angesichts steigender Mieten und sinkender Renditen Interesse an regionalen Märkten. Insgesamt dürfte die Wertentwicklung mittelfristig vor allem von Mietsteigerungen und nicht von einer weiteren Renditekompression ausgehen. Die Performance dürfte sich primär (i) auf die Stadtkerne (Pariser Zentrum, Part-Dieu in Lyon etc.) und (ii) auf bereits etablierte, leicht erreichbare randstädtische Geschäftsviertel wie La Défense konzentrieren. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen möchten junge Leute Generation in der Innenstadt arbeiten. Firmen in abgelegenen Vororten haben Mühe, Talente zu gewinnen und zu halten. Die Verlagerung des SFR-Campus für Hochqualifizierte innerhalb von Paris ist ein typisches Beispiel. Zum anderen tendieren Firmen angesichts steigender Mieten zu einem Umzug in die Vorstadt, ohne jedoch bei der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem Auto Kompromisse einzugehen. Für einen Investor ist daher eine Metrostation in der Nähe zentral. Man sieht, dass sich Objekte in Metronähe in Levallois oder Neuilly gut entwickeln - anders als etwas weiter entfernte Objekte.

Tourismus treibt Einzelhandel

Die Einzelhandelsmärkte entwickelten sich je nach Standort erneut unterschiedlich. Grossstädte profitieren vom Aufschwung in Frankreich, während mittlere und kleine Städte noch leiden. Paris bleibt ein guter Standort für Einzelhändler, weil die hohe Kaufkraft und der Tourismus das Umsatzwachstum stützen. Die Sonntagsöffnung der Geschäfte in Touristenorten hat die heimische «Einzelhandelstherapie» seit 2017 vorgebracht. Neben Toplagen wie den Champs-Élysées entwickelt sich auch das linke Ufer in Paris gut. Hier siedeln sich Einzelhändler nahe des berühmten Kaufhauses Le Bon Marché der LVMH-Gruppe an. Neben Paris dürften Objekte an Haupteinkaufsstrassen in anderen Grossstädten ebenfalls gut abschneiden, da die Mieten allmählich steigen.

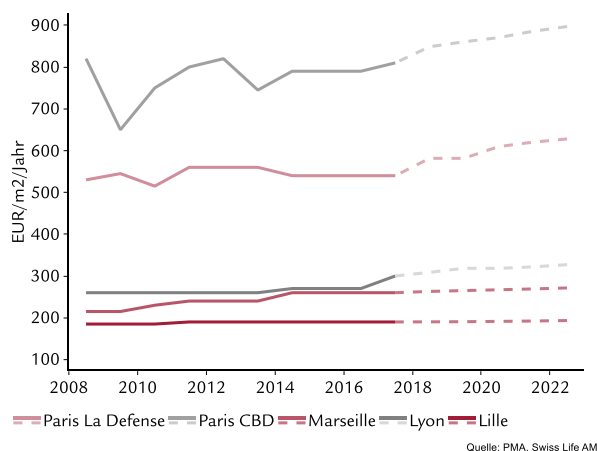
Mehr ausländische Touristen

Die Ankünfte von Touristen stiegen für 2017 um fast 9% auf 209 Mio. Übernachtungen. Massgeblich für das starke Wachstum sind Touristen aus Amerika (+6%) und Asien (+6%, China allein +16%). Dadurch legten die durchschnittlichen Zimmererträge an allen Standorten zu: +10% in Paris, +3% in anderen historischen Städten und +4,5% in Küstenorten. Die Behörden haben im Ausland erfolgreich für das Gütesiegel vieler Sekundärstädte geworben. Das Interesse der Anleger bleibt gross, was sich in einem Rückgang der Spitzenrenditen auf unter 4,5% im ersten Halbjahr 2018 widerspiegelt.

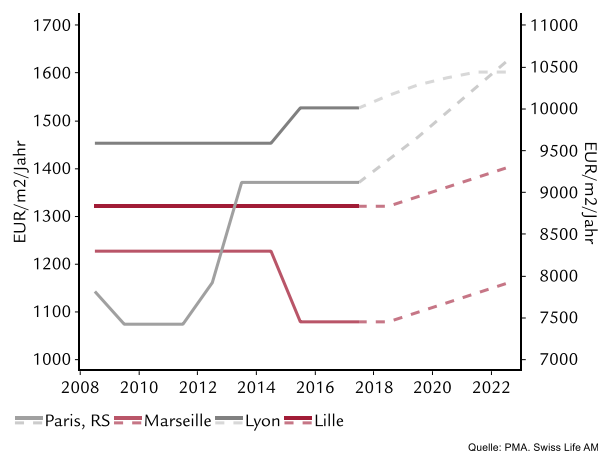
Schlüsselstädte boomen

Aufgrund der tiefen Zinsen, des Einkommenswachstums und des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage steigen die Hauspreise in Wachstumsregionen an. In kleinen und mittleren Städten sind sie stabil oder rückläufig. So stiegen die Quadratmeterpreise im Pariser Zentrum kontinuierlich um +7%, für Neubauten in Frankreich blieben sie unverändert. Die Aussichten in den Pariser Bezirken und den inneren und äusseren Vorstädten bleiben angesichts des Infrastrukturprogramms Grand Paris Express positiv. Das Preisungleichgewicht in den Teilmärkten in Paris dürfte aber nicht lange bestehen.

Grafik 1: Büromieten halten sich gut



Grafik 2: Spitzenmieten in Haupteinkaufsstrassen dürften steigen



Autoren

Swiss Life REIM France

Béatrice Guedj
Head of Research and Innovation
beatrice.guedj@swisslife-reim.fr

Charlie Jonneaux
Financial Analyst
charlie.jonneaux@swisslife-reim.fr

Swiss Life Asset Managers

Francesca Boucard
Economist Real Estate
francesca.boucard@swisslife.ch

Marc Brütsch
Chief Economist
marc.bruetsch@swisslife.ch

Haben Sie Fragen an uns oder möchten Sie unsere Berichte abonnieren?

Senden Sie eine E-Mail an: info@swisslife-am.com.

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website: www.swisslife-am.com/research



Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department Swiss Life Asset Management AG Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

Frankreich: Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Management (France), 7 rue Belgrand, F-92682 Levallois-Perret cedex und Swiss Life Real Estate Management, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenerstrasse 186, D-50931 Köln und Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 2 Cavendish Square, London W1G 0PU. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich.