

QU'APPORTERA 2022 À L'IMMOBILIER COMMERCIAL ?



**PAR BEN CROSBY,
CCIM, ALC,**
courtier gestionnaire chez
National Land Realty, une
des sociétés de courtage
immobilier spécialisées
en achat de terrain qui
connaît l'essor le plus
rapide aux États-Unis.

L'ANNÉE 2021 EN A ÉTÉ UNE DE TRANSITION,

alors que les économies se sont d'abord efforcées de rebondir de leur déclin survenu en 2020 et qu'ensuite, elles ont vu les rétablissements ralentir avec l'émergence du variant Delta du virus de la COVID-19. Pour 2022, malgré l'émergence d'autres variants préoccupants comme Omicron, beaucoup de signes indiquent que nous verrons la reprise économique se poursuivre, avec une foule d'excellentes opportunités pour les investisseurs dans la plupart des marchés immobiliers commerciaux.

Dans cet article, nous examinons comment différents secteurs du marché immobilier commercial s'en sortiront probablement en 2022.

Propriétés de vente au détail

Les investisseurs qui magasinent pour acheter des propriétés de vente au détail trouveront un marché où une partie de la demande contenue s'est déchaînée. Les bars et les restaurants se joignent aux célébrations d'une manière qui est proportionnelle aux mesures locales encore en vigueur contre la COVID-19.

Propriétés à bureaux

Le marché des propriétés à bureaux est à haut risque, mais les grands risques s'accompagnent de récompenses potentielles pour les visionnaires... Nous prévoyons que les cols blancs dans la majorité des industries reprendront le chemin du bureau, peut-être pas à temps plein, mais au moins ils travailleront dans des modèles hybrides occupant des espaces de bureau réduits.

Même s'il est impossible de prédire l'avenir, nous ne prévoyons pas de scénario futur contenant de grands parcs à bureaux commerciaux. Enfin, un segment du marché des bureaux qui n'a pas été affecté par la pandémie est celui des bureaux médicaux. Les enfants de l'après-guerre vieillissants (ils auront tous au moins 65 ans en 2030) sont une cause importante de la robuste performance de ce segment.

Industrie de l'accueil

Les hôtels connaissent le même genre de rétablissement que les magasins. Les deux ont en commun non seulement qu'ils sont très dépendants des politiques locales sur la COVID-19 pour leur survie, mais aussi qu'ils ont beaucoup d'entreprises à fort levier financier qui continueront à se démener pour rester à flot en 2022. C'est triste à dire, mais ce n'est pas un petit nombre d'entre eux qui couleront.

Secteur industriel

Il y a une forte demande pour des terrains industriels, entraînée par le rapatriement de la production qui a commencé avant la pandémie, mais qui s'est depuis accéléré, alors que les gens ont compris que la dépendance aux marchandises étrangères comme les masques, les circuits intégrés et tant d'autres choses nous a rendus vulnérables. Malgré cela, des problèmes dans la chaîne d'approvisionnement ont affecté le secteur industriel en 2021. Même quand on ramène la production en sol nord-américain, il faut se procurer plusieurs matériaux bruts à l'étranger.

Logement des aînés

La demande de logements pour les aînés est en croissance et les gouvernements ainsi que les intervenants privés se pressent pour répondre aux besoins des personnes âgées. La demande accrue est causée tant par des facteurs démographiques comme les populations vieillissantes que par les flux de migration domestiques où le besoin d'autres établissements est urgent. Alors que c'est un marché à la hausse, une pénurie de travailleurs spécialisés limitera la croissance pouvant être réalisée en 2022.

Dans l'ensemble, le marché immobilier commercial montre de bonnes perspectives de croissance en 2022. Les secteurs du détail, de l'accueil et du logement résidentiel, en particulier, devraient connaître une croissance forte et constante. Cependant, des vents contraires pourraient toujours freiner considérablement la croissance de divers secteurs immobiliers commerciaux.

Nous avons déjà mentionné la main-d'œuvre dans le contexte du logement des aînés, mais les pénuries de main-d'œuvre touchent également des verticaux comme le commerce de détail. Puis, il y a l'inflation, qui pourrait ralentir (qui ralentira) la demande de certains produits et services si l'on ne parvient pas à la contrôler. Les problèmes dans la chaîne d'approvisionnement continueront de secouer le marché industriel et le marché du détail en particulier. De plus, n'oublions pas que les dépenses de consommation ont été subventionnées en grande partie par les paiements de relance. Maintenant que ceux-ci ont pris fin, la question est de savoir si les ménages seront en mesure de remplacer ces sommes d'argent par des revenus d'emploi réguliers.

Ce qu'il faut retenir

Avec les nombreuses opportunités se profilant à l'horizon pour 2022, les investisseurs devront garder la tête froide, faire leurs devoirs et soulever soigneusement le potentiel positif et négatif de leurs investissements dans tous les marchés immobiliers commerciaux. En outre, les investisseurs ne devraient jamais mettre tous leurs œufs dans le même panier. Cela s'appliquait avant la pandémie, bien sûr, mais certains ont oublié l'importance de ce principe. En diversifiant suffisamment leur portefeuille, ils devraient être capables d'affronter la plupart des tempêtes. 🏠