

## Sous-pondération de l'immobilier mondial

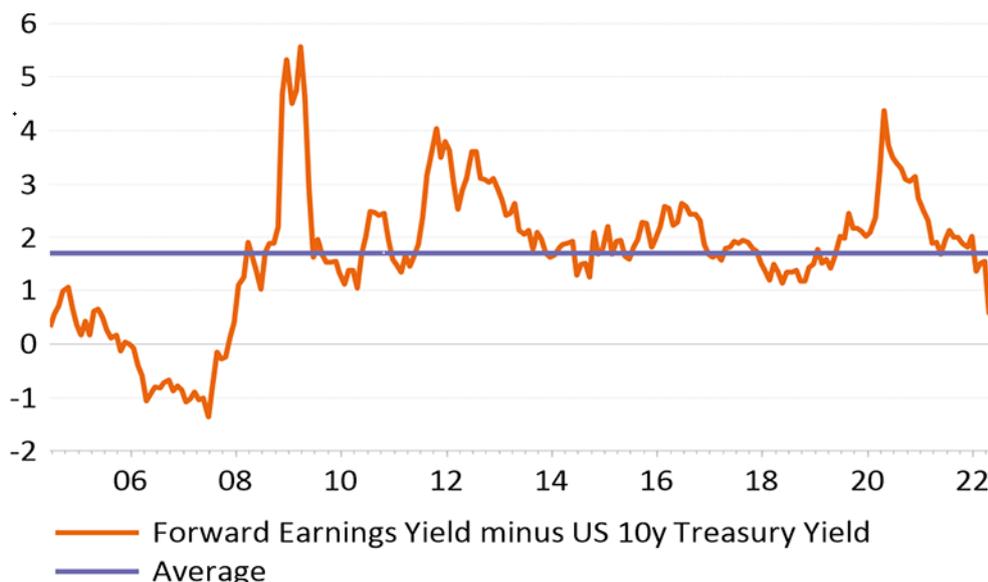
*Nos signaux quantitatifs pour les actions sont au plus négatifs possibles*

Les marchés ont rapidement intégré les derniers changements bellicistes de la Fed et de la BCE, les rendements des obligations d'État ayant grimpé en flèche, les écarts de crédit se sont élargis et les actions ont fortement chuté ces dernières semaines. Les rendements et les écarts sont à des sommets pluriannuels et les actions mondiales à 20 % en dessous de leur sommet de décembre, de sorte que l'inflation devra encore augmenter et la croissance économique décevra pour que les marchés chutent davantage.

Mais avec des marchés du travail toujours tendus et le conflit en Ukraine loin de s'apaiser, nous pensons que l'inflation n'a pas encore atteint son pic. Il est donc difficile pour les banques centrales de devenir moins bellicistes. Et avec la baisse des principaux indices de surprise économique, il faut se préparer à un ralentissement prononcé de la croissance. Selon nous, le risque de récession s'est accru aux États-Unis et particulièrement dans la zone euro, où la crise de l'énergie a un impact important sur le pouvoir d'achat des ménages. Les prévisions de bénéfices des entreprises ne reflétant pas suffisamment les sombres perspectives de croissance économique, nous avons décidé de sous-pondérer les actions mondiales.

Nous avons également sous-pondéré l'immobilier mondial. Les banques centrales étant devenues beaucoup plus hawkish et l'inflation susceptible d'augmenter encore, le secteur immobilier ne devrait pas compter sur le soutien de taux d'intérêt plus bas. De plus, la valorisation de l'immobilier par rapport aux rendements des obligations d'entreprises reste peu attrayante. Le rendement des bénéfices de l'immobilier par rapport au rendement du Trésor à 10 ans est inférieur à sa moyenne à long terme et à son plus bas niveau depuis 2008, comme vous pouvez le voir dans notre graphique de la semaine.

### Rendement des bénéfices de l'immobilier mondial par rapport au rendement des bons du Trésor à 10 ans



Source : Refinitiv Datastream, NN Investment Partners

Pendant ce temps, le P/E anticipé du MSCI Real Estate de 27 est toujours supérieur à sa moyenne sur 10 ans de 24. La croissance attendue des bénéfices de l'immobilier mondial est globalement faible à +3 %, avec -4 % pour les États-Unis et +8 % pour l'Europe. Cependant, les attentes pour l'Europe devraient fortement chuter en raison de l'affaiblissement de la croissance à un moment où les investisseurs sont toujours surpondérés dans l'immobilier européen. Le secteur a subi plus de pression récemment alors que les promoteurs européens ont commencé à reporter des projets en raison des coûts élevés des matières premières et que les normes de prêt bancaire en Europe et aux États-Unis se sont durcies.

\*\*\*

### À propos de NN Investment Partners

NN Investment Partners est une société de gestion d'actifs dont le siège social est à La Haye aux Pays-Bas. NN IP gère près de 282 milliards d'euros (314 milliards de dollars US)\* sur toutes les classes d'actifs, tant pour les investisseurs institutionnels que pour les distributeurs. NN Investment Partners emploie plus de 900 personnes et est actif dans 15 pays en Europe, en Amérique du Nord, en Amérique Latine, en Asie et au Moyen-Orient.

*NN Investment Partners fait partie de Goldman Sachs Asset Management.*

\* Données au 31 mars 2022

### Mentions légales presse

Les éléments contenus dans le présent document ont exclusivement un but informatif et ne constituent pas une offre, ni une invitation appelant à acquérir ou vendre des titres ou à participer à la mise en œuvre d'une quelconque stratégie d'investissement. Ce document est destiné à être utilisé par la **presse uniquement**. Bien que le contenu du présent document ait été rédigé avec le plus grand soin, son exactitude ou son exhaustivité ne peut faire l'objet d'aucune garantie ou déclaration, implicite ou explicite. Les informations contenues dans le présent document peuvent être modifiées ou mises à jour sans avis préalable. Ni NN Investment Partners B.V., NN Investment Partners Holdings N.V., ni aucune autre société au sein de sa structure actionnariale, ni aucun de ses administrateurs, dirigeants, ou employés ne peut être tenu directement ou indirectement responsable des informations, quelles qu'elles soient, contenues dans le présent document. Les informations du présent document ne peuvent être considérées comme l'offre d'un service d'investissement. Si vous souhaitez obtenir des services d'investissement, nous vous invitons à prendre contact avec un conseiller dûment habilité à cette fin. L'utilisation que vous faites des informations contenues dans ce document relève de votre entière responsabilité. Investir comporte des risques, notamment le risque de perte, partielle ou totale, du capital investi. La valeur de votre investissement est susceptible de varier, à la hausse comme à la baisse, et les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne peuvent être, en aucun cas, considérées comme telles. Le présent document n'a pas pour objectif de/ne peut être utilisé pour solliciter la vente, le placement ou la souscription de titres dans des pays où ceci est interdit par la réglementation ou les autorités compétentes. Toute plainte découlant des conditions générales de cet avertissement légal ou s'y rapportant est régie par la loi néerlandaise.