

Écrit par merchid.berger@finances.gouv.fr (Merchid BERGER)
Lundi, 11 Février 2013 00:00 -

Les transactions (fusions et acquisitions) hôtelières mondiales ont atteint 31,8 milliards de dollars en 2012, soit une baisse de 5% sur 2011. Pour 2013, JLL s'attend à une légère amélioration avec un niveau de transactions de 33 milliards de dollars, malgré la persistance des incertitudes économiques. Cette croissance est due à une activité soutenue par les marchés d'investissement de première qualité que sont les États-Unis, le Royaume-Uni, la France, l'Allemagne, le Japon et l'Australie.

- Les acteurs private equity, les fonds souverains et les conglomérats familiaux conjointement avec les SCIP (sociétés civiles de placement immobilier) domineront les acquisitions en 2013. Le financement par l'endettement, tout en améliorant considérablement aux États-Unis, restera restreinte à travers l'Europe où les défis du refinancement vont déclencher un certain nombre de ventes.
- les flux de capitaux transfrontaliers représentaient 30% des investissements mondiale en 2012. C'est une tendance supérieure à la moyenne de ces dernières années et qui a été entraînée par d'importants flux de capitaux sortants d'Asie et du Moyen-Orient. L'amélioration de la transparence continuera à aider la prise de décision pour les investissements transfrontaliers.
- Les actifs les plus prestigieux dans les plus grandes villes du monde recueilleront le plus l'intérêt des investisseurs, ce qui soutiendra les prix. Les hôtels dans les marchés secondaires subiront un moindre intérêt, jusqu'à ce que les anticipations se réajustent.
- **Au niveau mondial**, les fondamentaux commerciaux (ex. le RevPar) de l'hôtellerie resteront forts en 2013, mais certains écarts régionaux persisteront.

Dans les Amériques, les transactions devraient augmenter, passant de 17,5 milliards de dollars en 2012, à 18,5 milliards de dollars en 2013.

En Europe, bien que la situation économique reste complexe, plusieurs indicateurs permettent d'afficher un optimisme et pourraient conduire à une amélioration de la confiance des investisseurs en 2013. Les transactions dans la région EMOA (Europe, Moyen Orient et Afrique) devraient être les mêmes en 2013 qu'en 2012, à un niveau de 11 milliards de dollars.

La France est susceptible d'atteindre la deuxième place dans la région EMOA (après le Royaume-Uni) en termes de volume d'investissement en 2013. Paris sera en tête des transactions d'actifs individuels : la ville (semblable à Londres) attire un grand nombre d'investisseurs étrangers. Une combinaison d'une offre limitée et une demande forte se traduira par une tarification agressive.

En province, JLL s'attend à une activité certaine, principalement dans le segment des hôtels économiques, car les hôteliers continuent à poursuivre une stratégie dite d'« asset light » (les franchises, etc.). Ces actifs, susceptibles de se négocier dans le cadre de portefeuilles d'investissements, reviendront à l'attention des investisseurs institutionnels qui recherchent des rendements plus stables. Ils peuvent aussi attirer l'attention de certains investisseurs privés qui cherchent à posséder et à exploiter les propriétés sur les marchés secondaires, en vertu de

contrats de franchise.

(Synthèse en français réalisée par Nicholas Sowels)

English

Global hotel transactions reached \$31.8 billion in 2012, a 5% decrease on 2011. For 2013 we are expecting a slight improvement to \$33 billion, despite continued economic uncertainties, with activity supported by the primary investment markets of the U.S., U.K., France, Germany, Japan and Australia.

- Private equity players, sovereign wealth funds and family conglomerates together with REITs are set to dominate buying activity in 2013. Debt financing, while improving considerably in the U.S., will remain constrained across Europe where refinancing challenges will trigger a number of sales.
- Cross-border capital accounted for 30% of global hotel investment in 2012, trending above the recent average and driven by strong outbound capital flows from Asia and the Middle East. Improving transparency will continue to aid cross-border decision making.
- Prime assets in the world's largest cities will garner the most investor interest, improving pricing. Hotels in secondary markets will see more sluggish interest until seller expectations reset.
- Globally, hotel operating fundamentals are poised to remain strong in 2013, but regional variances will persist

In the Americas, transactions are forecast to rise from \$17.5 billion in the Americas in 2012, to \$18.5 billion in 2013

In Europe, although the economic situation will remain complex, several indicators give cause for optimism and could lead to an improvement in investor confidence in 2013. Transactions are expected to be the same in 2013 as in 2012, at \$11 billion.

France is likely to achieve second place in terms of investment volume in 2013. Single asset transactions will be driven by Paris, which similar to London, attracts a large number of overseas investors. A combination of limited supply for sale and high demand will result in aggressive pricing.

In regional France, we anticipate some activity, mainly in the budget segment, as hotel operators continue to pursue an asset light strategy. These assets, likely to be trading as part of a portfolio, will come on the radar of institutional investors seeking more stable returns and also will attract the attention of some private equity investors looking to own and operate properties in secondary markets under franchise agreements.

[Télécharger l'étude](#)

Écrit par merchid.berger@finances.gouv.fr (Merchid BERGER)

Lundi, 11 Février 2013 00:00 -

Consultez la source sur Veille info tourisme: [Publication de l'étude JLL sur les perspectives 2013 d'investissements hôteliers en France en Europe et dans le monde pour un montant de 33 milliards de dollars](#)