

L'année 2011 fructueuse pour les fonds immobiliers luxembourgeois

Le marché luxembourgeois compte désormais 170 fonds immobiliers, pour un encours (actif net) de 25 milliards d'euros. Ils enregistrent ainsi une croissance annuelle moyenne de 27 % depuis 2006 (à fin 2011). L'enquête annuelle menée par l'ALFI (Association luxembourgeoise des fonds d'investissement) porte à la fois sur les fonds d'investissement dits « directs », mais également sur des « sociétés d'investissement en capital risque » (SICAR) qui investissent dans l'immobilier, ou des fonds de fonds immobiliers.

D'après Marc Saluzzi, président de l'ALFI, *« cette nouvelle édition met en évidence (...) une augmentation du nombre de fonds lancés et le retour de la capacité de financement par endettement »* : 30 % des fonds immobiliers affichent des objectifs de ratio d'endettement/capitaux propres compris entre 50 et 60 % à l'horizon 2014 et 20 % un objectif supérieur à 70 %.

En 2011, vingt-six nouveaux fonds immobiliers « directs » domiciliés au Luxembourg avaient été lancés, soit deux fois plus qu'en 2010. D'après cette étude, ce sont les promoteurs allemands et britanniques qui ont lancé la majorité des fonds de fonds immobiliers en 2011 (15 % chacun), les américains étant à l'origine du lancement de seulement 4 % d'entre eux, contre 58 % en 2010.

Coté investisseurs, ces fonds sont avant tout dédiés aux institutionnels : 82 % mobilisent moins de 25 investisseurs, et seulement 3 % en dénombrent plus de 100. Si la plupart de ces investisseurs sont européens, certains viennent également des continents américain, asiatique et du Moyen-Orient, confirmant ainsi l'attractivité mondiale pour les fonds luxembourgeois.

L'étude révèle par ailleurs que les fonds les plus prisés par les investisseurs sont issus de la catégorie « diversifiée » (58 %), les fonds sectoriels spécialisés restant minoritaires (« habitation » (15 %), « industriels » (10 %) et « bureau » (6 %)). De même, les fonds dédiés à un seul pays représentent seulement un quart (27 %) des stratégies géographiques.

L'étude de l'ALFI est dans notre base « Ressources », rubrique Institutions et Organisations européennes, Association luxembourgeoise des fonds d'investissement.