



ALLEMAGNE : UN MARCHÉ TOUJOURS STRATÉGIQUE POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

WEBINAIRE – 11 JUIN 2026



Nos prochains événements

MATINÉE FINANCEMENT

Le rendez-vous incontournable de l'IEIF sur le financement de l'immobilier des professionnels à ne pas manquer !

24 juin 2026
de 8h30 à 11h00

*En partenariat stratégique
avec l'IFPImm*

👉 **Au programme** : évolution des typologies d'actifs financés, conditions de crédit, caractéristiques des projets, et perspectives du marché – nourries par des entretiens approfondis avec les acteurs du secteur... et d'autres innovations.

La matinée se conclura par une **table ronde réunissant plusieurs intervenants de référence** du financement de l'immobilier des professionnels.

Intervenants de la table ronde :



**Emmanuelle
Bons-Barreau,**
Deputy Head of Real
Estate Capital Markets
Europe, BNP Paribas CIB



Benjamin Richard,
General Manager France,
BeLux, Spain, Aareal Bank



Raphaël Smadja,
Managing Director,
Co-Head of Europe,
Cheyne Capital
Management

Nos prochaines réunions adhérents IEIF

Webinaire

Mercredi 17 juin
8h45-10h

**Biodiversité et Immobilier :
quelles avancées récentes ?**



Webinaire

Jeudi 02 juillet
8h45-10h

**Locaux d'activités : un
marché en plein essor**



Webinaire

Jeudi 03 septembre
8h45-10h

**Point de conjoncture de
rentrée**



Intervenants



Lydia Brissy

Directrice des études Europe

Savills



Olivier Estève

Directeur général délégué

Covivio



Antoine Le Treut

Directeur général adjoint

La Française REM

ALLEMAGNE : UN MARCHÉ TOUJOURS STRATÉGIQUE POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Lydia Brissy
Savills



11 juin 2026

RESEARCH

Allemagne: Opportunités, Risques & Perspectives

Lydia Brissy

European Research Director

“

The time of maximum pessimism is the best time to buy, and the time of maximum optimism is the best time to sell.”

Sir John Templeton

JOHN TEMPLETON



**Achetez au moment
du maximum de pessimisme**

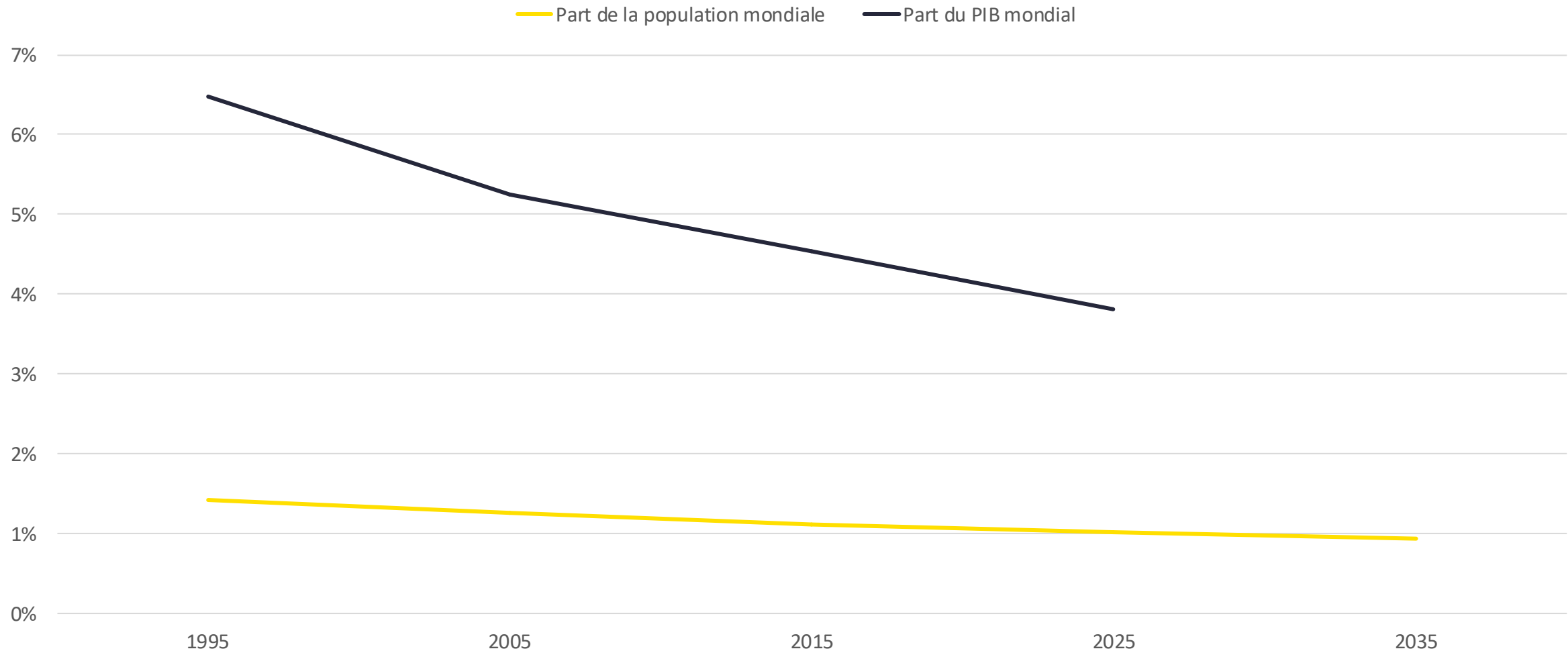
1

-
-
-
-
-
-
-
-

Constats & Perspectives

-
-
-
-

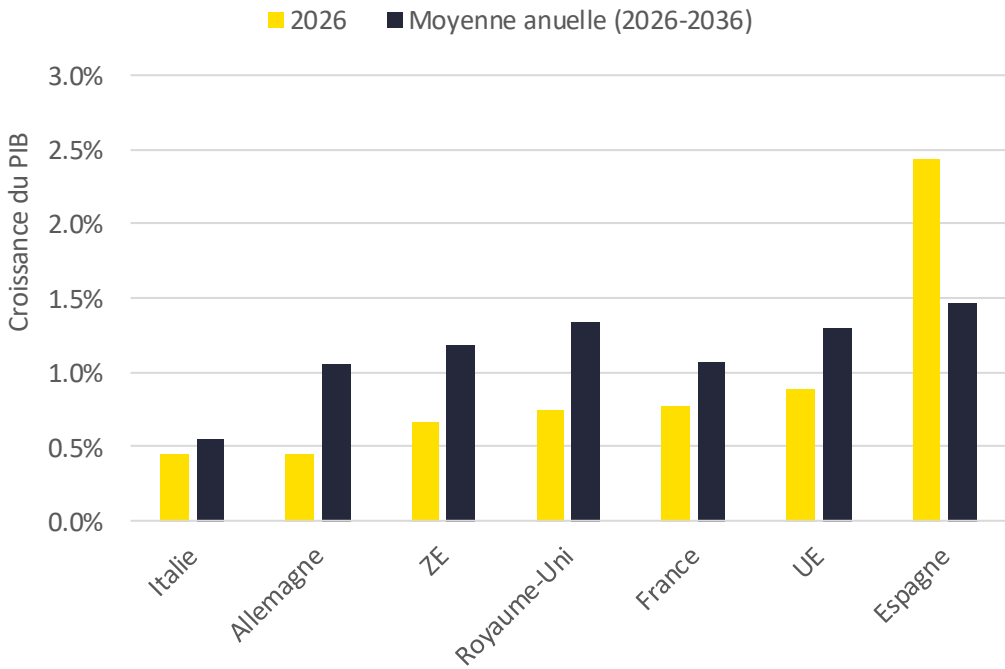
Le géant européen a perdu de son élan



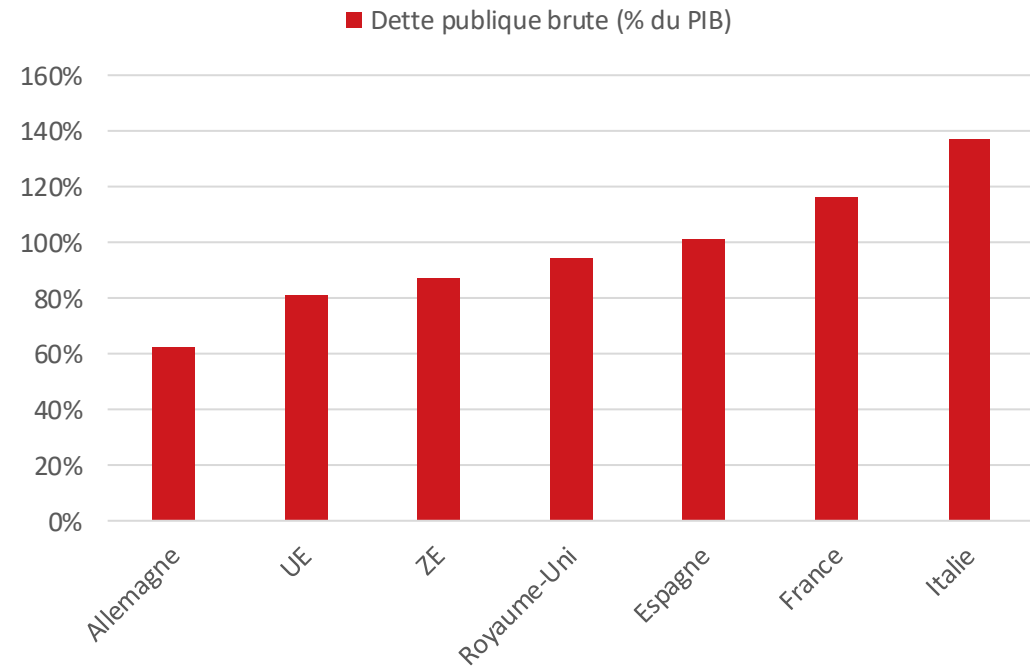
Source : Savills Research d'après Statistisches Bundesamt, Nations Unies et Banque mondiale

L'économie ralentit, les finances publiques résistent

Croissance de 0,4 % en 2026, puis 1,1 % par an sur 10 ans – parmi les plus faibles d'Europe, avec l'Italie



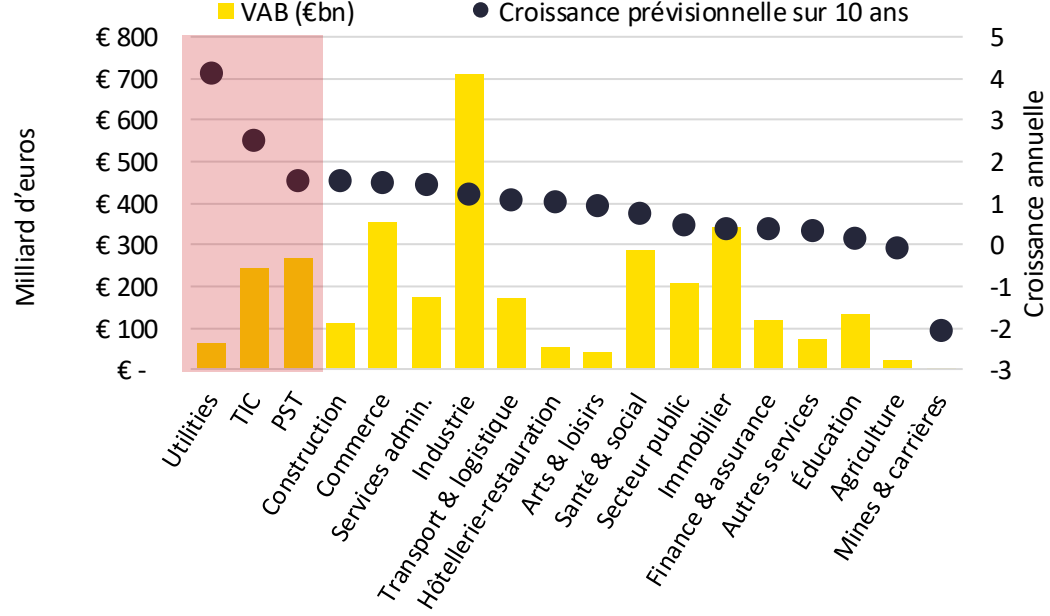
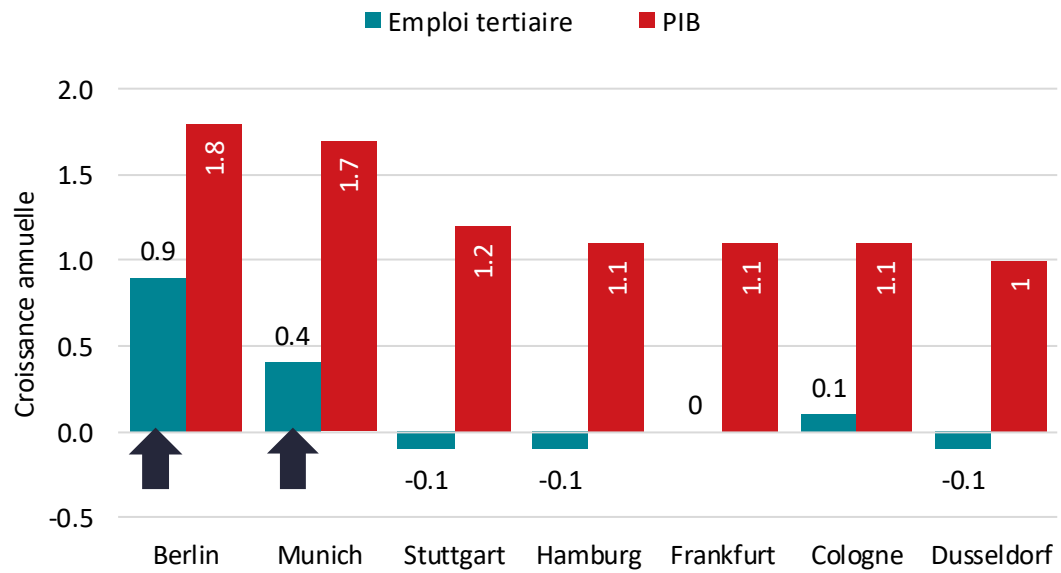
L'Allemagne conserve une marge de manœuvre budgétaire importante



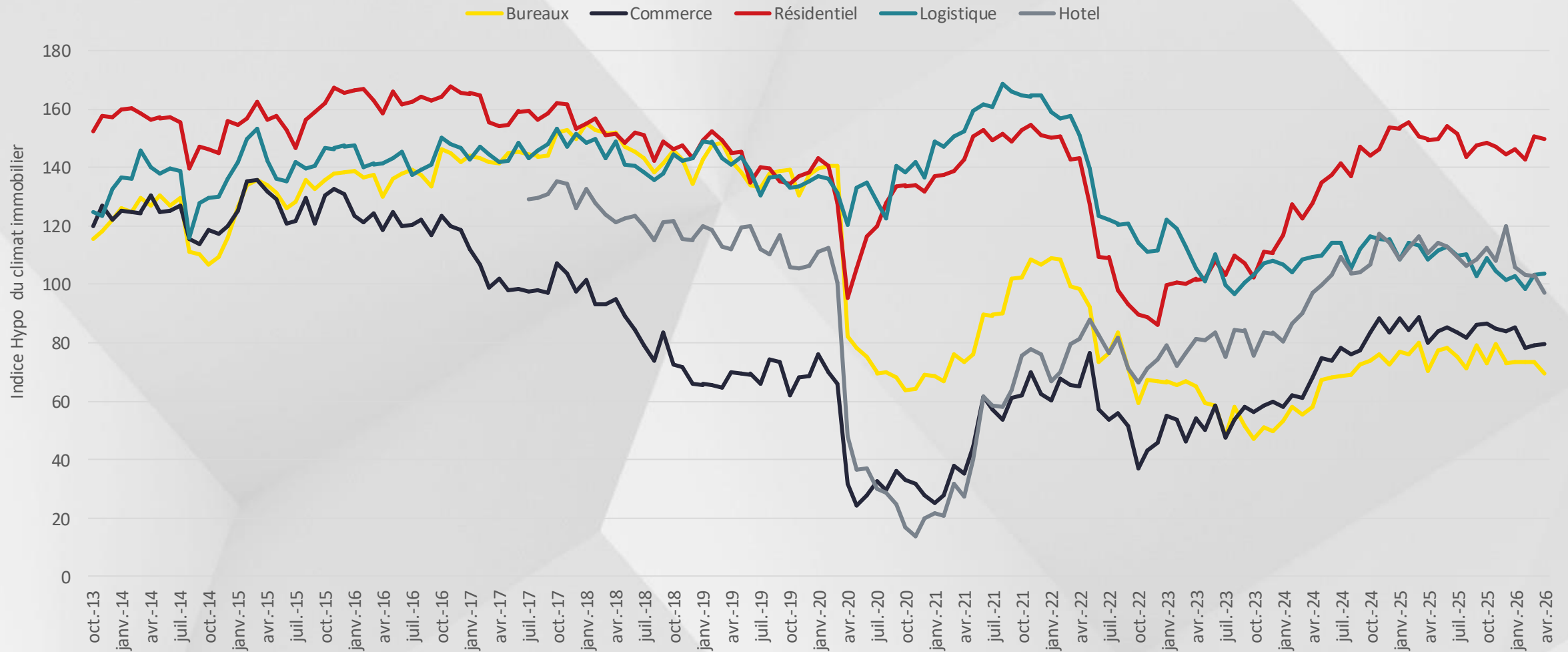
Quelles seront les poches de croissance?

Berlin et Munich devraient être les marchés les plus performants

Les secteurs des ressources naturelles, les TIC et les activités professionnelles, scientifiques et techniques (PST) devraient surperformer



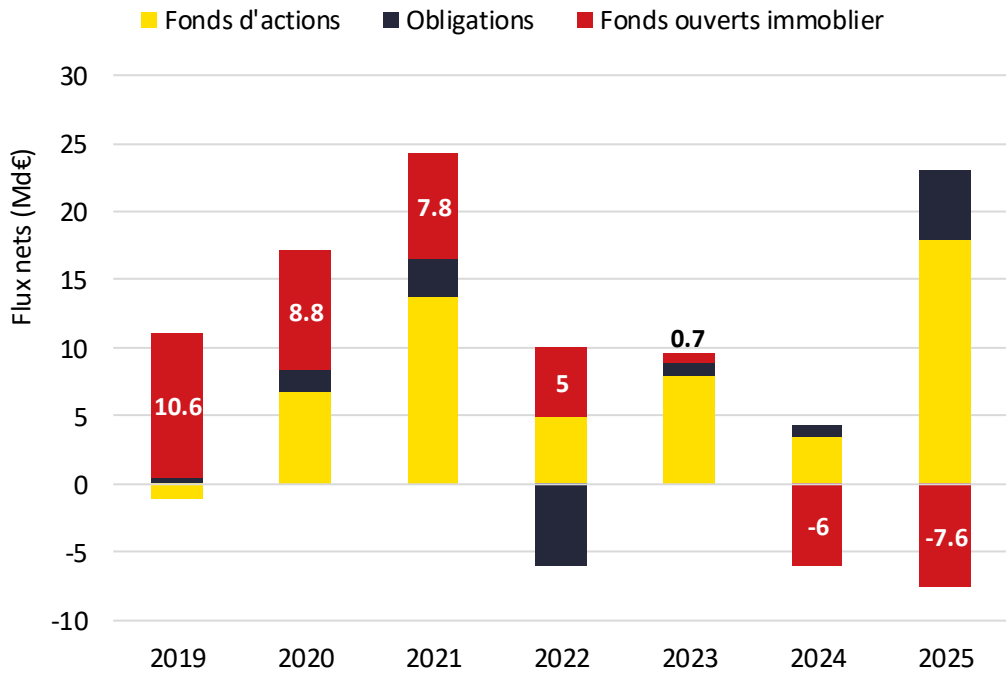
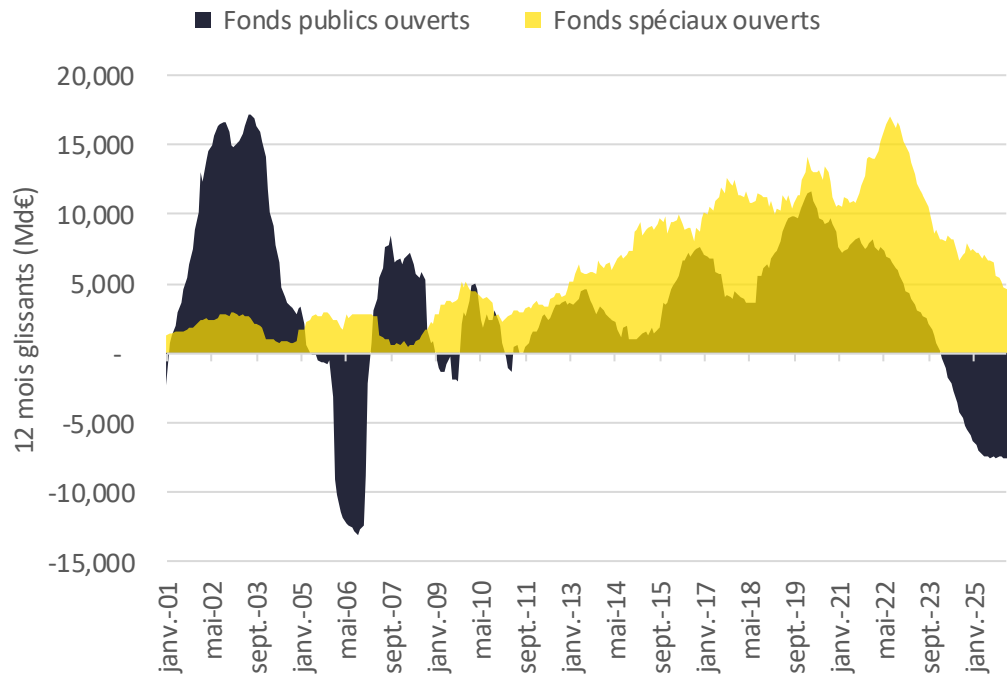
Le pessimisme reste profondément ancré



Les capitaux domestiques ont déserté leur marché immobilier

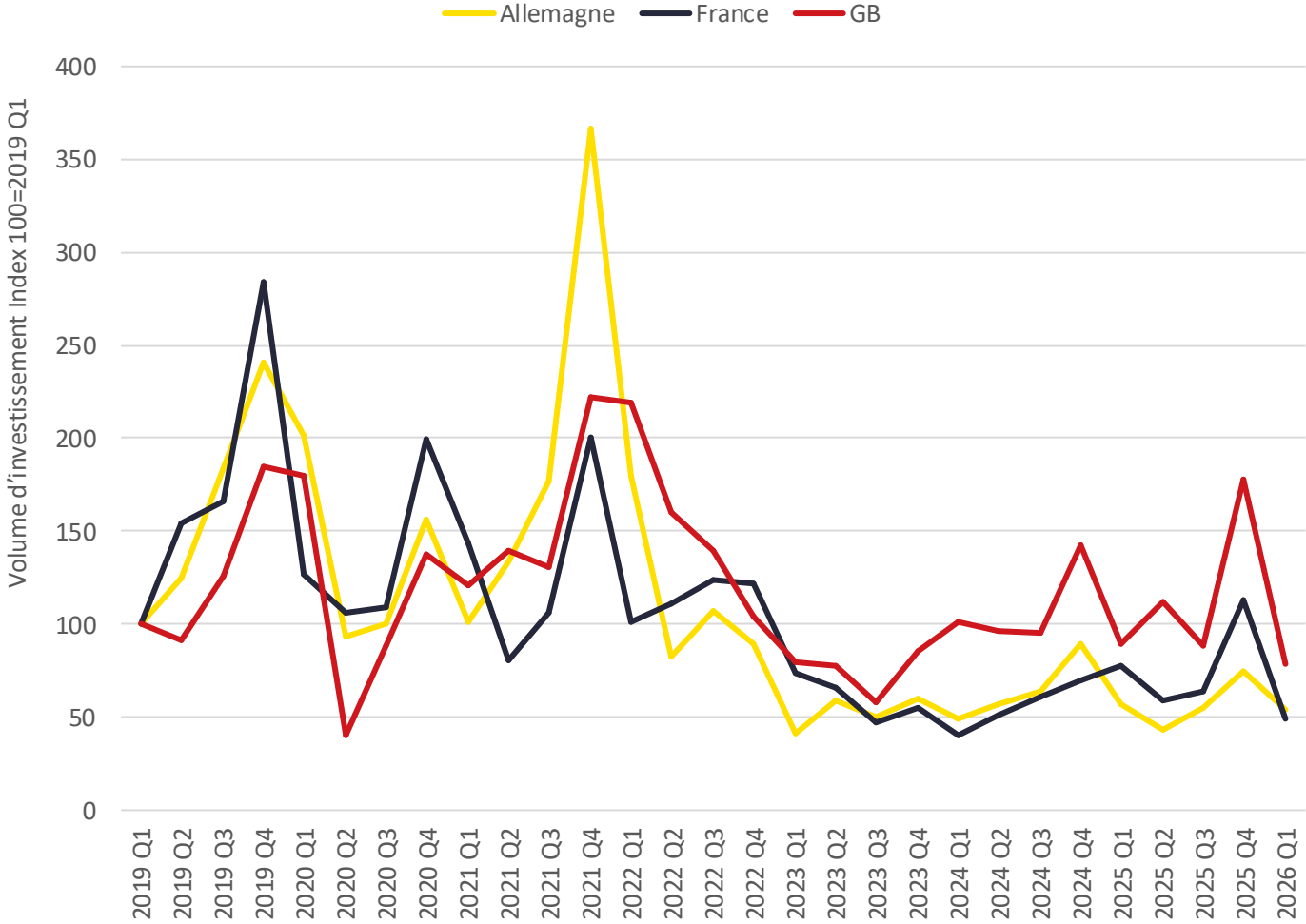
La levée de capitaux pour les véhicules d'investissement immobiliers demeure atone

Les capitaux domestiques allemands se sont détournés de l'immobilier au profit des fonds actions depuis 2023



Source: Deutsche Bundesbank

Le retrait des investisseurs domestiques crée un **vide**



Source: Savills Research

Part de l'investissement domestique

T1 2026 vs moyenne 10 ans

ALLEMAGNE

67% / 64%

FRANCE

69% / 66%

GB

74% / 61%

L'Allemagne enfin proche de son point d'inflexion?



Taxi de rendement prime	Secteur	2021 T1	2021 T2	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T4	2023 T1	2023 T2	2023 T3	2023 T4	2024 T1	2024 T2	2024 T3	2024 T4	2025 T1	2025 T2	2025 T3	2025 T4	2026 T1
Londres	Commerce de luxe	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Londres	Industriel	3.50%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.50%	4.25%	5.00%	4.75%	5.00%	5.25%	5.25%	5.25%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.25%	5.25%
Londres	Résidentiel collectif	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.25%	3.50%	3.50%	3.50%	3.75%	3.75%	3.95%	3.95%	4.00%	4.00%	4.00%	4.25%	4.25%	4.35%	4.50%	4.50%
Londres	Bureaux QCA	3.50%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%
Londres	PACs	6.00%	6.00%	5.75%	5.50%	4.75%	4.75%	5.50%	5.50%	5.50%	6.00%	6.25%	6.50%	5.75%	5.50%	5.25%	5.25%	5.25%	5.25%	5.25%	5.25%	5.25%
Londres	Centres commerciaux	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.75%	7.75%	8.00%	8.00%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.00%	7.75%	7.50%	7.50%	7.25%	7.25%	7.25%
Madrid	Commerce de luxe	3.65%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.50%	3.75%	3.75%	3.85%	3.85%	3.85%	3.85%	3.85%	3.85%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%
Madrid	Industriel	4.55%	4.30%	4.05%	3.80%	3.80%	4.05%	4.55%	4.55%	4.80%	5.00%	5.05%	5.05%	5.15%	5.05%	5.05%	4.80%	4.55%	4.55%	4.80%	4.80%	4.80%
Madrid	Résidentiel collectif	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.25%	3.75%	3.75%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%
Madrid	Bureaux CBD	3.15%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.15%	3.65%	3.90%	4.15%	4.40%	4.65%	4.75%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.90%	4.65%	4.65%	4.65%	4.40%
Madrid	PACs	5.25%	5.50%	5.25%	5.00%	5.00%	5.00%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	6.00%	6.25%	6.25%	6.25%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
Madrid	Centres commerciaux	5.25%	5.25%	5.25%	5.25%	5.25%	5.25%	5.75%	5.75%	5.75%	5.75%	6.25%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.25%	6.20%
Milan	Commerce de luxe	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.40%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%
Milan	Industriel	4.75%	4.25%	4.25%	4.00%	3.90%	3.90%	4.30%	4.75%	5.00%	5.00%	5.20%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.25%	5.25%	5.25%	5.25%	5.20%	5.20%
Milan	Résidentiel collectif					3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	4.00%	4.00%	4.00%	4.15%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%
Milan	Bureaux QCA	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	2.90%	2.90%	3.25%	3.90%	4.00%	4.00%	4.00%	4.10%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%
Milan	PACs	6.25%	6.35%	6.35%	6.50%	7.00%	7.00%	7.50%	7.50%	7.75%	7.75%	7.75%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	7.00%
Milan	Centres commerciaux	5.50%	5.60%	5.75%	5.90%	5.90%	5.90%	6.10%	6.25%	6.50%	6.75%	6.75%	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	7.00%
Paris	Commerce de luxe	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.25%	3.25%	3.25%	3.75%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Paris	Industriel	3.60%	3.50%	3.25%	3.25%	3.00%	3.25%	3.75%	4.25%	4.40%	4.50%	4.40%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	5.00%
Paris	Résidentiel collectif	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.10%	2.10%	2.30%	4.00%	4.00%	4.00%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%
Paris	Bureaux QCA	2.75%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.75%	3.00%	3.50%	3.75%	3.75%	4.00%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.25%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Paris	PACs	5.50%	5.50%	5.50%	5.25%	4.75%	4.75%	5.00%	5.00%	5.25%	5.75%	5.75%	5.75%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
Paris	Centres commerciaux	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.25%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
Berlin	Commerce de luxe	3.00%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.40%	3.70%	3.90%	4.00%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%
Berlin	Industriel	3.00%	3.00%	2.90%	2.90%	2.80%	2.90%	3.30%	3.70%	3.70%	4.00%	4.20%	4.30%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.40%	4.50%
Berlin	Résidentiel collectif	2.40%	2.30%	2.20%	2.10%	2.10%	2.30%	2.60%	2.90%	3.00%	3.40%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
Berlin	Bureaux QCA	2.60%	2.40%	2.40%	2.40%	2.40%	2.70%	2.90%	3.30%	3.60%	3.90%	4.30%	4.40%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.40%	4.40%	4.40%
Berlin	PACs	4.00%	3.90%	3.90%	3.50%	3.50%	3.75%	4.10%	4.50%	4.70%	4.80%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%	5.10%
Berlin	Centres commerciaux	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.30%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.70%	5.70%	5.70%	5.80%	5.80%	5.80%	5.80%	5.80%	5.80%	5.80%

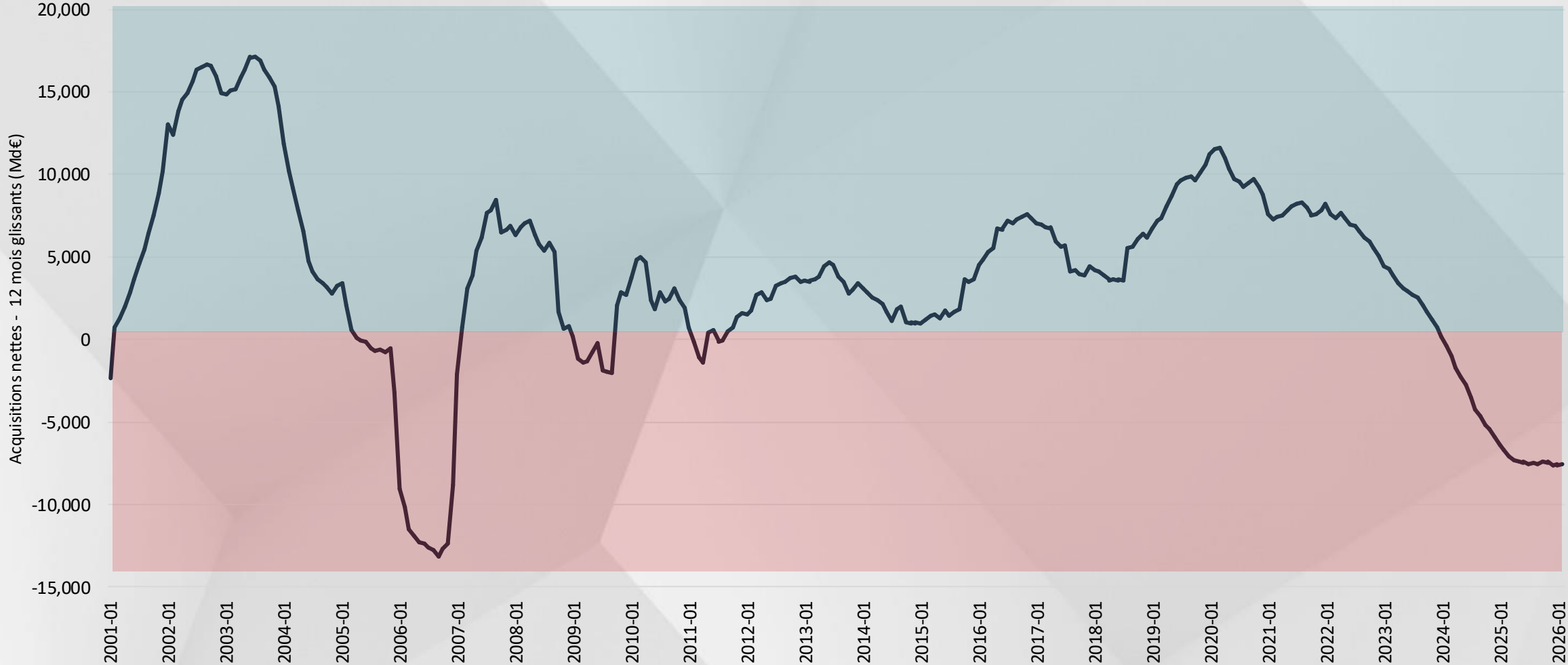
2

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Risques & Opportunités

-
-
-
-

Le retrait des capitaux allemands ouvre la voie aux investisseurs internationaux

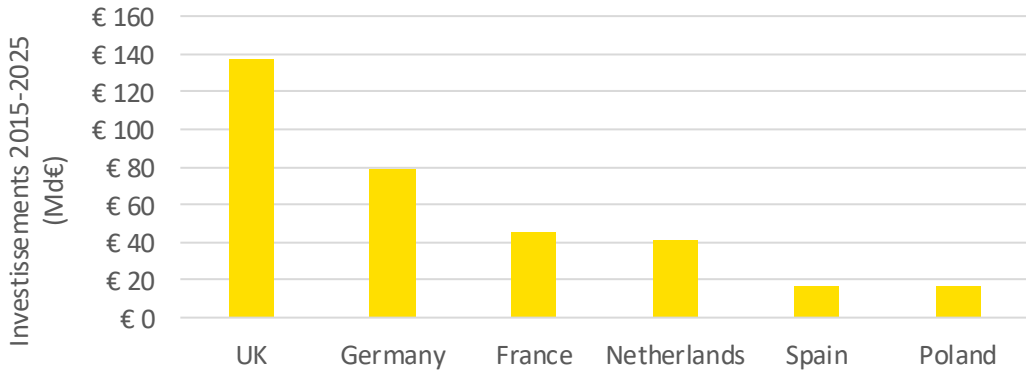


Source: Savills Research d'après RCA

Logistique: fondamentaux solides malgré les turbulences



c. **25%**
Un euro sur quatre investi en logistique en Europe l'est en Allemagne



Source: Savills Research



Santé: la démographie crée une demande durable



GROUPE D'ÂGE 65+ EN ALLEMAGNE

	2023	2040
Population	18,7 millions	22,9 millions
En % de la population totale	22%	27%
Dépenses de santé	262 milliards €	?
% des dépenses de santé totales	53%	?

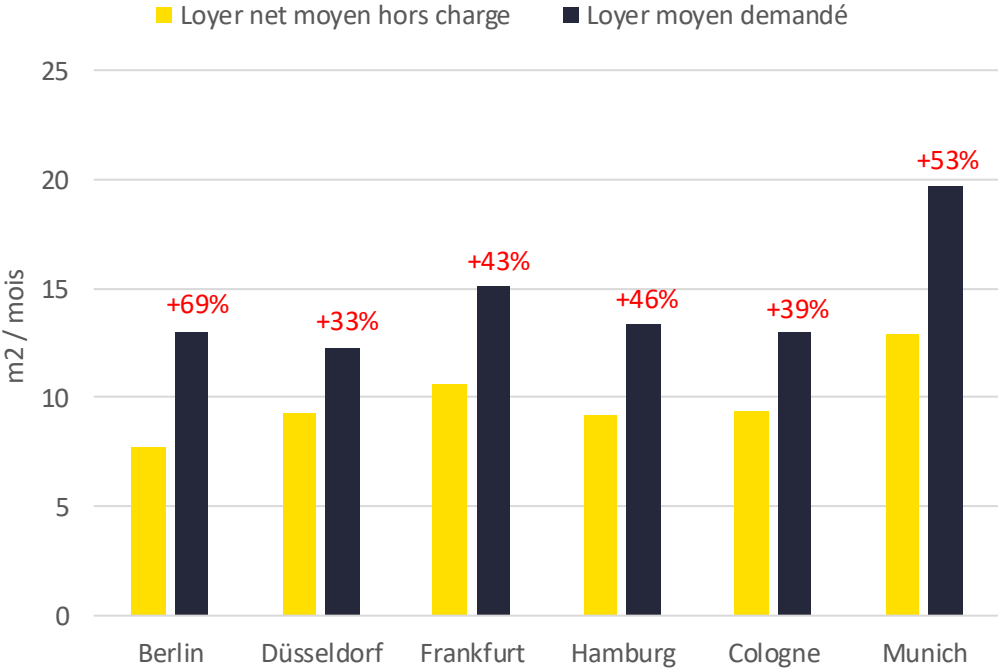
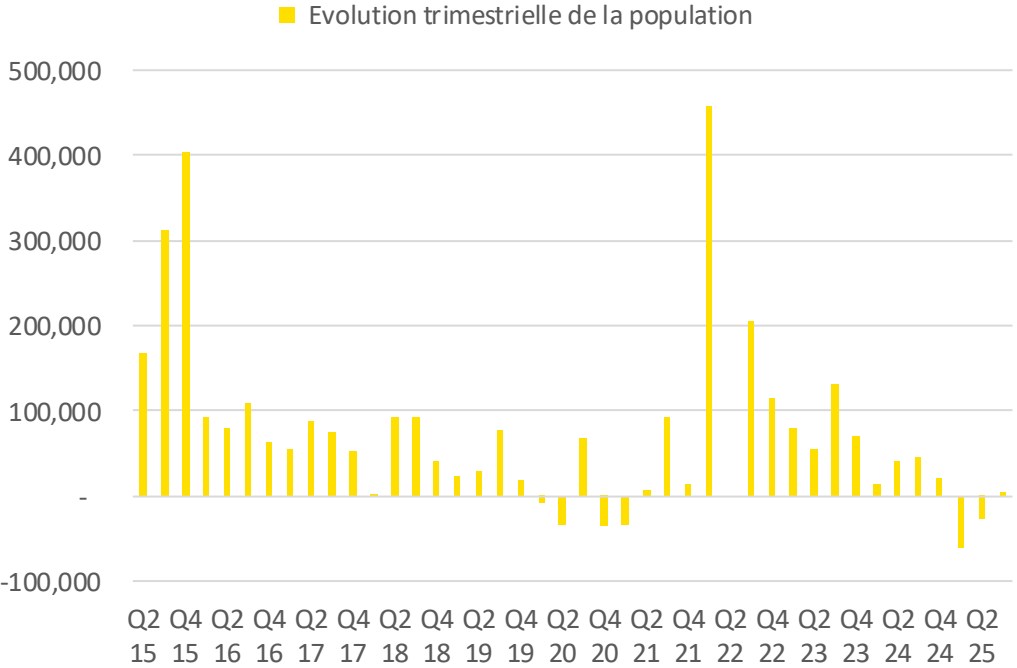
4,50 %
TAUX PRIME
RÉSIDENCES SENIORS

5,10 %
TAUX PRIME
EHPAD

Résidentiel: le logement reste rare, même dans un marché sous contrôle

La demande de logements à des niveaux historiquement élevés a subi un léger recul ces derniers mois dû au déclin démographique

La réglementation crée un effet de verrouillage du marché : l'écart entre loyers existants et nouveaux contrats atteint 33 à 69 % dans les grandes villes, freinant la rotation des locataires

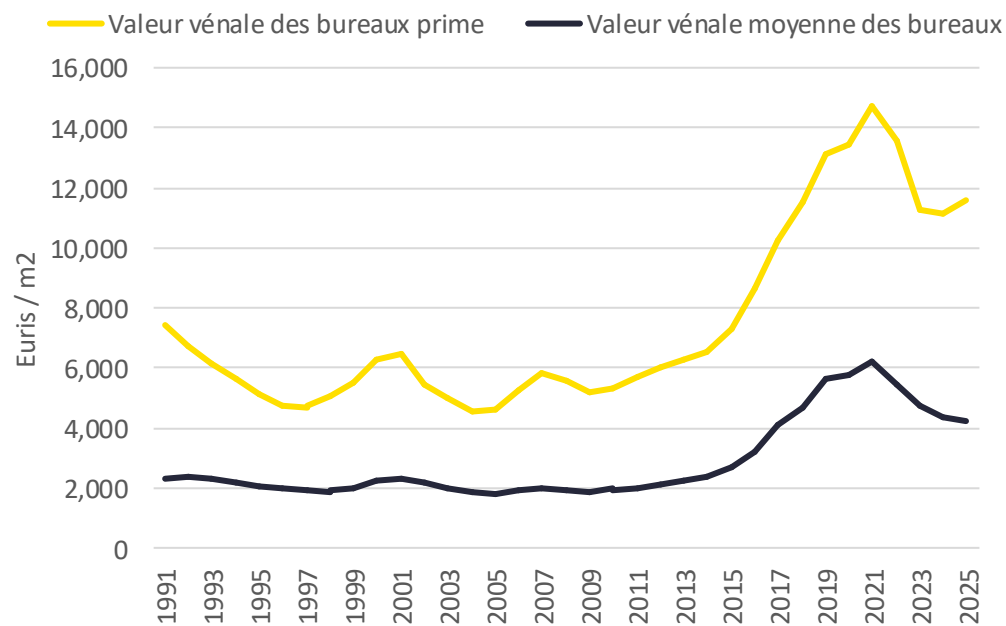
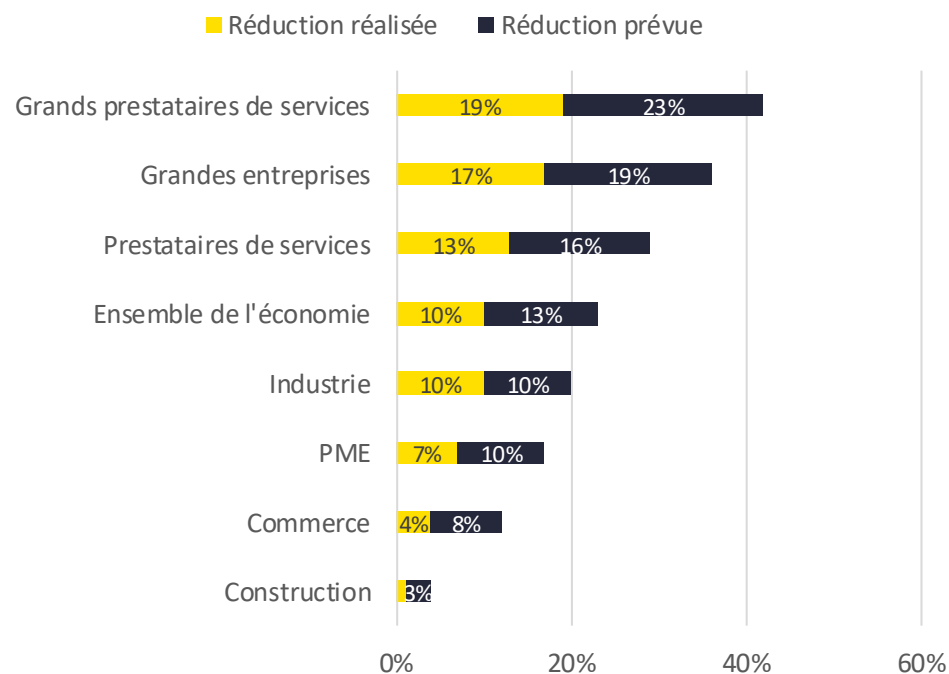


Source: Federal Statistical Office

Bureaux: le retour du "stock picking"

Impact notable du travail hybride sur l'utilisation des bureaux en Allemagne : un quart des entreprises estiment que leurs surfaces de bureaux ne sont pas pleinement utilisées

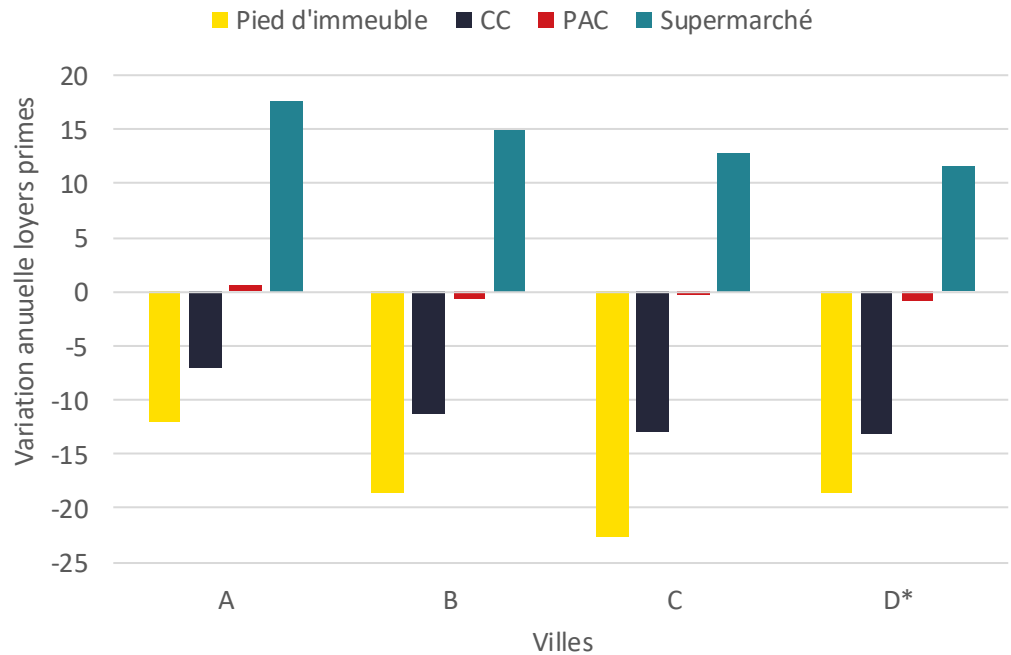
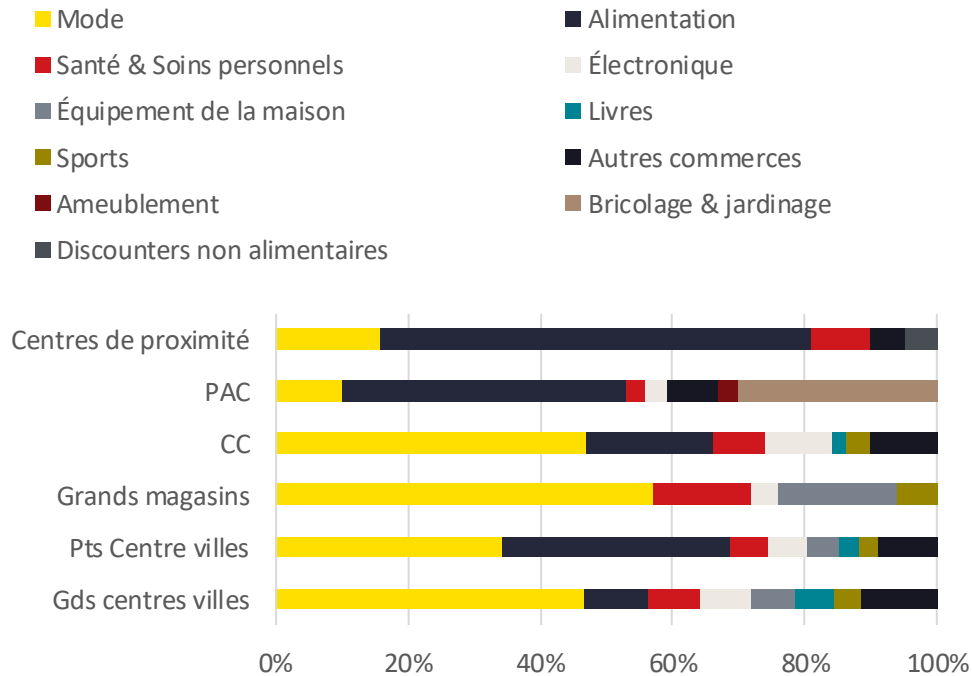
Fort potentiel de revalorisation des actifs de bureaux non prime bien localisés



Commerce : La polarisation continue de s'accroître

Le mix enseignes révèle la vulnérabilité structurelle de nombreux emplacements commerciaux

Les loyers suivent la ligne de partage entre commerce alimentaire et non alimentaire



Source : Bulwiengesa / *pour les villes D, les données complètes n'étaient disponibles que pour 48 des 84 villes

3

-
-
-
-
-
-
-
-

Conclusions

-
-
-
-

Quand le pessimisme crée des opportunités

Le marché allemand offre une véritable fenêtre d'entrée à qui sait viser les bons segments et maîtriser les risques cycliques et structurels.

OPPORTUNITÉS

- ▲ **Concurrence réduite & compétitivité** — le retrait des fonds ouverts allemands, ouvre des fenêtres d'acquisition aux investisseurs étrangers; correction des prix créant des points d'entrée
- ▲ **Logistique** — 1 € sur 4 investi en logistique en Europe l'est en Allemagne ; position centrale (9 frontières) et fondamentaux solides.
- ▲ **Santé & seniors** — Le vieillissement marqué de la population ouvre de nouvelles opportunités d'investissement.
- ▲ **Résidentiel** — Demande structurellement élevée ; l'effet de verrouillage des loyers protège les portefeuilles en place.
- ▲ **Bureaux value-add** — Fort potentiel de revalorisation des actifs non prime bien localisés.
- ▲ **Macro** — Marge budgétaire préservée (dette à 62 % du PIB); structure fédérale qui diffuse le PIB au-delà de la capitale, chaque grande ville offrant ses propres opportunités, Berlin et Munich en tête.

RISQUES À SURVEILLER

- ▼ **Croissance atone** — environ 1,1 % par an sur 12 ans, parmi les plus faibles d'Europe.
- ▼ **Risques géopolitiques** — vulnérabilité structurelle du commerce et de la logistique exposée aux tensions géopolitiques.
- ▼ **Rendements instables** — correction des prix tardive, rendements encore peu stabilisés.
- ▼ **Réglementation** — encadrement des loyers : marché verrouillé et marges locatives sous pression.
- ▼ **Déclin démographique** — population en léger recul depuis 2025 et gains migratoires en baisse, susceptibles d'éroder la demande de logements à terme.

NOTRE LECTURE PAR SECTEUR

Logistique ▲ Surpondérer	Santé ▲ Surpondérer	Résidentiel ◆ Core sélectif	Bureaux ▼ Très sélectif	Commerce ▼ Prudence
--------------------------	---------------------	-----------------------------	-------------------------	---------------------



Germany Real Estate Market Dashboards

Good decisions require good data. Our interactive [real estate market dashboards](#) give you a clear view of developments in the German property markets – empowering you and your stakeholders to make well-informed decisions.



Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the UK property market. To view copies of our previous Spotlight publications, go to www.savills.co.uk/insight-and-opinion/



Lydia Brissy
Director, European Research
lbrissy@savills.fr
+33 624623644

Matthias Pink
Head of Research Germany
mpink@savills.de
+49 172 399 76 06

Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 700 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.

ALLEMAGNE : UN MARCHÉ TOUJOURS STRATÉGIQUE POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Olivier Estève
Covivio



COVIVIO



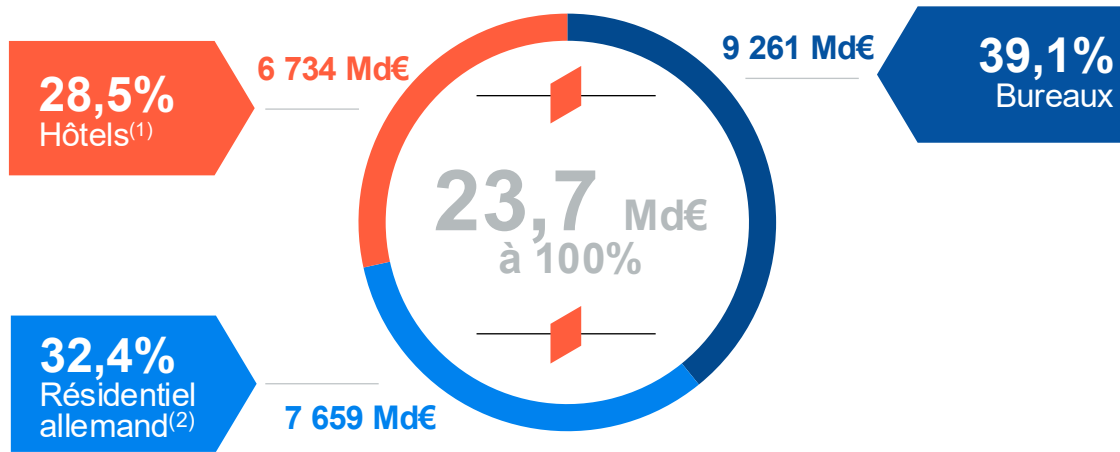
WEBINAIRE IEIF – MARCHÉ ALLEMAND
11/06/2026



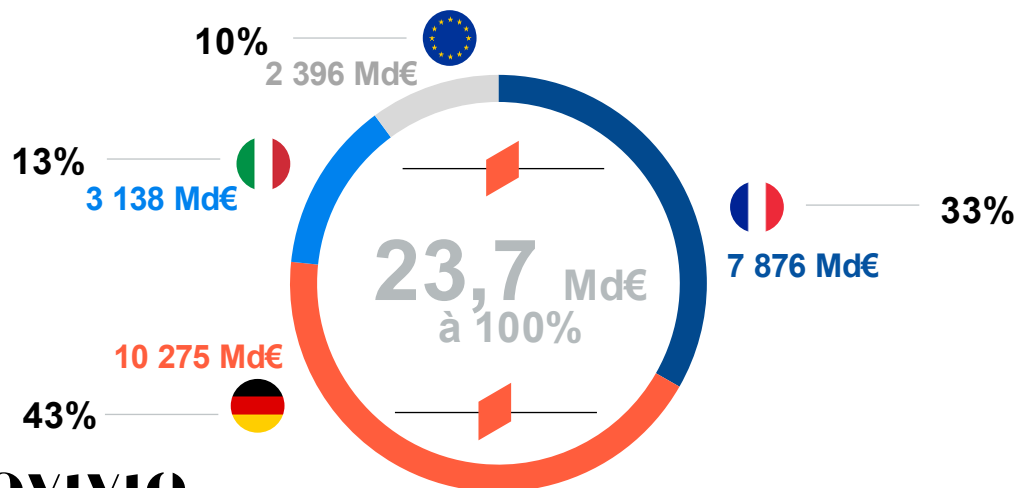
UN PORTEFEUILLE UNIQUE ET DIVERSIFIÉ, FORTEMENT EXPOSÉ À L'ALLEMAGNE

PORTEFEUILLE DE COVIVIO À 100% : 23,7 Md€

Répartition du portefeuille par activité (en valeur)

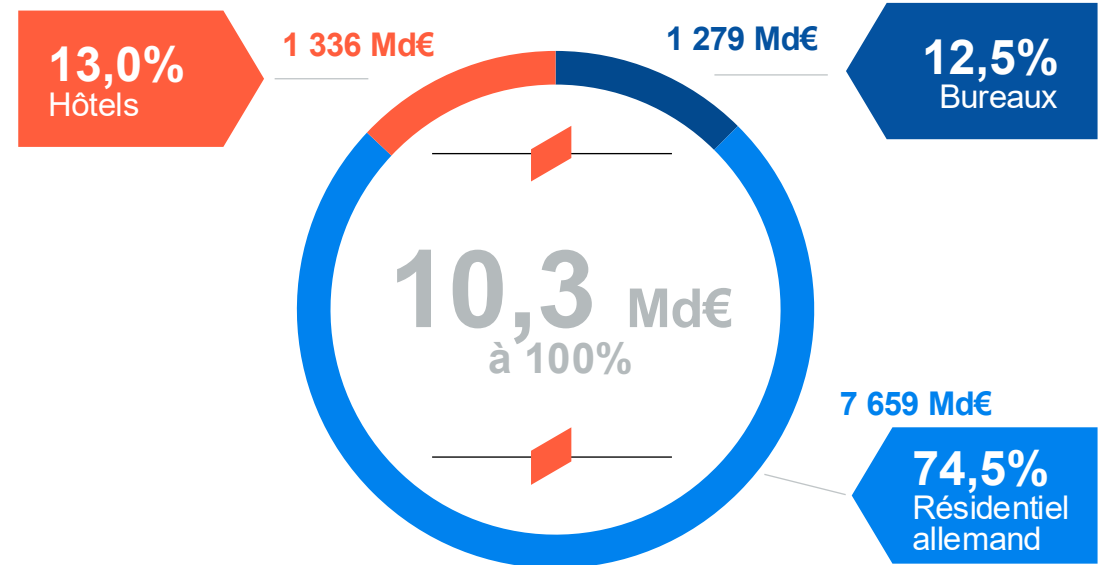


Répartition du portefeuille par pays (en valeur)



COVIVIO

PORTEFEUILLE EN ALLEMAGNE À 100% : 10,3 Md€



- 41 000 logements en Allemagne
- 429 124 m² de bureaux en Allemagne
- 62 hôtels en Allemagne, soit 9 451 chambres
- Un projet mixte majeur en cours en plein coeur d'Alexanderplatz (60 000 m² sur 33 étages), livraison prévue au S2 2027

⁽¹⁾ Principalement via Covivio Hotels, détenue à 53,2% par Covivio

⁽²⁾ Principalement via Covivio Immobilien, détenue à 61,7% par Covivio

COVIVIO

ALLEMAGNE : UN MARCHÉ TOUJOURS STRATÉGIQUE POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

Antoine Le Treut
La Française



WEBINAIRE IEIF

Allemagne : un marché toujours stratégique pour l'investissement immobilier ?

10 juin 2026

La Française Real Estate Managers

25,6 Mds€ encours sous gestion

Un patrimoine Core, Core+ & Value Add



- 60% Bureaux
- 14% Logistique & activités
- 10% Commerces
- 10% Résidentiel classique & géré
- 6% Diversification (santé, éducation, viticole...)

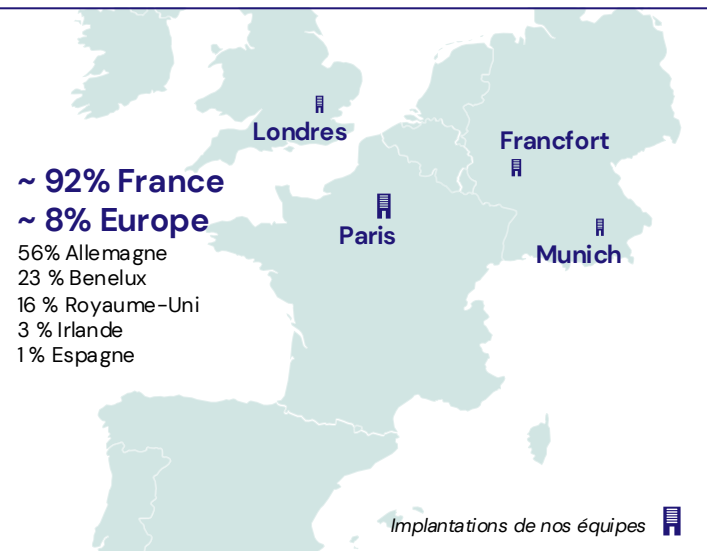
+1 900 actifs

~ 4 millions de m²

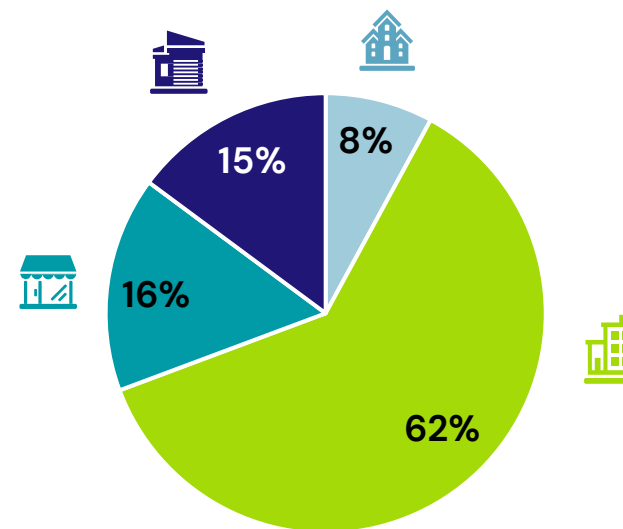
6 000 locataires

3 pôles de gestion en Europe

Près de 1 000 dossiers sourcés par an sur toutes les classes d'actifs



~950 M€
gérés en Allemagne



■ ACTIVITES ■ BUREAUX ■ COMMERCES ■ HEBERGEMENT HOTELIER

325 130 m² gérés

Plus de 60M€ de loyers générés

Source La Française REM 31/03/2026.

Questions - réponses



Lydia Brissy

Directrice des études Europe

Savills



Olivier Estève

Directeur général délégué

Covivio



Antoine Le Treut

Directeur général adjoint

La Française REM



MERCI

IEIF

PROCHAIN RENDEZ-VOUS :

MERCREDI 17 JUIN 2026

**BIODIVERSITÉ ET IMMOBILIER :
QUELLES AVANCÉES RÉCENTES ?**