

## Le point sur l'immobilier commercial



Comme il se doit, les professionnels du secteur,

DTZ et Jones Lang LaSalle, sont optimistes. Selon DTZ il y a 1,5 million de m<sup>2</sup> d'immobilier commercial en Hongrie dont 800 000 m<sup>2</sup> sont situés à Budapest et en banlieue. D'ici le deuxième trimestre 2009 ces chiffres devraient augmenter de 50 %.

Depuis la fin 2007, de nombreux investisseurs ont redynamisé le marché de l'immobilier commercial, en conséquence de quoi un certain nombre de grandes marques, dont certaines assez prestigieuses, sont tentées par une implantation à Budapest ou par l'ouverture de nouvelles antennes dans la capitale et en province. Ce serait le cas par exemple des marques Gucci et Lacoste qui seraient à la recherche de sites de prestige pour l'implantation de boutiques. Selon DTZ (qui gère l'Arena Plaza et se doit donc de surveiller le marché avec attention), un nouveau centre commercial de 50 000 m<sup>2</sup> est en projet au terminus de la ligne de métro n°3 (Kôbánya Kispest). Ce projet nommé KÖKI est mené par R-Co Ingatlanforgalmazó Zrt et vient de voir son permis de construire annulé par la Cour métropolitaine de Budapest ce qui pourrait retarder la livraison, initialement prévue pour le troisième trimestre 2009. TriGránit devrait aussi augmenter la superficie de WestEnd dans le

courant de 2009. A ces projets s'ajoutent plusieurs autres extensions et rénovations d'espaces commerciaux pour des galeries de taille plus réduite, en particulier sur l'avenue Andrásy et dans les environs de la rue Váci. En ce qui concerne le centre LGOulet sur la M3, en périphérie de Budapest, 30% des surfaces proposées ont fait l'objet d'un contrat, ce qui peut sembler un peu décevant pour un centre commercial qui est supposé être le premier de ce type en Hongrie. Vienne ou Budapest, faudrait-il choisir ?

Dans les projets prévus en province, celui de transformer l'ancien site de l'usine Philip Morris d'Eger en espace commercial est le plus symbolique de cette nouvelle Europe en construction. «Que sont nos amis suisses devenus ?», se demandent les patrons de restaurants. En attendant, plus de 20 000 m<sup>2</sup> de magasins vont remplacer les cigarettiers. Selon DTZ, le projet le plus intéressant en province est situé dans la bonne ville de Nyíregyháza (une ville qui est à la dépression ce que Bruxelles est à la frite !), pourtant ce projet ne représente que 20 000 m<sup>2</sup> et n'a retenu l'attention que de quelques marques dont, étonnamment, Marlboro Classic. La grande question est de savoir combien de temps ces nouvelles galeries commerciales pourront maintenir un taux d'occupation satisfaisant. Les loyers vont de 30 euros du mètre carré à 130 en moyenne (il y a toujours des exceptions), selon le nombre de mètres carrés et la situation. Pour vous donner un ordre de prix, un local situé avenue Andrásy ou dans WestEnd vous coûtera autour de 90 euros du m<sup>2</sup> en moyenne. Les loyers sont trois fois moins chers en province à quelques exceptions près. La grande question, dans le contexte économique actuel, est de savoir qui va acheter. Les prix de nombreux articles sont plus avantageux en Allemagne ou en France, le pouvoir d'achat des ménages est en baisse, le crédit se raréfie, pas vraiment le climat idéal pour ouvrir un magasin.

•  
Catégorie  
Agenda Culturel