

## Toujours plus de bureaux

Par [JFB](#) le mar 03/06/2008 - 10:43

L'optimisme règne chez les spécialistes de l'immobilier de bureau. Malgré une offre supérieure à la demande, malgré des perspectives économiques incertaines à court terme, de nombreux projets sont en chantier, ce qui n'est pas sans influence sur le prix du mètre carré.

Il semble que tout le monde opte pour l'optimisme aveugle ces derniers temps. Les entreprises, certaines que quelle que soit la situation politique, les réformes économiques et morales se feront, voient une Hongrie de nouveau compétitive d'ici dix ans et ne regrettent pas de s'être installées ici. Les constructeurs et les développeurs qui se disent que ces entreprises auront besoin de bureaux et certains élus locaux qui se verraient bien à Manhattan sur Danube, tout le monde vous truit à tour de bras.



La nouvelle mode semble de construire de plus

en plus à l'extérieur de la ville (même si le corridor de Váci út et le centre de Pest restent les zones les plus attrayantes), en deçà de la petite ceinture (moins de 30 km du centre de Budapest) et le meilleur exemple en est le développement spectaculaire de Budaörs (qui, selon DTZ, ne représente encore au premier trimestre 2008 que 4 % des stocks mais qui se développe à vue d'oeil).

Pour les habitantes du 2A qui ne seraient pas encore familiarisées (une minorité, j'en suis sûr !) avec la topographie locale et pour nos lecteurs francophones vivant dans d'autres pays, précisons que Budaörs se trouve dans la banlieue ouest de Budapest. A Budaörs, aujourd'hui, il y a General Electric et Capgemini, pour vous dire comme

c'est moderne. Le groupe Futureal, qui est pris d'une frénésie de construction ces dernières années, et à qui l'on doit déjà les bureaux Corvin (150 000 m<sup>2</sup> de bureaux) en construisent déjà 100 000 de plus sur place et ce n'est qu'un début (sachant qu'il y aurait déjà 1,9 million de mètres carrés de bureaux à Budapest...). «Pourquoi aller en Banlieue ?» pourrait-on se demander si la réponse n'était pas si évidente. Comme souvent dans les capitales européennes, le prix du mètre carré est nettement moins élevé en banlieue que dans le centre-ville que ce soit à l'achat ou à la location. Vous me direz, et vous aurez raison, qu'il faut prévoir une navette pour les employés, oui, mais, selon les statistiques fournies par le site de l'ITD comparées avec celles du rapport trimestriel de DTZ, vous pouvez gagner entre 20 et 50 % sur le prix du mètre carré à la location pour les immeubles de classe. Même s'il est vrai que cette comparaison est artificielle compte tenu des différences en matière de standing et de commodité, il n'en reste pas moins que si vous voulez installer un centre de services avec mille employés la différence de prix compte !

En ce qui concerne le marché de l'immobilier de bureaux en général, et les immeubles de classe A en particulier, Jones Lang LaSalle considère que le marché est toujours dans une phase positive et note une baisse du taux de vacance qui serait selon DTZ de 11,98 % (globalement pour Budapest et la périphérie). Il semble au vu des diverses données que les analyses reflètent surtout une positivité circonstancielle et qu'encore une fois le principe de l'arbre qui n'atteint jamais le ciel pourrait s'appliquer, ( Il s'agit de ma part d'une prévision du type grille de Loto mais je vous propose de retenir 2012 comme date potentielle pour une crise de l'immobilier, cependant j'espère de tout mon coeur me tromper !), il suffirait de la mauvaise conjonction de facteurs sociaux, économiques et politiques ajoutée à une offre trop importante.

En ce qui concerne le premier trimestre 2008 la situation est toujours au beau fixe puisque comme nous l'indique le rapport trimestriel de DTZ, la demande en bureaux a atteint 78000 mètres carrés au premier trimestre 2008 ce qui représente 22 % de plus que l'année dernière à la même période, mais 21 pourcent de moins qu'au dernier trimestre de 2007. Les plus gros contrats ont concerné le centre opérationnel de Vodaphone, et Hewitt. PWC et UPC ont renouvelé leur bail pour respectivement 10000 et 3081 mètres carrés. La moyenne des transactions portait sur des surfaces autour de 350 mètres carrés et 70 pourcent sur des surfaces inférieures à 500 mètres carrés. Le secteur des services aux entreprises représente 60% des transactions, le secteur des technologies de l'information et des

télécommunications 18 % et le secteur financier 10 %.

Pour conclure sur le long terme, il est certain que le marché de l'immobilier est une course d'escalade, chacun veut construire et rentabiliser son investissement avant que le marché ne soit saturé. Quand les analyses indiquent une mauvaise situation, il est déjà trop tard. Sachant que la moyenne des baux semble tourner autour de trois ans et qu'il n'est pas toujours évident pour une entreprise de déménager ses bureaux la situation devrait rester stable dans les mois à venir. En 2009 et 2010 plusieurs centaines de milliers de mètres carrés nouveaux seront sur le marché, espérons qu'ils trouveront preneurs !

Xavier Glangeaud

•  
Catégorie  
Agenda Culturel