

Immobilier hongrois cherche investisseurs français

Par [JFB](#) le ven 18/05/2007 - 11:04

Avec un montant annuel de transactions stabilisé autour de 1 milliard d'euros, le marché de l'immobilier commercial en Hongrie fait partie des principaux de la région depuis la transition démocratique et la privatisation/libéralisation du secteur. Les investisseurs étrangers s'accaparent plus de 95% des achats sur les biens au standard international (Bureaux de Classe A et B, centres commerciaux, plateformes logistiques modernes,...) et l'immobilier représente près de 9 % des Investissements Directs Etrangers.

Alors que la Hongrie captait jusqu'en 2004 près de 20 à 25% du flux d'investissements vers la région d'Europe centrale et orientale aux côtés de la Pologne et de la République tchèque, cette part tend à baisser en raison de la montée en puissance des marchés immobiliers de la Pologne, de la Russie et de la Roumanie en raison du potentiel économique de ces pays et des excellents taux de croissance dégagés par ces derniers récemment. En effet, tout comme l'immobilier résidentiel fortement corrélé à la démographie, l'immobilier commercial est sous l'influence majeure de la performance économique d'un pays. La surperformance des économies irlandaises et espagnoles depuis le milieu des années 90 se traduit ainsi aujourd'hui par des prix immobiliers au niveau des plus grandes capitales européennes.

Au sein du concert des investisseurs internationaux, les institutionnels français représentent environ 6% du flux d'investissements dans la région, mais près de 14% sur la seule Hongrie avec 580 millions d'euros investis entre 1998 et 2006. Ceci place la France en 3ème position derrière l'Autriche et l'Allemagne qui représentent, à elles deux, 50% des investissements.

Les investissements français sont assez concentrés et la moitié du total est même représentée par une unique transaction. En effet, en 2004, Klépierre (foncière cotée, filiale de BNP Paribas) s'est portée acquéreur d'un portefeuille de 10 centres commerciaux auprès du groupe israélien Plaza Centers pour un montant de 285 millions d'euros, le principal actif étant le Duna Plaza de Budapest. Le groupe s'efforce d'améliorer la rentabilité des centres via un repositionnement qualitatif et l'application des méthodes de gestions affinées en France et en Espagne, ses principaux marchés. AXA est de son côté propriétaire, (via un de ses fonds sous gestions pour compte de tiers), depuis 2004, de Dorrotya Udvar, ancien entrepôt militaire réhabilité en immeuble de bureaux et principalement occupé par des multinationales comme PSA Peugeot Citroën. Enfin, il convient de signaler le cas de ORCO, groupe très particulier puisqu'il est un des rares intervenants du marché à investir sur les bureaux, le résidentiel, le commercial et les hôtels en Hongrie, mais aussi dans toute la zone d'Europe centrale dont il est un spécialiste. Le groupe achetant essentiellement des actifs à réhabiliter ou à repositionner, son poids est de facto sous-estimé dans les statistiques qui ne prennent en compte que le prix de transactions (en ignorant les budgets de réhabilitation).

Benjamin Perez-Ellischewitz

- 1 vue

Catégorie

Agenda Culturel