



Communiqué de Presse

Knight Frank – Global Real Estate Markets

Marché mondial des bureaux : Paris tire bien son épingle du jeu

Mai 2012

Knight Frank vient de livrer son bilan du marché des bureaux à l'échelon mondial pour 2011 et ses perspectives d'évolution pour 2012. Une analyse riche d'enseignements et qui permet de dégager quelques faits marquants.

Une chose est sûre : en 2011 et début 2012, les marchés mondiaux de bureaux ont réagi aux incertitudes économiques liées à la crise. A des degrés divers. La demande de bureaux est toutefois restée soutenue aux Etats Unis, en Europe et en Chine. Et en France, Paris tire bien son épingle du jeu.

Loyers des bureaux : Paris en 3^e place européenne et en 5^e place mondiale

Au plan de la location de bureaux, l'Europe demeure le continent qui affiche, globalement, les loyers les plus élevés au monde. Hong-Kong remporte toujours la palme mondiale avec un loyer moyen de 1 248 €/m²/an. Juste derrière la métropole asiatique, le West-End de Londres affiche des loyers à 1 188 €/m²/an, les plus chers d'Europe. Moscou arrive ensuite avec un loyer moyen à 926 €/m²/an.

Paris se classe au 3^e rang européen et s'installe en 5^e position des villes les plus chères au monde. En 2011, les loyers haut de gamme des bureaux parisiens ont, en effet, atteint 830 €/m²/an sur le Quartier Central des Affaires et le 7^e arrondissement. Ils se stabilisent en ce début 2012 après une des plus fortes progressions à l'échelon européen (11 % sur un an entre 2010 et 2011). Seule Stockholm a fait mieux sur le vieux continent.

Notons également que, avec un loyer moyen de 535 €/m²/an, Manhattan figure au rang des places « bon marché », comme toute l'Amérique du Nord. L'Afrique, de son côté, voit émerger de nouveaux champions. C'est par exemple le cas de Lagos au Nigeria qui bénéficie du « boom » pétrolier.

Pour Knight Frank, contrairement à l'Asie qui devrait connaître un tassement des loyers haut de gamme en 2012, le continent européen conserve une marge de progression non négligeable.

Paris championne des surfaces de bureaux consommées en Europe

Preuve de l'attractivité de son marché, Paris détient la première place européenne en matière de surfaces occupées, même si l'on ne considère que sa zone centrale, c'est-à-dire Paris intramuros et La Défense. Sur l'ensemble de l'Île-de-France, la consommation de bureaux a progressé de 14% sur un an avec un total de 2,4 millions de mètres carrés loués en 2011. Selon Knight Frank, cette progression s'explique, en partie, par la bonne santé des très grandes transactions (celles de plus de 20 000 m²) au cours de l'année 2011.

A l'échelon européen, Knight Frank estime que la tendance est plus contrastée. Si de bonnes performances sont enregistrées en Europe centrale et orientale, des marchés plus matures, comme Madrid, Francfort ou Bruxelles affichent des résultats plus décevants. Londres, pour sa part, connaît une baisse sévère de son activité. Ses transactions de plus de 5 000 m² ont, en effet, chuté de moitié en 2011 par rapport à 2010.

Contact Presse Knight Frank

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02



Paris enregistre le plus faible taux de vacance

Si Paris conserve le plus faible taux de vacance de toutes les grandes métropoles européennes, de l'ordre de 7 % depuis le début de 2010 et moins encore sur le Quartier Central des Affaires (4,6 %), force est de constater que d'autres marchés, à l'image de Prague, sont beaucoup plus volatils, enregistrant des taux de vacance de 10 à 14 % au cours de la même période. En Espagne, cette vacance continue d'augmenter. A Madrid, elle a atteint 12 % fin 2011. Dublin, quant à elle, détient le record des villes qui affichent le taux de vacance le plus élevé du continent européen : plus de 20 %.

Paris en 2^e position de l'investissement en immobilier d'entreprise

Avec 19,2 milliards d'euros investis en 2011 (pas moins de 8,3 milliards d'euros rien qu'au dernier trimestre), Londres conserve sa place de leader européen en matière d'investissement en immobilier d'entreprise. Paris vient en deuxième position, avec 11,9 milliards d'euros, loin devant Moscou qui prend la 3^e place, bien que son marché soit trois fois moins important que celui de Paris.

Paris a connu une légère compression des taux de rendement en début d'année 2011, témoignant de son attractivité. Ces taux se sont toutefois stabilisés en cours d'année en raison du contexte d'incertitude économique. Knight Frank constate que cette stabilisation prévaut globalement partout en Europe.

Knight Frank en bref

Knight Frank France est une filiale du groupe anglais Knight Frank LLP fondé à Londres il y a près de 120 ans et présent aujourd'hui dans 44 pays. Fort d'une expérience de près de 40 ans sur le marché parisien, Knight Frank agit sur tous les marchés de l'immobilier dans le cadre de partenariats étroits et durables avec ses clients qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs. Knight Frank France est organisé autour de 6 lignes de métiers : bureaux, investissement, commerce, gestion locative, Knight Frank Expertises et Knight Frank Office Solutions, conseil en aménagement d'espace. Très éloigné du travail d'intermédiation, Knight Frank, par son approche et son efficacité, se place aujourd'hui parmi les conseils immobiliers leaders du marché. www.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com



Loyers de bureaux dans les quartiers d'affaires du monde au dernier trimestre 2011

Marché	Région	Loyer (€/m ² /an)	Rang 2010	Rang 2011	Prévision 2012
Hong Kong, SAR Chine	Asie-Pacifique	1 247,58	3	1	↓
Londres (West End), GB	Europe	1 188,16	1	2	↗
Tokyo, Japon	Asie-Pacifique	988,25	2	3	↘
Moscou, Russie	Europe	926,64	4	4	↗
Paris, France	Europe	830,00	5	5	→
Singapour	Asie-Pacifique	728,54	6	6	↓
Perth, Australie	Asie-Pacifique	718,89	N/A	7	↑
Londres (City), GB	Europe	706,48	7	8	→
Genève, Suisse	Europe	698,39	11	9	→
Sydney, Australie	Asie-Pacifique	686,67	8	10	↗
Lagos, Niger	Afrique	648,65	10	11	→
S' Petersbourg, Russie	Europe	594,59	17	12	→
Dubai, Émirats Arabes	Moyen Orient	566,02	12	13	→
Bombay, Inde	Asie Pacifique	563,49	9	14	→
Brisbane, Australie	Asie-Pacifique	538,18	14	15	↗
Manhattan, USA	Amérique du Nord	534,96	22	16	↑
Milan, Italie	Europe	535,00	16	17	↘
Stockholm, Suède	Europe	503,91	20	18	↗
Pékin, Chine	Asie-Pacifique	465,89	48	19	↑
New Delhi, Inde	Asie-Pacifique	457,38	15	20	→
Melbourne, Australie	Asie-Pacifique	452,54	23	21	↗
Oslo, Norvège	Europe	450,53	25	22	↗
Whashington DC, USA	Amérique du Nord	439,54	40	23	→
Francofurt, Allemagne	Europe	432,00	26	24	→
Abu Dhabi, Émirats Arabes	Moyen Orient	420,41	13	25	→
Rome, Italie	Europe	420,00	24	26	↘
Ho Chi Minh Ville, Vietnam	Asie-Pacifique	416,99	19	27	↓
Shanghai, China	Asie-Pacifique	408,65	35	28	↑
Aberdeen, GB	Europe	404,62	27	29	↗
Istanbul, Turquie	Europe	398,46	29	30	↗
Manchester, GB	Europe	378,93	33	31	→
Hanoi, Vietnam	Asie-Pacifique	370,66	21	32	↘
Birmingham, GB	Europe	366,08	31	33	→
Doha, Qatar	Moyen Orient	362,93	18	34	↘
Munich, Allemagne	Europe	360,00	32	35	→
Bristol, GB	Europe	353,24	34	36	→
Helsinki, Finlande	Europe	348,00	41	37	→
Edimbourg, GB	Europe	346,82	36	38	→
Glasgow, GB	Europe	346,82	37	39	→
Boston, USA	Amérique du Nord	344,03	68	40	↗
Miami, USA	Amérique du Nord	342,87	51	41	→
Amsterdam, Pays-Bas	Europe	340,00	39	42	→



Loyers de bureaux dans les quartiers d'affaires du monde au dernier trimestre 2011

Marché	Région	Loyer (€/m ² /an)	Rang 2010	Rang 2011	Prévision 2012
Riyad, Arabie Saoudite	Moyen Orient	339,77	43	43	↓
Dublin, Irlande	Europe	325,00	28	44	↓
Madrid, Espagne	Europe	324,00	38	45	↓
Kiev, Ukraine	Europe	320,46	30	46	→
San Francisco, USA	Amérique du Nord	313,78	54	47	↑
Leeds, GB	Europe	308,28	44	48	↗
Varsovie, Pologne	Europe	307,20	49	49	↗
Bruxelles, Belgique	Europe	395,00	42	50	→
Vienne, Autriche	Europe	294,00	47	51	→
Houston USA	Amérique du Nord	288,76	67	52	↗
Newcastle, GB	Europe	282,59	46	53	→
Los Angeles, USA	Amérique du Nord	278,45	58	54	→
Cardiff, GB	Europe	269,75	53	55	→
Westchester/Fairfield, USA	Amérique du Nord	262,91	71	56	↗
Vancouver, Canada	Amérique du Nord	262,57	50	57	↓
Long Island, USA	Amérique du Nord	261,91	62	58	→
New Jersey, USA	Amérique du Nord	258,59	73	59	→
Berlin, Allemagne	Europe	258,00	61	60	↗
Sheffield, GB	Europe	256,00	56	61	→
Chicago, USA	Amérique du Nord	255,59	74	62	↓
Ottawa, Canada	Amérique du Nord	252,52	60	63	↓
Prague, République Tchèque	Europe	246,00	64	64	→
Manama, Bahrain	Moyen Orient	245,01	78	65	→
Copenhague, Danemark	Europe	242,14	66	66	→
Toronto, Canada	Amérique du Nord	241,55	63	67	↓
Seattle, USA	Amérique du Nord	241,46	57	68	→
Budapest, Hongrie	Europe	240,00	65	69	→
Liverpool, GB	Europe	237,63	55	70	→
Séoul, Corée du Sud	Asie-Pacifique	236,81	77	71	↓
San Diego, USA	Amérique du Nord	233,40	59	72	→
Koweït City, Koweït	Moyen Orient	232,61	52	73	↓
Denver, USA	Amérique du Nord	224,59	82	74	↗
Lisbonne, Portugal	Europe	222,00	69	75	→
Montréal, Canada	Amérique du Nord	220,60	72	76	↓
Philadelphie, USA	Amérique du Nord	218,69	75	77	→
Bucarest, Roumanie	Europe	216,00	85	78	↗
Canton, Chine	Asie-Pacifique	214,98	88	79	↑
Comté d'Orange, USA	Amérique du Nord	214,61	76	80	↓
Barcelone, Espagne	Europe	210,00	70	81	↓
Portland, USA	Amérique du Nord	207,63	83	82	→
Détroit, USA	Amérique du Nord	195,58	92	83	→
Lusaka, Zambie	Afrique	194,59	90	84	↗



Loyers de bureaux dans les quartiers d'affaires du monde au dernier trimestre 2011

Marché	Région	Loyer (€/m²/an)	Rang 2010	Rang 2011	Prévision 2012
Bangkok, Thaïlande	Asie-Pacifique	194,50	84	85	↗
Mascate, Oman	Moyen Orient	191,96	87	86	↘
Phoenix, USA	Amérique du Nord	189,01	81	87	↘
Baltimore, USA	Amérique du Nord	186,94	79	88	→
Dar es Salaam, Tanzanie	Afrique	185,33	89	89	↘
Phnom Pehn, Cambodge	Asie-Pacifique	185,33	80	90	↗
Nashville, USA	Amérique du Nord	177,96	94	91	→
Kampala, Ouganda	Afrique	171,43	99	92	↘
Dallas, USA	Amérique du Nord	169,98	91	93	→
Johannesburg, Afrique du Sud	Afrique	165,02	86	94	→
Bangalore, Inde	Asie-Pacifique	164,66	97	95	↗
Indianapolis, USA	Amérique du Nord	160,17	N/A	96	→
S ^t Louis, USA	Amérique du Nord	159,92	93	97	→
Atlanta, USA	Amérique du Nord	158,26	95	98	→
Durban, Afrique du Sud	Afrique	153,64	N/A	99	→
Djakarta, Indonésie	Asie-Pacifique	147,34	102	100	↗
Kansas City, USA	Amérique du Nord	145,71	96	101	→
Kuala Lumpur, Malaisie	Asie-Pacifique	135,61	101	102	→
Gaborone, Botswana	Afrique	133,78	100	103	↘
Le Cap, Afrique du Sud	Afrique	129,74	98	104	→
Harare, Zimbabwe	Afrique	111,20	105	105	→
Nairobi, Kenya	Afrique	101,93	104	106	↗
Blantyre, Malawi	Afrique	96,83	103	107	↗