



# Communiqué de Presse

## L'immobilier de bureaux à Madrid toujours à la peine

Octobre 2012

**A Madrid, le marché immobilier des bureaux a continué de ralentir au 1<sup>er</sup> semestre 2012, selon la dernière étude publiée par Knight Frank. Les incertitudes qui pèsent sur l'économie espagnole en sont les principales causes et freinent les investisseurs.**

Sur les 6 premiers mois 2012, la demande placée a atteint 120 500 m<sup>2</sup>, un chiffre en baisse de 15 % par rapport à 2011, année qui était déjà en net repli avec une demande locative se limitant aux petites et moyennes surfaces, aucune transaction excédant 10 000 m<sup>2</sup> n'ayant été enregistrée au 1<sup>er</sup> semestre.

Logiquement, les loyers des bureaux haut de gamme voient leur valeur diminuer de 3,7 %, ce qui ramène le prix moyen à 26 €/m<sup>2</sup>/mois, un chiffre en recul de 40 % par rapport aux niveaux records atteints en 2007/2008.

Dans ce contexte de crise économique, le taux de vacance ne pouvait qu'augmenter. De 10,7 %, il passe à 10,9 % au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Mais, selon Knight Frank, cette tendance pourrait s'inverser au 3<sup>e</sup> trimestre 2012. L'activité de construction est, en effet, très réduite, les promoteurs étant désormais très prudents et n'ayant toujours pas les capitaux nécessaires pour monter de nouveaux projets. De fait, les utilisateurs portent plus massivement leur intérêt sur les surfaces de bureaux rénovés. D'où cette possible baisse du taux de vacance.

La présence des investisseurs est très faible au 1<sup>er</sup> semestre 2012. La clientèle internationale reste en effet extrêmement prudente vis-à-vis des pays de l'Union européenne les plus affectés par la crise des dettes souveraines. L'Espagne en fait partie. Résultat, moins de 100 millions d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise à Madrid au cours de la période considérée.

« *Le marché de l'immobilier d'entreprise madrilène est en difficulté depuis trois ans. commente Matthew Colbourne, analyste au département Etudes chez Knight Frank Londres. Nous n'observons pas de réels signes de redressement. Les entreprises utilisatrices de bureaux resteront réfractaires à l'idée de prendre des décisions tant que la stabilité économique ne sera pas retrouvée au niveau espagnol comme, plus généralement, à l'échelon de l'Europe* ».

### **Knight Frank en bref**

Le groupe anglais Knight Frank LLP, fondé à Londres il y a près de 120 ans, est présent aujourd'hui dans 44 pays, à travers 244 bureaux, et compte 7 067 collaborateurs.

Knight Frank France, fort d'une expérience de près de 40 ans sur le marché parisien, 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](http://www.knightfrank.fr) / [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

### **Contact Presse Knight Frank France**

**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](mailto:galivel@galivel.com) - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)