

Istanbul, un marché de bureaux prometteur

Créé le 19-02-2013 à 12h49 - Mis à jour le 25-02-2013 à 10h15

Par Le Nouvel Observateur

L'immobilier de bureaux stambouliote représenterait un marché prometteur selon Kuzey Bati et BNP Paribas Real Estate.

PARTAGER

RÉAGIR

Abonnez-vous au
Nouvel Observateur



L'immobilier stambouliote représenterait un marché prometteur selon Kuzey Bati, alliance turque de BNP Paribas Real Estate. Sedat Ozkomec / Rex Fea/REX/SIPA

SUR LE MEME SUJET

- » Top 10 des marchés de bureaux les plus chers au monde en 2013
- » Paris, 10e marché de bureaux le plus cher du monde

« *Sur le segment des bureaux, la reprise économique a été bénéfique pour la demande des utilisateurs, en particulier à Istanbul* », a expliqué Murat Ergin, directeur général de Kuzey Bati, alliance turque de BNP Paribas Real Estate. La Turquie est en effet le pays d'honneur du Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) 2013.

Un taux de vacance historiquement bas dans le QCA

Après le redressement progressif observé entre 2010 et 2011, le volume des transactions de bureaux semblait prometteur jusqu'au premier semestre 2012 : le marché a toutefois ralenti au second semestre, avec 95 000 m² absorbés sur l'année. La reprise économique a eu des retombées plutôt positives sur les loyers en 2010 (+18 %). Dans le quartier du Levent, QCA (Quartier Central des Affaires) d'Istanbul, le loyer « prime » se montait à 37 \$/m²par mois (346 €/m²/an) à la fin de l'année 2012. À Istanbul, le parc de bureaux représente 3,2 millions de m²,

dont 1,3 million dans le QCA. L'offre répond à la demande, le taux de vacance s'établissant à 8,8 %. Dans le QCA, le taux de vacance est inférieur à 1 %, un niveau historiquement bas.

Des livraisons de bureaux en constante progression

Signe qu'Istanbul est un secteur prometteur, on recense actuellement environ 800 000 m² de bureaux en construction qui seront livrés d'ici à 2014 dans cette ville de plus de 13 millions d'habitants. Les livraisons de bureaux n'ont cessé de croître depuis 2009. Malgré la crise économique, la demande des investisseurs pour les bureaux est restée relativement soutenue en 2012 (164 millions d'euros), avec une majorité d'investisseurs nationaux. Alors même que les investisseurs privilégient les actifs sécurisés, on observe, dans les secteurs « *prime* », une pénurie de produits d'investissement entièrement loués et détenus par un même propriétaire.

Des taux de rendements stables malgré la crise

La crise ne semble par ailleurs pas avoir affecté les taux de rendements « *prime* », puisqu'ils se trouvent aussi bas ces dernières années qu'avant la crise (le taux s'élève à 7% dans le QCA actuellement), preuve que le marché des bureaux en Turquie retrouve un certain attrait. « *Au vu de la rareté de l'offre de bureaux en début d'année 2013, une hausse des loyers ne serait guère surprenante. Les livraisons de bureaux neufs programmées pour le quatrième trimestre 2013 laissent néanmoins entrevoir une stabilité des loyers et un léger fléchissement début 2014* », a précisé Murat Ergin, directeur général de Kuzey Bati.