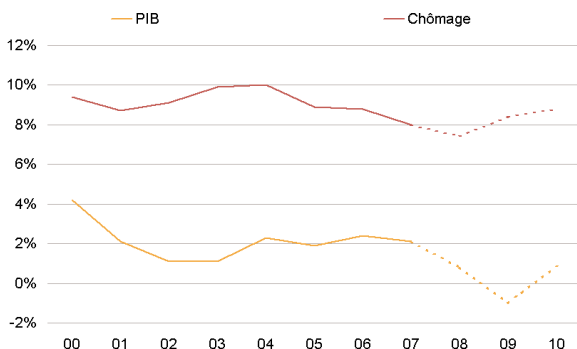


Immobilier d'entreprise France

Tendances trimestrielles

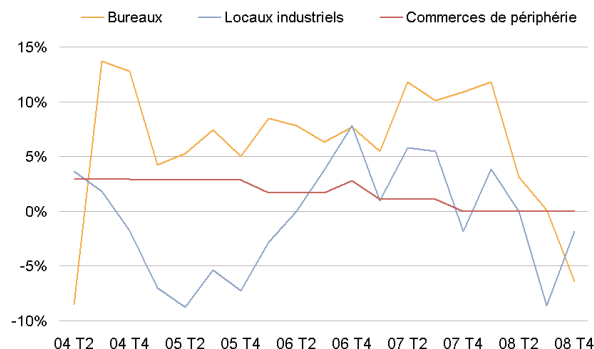
2008 T4

Economie



Source: Consensus Forecast

Croissance des loyers



Source: Savills Research

“Le 4^{ème} trimestre 2008 marque le retournement des marchés locatifs, caractérisé par un ralentissement de la demande et une augmentation de l’offre. Les loyers de bureaux ont entamé leur baisse mais les valeurs des locaux commerciaux et industriels résistent”



Lydia Brissy - Associate Directeur Research

- La demande placée de bureaux en Ile-de-France a enregistré un recul de 28,8% au 4^{ème} trimestre 2008. Elle est également en baisse de 27% par rapport à la moyenne quinquennale des 4^{èmes} trimestres, traditionnellement dynamiques. Sur l’année, le volume des commercialisations a chuté de 14,5%. L’offre s’inscrit une nouvelle fois à la hausse, +11,2% enregistré ce trimestre, soit une augmentation annuelle de 11,7%. Les valeurs locatives de bureaux s’ajustent.
- La croissance des dépenses des ménages continue de ralentir, +0,1% estimé au dernier trimestre 2008, portant la croissance annuelle à 0,9%. La demande des enseignes reste cependant soutenue et les valeurs résistent notamment en Parcs d’Activités Commerciales.
- Les commercialisations d’entrepôts industriels en France ont enregistré une augmentation trimestrielle de 8,9%, mais leur volume annuel affiche un repli de 7,6%. Dans le même temps l’offre disponible s’est accrue pour le 3^{ème} trimestre consécutif, atteignant une hausse annuelle de 21%. Malgré le ralentissement d’activité du marché, les valeurs locatives sont restées relativement stables sur l’ensemble de l’hexagone.
- Un très léger sursaut d’activité s’est opéré lors du dernier trimestre 2008 sur le marché français de l’investissement, €3,2 milliards ont été échangés portant le volume annuel des investissements à €13,9 milliards (immobilier de services compris). Les taux de rendement continuent de s’ajuster sur tous les segments de produits.

Savills
Research

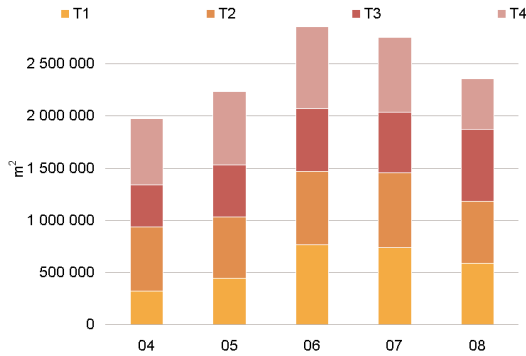
savills.com/research

savills

Bureaux

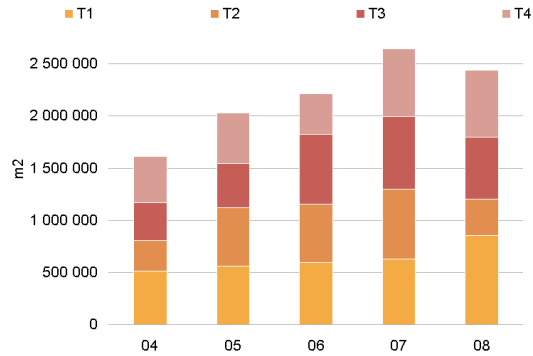
Industriel > 10 000 m²

Demande placée - IDF



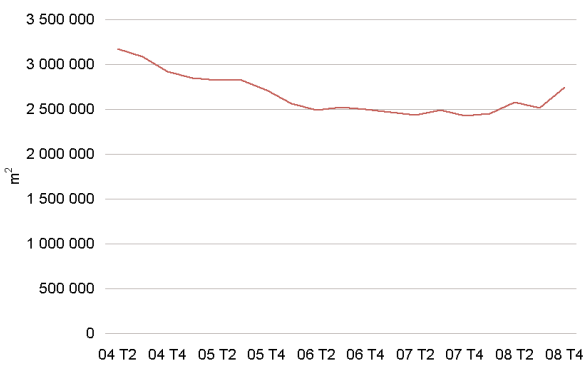
Source: Savills Research

Demande placée



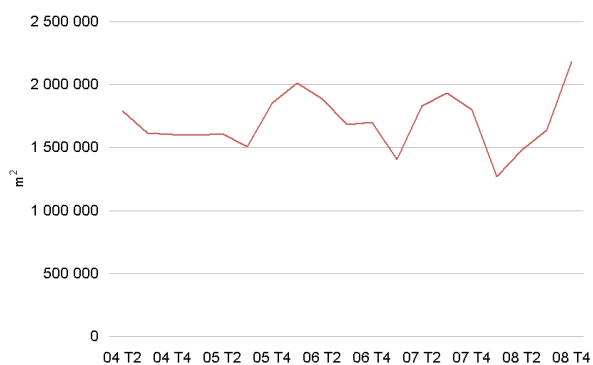
Source: Savills Research

Offre immédiate - IDF



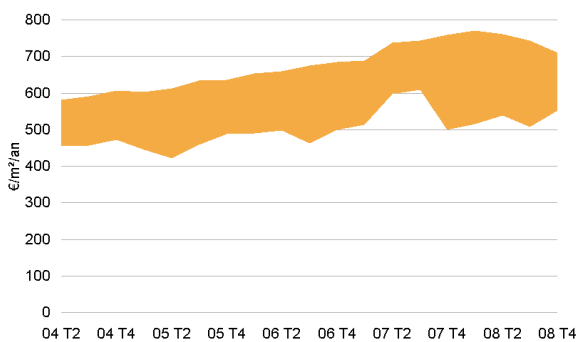
Source: Savills Research

Offre immédiate



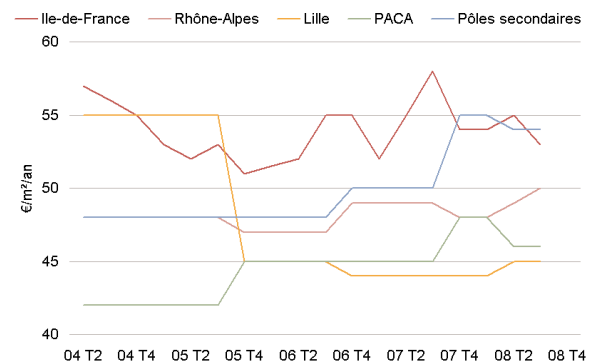
Source: Savills Research

Valeurs QCA



Source: Savills Research

Valeurs prime France

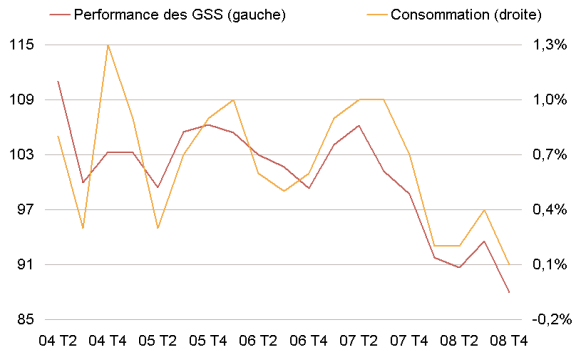


Source: Savills Research

Commerce

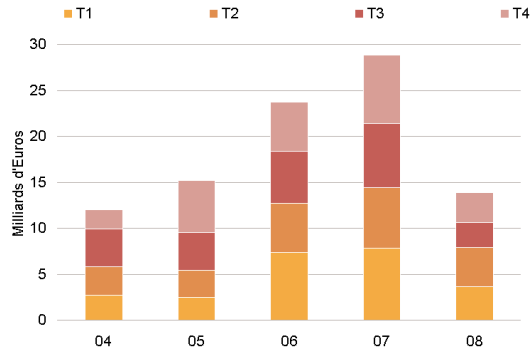
Investissement

Consommation et performance des GSS



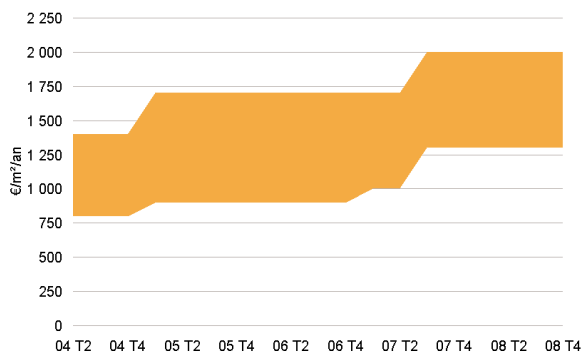
Source: INSEE, CNCC

Volume d'investissement



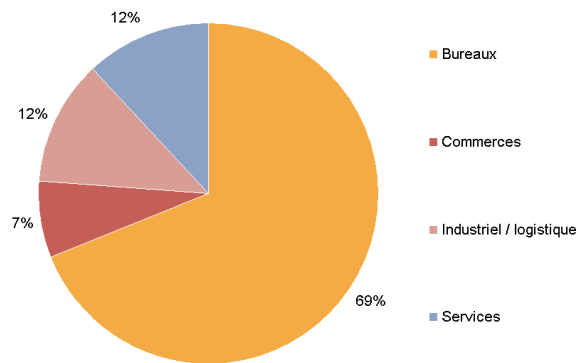
Source: Savills Research

Valeurs Centres Commerciaux



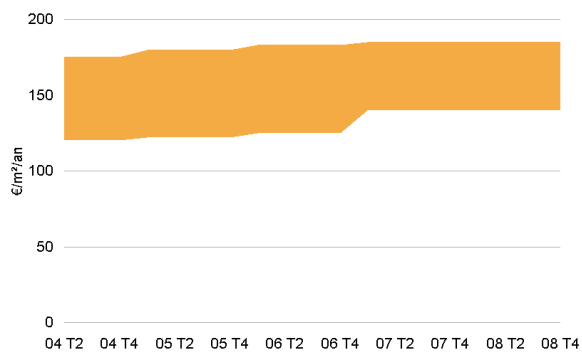
Source: Savills Research

Répartition par produit



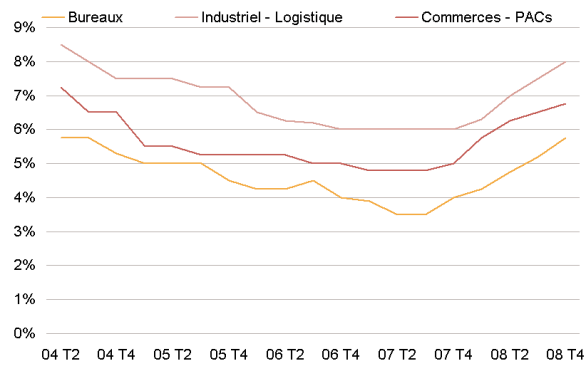
Source: Savills Research

Valeurs Parcs d'Activités Commerciales



Source: Savills Research

Taux de rendement



Source: Savills Research

Immobilier d'entreprise France

Tendances trimestrielles

Récapitulatif des données

	2008 T1	2008 T2	2008 T3	2008 T4	2008 T1	2008 T2	2008 T3	2008 T4
Bureaux	Valeurs locatives €/m ² /an				Taux de rendement			
Prime Paris QCA	770	761	744	711	4,25%	4,75%	5,20%	5,75%
Seconde-main Paris QCA	515	538	508	537	5,00%	5,50%	5,90%	6,75%
Prime La Défense	530	552	549	552	5,00%	5,25%	6,00%	6,75%
Seconde-main La Défense	425	452	474	436	5,80%	6,00%	6,50%	7,25%
Prime Lyon	227	235	231	226	6,00%	6,50%	7,25%	7,50%
Seconde-main Lyon	176	211	205	176	7,00%	7,00%	7,80%	8,20%
Industriel (>10 000 m²)	Valeurs locatives €/m ² /an				Taux de rendement			
Prime IDF	54	55	53	53	6,30%	7,00%	7,50%	8,00%
Seconde-main IDF	45	45	45	45	7,00%	7,80%	8,50%	8,75%
Prime Rhône-Alpes	48	49	50	50	6,80%	7,50%	8,00%	8,50%
Seconde-main Rhône-Alpes	37	37	37	35	7,30%	8,00%	8,50%	9,00%
Prime Lille	44	45	45	45	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%
Seconde-main Lille	35	35	35	35	7,50%	8,00%	8,50%	9,25%
Prime PACA	48	46	46	48	6,80%	7,50%	8,00%	8,50%
Seconde-main PACA	37	37	37	37	7,30%	8,00%	8,50%	9,00%
Commerce	Valeurs locatives €/m ² /an				Taux de rendement			
Prime PACs	185	185	185	185	5,75%	6,25%	6,50%	6,75%
Seconde-main PAC	140	140	140	140	6,50%	7,30%	7,50%	8,50%
Prime CC	2 000	2 000	2 000	2 000	4,80%	5,00%	5,50%	5,75%
Seconde-main CC	1 300	1300	1 300	1 300	5,50%	5,75%	6,25%	6,75%
Prime Pied d'immeuble	10 500	10 000	10 000	10 000	4,50%	5,00%	5,50%	5,75%
Seconde-main Pied d'immeuble	6 500	6 500	6 500	6 500	-	-	-	6,50%

Pour tout complément d'information, contactez :



Lydia Brissy
Research Europe
+44 20 7016 3776
lbrissy@savills.com



Magalie Mollet
Research France
+33 1 44 51 73 88
mmollet@savills.fr

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 180 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. A unique combination of sector knowledge and entrepreneurial flair give clients access to real estate expertise of the highest calibre. We are regarded as an innovative-thinking organisation backed up with excellent negotiating skills. Savills chooses to focus on a defined set of clients, therefore offering a premium service to organisations with whom we share a common goal. Savills takes a long-term view to real estate and works hard to invest in long term and strategic relationships and is synonymous with a high quality service offering and a premium brand.

This bulletin is for general informative purposes only. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The bulletin is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research. (c) Savills Ltd January 2009

Savills
Research

savills.com/research

