

Les prix de Pékin et de Shanghai poursuivent leur ascension

Chine

Posté par: Shanghai

Publiée le : 18/3/2008 10:11:38

Les loyers des bureaux haut de gamme continuent d'augmenter dans les deux grandes villes chinoises. A Pékin, certains loyers ont rattrapé ceux pratiqués à Shanghai. Cette année, des millions de mètres carrés d'espaces neufs vont encore arriver sur le marché.

Les marchés immobiliers de Pékin et Shanghai se moquent toujours des rumeurs de ralentissement de croissance en Occident. Toujours portés par le dynamisme de l'économie locale - le PIB chinois a progressé de 11,4 % en 2007 -, les développeurs continuent de lancer, dans les deux villes, d'ambitieux projets pour satisfaire les besoins en bureaux des grandes multinationales et des entreprises locales. « La demande demeure très forte, supérieure même à ce que les experts avaient anticipé », explique Anna Kalifa, la responsable des études de Jones Lang LaSalle à Pékin.

Dans la capitale chinoise, plus de 1,5 million de mètres carrés de bureaux haut de gamme (grade A) ont été livrés l'an dernier. Et plus de 1,3 million de mètres carrés devraient encore l'être cette année. « L'arrivée massive de nouveaux espaces auraient dû stabiliser le prix des loyers. Pourtant, ils continuent de progresser », explique Anna Kalifa, qui justifie ce mouvement par l'appétit des grands groupes de services aux entreprises. Les cabinets d'audit et de conseil, tels Ernst & Young, KPMG ou PricewaterhouseCoopers, recrutent des centaines de personnes par an dans le pays et ont besoin de toujours plus d'espace près de leurs grands clients.

Alimenté par ce mouvement, le mètre carré tertiaire de grade A a vu son prix moyen bondir à Pékin de 14 % en un an, pour atteindre 288 dollars par an. Dans le quartier le plus prestigieux de CBD - Central Business District -, à l'est du centre-ville, l'arrivée de près de 700.000 mètres carrés d'espaces pour bureaux n'a pas empêché les prix de progresser plus vite qu'ailleurs. Sur la zone où s'installent les grandes banques domestiques et internationales ainsi que les grands assureurs, 1 mètre carré se négocie à 335 dollars annuels, alors que dans le quartier de Zhuangguancun, privilégié par les géants de l'informatique et des télécommunications, 1 mètre carré de haut de gamme est loué en moyenne 210 dollars par an.

En 2008, l'ascension des valeurs devrait se poursuivre malgré une hausse des taux de vacance dans les quartiers les mieux dotés en surfaces neuves. « Les projets de très haute qualité vont se permettre de demander des loyers supérieurs à la moyenne et pourraient tirer l'ensemble du marché vers le haut », analysent les experts de Savills.

Dans le coeur de CBD, la tour World Trade Center III, qui devrait être achevée fin 2009, s'annonce déjà comme l'une des plus prisées de la ville. Haute de 330 mètres avec 73 étages, elle sera, pour plusieurs années, le gratte-ciel le plus haut de la capitale. « Dans ces bâtiments, le prix des loyers n'aura rien à envier à ceux pratiqués à Shanghai », note Anna Kalifa.

Shanghai toujours plus chère

Malgré la poussée des prix dans certains quartiers de Pékin, Shanghai reste, en moyenne,

beaucoup plus chère. Le prix moyen des bureaux haut de gamme est ainsi estimé à 432 dollars par mètre carré et par an, en hausse de 10,8 % sur douze mois. L'espace contraint de la ville, notamment coupé par le fleuve Huangpu, ne permet pas le développement massif de projets et entretient la faiblesse du taux de vacance - 3,8 % seulement - et donc la cherté. Dans le district huppé de Jing'an, le mètre carré se loue désormais 500 dollars par an. Et dans le quartier des affaires de Pudong, d'après les calculs de Savills, les tarifs ont bondi de 17,4 % sur un an.

A moyen terme, le marché de Shanghai devrait toutefois légèrement s'apaiser avec l'arrivée, dès cette année, de près de 1 million de mètres carrés de grade A. Près de Nanjing Road, l'une des artères les plus commerçantes de la ville, la tour The Exchange va, à elle seule, proposer, sur 50 étages, 68.000 mètres carrés de bureaux haut de gamme. Dans les plus hauts étages, le loyer pourrait atteindre les 625 dollars par mètre carré par an. Il sera de 465 dollars un peu plus bas. L'essor de Chengdu

Pointant la hausse continue des loyers à Shanghai et à Pékin, les analystes évoquent l'intérêt grandissant des développeurs pour des villes intérieures qui assistent, elles aussi, à l'arrivée de nombreuses sociétés étrangères. Pour s'assurer des marges plus importantes, les constructeurs ont notamment parié, ces derniers mois, sur Chengdu, la capitale de la province du Sichuan, au centre du pays.

Stratégiquement placée dans une région choyée par les autorités centrales, elle dispose encore de terrains bon marché, en comparaison des prix pratiqués sur la côte est. Plus de 128 surfaces auraient été vendues à des développeurs en 2007 contre seulement 86 en 2006. Tous les grands investisseurs hongkongais ont déjà manifesté leur intérêt pour cette ville, qui proposera cette année 264.000 m² de nouveaux bureaux. En 2009, ce sont 458.000 mètres carrés de bureaux de grade A et B qui seront livrés à des prix très intéressants pour les entreprises. Fin 2007, la location annuelle de 1 mètre carré de bureau haut de gamme ne coûtait que 155 dollars dans le centre de Chengdu.
YANN ROUSSEAU

Source: www.lesechos.fr