

Toulouse

Marchés Immobiliers
Bilan 1T 2021

#Bureaux



CBRE

IMMOBILIER BUREAUX À TOULOUSE

Bilan 1T 2021

DEMANDE PLACEE

 - 9%

VS 1T 2019
19 400 m²

OFFRE IMMEDIATE
243 500 m²


LOYER PRIME

 230 €

TAUX DE VACANCE
 5,2%

INVESTISSEMENT

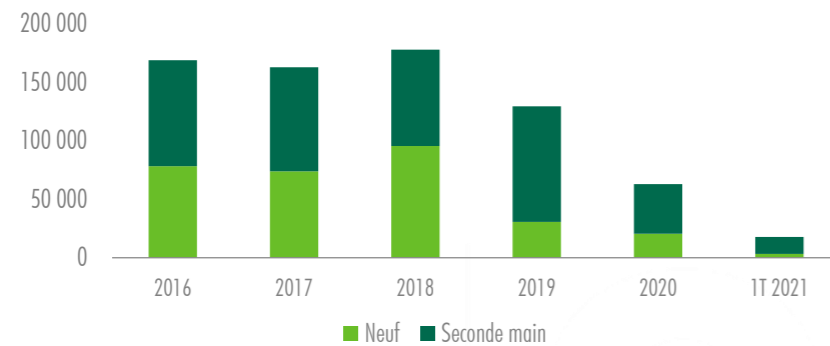
18 M€


TAUX DE RENDEMENT PRIME
 4,50%

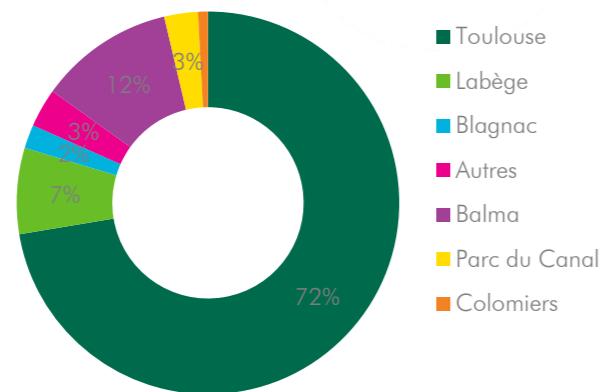
CBRE

MARCHÉ UTILISATEURS TOULOUSE

Demande placée (en m²)



Répartition géographique de la demande placée



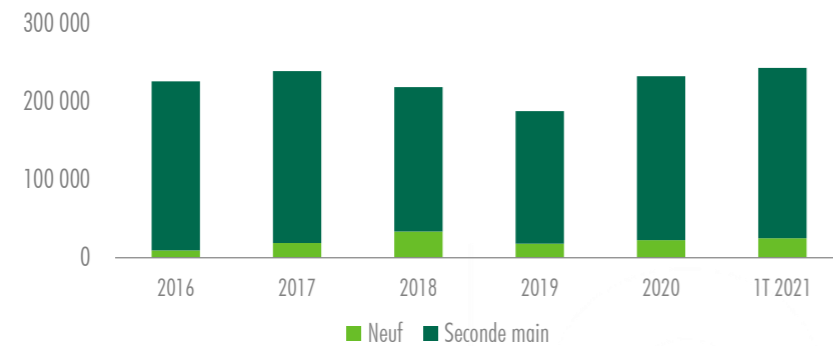
POINTS CLÉS

- Léger repli de la demande placée en comparaison au 1T 2020
- Le marché des petites et moyennes surfaces est toujours dynamique, totalisant plus de la moitié des volumes
- Les résultats du trimestre soulignent l'attractivité de BASSO CAMBO qui, sur le segment 1 000 – 5 000 m², capte 2 transactions sur 3
- On note l'absence de grandes transactions (> 5 000 m²), les grands utilisateurs ont encore des difficultés à projeter une stratégie immobilière post covid

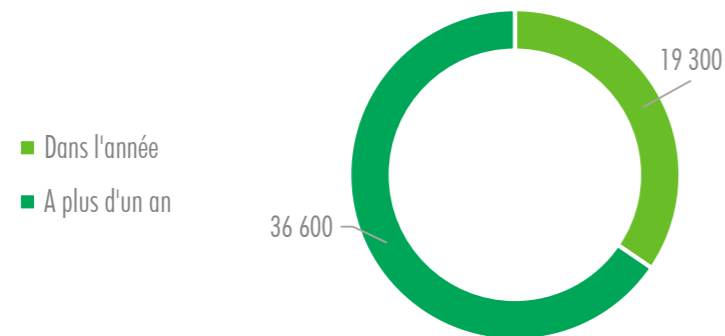


MARCHÉ UTILISATEURS TOULOUSE

Offre immédiate (en m²)



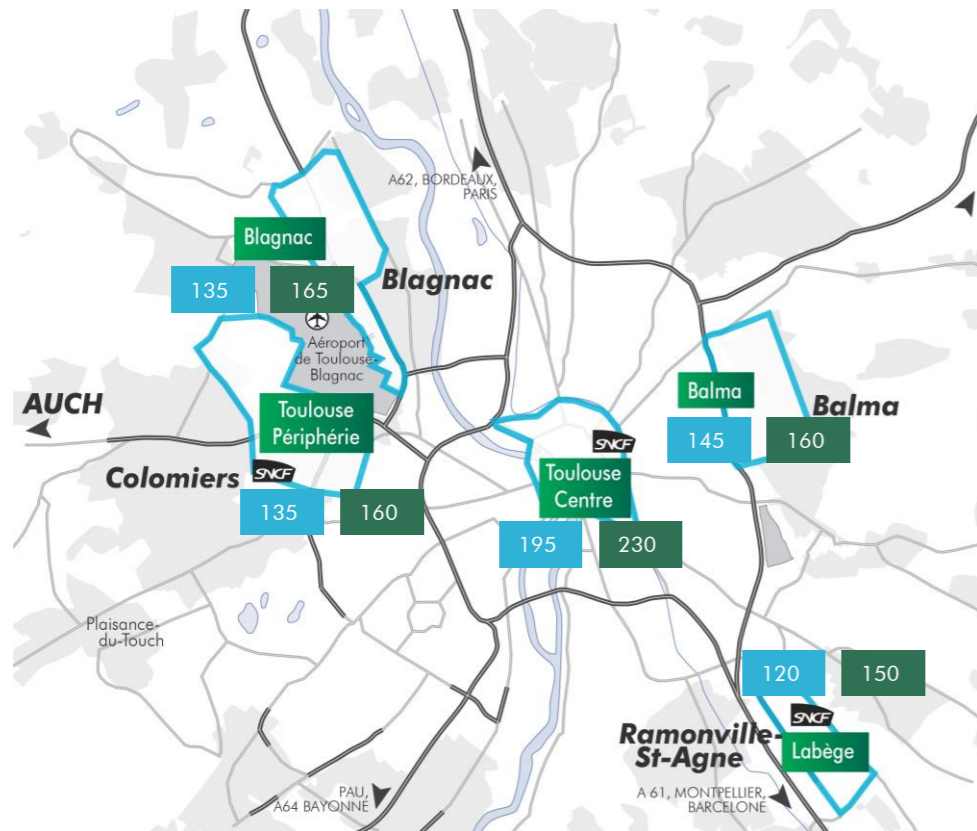
Offre future certaine neuve (en m²)



POINTS CLÉS

- Légère hausse de la vacance et du taux de vacance qui s'affiche à 5,2 %, principalement localisée sur le Nord Ouest (Zone Aéronautique)
- L'offre neuve toujours déficitaire ne représente que 10 % du stock global
- Alors que la demande est soutenue dans le Centre-Ville, le secteur souffre d'une pénurie d'offres
- Un stock vieillissant sur certains secteurs périphériques qui peine à se remplir malgré des loyers agressifs

MARCHÉ UTILISATEURS TOULOUSE



■ loyer top – seconde main
■ loyer top – neuf / restructuré

POINTS CLÉS

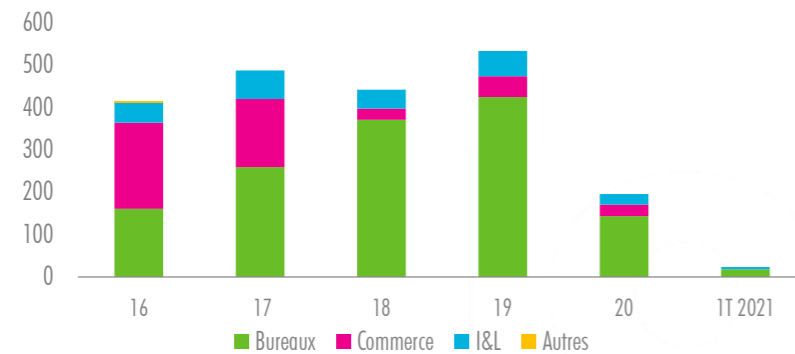
- Les valeurs locatives sont stables
- Le loyer *prime* se maintient en hyper centre-ville à 230 €
- L'offre en centre ville dans le neuf se transacte à 215 € ht/m²/an
- Le loyer *prime* en périphérie atteint 165 € ht/m²/an pour des actifs bien placés proche des transports en communs et d'une offre de services
- La hausse de l'offre de seconde main n'a pas précipité une baisse des valeurs. Cette stabilité s'accompagne néanmoins de mesures d'accompagnement plus importantes

CBRE

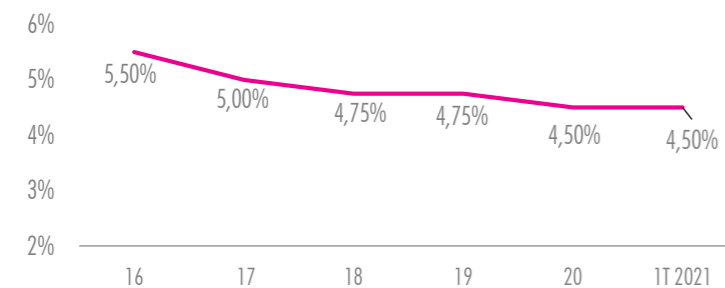
MARCHÉ INVESTISSEMENT TOULOUSE



Investissement (en M€)



Taux de rendement *prime bureau*



POINTS CLÉS

- Absence de gros deals
- Les institutionnels et foncières continuent de porter le marché
- 1 seule VEFA en blanc recensée pour un volume de 8 M€
- Le taux *prime* reste stable à 4,50 %

CONTACTS

Correspondant CBRE Toulouse

Elodie MOINE

Directrice Régionale

Tél. : 33 (0) 5 62 72 44 60

elodie.moine@cbre.fr

Régions

Stanislas LEBORGNE

Directeur du développement Régions

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 45

stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Directeur Investissement Régions

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 16

yves.gourdin@cbre.fr

Études et Recherche

Fatma AKAR

Research Consultant

Tél : 33 (0) 1 53 64 34 02

fatma.akar@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04

sabine.echalier@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS



LinkedIn
/company/cbrefrance



Twitter
/CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.
Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_fr/etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.
Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.

CBRE Business Services - Groupement d'Intérêt Économique
Siège social : 76, rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris