

LES BUREAUX A STRASBOURG

BILAN 2022

Étude de marché



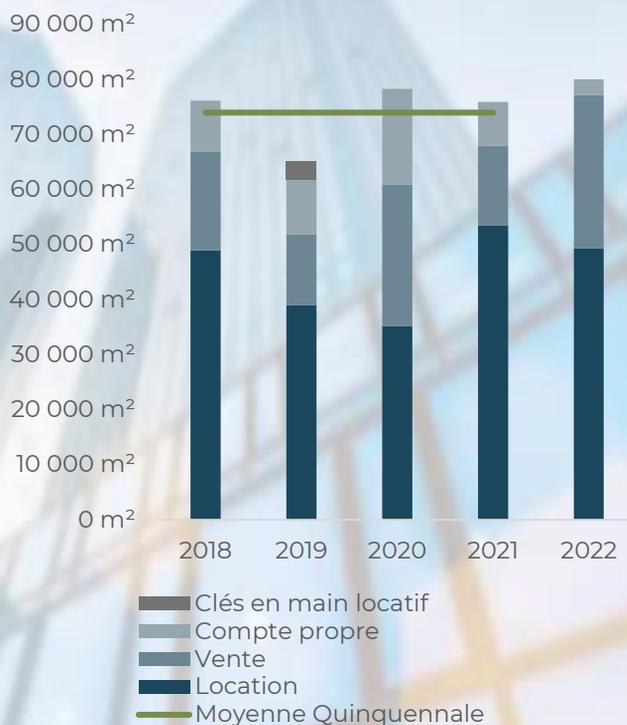
Un nouveau record

La dynamique du marché tertiaire continue de s'amorcer. Au global, ce sont 80 000 m² placés à l'échelle de la métropole, atteignant ainsi un nouveau record. L'activité a enregistré une progression annuelle de + 5 %. Le nombre de transactions suit également cette tendance, avec 238 mouvements recensés contre 230 en 2021. Le résultat se situe par ailleurs au-dessus de sa moyenne quinquennale, qui s'établit à 74 000 m². La résilience du tissu économique locale, continue de porter l'activité.

Malgré cette dynamique, les opérations en compte-propre ont marqué le pas, cumulant seulement 2 800 m², contre 8 000 m² en 2021 et le pic observé en 2020 pour un volume de 17 400 m². De ce fait, le neuf a fortement ralenti, totalisant uniquement 18 % des volumes, son plus faible niveau observé depuis 2017. Pour rappel, ce ratio représente en moyenne 45 % des volumes globaux. Par effet mécanique, et au regard de la faiblesse de l'offre neuve, les utilisateurs se sont positionnés sur des surfaces de seconde main. C'est ainsi que, le volume placé dans l'ancien a augmenté pour atteindre 64 400 m², son plus haut niveau enregistré. L'engouement des utilisateurs se poursuit, mais le dynamisme de la demande se heurte à une offre neuve déficitaire.

Sur le plan géographique, les quartiers centraux de Strasbourg sont très plébiscités, cumulant la majorité des volumes. L'Espace Européen de l'Entreprise prend la tête du podium, totalisant 33 % de la demande placée. Suivis de près par le Centre et l'Eurométropole, totalisant respectivement 25 % et 16 % des commercialisations.

Evolution de la demande placée



Sources : ADEUS, Advenis Real Estate Solutions



80 000 m²

Placés en 2022



+ 5 %

sur un an

Avec une croissance continue de la demande placée, l'offre se comprime, atteignant 143 300 m², en baisse de - 13 % sur un an. Le neuf totalise 18 % de la vacance.

D'autant plus que chaque année, ce sont en moyenne près de 30 000 m² placés dans le neuf. De ce fait, l'offre future reste limitée au regard de la demande. En effet, 26 400 m² seront livrés d'ici fin 2024 - début 2025 à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Dès lors, le marché risque de se heurter à un « trou d'air » dans un contexte de rapide absorption de l'offre neuve, mais dont l'alimentation du marché ne suit pas la même vitesse.





ADVENIS

Real Estate Solutions

Contacts

Delphine GRANGE

Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU

Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR

Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com

Serge KRAEMER

Directeur Régional
Strasbourg
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com



Scannez-moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

