

Communiqué de presse

Octobre 2016

Londres :

la ville où les coûts immobiliers pour les start-ups high tech sont les plus élevés au monde

Selon une nouvelle étude de Knight Frank, à Londres, New York et San Francisco, les start-ups high tech doivent faire face aux coûts immobiliers les plus élevés au monde.

La recherche, menée dans le cadre du « Global Cities Report 2017 » de Knight Frank, le rapport sur les villes mondiales, examine le coût de la location et de l'aménagement d'une surface type de 56 m² d'espaces de bureaux dans les quartiers créatifs et technologiques des villes leaders dans ce domaine à travers le monde.

La forte demande dans le quartier de « Shoreditch » à Londres a déclenché une envolée des coûts de location de bureaux pour les start-ups. Knight Frank a calculé que la location de 56 m² d'espace de bureaux y coûte 66.706 \$ (soit environ 60 000 €) par an (le niveau le plus élevé dans les quartiers créatifs à travers le monde). « Shoreditch » est suivi par « Brooklyn » à New York aux États-Unis (62.736 \$ soit 56 268 €), « Mid-Market » à San Francisco aux États-Unis (61.680 \$ soit 55 321 €), les 1er, 2e et 9e arrondissements de Paris (57.426 \$ soit 51.508 €) et le quartier du « Seaport » à Boston aux États-Unis (50.700 \$ soit 45 473 €).

Les quartiers technologiques et numériques émergents tels que les «Silicon Dock» à Dublin en Irlande et le « Domain » à Austin au Texas offrent aux start-ups des coûts moins élevés à respectivement \$ 47.345 (42 473 €) et 35.280 \$ (31 645 €). De même, le quartier de « South Lake Union » à Seattle, où Microsoft et Amazon sont bien implantées, offre également des espaces de bureaux abordables pour les start-ups à \$ 33.600 (30 141 €).

L'analyse de Knight Frank révèle toutefois, que le quartier de « Shoreditch » présente la plus grande économie de coûts pour les entreprises high tech qui optent pour des espaces de coworking. Le coût de 4 bureaux dans un espace de coworking à « Shoreditch » s'élève à 28.933 \$ (25 950 €) par an, représentant une économie de \$ 37.773 (33 874 €), soit 57%, par

Communiqué de presse

rapport à un espace de bureaux traditionnel. Ce quartier est suivi par « Midmarket » à San Francisco, où l'économie annuelle représente \$ 37.680 (33.789 €), et Boston où le coworking permet d'épargner 36.150 \$ (32.413 €) par rapport au coût de l'espace de bureau classique.

Le différentiel de coût est moins prononcé dans les quartiers technologiques et créatifs émergents, comme on en trouve à Austin et Seattle, où les entreprises paient moins de 10.000 \$ (8 966 €) supplémentaires par an pour un espace de bureaux traditionnel, comparé à un espace en co-working.

"Comme nous nous dirigeons vers un Brexit, les start-up de la technologie sont le genre d'entreprises que le Royaume-Uni va rechercher en vue d'une croissance future. Il est donc décevant de découvrir que Londres est une ville chère pour y louer un espace d'affaires, du moins si ces start-ups veulent avoir leurs propres bureaux » déclare James Roberts, économiste en chef chez Knight Frank.

Londres doit donc devenir plus abordable pour les entreprises high tech si elle veut qu'un Google ou un Twitter naisse dans cette ville.

Cette étude montre que le coworking a un rôle important à jouer pour soutenir la prochaine génération d'entreprises technologiques innovantes au début de leur cycle de vie.

Coûts pour les start-ups dans les grandes villes mondiales

Rang	Ville	Quartier	Coût pour son propre bureau par an*	Coût en co-working par an**	Économie par an
1	Londres	Shoreditch	\$66.706 (59 815 €)	\$28.933 (25 826 €)	\$37.773 (33 728 €)
2	New York	Brooklyn	\$62.736 (56 258 €)	\$28.800 (25 707 €)	\$33.936 (30 297 €)
3	San Francisco	Mid-Market	\$61.680 (55 323 €)	\$24.000 (21 420 €)	\$37.680 (33 644 €)
4	Paris	1 ^{er} , 2 ^e et 9 ^e Arrondissements	\$57.426 (51 498 €)	\$21.276 (18 996 €)	\$24.780 (22 127 €)
5	Boston	Seaport District	\$50.700 (45.473 €)	\$25.920 (23 140 €)	\$36.150 (32 284 €)
6	Dublin	Docklands	\$47.345 (42.471 €)	\$34.577 (30 868 €)	\$12.768 (11 403 €)
7	Los Angeles	Playa Vista	\$47.124	\$27.600	\$19.524

Communiqué de presse

			(42.275 €)	(24 642 €)	(17 434 €)
8	Hong Kong	Cyberport, Pokfulam	\$40.488 (36 322 €)	\$40.635 (36 283 €)	-\$147 (- 131,29 €)
9	Pékin	Zhongguancun	\$39.090 (35 068 €)	\$10.111 (9 029 €)	\$28.979 (25 881 €)
10	Singapour	One North	\$39.088 (35 060 €)	\$23.105 (20 628 €)	\$15.983 (14 274 €)
11	Washington	NoMa (Nord de Massachusetts Avenue)	\$39.038 (35 013 €)	\$14.400 (12 856 €)	\$24.638 (22 003 €)
12	Sydney	Ultimo	\$38.607 (34 622 €)	\$13.707 (12 237 €)	\$24.900 (22 238 €)
13	Brisbane	Fortitude Valley	\$38.091 (34.153 €)	\$7.833 (6 994 €)	\$30.258 (27 019 €)
14	Miami	Coconut Grove	\$37.125 (33 287 €)	\$27.600 (24 641 €)	\$9.525 (8 506 €)
15	Austin	The Domain	\$35.280 (31 637 €)	\$26.400 (23 573 €)	\$8.880 (7 929 €)
16	Toronto	King & Spadina	\$35.268 (31 482 €)	\$20.832 (18 598 €)	\$14.436 (12 892 €)
17	Seattle	South Lake Union	\$33.600 (29 992 €)	\$24.000 (21 428 €)	\$9.600 (8 572 €)
18	Melbourne	Docklands	\$33.383 (29 798 €)	\$12.461 (11 127 €)	\$20.922 (18 679 €)
19	Amsterdam	Centre ville Metropool	\$31.546 (28 157 €)	\$12.501 (11 157 €)	\$19.045 (17 003 €)
20	Chicago	Fulton Market	\$28.650 (25 574 €)	\$25.200 (22 490 €)	\$3.450 (3 080 €)

* Sur la base d'un bureau de 56 m carrés, des coûts d'aménagement et des frais d'agence

** Sur la base de quatre bureaux dans un espace de coworking

Le site dédié : <http://www.knightfrank.com/globalcities>

Contact Presse Knight Frank :

Galivel& Associés – Carol Galivel / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a près de 120 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui, avec ses 417 bureaux, son expertise en tant que conseil international en décisions immobilières dans les 58 pays où il est implanté. Sa branche française, créée il y a plus de 40 ans, intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise, principalement celui des bureaux, mais aussi ceux des commerces, des bâtiments industriels ou logistiques. Elle s'adresse à deux clientèles distinctes : les propriétaires investisseurs et les entreprises utilisatrices. Avec ses 80 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 6 lignes de métier : Bureaux, Commerce, Capital Markets, Property Management, Knight Frank Valuation et L'Atelier Knight Frank (conseil en aménagement d'espaces). KnightFrank.fr Bureauxkf.fr