



Snapshot

MARCHÉ DES BUREAUX

S1 2023

GENÈVE | SUISSE



Aperçu général

Le marché genevois de l'investissement en immobilier de bureaux est toujours impacté par les tendances inflationnistes et les taux d'intérêt en hausse. Le volume d'investissement a chuté de 78 % d'une année à l'autre.

Bien que les derniers chiffres indiquent un ralentissement de l'inflation, les effets indirects liés à la hausse du taux d'intérêt de référence freinent la baisse de l'inflation.

Le secteur traverse une période d'acclimatation notamment traduite par :

- l'adaptation des primes de risques,
- la réglementation énergétique et
- les conditions de financement.

Du côté du marché locatif, l'offre de surfaces de bureaux augmente lentement en raison du niveau de construction élevé dans le canton. Avec un taux de 6.7 %, la disponibilité reste importante, en comparaison nationale.

Malgré une légère hausse de l'offre, le loyer des surfaces « prime » a légèrement augmenté au premier semestre 2023, grâce notamment à la pénurie de bureaux dans les secteurs clés de l'hypercentre.

Nous prévoyons, toutefois, un tassement des loyers d'ici la fin de l'année, en raison de la croissance économique modérée et de l'augmentation continue de l'offre.

Plus de 60'000 m² de surfaces de bureaux ont été livrées au cours de la première moitié de l'année, dont :

- Esplanade3 (PAV), 34'000 m²
- Les Atmosphères (Aéroport), 19'300 m²
- Trèfle d'Or (Lancy), 5'750 m²

Alors qu'il existe une demande soutenue pour des bureaux répondant aux nouvelles normes de durabilité et de confort à Genève, quasiment 20 % des nouvelles surfaces restent disponibles.

Toutefois, le déménagement à terme de sociétés historiquement établies au centre-ville vers les secteurs périphériques présage d'une reprise rapide dans ces zones.



Indicateurs clés

189.8 M

Vol. de transactions en CHF

4.85 M

Stock en m²

6.7 %

Taux de disponibilité

2.9 %

Rendement brut prime

Location

Stock total	4'845'000 m ² SBP
<i>croissance sur 1 an</i>	+ 1.4 %
Taux de disponibilité	6.7 %
Loyer prime	960 CHF/m ² /an
Pipeline <i>jusqu'à 2027</i>	488'000 m ² SBP

État au 04.08.2023 (source: FAO)

Investissement

Volume de transactions 2022	CHF 1'372'106'500
Volume de transactions S1 2022	CHF 872'676'000
Volume de transactions S1 2023	CHF 189'803'400
<i>croissance par rapport à S1 2022</i>	- 78.3 %
Rendement brut prime	2.9 %

Location

Le marché genevois de la location d'espaces de bureaux est en constante évolution, avec 64'400 m² livrés depuis le début de l'année.

La demande en surfaces administratives modernes et bien équipées, associée au développement économique du canton, a contribué à son dynamisme.

En effet, les projets immobiliers neufs en périphérie offrent des installations modernes et souvent moins chères qu'au centre-ville, soit en moyenne CHF 450 du m² par an dans les quartiers du Pont-Rouge et de l'Étang.

Par ailleurs, ils répondent mieux aux exigences actuelles en termes d'aménagements et d'accessibilité, ce qui incite les entreprises à envisager des alternatives en dehors du centre.

Avec la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, les entreprises du canton cherchent à créer un environnement stimulant et attractif afin d'attirer et fidéliser les meilleurs talents, ainsi que favoriser la créativité et l'innovation.

Cependant, l'allongement des périodes d'absorption impacte provisoirement la location de nouvelles surfaces.

Au cours du premier semestre 2023, les secteurs du PAV, de Lancy et de l'Aéroport ont observé une augmentation de leur taux de disponibilité respectif de 10 à 30 points de pourcentage. La disponibilité dans le canton est alors naturellement passée à 6.7 %.

Au centre-ville, la situation semble restée stable avec une demande soutenue, malgré les départs annoncés d'acteurs majeurs de la place financière genevoise vers des secteurs périurbains.

Alors que les sociétés étrangères gardent toujours un attrait pour le secteur CBD rive-gauche, les acteurs genevois continueront à recevoir leur clientèle, habituée à être conseillée dans des bâtiments chargés d'histoire, dans le quartier des Banques notamment.

Néanmoins, la tendance de relocalisation des activités tertiaires vers de nouveaux quartiers peut à terme impacter la périphérie immédiate de l'hypercentre.

Face à l'évolution de la demande et aux nouvelles normes énergétiques, une part croissante de propriétaires d'immeubles « vieillissants » mène des réflexions sur leurs stratégies immobilières futures :

- rénovation en tant que surface de bureaux,
- conversion en logement, etc.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

	Rive-gauche		Rive-droite	
Offre	CBD	→	CBD	→
	Ville / PAV	↗	Ville	↗
	Périphérie	→	Périphérie	↗
Demande	CBD	→	CBD	→
	Ville / PAV	→	Ville	↘
	Périphérie	→	Périphérie	→
Loyers	CBD	→	CBD	→
	Ville / PAV	→	Ville	↘
	Périphérie	→	Périphérie	→

Indicateurs de location

	Loyers CHF/m ²	Disponibilité % du stock
● CBD rive gauche	de 650 à 960	1.7 %
● Quartier des banques	de 550 à 700	2.0 %
● CBD rive droite	de 425 à 725	3.0 %
● Eaux-Vives	de 450 à 650	2.75 %
● Champel	de 400 à 525	3.75 %
● Quartier des Nations	de 375 à 550	4.75 %
● Servette – Petit-Saconnex	de 300 à 425	4.5 %
● Plainpalais	de 350 à 525	4.25 %
● Carouge	de 250 à 500	2.8 %
● PAV (Praille-Acacias-Vernets)	de 300 à 575	3.3 %
● Lancy - Onex	de 250 à 375	10.1 %
● Aéroport - Vernier - Meyrin	de 250 à 450	20.2 %



Investissement

Au premier semestre 2023, les offres sur le marché de l'investissement en immobilier tertiaire ont été à la fois moins nombreuses et de moindre envergure par rapport à l'année précédente.

Avec un total de CHF 189.5 millions, le volume des transactions d'immeubles de bureaux a fortement diminué d'une année à l'autre. Malgré une certaine disponibilité de capitaux, les investisseurs sont actuellement plus prudents dans leurs décisions et retardent leurs engagements.

Ils démontrent désormais une certaine vigilance dans leur évaluation des risques liés aux investissements dans des immeubles de bureaux. Cette position attentiste impacte la liquidité du marché.

A titre d'exemple, les assurances et les fonds de pension réduisent leur exposition à l'immobilier commercial. Bien que cette tendance ne suggère pas nécessairement une période de ventes, elle indique une réduction de la pondération dans leurs portefeuilles.

En revanche, les biens immobiliers « prime » bénéficient d'une plus grande résilience face aux changements conjoncturels et continuent donc à attirer l'attention des investisseurs.

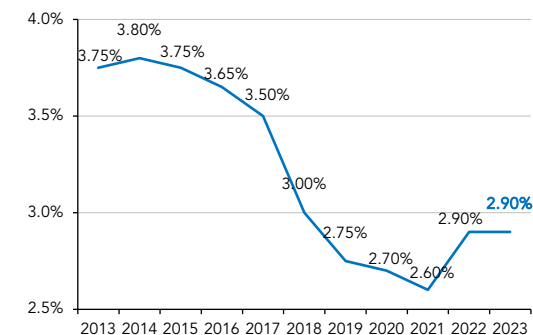
La vente d'un bien commercial sis rue du Rhône 86, pour un montant de CHF 133 millions, soit plus de CHF 60'000 par m² locatif, constitue une reprise de l'activité après une période d'accalmie de 5 mois.

Dans ce segment, la baisse du rendement des obligations de la Confédération à 10 ans permet une stabilisation du rendement brut estimé à 2.9 %.

En vue d'un assouplissement de la politique monétaire, induit par un ralentissement de l'inflation, le marché de l'investissement immobilier de bureaux pourrait rebondir au deuxième semestre 2023.

Plusieurs investisseurs institutionnels disposent de grandes réserves en fonds propres, leur offrant ainsi une capacité d'investissement (acquisition de nouveaux actifs ou rénovation du parc existant).

RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



Top 10 des transactions en 2023

Adresse	Secteur	Surface m ²	Prix CHF	CHF/m ²
1 Rue du Rhône 86 / place de Longemalle 2-4	CBD rive gauche	2'180	133'000'000	61'010
2 Route de Suisse 154 (transfert interne)	Versoix	990	19'600'000	19'800
3 Rue de Lausanne 54 (pour 455/1000)	CBD rive droite	1'815	11'700'000	6'445
4 Parts PPE (3588-101, 3589-101, 3590-101 & 3591-101) pour 110/1000	Eaux-Vives	n.d.	4'409'864	n.d.
5 Quai Gustave Ador 30 / rue du Roveray 2 (pour 152.4/1000)	Eaux-Vives	n.d.	4'200'000	n.d.
6 Rue du Collège 19 (pour 93/1000)	Carouge	n.d.	2'380'000	n.d.
7 Quai du Seujet 12-14 (pour 6.5/1000)	Plainpalais	n.d.	2'200'000	n.d.
8 Route de l'Aéroport 10 (pour 3/100)	Aéroport	n.d.	2'000'000	n.d.
9 Boulevard des Philosophes 23 (pour 96/1000)	Plainpalais	n.d.	1'963'000	n.d.
10 Avenue de Sécheron 6	Nations	300	1'500'000	5'000

État au 04.08.2023 (source: FAO)



Contactez-nous

SPGI Geneva SA

Rue Ferdinand-Hodler 23

1207 Genève

Tel +41 (0)22 707 46 00

geneva@spgi.ch | geneva.spgi.ch

Clause de non-responsabilité :

Les déclarations et interprétations exprimées dans cette publication ont été produites par SPGI Geneva SA. Aucune information divulguée dans ce rapport ne constitue un conseil professionnel. Chaque individu ou institution doit vérifier indépendamment l'exactitude des données s'il ou elle a l'intention d'en faire un usage personnel ou professionnel. SPGI Geneva SA et ses employés ne peuvent être tenus collectivement ou individuellement responsables d'un quelconque dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée à ce rapport. Aucune partie de ce rapport ne peut être reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit sans l'accord préalable de SPGI Geneva SA. SPGI Geneva SA se réserve le droit d'engager des poursuites pénales ou civiles pour toute utilisation, distribution ou violation non autorisée de cette propriété intellectuelle.