



Snapshot

MARCHÉ DES BUREAUX

S1 2022

GENÈVE | SUISSE



Aperçu général

- Le stock de bureaux est resté stable au cours du premier semestre 2022 et s'élève à 4'751'000 m². De nombreux grands projets sont en cours de construction. Ainsi, le stock devrait augmenter en 2023 et 2024 avec la livraison, entre autres, des Esplanades 3 et 4 à Pont Rouge, de Green Village et des espaces au quartier de l'Etang.
- Le taux de disponibilité est globalement en augmentation depuis des années à Genève. Soutenu par la pandémie et un taux de construction élevé, celui-ci a été estimé à 6,0% pour 2020 et 6,4% pour 2021. Au premier semestre 2022, le taux de disponibilité s'est stabilisé et se situe entre 6,0% et 6,5%.
- Au premier semestre 2022, le marché de l'investissement de bureaux a été très actif et a démontré un volume d'investissement total proche de 873 millions de francs suisses, porté par quelques grandes transactions. Le second semestre 2022 devrait suivre la même trajectoire grâce aux quelques grandes transactions en cours et aux ventes prévues.

Indicateurs clés

873 M

Volume de transaction (CHF)

4.8 M

Stock (m²)

6.4 %

Taux de disponibilité

2.6 %

Rendement brut prime (E)

Location

Total du stock	~ 4'751'000 m ²
Évolution du stock (sur 10 ans)	+ 9.0 %
Taux de disponibilité (2021)	~ 6.4 %
Loyer prime	950.- CHF/m ² /an
Pipeline	~ 550'000 m ² d'ici 2026

Investissement

Volume de transaction (2020)	CHF 1'233'010'000
Volume de transaction (2021)	CHF 1'507'490'000
Volume de transaction (S1 2022)	CHF 872'676'000
Rendement brut prime (estimé)	2.6 %



Location

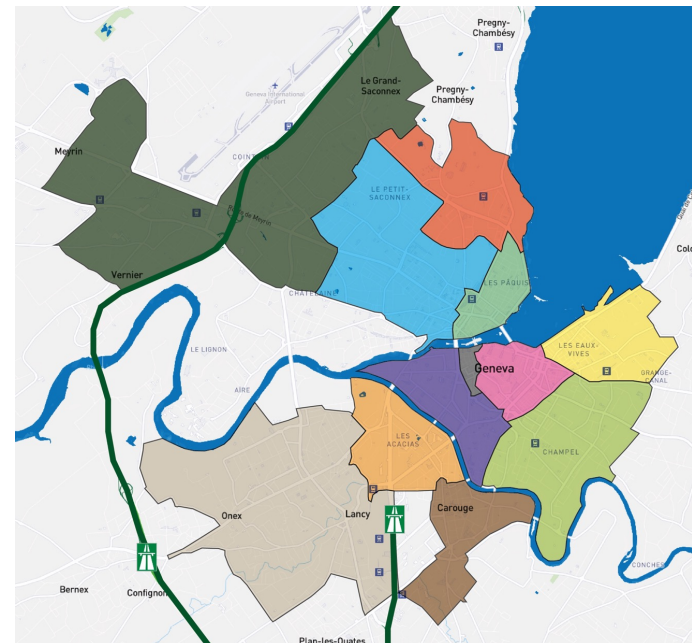
- Au niveau des loyers, nous avons observé une tendance à la hausse pour les espaces de bureaux situés dans des sites de premier ordre. Cette tendance est soutenue par les éléments principaux suivants :
 - Une raréfaction de l'offre dans le CBD en raison d'importants réaménagements.
 - Une raréfaction temporaire des grandes surfaces (dépassant 600 m² sur un niveau).
 - Une demande régulière soutenue par des entreprises bénéficiant de conditions de marché favorables.
 Cependant, nous nous attendons à une stabilisation des loyers, compte tenu des conditions économiques et géopolitiques actuelles.
- À l'inverse, le changement de paradigme en ce qui concerne la demande va certainement avoir un impact sur le niveau des loyers dans les secteurs non connectés au CEVA. Les sous-secteurs de l'Aéroport-Vernier et de Lancy-Onex sont déjà confrontés à des délocalisations, une faible demande et une offre élevée.

Indicateurs des sous-secteurs

	Loyer de marché (CHF/m ²)	Taux de disponibilité
● CBD Rive Gauche	de 575 à 950	~ 2.50%
● Quartier des Banques	de 500 à 700	~ 3.00%
● CBD Rive Droite	de 550 à 750	~ 3.00%
● Eaux-vives	de 450 à 650	~ 2.50%
● Champel	de 450 à 550	~ 3.50%
● Quartier des Nations	de 350 à 550	~ 5.00%
● Servette – Petit-Saconnex	de 300 à 450	~ 4.00%
● Plainpalais	de 350 à 550	~ 4.00%
● Carouge	de 250 à 500	~ 2.50%
● PAV (Praille-Acacias-Vernets)	de 275 à 525	~ 2.50%
● Lancy - Onex	de 250 à 380	~ 10.00%
● Aéroport - Vernier - Meyrin	de 250 à 450	~ 15.00%

Tendances du marché

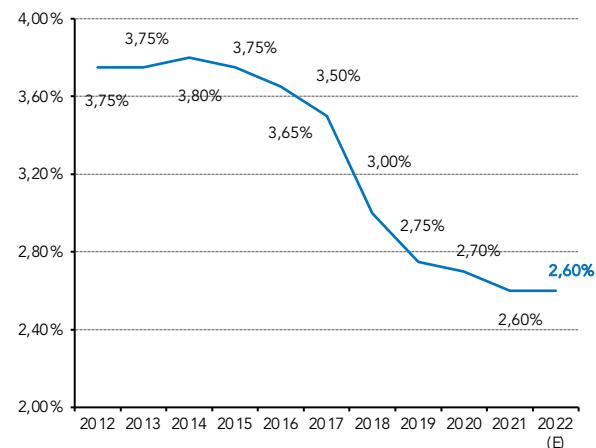
Offre	→	L'offre devrait augmenter en périphérie en raison du départ de grands locataires (Lancy-Onex) et de la livraison de nouveaux projets (PAV, Aéroport-Vernier, et ONU).
Demande	→	La demande reste stable malgré un certain dynamisme dans le secteur CBD et une activité peu soutenue dans la périphérie de la rive gauche de Genève.
Niveau de loyer	→	Le niveau global des loyers devrait rester constant. On observe un cycle haussier dans les sous-secteurs CBD et PAV et une tendance à la baisse dans les zones Aéroport-Vernier-Meyrin et Lancy-Onex.



Investissement

- Le rendement brut prime devrait s'inverser en 2022. Il a certainement touché le fond en 2021 et va commencer à remonter tout au long du second semestre 2022. Suite à l'annonce et aux prévisions de la BNS, on peut se demander si les investisseurs ont prévu d'ajuster leur prime de risque de marché.
- En terme de volume de transactions, l'évolution est en ligne avec celle de 2021 si l'on considère l'acquisition de CHF 197 millions par Swiss Prime Anlagestiftung et Asga Pensionskassen pour un immeuble situé dans la zone de Champel-Florissant. Pour le premier semestre 2022, le volume total des transactions s'élève à près de CHF 870 millions.
- Les critères ESG auront un impact croissant sur l'appétit et les rendements des investisseurs. Au premier semestre 2022, nous avons constaté que la préoccupation centrale pour la plupart des investisseurs est leur capacité à identifier les propriétés répondant à leurs critères ESG.

Rendement brut prime



Top 10 des transactions les plus importantes (derniers 12 mois)

Adresse	Sous-secteur	Surface (m ²)	Prix de vente (CHF)	CHF/m ²
1 Place de Hollande 2	Quartier des Banques	~ 11'400	270'255'555	~ 23'700
2 Rue de Contamines 18 / route de Florissant 11-13	Champel	~ 14'800	197'000'000	~ 13'300
3 Rue du Rhône 90 / rue du Port 4	Quartier des Banques	~ 6'175	137'659'880	~ 22'300
4 Avenue Louis Casàï 71	Aéroport	~ 21'800	121'800'000	~ 5'600
5 Boulevard de la Tour 8-10	Champel	n/d	102'000'000	n/d
6 Rue de Jargonnant 2-4	Eaux-Vives	~ 8'240	95'945'000	~ 11'650
7 Blvd des Philosophes 20 / rue de l'Ecole de Chimie 4	Plainpalais	~ 3'330	68'195'500	~ 20'500
8 Rue Jean Petitot 4-6	Quartier des Banques	~ 2'100	64'000'000	~ 30'500
9 Chemin des Mines 15-15BIS	Quartier des Nations	~ 8'550	63'000'000	~ 7'350
10 Rue du Grand Pré 54-58	Servette	~ 6'400	60'500'000	~ 9'450



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.

© 2022 SPGI Geneva SA. Tous droits réservés.