



Snapshot

MARCHÉ DES BUREAUX

S2 2022

GENÈVE | SUISSE



Aperçu général

- Le **marché de l'investissement** s'est inversé en S2 2022. L'élan baissier observé au niveau des rendements depuis 2015 se heurte à une attitude plus attentiste des investisseurs institutionnels. Les incertitudes économiques et la remontée du taux directeur (+ 175 pdb) ont eu raison de l'immobilier de bureau genevois, qui accuse une augmentation du rendement prime (+ 30 pdb) et un volume semestriel de transactions en baisse (- 42.8 %), établi à CHF 499 millions*. En 2022, le volume annuel de transactions est resté inférieur de 0.9 % à celui de l'année précédente*.
- Au second semestre 2022, le **marché de la location** est marqué par une légère hausse du taux de disponibilité, qui s'établit à 6.6 %. Cette tendance découle essentiellement de la livraison de nouvelles surfaces inoccupées dans les quartiers proches de l'aéroport, qui complètent sensiblement le stock total de bureaux, atteignant 4'780'000 m². Du côté de la demande, le quartier des affaires (CBD rive gauche) et le quartier de Pont-Rouge (PAV) confirment leur regain d'attractivité, bien que les signatures récentes consistent principalement en des déménagements d'entreprises déjà établies à Genève. Le loyer de surfaces de premier ordre reste stable et ne dépasse que très rarement le plafond établi à CHF 950 /m²/an.

Indicateurs clés

499 M

Volume de transactions (CHF)*

4.8 M

Stock (m²)

6.6 %

Taux de disponibilité

2.9 %

Rendement brut prime

Location

Stock total	~ 4'780'000 m ²
Evolution du stock (sur 10 ans)	+ 9.7 %
Taux de disponibilité	~ 6.6 %
Loyer prime	950.- CHF/m ² /an
Pipeline	~ 520'000 m ² d'ici 2026

Investissement

Volume de transactions (2021)	CHF 1'507'490'000
Volume de transactions (2022)*	CHF 1'372'106'500
Volume de transactions (S2 2022)*	CHF 499'430'500
Evolution annuelle du vol. de transactions*	- 0.9 %
Rendement brut prime	2.9 %

* État au 20.01.2023 (source: FAO)

Location

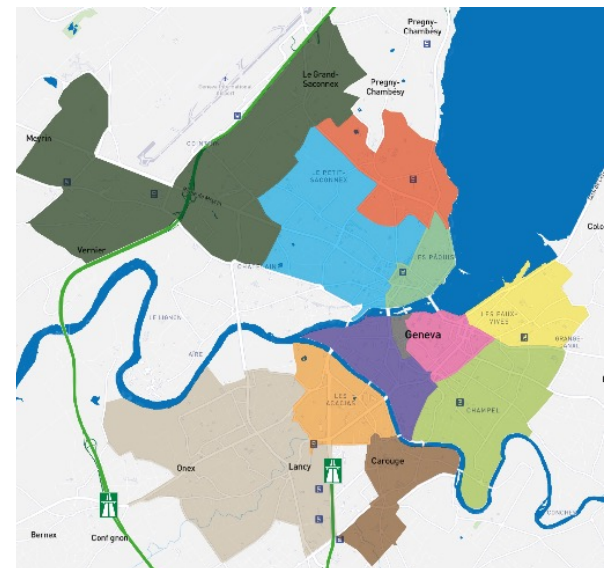
- À Genève, le marché de la location est fragmenté. Il est marqué par des dynamiques diverses selon les secteurs. On distingue trois zones principales :
 - la CBD rive gauche, incl. le quartier de banques, avec une demande soutenue et un taux de disponibilité proche de 2.0 %,
 - le centre-ville étendu, incl. Carouge et le PAV, avec un taux de disponibilité allant de 2.5 % à 5.0 %,
 - la périphérie, avec un taux de disponibilité au-dessus de 10.0 % excédant la demande.
- Dans la **CBD rive gauche**, le marché de la location est tendu. Plusieurs surfaces administratives situées à des emplacements clés sont actuellement en cours de rénovation et ne seront livrées qu'à partir de 2024.
- Dans le **centre-ville étendu**, le marché est plutôt calme, particulièrement aux Nations. La souplesse de la politique de télétravail au sein des organisations internationales induit un ralentissement de la recherche de surfaces, qui devrait s'inscrire dans le temps. Le quartier de Pont-Rouge (PAV) reste toutefois une exception.
- En **périphérie** (Aéroport-Vernier-Meyrin et Lancy-Onex), la digitalisation des métiers ne favorise pas le marché de la location. Le secteur endure un manque d'attractivité et une recrudescence de la vacance.

Indicateurs des sous-secteurs

	Loyer de marché (CHF/m ²)	Taux de disponibilité
● CBD rive gauche	de 675 à 950	~ 1.75 %
● Quartier des banques	de 550 à 700	~ 2.00 %
● CBD rive droite	de 450 à 750	~ 3.00 %
● Eaux-Vives	de 450 à 650	~ 2.50 %
● Champel	de 400 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 550	~ 2.50 %
● Lancy - Onex	de 250 à 400	~ 10.00 %
● Aéroport - Vernier - Meyrin	de 250 à 460	~ 20.00 %

Tendances du marché

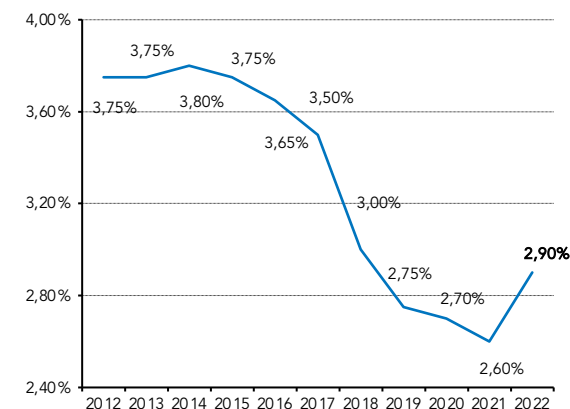
Offre	CBD RG →	L'offre est quasiment inexistante.
	Autre →	L'offre est plutôt élevée et devrait s'intensifier en 2023, avec la livraison de surfaces administratives importantes à Vernier, aux Nations et à Pont-Rouge (PAV).
Demande	CBD RG →	La demande reste soutenue.
	Autre →	La demande reste en berne dans les secteurs de l'Aéroport, Lancy et Nations.
Niveau des loyers	CBD RG →	Les loyers ont tendance à augmenter au vu du déséquilibre entre l'offre et la demande.
	Autre →	Le niveau des loyers reste équilibré dans l'ensemble. La hausse des loyers moyens observée à Pont-Rouge contrebalance la légère baisse à l'Aéroport et à Lancy.



Investissement

- La tendance se retourne sur le marché de l'investissement genevois, avec un rendement brut prime établi à 2.9 % qui s'inverse en 2022. En effet, la propension à payer est dictée par les nouvelles conditions de marché symbolisées par trois événements majeurs :
 - le resserrement de la politique monétaire, avec un taux directeur relevé à 1.0 %,
 - les pressions inflationnistes,
 - la transition énergétique, accélérée par le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn).
- En 2022, le volume total de transactions s'élève à près de CHF 1'372 millions, soit 0.9 % de moins qu'en 2021*. La cession bail de l'immeuble sis rue du Rhône 2 (CHF 203 millions), anciennement détenu par Credit Suisse, figure en tête du classement des transactions du marché.
- Bien qu'on observe une stabilisation voire une croissance du volume de transactions ces dernières années, celui-ci reste dépendant de 4 ou 5 ventes de grandes ampleurs (> CHF 100 millions). En 2022, 5 transactions sur 40 enregistrées reflétaient plus de la moitié du volume*. En tenant compte du ralentissement du marché, couplé à la hausse des rendements, une baisse du volume de transactions est envisageable en 2023, malgré un nombre élevé de transactions.

Rendement brut prime



Top 10 des transactions les plus importantes (2022)*

Adresse	Sous-secteur	Surface (m ²)	Prix de vente (CHF)	CHF/m ²
1 Rue du Rhône 2	CBD Rive Gauche	~ 6'450	203'000'000	~ 31'500
2 Rue de Contamines 18 / route de Florissant 11-13	Champel	~ 14'800	197'000'000	~ 13'300
3 Avenue Louis Casañ 71	Aéroport	~ 21'800	121'800'000	~ 5'600
4 Boulevard de la Tour 8-10	Champel	n/d	102'000'000	n/d
5 Boulevard des Philosophes 20 / rue de l'Ecole de Chimie 4	Plainpalais	~ 3'330	68'195'500	~ 20'500
6 Rue Jean Petitot 4-6	Quartier des Banques	~ 2'100	64'000'000	~ 30'500
7 Rue du Grand Pré 54-58	Servette	~ 6'400	60'500'000	~ 9'450
8 Rue des Battoirs 7	Planpalais	~ 5'900	51'000'000	~ 8'650
9 Rue de Berne 6	CBD Rive Droite	~ 3'500	39'742'000	~ 11'350
10 Rue Robert Céard 10 / rue Neuve du Molard 10	CBD Rive Gauche	~ 765	32'500'000	~ 42'500

* État au 20.01.2023 (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.

© 2023 SPGI Geneva SA. Tous droits réservés.