

Genève Bureaux, T4 2018

Offre en hausse en périphérie mais en baisse dans le CBD

APERÇU DU MARCHÉ T4 2018

VILLE DE GENÈVE

142'000 m²

Offre

5,2%

Taux de disponibilité

CHF 475/m² p.a.

Loyer médian demandé

CHF 850/m² p.a.

Loyer prime

332'000 m²

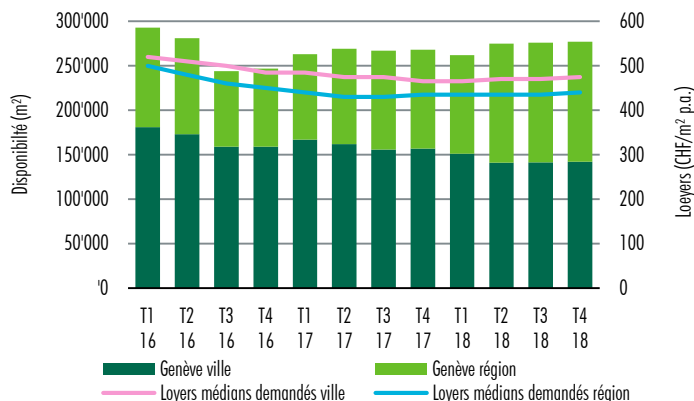
Nouveaux projets d'ici 2023

26'000 m²

Rénovations d'ici 2023

Tendance comparée au dernier trimestre
Nouveaux projets et rénovations dans le canton de Genève

Figure 1: Surfaces disponibles et loyers médians demandés à Genève



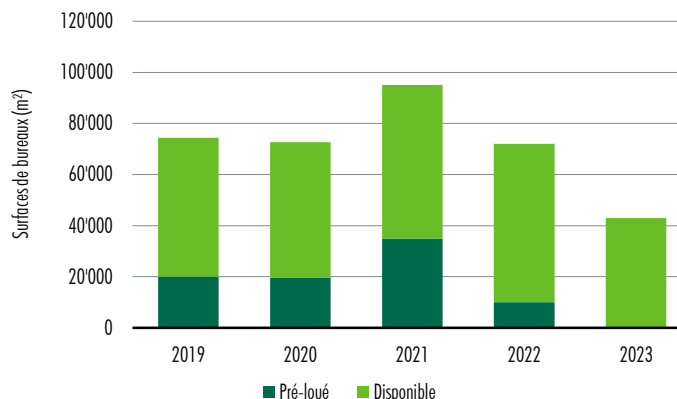
Source: CBRE Research, 2019

DISPONIBILITÉS & LOYERS

L'offre de bureaux à Genève et sa région a totalisé 277'000 m² au T4 2018, soit un taux d'offre de 5,2% (Genève ville) et 9,7% (région de Genève). A mesure que les locataires se relocalisent davantage dans des zones centrales, la vacance de bureaux s'est orientée à la baisse dans Genève ville au cours des derniers trimestres. Le CBD reste le secteur le plus recherché, où les grandes surfaces vacantes (>1'000 m²) sont quasi inexistantes. Par conséquent, les transactions ont largement porté sur le segment des petites et moyennes surfaces. Compte tenu du manque d'offre persistant au centre-ville, où seuls quelques nouveaux projets sont planifiés, les loyers devraient ici encore se redresser.

Toutefois la plus grande transaction de l'année 2018 s'est réalisée dans le secteur de l'aéroport sur l'immeuble Bird pour 6'100 m². Par ailleurs, les opérateurs de bureaux partagés (coworking) ont continué de se développer dans cette zone.

Figure 2: Prévisions de nouvelles surfaces dans le canton de Genève



Source: CBRE Research, 2019

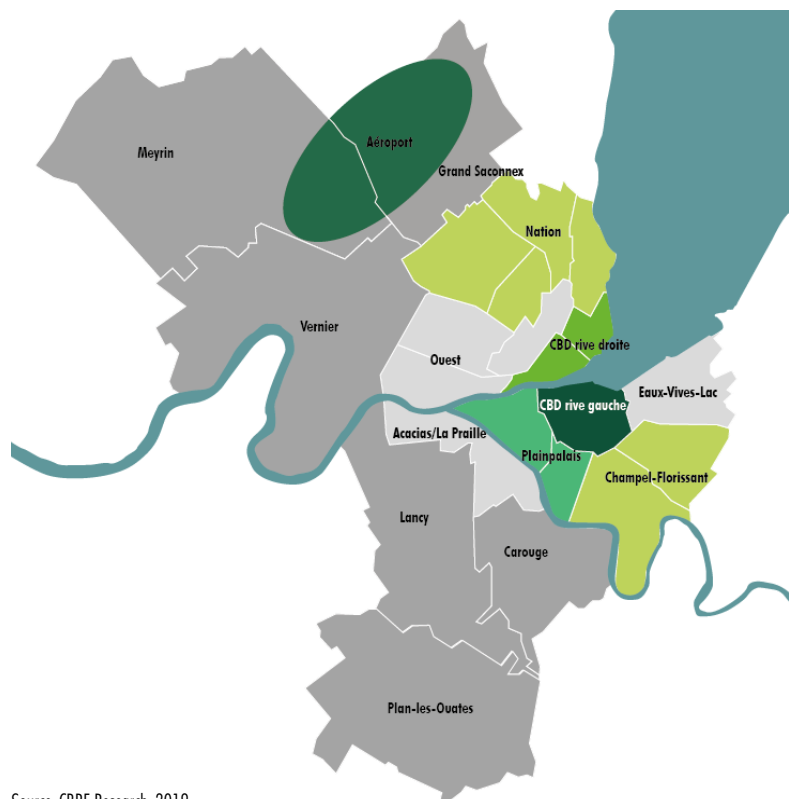
DÉVELOPPEMENTS

Les projets à venir dans les cinq prochaines années à Genève et sa région comptent pour plus de 350'000 m² d'espaces de bureaux, dont la plupart est située à l'extérieur de la ville de Genève. Cependant une grande partie de ces projets concernent les zones industrielles périphériques (FTI), et dont l'usage pour des activités industrielles et artisanales doit rester prioritaire.

Tandis que le taux de prélocation reste bas entre 20% et 30%, l'échéancier des livraisons pourrait être différé. La demande plus faible qu'au centre-ville et le rythme élevé des mises en construction en périphérie devraient orienter la vacance à la hausse.

Néanmoins, le bon taux de prélocation des projets CFF (Pont Rouge I & II et O'Vives) à des niveaux de loyer relativement élevés, témoigne de la volonté des locataires de s'établir proche des infrastructures de transport public (en amont de l'ouverture de la ligne transfrontalière CEVA d'ici la fin de l'année 2019).

Figure 3: Genève secteurs de marché



Source: CBRE Research, 2019

Méthodologie

La date de référence pour le recensement des données est le 3 décembre 2018. Les surfaces locatives sont recensées à partir de 50 m² (années précédentes: ≥ 150 m²). Sont uniquement relevées les surfaces disponibles dans les trois mois à partir de la date de référence.

Figure 4: Chiffres clés de marché

Submarkets	Disponibilités (en m ²)	Taux de disponibilité (en %)	Echelle des loyers demandés* (CHF/sq m p.a.)	Loyers demandés médians (CHF/sq m p.a.)
CBD Rive gauche	↓ 43'000	6,1	550-850	615
CBD Rive droite	↑ 19'000	6,1	370-660	470
Nations	↔ 27'000	4,3	350-500	410
Eaux-Vives-Lac	↔ 12'000	8,2	400-650	490
Champel-Florissant	↑ 12'000	6,3	400-540	480
Plainpalais	↓ 5'000	1,6	330-590	375
Ouest	↑ 16'000	7,4	320-400	360
Acacias	↓ 8'000	4,0	310-520	380
Genève Ville	↔ 142'000	5,2		475
Aéroport (Grand-Saconnex & Meyrin)	↑ 46'000	9,7	300-510	400
Lancy	↓ 12'000	5,7	280-410	390
Carouge	↔ 15'000	5,2	270-450	385
Plan-les-Ouates	↑ 26'000	21,7	290-360	325
Vernier	↑ 36'000	12,4	280-460	350
Région de Genève	↔ 135'000	9,7		380
Total Genève	↔ 277'000	6,7		440

*L'échelle des loyers demandés exclut les 10% des loyers demandés plus bas et plus hauts et peut être adaptée conformément à la qualité des données.

Source: CBRE Research, 2019

POUR TOUT COMPLÉMENT D'INFORMATION VEUILLEZ VOUS ADRESSER À NOS EXPERTS

Julien Scarpa
Research & Consulting
julien.scarpa@cbre.com

David Schoch
Head of Research & Consulting
david.schoch@cbre.com

Zurich
Bärengasse 29
CH-8001 Zurich
www.cbre.ch

Genève
33, Rue des Bains
CH-1211 Genève

Lausanne
16-18, Avenue Louis-Ruchonnet
CH-1003 Lausanne

Bâle
Picassoplatz 8
CH-4052 Basel

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at www.cbre.com/researchgateway.

CBRE Disclaimer 2019
CBRE Limited confirms that information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt their accuracy, we have not verified them and make no guarantee, warranty or representation about them. It is your responsibility to confirm independently their accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.