Carte météo de l'immobilier Wincasa 2017 – Office

Janvier 2017

Evaluation du marché des 16 directrices et directeurs d'agence de Wincasa

Tendance nationale

Sur le marché national de l'immobilier de bureaux, aucun apaisement n'est encore en vue en 2017. Les thèmes et tendances des années passées s'accentuent. Le besoin de bureaux stagne dans l'ensemble, dans un contexte de réduction de l'espace dédié aux postes de travail. Les surfaces flexibles de bureaux, inférieures à 300 m², à proximité de la gare à pied se louent plutôt à des start-up ou des PME. Afin que les négociations du bail aboutissent, il faut faire preuve de persévérance. La liste des souhaits des locataires ne cesse de s'allonger.
En agglomération, les projets de changement d'affectation de bureaux en logements, si les biens immobiliers, leur emplacement et les conditions d'aménagement du territoire sont appropriés, sont de plus en plus souvent un sujet de discussion. Pour stimuler la demande de surfaces de bureaux à partir d'une surface de 1'000 m², la Suisse doit à l'avenir rester une place économique attrayante et compétitive pour les sociétés internationales.

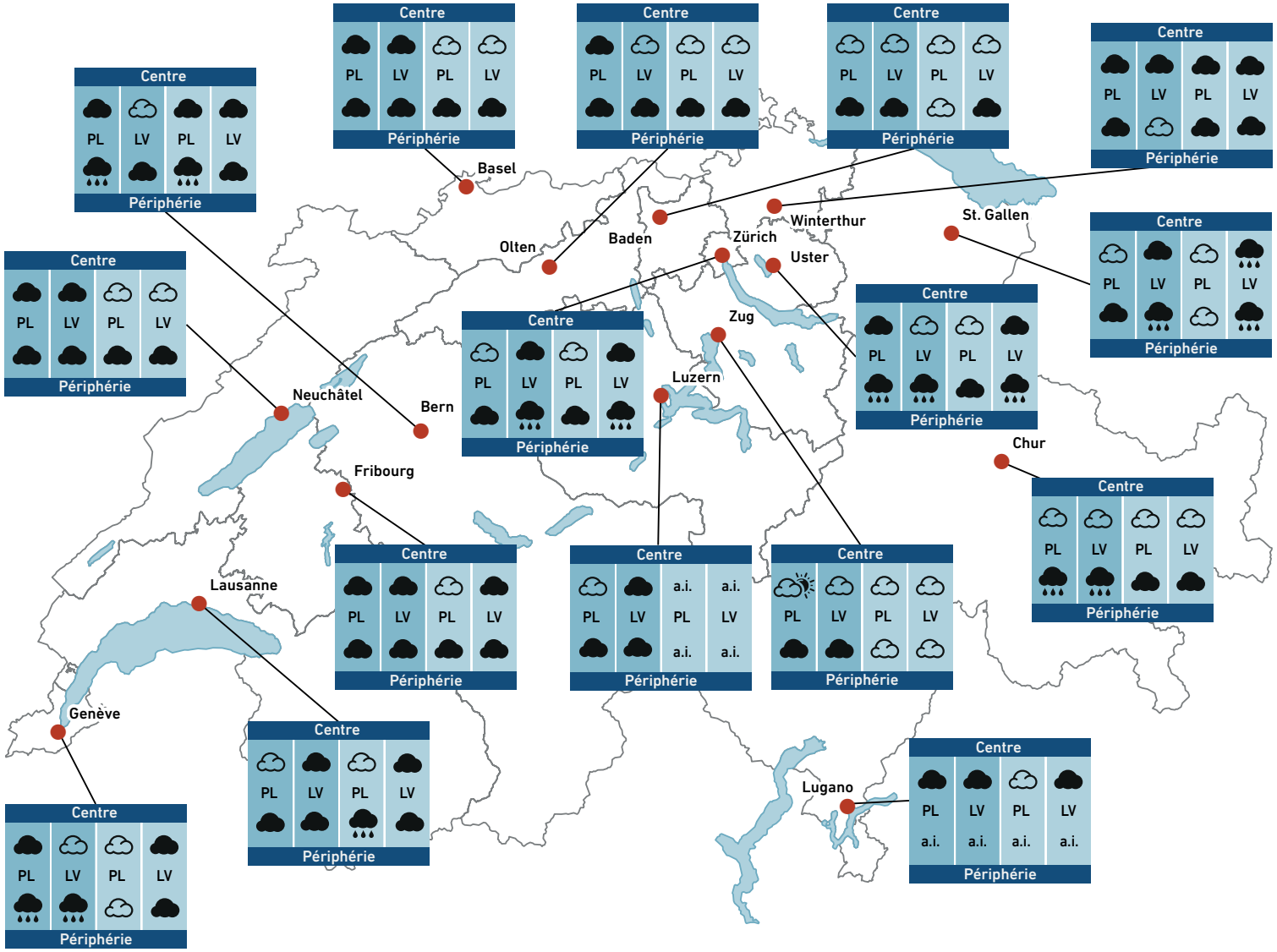
Prévision pour 2017

négatif ---------- stable ---------- positif

PL: évolution des prix des loyers LV: évolution des locaux vacants	**Portefeuille**
PL: évolution des prix des loyer LV: évolution des locaux vacants	**Nouvelle construction**

a.i.:aucune indication (peu de surfaces dans le portefeuille)

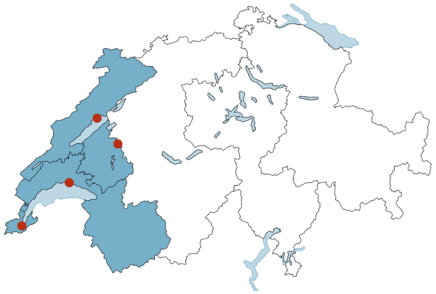
● Site de l'agence



wincasa

Source: Wincasa, OFS

Région ouest

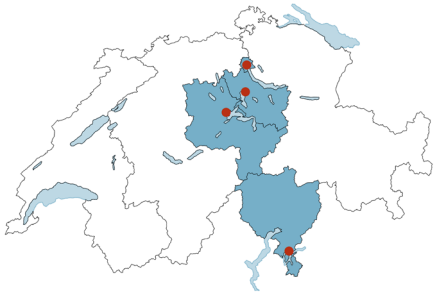


En 2017, Genève demeure à la première place sur le marché de l'immobilier de bureaux de la région ouest de Wincasa. Des unités de bureaux flexibles, inférieures à 150 m², manquent dans le centre-ville. Il y a toutefois nettement trop de surfaces de plus de 300 m² disponibles. En agglomération, le marché souffre particulièrement d'une suroffre de bâtiments neufs de bureaux. En outre, l'offre est continuellement étoffée d'autres projets.
A Lausanne, les petites surfaces se louent encore de manière satisfaisante selon la tendance sur tout le territoire helvétique. Concernant les surfaces plus grandes, la durée de vacance peut atteindre un an, malgré des mesures supplémentaires. En agglomération, la mise en location des surfaces existantes devient aussi exigeante, elles y sont concurrencées par celles attrayantes des nouvelles constructions (p. ex. Tolochenaz et Eysins). A Neuchâtel et Fribourg, le climat est tendu. La mise en location de surfaces de bureaux est un défi dans ces centres régionaux de taille moyenne. Les nouvelles constructions et les surfaces plus petites trouvent plutôt preneur par rapport aux surfaces plus anciennes et plus grandes. Les dépenses d'aménagement peuvent à peine être supportées par les locataires. Une concession de la part du bailleur, ou du propriétaire, est souvent nécessaire.

Région centre

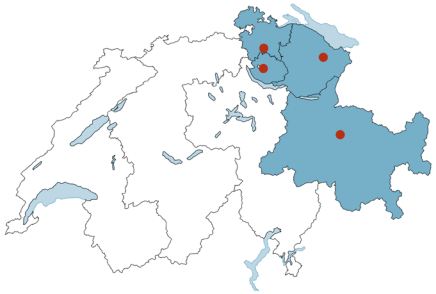
La numérisation et la rationalisation des processus de travail ou des formes plus flexibles de travail, p. ex. Home Office, réduisent également dans la région centre le besoin de surface. De plus, l'infrastructure informatique n'a presque plus besoin d'espace sur place. Le marché de l'immobilier de bureaux en perte de vitesse s'est déjà adapté au cours des dernières années à ces circonstances difficiles, il n'existe aucune solution universelle possible. Mais, les „Co-Working Spaces" à des emplacements centraux sont de plus en plus sollicités. La „situation météo la plus agréable" règne dans la région de Baden : ici, une offre peu abondante de locaux de bureaux attrayants au centre répond à une forte demande.
Si à Bâle ou Berne, un besoin plus important de surface des sociétés de l'industrie pharmaceutique, informatique ou administration existe, on préfère construire plutôt que louer. Ces nouvelles constructions compliquent la mise en location des surfaces existantes – les surfaces plus anciennes de bureaux à des endroits défavorables sont toujours plus difficiles à louer.
Dans la région de l'agence d'Olten, les bureaux à proximité à pied de l'axe principal de la gare sont encore attractifs. En agglomération, les changements d'affectation sont de plus en plus un thème. L'agence d'Olten examinera par exemple, pour un immeuble du portefeuille de Wincasa, le changement d'affectation de bureaux en cadre de vie des seniors.

Région centre/sud



Alors qu'à Zurich et Lugano, les perspectives pour 2017 sont plutôt maussades, la situation sur le marché de l'immobilier de bureaux à Lucerne est légèrement plus détendue et à Zoug quelque peu plus.
A Zurich, la suroffre génère une dynamique accrue sur le marché et s'exprime dans des durées plus courtes de contrats. Dans tous les quartiers, même aux meilleurs emplacements, il faut faire preuve de persévérance lors des négociations et de plus „d'incentives" (p. ex. période sans versement de loyer) pour aboutir à la conclusion d'un bail à loyer. Les locaux vacants augmentent vers la limite de la ville pour une activité de construction infatigable. Dans la ville de Lugano, une offre importante répond à une demande en baisse. Malgré tout, une concession du bailleur avec une participation à l'aménagement est plutôt rare.
En ville de Zoug, la demande sans limites de différents secteurs continue à stabiliser le marché de l'immobilier de bureaux. Contrairement à la tendance nationale, les surfaces de bureaux entre 500 et 1'000 m² sont recherchées. Ces dernières années, on a pu constater une nette hausse quant aux nouvelles surfaces de bureaux et d'autres vont prochainement s'y ajouter (p. ex. site Siemens, Zoug et Alfred Müller AG, Baar). A Lucerne, la plupart des surfaces sont actuellement louées. En cas de changement de locataire, une relocation devient plus exigeante. Dans l'agglomération de Zoug, Lucerne et Lugano, la mise en location se complique considérablement.

Région est



La région est comprend deux centres régionaux, Coire et St-Gall, et deux sites dans l'espace économique de Zurich, Uster et Winterthour. Dans la ville de Coire en tant que place de travail importante, il y a une demande stable pour les petites surfaces de 80 à 150 m² disposant d'un aménagement de base. St-Gall ne peut, malgré sa position équivalente, pas rivaliser en tant que centre régional. Les ressources quant à la mise en location ont sérieusement augmenté : lors de l'inspection de l'immeuble, il est également proposé une visite dans les environs aux personnes intéressées, notamment jusqu'au prochain arrêt de bus ou autre TP et jusqu'aux restaurants dans les alentours. En outre, une mise en location professionnelle et une commercialisation avec un important catalogue de mesures (p. ex. journée portes ouvertes, prise en charge des frais de déménagement) entrent en jeu. Dans l'agglomération des deux régions, la situation se ternit inéluctablement. Malgré une bonne desserte, Landquart n'est généralement plus une option pour les entreprises. Des projets de changement d'affectation ne sont néanmoins actuellement guère évoqués.
A Winterhour et Uster, il est difficile de trouver un locataire approprié pour des surfaces à partir de 1'000 m². Nonobstant la proximité de Zurich, presque plus aucune grande entreprise n'est attirée. La région de l'aéroport de Zurich et de Dübendorf montre à cet effet encore du potentiel.

wincasa

Avertissement légal
La présente publication a un but purement informatif. Les données qui y sont publiées proviennent de différentes sources, lesquelles sont signalées en tant que telles. Wincasa ne garantit en aucune manière l'exactitude du contenu, l'exhaustivité et l'actualité des données/prévisions mentionnées dans cette publication. Wincasa ne garantit également en aucune manière la réalisation des prévisions mentionnées. Wincasa se réserve expressément le droit de modifier ou de compléter à tout moment le contenu de cette publication. Toute responsabilité pour informations/prévisions erronées ou incomplètes est par conséquent expressément exclue. Le contenu de cette publication de Wincasa est protégé concernant le droit d'auteur.