

Des locataires plus exigeants

Octobre 2012

Sommaire

Contexte économique	2
Demande placée	3
Loyer prime	3
Offre immédiate	4
Taux de vacance	4
Production neuve	5
Projets en développement	5
Definitions	6

Auteur

Pierre Stämpfli

Advisory and Research
+ 41 (0)22 839 73 78
Pierre.stämpfli@dtz.com

Contacts

Magali Marton

Head of CEMEA Research
+33 (1) 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

Nigel Almond

Global Head of Strategy Research
+44 (0)20 3296 23 28
nigel.almond@dtz.com

Hans Vrensen

Global Head of Research
+44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- Face aux incertitudes au sein de la zone euro, le 3^{ème} trimestre 2012 restera difficile pour l'économie Suisse avec une crise de la dette qui pèse sur toute perspective de croissance économique.

- Pour le 4^{ème} trimestre 2012, les risques demeurent présents et le climat des affaires reste fragile. Malgré certaines poches de croissance, les indicateurs clés du marché sont susceptibles de stagner avant que les conditions ne s'améliorent à l'horizon 2013. Cela suppose une solution claire à la crise de la zone euro

- Le marché des bureaux genevois ne verra pas d'amélioration à court terme. Nous nous attendons de plus en plus à des stratégies de réduction de coûts ainsi qu'à des optimisations des surfaces par le biais de consolidations, de sous-locations ou transferts de bail.

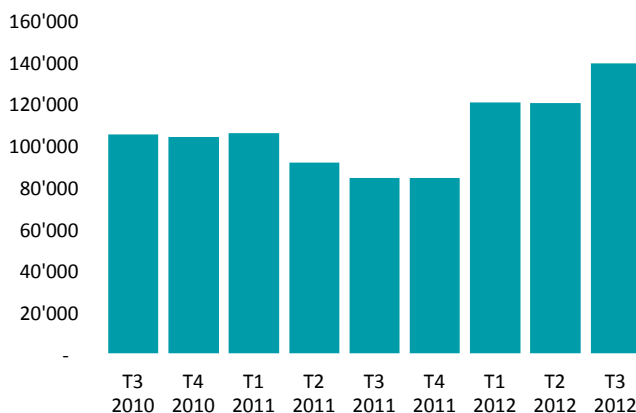
- Les demandes pour des surfaces administratives « prime » sont moins importantes que les trimestres précédents, et proviennent principalement de sociétés commerciales en quête du meilleur emplacement.

- Les surfaces vacantes augmentent aussi bien en périphérie que dans le centre-ville, où des bureaux « prime » sont maintenant disponibles, ce qui était encore rare l'année dernière.

- Beaucoup de projets seront livrés au 4^{ème} trimestre 2012, tels que l'avenue du Bouchet (7'000 m²), le centre St-Georges (8'500 m²), et d'autres réalisations d'envergure au Grand-Saconnex.

Graphique 1

Genève – offre immédiate, m²



Source: DTZ Research

Contexte économique

Face aux incertitudes au sein de la zone euro, le 3^{ème} trimestre 2012 restera difficile pour l'économie Suisse avec une crise de la dette qui pèse sur toutes perspectives de croissance économique.

Selon le SECO, la zone euro reste confrontée à un long processus de désendettement des secteurs privés et publics, ce qui freine la croissance à court et à moyen terme. Jusqu'en 2017, on anticipe une croissance du PIB dans la zone euro en dessous de 1,5% par an en moyenne.

Prenant en compte l'affaiblissement des perspectives mondiales, les prévisions d'Oxford Economics pour le PIB Suisse sont passées de 1.4% à 0,9% pour le T3 2012. Une légère reprise est néanmoins prévue à 1.4% pour juin 2013, sous réserve d'une reprise de l'économie mondiale.

Selon Oxford Economics, la consommation est soutenue par des taux d'intérêt faibles, une inflation faible ainsi qu'une immigration régulière. Les dépenses publiques, sources de croissance, sont en hausse et permettent ainsi de créer de nouveaux emplois.

Bien que la demande privée ait perdu un peu de sa vigueur au 3^{ème} trimestre, elle reste le principal moteur de la croissance. Grâce à sa force, à la stabilité de l'industrie d'exportation et au taux de change CHF/EUR contrôlé, le gouvernement ne prévoit pas d'importante récession en Suisse.

Selon Oxford Economics, avec la vigueur du franc suisse qui reste une monnaie refuge et les perspectives peu favorables pour l'Allemagne (partenaire commercial principal de la Suisse), les exportations et la production industrielle resteront faibles, au moins pour le reste de l'année 2012. Alors que les exportations de l'industrie mécanique et électrique sont durement touchées, les ventes de montres et de produits pharmaceutiques ont relativement bien résisté, étant moins sensibles à la force du franc suisse et à la faiblesse de l'économie mondiale.

Pour le 4^{ème} trimestre 2012, les risques demeurent présents et le climat des affaires reste fragile. Malgré certaines poches de croissance, les indicateurs clés du marché sont susceptibles de stagner avant que les conditions ne s'améliorent à l'horizon 2013. Cela suppose une solution claire à la crise la zone euro.

Graphique 1

Indicateurs clés et perspectives économiques (Suisse) (Variation de pourcentages annuels)

	T3 2012	T3 2013	T3 2014	T3 2015
PIB	0.9	1.4	1.7	1.7
Taux de chômage	3	3.2	3.2	3.2
Indice des prix à la consommation	-0.7	0.0	1.4	1.5
Production industrielle	0.6	2.4	4.0	3.1

Source: Oxford Economics

Demande placée

Comme prévu dans nos précédents rapports de recherche, la demande placée poursuit sa correction à la baisse avec seulement 10'921 m² enregistrés au 3^{ème} trimestre 2012 contre 20'111 m² au dernier trimestre. La demande placée annuelle, qui s'élevait à 76'839 m² en 2011, a diminué d'environ 60%, atteignant 31'032 m² en 2012.

Avec davantage de surfaces administratives qui se libèrent, offrant ainsi plus de possibilités pour les entreprises, les locataires se montrent plus hésitants et attendent avant d'occuper les surfaces vacantes. Les immeubles de bureaux situés à proximité des transports en commun et qui bénéficient de ce fait d'une bonne accessibilité par la route, ont tendance à être occupés trois à six mois après la phase de commercialisation initiale, tandis que les immeubles de qualité inférieure, situés à des emplacements moins stratégiques ont tendance à être occupés six à neuf mois après leur entrée sur le marché.

Le marché des bureaux genevois ne verra pas d'amélioration à court terme. Nous anticipons des stratégies d'économies et d'optimisations de surfaces par des consolidations de « l'existant », des sous-locations ou des transferts de baux.

Loyer prime

Malgré une incertitude économique constante et une importante diminution de la demande placée, les loyers « prime » à Genève restent stables, à environ de CHF 975 / m² / an pour le 3^{ème} trimestre 2012.

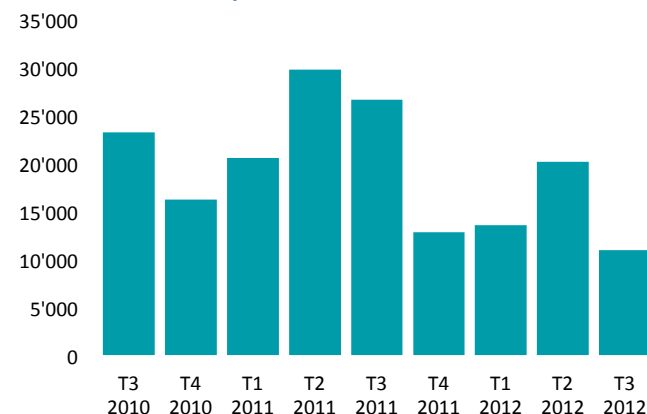
Cependant, d'importants occupants tels qu'institutions financières ou gestionnaires de patrimoine reconsidèrent leurs besoins et délocalisent leurs bureaux du centre vers la périphérie où les objets répondent mieux aux besoins des entreprises, notamment par leur efficacité énergétique.

En effet, les surfaces administratives existant dans le centre-ville répondent rarement aux exigences actuelles des entreprises, notamment plateaux ouverts et modernes. Le potentiel de réduction des coûts est également pris en considération.

Par conséquent, les demandes pour des surfaces administratives « primes » sont moins importantes que les trimestres précédents, et elles sont principalement issues de sociétés qui cherchent le meilleur emplacement.

Graphique 2

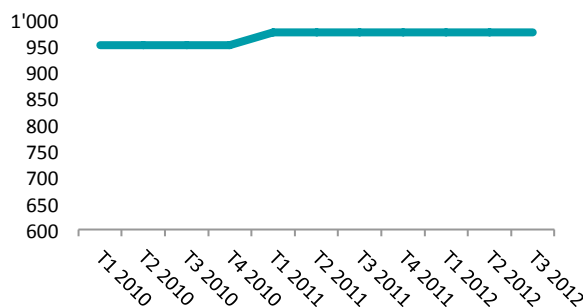
Genève – Demande placée, m²



Source: DTZ Research

Graphique 3

Genève – Loyers prime, CHF/m²/an



Source: DTZ Research

Offre immédiate

Face aux incertitudes de la situation économique prévalant dans la zone euro durant le T3 2012, l'offre immédiate a augmenté de 13% ce trimestre, offrant 138'923 mètres carrés contre 119'826 au dernier trimestre.

La légère baisse de la demande coïncide avec un accroissement important des surfaces disponibles dû aux nombreux projets de développement en voie d'achèvement (voir Graphique 7). En conséquence, le taux de vacance va inévitablement augmenter.

Par ailleurs, nous avons également observé que les locataires restent sensibles à la conjoncture économique et se montrent plus agressifs sur les négociations de baux, par exemple sur la période de gratuité ou les contributions financières. En conséquence, nous pensons que les surfaces de type « B » sont susceptibles de voir une correction de leurs loyers à la baisse.

Taux de vacance

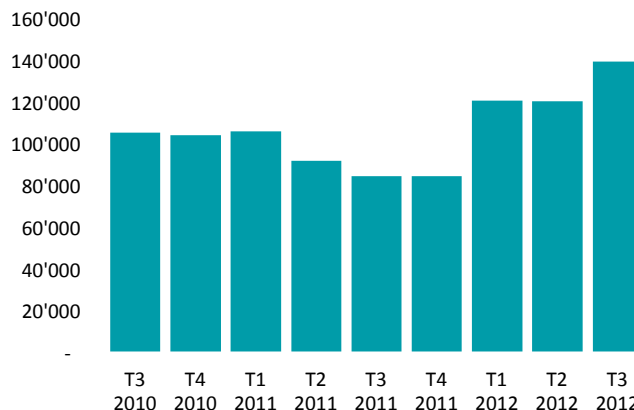
L'arrivée de nouveaux objets sur le marché a un impact sur le taux de vacance qui atteint 3,17% (son plus haut niveau depuis le 1^{er} trimestre 2010), contre 2,73% au 2^{ème} trimestre 2012.

Les surfaces vacantes augmentent aussi bien en périphérie que dans le Quartier des affaires, où des bureaux « prime » sont maintenant disponibles, chose encore rare l'année dernière. Nous constatons de plus en plus de sous-locations et de rénovations.

En outre, étant donné l'augmentation de nouvelles offres prévue dans les années à venir, nous attendons une pression sur le taux de vacance.

Graphique 4

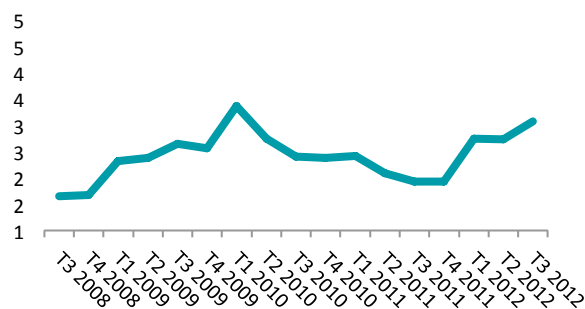
Genève - Offre immédiate, m²



Source: DTZ Research

Graphique 5

Genève - loyer "prime", CHF/ m²/an



Source: DTZ Research

Genève Bureaux T3 2012

Production neuve

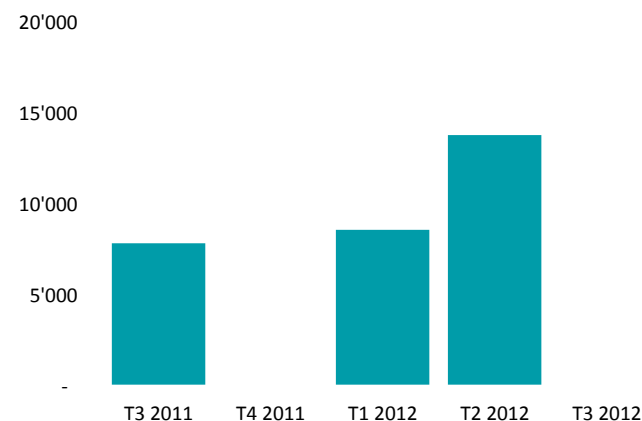
La diminution de la demande placée au T3 2012 a été compensée par le fait qu'il n'y a pas eu de production neuve. En effet, nous n'avons pas enregistré de nouvelles surfaces de bureaux livrées au cours du dernier trimestre.

Cette tendance ne se poursuivra pas à l'avenir, puisque la livraison de projets prévue dès le prochain trimestre et pour les années à venir est supérieure à 355'176 m². Au cours des deux trimestres précédents, 13'700 m² ont été livrés et 47'000 m² sont attendus d'ici la fin de 2012.

La production neuve dans les quartiers de la Praille, Champel, et les Eaux-Vives est conçue pour les besoins des sociétés financières, offrant un potentiel de relocation ou de consolidation de leurs activités « back-office ».

Graphique 6

Genève – nouvelle offre, m²



Source: DTZ Research

Projets en développement

L'augmentation des projets en développement est un moteur de marché important qui fait état de la quantité de surfaces de bureaux à développer au cours des prochains trimestres / années.

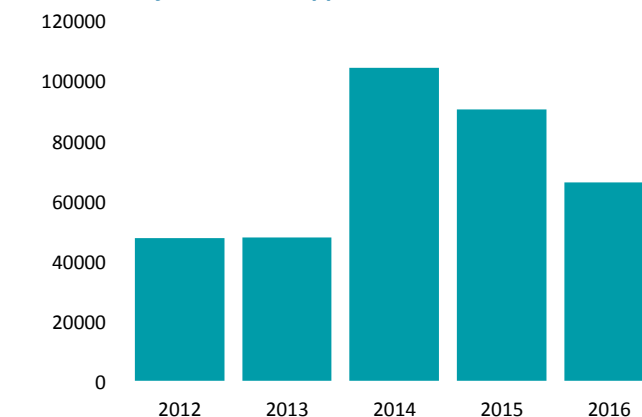
Le graphique 7 représente la projection des surfaces de bureaux en développement. La livraison de ces projets devrait atteindre son apogée en 2014 avec 104'000 m².

Beaucoup de projets seront achevés au 4^{ème} trimestre 2012, tels que l'avenue du Bouchet (7'000 m²), le centre St-Georges (8'500 m²), et d'autres projets d'envergure dans la région du Grand-Saconnex.

Dans le quartier des Nations Unies, le marché des bureaux est dominé par le développement de projets affectés aux organisations en lien avec les Nations Unies.

Graphique 7

Genève – Projets en développement, m²



Source: DTZ Research

Definitions

Demande placée

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

Offre immédiate

Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

Nouvelle production

Ensemble des surfaces de bureaux neuves livrées durant le trimestre.

Loyer prime

Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

Projets en développement:

Nouvelle production confirmée: ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

Nouvelle production probable : ensemble des opérations non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire

Nouvelle production potentielle : ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire.

Genève Bureaux T3 2012

DTZ Recherche

Contacts

Managing Partner

Pierre Stämpfli MRICS

Phone: +41 (0)22 839 73 70

Email: pierre.stampfli@dtz.com

Managing Partner

Matthew Leguen de Lacroix FRICS

Phone: +41 (0)22 839 73 71

Email: matthew.leguendelacroix@dtz.com

Managing Partner

Anna Briffod MRICS

Phone: +41 (0)22 839 73 72

Email: anna.briffod@dtz.com

Evaluation

Adriaan van Doorn

Phone: +41 (0)79 631 66 09

Email: adriaan.vandoorn@dtz.com

Evaluation et recherche

Juliana Belottini

Phone: +41 (0)22 839 73 75

Email: juliana.belottini@dtz.com

Evaluation et recherche

Sandrine Merz

Phone: +41 (0)22 839 73 84

Email: sandrine.merz@dtz.com

Corporate Services

Andrew Wood MRICS

Phone: +41 (0)22 839 73 84

Email: andrew.wood@dtz.com

Gestion de projets

Leonard de Rahm MRICS

Phone: +41 (0)22 839 73 77

Email: leonard.derahm@dtz.com

Agence

Mehdi Perrinjaquet

Phone: +41 (0)22 839 73 78

Email: mehdi.perrinjaquet@dtz.com

Agence & Courtage

Benjamin Grajzgrund

Phone: +41 (0)22 839 73 83

Email: benjamin.grajzgrnd@dtz.com

DISCLAIMER

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de DTZ ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document.

Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de DTZ. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© DTZ Octobre 2012

