

Regain d'activité et ajustement des prix

Été 2013

Sommaire

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

Auteur, contact

Pierre Stämpfli

Advisory and Research

+ 41 (0)22 839 73 70

Pierre.stampfli@dtz.com

- Les prévisions de croissance du PIB suisse se sont améliorées pour l'année en cours. En effet, Oxford Economics prévoit une croissance de 1,4% pour 2013 malgré la stagnation des exportations au T2 2013.

- Au T2 2013, la demande placée à Genève augmente et atteint 19'300 m², contre 10 900 m² au trimestre dernier. Elle atteint par ailleurs son niveau le plus élevé depuis un an.

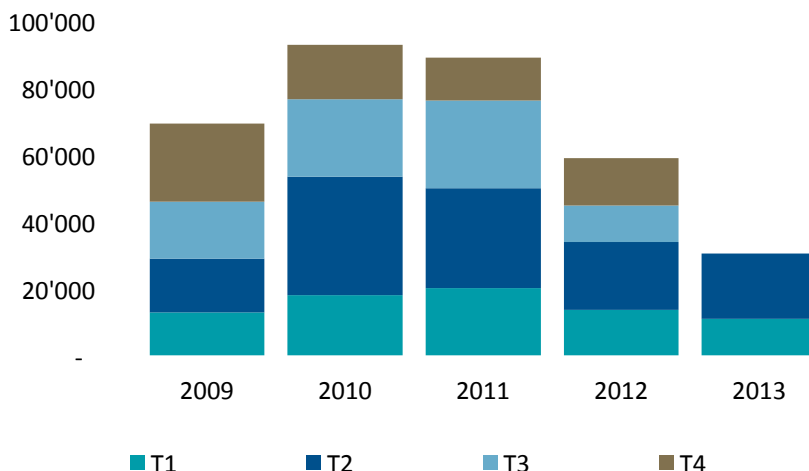
- L'offre immédiate reste plus ou moins stable au T2 2013 comparé aux six derniers mois, atteignant 170 000 m² d'espace sur le marché. Les surfaces vacantes dans le centre-ville ont tendance à augmenter.

- Le taux de vacance sur le marché des bureaux genevois a baissé au T2 2013, atteignant 3,8%, notamment en raison de l'offre stable et de la bonne performance de la demande placée ce trimestre.

- La nouvelle production au T2 2013 atteint 14 500 m². Avec les livraisons enregistrées au T1 2013 et celles encore attendues, la nouvelle offre sera conséquente pour 2013. Les projets démarrés durant le dernier pic économique n'arrivent sur le marché que maintenant.

Graphique 1

Genève – demande placée par trimestre, m²



Source: DTZ Research

Contexte économique

Les prévisions du PIB suisse pour l'année 2013 se sont améliorées petit à petit, et Oxford Economics prévoit actuellement 1,4% de croissance. Ceci est dû à l'optimisme grandissant pour le reste de l'année malgré la stagnation des exportations au T2 2013.

En Suisse, la consommation reste un moteur de la croissance, et croît à un taux de 2,5% depuis T2 2012. Cependant, l'optimisme est freiné par l'attente d'améliorations de la conjoncture mondiale et la fin de la crise de la zone Euro dont la Suisse, et spécialement ses exportations, ont souffert.

Les prévisions de croissance pour 2014 ont été revues à 1,5%, contre 1,7% au premier trimestre. Le boom dans la construction prédit pour 2014 en réponse à la nouvelle loi qui limite la construction de résidences secondaires en Suisse est anticipé dans une moindre mesure, après révision des projets de construction dans les principales zones de résidences secondaires. L'excès d'enthousiasme dans la construction résidentielle peut également être affecté par la crainte d'une bulle, et les discussions sur l'immigration peuvent potentiellement encourager les personnes à haut revenus et niveau de qualifications à retourner vers des marchés immobiliers en croissance, ailleurs en Europe.

Une force clé de la Suisse en tant qu'espace économique est son marché du travail flexible, et la libre circulation des travailleurs avec la zone Euro. La Suisse peut être considérée comme un exemple des potentiels effets positifs de l'immigration, qui a contribué aux 10,5% de croissance totale de la population durant la dernière décennie et sans laquelle l'économie ne serait pas si forte.

Le chômage reste faible et plus ou moins constant, ayant augmenté seulement de 2,9% à 3,2% au T2 2013. Cela reflète que des licenciements continuent dans certains marchés comme l'industrie bancaire où des inquiétudes s'élèvent.

La déflation des prix effective en 2012 continue, aidant le pouvoir d'achat et la consommation, qui sont des facteurs importants pour l'économie Suisse. La prévision de croissance de l'Indice des Prix à la Consommation retrouve des valeurs positives en 2014, et atteint 1,5% pour les années à venir.

Table 1

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

	2013	2014	2015	2016
PIB	1,4	1,5	1,9	1,8
Taux de chômage	3,2	3,4	3,3	3,1
Indice des prix à la consommation	-0,3	0,7	1,5	1,6
Production industrielle	0,9	1,7	2,6	3,5

Source: Oxford Economics

Genève Bureaux T2 2013

Demande placée

Après une baisse en début d'année, la demande placée du deuxième trimestre a été revue à la hausse. Elle atteint 19'300 m², soit presque le double des 10 900 m² du premier trimestre. Comparé au deuxième trimestre 2012, la demande placée actuelle est 4,2% plus basse, ce qui montre une activité plus forte après trois trimestres plus faibles.

Au T2 2013, les surfaces supérieures à 1 000 m² enregistrent un regain d'activité et représentent environ la moitié de la demande placée. Cela renverse la tendance du premier trimestre où les surfaces de 300 m² à 600 m² étaient majoritaires. Toutefois, la quantité de surfaces de 300 m² à 600 m² placées au T2 2013 reste au même niveau qu'au T1 2013 et n'enregistre donc pas de baisse d'activité.

Cette situation résulte probablement de l'ajustement des loyers observé ce trimestre. Il est donc possible que le regain de la demande ne soit que de courte durée.

Environ 8'000 m² de demande placée proviennent de nouveaux projets, en contrat de pré-location signés l'an dernier, comme les 2 400 m² loués à l'avenue du Bouchet 2, ou encore les 3 325 m² à Forum Fayard, à Versoix.

Loyer prime

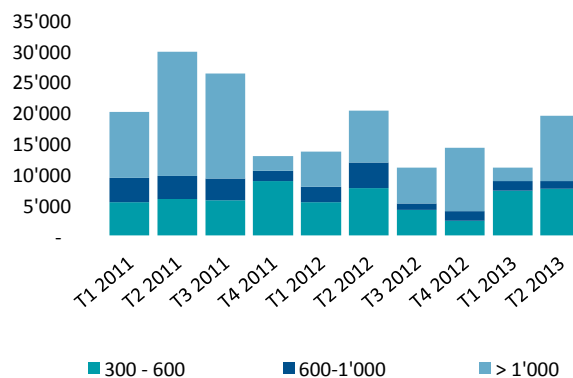
Au deuxième trimestre 2013 et après deux années de stabilité, les loyers primes à Genève ont enregistré une baisse, passant de 975 CHF à 940 CHF par m² par année. Cette correction de 3,5% était attendue, en raison de la baisse de la demande placée et l'accroissement de l'offre immédiate enregistrée les trimestres précédents.

Cette baisse des loyers prime reflète également les ajustements opérés sur le marché en général. En effet, un ajustement à la baisse d'environ 50 CHF par m² par année a été enregistré pour plusieurs surfaces de qualité standard présentes sur le marché depuis plusieurs trimestres.

Cela nous indique également que les locataires profitent de cet ajustement de marché attendu. Cependant, la demande placée étant plus importante en T2 2013, nous pensons que les loyers vont rester à leur niveau actuel le prochain trimestre.

Graphique 2

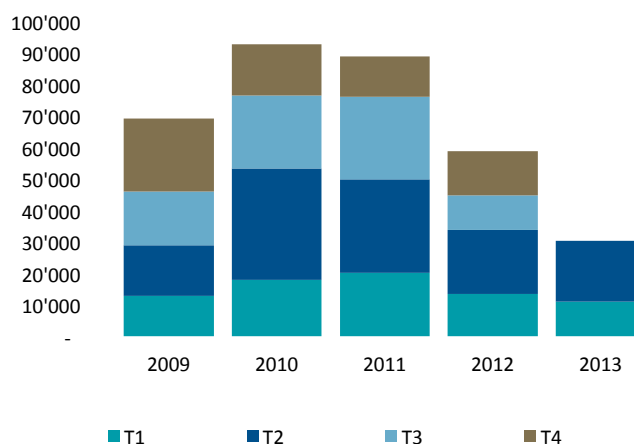
Genève – Demande placée, m²



Source: DTZ Research

Graphique 3

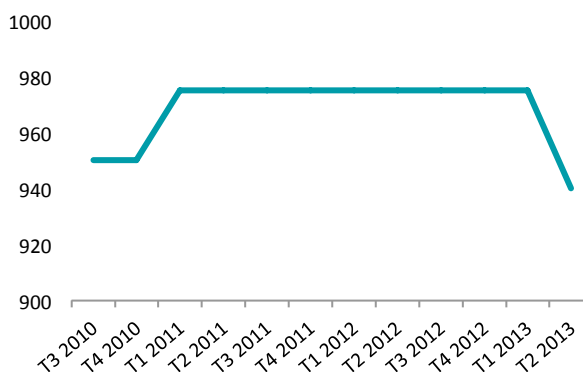
Genève – Demande placée par trimestre, m²



Source: DTZ Research

Graphique 4

Genève – Loyers prime, CHF/m²/an



Source: DTZ Research

Offre immédiate

L'offre immédiate au T2 2013 a enregistré une légère baisse comparée au T1 2013, passant de 176'200 m² à 170'600 m². L'offre immédiate reste donc au niveau élevé atteint à la fin de l'année 2012, malgré une faible tendance négative.

En mettant ce résultat en perspective avec les livraisons de projets prévues et la forte demande placée de ce trimestre, nous nous attendons à ce que le niveau de l'offre immédiate reste stable pour le reste de l'année.

Les surfaces disponibles supérieures à 1'000 m² restent très présentes sur le marché comparé aux surfaces entre 300 m² et 600 m², dont les disponibilités ont diminué ce trimestre. Cela confirme que les locataires sont à la recherche de petites surfaces.

En raison du large choix de surfaces sur le marché, les locataires sont de plus en plus incisifs dans la négociation des baux. En effet, ils cherchent à réduire les loyers, augmenter les périodes de gratuité, rendre la durée du bail flexible et exigent une participation aux aménagements.

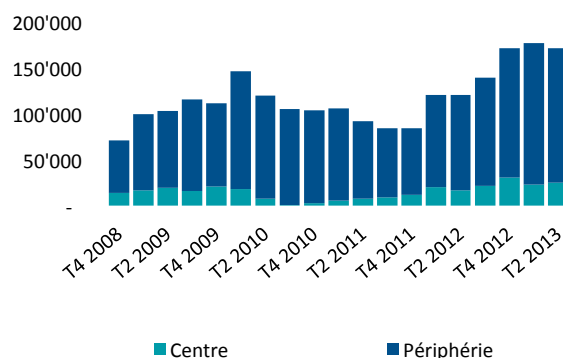
Dans le centre, une petite hausse de l'offre immédiate (7,4%) est perçue, conséquence directe de l'installation des locataires en périphérie, où les loyers sont inférieurs. De plus, le Canton de Genève mène actuellement une amélioration de la desserte en transports publics de ces zones périphériques, les rendant ainsi plus attractives pour les entreprises.

La part de nouvelle offre dans l'offre immédiate totale a subi une correction à la baisse depuis le trimestre passé. Elle atteint maintenant 8,4% de l'offre totale contre 25,6% le trimestre dernier.

En conclusion, le marché des bureaux genevois a enregistré quelques ajustements, plusieurs entreprises cherchant à s'installer en dehors du centre, y laissant ainsi des surfaces vacantes. Avec l'augmentation de l'offre sur le marché depuis T4 2012, nous pensons que cela a mené à la correction des loyers observée ce trimestre.

Graphique 5

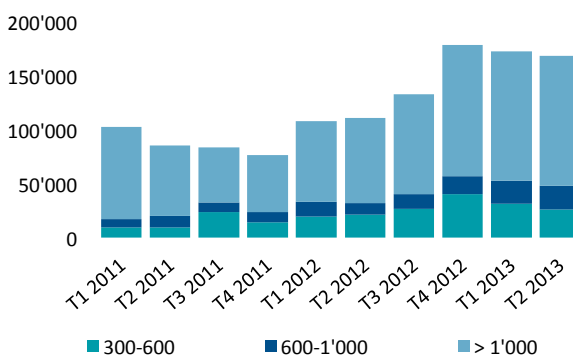
Genève – Offre immédiate (par secteur), m²



Source: DTZ Research

Graphique 6

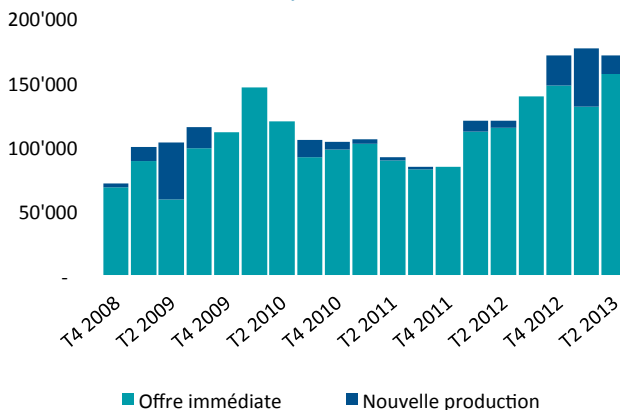
Genève – Offre immédiate (par taille), m²



Source: DTZ Research

Graphique 7

Genève – Offre immédiate, m²



Source: DTZ Research

Genève Bureaux T2 2013

Taux de vacance

Le taux de vacance sur le marché des bureaux genevois montre la première inversion de tendance depuis presque deux ans. Ce taux de vacance ajusté reflète une production peu importante, alors que la demande placée a réalisé une belle performance ce trimestre.

Pour les trimestres à venir, le taux de vacance dépendra de la demande, car nous anticipons la nouvelle offre de manière stable. Si la demande reste forte, alors le taux de vacance restera stable, comme la nouvelle offre serait compensée par la demande.

Production neuve

En comparant à T1 2013, le deuxième trimestre de l'année montre une baisse, atteignant environ un tiers de sa valeur du trimestre dernier, à 14'500 m².

Pour le reste de l'année, avec la livraison des projets en développement, nous pensons que la nouvelle offre augmentera légèrement, atteignant environ 23'000 m² par trimestre.

Projets en développement

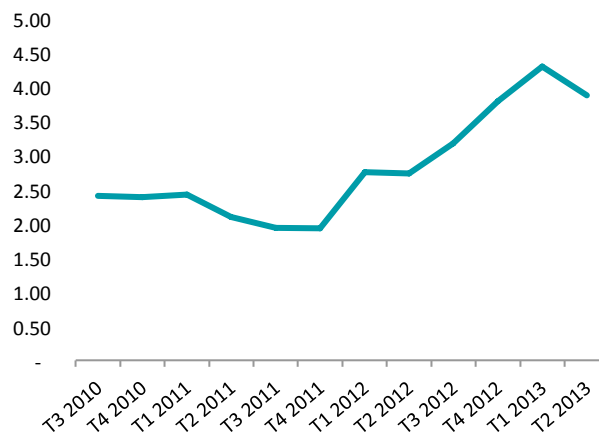
Les projets en développement sur le marché des bureaux de Genève en 2013 se chiffrent à 46'600 m², et rendent compte des projets en construction, en attente d'être livrés ces six prochains mois.

Cependant, pour T2 2013 nous avons réajusté le graphique par rapport à T1 2013, car plusieurs projets planifiés ont subi des retards ou livré plus de détails quant à leur phasage, ce qui étend la livraison sur les prochaines années. Par conséquent, l'année 2014 a subi plusieurs modifications.

Avec 60'000 m² de nouvelles surfaces déjà sur le marché cette année, nous pensons que l'année 2013 amènera un total d'environ 106'000 m² de nouvelles surfaces. Cela représente presque le triple de l'année 2012. Nous pouvons avancer que l'activité de construction en plein boom cette année pourrait se réduire l'an prochain.

Graphique 8

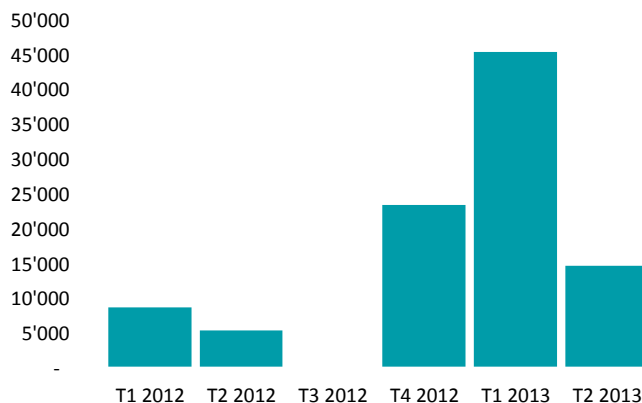
Genève - Taux de vacance, %



Source: DTZ Research

Graphique 9

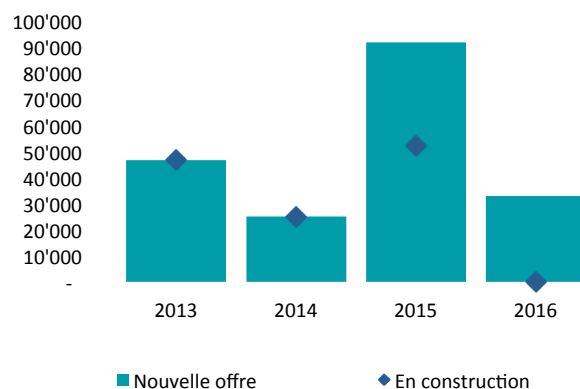
Genève - Nouvelle production de bureaux, m²



Source: DTZ Research

Graphique 10

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.

DTZ Contacts Genève

Managing Partner

Pierre Stämpfli MRICS

Tél: +41 (0)22 839 73 70

Email: pierre.stampfli@dtz.com

Managing Partner

Matthew Leguen de Lacroix FRICS

Tél: +41 (0)22 839 73 71

Email: matthew.leguendelacroix@dtz.com

Evaluation et Recherche

Yasmine Ghulam

Tél: +41 (0)22 839 73 85

Email: yasmine.ghulam@dtz.com

Agence et Courtage

Andrew Wood MRICS

Tél: +41 (0)22 839 73 84

Email: andrew.wood@dtz.com

Managing Partner

Anna Briffod MRICS

Tél: +41 (0)22 839 73 72

Email: anna.briffod@dtz.com

Evaluation et Recherche

Juliana Belottini

Tél: +41 (0)22 839 73 75

Email: juliana.belottini@dtz.com

Gestion de Projet

Leonard de Rham MRICS

Tél: +41 (0)22 839 73 77

Email: leonard.derham@dtz.com

Agence et Courtage

Henri-François Petit

Tél: +41 (0)22 839 73 84

Email: henri-françois.petit@dtz.com

DTZ Contacts Recherche

Global Head of Research

Hans Vrensen

Phone: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Global Head of Forecasting

Fergus Hicks

Phone: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Head of CEMEA Research

Magali Marton

Phone: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Head of North Asia Research

Andrew Ness

Phone: +852 2507 0779

Email: andrew.ness@dtz.com

Head of Strategy Research

Nigel Almond

Phone: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

Head of Americas Research

John Wickes

Phone: +1 312 424 8087

Email: john.wickes@dtz.com

Head of South East Asia and Australia New Zealand Research

Dominic Brown

Phone: +61 (0)2 8243 9999

Email: dominic.brown@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 août 2013

