

PROPERTY TIMES

Regain d'activité

Genève Bureaux T4 2014

26 Janvier 2015

Sommaire

Demande placée & Loyer prime	2
Offre immédiate	3
Taux de vacance	4
Projets de développement	4
Définitions	5

Authors

Pierre Stämpfli

Advisory and Research
+ 41 22 839 73 70
pierre.stampfli@dtz.com

Juliana Belottini

Advisory and Research
Phone: +41 22 839 73 75
juliana.belottini@dtz.com

Contacts

Magali Marton

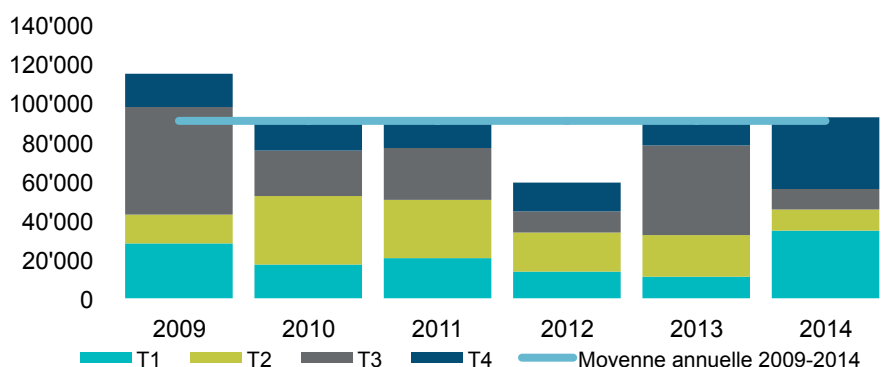
Head of EMEA Research
+ 33 1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

Hans Vrensen

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

- Le T4 2014 (quatrième trimestre 2014) enregistre une demande placée (voir définitions en p. 5) de 36'483 m², atteignant le niveau le plus haut depuis Q3 2013.
- Au T4 2014, le loyer « prime » est stable à CHF 880, environ 10% de moins que l'an dernier à la même époque, où les loyers prime étaient fixés à CHF 900 par m² pour deux années (Figure 4).
- L'offre immédiate en dehors du quartier des affaires est restée stable (environ 2.15%) par rapport au trimestre précédent, avec 214'122 m² enregistrés au T4, en comparaison aux 209'509 m² d'espaces de bureaux disponibles au T3 (Figure 5).
- Au T4 2014, le taux de vacance sur le marché genevois a subi une légère hausse, atteignant 5.39% en comparaison à 5.13% au T3 2014 (Figure 8). Sur une année d'évolution, il a évolué entre 5.25% au T4 2013 et 5.39% au T4 2014.
- Au total, le marché des bureaux à Genève devrait voir la réalisation de 240'000 m² de bureaux d'ici 2018, si tous les projets respectent les délais prévus (Figure 9).
- D'après Oxford Economics, la révision des comptes nationaux suisses selon la nouvelle méthodologie ESA 2010, à la place d'ESA 95, a engendré une réévaluation des récentes dynamiques de croissance. Tandis que les anciennes données dévoilaient une performance de croissance du PIB plutôt modeste durant la première partie de 2014, les données rectifiées ont montré un écart deux fois plus important. Nous nous attendons désormais à un PIB 2014 de 1.9% au lieu de 1.3% initialement prévu. En réalité, les nouvelles normes comptables ont entraîné une variation convaincante du niveau du PIB nominal (entre +5-6%) et une dynamique de croissance plus rapide ces derniers temps.

Figure 1

Genève – Demande placée par trimestre, en m²

Source: DTZ Research

Genève Bureaux T4 2014

Demande placée

Le T4 2014 enregistre une demande placée (voir définitions en p. 5) de 36'483 m², atteignant le niveau le plus haut depuis le T3 2013. Cependant, ce nombre doit être interprété avec prudence, car des baux de pré-location pour plus de 12'300 m² ont été signés dans le projet Pont-Rouge dans la zone de La Praille. De plus, 3'700 m² ont également été signés dans le projet Skylab à Plan-les-Ouates, complétant ainsi les 3'500 m² déjà pré-loués au Q2 2014.

Ces deux transactions exceptionnelles représentent plus de 43% de la demande placée ce trimestre. Sans elles, la demande placée à Genève afficherait toutefois 20'408 m² placés, ce qui est encourageant si l'on compare aux 10'549 m² enregistrés au T3 2014.

Le volume annuel moyen de la demande placée au cours des cinq dernières années dépasse 90'000 m² (Figure 2). Ce volume est stable pour les années 2010, 2011 et 2013 avec environ 90'000 m² de surfaces placées chaque année. Le volume de l'année 2014 a été bon avec 92'513 m² placés. Seule l'année 2012 marque une exception avec seulement 52'300 m² placés pour cette année.

Au T4 2014, 1'395 m² de surfaces de bureaux ont été loués dans le quartier des affaires, ce qui est 57% de moins que les 3'244 m² enregistrés le trimestre précédent. Cela représente seulement 3.18% du total des transactions de bureaux au T4 2014.

Loyer "prime"

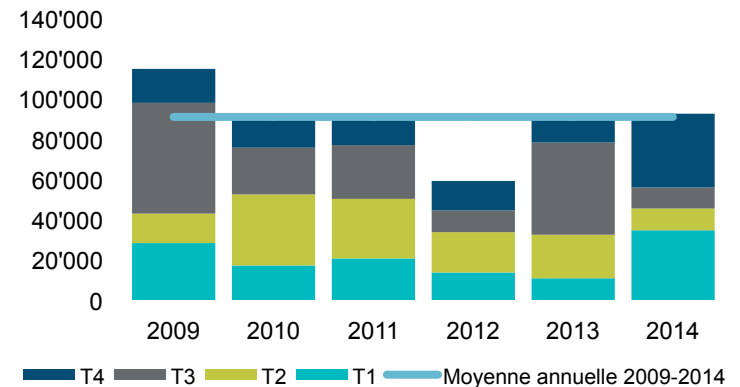
Les loyers « prime » (voir définitions en p. 5) se sont stabilisés au T3 2014 à CHF 880 par m² par an, soit un recul d'environ 10% en un an (Figure 5).

Cette pression à la baisse sur les loyers « prime » est renforcée par la quantité d'espace disponible dans le quartier des affaires. En effet, nous y avons enregistré plus de 29'669 m² d'espaces de bureaux disponibles. Ceci représente un niveau de 12,70% plus élevé que le T3 2014 et 16,83% plus élevés que le T4 2013.

Pour les trimestres à venir, nous pensons que les loyers « prime » resteront stables aux alentours de CHF 880 par m² par an.

Figure 2

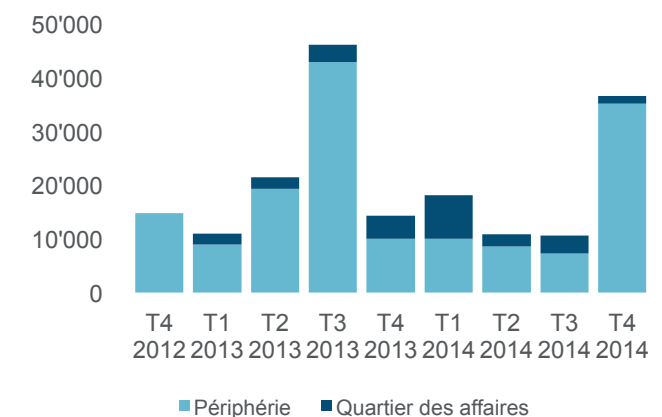
Genève – Demande placée par trimestre, en m²



Source: DTZ Research

Figure 3

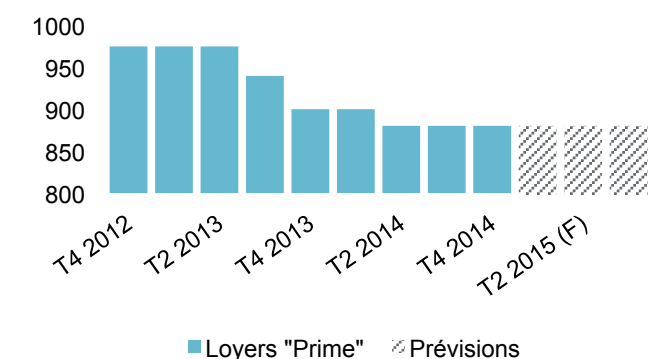
Genève – Demande placée par situation, en m²



Source: DTZ Research

Figure 4

Genève – Loyer "prime" des bureaux, CHF/m²/an



Source: DTZ Research

Genève Bureaux T4 2014

Offre immédiate

L'offre immédiate (voir définitions en p. 5) a enregistré au T4 2014 une légère hausse (+2.3%) pour atteindre plus de 240'854 m² de surfaces disponibles, contre 235'400 m² au trimestre précédent. En un an, l'offre immédiate est en hausse (+4.62%) par rapport aux 229'718 m² enregistrés au T4 2013.

Deux raisons principales expliquent cette tendance :

- Premièrement, la majorité de la demande placée ce trimestre concerne des espaces futurs, tandis que peu de surfaces disponibles actuellement ont vu leur statut changé.

- Ensuite, de grands projets de développement et des espaces rénovés et livrés ce trimestre ont augmenté le stock de 7'021 m². Cela représente approximativement 3% de locaux disponibles.

Sur une année d'évolution, l'offre immédiate enregistre une légère hausse d'environ 4.62%.

Au T4 2014, la production délivrée à Genève s'élevait à 7'021 m², ce qui est faible si nous tenons compte des projets de développement en cours. Une fois achevés, ils devraient apporter plus de 234'000 m² à l'existant.

Quelque 29'669 m² sont disponibles dans le quartier des affaires. Cela représente approximativement 12.32% de l'offre immédiate, ce qui est élevé si nous considérons que ce périmètre est composé uniquement de quatre rues.

Cela est la conséquence du départ de grandes entreprises du quartier des affaires ou de la réduction de leurs effectifs. Le T4 2014 enregistre la première augmentation de l'offre dans ce quartier après cinq mois de stabilité à hauteur de 25'000 m² en moyenne.

La majorité du marché continue d'être constituée de grandes surfaces (Figure 7) de plus de 1'000 m². On s'attend à une poursuite de cette tendance sur la base de la production à venir.

Grâce à ce large choix de surfaces disponibles, les occupants ont de plus en plus de pouvoir de négociation sur les baux et les loyers, sur les périodes de gratuité, sur les conditions du bail et sur les contributions du propriétaire aux aménagements.

En conclusion, le marché genevois des bureaux continue sur sa lancée de marché de locataires.

Figure 5

Genève – Offre immédiate de bureaux (avec production neuve), en m²



Source: DTZ Research

Figure 6

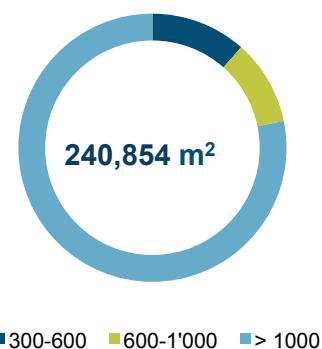
Genève – Offre immédiate de bureaux par situation, en m²



Source: DTZ Research

Figure 7

Genève – Offre immédiate de bureaux par taille, en m²



Source: DTZ Research

Genève Bureaux T4 2014

Taux de vacance

Au T4 2014, le taux de vacance (voir définitions en p. 5) pour le marché genevois a subi une légère hausse, atteignant 5.39% en comparaison à 5.13% au T3 2014 (Figure 8). Sur une année d'évolution, le taux de vacance a évolué entre 5.25% au T4 2013 et 5.39% au T4 2014.

Les espaces vides sont disponibles à la fois dans le centre et dans la périphérie de Genève. On y trouve des bâtiments de haut standing, ce qui n'était pas le cas il y a quelques années. De plus en plus de sous-locations et de rénovations ont désormais lieu.

Les 7'000 m² livrés et ajoutés à l'offre existante ainsi que la faible demande placée de ce trimestre (hors pré-location) ont eu un faible impact sur le taux de vacance. En raison du report de projets, ce taux devrait rester stable à un niveau assez élevé ces prochains mois.

Projets de développement

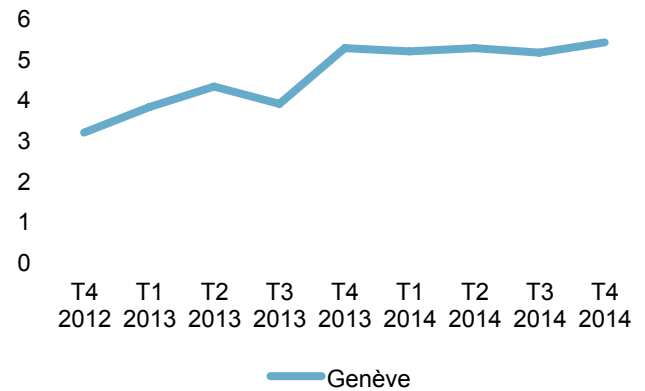
Au T4 2014, la nouvelle production livrée à Genève s'élevait à 7'021 m² au lieu des 27'000 m² initialement prévus pour la fin de l'année. En effet, environ 12'000 m² de projets ont été reportés. Tous sont actuellement en construction et seront livrés en 2015.

Cette importante augmentation est due au projet Pont-Rouge dans la zone de La Praille qui vise à mettre 121'000 m² de bureaux sur le marché d'ici 2018.

Au total, on devrait assister à la mise sur le marché de 200'000 m² de bureaux d'ici 2018, si tous les projets respectent les délais prévus (Figure 9).

Figure 8

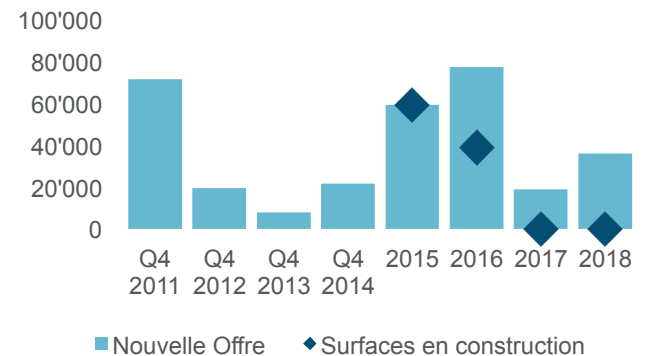
Genève – Taux de vacance, en %



Source: DTZ Research

Figure 9

Genève – Projets en développement, en m²



Source: DTZ Research

Définitions

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 "<i>prime</i>"	Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transactions 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.



**Global Head
Research**

Hans Vrensen
+44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

**Head of EMEA
Research**

Magali Marton
+33 1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

**Global Head of
Forecasting**

Fergus Hicks
+44 (0)20 3296 2307
fergus.hicks@dtz.com

**Head of Strategy
Research**

Nigel Almond
+44 (0)20 3296 2328
nigel.almond@dtz.com

**Research Country Head
Geneva**

Pierre Stämpfli MRICS
+41 (0)22 839 73 70
pierre.stampfli@dtz.com

**Valuation & Research
Geneva**

Juliana Belottini
+41 (0)22 839 73 75
juliana.belottini@dtz.com

**Valuation & Research
Geneva**

Manon Constant
+41 (0)22 839 73 85
manon.constant@dtz.com

Chief Executive EMEA

John Forrester
Phone: +41 (0)22 839 73 75
Email: 44 (0)20 3296 2002
john.forrester@dtz.com

**Head of Americas
Research**

John Wickes
Phone: +1 312 424 8087
Email: john.wickes@dtz.com

**Head of North Asia
Research**

Andrew Ness
Phone: +852 2507 0779
Email: andrew.ness@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

This report should not be relied upon as a basis for entering into transactions without seeking specific, qualified, professional advice. Whilst facts have been rigorously checked, DTZ can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report. Information contained herein should not, in whole or part, be published, reproduced or referred to without prior approval. Any such reproduction should be credited to DTZ.

© DTZ January 2015

To see a full list of all our publications please go to www.dtz.com/research

Global Headquarters
77 West Wacker Drive
18th Floor
Chicago, IL 60601 USA
phone +1 312 424 8000
fax +1 312 424 8080
email info@dtz.com

www.dtz.com/research