

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET DES SURFACES DE BUREAUX (CH, GE)



FOCUS

5% des surfaces de bureaux à la location sont vacantes en Suisse

134 immeubles vendus en 2018 à Genève

485'000 m² de surfaces commerciales en cours de construction sur Genève

MARCHÉ SUISSE DES BUREAUX

De nouvelles répartitions territoriales

La majorité des grandes villes suisses sont en train de repenser leur répartition territoriale pour le futur, notamment en raison des activités tertiaires et industrielles. En effet, les centres urbains sont en pleine mutation. Parallèlement les critères de recherche évoluent et sont principalement orientés autour de l'accessibilité, la modularité ou encore la fonctionnalité des locaux. Ils sont de plus en plus souvent dictés par le type d'activité. Le cas du secteur de la logistique en est le reflet avec une priorité donnée aux grandes surfaces et ceci plus volontiers en périphérie que dans les centres-villes. Dans cette restructuration, les CFF jouent un rôle majeur avec le réaménagement ou



ALEXANDRE BAETTIG
Expert immobilier
Acanthe SA

“ Les centres urbains sont en pleine mutation. ”

la création de nouvelles gares. Plus qu'un simple aimant à entreprises de 1^{er} ordre, ces nouveaux pôles redéfinissent le quartier avec une mixité entre logements et activités. Au total, ce sont quelque trente projets qui verront le jour d'ici 2022.

La demande est de retour...

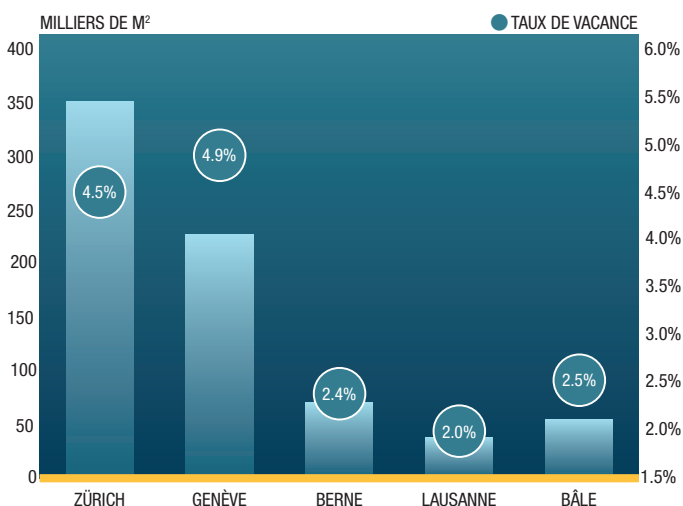
Les spécialistes sont unanimes, la demande pour les surfaces d'activités est de retour, notamment pour les surfaces de bureaux, grâce à la bonne conjoncture. Cependant, les futurs locataires/acquéreurs sont plus exigeants tant au niveau des besoins que de la négociation du loyer. Conséquence, le marché a tendance à se scinder à 2 niveaux ; la distinction entre bâtiments neufs et anciens, mais également entre centre-ville et localisations plus périphériques.

... mais le taux de vacance reste élevé

Or, malgré ces perspectives positives, le nombre de surfaces inoccupées reste élevé et l'offre de bureaux disponible en Suisse atteint près de 5% des surfaces existantes. Cette divergence s'explique en regard des secteurs de la construction et de l'emploi. Le premier enregistre un boom depuis maintenant 2 ans avec encore de nombreuses constructions d'envergure en cours de chantier ou en développement. La création d'emplois ne bénéficiant pas d'une dynamique aussi soutenue, la hausse de la vacance est mécaniquement inévitable. C'est le cas de Genève.

SURFACES DE BUREAUX VACANTES 2018 (EN MILLIERS DE M²)

SOURCE: OFFICES STATISTIQUES CANTONNAUX



VENTE D'IMMEUBLES À GENÈVE

Ventes : volume & nombre de transactions

Le volume échangé en 2018 bat tous les records avec CHF 2.75 milliards, soit une hausse de 50% en comparaison à 2017. Le nombre de transactions augmente de 10% avec 134 ventes d'immeubles. Le prix unitaire moyen, toutes affectations confondues, augmente de 33% pour atteindre CHF 20 millions. Il est à CHF 39 millions pour l'affectation commerciale et à CHF 15 millions pour les immeubles d'habitation.

Forte hausse du nombre et du volume des ventes d'immeubles commerciaux

Le marché commercial a pris de l'ampleur en 2018 pour atteindre CHF 1,259 milliard, soit une hausse de 27% depuis 2017. C'est la deuxième fois que ce marché dépasse la barre du milliard en 5 ans. Les 18 immeubles de bureaux vendus représentent 88% du volume total (1,114 milliard).

INVESTISSEMENT TOUS TYPES DE BIENS DE RENDEMENT	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de transactions	108	97	87	102	104	122	134
Volume d'investissement	1 321	1 532	940	2 165	1 435	1 829	2 745
Prix unitaire moyen (mios CHF)	12	16	11	21	14	15	20
Plus grosse transaction (mios CHF)	108	200	76	535	141	197	229
Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF)	242	428	200	829	318	426	607
Transactions supérieures à 10 (mios CHF)	42	29	30	38	36	46	60
Transactions inférieures à 10 (mios CHF)	66	68	57	64	68	76	74
INVESTISSEMENT EN «LOCATIF COMMERCIAL»							
Nombre de transactions	37	21	23	27	27	32	32
Volume d'investissement commercial (en mios CHF)	797	828	438	1 536	882	989	1 259
Volume bureaux	557	474	247	1 155	805	709	1 114
Bureaux en %	42%	31%	26%	53%	56%	39%	41%
Volume autres commerciaux	240	354	191	381	77	280	145
Autres commerciaux en %	18%	23%	20%	18%	5%	15%	5%
INVESTISSEMENT EN «LOCATIF RÉSIDENTIEL»							
Nombre de transactions résidentielles	71	76	64	75	77	90	102
Volume d'investissement résidentiel	524	704	502	629	553	840	1 486
Résidentiel en %	40%	46%	53%	29%	39%	46%	54%



PATRICK PEYROT

Responsable
Naef Investissement
& Commercial

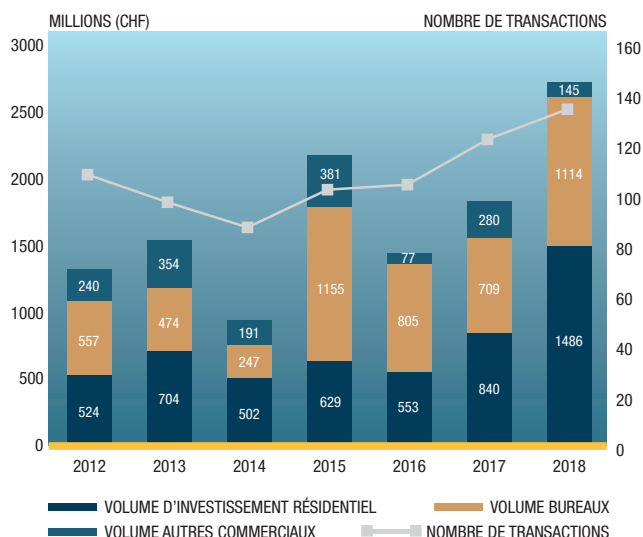
« La rentabilité brute moyenne des immeubles d'habitation a perdu 100 points de base de 2015 (5,4%) à ce jour (4,4%). »

Acheteurs-vendeurs

En 2018, 54% des vendeurs sont des particuliers alors qu'ils ne représentent que 13% du nombre d'acheteurs. Les sociétés immobilières, les assurances et les institutions de prévoyance occupent 91% du volume investi. Ces proportions, dans la lignée de l'année 2017, traduisent un marché qui continue à se professionnaliser.

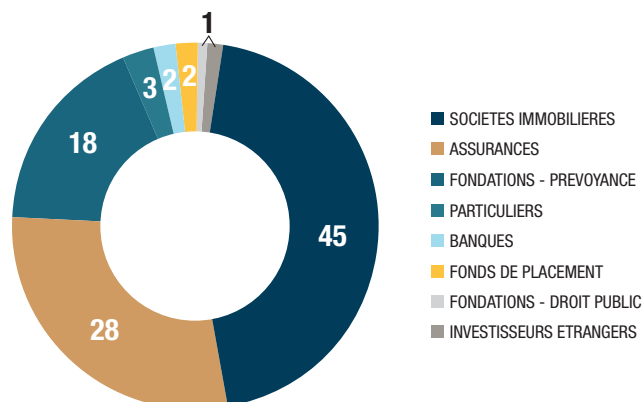
VOLUME ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

SOURCE : FEUILLE D'AVIS OFFICIELLE



VOLUME SELON LE TYPE D'INVESTISSEURS (EN %)

SOURCE : FEUILLE D'AVIS OFFICIELLE



VENTE D'IMMEUBLES À GENÈVE

Top Ten

Le Top Ten cumule CHF 1,168 milliard, soit 42,5% du volume global. On relève les ventes de deux nouvelles promotions, l'une aux Vergers et l'autre à Chêne-Bougeries. Moins banale, la vente des murs de deux banques privées genevoises puis l'acquisition par MSC d'un immeuble à Champel dans le but d'y renforcer son siège mondial.

Baisse de la rentabilité pour les immeubles d'habitation et commerciaux (zone 2)

L'AFC publie chaque année ses taux de capitalisation bruts permettant aux propriétaires d'immeubles locatifs à plus de 3 logements de

déterminer leur valeur fiscale. Ses ratios sont obtenus en divisant les états locatifs fiscaux au 31 décembre par la valeur des immeubles qui ont été vendus lors de ce même exercice. Il existe 5 catégories d'actifs pour lesquelles un taux moyen annuel est attribué.

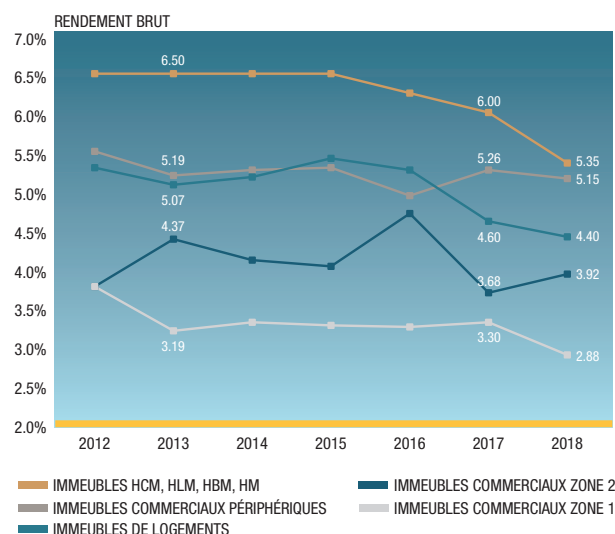
La rentabilité brute moyenne des immeubles d'habitation a perdu 100 points de base de 2015 (5,4%) à ce jour (4,4%), soit une hausse de valeur de 18,5% ! En 2018, c'est le taux de capitalisation des immeubles commerciaux de la zone 1 qui baisse de manière significative en comparaison avec 2017.

TOP TEN DES VENTES D'IMMEUBLES - GENÈVE 2018			
	PRIX (CHF)	COMMUNE	ACHETEUR
1	229 millions	Genève	Swisscanto
2	218 millions	Genève	Axa Leben AG
3	160 millions	Plainpalais	Msc Holding SA
4	143 millions	Cité	PSP Real Estate AG
5	81 millions	Lancy	Axa Leben AG
6	80 millions	Cité	SI Fusterie-Centre SA
7	73 millions	Cité	Le cours de rive 11 SA
8	68 millions	Meyrin	Zurich Fondation de Placement
9	59 millions	Petit-Saconnex	Swiss Prime Anlagestiftung
10	58 millions	Chêne-Bougeries	Anlagestiftung Swiss Life

SOURCE : FEUILLE D'AVIS OFFICIELLE

TAUX DE CAPITALISATION BRUT AFC

SOURCE : ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE DE GENÈVE AFC



MARCHÉ GENEVOIS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Des nouveaux quartiers sortent de terre !

Le marché de l'immobilier commercial du Canton de Genève connaît une mue importante avec la naissance de projets hors du commun tels que Lancy-Pont-Rouge, O-vives et Chêne-Bourg : les nouveaux pôles stratégiques du projet CEVA ; ou encore les quartiers de l'Etang et de la ZIPLO qui, à eux seuls, ébranlent un marché que l'on croyait trop petit pour absorber tant de surfaces. A l'instar de Lancy Pont-Rouge, l'absorption des projets livrés ou en cours de construction semble acquise tellement ces bureaux neufs répondent aux nouvelles attentes de prospects exigeants en termes de construction, de situation et d'accessibilité.

... et pendant ce temps-là au centre-ville, une embellie se profile

Dans un contexte économique plus sûr avec une croissance soutenue et la création de nouveaux emplois, le centre-ville de Genève semble déjà avoir repris des couleurs avec de nombreuses surfaces relouées en 2018. L'absorption du surplus d'offres de bureaux continuera en 2019 pour tendre vers son équilibre, pour autant que les propriétaires répondent aux nouvelles exigences des futurs locataires en matière d'aménagements et fassent preuve d'une grande flexibilité lors de la négociation des termes contractuels des baux à loyer.

Grise mine pour la périphérie

Les profondes restructurations des sociétés financières, des secteurs de la télécommunication et du commerce de gros ont depuis 10 ans largement participé au bouleversement de la demande. De plus, les nouvelles sociétés s'implantant à Genève sont peu nombreuses ces dernières années et cela, malgré des indicateurs économiques au vert.

CYRIL PEYROT
Responsable location commerciale
Naef Investissement & Commercial

“ Dans un contexte économique plus sûr, le centre-ville de Genève semble avoir repris des couleurs. ”

En périphérie, la situation reste tendue et va même se compliquer en raison de l'arrivée du grand nombre de nouvelles constructions et de projets en cours extrêmement concurrentiels.

En définitive

Les nouveaux quartiers avec leur centaine de milliers de mètres carrés connaissent une excellente absorption avec des baux à loyer qui se signent avant même que les bâtiments soient livrés. La correction des loyers de l'immobilier de bureaux a suivi son cours de façon inégale avec une faible inertie pour le centre-ville et une correction plus importante en périphérie. L'année 2018 aura été celle des « bonnes affaires » pour un locataire libéré de ses obligations contractuelles et à la recherche de nouvelles surfaces.

Par opposition, les propriétaires sont encore sous pression, avec l'obligation d'offrir des locaux en bon état, d'accepter des négociations avec des demandes d'échelonnements et de gratuits de loyer, des participations aux travaux, des options de sorties et des prix au m² négociés.

MARCHÉ GENEVOIS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

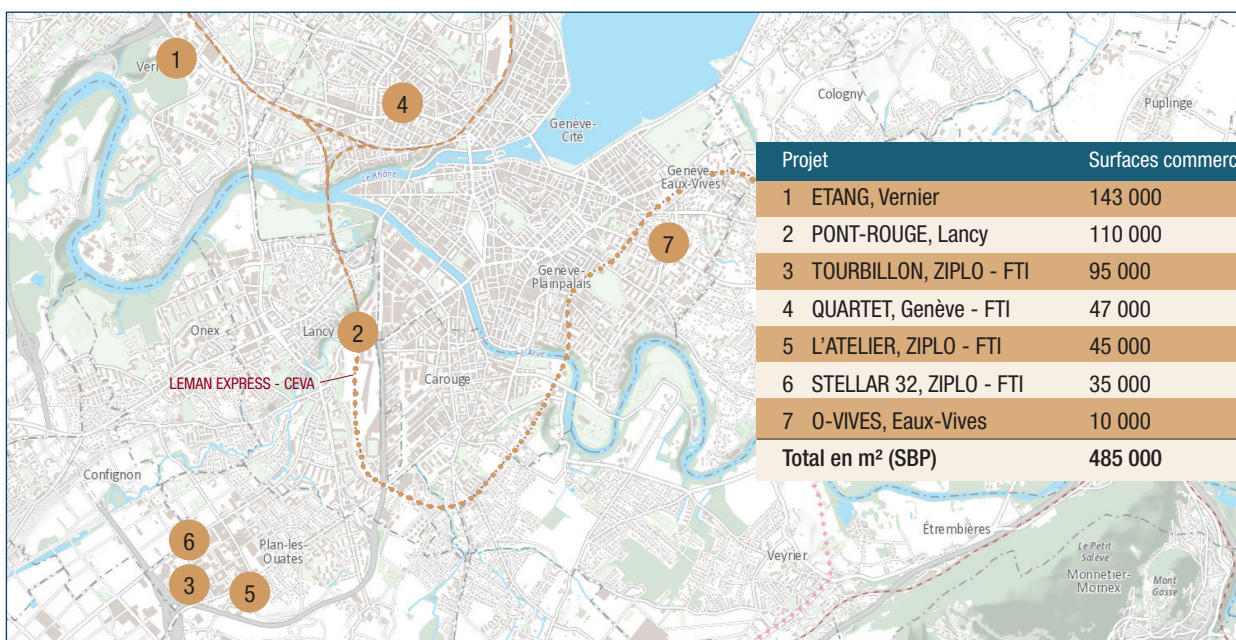
ESTIMATION DES LOYERS PAR QUARTIER

ZONE / QUARTIER	2017		2018	
	CHF/M²/AN	CHF/M²/AN	TENDANCE	
1 Eaux-Vives	380-480	370-450	→	
2 Champel/Florissant	430-520	400-490	→	
3 Malagnou	350-480	350-450	→	
4 Cité/Eglise Russe	460-580	460-580	→	
5 Praille/Acacias/Vernets	270-480	270-450	→	
6 Jonction/Plainpalais	350-580	350-530	↓	
7 Quartier des Banques	450-600	450-550	↓	
8 Plan-les-Ouates	260-380	230-380	→	
9 Hôpital	350-450	350-450	→	

ZONE / QUARTIER	2017		2018	
	CHF/M²/AN	CHF/M²/AN	TENDANCE	
10 Carouge	320-450	320-430	→	
11 Lancy / Onex	280-380	280-380	→	
12 Vernier / Meyrin	220-320	220-320	→	
13 Rue du Rhône	550-780	520-760	→	
14 Gare / Pâquis	280-480	280-480	↓	
15 St-Jean / Charmilles	260-420	260-420	↓	
16 Sécheron / Nations	350-450	350-450	→	
17 Aéroport / Gd-Saconnex / Blandonnet	270-430	270-420	↓	
18 Thônex - Chêne	230-320	240-350	→	

SOURCE : LOYERS OBSERVÉS ET PRATIQUÉS COURANT 2018 PAR NAEF INVESTISSEMENT & COMMERCIAL

LES GRANDS PROJETS EN COURS DE RÉALISATION



MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX GÈNÈVE

Surfaces vacantes (OCSTAT)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
M² vacants	52 183	84 000	69 833	182 719	181 107	157 738	226 727
Taux de vacance (%)	1,2%	1,9%	1,5%	4,11%	3,98%	3,41%	4,86%
Nouvelles surfaces livrées (OCSTAT)							
Surfaces livrées	81 980	54 364	22 823	25 281	71 461	58 524	78 326
Surfaces en construction	196 092	173 040	182 192	230 571	201 529	246 151	247 125

SOURCE : OCSTAT



T. 022 839 39 00
ic@naef.ch
www.naef.ch

VENTE IMMEUBLES
LOCATION COMMERCIALE



acanthe
EXPERTISE IMMOBILIERE

T. 022 839 37 77
info@acanthe.ch
www.acanthe.ch

EXPERTISE IMMOBILIÈRE
CONSEIL IMMOBILIER
ASSET MANAGEMENT