

Genève Bureaux, T4 2020

Polarisation du marché renforcée par la crise du Covid-19

APERÇU DU MARCHÉ T4 2020

VILLE DE GENÈVE

122'000 m²

Disponibilité

4,4%

Taux de disponibilité

CHF 475/m² p.a.

Loyer médian demandé

CHF 875/m² p.a.

Loyer prime

79,000 m²

Projets d'ici 2024

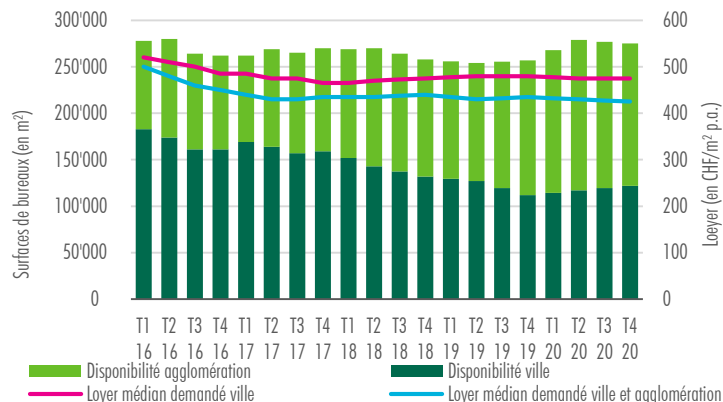
320,000 m²

Projets dans la région d'ici 2024*

Tendance comparée au semestre précédent

*Incl. la ville de Genève et son agglomération

Figure 1: Disponibilité et loyer médian demandé dans la ville de Genève et son agglomération



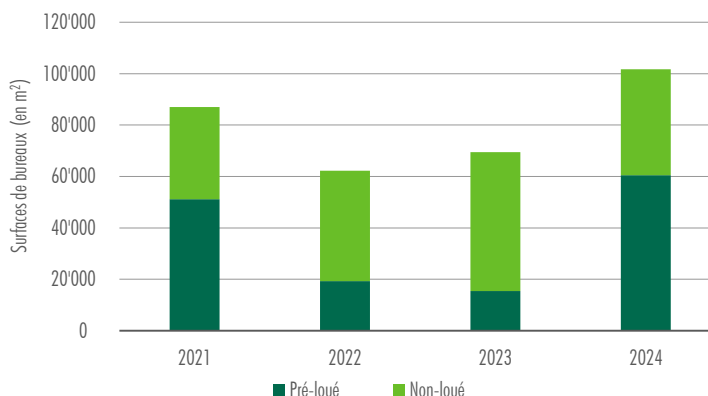
Source: CBRE Research, 2021

DISPONIBILITÉ

L'offre de bureaux à Genève et sa région s'est globalement stabilisée. Dans un climat d'incertitude lié à la crise pandémique, les locataires ont tendance à revoir leur projet de déménagement, limitant ainsi la demande locative potentielle. Si le télétravail et le flex-desk ont largement été adoptés par les entreprises, cela n'a pas encore conduit à une réduction des besoins de surfaces de bureaux.

Le marché n'en demeure pas moins très polarisé. La recherche de grandes surfaces de bureaux efficaces reste concentrée dans le CBD, où les offres >500 m² sont rares, permettant aux propriétaires de maintenir les niveaux de loyers. Au contraire l'offre a atteint un nouveau pic à l'Aéroport, avec une vacance de long terme indiquant une obsolescence progressive du parc. Toutefois des réductions de loyers peuvent permettre d'attirer des utilisateurs en périphérie.

Figure 2: Préviction de nouvelles surfaces dans la ville de Genève et son agglomération



Source: CBRE Research, 2021

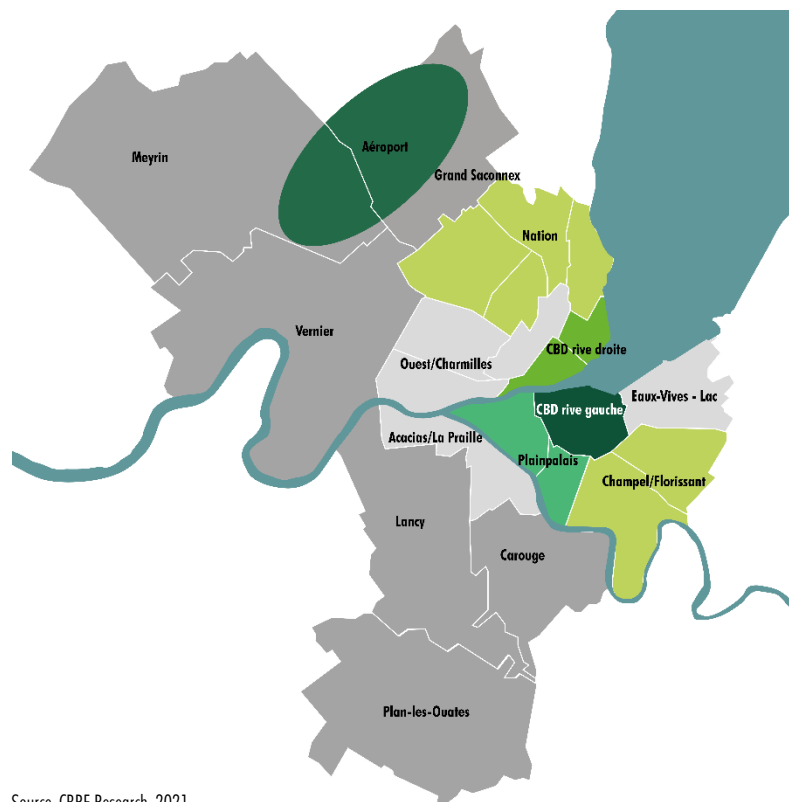
DÉVELOPPEMENTS

Ces cinq prochaines années, près de 320'000 m² de bureaux neufs devraient être livrés à Genève et dans sa région. Les taux de pré-location estimés avoisinent les 50% en moyenne mais varient fortement d'un programme à l'autre.

Parmi ces projets seuls 25% d'entre eux concernent Genève-ville, dont 20% encore disponibles. En complément, environ 60'000 m² d'espaces de bureaux rénovés seront livrés dans le CBD, essentiellement autour de la Rue du Rhône. Cette nouvelle offre « prime » pourrait renverser la situation de pénurie d'offre dans le CBD de Genève à partir de 2024.

En périphérie de Genève, environ 60% des projets en chantier ou planifiés à horizon cinq ans consistent en des développements mixtes en zones industrielle comme à Meyrin, Vernier, Lancy ou Plan-les-Ouates.

Figure 3: Genève secteurs de marché



Source: CBRE Research, 2021

Figure 4: Chiffres clés de marché

Secteur de marché	Disponibilité (en m ²)	Taux de disponibilité (en %)	Intervalle des loyers de, mandés* (in CHF/m ² p.a.)	Loyer demandé médian (in CHF/m ² p.a.)
CBD Rive gauche	↓ 26'000	3,6	500-875	635
CBD Rive droite	↑ 17'000	5,5	450-670	520
Nations	↓ 25'000	3,9	320-550	400
Eaux-Vives - Lac	↑ 10'000	6,5	420-640	510
Champel/Florissant	↑ 10'000	4,9	350-600	470
Plainpalais	↑ 14'000	4,4	320-525	380
Ovest/Charmilles	↓ 14'000	6,4	280-420	350
Acacias/La Praille	↔ 6'000	3,4	290-520	350
Ville de Genève	↑ 122'000	4,4	280-875	475
Aéroport (Grand-Saconnex & Meyrin)	↑ 49'000	9,7	260-490	370
Lancy	↓ 18'000	7,2	280-400	340
Carouge	↔ 7'000	2,3	270-395	345
Plan-les-Ouates**	↓ 43'000	15,0	230-390	315
Vernier	↓ 37'000	13,5	230-460	330
Agglomération (hors Genève)	↓ 153'000	9,5	230-490	345
Genève et son agglomération	↓ 275'000	6,3		425

*L'intervalle des loyers demandés exclut les 10% des loyers demandés plus bas et plus hauts et peut être adaptée conformément à la qualité des données. **Incl. les surfaces mixtes de bureau-artisanal

Source: CBRE Research, 2021

POUR TOUT COMPLÉMENT D'INFORMATION VEUILLEZ VOUS ADRESSER À NOS EXPERTS

Julien Scarpa
Research & Consulting
julien.scarpa@cbre.com

François Yenny
Research & Consulting
francois.yenny@cbre.com

Zurich
Bärengasse 29
CH-8001 Zurich
www.cbre.ch

Genève
Rue des Bains 33
CH-1205 Genève

Lausanne
Rue Saint-Martin 26
CH-1005 Lausanne

Bâle
Picassoplatz 8
CH-4052 Basel

Méthodologie

La date de référence pour le recensement des données est le 19 janvier 2021. Sont uniquement relevées les surfaces supérieures à 50 m² disponibles dans les trois mois à partir de la date de référence.

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at www.cbre.com/researchgateway.

CBRE Disclaimer 2021
CBRE Limited confirms that information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt their accuracy, we have not verified them and make no guarantee, warranty or representation about them. It is your responsibility to confirm independently their accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.