

Genève Bureaux, T2 2021

Le marché genevois résilient face à la crise du Covid-19

APERÇU DU MARCHÉ T2 2021

VILLE DE GENÈVE

113'000 m²

Disponibilité

4,1%

Taux de disponibilité

CHF 475/m² p.a.

Loyer médian demandé

CHF 875/m² p.a.

Loyer prime

98,000 m²

Projets d'ici 2025

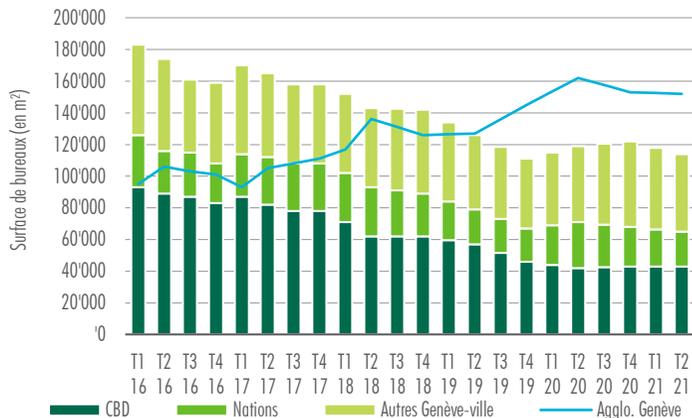
295,000 m²

Projets dans la région d'ici 2025*

Tendance comparée au semestre précédent

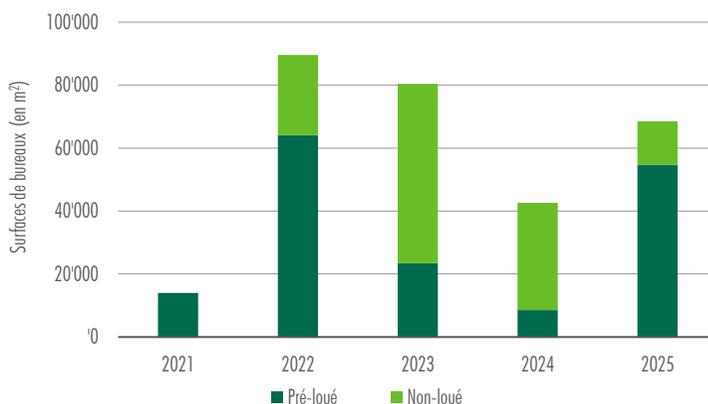
*Incl. la ville de Genève et son agglomération

Figure 1: Disponibilités de bureaux dans la ville de Genève et son agglomération



Source: CBRE Research, 2021

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



Source: CBRE Research, 2021

DISPONIBILITÉ

Le marché de bureaux à Genève est resté stable à mi-2021 mais demeure marqué par une forte dualité. Ces cinq dernières années, le taux de disponibilité de Genève-ville s'est réduit pour s'établir à 4,1% au T2 2021, tandis qu'il a progressé à des niveaux structurellement élevés en périphérie à 9,5%.

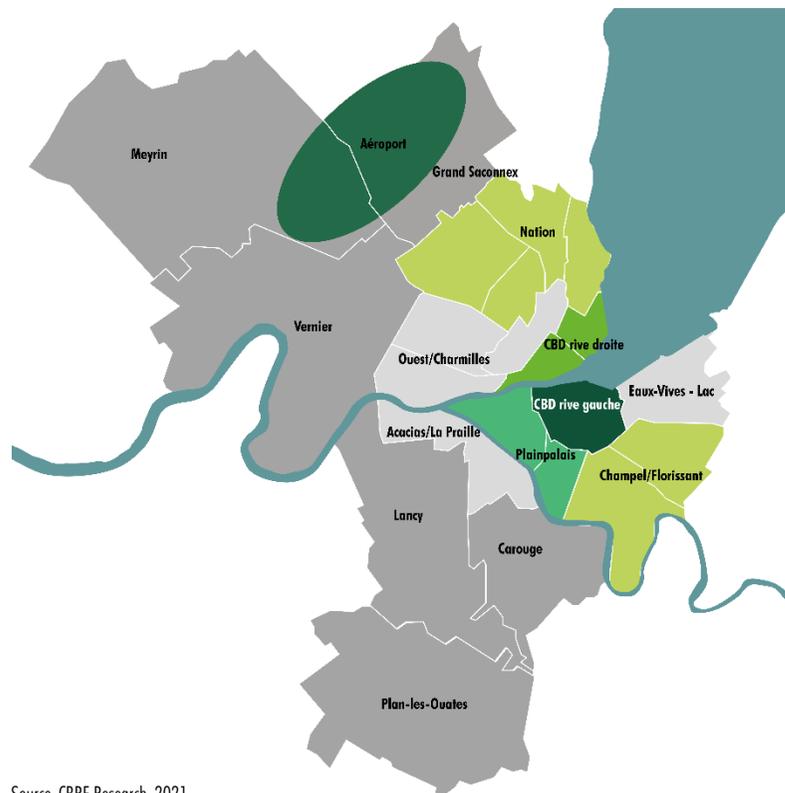
La demande se porte essentiellement sur le segment 250-1'000 m², les locataires se relocalisant de plus en plus en zones centrales. Depuis 2017 l'offre de bureaux a été divisée par deux dans le CBD, compte tenu de la forte demande et du retrait du marché d'immeubles vacants pour rénovation. La rareté d'offre de qualité contribue à maintenir de hauts loyers. Les marchés périphériques font face à une vacance élevée et souvent obsolète. Les propriétaires peuvent ajuster les loyers économiques avec des *incentives* élevées pour attirer de potentiels locataires.

DÉVELOPPEMENTS

D'ici 2025, 295'000 m² de bureaux neufs seront livrés à Genève et sa région. Seulement un tiers des surfaces en construction a été lancé sans prélocation. Le plus grand programme prévu à Genève-ville d'ici cinq ans est la tour que va occuper Pictet sur 54'000 m² dans le quartier des Acacias. De plus, près de 80'000 m² de projets de rénovation devraient être livrés dans les quatre ans au centre de Genève, notamment autour de la Rue du Rhône. Selon les loyers visés, cette arrivée massive de bureaux rénovés sur le marché devrait permettre de répondre aux besoins des entreprises à la recherche d'espaces de grande taille dans le CBD.

En périphérie les ratios de prélocation sont plus faibles (env. 50%), la demande pour de grandes surfaces restant encore rare. Au regard de l'ampleur du pipeline de projets, les taux de disponibilité dans l'agglomération ne devraient pas diminuer.

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	↓ 24'000	3,4	480-875	630
CBD Rive droite	↑ 19'000	5,9	400-705	515
Nations	↓ 22'000	3,5	300-560	395
Eaux-Vives - Lac	↓ 7'000	4,3	350-700	495
Champel/Florissant	↓ 8'000	3,7	350-680	460
Plainpalais	↔ 15'000	4,6	300-525	420
Ovest/Charmilles	↓ 11'000	5,1	290-415	350
Acacias/La Praille	↔ 8'000	4,3	270-490	355
Ville de Genève	↓ 113'000	4,1	270-875	475
Aéroport (Grand-Saconnex & Meyrin)	↔ 50'000	10,1	230-450	350
Lancy	↑ 20'000	8,0	250-520	365
Carouge	↓ 6'000	1,9	260-425	335
Plan-les-Ouates**	↔ 42'000	14,2	220-380	300
Vernier	↔ 35'000	12,7	230-460	340
Agglomération (hors Genève)	↔ 152'000	9,5	220-520	340
Genève et son agglomération	↓ 265'000	6,1		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 – NB: Le quartier Pont-Rouge est inclus dans le marché de Lancy

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 03 juillet 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.