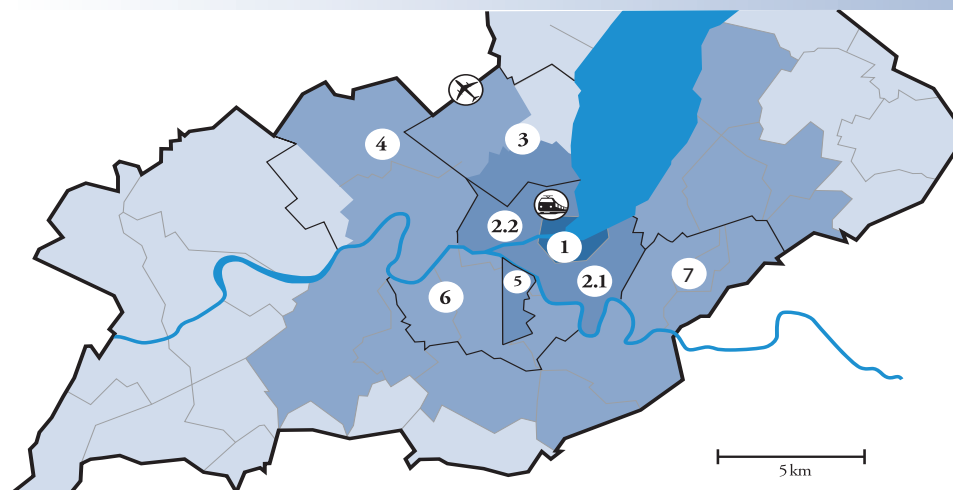




Automne-Hiver 2016-2017 | www.amint.ch



Zone	Qualité Loyer (CHF/m ² /an)	1er semestre 2016				2ème semestre 2016				Tendance 2017	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 Hypercentre		420	540	550	780	400	520	550	750	↔	↓
2.1 Centre Rive gauche		320	440	405	555	350	425	400	550	↔	↔
2.2 Centre Rive droite		300	410	425	495	300	400	425	500	↓	↓
3 Aéroport / Organisations Internationales (OI)		275	355	410	490	275	350	405	475	↓	↓
4 Meyrin / Vernier		180	245	250	330	175	240	250	325	↔	↓
5 Praille / Acacias / Vernets		250	310	330	450	240	300	320	400	↔	↔
6 Lancy / Carouge		245	310	345	420	240	300	320	400	↓	↔
7 Chêne / Thônex		205	260	270	350	210	250	260	335	↔	↔

Légende couleurs ; durée de relocation : rouge > 9 mois ; orange 6 à 9 mois ; vert < 6 mois

Les Bureaux de Genève en un clin d'œil (état au 24 octobre 2016)

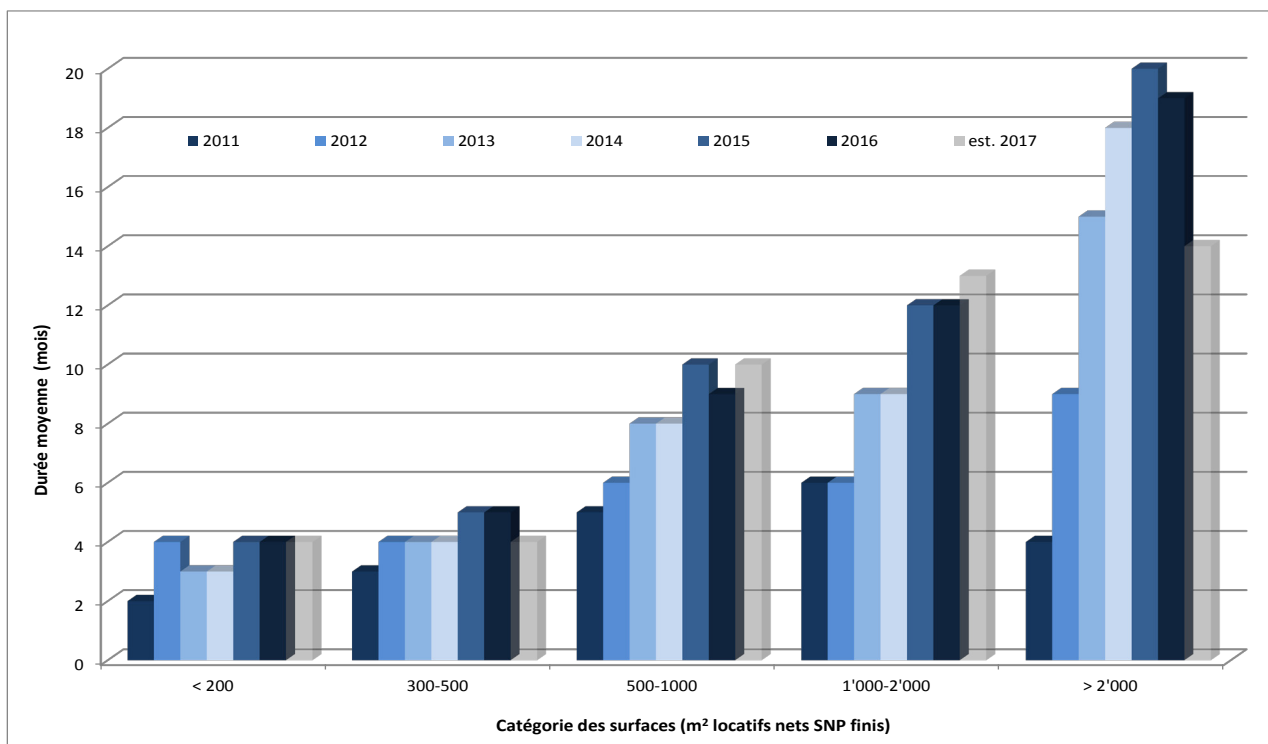
Stock de bureaux (GE) :	4'740'000 m ² (SNP – surfaces locatives)
Stock en construction :	110'000 m ²
Surfaces disponibles (vacants ou vides) recensées :	314'000 m ²
"Marché gris" estimé :	98'000 m ²
Surfaces disponibles totales :	412'000 m ²
Équivalent-places de travail :	25'500
Taux de vacance théorique :	8.7%
Comparaisons du taux de vacance ZH / BS / Lausanne :	7.8% / 3.9% / 5.3%
Variation du taux de vacance depuis déc. 2015 :	+ 9%
Durée médiane de relocation :	7.5 mois
Durée moyenne de relocation :	6.9 mois

Etat locatif théorique du canton (bureaux seuls)*: CHF 2.21 milliards (HT)

* Valeur fiscale totale est. : CHF 47 milliards
 Impôt théorique y relatif (fortune, annuel) : CHF 410 millions / an



Durée de relocation des bureaux



Tendances stables depuis 2014

Les observations de nos ILB de 2014 et 2015 se confirment : 1) les locations concernent principalement des restructurations d'entreprises locales et non l'afflux d'entreprises étrangères, 2) les secteurs de services continuent leurs réorganisations, notamment dans le secteur bancaire, 3) les mouvements d'entreprises s'amplifient (déménagements), 4) les durées de location/relocation stagnent dans des durées hautes (moyenne : 6.9 mois) pour des lots supérieurs à 350 m², 5) le loyer économique (non nominal, à savoir le loyer réel consenti par des gratuités ou échelonnements ou subventions à l'amélioration qualitative...) est en forte baisse par rapport à 2015 (est. ~- 15%), 6) les objets recherchés sont des immeubles/ surfaces neufs ou rénovés.

Ce dernier point est marquant en ce sens que la demande réelle ou de curiosité ne sélectionne que des objets / surfaces conformes aux standards modernes de distribution, ventilation/rafraîchissement, sécurité, etc. Le phénomène de quantité joue toujours : les surfaces de moins de 350 m² constituent ~80 % de la demande (ou de la demande de renseignement).

Le loyer économique (ou réel) est de plus en plus délicat à apprécier, la plupart des nouveaux baux comportent des allègements ou dispositions particulières qui ne permettent plus de comprendre le prix du m² comme un prix de référence (voir supra 5) ; de surcroît,

l'essentiel des propriétaires d'immeubles de bureaux sont des institutionnels, investisseurs par nature « plus solides » que les particuliers, donc moins enclins culturellement à vendre, transformer ou négocier. Cela étant, les indices sur bases d'annonces (médias) intégrant sans nuance les surfaces "semi-finies" ne sont plus très significatifs, dans un marché qui tend à n'intégrer que des exceptions contractuelles (gratuités, échelonnements, incitative commerciale par subvention de travaux, etc.). Cela constitue la difficulté majeure de l'observation de nos ILB depuis près de deux ans, difficulté multipliée par une estimation du bureau de marché pour d'anciens baux, tous susceptibles de corrections sévères au sens du Code des Obligations.

Quelques éclaircies dans un ciel nuageux (mais sans orage, encore) : deux baux signés au centre-ville pour plusieurs milliers de m² cet été, proches de CHF 1'000.- /m²/an, immeubles totalement rénovés. Un risque majeur : un potentiel échec de RIE III pourrait concerner 50% des 560'000 m² occupés (en propriété ou loués) par des sociétés internationales de services (hors OI). Par ailleurs, élément peut observé par la plupart des indices, près de 30% de la demande de bureaux (période 2000 – 2013) l'a été par la demande publique (Canton, communes, OI, ONG, écoles ou universités), phénomène fragile en temps de restriction budgétaire et déficits.

N.B.: méthode de calcul et détails sous www.amint.ch