

Marché de bureau – Les prix les plus élevés à Genève, la plus forte demande à Zurich

On paie les prix de loin les plus élevés dans la ville de Genève, même l'agglomération de Genève est tout juste au niveau des villes de Zurich et de Genève. Si l'on additionne la durée des annonces comme indicateur de la pression du marché, alors les villes de Lausanne et de Zurich indiquent la plus forte demande. Les données de l'annonce pour les plus grandes agglomérations de la Suisse sur www.ImmoDataCockpit.ch le prouvent.

Felix Thurnheer

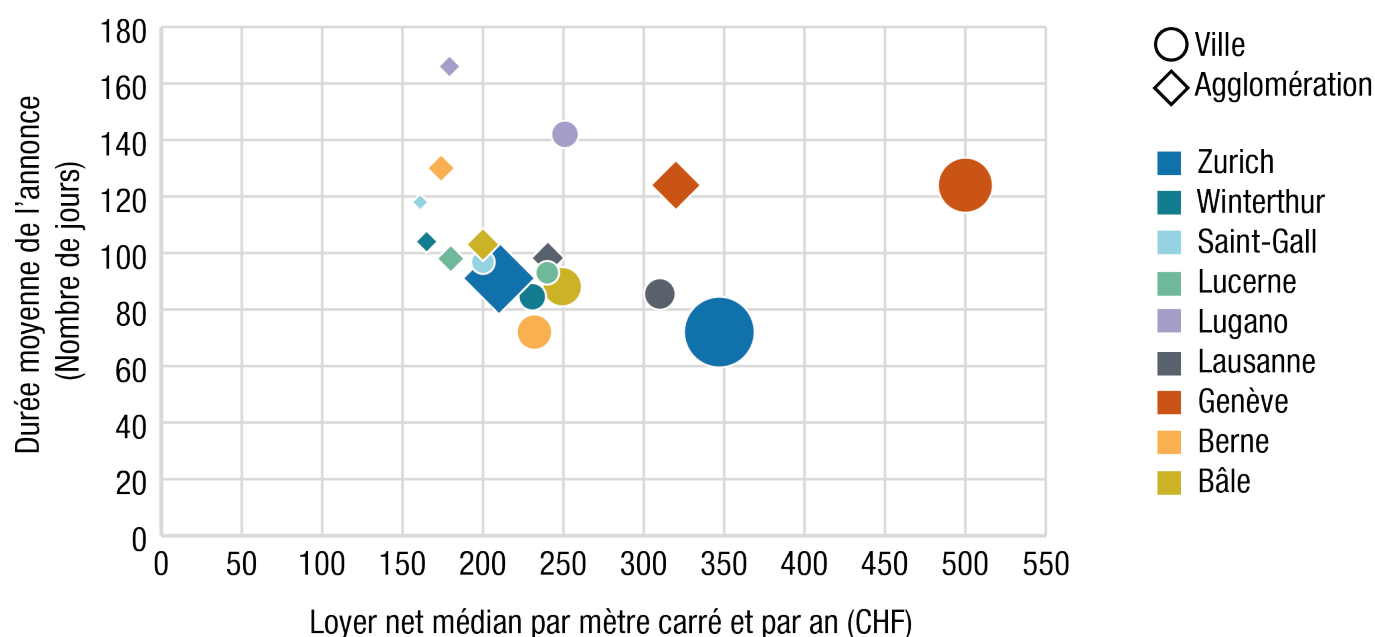
Le prix de loyers: Genève est de loin numéro 1

Les surfaces de bureau les plus chères se situent de loin dans la ville de Genève, où les prix moyens sont de CHF 500.- par m² et par an. Même dans l'agglomération de Genève, les prix sont encore au même niveau élevé que dans les villes de Zurich et de Lausanne, où les surfaces de bureaux coûtent en moyenne entre 300 et 350 CHF par m² et par an. On retrouve le même classement pour les valeurs les plus élevées. Les 10% de bureaux les plus chers se situent à Genève au-dessus de 730 CHF, à Zurich au-dessus

de 600 CHF et à Lausanne au-dessus de 435 CHF par m² et par an.

Les prix dans les villes de Winterthur, Berne, Lucerne, Bâle et Lugano sont très proches les uns des autres, avec des valeurs médianes comprises entre Fr. 231.- et 251.- et des valeurs maximales comprises entre Fr. 327.- et Fr. 374.- par m² et par an. Le meilleur marché on obtient un bureau dans la ville de Saint-Gall.

Pression du marché pour les surfaces de bureaux dans les plus grandes villes de Suisse et leurs agglomérations, 2020.



Source: ImmoDataCockpit.ch

Les espaces de bureaux existent non seulement dans les villes, mais aussi dans les communes associées dans leurs agglomérations. La tarification y est toutefois beaucoup plus compacte et naturellement bien inférieure, avec une moyenne de Fr. 40.- dans les agglomérations - et CHF 70.- de moins par m² et par an que dans les villes. Les prix médians des surfaces de bureau dans les agglomérations se situent ainsi entre Fr. 160.- et Fr. 240.- par m² et par an. Font exception les villes de Genève et de Zurich, où les delta médians sont nettement plus élevés avec respectivement Fr. 280.- et Fr. 130.-.

Durée courte des annonces à Zurich et à Berne, très élevée à Genève et à Lugano

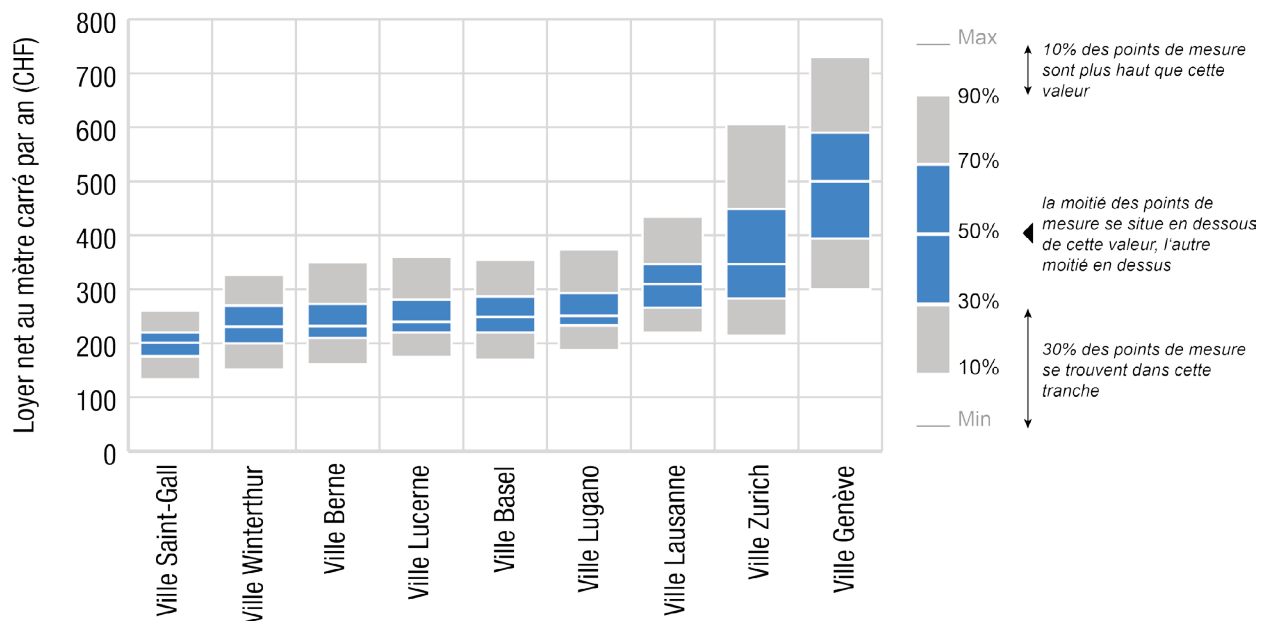
La période d'annonce est un bon indicateur de la pression du marché, qui décrit la demande au niveau de prix donné de l'offre. Par exemple, les villes de Zurich et de Berne af-

fichent les valeurs les plus basses avec 72 jours d'annonce intermédiaire. Les villes de Winterthur, Lausanne, Bâle, Lucerne et Saint-Gall sont déjà nettement au-dessus de 81 à 98 jours. Les espaces de bureaux se font attendre plus longtemps à Genève avec 125 jours et à Lugano avec 141 jours.

Par rapport à leurs centres urbains, les agglomérations présentent des délais d'insertion plus élevés. Ils se situent entre 90 et 100 jours à Zurich, Lausanne, Bâle, Lucerne et Winterthur. Les agglomérations de Saint-Gall, Berne, Genève et Lausanne présentent en revanche des temps d'insertion plus longs, voire nettement plus longs.

Genève constitue une exception. Ici, les délais d'annonce pour les surfaces de bureaux dans l'agglomération et la ville de Genève sont presque identiques, avec une moyenne d'environ 125 jours, alors que le niveau des prix varie sensiblement.

Loyer net par mètre carré par an pour les surfaces de bureaux dans les plus grandes villes de Suisse, 2020



90% Pourcentage	261	327	350	360	355	374	435	606	730
70% Pourcentage	220	270	273	281	287	293	347	449	590
50% Pourcentage	201	231	232	240	249	251	310	347	500
30% Pourcentage	176	200	210	220	220	233	266	283	394
10% Pourcentage	134	151	161	175	170	187	220	214	300

Source: ImmoDataCockpit.ch

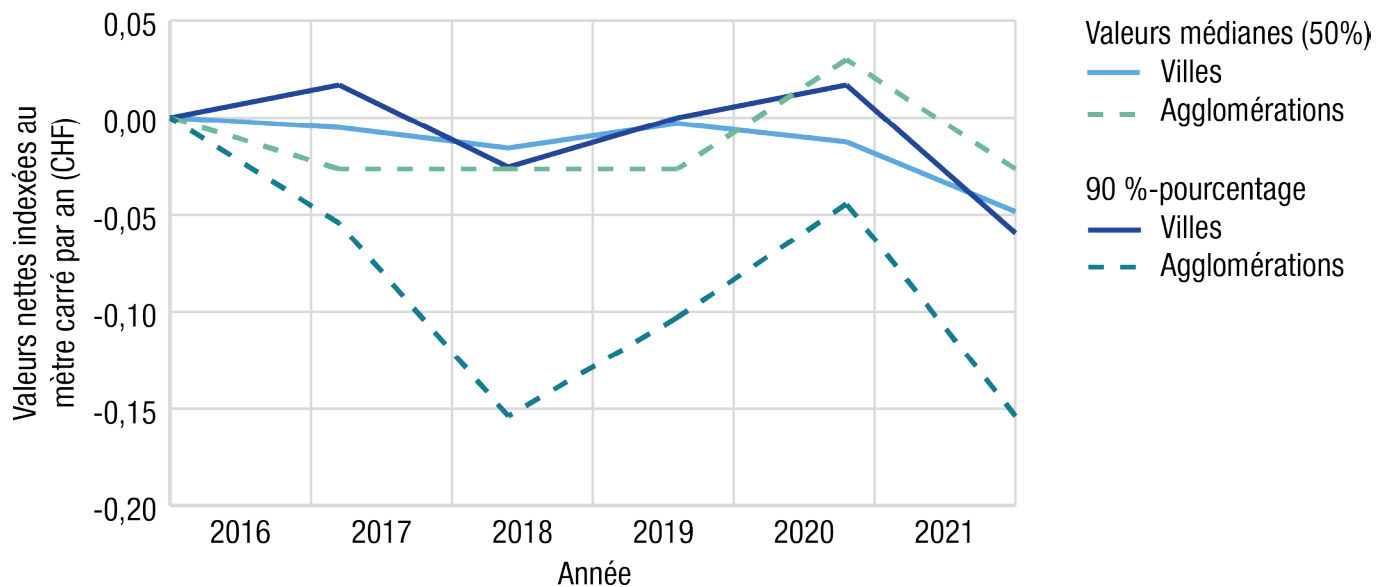
Évolution des loyers : plus de volatilité dans les agglomérations que dans les villes

Depuis 2016, les prix médians des surfaces de bureaux dans les villes ont légèrement reculé et se situent en 2021 à près de -5% en dessous du prix d'origine de 2016. Dans les agglomérations, les prix ont également légèrement régressé, à une exception près en 2020. Alors que l'année

2020 était plutôt synonyme de hausse pour les prix des bureaux, tant dans les villes que dans les agglomérations, les prix ont globalement diminué dans l'ensemble en 2021.

Les prix médians s'avèrent relativement stables, surtout dans les villes. Les fluctuations de prix sont beaucoup plus volatiles dans les agglomérations, en particulier dans le quantile 90.

Évolution des loyers nets par mètre carré et par an pour les surfaces de bureaux dans les plus grandes villes de Suisse et leurs agglomérations.



Source: ImmoDataCockpit.ch

Boîte infos sur le graphique de la page 1

Sur l'axe X du graphique, on peut lire les prix médians. La taille des différentes régions indique la taille du marché. L'axe des ordonnées renseigne sur le temps médian d'insertion, c'est-à-dire sur le nombre de jours pendant lesquels les annonces ont été publiées sur les plateformes immobilières avant d'être absorbées par le marché.

Les graphiques représentent les neuf plus grandes villes-centres de Suisse et leurs agglomérations, qui con-

stituent la majeure partie du marché des bureaux en Suisse.

Le graphique provient de l'ImmoDataCockpit, un service d'information en ligne qui se base entre autres sur un pool de données largement étayé d'annonces immobilières. Pour votre propre analyse, vous pouvez consulter cette évaluation pour chaque région de Suisse www.immodatacockpit.ch.