



Snapshot

MARCHÉ INDUSTRIEL | S1 2022
GENÈVE | SUISSE



Aperçu général

- La petite taille du marché genevois et la forte demande des investisseurs continuent de comprimer les rendements. Au S1 2022, nous considérons que le rendement brut prime industriel est resté stable d'une année sur l'autre, soit 4,5%. Globalement, il faut noter que le marché de l'investissement industriel, avec un stock total de 4,1 millions de m², reste très inférieur au marché de l'immobilier de bureaux. À moyen terme, nous estimons que le volume global des transactions industrielles à Genève représentera 10 à 15% du marché de l'investissement de bureaux, ce qui pourrait encore comprimer les rendements.
- Le marché de l'immobilier industriel est majoritairement détenu par des propriétaires-occupants. L'Etat de Genève et la FTI jouent un rôle clé dans la structuration du marché, en privilégiant des immeubles multi-locataires et mixtes. Au premier semestre 2022, nous avons estimé un pipeline d'environ 300'000 m² pour les 4 années à venir. Dans l'intervalle, la stagnation temporaire du stock de bâtiments industriels a favorisé la résorption du taux de disponibilité, qui était proche de 2,0 % à la fin de 2021.

Indicateurs clés

120 M

Volume de transaction (CHF)

4.1 M

Stock (m²)

2.0 %

Taux de disponibilité

4.5 %

Taux de rendement prime (E)

Location

Stock total	~ 4'140'000 m ²
Évolution du stock (sur 10 ans)	+ 9.9 %
Taux de disponibilité (2021)	~ 2.0 %
Loyer prime – Industrie légère	280 CHF/m ² /an
Loyer prime – Logistique	200 CHF/m ² /an
Pipeline	~ 300'000 m ² d'ici 2026

Investissement

Volume de transaction (2020)	CHF 262'924'700
Volume de transaction (2021)	CHF 463'971'000
Volume de transaction (S1 2022)	CHF 120'013'500
Rendement brut prime (estimé)	4.5 %



Location

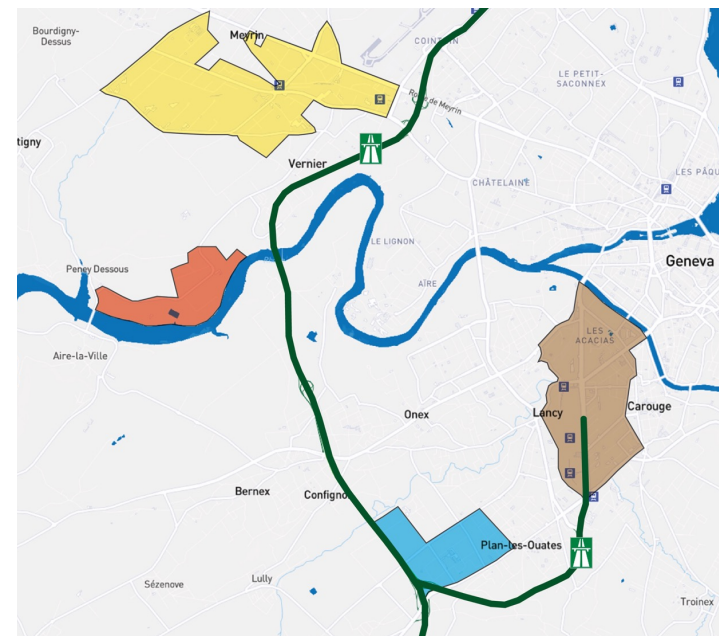
- Le repositionnement global de la zone ZIMEYSA, initié par l'Etat de Genève et la FTI, a stimulé l'activité de construction. Il y a environ 160'000 m² de projets planifiés. Cette offre future permet d'envisager des niveaux de loyer stables sur les 5 à 10 prochaines années pour les espaces logistiques et industriels.
- L'offre actuelle d'espaces industriels ne suit pas le rythme de la demande. Les bâtiments d'industrie légère existants ont en moyenne 30 ans et ne répondent plus aux normes et aux besoins des acteurs du marché. La pénurie de l'offre a soutenu le taux de construction élevé à Genève. Ceci est particulièrement vrai pour le secteur de la logistique.
- La demande de locaux logistiques et industriels reste élevée. Elle se concentre sur les deux principaux sous-secteurs, à savoir ZIMEYSA et ZIPLO, et est motivée par des espaces neufs. La demande est essentiellement composée d'entreprises horlogères et de PME, et résolument tournée vers les salles d'exposition, les espaces de stockage et les centres logistiques. Pour les activités liées à l'industrie légère, les surfaces demandées se situent généralement entre 200 et 700 m².

Indicateurs des sous-secteurs

	Loyer de marché (CHF/m ²)			Taux de disponibilité
	Bureaux	Logistique	Industrie légère	
● ZIMEYSA	de 220 à 280	de 150 à 195	de 180 à 250	~ 3.00%
● ZIPLO	de 270 à 320	de 190 à 200	de 220 à 290	~ 8.00%
● ZIBAY	de 200 à 240	de 150 à 180	de 150 à 180	~ 4.00%
● PAV (ZI)	de 275 à 320	de 150 à 200	de 200 à 250	~ 2.50%

Tendances du marché

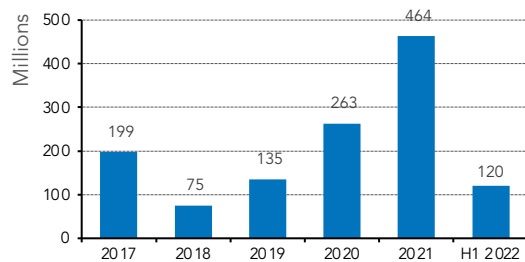
Offre	↑	L'offre de locaux industriels et logistiques augmente, avec de nombreux chantiers en cours, en réponse à un marché actuellement asséché.
Demande	↑	La demande d'espaces logistiques a explosé pendant la pandémie de COVID et reste élevée. La demande de locaux industriels augmente pour retrouver le dynamisme d'avant pandémie.
Niveau de loyers	→	Le niveau global des loyers devrait rester stable pour les locaux industriels, dont le loyer était élevé avant la pandémie, et devrait légèrement augmenter pour les surfaces logistiques. Pour compenser des coûts d'aménagements élevés, les <i>incentives</i> à la location restent importants pour les nouveaux développements.



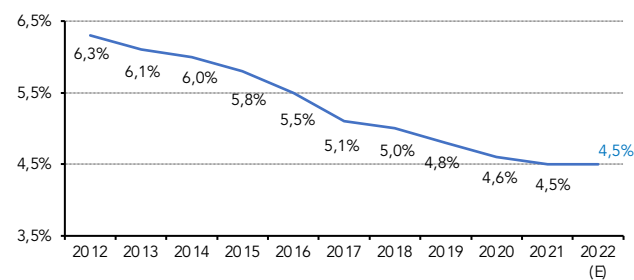
Investissement

- Le marché de l'investissement a été dynamique au cours des 3 dernières années. Le lancement de nouveaux projets dédiés aux multi-locataires a eu un impact significatif sur l'activité d'investissement tout au long de 2021. Les transactions d'actifs du premier semestre 2022 montrent un léger ralentissement par rapport au volume de l'année dernière. Cependant, le volume actuel des transactions n'est pas totalement représentatif de l'activité réelle du marché. Les transactions "share-deals" cumulées dépassent les 200 millions de francs suisses en 2022. En résumé, la tendance à la hausse suivra son cours pour les 5 à 10 prochaines années, compte tenu des projets de redéveloppement en cours de réalisation.
- Le rendement brut prime pour l'immobilier industriel est en train de toucher le fond au premier semestre 2022. Malgré un intérêt croissant des investisseurs institutionnels pour les marchés industriel et logistique, la compression des rendements observée depuis 2012 ne devrait pas durer. La pression inflationniste a poussé la BNS à relever les taux d'intérêt pour la première fois en 15 ans, ce qui pourrait éventuellement stopper le rendement prime dans son élan.

Volume de transaction (mCHF)



Rendement brut prime



Top 5 des transactions les plus importantes (derniers 12 mois)

Adresse	Zone	Surface (m ²)	Prix de vente (CHF)	CHF/m ²
1 Espace Tourbillon - route de la Galaise	ZIPLO	20'000	135'000'000	6'750
2 Espace Tourbillon - route de la Galaise	ZIPLO	20'000	125'000'000	6'250
3 Rue Emma Kammacher 5A-5B-5C	ZIMEYSA	17'322	89'053'594	5'141
4 Route de la Galaise 18	ZIPLO	7'343	29'500'000	4'017
5 Chemin de la Marbrerie 3-5	ZIPA	7'074	23'720'000	3'353



Contact us

SPGI Geneva SA
Rue Ferdinand-Hodler 23
1207 Geneva
Tel +41 (0)22 707 46 00
geneva@spgi.ch | geneva.spgi.ch

Clause de non-responsabilité :

Les déclarations et interprétations exprimées dans cette publication ont été produites par SPGI Geneva SA. Aucune information divulguée dans ce rapport ne constitue un conseil professionnel. Chaque individu ou institution doit vérifier indépendamment l'exactitude des données s'il ou elle a l'intention d'en faire un usage personnel ou professionnel. SPGI Geneva SA et ses employés ne peuvent être tenus collectivement ou individuellement responsables d'un quelconque dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée à ce rapport. Aucune partie de ce rapport ne peut être reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit sans l'accord préalable de SPGI Geneva SA. SPGI Geneva SA se réserve le droit d'engager des poursuites pénales ou civiles pour toute utilisation, distribution ou violation non autorisée de cette propriété intellectuelle.

© 2022 SPGI Geneva SA. Tous droits réservés.