

INFORMATION MEDIAS

Zurich, le 7 février 2013

Location Group Research: Nouveaux loyers records (13 850 francs) dans la Bahnhofstrasse de Zurich

La dernière étude de marché du commerce de détail réalisée par Location Group (plus de 978 pages au total) porte, outre sur la Suisse, l'Allemagne et l'Autriche, sur 145 des plus remarquables métropoles internationales et hôtels jet-set de l'univers de la mode. Elle se penche ainsi sur pas moins de 500 centres commerciaux, 750 rues commerçantes, 1 000 détaillants et 2 000 ouvertures de magasins.

La Bahnhofstrasse de Zurich, très prisée des bijoutiers

En Europe, les marques de montres ont déjà entraîné à Genève, Londres, Paris et Zurich des loyers records de 10 000 à 15 000 euros au mètre carré par an. Le record est d'ailleurs détenu par Breitling, suite à sa reprise du magasin Diesel dans la New Bond Street de Londres. Paris, Genève et Zurich connaissent également d'importantes augmentations de prix respectivement sur la Place Vendôme, dans la Rue du Rhône et la Bahnhofstrasse, en raison du manque d'espace disponible pour accueillir tous les bijoutiers et les marques de montres. S'engage alors une lutte pour la survie.

Zurich est actuellement très prisée des bijoutiers. Bucherer a récemment payé 7 millions de francs de pas-de-porte afin de racheter le contrat de bail de la marque de mode féminine Devernois à côté de Christian Dior, afin d'ouvrir une boutique Rolex. Jaeger-LeCoultre, ainsi qu'une autre marque de montres internationale devraient faire monter la pression dans la Bahnhofstrasse, où le nombre d'enseignes de luxe augmentera encore de six pour passer à 28. IWC a ouvert au 61, Bahnhofstrasse, l'ancien magasin ayant été repris par le bijoutier Pomellato.

Omega a remporté haut la main le combat qu'il livrait à Diesel dans le cadre des négociations sur le contrat de bail. Diesel n'a pas obtenu l'ancien emplacement et a ouvert une nouvelle enseigne en face du grand magasin Globus dans la Bahnhofstrasse,

dont le loyer s'élève à plus de 2 millions de francs par an. Mango, l'enseigne voisine, verse à son propriétaire, UBS, la coquette somme de 2 à 3 millions de francs par an. Il y a dix ans, les loyers valaient le tiers des prix actuels. L'ancien magasin Omega sera très probablement repris par Longines ou Rado.

Loyer record à Hong Kong, suite à la reprise par Zara du magasin H&M

A Hong Kong, l'événement marquant de l'année écoulée est la reprise par Zara de l'enseigne H&M dans la Queens Road, entraînant un doublement du montant du loyer à environ 40 000 dollars par mètre carré par an. Cela équivaut au double des loyers en vigueur sur la 5^e Avenue de New York.

Apple dégage le chiffre d'affaires le plus élevé au mètre carré à New York et Zurich

Le chiffre d'affaires le plus élevé au mètre carré dans le monde est remporté par Apple, avec 225 000 francs par mètre carré par an dans la Bahnhofstrasse de Zurich (100 millions de francs au total) et 3 à 4 fois plus sur la 5^e Avenue de New York (env. 450 millions de dollars). H&M, qui dispose de trois espaces sur la Bahnhofstrasse, dont deux grands et un plus petit, atteint presque le même chiffre d'affaires qu'Apple, avec une superficie presque 8 fois plus grande.

Les lieux les plus chers au monde en termes de loyers et de rendement

Causeway Bay et Queens Road (Hong Kong) figurent sans aucun doute parmi les rues les plus chères, suivies de la 5^e Avenue (New York) et de New Bond Street (Londres), de la Bahnhofstrasse (Zurich), des Champs-Élysées (Paris), ainsi que Tokyo, Sydney, Genève, Rome et Milan. Si l'on considère les rendements, on constate actuellement en Suisse une fuite de capitaux et des investissements générant des rendements d'un pour cent par rapport à l'actuelle valeur locative.

L'année dernière, à titre d'exemple, Axa Winterthur a racheté au Credit Suisse l'immeuble situé 53, Bahnhofstrasse à Zurich avec un rendement inférieur à 2%. Le prix de vente s'élevait à 390 millions de francs. Une caisse de pension norvégienne a notamment déboursé 1 milliard de francs pour faire l'acquisition du siège du Credit Suisse à Zurich. Le rendement n'est certes pas connu, mais on peut en déduire qu'il se situe également dans la fourchette basse à «un chiffre».

Les lieux les plus chers n'affichent pas nécessairement les rendements les plus élevés

Non, les endroits chers ne sont pas synonymes de meilleurs rendements, car tout dépend de la taille du bien immobilier concerné. Grosso modo, on constate que les rendements dans les endroits les plus cotés qui regroupent les marques de mode habituelles tournent autour de cinq pour cent. Généralement, plus la rue ou le lieu est cher, moins le rendement sera élevé. Cela tient au fait que, souvent des objets sont vendus avec des propriétaires institutionnels en arrière-plan, mais à long terme on observe un investissement dans l'immobilier avec des locataires fortunés, avec l'assurance de rendements pérennes. Les Maximilianhöfe de Munich, qui accueillent entre autres les marques de luxe Etro, Versace,

Chopard, Bottega Veneta, Ermenegildo Zegna, Bally et Moncler, illustrent bien ce phénomène. Ce bien foncier a été vendu trois fois au cours des dix dernières années, à des prix toujours plus élevés et en dernier lieu à Edward Johnson IV, un Américain très fortuné, au prix de 300 millions d'euros.

Renseignements complémentaires:

L'étude de marché du commerce de détail 2013 de Location Group peut être commandée à l'adresse www.retail-study.com.

Marc-Christian Riebe
CEO
LOCATION GROUP
Rennweg 58
CH-8001 Zurich

T +41 (0)44 225 95 00 F
+41 (0)44 225 95 01

mcr@location.ch
www.location.ch