

## COVID 19 : Le marché de l'immobilier commercial est très affecté

**430 millions de francs par mois - ce montant correspond aux loyers des locaux commerciaux dont l'utilisation est interdite par les mesures de la Confédération pour lutter contre la pandémie (Ordonnance 2 COVID-19) de coronavirus. C'est ce qui ressort d'une étude du cabinet de conseil Wüest Partner, mandaté par le SVIT Suisse.**

Les associations immobilières et de locataires discutent actuellement avec la Confédération des obligations de location des locaux commerciaux dont les activités sont interdites ou limitées par «*l'Ordonnance 2 sur les mesures de lutte contre le Coronavirus (Ordonnance 2 COVID-19)*». Parmi les nombreux secteurs concernés, le commerce de détail non alimentaire et la restauration sont particulièrement touchés.

L'Association suisse de l'économie immobilière, SVIT Suisse, a mandaté la société de conseil Wüest Partner pour une étude pour évaluer le montant des loyers concernés. Alors que les commerçants sont confrontés au problème des coûts fixes de location en l'absence de chiffre d'affaires, les propriétaires - fonds de pension, compagnies d'assurance, particuliers et autres - sont soumis à une certaine pression pour faire face à leurs coûts d'exploitation, amortir les biens, générer des revenus réguliers pour faire à leurs obligations comme, par exemple, le paiement des pensions.

Le volume des revenus locatifs concernés est considérable: d'après cette étude, le montant des loyers des surfaces locatives directement touchées par l'Ordonnance 2 COVID-19 s'élève à 430 millions de francs suisses par mois. Environ 220 millions de francs suisses, soit la moitié de ce montant est imputable au commerce de détail. Les loisirs et les services à la personne sont les domaines les plus touchés (90 % et 89 % de leurs locaux sont fermés).

Ainsi, chaque jour, la fermeture de ces locaux commerciaux correspond à environ 15 millions de francs suisses de loyers dus. Les calculs ne prennent pas en compte la compensation de l'espace utilisé par les propriétaires eux-mêmes.

\*\*\*\*

Tableau (page suivante) :

« Secteurs concernés et volumes de location », Wüest Partner / SVIT Suisse, Avril 2020.

Contact:

SVIT Suisse

Marcel Hug, CEO SVIT Suisse

044 434 78 90 / marcel.hug@svit.ch

## Secteurs concernés et volumes de location

Source : Wüest Partner / SVIT Suisse. Avril 2020

	Loyers des locaux commerciaux et de vente au détail (en millions de CHF par mois)	Part des salariés directement concernés (pondérée par les loyers commerciaux)	Loyers des locaux commerciaux et de vente au détail en millions de CHF par mois, ajusté avec la proportion de salariés directement concernés
<b>Total</b>	<b>1000</b>	<b>43%</b>	<b>430</b>
Commerce de détail	320	69%	220
Gastronomie	80	73%	60
Santé	80	50%	40
Services à la personne	30	89%	30
Logement	30	70%	20
Construction	30	21%	10
Commerce de gros	210	5%	10
Services économiques	30	40%	10
Formation	20	76%	10
Services sociaux	130	4%	10
Divertissement	10	90%	10
Industrie et agriculture	0	5%	0
Transports	10	4%	0
Services financiers	0	0%	0
Administration	0	0%	0

Méthode de calcul voir: [www.svit.ch](http://www.svit.ch) (mit deutscher Version verlinken)

## COVID 19: Grosse Betroffenheit des Geschäftsflächenmarkts

**430 Mio. CHF pro Monat – auf diesen Betrag belaufen sich die Mietzinse für Geschäftsflächen, deren Nutzung durch die Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung der Corona-Pandemie direkt eingeschränkt ist. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Beratungsunternehmens Wüest Partner im Auftrag des SVIT Schweiz.**

Derzeit diskutieren Immobilien- und Mieterverbände unter der Leitung des Bundes über die mietrechtlichen Verpflichtungen von Geschäftsmietern, deren Tätigkeit durch die «Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus» (COVID-19-Verordnung 2) untersagt oder eingeschränkt ist. Zu den betroffenen Sektoren gehören nebst vielen der Detailhandel und die Gastronomie.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz hat beim Beratungsunternehmen Wüest Partner eine Studie zur Abschätzung der betreffenden Mietzinsvolumen in Auftrag gegeben. Während Gewerbetreibende mit dem Problem laufender Mietkosten bei fehlendem Umsatz konfrontiert sind, stehen Vermieter – Pensionskassen, Versicherungen, Private und zahlreiche andere Eigentümer – unter Druck, Mietzinse für Ihren Kapitaleinsatz und für die Abgeltung von Fremdkapitalzinsen, für den Betrieb und die Instandhaltungs- und Instandsetzung der Immobilien sowie für Leistungsverpflichtungen, wie z. B. Rentenzahlungen zu generieren.

Das betreffende Mietzinsvolumen ist erheblich: Demnach belaufen sich die Mietzinse für direkt unter die Einschränkung der COVID-19-Verordnung 2 fallende Mietflächen auf 430 Mio. CHF pro Monat. Mit 220 Mio. CHF entfällt rund die Hälfte auf den Detailhandel. Anteilmässig am stärksten betroffen sind der Bereich Unterhaltung und persönliche Dienstleistungen (90% bzw. 89% aller fälligen Mietzinse).

Mit jedem Tag stehen dem Stillstand der betroffenen Gewerbe- und Verkaufsbetriebe knapp 15 Mio. CHF an fälligen Mietzinsen gegenüber. In diesen Abschätzungen ist die Verrechnung der durch die Eigentümer selbst genutzten Flächen nicht berücksichtigt.

\*\*\*\*

**Tabelle und Berechnungsmethode siehe nächste Seite**

Kontakt:

SVIT Schweiz

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz

044 434 78 90 / [marcel.hug@svit.ch](mailto:marcel.hug@svit.ch)

## Abschätzung von Mietzinsen in Gewerbe- und Verkaufsflächen für die durch die «COVID-19-Verordnung 2» direkt betroffenen Branchengruppen

Quellenangabe: Wüest Partner / SVIT Schweiz, April 2020

	Mieten in Gewerbe- und Verkaufsflächen (in Mio. CHF pro Monat)	Anteil der direkt betroffenen Beschäftigten, gewichtet anhand der Summe, den ihre Betriebe für Geschäftsmieten bezahlen	Mieten in Gewerbe- und Verkaufsflächen in Mio. CHF pro Monat, adjustiert um den Anteil der Beschäftigten, deren Geschäftstätigkeit direkt eingeschränkt ist.
<b>Total</b>	<b>1000</b>	<b>43%</b>	<b>430</b>
Detailhandel	320	69%	220
Gastronomie	80	73%	60
Gesundheit	80	50%	40
Persönliche Dienstleistungen	30	89%	30
Beherbergung	30	70%	20
Bau	30	21%	10
Grosshandel	210	5%	10
Wirtschaftliche Dienstleistungen	30	40%	10
Bildung	20	76%	10
Sozialwesen	130	4%	10
Unterhaltung	10	90%	10
Industrie und Landwirtschaft	0	5%	0
Transport	10	4%	0
Finanzdienstleistungen	0	0%	0
Verwaltung	0	0%	0

### Berechnungsmethode

Wüest Partner hat in einem ersten Schritt aufgrund von umfassenden Beobachtungen zum Gesamtbestand der gewerblichen Flächen (reduziert um den Anteil selbstgenutzter Flächen) in der Schweiz und auf der Basis von flächendeckenden Beobachtungen zu den Marktmieten abgeschätzt, dass in der Schweiz jährlich ein Gesamttotal von rund 12 Mrd. CHF an Mieten für gewerbliche Flächen bezahlt werden. Dies beinhaltet alle Teilsegmente von Detailhandels- über Büro- bis zu industriell und kleingewerblich genutzten und angemieteten Flächen (ohne Nebenkosten, ohne Eigennutzung). In einem zweiten Schritt wurde die Einschränkungen der betrieblichen Aktivitäten aufgrund der «COVID-19-Verordnung 2» des Bundes auf die

einzelnen Branchen abgeschätzt. Dies erfolgte anhand der Betroffenheit der Beschäftigten in den einzelnen Subbranchen, der Anzahl Beschäftigten in den 2211 Gemeinden der Schweiz (Raumkodierung OG-Stand 2019), des Mietzinsanteils am Umsatz jedes Beschäftigten, des Flächenbedarfs pro Beschäftigten sowie der Mietzinsniveaus. Im dritten Schritt wurden die 88 betroffenen NOGA-Abteilungen schliesslich zu 15 Gruppen und einem resultierenden Gesamttotal von 430 Mio. CHF aggregiert.

## COVID 19: Il mercato immobiliare commerciale è molto colpito

**430 milioni di franchi al mese - questo importo comprende l'affitto di locali commerciali il cui uso è vietato dai provvedimenti della Confederazione per combattere la pandemia di Coronavirus. Questo è il risultato di uno studio commissionato da SVIT Svizzera alla società di consulenza Wüest Partner**

Le associazioni immobiliari e di inquilini sotto la guida della Confederazione stanno attualmente discutendo gli obblighi di locazione degli inquilini commerciali la cui attività è vietata o limitata dall'«Ordinanza 2 sui provvedimenti per combattere il coronavirus (Ordinanza 2 COVID-19)». Tra i numerosi settori interessati, sono toccati anche il commercio al dettaglio e la ristorazione.

L'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera ha commissionato uno studio sul relativo volume locativo alla società di consulenza Wüest Partner come prima valutazione. Mentre i commercianti si trovano a dover affrontare il problema dei costi di locazione anche in assenza di fatturato, i proprietari – casse pensioni, assicurazioni, privati e numerosi altri proprietari - sono sotto pressione per generare un reddito continuo per la gestione e l'ammortamento degli immobili nonché per gli obblighi di servizio, come ad esempio il pagamento delle pensioni.

Il volume dei ricavi locativi interessati è considerevole: secondo lo studio, le pigioni per gli spazi locativi direttamente colpite dall'Ordinanza 2 COVID-19 ammontano a 430 milioni di franchi al mese. Con 220 milioni di franchi, circa la metà di questo importo è attribuibile al commercio al dettaglio. L'intrattenimento e i servizi alla persona sono i settori più toccati (90% e 89% di tutti gli affitti dovuti).

Ogni giorno, l'arresto dei settori colpiti comporta 14,3 milioni di CHF di pigioni dovute. I calcoli non tengono conto della compensazione dello spazio utilizzato dai proprietari stessi.

\*\*\*\*

Tabella (pagina seguente): Settori interessati e volumi di affitto. Per il metodo di calcolo, vedere Wüest Partner: "Affitti aziendali - modello di stima", 7 aprile 2020.

Contatto:

SVIT Svizzera

Marcel Hug, CEO SVIT Svizzera

044 434 78 90 / marcel.hug@svit.ch

## Settori interessati e volumi di affitto

Fonte: Wüest Partner / SVIT Svizzera. Aprile 2020

	Pigioni in locali commerciali e di vendita al dettaglio (in milioni di CHF al mese)	Quota dei collaboratori direttamente interessati (ponderata in base agli affitti commerciali)	Pigioni di locali commerciali e di vendita al dettaglio in milioni di CHF al mese, rettificato alla quota di dipendenti direttamente interessati
<b>Totale</b>	<b>1000</b>	<b>43%</b>	<b>430</b>
Commercio al dettaglio	320	69%	220
Gastronomia	80	73%	60
Salute	80	50%	40
Servizi personali	30	89%	30
Alloggio	30	70%	20
Costruzione	30	21%	10
Commercio all'ingrosso	210	5%	10
Servizi economici	30	40%	10
Formazione	20	76%	10
Servizi sociali	130	4%	10
Intrattenimento	10	90%	10
Industria e agricoltura	0	5%	0
Trasporto	10	4%	0
Servizi finanziari	0	0%	0
Amministrazione	0	0%	0

Per il metodo di calcolo vedi: [www.svit.ch](http://www.svit.ch) (mit deutscher Version verlinken)