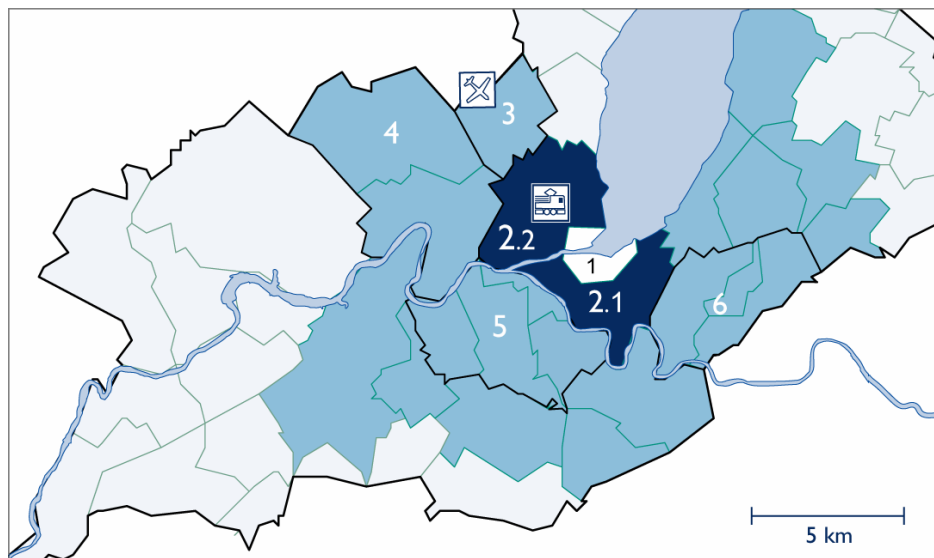


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILB COLLIERS)

édition n° 9, été 2008



Zone	Qualité Loyer	2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008				2 ^{ème} semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	483	633	633	917	498	670	650	970	↑	↑
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	300	450	430	600	323	450	445	619	↑	↑
2.2	Centre Rive droite	300	412	418	550	325	413	426	588	↑	↑
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	288	383	377	550	308	398	393	613	↔	↔
4	Meyrin / Vernier	182	250	250	343	181	260	250	350	↓	↔
5	Lancy / Carouge / Acacias	200	318	337	437	213	350	341	458	↔	↑
6	Chêne / Thonex	200	253	280	360	200	252	280	360	↔	↔

COMMENTAIRE

Au 1^{er} semestre 2008, la hausse des loyers s'amplifie dans une mesure inconnue depuis la création de cet indicateur (2003). Elle atteint en moyenne +4%, avec des pics de +10%. Le phénomène s'explique par deux variables : raréfaction accentuée des vacants (saturation de l'offre, au centre ville) et primes de qualité (visibilité, situation, standing) dépassant les standards historiques. Les vacants recensés s'établissent à 0.8% du stock, soit 34'000 m², pour l'ensemble du canton (stock 2008 estimé : 4.3 mios de m²). Les prix genevois de l'hypercentre s'alignent sur ceux des capitales européennes et semblent, selon les observations de Colliers Zurich et Colliers Bâle, représenter des records suisses.

Le niveau des loyers ne semble pas à son apogée. Les tendances à six mois demeurent fortement haussières au centre-ville (1, 2.1 et 2.2), stables ou légèrement haussières dans les zones 3 et 5 (Aéroport et Lancy). Le plus fort potentiel de hausse, dépendant principalement de la qualité future des accès et des transports se trouve probablement dans ces zones, à l'instar de toutes les zones périphériques immédiates de la Ville (Acacias).

DEFINITION	L'ILB est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts de l'immobilier genevois. Les chiffres indiqués pour la période en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m ² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre.
CRITERES	Les estimations sont affinées selon deux critères : la qualité immobilière et la localisation. Le critère qualitatif distingue deux catégories : « qualité standard » et « qualité supérieure ». La qualité « standard » correspond à un équipement élémentaire et la qualité « supérieure » à un équipement plus sophistiqué (parois modulables, isolation, climatisation, câblage informatique récent, etc.).
SECTEURS	L'ILB considère sept secteurs géographiques distincts, pour lesquels un marché propre est identifiable. Le choix de ces secteurs et de leur délimitation a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix. Certaines zones du canton ne sont pas couvertes car elles ne disposent pas d'un marché assez volumineux pour justifier une nouvelle segmentation.
INDICATEUR	L'ILB est un indicateur et non un indice. Ce choix s'explique par le fait qu'il préfère se baser sur des avis d'experts de l'immobilier genevois plutôt que sur une architecture économétrique complexe ou des annonces publicitaires. L'ILB privilégie l'expérience d'acteurs de l'immobilier à l'opinion académique. Il se démarque ainsi des indices qui se basent : soit sur des annonces (risque de biais par rapport aux loyers effectifs), soit sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), soit encore sur des baux anciens (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).
PARTENAIRES	Colliers AMI (Suisse) SA, Comptoir Genevois Immobilier SA, Grange & Cie SA, Naef & Cie SA, Régie du Rhône SA et Rosset & Cie. Les estimations de ces partenaires ne se basent pas uniquement sur leurs surfaces commerciales sous gestion mais également sur des valeurs constatées sur le marché, soit un échantillon d'environ 600'000 m ² (~15% du parc genevois).
METHODOLOGIE	Chaque partenaire donne son estimation des valeurs du marché pour les périodes considérées sans se concerter avec les autres experts. Afin de préciser les estimations, l'ILB exclut pour chaque catégorie les deux valeurs extrêmes (la valeur la plus haute et la valeur la plus basse). Puis une estimation moyenne est tirée des quatre avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques « centrées » des avis.
FREQUENCE	L'ILB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme des loyers au m ² des bureaux à Genève.
TENDANCE	Les tendances pour le semestre suivant reflètent la connaissance du marché par les experts. L'ILB a délibérément choisi de ne pas proposer de données chiffrées pour les perspectives futures mais de s'en tenir à des tendances. En effet, la volonté de donner un prix ne peut aboutir qu'à des erreurs. De plus, si les estimations sur les périodes passées et courantes sont homogènes, l'hétérogénéité des prédictions aurait ôté toute la légitimité des valeurs moyennes.

Responsable édition : Bertrand Cavaleri, cavaleri@colliers-ami.ch

Prochaine parution : Octobre 2008

Distribution :

Clientèle et médias

Colliers AMI (Suisse) SA Rue de Malatrex 32
CH - 1201 Genève

T +41 22 317 70 00
F +41 22 317 70 01

info@colliers-ami.ch
www.colliers-ami.ch

ILB Fribourg, Lausanne & Neuchâtel : www.colliers-ami.ch
Market Report Switzerland : www.colliers.ch