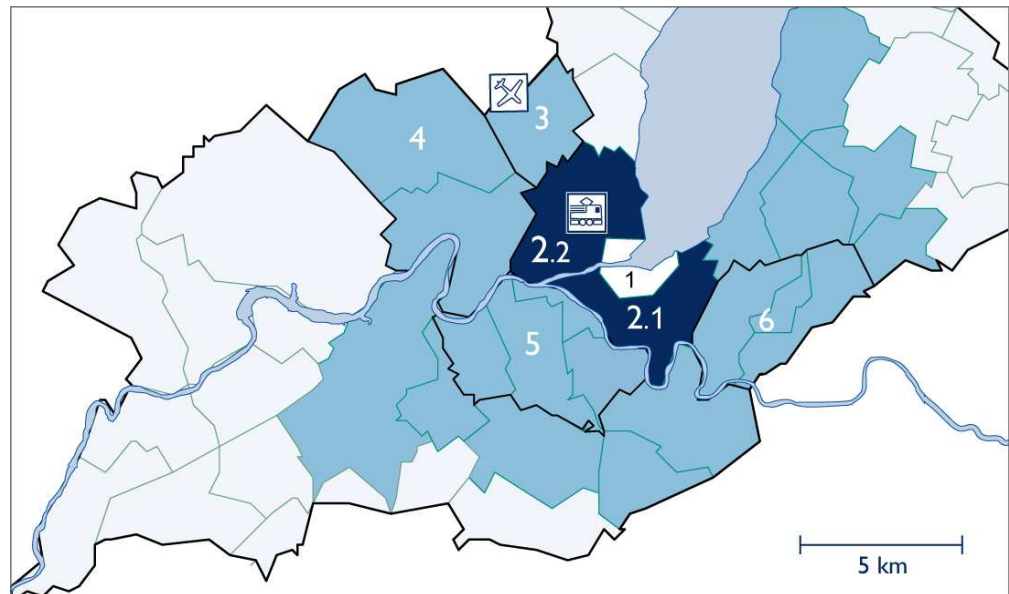


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILBC^{COLLIERS})

édition n°8, hiver 2007/2008



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2007				2 ^{ème} semestre 2007				1 ^{er} semestre 2008	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	463	583	583	850	483	633	633	917	↑	↑
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	295	429	408	600	300	450	430	600	↑	↑
2.2	Centre Rive droite	293	413	423	560	300	412	418	550	↑	↑
3	Aéroport/Organisations Internationales (OI)	263	368	369	543	288	383	377	550	↔	↓
4	Meyrin / Vernier	185	258	250	327	182	250	250	343	↓	↔
5	Lancy / Carouge / Acacias	195	316	332	430	200	318	337	437	↑	↑
6	Chêne / Thônex	199	264	280	360	200	253	280	360	↔	↑

COMMENTAIRE

Les loyers suivent une tendance nettement haussière pour le troisième semestre consécutif. Cette hausse est particulièrement accentuée dans les zones d'Hypercentre (1), de centre rive gauche (2.1) et de l'aéroport (3) et de Lancy/Carouge/Acacias (5). Seules les surfaces de qualité supérieure dans la zone de centre rive droite (2.2) ainsi que les surfaces de qualité standard dans la zone de Meyrin / Vernier (4).

Au premier semestre 2008, la tendance est encore haussière dans l'ensemble du canton et particulièrement dans les trois premières zones urbaines (1, 2.1 et 2.2). La majorité de la demande reste focalisée dans ces trois secteurs avec une pression accrue pour les surfaces inférieures à 300 m². Les bureaux situés dans la zone de l'aéroport (3) bénéficient d'un regain d'intérêt que l'on n'attendait pas forcément, en particulier pour les surfaces de qualité standard. Toutefois, les loyers semblent y avoir atteint un sommet qui ne devrait pas être dépassé à moyen terme. La zone Meyrin/Vernier (4) se caractérise quant à elle par un déficit de nouveaux projets de bureaux. Les perspectives de croissance y sont bien plus faibles qu'ailleurs. Le contraste est d'ailleurs saisissant au regard du dynamisme affiché par la zone Lancy/Carouge/Acacias (5) incluant un périmètre - La Praille-Acacias - où se concentre bon nombre des projets immobiliers genevois des cinq prochaines années.

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 : Avril 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