

«Engouement pour le centre-ville.»



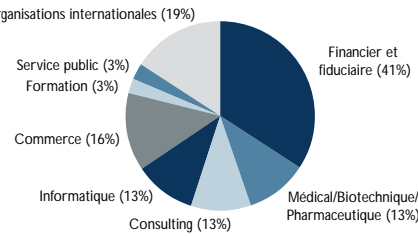
Marché des bureaux.
Résultats du sondage Juillet 2007 Genève.

Engouement...

Estimation du marché 2007.

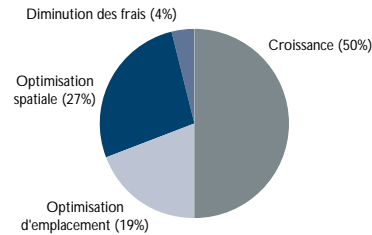
Demande par secteur

Dans quels secteurs économiques la demande est-elle la plus forte (choisissez-en trois)?



Causes de la demande

Quelles sont les causes principales de la demande actuelle à Genève?



Clavis de 15 experts locaux

15 expertes et experts immobiliers ont pris part à ce sondage sur le marché des bureaux à Genève et en Suisse romande. Ils ont bien voulu nous faire partager leur connaissance du marché et nous les en remercions.

Baisse du taux de vacance

Les surfaces de bureau disponibles à Genève se raréfient. Le taux de vacance estimé s'abaisse à 2,2%, alors que la moyenne nationale – elle aussi en baisse – atteint 3,8%. Pour 2008, les experts confirment cette tendance et prédisent une diminution des surfaces vacantes.

Confiance dans la stabilité du marché

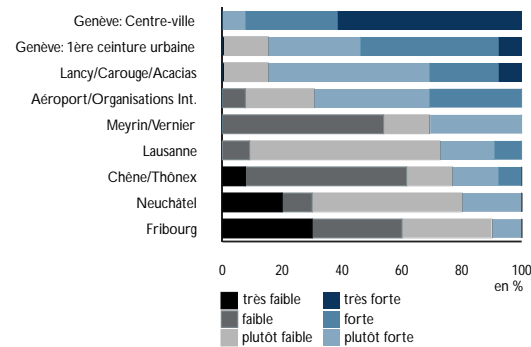
Les acteurs interrogés sont satisfaits avec le marché. 22% des sondés anticipent une demande forte en 2008, alors que 71% pressentent une demande moyenne. Il ressort toutefois de notre enquête qu'une majorité des experts compte sur une vacance décroissante et s'attend à une hausse des prix de location.

Engouement pour les centres-villes

L'attractivité des centres urbains est élevée dans toute la Suisse. Ce phénomène est encore plus important à Genève et engendre les loyers les plus élevés du marché helvétique. La demande est également soutenue dans le quartier périphérique Lancy/Carouge/Acacias qui, avec les grands projets d'aménagement de la zone de La Praille, semble concentrer autour de lui les intérêts des sociétés locataires de grandes surfaces (> 1'000 m²). Les loyers les plus élevés sont CHF 850.- avec une tendance à l'augmentation. En Suisse le loyer moyen payé par m² pour une surface commerciale ayant des aménagements simples a chuté de CHF 226.-/m²/an à CHF 219.-/m²/an nets. Une légère hausse de loyers est constatée uniquement à Zurich et à Genève. C'est là également que se trouvent les loyers les plus élevés avec CHF 850.- dans l'Hypercentre de Genève et CHF 800.- à la Bahnhofstrasse à Zurich.

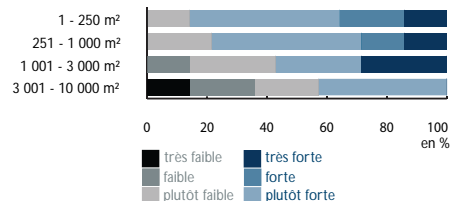
Demande par region

Comment évaluez-vous la demande à Genève et en Suisse romande?



Demande par surface

Comment définiriez-vous la demande de bureaux pour les surfaces suivantes?



Source: Colliers CSL AG, Résultats du sondage 2007 Genève.

...et Attentes.

Estimation du marché 2008.

Dynamisme économique

La croissance économique est aujourd'hui le plus important moteur de la demande dont la moitié serait générée par ce facteur selon les experts. Les optimisations en termes d'espace et d'emplacement jouent également un rôle important dans la composition de la demande. Les secteurs de la finance et, dans une moindre mesure, des organisations internationales représentent à Genève les principaux domaines d'activité influençant la demande.

La meilleure situation économique autorise des financements plus faciles de développement de projets. En Suisse, 71% des participants au sondage sont d'avis que les projets devraient être réalisés avec un pré-état locatif de 40% à 60%, 12% des sondés trouvent que même les projets ayant un pré-état locatif de moins de 40% devraient être réalisés.

Particularisme genevois

La vitalité de l'économie et le niveau modéré des taux d'intérêt facilite le financement de nouvelles promotions en Suisse. A Genève, en revanche, les nouveaux projets se font plus rares depuis le début de l'année, par la conjonction de plusieurs facteurs, notamment la rareté des terrains disponibles.

Developpement du marché

A qui profite l'évolution du marché des bureaux entre 2007 et 2008?

Locataires	50%
Bailleurs	50%
Aucun des deux	0%

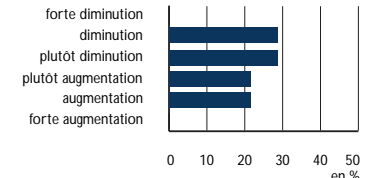
Estimation de la demande

Question: Comment imaginez-vous la demande de surfaces de bureaux pour l'année à venir?



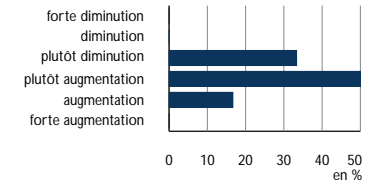
Taux de vacance attendu pour 2008

Selon vous, comment le taux de vacance va-t-il évoluer en 2008?



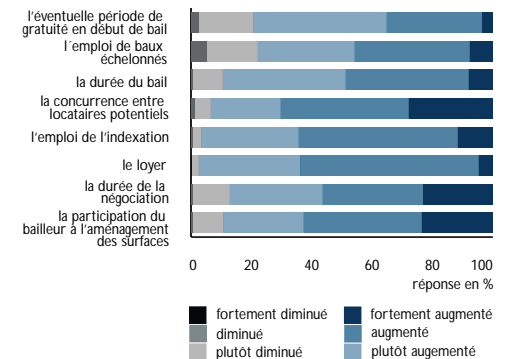
Evolution des prix de location en 2008

Quelle évolution des prix prévoyez-vous pour l'année 2008?



Conditions locatives

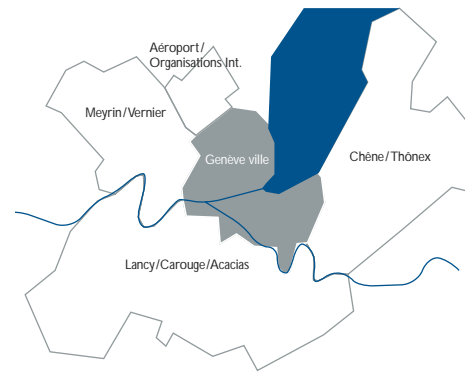
Comment les conditions locatives ont-elles évolué pour les surfaces de bureaux depuis 2006?



Source: Colliers CSL AG, Résultats du sondage 2007 Genève.

Marché des bureaux genevois

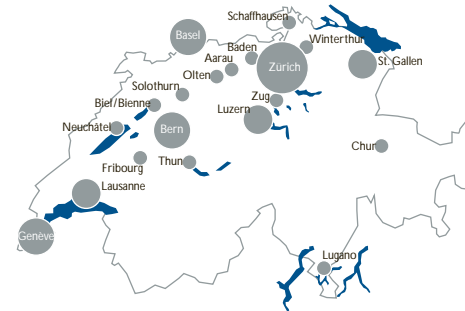
	Surfaces vacantes		Prix de loc. en CHF/m ² p.a.	
	m ²	%	fourchette	Moyenne
Genève ville	53000	2.3	290-850	422
Aéroport/Organ. Int.	9000	4.5	265-545	436
Meyrin/Vernier	2000	0.3	185-330	219
Lancy/Carouge/Acacias	26000	5.3	195-430	258
Chêne/Thonex	1000	0.6	200-360	335
Total surfaces vac.	91000	2.2		372



Source: Immovista AG & Colliers AMI et partenaires (ILB)

Marché des bureaux en Suisse - Agglomérations

	Surfaces vacantes		Prix de loc. en CHF/m ² p.a.	
	m ²	%	fourchette	Moyenne
Aarau	24000	3.4	80-280	198
Baden	33000	5.3	110-240	183
Bâle	115000	3.0	105-285	205
Berne	90000	2.6	130-315	206
Bienne	17000	2.6	95-360	149
Coire	17000	3.4	130-240	195
Fribourg	13000	1.8	125-230	193
Genève	96000	2.2	230-550	407
Lausanne	72000	2.8	140-320	219
Lugano	8000	0.8	120-280	195
Lucerne	51000	3.4	100-270	176
Neuchâtel	3000	0.5	120-190	151
Olten	31000	6.7	95-240	171
Schaffhouse	15000	3.2	95-200	131
Soleure	16000	2.9	100-230	148
St. Gall	71000	5.3	100-250	180
Thoune	5000	1.0	130-180	158
Winterthour	32000	3.6	130-300	207
Zoug	49000	5.3	115-360	182
Zurich	577000	5.9	120-390	220
Total	1335000	3.8		219



Source: Immovista AG & Colliers (Switzerland)

➡ tendance depuis Dec. 06

Colliers (Schweiz) AG
En coopération avec
Immovista AG

contact: Bertrand Cavaleri
+41 22 317 70 00
www.colliers.ch

