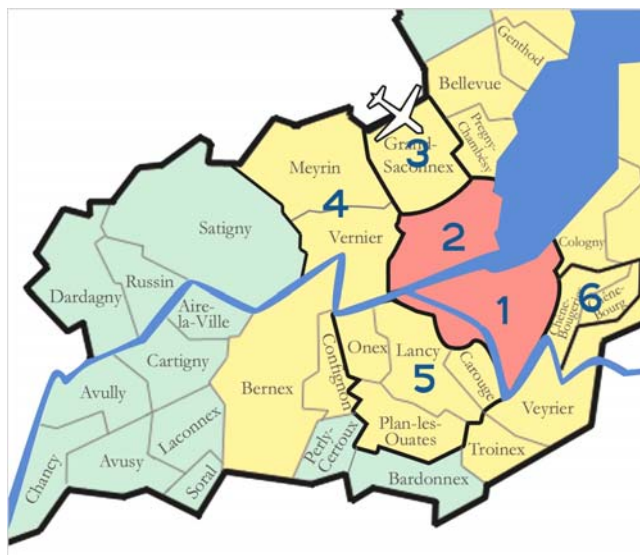


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILB)



Zone	2 ^{ème} semestre 2003				1 ^{er} semestre 2004				Tendance 2 ^{ème} semestre 2004		
	Qualité				Qualité				Qualité		
	Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max			
1	Hypercentre gauche	367	542	542	767	350	517	533	767	↑	↓
2	Hypercentre droite	283	450	450	600	283	450	450	617	↔	↓
3	Aéroport / Organisations Internationales	233	317	367	483	217	317	367	467	↓	↓
4	Meyrin / Vernier	193	272	272	350	193	272	272	333	↓	↓
5	Lancy / Carouge / Plan-les-Ouates	200	292	292	433	200	283	283	417	↑	↓
6	Chêne / Eaux Vives / Thônex	200	267	310	400	200	267	310	383	↑	↓

Commentaire : La tendance médiane est baissière, en particulier pour les zones suburbaines, à l'exception des zones 5 et 6. L'hypercentre gauche est affecté par un taux de vacance « discret », soit par l'existence de surfaces inutilisées qui ne sont pas officiellement sur le marché. Une pression particulière s'exerce sur les bureaux de qualité supérieure, besoin classique d'industries ou de services à très haute valeur ajoutée (banques, activités fiduciaires) et par les vellétés de ventes immobilières ou de compression de surfaces d'établissements bancaires (BCGE, UEB, Pictet, LODH...). Les tendances à 6 mois sont, elles aussi, baissières, pour les mêmes catégories.

- Définition :** L'ILB est un indicateur empirique basé sur les avis d'experts de l'immobilier genevois. Les chiffres indiqués pour le semestre en cours reflètent l'estimation des loyers (nets hors charges) par m² et par an, des surfaces destinées aux bureaux, en location et louées durant le semestre. Cet indicateur est révisé tous les semestres.
- Critères :** 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 contemporain, etc.).
- Secteurs :** L'ILB considère six 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 que l'ILB préfère se baser sur des avis d'experts de l'immobilier genevois que sur une architecture économétrique complexe ou des annonces publicitaires. L'ILB préfère 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 avec les prix réellement conclus), soit sur des données économiques (dont le rapport avec l'immobilier reste parfois à prouver), ou encore sur des baux en cours (qui reflètent rarement l'état du marché à un moment donné).
- Partenaires :** Colliers AMI (Suisse) SA, Comptoir Genevois Immobilier SA, Grange & 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 500'000 m² (soit 15% du parc genevois).
- Méthodologie :** Chaque partenaire donne son estimation des valeurs du marché pour les périodes considérées sans se concerter avec les autres experts. Pour 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 trois avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques « centrées » des avis.
- Fréquence :** L'ILB sera révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité des loyers au m² 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, à notre sens, 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 : Novembre 2004

Diffusion :

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