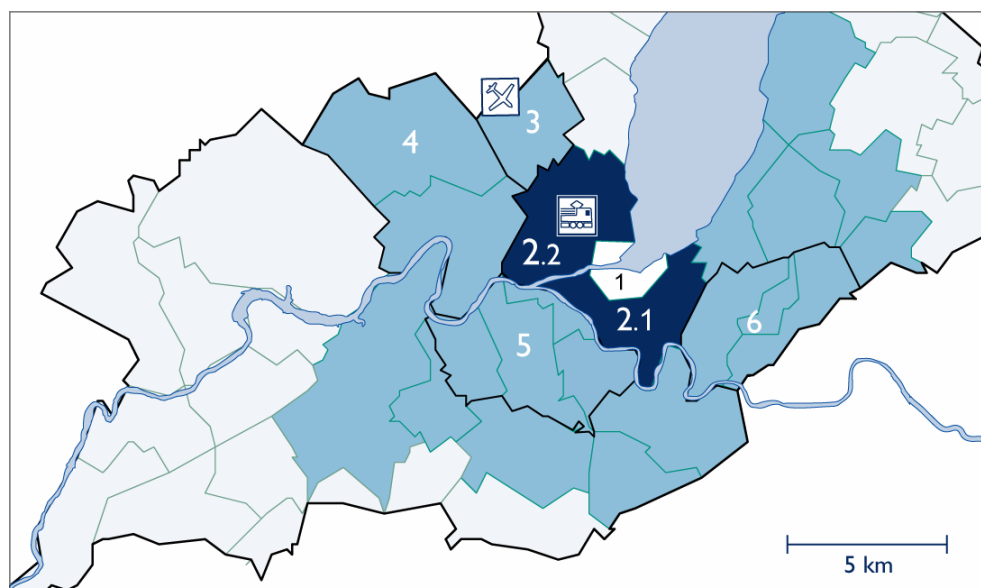


INDICATEUR DES LOYERS DE BUREAUX (ILB)

édition n°2, hiver 2004-2005



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2004				2 ^{ème} semestre 2004				1 ^{er} semestre 2005	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1	Hypercentre	407	507	517	800	407	513	537	833	↔	↓
2.1	Centre Rive gauche / Eaux-Vives	333	460	477	617	317	467	480	617	↔	↑
2.2	Centre Rive droite	300	433	433	527	300	433	433	550	↔	↓
3	Aéroport/Organisations Internationales	217	317	367	467	240	333	367	453	↓	↓
4	Meyrin / Vernier	193	272	272	333	187	267	267	323	↓	↓
5	Lancy / Carouge / Acacias	200	283	283	417	200	295	297	423	↑	↑
6	Chêne / Thônex	200	267	310	383	200	283	293	377	↑	↔

COMMENTAIRE

L'ILB 2 précise sa segmentation en scindant le centre en trois groupes : hypercentre (1), centre Rive gauche (2.1) et centre Rive droite (2.2). La tendance médiane demeure baissière pour les 7 zones considérées avec - et ce n'est pas une contradiction - une augmentation de la volatilité des loyers. Le marché de l'hypercentre est fragilisé du fait de la fragmentation de l'offre (majorité de surfaces < à 150 m², ne répondant pas au besoin récurrent de grandes surfaces et difficultés croissantes d'accès). Le centre rive gauche (2.1) fait exception à la règle, phénomène dû, entre autres, à la mise sur le marché de grands espaces de standard supérieur. Hormis la région sud (5), la périphérie genevoise demeure fragile. On assiste à un arbitrage qualitatif, toutes zones confondues, la demande se concentrant sur des surfaces neuves ou rénovées, offrant des équipements et une flexibilité optimales. Cela représente une décote d'environ 20% sur les loyers du second marché (relocation) peu ou mal rénové. Ce phénomène est confirmé par Colliers Int. pour toutes les capitales européennes : la qualité du produit rejoint le critère d'emplacement dans la décision d'implantation.

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 que l'ILB 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 réellement conclus), 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, 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 m ² (soit 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. 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.
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 : Mai 2005

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

Market Report Zurich: www.colliers.com/Markets/Zurich/MarketReports