



Zone	Qualité Loyer	1 ^{er} semestre 2012				2 ^{ème} semestre 2012				1 ^{er} semestre 2013	
		Standard		Supérieure		Standard		Supérieure		Standard	Supérieure
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Tendance	Tendance
1 Hypercentre		503	677	683	999	502	643	662	917	↓	↓
2.1 Centre Rive gauche		377	461	465	617	360	450	455	617	↓	↓
2.2 Centre Rive droite		350	444	463	607	323	417	430	588	↓	↔
3 Aéroport / Organisations Internationales (OI)		290	387	415	525	287	379	403	503	↔	↓
4 Meyrin / Vernier		180	250	283	360	180	250	280	357	↔	↓
5 Praille / Acacias / Vernets		250	300	338	442	248	318	329	441	↔	↓
6 Lancy / Carouge		244	333	357	457	248	318	350	450	↔	↓
7 Chêne / Thônex		227	268	290	383	233	267	290	380	↔	↔

Légende couleurs ; durée de relocation : rouge > 6 mois ; orange 3 à 6 mois ; vert < 3 mois

Temps couvert, nuages sombres mais éclaircies quand même

Que ce soit en termes de stock disponible (taux de vacance) ou de prix, le marché genevois accentue son repli. L'ILB évalue à 58'000 m2 de vacants au centre-ville et 71'000 m2 en périphérie les surfaces administratives (construites) à louer (soit 3.2% du stock cantonal).

Dans le même temps, les loyers offerts subissent une baisse moyenne modeste d'environ 3% avec un pic de 8% au centre-ville et les durées nécessaires à la relocation s'allongent de plus en plus.

L'environnement économique et politique (national et international) contrarie l'économie sans tendances claires. Il n'est pas prouvé que le seul repli des activités bancaires (utilisation propres de locaux et sous-traitants composant ~20% des surfaces) soit la cause du rafraîchissement ; plusieurs mouvements d'entreprises internationales sont constatées ou évoquées (services, finance et trading).

Nous nous trouvons dans une phase de consolidation sans tendance ferme mais avec une probabilité d'accroissement pour le premier semestre 2013. Les localisations probablement épargnées sont celles de l'hypercentre (rue du Rhône, Marché et rives du lac) à deux conditions leurs loyers doivent être compétitifs et leurs équipements doivent correspondre aux plus hauts standards internationaux (IT, ventilation, typologie des immeubles et sécurité).

Cela étant, la presque totalité de la demande provient d'entreprises déjà implantées qui procèdent à un arbitrage de déménagement (qualité/loyers) avec une accélération de ce genre de réflexions au fil des mois (janvier-décembre 2012). Notons que contrairement à l'habitat, en comparaison nationale ou internationale, un taux de vacants de 7% est considéré comme « normal ». Genève est de ce fait aussi et encore, une exception.

DÉFINITION

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 m² et par an, ainsi que la durée moyenne de vacance des surfaces de bureaux proposées à location durant le semestre.

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 récent, etc.).

SECTEURS

L'ILB considère huit 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 International Suisse Romande SA, Comptoir Immobilier SA, Moser Vernet & Cie, Naef & Cie SA et la Régie du Rhône SA. 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 800'000 m² (~20% du parc genevois).

MÉTHODOLOGIE

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 trois avis d'experts restants. Les données du tableau au recto reflètent ainsi les moyennes arithmétiques « centrées » des avis.

FRÉQUENCE

L'ILB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme 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, 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
Partenaire média :	LE TEMPS
Prochaine parution :	Mai 2013
Distribution :	Clientèle et médias
Colliers Int. Suisse Romande 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 Lausanne, Neuchâtel, Fribourg : Market Report Switzerland :	www.colliers-ami.ch www.colliers.ch

DÉFINITION

L'ILB est un indicateur empirique basé sur des avis d'experts de l'immobilier fribourgeois. Les chiffres indiqués pour la période 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.

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 récent, etc.).

SECTEURS

L'ILB fribourgeois considère quatre zones, pour lesquelles un marché propre est identifiable. Le choix de ces secteurs a été effectué dans un souci d'homogénéité des prix. Certaines zones de la ville de Fribourg ne sont délibérément pas couvertes en raison de l'étroitesse du marché à cet endroit et du peu de nouveaux baux conclus lors des périodes considérées.

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 fribourgeois 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

Le réseau Colliers International Suisse romande SA (Fribourg, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Les estimations ne se basent pas uniquement sur les surfaces administratives sous gestion mais aussi sur des valeurs constatées sur le marché.

MÉTHODOLOGIE

L'Indicateur des Loyers de Bureaux fribourgeois est basé sur les principales surfaces administratives des quatre zones – qu'elles soient en gestion chez Sallin ou non –, sur des statistiques régionales et sur des avis d'experts locaux.

FRÉQUENCE

L'ILB est révisé chaque semestre. Le choix de cette fréquence s'explique par la relativement faible volatilité à court terme des loyers au m² des bureaux à Fribourg.

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 :	Joel Ribeiro ribeiro@colliers-ami.ch
Partenaire média :	LE TEMPS
Prochaine parution :	Mai 2013
Distribution :	Clientèle et médias
Colliers Int. Suisse Romande 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 Lausanne, Neuchâtel, Fribourg :	www.colliers-ami.ch