

# Du côté du marché de l'investissement.

Par Cyril Peyrot, responsable investissement

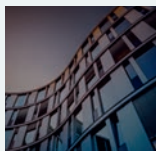
En septembre 2022, la BNS a actionné sa stratégie pour contrer l'inflation avec une première hausse du taux directeur de 75 points. Ont suivi trois autres hausses, 50 points en décembre 2022, 50 points en mars 2023 et 25 points en juin 2023. Si la manœuvre semble probante et que les prix ont renoué avec la stratégie de la BNS, la prudence reste de mise avec d'importantes contradictions en fonction des groupes de produits qui font l'indice des prix à la consommation. Par exemple, l'indice Swiss Real Estate Offer Index anticipe une hausse des loyers au 4<sup>e</sup> trimestre, tant en comparaison mensuelle (+0,7%) qu'annuelle (+3,8%).

Dans ce contexte de prudence, la stratégie de la BNS au 3<sup>e</sup> trimestre 2023 reste défensive vis-à-vis de l'inflation et la Banque nationale devrait donc poursuivre le resserrement de sa politique monétaire en proposant courant septembre ou décembre une dernière hausse de 25 points de base pour porter son taux directeur à 2%.

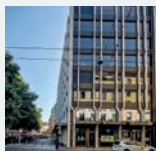
Ainsi le marché de l'immobilier genevois ne connaît pas de raison de sortir, en ce dernier semestre, de l'apathie qu'il connaît depuis maintenant une année. L'horizon, à plus long terme, offrira un probable début d'éclaircie au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Investissement selon affectation	Volume des ventes				Prix moyen des transactions en CHF
	en CHF	en %	en nombre	en %	
Habitations à plusieurs logements	142'857'815.-	18%	15	38%	9'523'854.-
Habitations-activités	77'690'000.-	10%	11	28%	7'062'727.-
PPE	18'030'000.-	2%	2	5%	9'015'000.-
Bureaux	161'800'000.-	20%	3	8%	53'933'333.-
Industrie, Atelier, Dépôt	38'490'000.-	5%	6	15%	6'415'000.-
Portefeuille d'affectations variées	370'020'000.-	46%	3	8%	123'340'000.-
<b>Total</b>	<b>808'887'815.-</b>	<b>100%</b>	<b>40</b>	<b>100%</b>	<b>20'222'195.-</b>

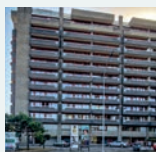
## TOP 5 DES VENTES



Genève  
**Portefeuille** (transfert de patrimoine)  
CHF 321'000'000.-  
**Vendeurs**: Rente immobilière SA  
**Acheteurs**: Fondation pour la promotion du logement bon marché et l'habitat coopératif



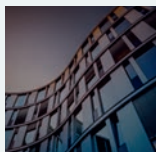
Cité  
**1 immeuble**  
CHF 133'000'000.-  
**Vendeurs**: NPH Genf I AG  
**Acheteurs**: Calinton Immobilière SA



Grand-Saconnex  
**2 immeubles**  
CHF 43'610'000.-  
**Vendeurs**: Zurich Compagnie d'assurances SA (Zurich Versicherungs-Gesellschaft AG)  
**Acheteurs**: Zurich Fondation de Placement (Zurich Anlagestiftung)



Cité  
**2 immeubles**  
CHF 25'250'000.-  
**Vendeurs**: Beronica SA  
**Acheteurs**: Fondation Patrimonia



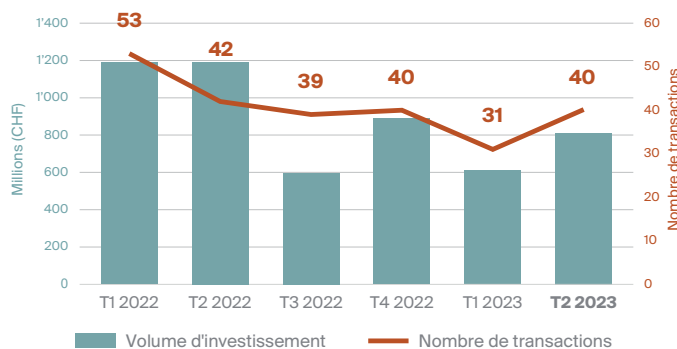
Genève  
**Portefeuille**  
CHF 23'770'000.-  
**Vendeurs**: Privé  
**Acheteurs**: Fondation Patrimonia

## EVOLUTION DES TRANSACTIONS AU COURS DES DERNIERS TRIMESTRES

Si l'on exclut la plus importante transaction de ce trimestre, inscrite comme un transfert de patrimoine pour un montant de CHF 321'000'000.- et qui représente, à elle seule, plus de 40% du volume des ventes, alors le volume échangé est très faible et coïncide avec les différents événements de correction du marché. Comme lors du 1<sup>er</sup> trimestre, nous constatons que les transactions d'envergure de ces dernières années, supérieures à CHF 50'000'000.-, se font toujours plus rares et que les acquéreurs connus pour effectuer ces dernières sont plus exigeants, ou alors plus opportunistes, comme semble être le cas de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à la rue du Rhône par Calinton Immobilière SA (top 2 de ce trimestre).

### Volume et nombre de transactions

Source: Publications foncières GE



# Du côté du marché commercial.

Par Sophie Ipekdjian, responsable recherche et analyse

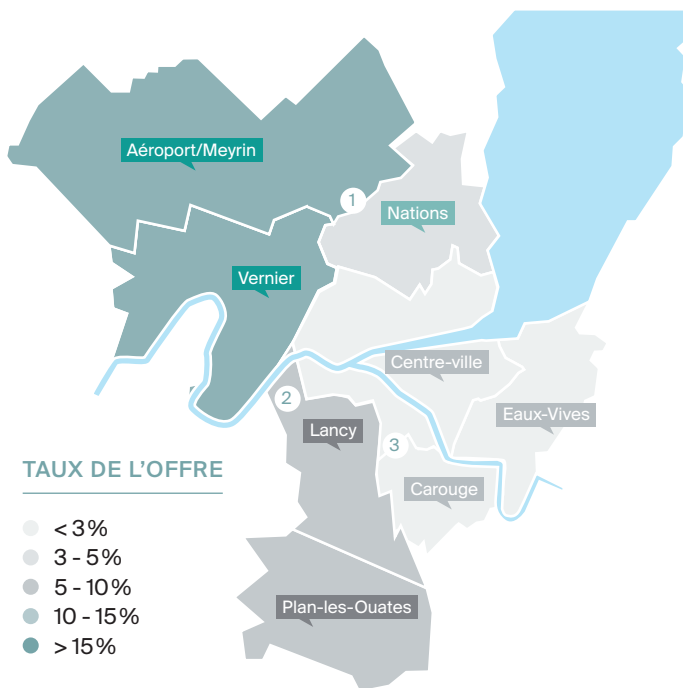
Au 1<sup>er</sup> juin 2023, l'OCSTAT sortait les informations statistiques sur l'état et la structure du marché des bureaux. Deux projets de grande importance ont été livrés et sont ainsi venus jouer les trouble-fêtes en faisant, à eux seuls, presque doubler la vacance du canton qui, toujours selon l'OCSTAT, est passée de 160 000 m<sup>2</sup> à quelques 314 000 m<sup>2</sup> de surfaces disponibles. Ces milliers de m<sup>2</sup> supplémentaires se trouvent majoritairement dans deux zones distinctes qui ont toutefois en commun d'être très bien desservies par les transports en commun, de répondre aux derniers critères de la construction et d'être modulables et confortables. D'un côté, Pont-Rouge à Lancy, réalisé en deux étapes, offre à lui seul quelques 110 000 m<sup>2</sup> dont plusieurs dizaines de milliers ont déjà trouvé preneurs. D'un autre côté, l'Etang à Vernier, nouveau quartier urbain à forte mixité, avec une forte concentration de bureaux, qui cumule à travers trois ensembles (Les Atmosphères, Le Belvédère et Les Fabriques) 152 000 m<sup>2</sup>. Ces projets neufs accueilleront bientôt de grands groupes implantés de longue date à Genève tels qu'Edmond de Rothschild dans le quartier de l'Etang et BNP Paribas à Pont Rouge, augmentant ainsi l'attractivité de ces zones.

Force est de constater que la demande pour ces nouvelles surfaces est importante et connaît une bonne absorption.

Le centre-ville reste toujours la localisation privilégiée en termes de demande de surfaces de bureaux alors que l'offre y est restreinte. Selon nos analyses, seuls 2,5 % du stock au centre-ville sont offerts au marché. Les plus grandes surfaces de plus de 500 m<sup>2</sup> sont particulièrement touchées par la pénurie. Cette forte attractivité maintient ainsi une pression sur les loyers avec un loyer prime atteignant presque les CHF 900.-/m<sup>2</sup>/an.

## ESTIMATION DES LOYERS

Zone / Quartier	CHF / m <sup>2</sup> / an	Loyer Prime
Centre-ville Rive droite	390-590	780
Centre-ville Rive gauche	560-730	890
Charmilles	320-420	480
Nations	330-450	500
Aéroport/Gd-Saconnex/Meyrin	240-380	430
Vernier	270-390	400
Plainpalais	340-490	550
Eaux-Vives/Champel	400-560	690
Carouge	300-400	440
PAV (Praille-Acacias-Vernets)	310-410	550
Lancy	300-460	500
Plan-les-Ouates	260-320	350
Ville de Genève	350-550	890
Canton de Genève	320-520	890



## NOUVELLES SURFACES COMMERCIALES D'ICI À 4 ANS > À 10'000 M<sup>2</sup>

Projets	m <sup>2</sup>	Livraison
Green Village, Grand-Saconnex		
1 Kyoto	13'990	2024
Stockholm	9'040	2024-2027
2 Small City (Etape 2), Lancy	50'000	fin 2024
3 Quai Vernets, Genève	30'000	2027

Au contraire, dans certaines zones périphériques telles l'Aéroport ou Vernier, on recense de nombreuses surfaces disponibles avec un taux de l'offre moyen de 17%, le plus haut du canton, malgré une légère baisse ce trimestre. Cette forte vacance s'explique notamment par la faible attractivité de ces secteurs, le manque d'accessibilité depuis le centre-ville et la faible offre en commodités. Et surtout par le fait que les surfaces disponibles, majoritairement érigées dans les années 1970, ne correspondent plus aux attentes des entreprises en termes d'aménagements et d'objectifs énergétiques.

2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2023

## Synthèse du marché immobilier genevois

naef  
Commercial



# Retrouvez nos études annuelles du marché de l'immobilier romand

ainsi que nos synthèses trimestrielles  
du marché de l'investissement immobilier  
genevois sur notre site internet  
[naef-commercial.ch](http://naef-commercial.ch) dans la rubrique  
Actualités/Etudes de marchés



## Nos agences



### Genève

+41 22 839 39 00  
[geneve@naef-commercial.ch](mailto:geneve@naef-commercial.ch)



### Vaud

+41 21 318 77 07  
[vaud@naef-commercial.ch](mailto:vaud@naef-commercial.ch)



### Neuchâtel

+41 32 737 27 50  
[neuchatel@naef-commercial.ch](mailto:neuchatel@naef-commercial.ch)



### Zurich | Bâle

[switzerland@naef-commercial.ch](mailto:switzerland@naef-commercial.ch)

Locally expert,  
globally connected.

[naef-commercial.ch](http://naef-commercial.ch)