

# Marché Immobilier genevois

2<sup>ème</sup> trimestre  
2024

Les indicateurs sont compilés trimestriellement dans le cadre d'une étude détaillée et exhaustive préparée par Naef Commercial | Knight Frank et sont basés sur les données réelles et les tendances du marché.

naef-commercial.ch/fr/etudes-actualites

## Du côté du marché de l'investissement

- Le second trimestre 2024 confirme le fort ralentissement des échanges sur le marché de l'immobilier d'investissement. Ainsi, malgré des indicateurs rassurants qui devraient marquer le retour des investisseurs sur le marché, le 1<sup>er</sup> semestre aura été morose en comparaison aux premiers semestres des deux dernières années.

### DES INDICATEURS RASSURANTS

Le président de la Banque nationale suisse (BNS), Monsieur Thomas Jordan, confirme que l'épisode «inflation» est derrière nous et qu'il convient maintenant d'assurer des conditions monétaires adéquates. C'est dans ce contexte que la BNS a décidé, le 21 juin, d'abaisser à nouveau, pour la seconde fois cette année, son taux de base pour atteindre un taux directeur de 1.25%.

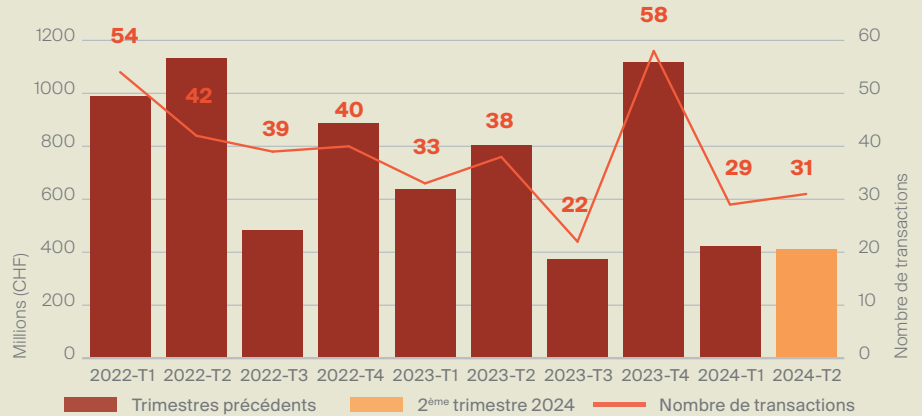
Les cinq hausses successives du taux directeur au cours des deux dernières années, établies dans le but de contrer l'inflation ont eu raison de celle-ci. Mais, en parallèle, elles ont créé une certaine incertitude sur le marché de l'investissement immobilier en Suisse. Il est fort à parier que le retour du taux directeur à son niveau actuel va relancer l'activité dès ce second semestre et que 2025 retrouvera un niveau similaire aux années 2017 à 2019, qui ont connu en moyenne 2 milliards de francs de transactions.

### MARCHÉ AU RALENTI

En attendant une embellie, ce second trimestre, légèrement inférieur au premier, confirme la réticence des investisseurs et le fort ralentissement des transactions.

## Genève

### Volume et nombre de transactions



### Investissement selon affectation au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

	En CHF	En %	En nombre	En %	Prix moyen des transactions
Habitations à plusieurs logements	<b>43'620'518 CHF</b>	11%	7	23%	<b>6'231'503 CHF</b>
Habitations-activités	<b>114'049'910 CHF</b>	28%	12	39%	<b>9'504'159 CHF</b>
PPE	<b>55'027'008 CHF</b>	13%	5	16%	<b>11'005'402 CHF</b>
Bureaux	<b>156'550'315 CHF</b>	38%	4	13%	<b>39'137'579 CHF</b>
Artis., Comm., Indus., Hôt., Autres	<b>27'085'000 CHF</b>	7%	2	6%	<b>13'542'500 CHF</b>
Portefeuilles d'affectations variées	<b>13'653'554 CHF</b>	3%	1	3%	<b>13'653'554 CHF</b>
<b>Total</b>	<b>409'986'305 CHF</b>	100%	31	100%	<b>13'225'365 CHF</b>

En comparaison du trimestre précédent, le T2 a en effet connu un volume d'investissement inférieur de 3%, totalisant CHF 409'986'305.-. Le premier semestre est, quant à lui, inférieur de 42% à la moyenne des trois dernières années. Tout particulièrement affectées et en grande partie responsables de la baisse du volume échangé, les transactions exceptionnelles, de plus de 100 millions pour des immeubles de bureaux ainsi que pour des portefeuilles divers et variés, ne se sont pas réalisées en ce premier semestre.

La seule transaction à dépasser les 100 millions lors de ces six derniers mois concerne un portefeuille acquis par la CAP-Fondation de prévoyance au prix de CHF 106'688'477.-. Les trois meilleures transactions suivantes chutent à 61, 58 puis 45 millions.

Fait marquant de ce trimestre, seuls 49% des immeubles vendus étaient détenus par des propriétaires privés. Or depuis plusieurs années, les vendeurs privés représentent environ 58% du profil de vendeurs. Les acquéreurs, quant à eux, sont à 98% des sociétés.

## ÉTUDES ET RECHERCHES

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information ainsi que pour vous accompagner dans votre processus de réflexion, d'acquisition ou de cession de votre bien de rendement.



**Cyril Peyrot**  
Head of Capital Markets  
cyril.peyrot@naef-commercial.ch  
+41 22 839 39 45

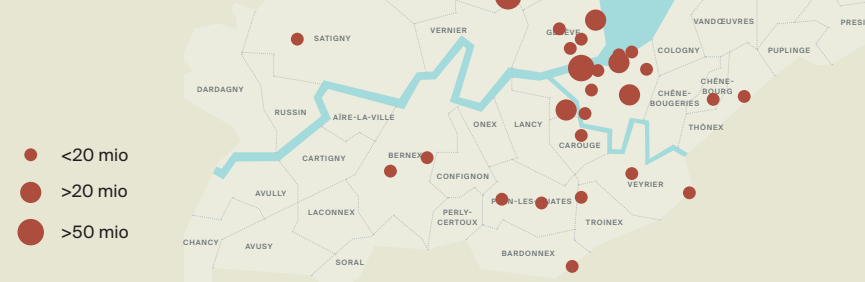


**Maxime Giry**  
Capital Markets Analyst  
maxime.giry@naef-commercial.ch  
+41 22 839 33 77

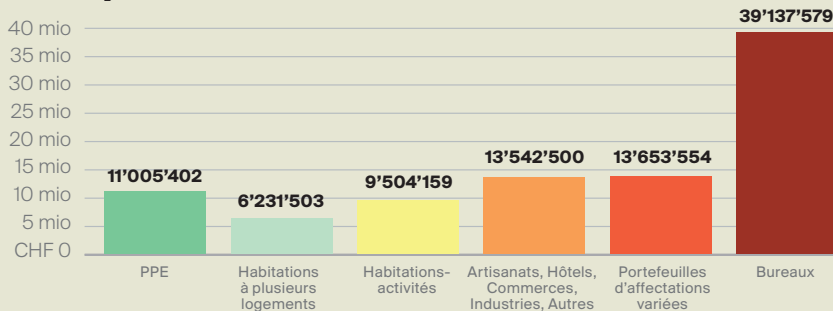


# Genève

## Transactions au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 dans le canton de Genève



## Prix moyen des transactions selon affectation



## Top 5 des ventes



**60'851'315 CHF**

1 Immeuble

Meyrin

ACHETEUR : SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

VENDEUR : NELSON LUXEMBOURG PROPERTIES DEVELOPMENT SLP



**58'000'000 CHF**

1 Immeuble

Genève-Cité

ACHETEUR : PSP REAL ESTATE AG

VENDEUR : EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV



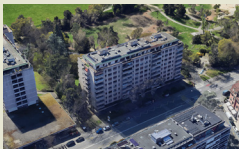
**29'061'300 CHF**

1 Immeuble

Genève-Petit-Saconnex

ACHETEUR : INVESTIS PROPERTIES SA

VENDEUR : EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV



**26'249'910 CHF**

1 Immeuble

Genève-Eaux-Vives

ACHETEUR : SI DA VINCI SA

VENDEUR : PRIVÉ



**26'000'000 CHF**

1 Immeuble

Carouge

ACHETEUR : WAVEROC SA

VENDEUR : CREDIT SUISSE FUNDS AG