

Marché Immobilier genevois

3^{ème} 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

- Martin Schlegel, nouveau président de la Banque nationale suisse, a annoncé qu'il n'exclut pas un retour à des taux d'intérêts négatifs en 2025. Quel en serait l'impact sur le marché de l'immobilier d'investissement ?

En réaction à l'inflation qui avait atteint en début d'année un niveau bien en deçà des objectifs d'équilibre fixés autour de 2 %, la BNS a réduit son taux directeur de 75 points de base entre janvier et septembre. Le taux directeur, établi à 1 %, est ainsi revenu à son niveau le plus bas depuis le début de 2023.

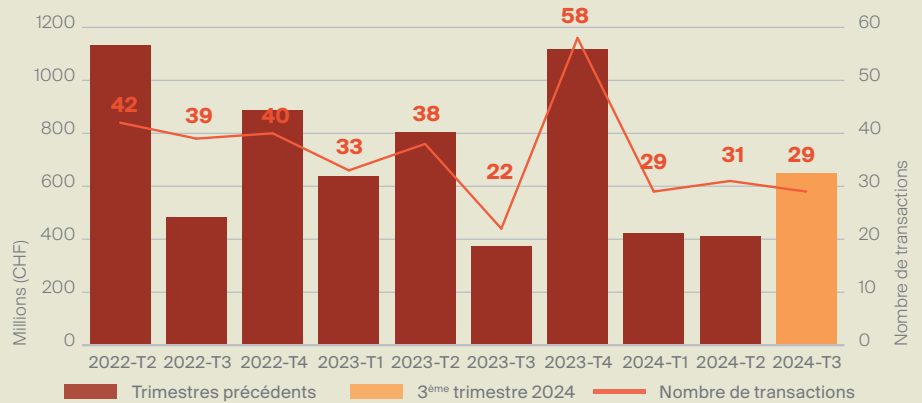
Bien entendu, cette mesure est largement incitative et devrait contribuer à l'augmentation du volume d'immeubles de rendement échangés. Toutefois, deux facteurs contrebalancent cette incitation : le durcissement des conditions d'octroi de prêts par les banques et les exigences croissantes en matière de rénovations énergétiques.

Au troisième trimestre, les investisseurs ont manifesté une forte volonté d'acquérir qui s'est traduite par une augmentation du volume des ventes, dépassant de 56 % la moyenne des deux premiers trimestres. Il est cependant clair que l'âge d'or des années 2020 à 2022 est derrière nous.

Les biens les plus vendus restent les immeubles d'affectation de logements ou à usage mixte, représentant près de 60 % du volume total. Par ailleurs, bien que les immeubles de bureaux constituent 23 % du volume, ce résultat ne repose que sur deux transactions, dont une dépassant les 110 millions, un montant de transaction pour des biens commerciaux que nous n'avions pas observé depuis le début de l'année.

Genève

Volume et nombre de transactions



Investissement selon affectation au 3^{ème} trimestre 2024

	En CHF	En %	En nombre	En %	Prix moyen des transactions
Habitations à plusieurs logements	233'213'371 CHF	36%	12	41%	19'434'448 CHF
Habitations-activités	148'081'800 CHF	23%	10	34%	14'808'180 CHF
PPE	11'785'760 CHF	2%	2	7%	5'892'880 CHF
Bureaux	147'924'447 CHF	23%	2	7%	73'962'224 CHF
Artis., Comm., Indus., Hôt., Autres	15'780'000 CHF	2%	1	3%	15'780'000 CHF
Portefeuilles d'affectations variées	93'865'500 CHF	14%	2	7%	46'932'750 CHF
Total	650'650'878 CHF	100%	29	100%	22'436'237 CHF

Comme au trimestre précédent, seulement 34 % des transactions impliquent des vendeurs privés, tandis que les acquisitions entre acteurs institutionnels augmentent. Nous pouvons supposer que ces derniers se délestent d'actifs afin de libérer des liquidités pour entreprendre les rénovations nécessaires de leur parc immobilier.

TAUX DE CAPITALISATION DES IMMEUBLES LOCATIFS

Après une longue phase de compression, les taux de capitalisation publiés en octobre 2024 affichent une nette remontée. Cette hausse reflète la correction significative observée sur le marché de l'immobilier d'investissement, où les attentes de rendement des investisseurs se sont accrues de manière marquée. Ce retour à des taux plus élevés marque un tournant dans la tendance baissière qui avait caractérisé les années précédentes, et indique une adaptation aux conditions de marché actuelles, plus exigeantes.

Les taux records atteints pour les immeubles résidentiels et commerciaux en zone 2 et en périphérie semblent appartenir au passé, seuls les immeubles commerciaux en zone 1 continuent de voir leurs taux se contracter probablement dû aux acquisitions de biens «prime» dans l'hypercentre, qui échappent en partie aux tendances générales du marché en raison de la rareté de ces actifs.

Les taux de capitalisation se rapprochent désormais de niveaux comparables à ceux observés en 2018 ou 2019. Avec des exigences de rendement plus élevées et une demande accrue de liquidités, les investisseurs réévaluent leurs attentes, accentuant ainsi cette correction nette et significative.

ÉTUDES ET RECHERCHES

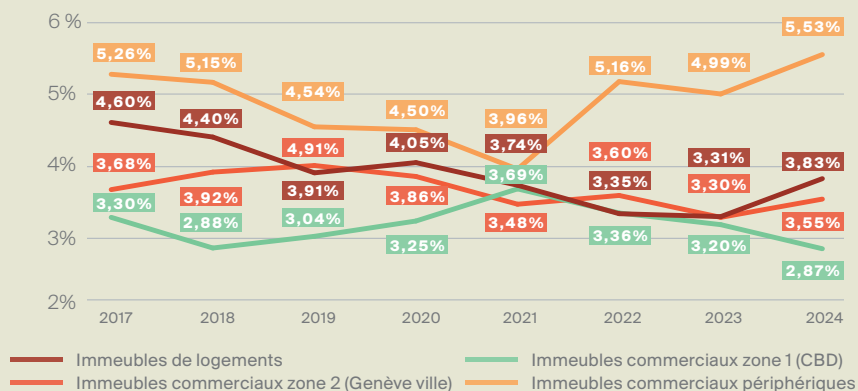


Cyril Peyrot
Head of Capital Markets
cyril.peyrot@naef-commercial.ch
+41 22 839 39 45

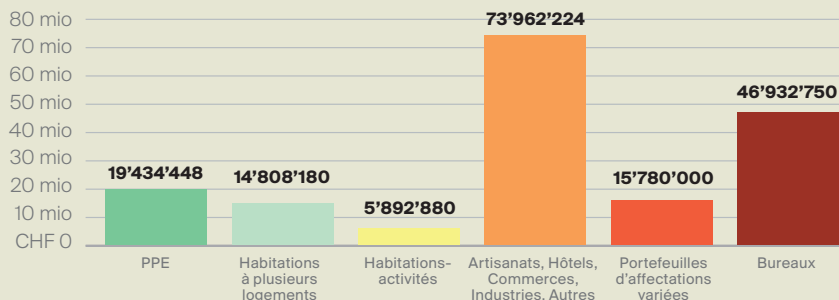


Maxime Giry
Capital Markets Analyst
maxime.giry@naef-commercial.ch
+41 22 839 33 77

Taux de capitalisation brut



Prix moyen des transactions selon affectation



Top 5 des ventes

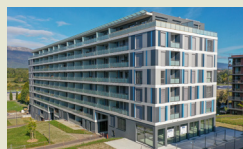


112'469'617 CHF

1 Immeuble

Lancy

ACHETEUR : INVESTIS PROPERTIES SA
VENDEUR : UBS FUND MANAGEMENT AG

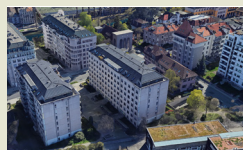


98'577'371 CHF

1 Immeuble

Meyrin

ACHETEUR : IMMOBILIEN-ANLAGESTIFTUNG TURIDOMUS
VENDEUR : EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV



82'265'500 CHF

1 Immeuble

Genève-Petit-Saconnex

ACHETEUR : AXA INVESTMENT MANAGERS SCHWEIZ AG
VENDEUR : AXA LEBEN AG



35'454'830 CHF

1 Immeuble

Versoix

ACHETEUR : INVESTIS PROPERTIES SA
VENDEUR : INTERSWISS IMMOBILIEN AG



34'039'300 CHF

1 Immeuble

Genève-Cité

ACHETEUR : SOLUTIONS & FUNDS SA
VENDEUR : PRIVÉ