

Marché Immobilier genevois

4^{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

- Un quatrième trimestre soutenu qui confirme la tendance d'une demande pour l'immobilier de rendement à nouveau active. A cela s'ajoute des annonces de marché qui seront effectives dès le 1er janvier 2025. Quels seront leurs impacts ?

BÂLE III

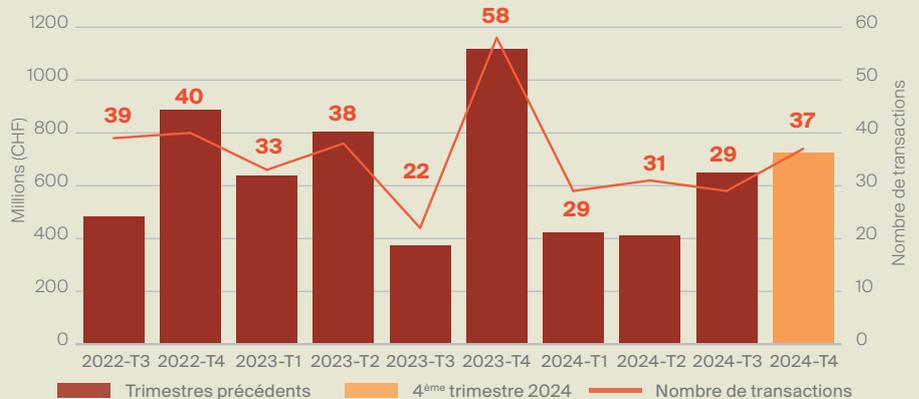
Cet ensemble de régulations internationales, qui doivent rendre les banques plus résilientes face aux chocs financiers, aura une incidence sur le marché de l'immobilier avec des conséquences pour les institutionnels. Le financement des actifs immobiliers sur de longues durées va devenir contraignant pour les banques. Ainsi, les conditions d'octroi des prêts seront plus strictes et le ratio d'endettement autorisé sera plus faible et offrira moins de levier aux investisseurs. Toutefois, même si certains institutionnels resteront attentistes et opéreront pour une politique de résilience en 2025, d'autres ne chercheront pas à se financer ou dans un faible ratio car ils détiennent beaucoup de liquidités suite à de multiples levées de fonds. Ainsi nous pouvons nous rassurer, l'impact sur le marché devrait être marginal, la demande étant toujours très importante dans un contexte économique suisse favorable avec des taux d'intérêts bas.

FISCALITÉ

Ce trimestre est le dernier avant la réforme de l'IBGI au 1er janvier 2025. Jusqu'à présent, les biens détenus plus de 25 ans étaient exonérés d'impôt. Dès 2025, ils seront taxés à 2 % lors de leur vente. Dans ce contexte, un léger empressement pour se rendre chez les notaires avant la fin d'année s'est fait ressentir de mi-novembre à fin décembre.

Genève

Volume et nombre de transactions



Investissement selon affectation au 4^{ème} trimestre 2024

	En CHF	En %	En nombre	En %	Prix moyen des transactions
Habitations à plusieurs logements	122'681'524 CHF	17 %	8	22 %	15'335'191 CHF
Habitations-activités	212'700'20 CHF	29 %	14	38 %	15'192'872 CHF
PPE	27'850'000 CHF	4 %	4	11 %	6'962'500 CHF
Bureaux	18'170'000 CHF	3 %	1	3 %	18'170'000 CHF
Artis., Comm., Indus., Hôt., Autres	50'834'892 CHF	7 %	3	8 %	16'944'964 CHF
Portefeuilles d'affectations variées	293'815'100 CHF	40 %	7	19 %	41'973'586 CHF
Total	726'051'719 CHF	100 %	37	100 %	19'623'019 CHF

*Collecte des données de la Feuille d'avis officielle (FAO), arrêtée au 31 janvier 2025

COUP D'ACCÉLÉRATEUR

Même si ce dernier trimestre aura été le plus actif de l'année avec un volume d'affaires de CHF 726 millions, 47% supérieur à la moyenne des trois premiers trimestres, il n'a pas suffi à maintenir le niveau de transactions des années précédentes. Ainsi, au terme de l'année écoulée, le volume des transactions est inférieur de 25% à 2023, de 37% à 2022 et de 47% à 2021. 22 des 37 transactions concernent des immeubles à plusieurs logements ou mixtes. Les immeubles de bureaux et les surfaces artisanales ont, quant à elles, connu seulement quatre transactions pour un volume de CHF 69 millions, environ 10% du volume échangé.

Les transactions de portefeuilles représentent 40% du volume des ventes, toutefois le portefeuille de plus de 100 millions appartenant à la Zurich Assurance concerne un transfert à sa fondation de placement et non une transaction de gré à gré au sens strict..

En ce dernier trimestre, nous avons constaté que la demande était soutenue et principalement animée suite à d'importantes levées de fonds. Elle concerne tout particulièrement les immeubles d'habitation avec une importante réserve locative ou à bâtir (aménagement de combles ou surélévations), peu ou pas de travaux de rénovations et offrant des taux de rendement brut qui, fonction de la situation géographique à Genève, varient entre 3.7% et 4.1%.

En définitive, le volume échangé en 2024 est certes très éloigné des années records de 2020, 2021 et 2022, mais en adéquation avec les nouveaux critères de marché.

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

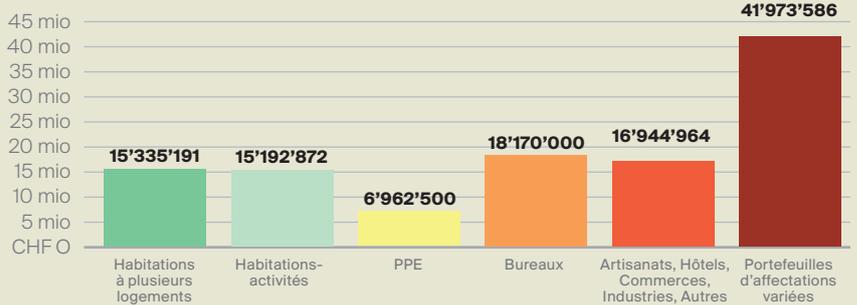
Genève

Transactions au 4^{ème} trimestre 2024 dans le canton de Genève*

- <20 mio
- >20 mio
- >50 mio

*Portefeuilles exclus

Prix moyen des transactions selon affectation



Top 5 des ventes



CHF 101'228'500.-

Portefeuille
Genève-Cité

ACHETEUR : ZURICH FONDATION DE PLACEMENT
VENDEUR : ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA



CHF 62'166'500.-

1 Immeuble
Genève-Plainpalais

ACHETEUR : ZURICH FONDATION DE PLACEMENT
VENDEUR : ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA



CHF 59'861'600.-

Portefeuille
Troinex

ACHETEUR : MALABER SA
VENDEUR : 3N INVESTISSEMENTS SA



CHF 55'958'333.-

1 Immeuble
Genève-Petit-Saconnex

ACHETEUR : LA FONCIERE GE SA
VENDEUR : GREAT SWISS STORES SA



CHF 37'290'000.-

Portefeuille
Genève-Petit-Saconnex

ACHETEUR : COORDINATION TECHNIQUE DE CONSTRUCTION SA «COTEC»
VENDEUR : PRIVE