



**naef**  
INVESTISSEMENT  
& COMMERCIAL

---

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ROMAND 2022

---



**acanthé**  
EXPERTISE IMMOBILIERE

# INVESTISSEMENT – Genève

## Volume & nombre de transactions

2021 s'inscrit comme l'année de tous les records avec la barre des 4 milliards de CHF dépassée. En cinq ans, le volume annuel échangé aura plus que doublé, pour atteindre CHF 4.2 milliards, alors que le nombre de transactions n'évolue que faiblement dans la même période (146 en 2021 et 139 en moyenne ces 5 dernières années).

Autant pour les immeubles d'affectation résidentielle que commerciale, le montant des transactions est de plus en plus élevé. Un immeuble s'échange aujourd'hui, en moyenne, autour de CHF 29 millions à Genève, contre 15 millions en 2017.

« Le volume annuel échangé aura plus que doublé, pour atteindre CHF 4.2 milliards »

Cyril Peyrot  
Responsable de  
l'investissement  
Naef Investissement  
& Commercial GE

## HISTORIQUE DES VENTES D'IMMEUBLES

|                                                      | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nombre de ventes                                     | 122   | 134   | 131   | 161   | 146   |
| Volume d'investissement (mios CHF)                   | 1 829 | 2 745 | 1 823 | 3 513 | 4 177 |
| Prix moyen des transactions (mios CHF)               | 15    | 20    | 14    | 22    | 29    |
| Plus grosse transaction (mios CHF)                   | 197   | 229   | 301   | 359   | 615   |
| Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF) | 426   | 607   | 463   | 881   | 1105  |
| Transactions supérieures à 10 mios CHF               | 46    | 60    | 52    | 78    | 78    |
| Transactions inférieures à 10 mios CHF               | 76    | 74    | 79    | 83    | 68    |

## INVESTISSEMENT EN « LOCATIF COMMERCIAL »

|                                               |     |       |     |       |       |
|-----------------------------------------------|-----|-------|-----|-------|-------|
| Nombre de transactions commerciales           | 32  | 32    | 41  | 46    | 27    |
| Volume d'investissement commercial (mios CHF) | 989 | 1 259 | 751 | 1 644 | 1 924 |
| Volume bureaux (mios CHF)                     | 709 | 1 114 | 524 | 1 194 | 1 583 |
| Bureaux en %                                  | 39% | 41%   | 29% | 34%   | 38%   |
| Volume autres commerciaux (mios CHF)          | 280 | 145   | 227 | 450   | 341   |
| Autres commerciaux en %                       | 15% | 5%    | 12% | 13%   | 8%    |

## INVESTISSEMENT EN « LOCATIF RESIDENTIEL »

|                                                |     |       |       |       |       |
|------------------------------------------------|-----|-------|-------|-------|-------|
| Nombre de transactions résidentielles          | 90  | 102   | 90    | 115   | 119   |
| Volume d'investissement résidentiel (mios CHF) | 840 | 1 486 | 1 072 | 1 869 | 2 179 |
| Résidentiel en %                               | 46% | 54%   | 59%   | 53%   | 52%   |

## Immeubles commerciaux - Le grand écart !

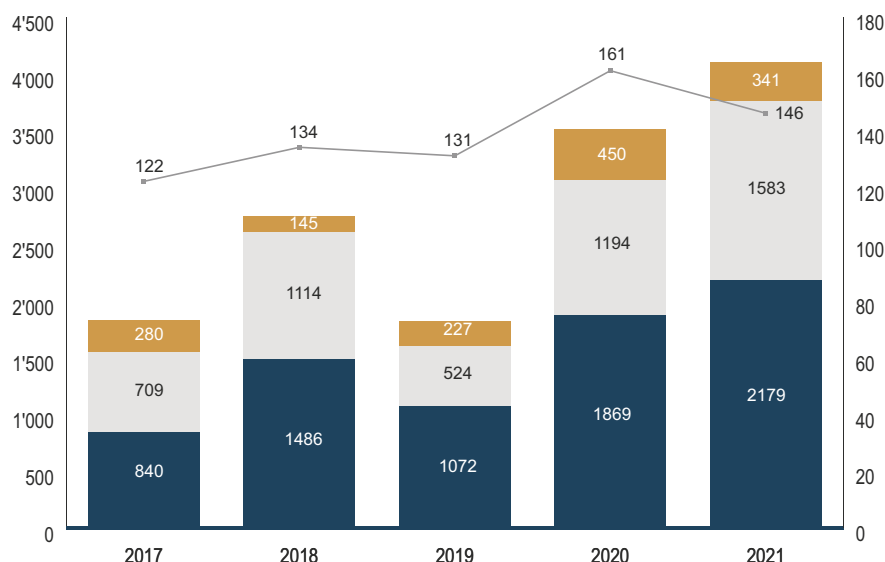
Le volume des investissements dans le segment commercial est, avec CHF 1.9 milliard échangé, quasiment équivalent à celui du segment résidentiel. A une différence de taille toutefois, puisque le nombre de transactions est de 27 seulement (pour un prix moyen de 70 millions), alors qu'il y en a eu 119, soit 4,5 fois plus, dans le segment résidentiel. Les cinq plus importantes transactions enregistrées en 2021 concernent uniquement des immeubles de bureaux et cumulent à elles seules CHF 1.378 milliard, soit près d'un tiers du volume total des transactions.

Source : Publications foncières GE

## Volume et nombre de transactions

Millions (CHF)

Nombre de transactions



NB: Nos observations portent sur les ventes d'immeubles locatifs toutes affectations confondues, réunissant plus de trois habitations à Genève. Ne sont pas intégrées à notre étude, les cessions de capital-actions de sociétés immobilières, les copropriétés par étage de moins de 500 millièmes et les ventes de terrains avec un contrat d'entreprise générale.

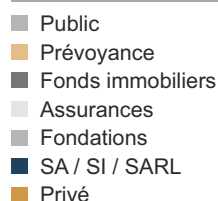
■ Volume autres commerciaux  
■ Volume bureaux

■ Volume d'investissement résidentiel  
— Nombre de transactions

# INVESTISSEMENT – Genève

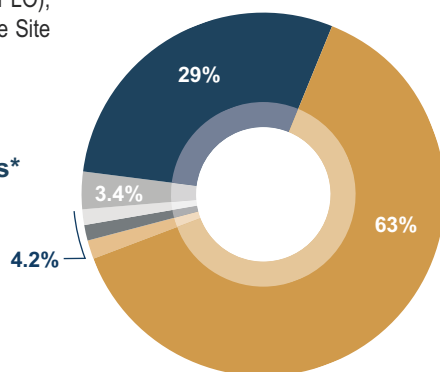
## Top 5

La vente des murs de la banque Pictet à une société étrangère restera inscrite comme la plus importante de ces dernières années (CHF 615 millions). A la 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> marche du podium se trouvent également des immeubles de bureaux et de commerces emblématiques, occupés, respectivement, par la Banque BNP PARIBAS et le Bongénie. La 4<sup>ème</sup> transaction concerne un immeuble de bureaux du centre-ville, ayant appartenu au groupe d'assurances Allianz pendant près de 60 ans. A la 5<sup>ème</sup> place, se trouve l'un des immeubles de l'ensemble Tourbillon, dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPLO), dernièrement construit et livré par Swiss Prime Site Immobilien AG.

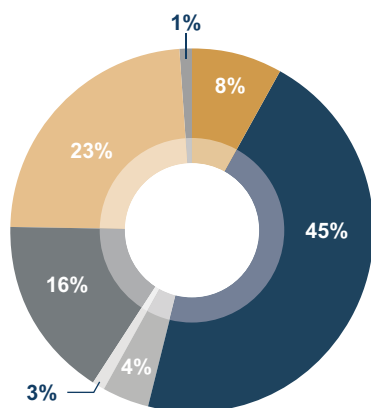


\*en pourcentage du nombre de transactions

### Les vendeurs\*

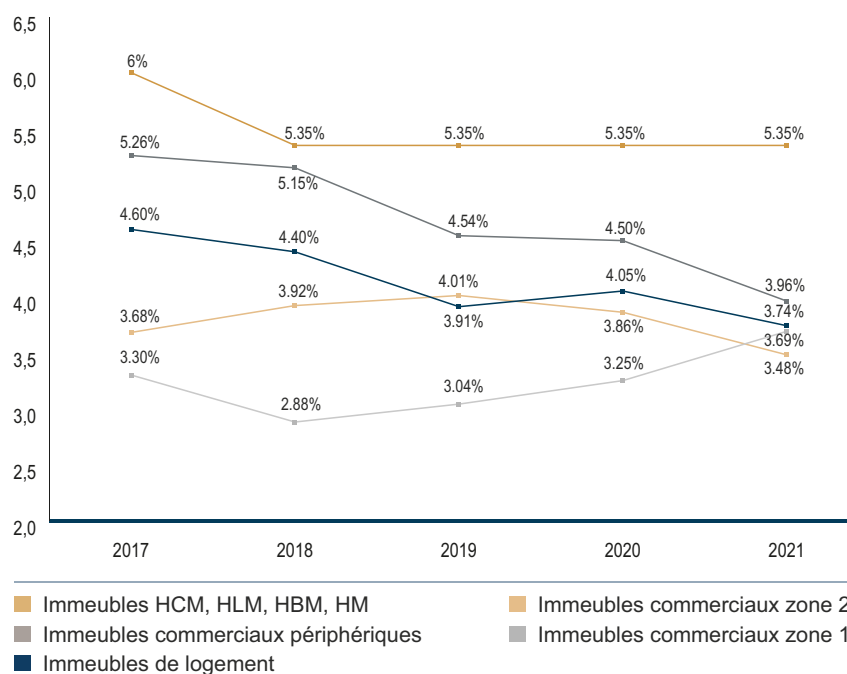


### Les acquéreurs\*



Source : Administration Fiscale Cantonale de Genève (AFC)

## Taux de capitalisation bruts



## TOP 5 DES VENTES D'IMMEUBLES – GENÈVE 2021

|   | Prix (CHF)   | Commune         | Acheteurs                                     |
|---|--------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 1 | 615 millions | Carouge         | WIIS DIE GENF GMBH & CO. KG                   |
| 2 | 270 millions | Genève - Cité   | PLACE DE HOLLANDE SA                          |
| 3 | 220 millions | Genève - Cité   | FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS TURIDOMUS |
| 4 | 137 millions | Genève - Cité   | BVK PERSONALVORSORGE DES KANTON ZURICH        |
| 5 | 135 millions | Plan-les-Ouates | FONDATION HANS WILSDORF                       |

## Profils vendeurs-acquéreurs

### Les vendeurs

La tendance des dernières années se confirme et même se renforce avec plus de 60% de transactions provenant de propriétaires privés. Les institutionnels, à l'inverse, ne se défont que très peu des biens acquis. Seuls 8% du volume des transactions concernent des cessions d'institutionnels. Parmi celles-ci, une transaction en particulier surprend : la séparation d'un ensemble de 3 immeubles de tête par le groupe Allianz.

### Les acquéreurs

Les institutions de prévoyance, les fonds immobiliers et les assurances ont accumulé plus de CHF 1.8 milliard, soit 44% du volume des ventes. Parmi ces acquéreurs institutionnels, trois ont investi des montants supérieurs à CHF 200 millions : plusieurs entités du groupe Axa pour CHF 385 millions, la fondation Hans Wilsdorf pour CHF 272 millions et Edmond de Rothschild (SICAV) pour CHF 209 millions. Les autres acquisitions sont principalement le fait de sociétés (45%).

L'ensemble des ventes d'immeubles enregistrées entre janvier 2020 et juin 2021 détermine les taux de capitalisation pour les immeubles locatifs genevois. Ces taux varient en fonction du type de bien. Trois catégories existent avec les logements, les subventionnés et les commerciaux. A ces catégories s'ajoutent des sous-catégories pour les immeubles de rendement commerciaux (zone 1, zone 2 et périphériques). Les immeubles subventionnés sont exclus de la méthode, le taux pour cette catégorie étant décidé par l'OCLPF.

L'ensemble des catégories semble tendre vers un taux unique qui diminue année après année. Dans le contexte actuel, avec une forte demande, soutenue par un marché des liquidités aux taux d'intérêts négatifs, un manque d'alternatives de placements et une offre faible, il n'est pas surprenant que la prime de risque de chacune des catégories semble s'effacer au regard du fort appétit des caisses de pensions, fonds et autres institutionnels.



## INVESTISSEMENT – Vaud

Les grandes agglomérations du canton de Vaud sont, à l'instar de Genève, la cible des investisseurs institutionnels, tant pour les projets de construction que pour l'acquisition d'immeubles de rendement. Les projets de construction sont nombreux, de taille importante, avec une forte mixité, souvent autour des gares CFF des nouveaux pôles urbains.

Les investissements sont particulièrement importants dans l'Ouest lausannois. Central Malley par exemple, développé par CFF Immobilier, est un projet exigeant qui doit répondre aux défis écologiques de notre ère et favoriser la mixité sur l'ancienne friche industrielle de Malley. Cet écoquartier proposera logements, bureaux et commerces pour devenir le cœur vivant d'un tout nouveau centre urbain de 42'200 m<sup>2</sup>.

Quai Ouest à la gare de Renens, également un projet de CFF Immobilier, connaît le même type de développement dans un environnement urbain mixte qui propose 20'657 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, de commerces et d'habitations.

Toujours dans l'Ouest lausannois, Square one, un autre projet d'envergure développé par SICPA, offrira à terme un campus de 77'000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux dédié aux gouvernements, aux entreprises internationales, aux universités ainsi qu'aux entrepreneurs qui participeront au développement de l'économie de confiance.

A Morges, Îlot Sud, investissement de CHF 111 millions, développé par le maître d'ouvrage, Place de la gare A SA, et propriété du fonds UBS «SIMA», accueille 160 logements, 3'800 m<sup>2</sup> de bureaux et 1'400 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

Si l'activité est toujours très soutenue actuellement, la planification prévoit un ralentissement des investissements avec un volume des constructions autorisé bien inférieur à la moyenne des dernières années.

« La région lausannoise connaît une activité de la construction particulièrement élevée »

**Luana Vieira**  
Responsable  
de l'investissement  
Naef Investissement &  
Commercial VD

« La vacance des immeubles de rendement résidentiels est inégale d'une région à l'autre »

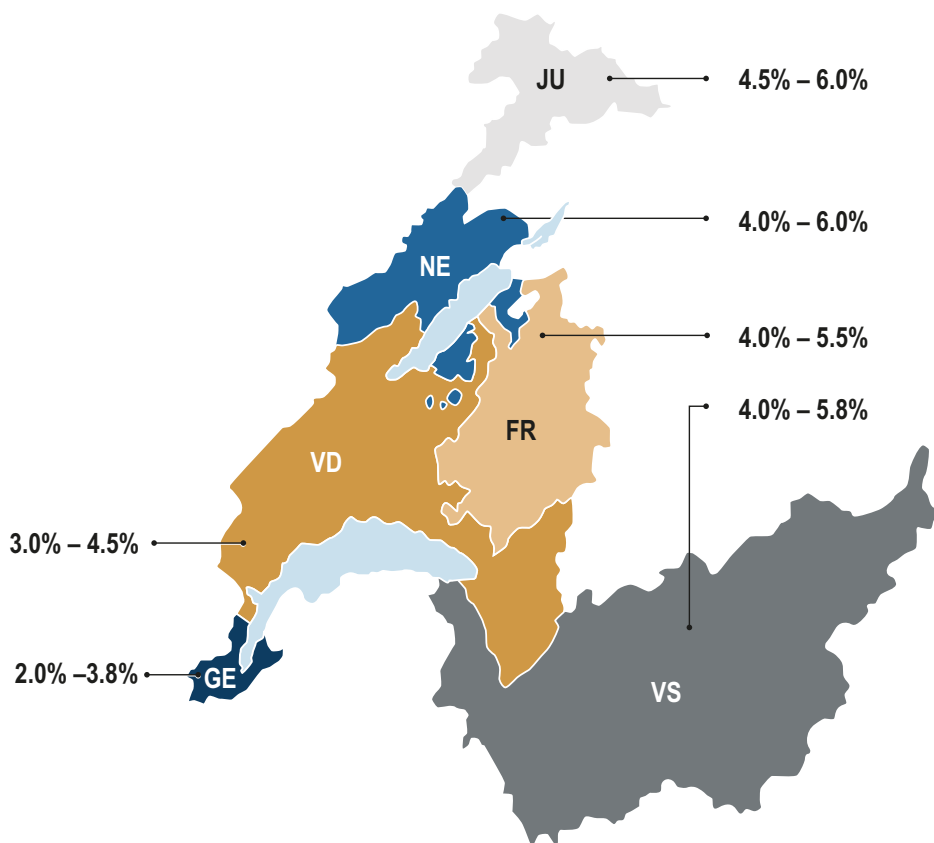
**Marie-Claude Müller**  
Responsable  
de l'investissement  
Naef Investissement &  
Commercial NE

### Fourchettes de rendements bruts par canton

L'abondance de liquidités, le manque d'alternatives de placements ou encore les taux négatifs sont les vecteurs principaux d'une forte demande pour l'immobilier de rendement.

L'attrait des investisseurs pour l'immobilier dans les différents cantons de Suisse romande est variable et dépend de l'accessibilité aux infrastructures, du dynamisme économique, de la croissance de l'emploi et de la demande de logements.

A Genève, bien que les taux de rendements bruts connaissent leur plus faible niveau, la demande ne cesse de s'accroître. A l'opposé, des cantons comme le Jura et Neuchâtel connaissent des taux de rendements plus élevés, mais les fortes disparités régionales et la vacance soutenue rendent les investisseurs plus prudents.



## INVESTISSEMENT – Neuchâtel

Comme l'année dernière, l'appétit des investisseurs institutionnels et privés pour la région neuchâteloise est inégal. Les critères qui influent sur la volonté des investisseurs d'acquiescer des biens de rendement sont multiples et tous les signaux ne sont pas au vert.

Pour soutenir la région et la rendre attractive, d'importants efforts ont été mis en place par les principaux acteurs publics, économiques et politiques. Lors des quatre dernières années, ce sont quelques 670 personnes par an, en moyenne, qui quittaient le canton. Neuchâtel s'est efforcé de stopper l'érosion démographique à l'aide, entre autres, de réformes fiscales et de

l'amélioration des infrastructures et de son image. Fort de ces efforts, le canton connaît en 2021 un flux migratoire positif pour la première fois depuis 2016.

Le taux de logements vacants se stabilise à 2.4%. Mais celui-ci doit être analysé avec mesure car il est fortement influencé par la région des Montagnes qui connaît un taux élevé de 4.27%. Les autres régions connaissent une situation opposée avec une situation d'équilibre à 1.53% en ce qui concerne le Littoral, ou de légère pénurie avec un taux de 0.9% pour le Val-de-Ruz. La vacance est un critère prépondérant pour la considération d'acquisition des investisseurs

et développeurs. Dans ce contexte de grandes disparités régionales, les projets immobiliers en cours de construction ou à venir se trouvent principalement dans la région du Littoral, en ville de Neuchâtel. A l'instar de l'Ecoquartier Bella Vista, sur l'ancien site de Metalor, qui offrira 286 logements pour environ 550 habitants répartis sur 7 immeubles à l'horizon 2023. Ainsi qu'un projet à venir de CHF 50 millions du fonds Bonhôte-Immobilier, Les Serrières, à Beauregard, à l'ouest de Neuchâtel, qui prévoit la construction de 4 immeubles totalisant 180 logements pour 400 personnes sur une parcelle de 17'500 m<sup>2</sup>.

# IMMOBILIER COMMERCIAL – Genève

Suite à une année 2020 perturbée par la pandémie, il était bien difficile d'émettre des certitudes sur le comportement de la demande du marché de bureaux en 2021. Depuis, les craintes relatives à un recul de cette dernière se sont éloignées et ont laissé place à une certaine stabilité.

Le comportement de la demande se traduit essentiellement par la recherche de confort et de proximité aux commodités. De plus, le télétravail s'est installé dans les entreprises à raison de deux jours par semaine, en moyenne. Dans ce sens, et outre la proximité avec les commodités et les transports, la modularité des surfaces ainsi que la modernité des aménagements sont devenues des éléments prépondérants. La participation des bailleurs aux investissements des locataires est, dès lors, plus conséquente encore pour garantir la signature de baux.

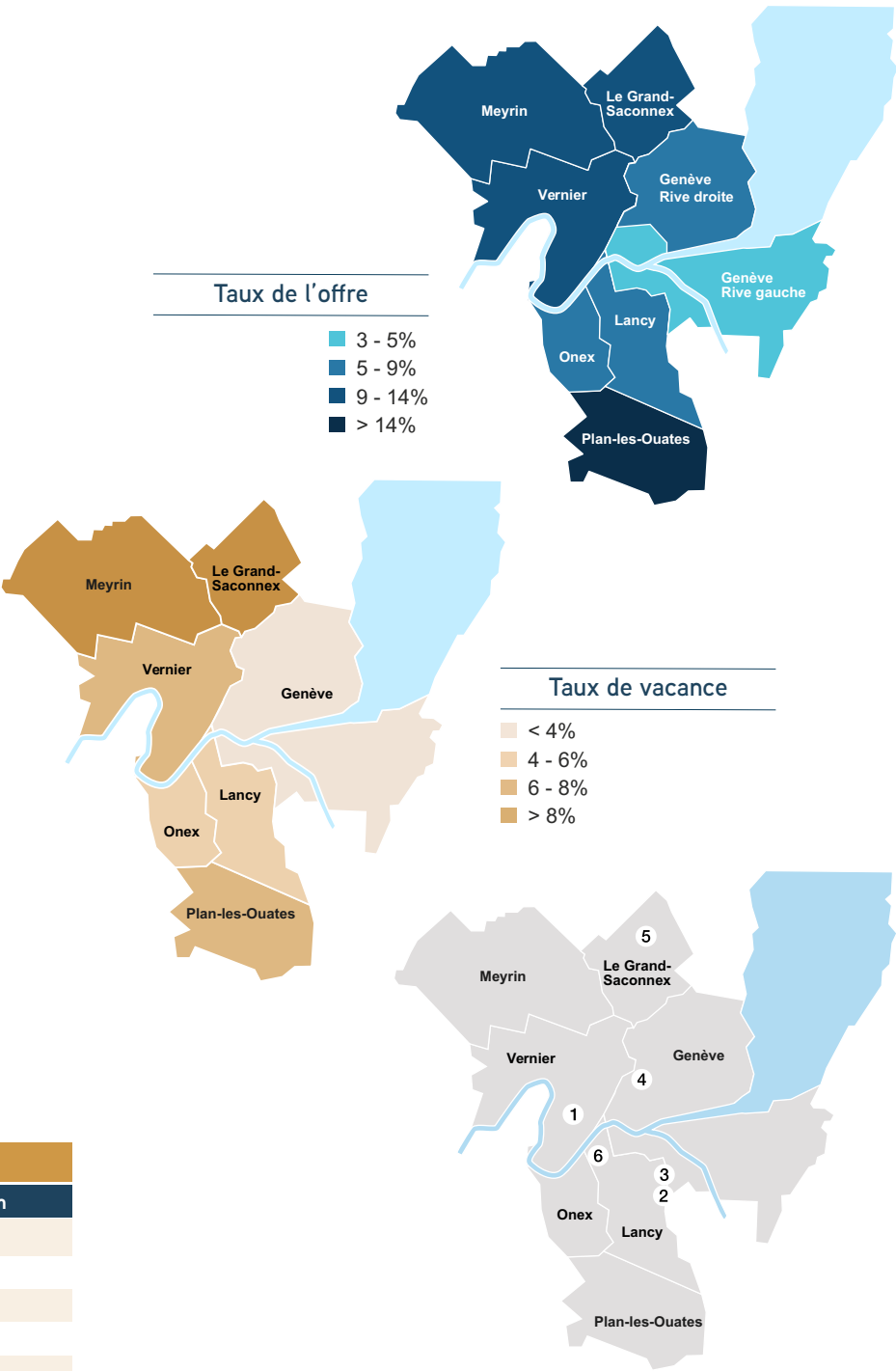
S'agissant de l'offre, nous constatons que la liquidité du marché est globalement élevée. Il faut cependant nuancer cette information. En effet, l'offre au centre-ville est bien absorbée, avec un taux de vacance d'environ 3% seulement. Ce périmètre, disposant du plus grand stock de bureaux en m², offre un grand nombre de petites surfaces inférieures à 100 m² et de surfaces intermédiaires entre 100 m² et 400 m². Par contre, le nombre de surfaces supérieures à 400 m² est relativement faible. Le marché de la périphérie connaît quant à lui une vacance importante, avec des périodes de relocation qui ne cessent de s'allonger, dépassant souvent les dix mois, d'autant plus pour les surfaces vétustes n'étant plus en adéquation avec la demande.

En résumé, la demande se concentre sur des espaces modernes, modulables et proches de toutes commodités. Les nouveaux projets récemment livrés ou en cours de construction répondent à ces critères et connaissent une bonne absorption.

En revanche, les surfaces plus anciennes et en dehors des pôles urbains connaissent des périodes de relocation importantes. Plus généralement, la correction à la baisse des loyers de ces dernières années, dans tout le canton, permet le maintien du taux de l'offre à des niveaux bien inférieurs à ce qu'on aurait pu craindre en période de pandémie.

« La disparité entre zones connectées et régions plus excentrées ne cesse de s'accroître »

Antoine Humbert  
Responsable commercial  
Naef Investissement  
& Commercial GE



| ESTIMATION DES LOYERS                 |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Zone / Quartier                       | CHF / m² / an |
| Centre-ville Rive gauche              | 500-800       |
| Centre-ville Rive droite              | 300-650       |
| Eaux-Vives                            | 350-600       |
| Champel / Florissant                  | 370-500       |
| Jonction / Plainpalais                | 340-450       |
| Carouge / Praille / Acacias / Vernets | 250-500       |
| St-Jean / Charmilles                  | 280-400       |
| Sécheron / Nations                    | 350-460       |
| Onex / Lancy (y compris Pont-Rouge)   | 280-550       |
| Vernier                               | 220-350       |
| Plan-les-Ouates                       | 230-350       |
| Aéroport / Grand-Saconnex / Meyrin    | 270-390       |
| Chêne-Bourg / Chêne-Bougeries         | 260-420       |

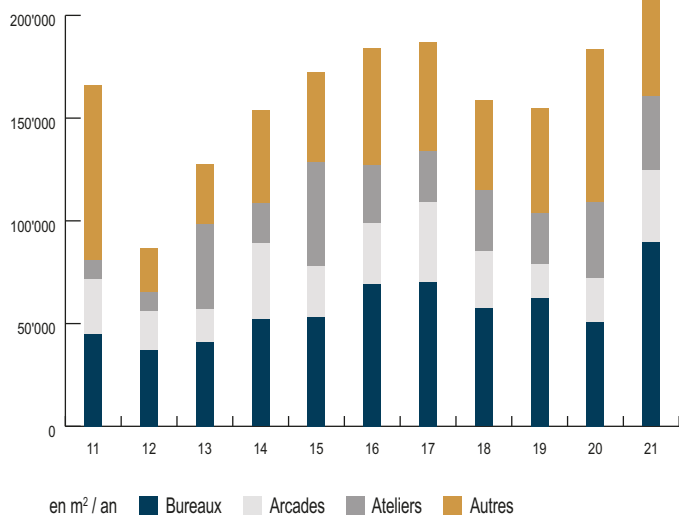
| Nouvelles surfaces commerciales d'ici à 4 ans > à 10'000 m² |         |           |
|-------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Projets                                                     | m²      | Livraison |
| 1 ETANG, Vernier                                            | 143'000 | 2021-2023 |
| 2 PONT-ROUGE (Alto & Esplanade 3), Lancy                    | 58'500  | 2023      |
| 3 ETOILE 1, Carouge                                         | 73'800  | 2025      |
| 4 QUARTET Q6 à Q11, Genève                                  | 25'790  | 2023      |
| 5 GREEN VILLAGE, Grand-Saconnex                             | 43'000  | 2022      |
| 6 SMALL CITY, Lancy                                         | 50'000  | 2022-2024 |

## IMMOBILIER COMMERCIAL – Vaud

L'offre de locaux commerciaux vacants a significativement augmenté sur l'ensemble du territoire vaudois en 2021, atteignant les 240'213 m<sup>2</sup>. En comparaison, l'année précédente comptait 183'628 m<sup>2</sup>. La situation s'explique principalement par une forte activité de la construction et la livraison de nouvelles surfaces. Ces nouveaux projets s'articulent autour des grands pôles urbains du canton de Vaud, à proximité des gares CFF de Morges, Renens, Malley et Lausanne.

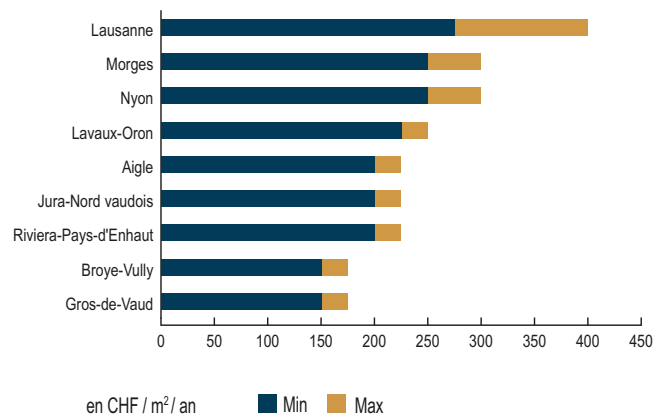
Le taux de vacance des espaces de bureaux a connu une augmentation considérable, passant de 50'000 m<sup>2</sup> en 2020 à 89'509 m<sup>2</sup> en 2021. La vacance se concentre dans les régions où un grand nombre de bureaux ont été fraîchement livrés, comme dans les districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois qui totalisent 52'821 m<sup>2</sup> de vacants, soit 59% de la vacance vaudoise.

Ces prochaines années seront dédiées à l'absorption des surfaces commerciales et de bureaux dernièrement livrées, auxquelles s'ajouteront les nouveaux projets en cours de construction ou planifiés. Les projets livrés ces dernières années ont, quant à eux, trouvé preneurs. Citons, par exemple, OASSIS à Crissier et Îlot Sud à Morges qui connaissent un bon taux de remplissage.



Surfaces des locaux industriels et commerciaux vacantes selon le type, Vaud, au 1<sup>er</sup> juin 2021

Source: StatVD



Loyers des surfaces de bureaux dans le canton de Vaud en 2021

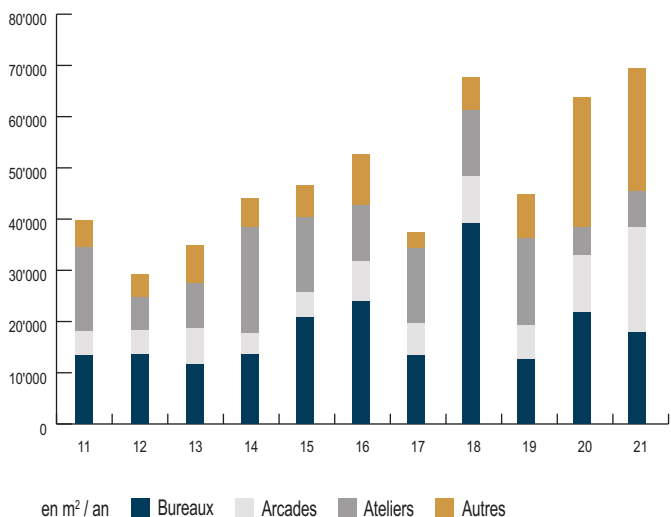
Source: Naef Investissement & Commercial

## IMMOBILIER COMMERCIAL – Neuchâtel

Au 1<sup>er</sup> juin 2021, le canton de Neuchâtel recense quelques 70'000 m<sup>2</sup> de locaux vacants, soit une légère progression de 9% en comparaison de l'année précédente. Sur l'ensemble des 320 locaux vacants, seuls 95 concernent des bureaux et 42 des commerces, ce qui représente 55% de la vacance totale, avec 38'320 m<sup>2</sup>, principalement concentrés dans les régions du Littoral et des Montagnes. Les surfaces de bureaux vacants, soit 17'807 m<sup>2</sup>, ont reculé de 18% en une année.

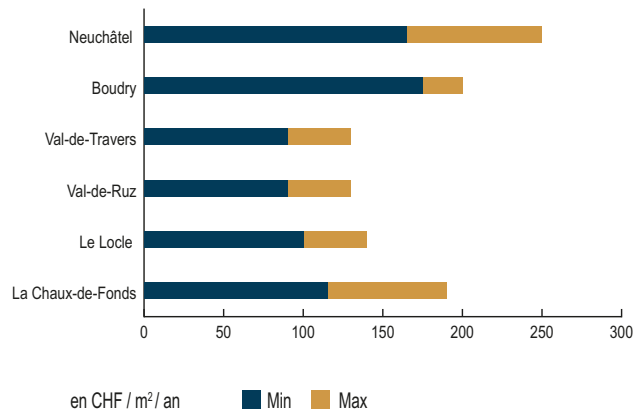
En revanche, la vacance des commerces a crû de 82% dans la même période, cumulant 20'500 m<sup>2</sup>. Sans surprise, la crise sanitaire des deux dernières années a eu un fort impact sur les commerçants, plus particulièrement les petits commerces considérés comme non essentiels. Est-ce que la fin des restrictions aura raison de l'hémorragie ? Quoi qu'il en soit, les commerces de proximité ont encore bien des combats à mener à l'ère où le e-commerce prend de plus en plus de place.

Le canton de Neuchâtel connaît une grande disparité de ses loyers en fonction de la région, de la concentration de la population, des caractéristiques et du type des biens proposés. Les surfaces de bureaux semblent particulièrement préservées des risques conjoncturels et sanitaires actuels. En effet, ces dernières années, la construction n'a pas offert d'importants volumes de bureaux supplémentaires, les loyers sont restés stables ou ont connu une légère baisse et la demande, sans être soutenue, existe.



Surfaces des locaux industriels et commerciaux vacantes selon le type, Neuchâtel, au 1<sup>er</sup> juin 2021

Source: Service de la statistique Neuchâtel



Loyers des surfaces de bureaux dans le canton de Neuchâtel en 2021

Source: Naef Investissement & Commercial

## LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE ET PAR ZONE GENÈVE (CHF / MOIS)\*

| Zone                                                                                                          | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6+ pièces |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Ville de Genève / Carouge                                                                                     | 1 080   | 1 390    | 1 870    | 2 500    | 2 880    | 3 470     |
| Vandoeuvres / Cologny / Chêne-Bougeries / Collonge-Bellerive                                                  | 1 010   | 1 330    | 1 870    | 2 470    | 2 920    | 3 790     |
| Chêne-Bourg / Thônex                                                                                          | 860     | 1 110    | 1 670    | 2 200    | 2 580    | 2 930     |
| Veyrier / Troinex                                                                                             | 900     | 1 200    | 1 720    | 2 270    | 2 670    | 3 140     |
| Choulex / Puplinge / Meinier                                                                                  | 790     | 1 110    | 1 620    | 2 200    | 2 580    | 3 030     |
| Jussy / Gy / Presinge                                                                                         | 720     | 1 050    | 1 520    | 2 000    | 2 330    | 2 820     |
| Hermance / Anières / Corsier                                                                                  | 810     | 1 200    | 1 570    | 2 130    | 2 500    | 3 360     |
| Grand-Saconnex / Prégny-Chambésy                                                                              | 830     | 1 080    | 1 620    | 2 130    | 2 420    | 2 930     |
| Versoir / Genthod / Bellevue / Collex-Bossy / Céligny                                                         | 790     | 1 050    | 1 570    | 2 070    | 2 420    | 2 820     |
| Vernier / Meyrin / Satigny / Bernex / Confignon / Onex / Lancy / Plan-les-Ouates                              | 810     | 1 110    | 1 620    | 2 000    | 2 420    | 3 030     |
| Laconnex / Avusy / Chancy / Soral / Perly / Avully / Bardonnex / Cartigny / Aire-la-Ville / Russin / Dardagny | 650     | 920      | 1 480    | 1 870    | 2 250    | 2 710     |
| Taux de vacance                                                                                               | 0,88%   | 0,88%    | 0,53%    | 0,42%    | 0,26%    | 0,41%     |

## LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE ET PAR ZONE VAUD (CHF / MOIS)

| Zone              | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6+ pièces |
|-------------------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Nyon              | 1 050   | 1 520    | 2 070    | 2 500    | 3 030    | 3 830     |
| Morges            | 1 010   | 1 480    | 1 870    | 2 330    | 2 820    | 3 540     |
| Lausanne          | 1 050   | 1 570    | 2 000    | 2 420    | 3 140    | 3 830     |
| Lavaux - Riviera  | 860     | 1 330    | 2 000    | 2 250    | 2 820    | 3 680     |
| Pays-d'Enhaut     | 630     | 1 030    | 1 400    | 1 670    | 2 170    | 2 550     |
| Gros de Vaud      | 600     | 980      | 1 400    | 1 670    | 2 060    | 2 550     |
| Chablais vaudois  | 700     | 1 130    | 1 470    | 1 830    | 2 170    | 2 690     |
| Broye - Vully     | 600     | 980      | 1 330    | 1 580    | 1 950    | 2 410     |
| Jura-Nord vaudois | 540     | 910      | 1 200    | 1 420    | 1 840    | 2 270     |
| Taux de vacance   | 2,00%   | 1,54%    | 1,53%    | 1,07%    | 0,95%    | 1,04%     |

## LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE ET PAR ZONE FRIBOURG (CHF / MOIS)

| Zone                 | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6+ pièces |
|----------------------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| La Broye             | 630     | 1 080    | 1 330    | 1 670    | 1 950    | 2 410     |
| Glâne                | 650     | 1 030    | 1 330    | 1 580    | 1 840    | 2 130     |
| Bulle (La Gruyère)   | 700     | 1 180    | 1 400    | 1 670    | 2 000    | 2 410     |
| Fribourg (La Sarine) | 820     | 1 280    | 1 600    | 1 920    | 2 380    | 2 550     |
| Lac                  | 700     | 1 080    | 1 400    | 1 670    | 2 170    | 2 410     |
| La Singine           | 630     | 980      | 1 270    | 1 580    | 1 950    | 2 340     |
| La Veveyse           | 700     | 1 180    | 1 470    | 1 830    | 2 170    | 2 410     |
| Taux de vacance      | 3,36%   | 2,71%    | 2,35%    | 1,72%    | 0,70%    | 0,53%     |

## LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE ET PAR ZONE NEUCHÂTEL (CHF / MOIS)

| Zone            | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6+ pièces |
|-----------------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Littoral        | 730     | 1 030    | 1 270    | 1 500    | 2 060    | 2 410     |
| Montagnes       | 480     | 690      | 830      | 1 080    | 1 300    | 1 560     |
| Val-de-Ruz      | 570     | 840      | 1 030    | 1 330    | 1 570    | 1 840     |
| Val-de-Travers  | 460     | 690      | 800      | 960      | 1 140    | 1 420     |
| Taux de vacance | 3,25%   | 2,97%    | 3,32%    | 2,10%    | 0,81%    | 0,51%     |

L'Office Fédéral de la Statistique (OFS) a annoncé un taux de logements vacants au 1er juin 2021 de 1.54% au niveau national, soit une baisse de près de 10%. Zoug reste indétrônable avec 0.34%, suivi de Genève (0.51%) et Zürich (0.72%). En revanche, la stagnation règne en Romandie puisque les taux n'ont pratiquement pas évolué (Vaud 1.35%, Fribourg 1.80%, Neuchâtel 2.36%). Certaines régions avec des densités par habitant moindres ont probablement bénéficié de la pandémie en passant sous le seuil de 1% (Les Grisons, Schwytz, Bâle-Campagne).

Il est intéressant de constater que le taux de logements vacants est plus élevé pour les petites typologies. Est-ce le reflet de nouveaux modes de vie nécessitant davantage d'espaces dans l'habitat à l'image du télétravail ? Pas forcément, les appartements de 2 à 3 pièces restent clairement les plus recherchés sur le marché et sont privilégiés dans les projets de construction.

De son côté, le domaine de la construction poursuit son activité soutenue des dernières années permettant ainsi d'absorber l'arrivée de résidents. En effet, l'évolution démographique suisse maintient une croissance constante de l'ordre de 60'000 habitants supplémentaires chaque année (+0.7%). Vaud et Fribourg enregistrent une croissance supérieure à la moyenne (+1.2%), alors qu'elle est plus faible à Genève (+0.4), voire en diminution sur Neuchâtel (-0.3%). L'accroissement naturel est en recul dans tous les cantons romands et le solde migratoire reste la composante prépondérante de l'évolution de la population.

Toujours d'après l'OFS, le niveau des loyers a augmenté de 0.9% en 2021, une hausse identique à 2020, alors même que les tendances actuelles semblent indiquer le contraire pour de nombreuses régions, y compris sur l'Arc lémanique. La pandémie n'aurait ainsi pas été un frein à la progression. Or, elle est probablement responsable de la forte progression des loyers dans les régions de montagne et de campagne. Le développement de la mobilité douce et du télétravail n'y sont certainement pas étrangers non plus.

Selon notre appréciation, la structure des loyers n'a pas fondamentalement évolué depuis l'année dernière. Sans surprise, la ville de Genève possède le niveau le plus élevé. Les typologies aux extrêmes (studios et 6 pièces) ont parfois vu leurs loyers corrigés à la baisse. Les régions fribourgeoises et neuchâteloises, hormis les centres-villes, ne dépassent que rarement le seuil annuel de CHF 200.- / m² en raison du risque de vacance.

\*A relever que la cuisine compte comme 1 pièce à Genève



## ACTUALITÉS

### Une dimension romande avec trois centres de compétences

La demande pour le marché d'investissement reste soutenue et, pour mieux y répondre, Naef Investissement & Commercial, fort de ses trois centres de compétences à Genève, Lausanne et Neuchâtel, accompagne ses clients tant pour la vente que pour l'achat de biens immobiliers de rendement ainsi que pour les mises en valeur et relocations de surfaces locatives.

Retrouvez toute l'information sur notre site internet [naef-invest.ch](http://naef-invest.ch)

## NAEF INVESTISSEMENT ET COMMERCIAL

### Genève

#### Investissement

Cyril Peyrot  
[cyril.peyrot@naef-invest.ch](mailto:cyril.peyrot@naef-invest.ch)

#### Immobilier commercial

Antoine Humbert  
[antoine.humbert@naef-invest.ch](mailto:antoine.humbert@naef-invest.ch)

### Vaud

#### Investissement

Luana Vieira  
[luana.vieira@naef-invest.ch](mailto:luana.vieira@naef-invest.ch)

#### Immobilier commercial

Alixia Pradet  
[alixia.pradet@naef-invest.ch](mailto:alixia.pradet@naef-invest.ch)

### Neuchâtel

#### Investissement

Marie-Claude Müller  
[marie.muller@naef-invest.ch](mailto:marie.muller@naef-invest.ch)

#### Immobilier commercial

Quentin Etique  
[quentin.etique@naef-invest.ch](mailto:quentin.etique@naef-invest.ch)

## ACANTHE

### Expertise Immobilière

Caroline Dunst  
[caroline.dunst@acanthe.ch](mailto:caroline.dunst@acanthe.ch)

### Expertise Immobilière

Alexandre Baettig  
[alexandre.baettig@acanthe.ch](mailto:alexandre.baettig@acanthe.ch)

**uspr**<sup>p</sup>  
genève  
vaud  
neuchâtel-jura

**cer**<sup>p</sup>  
entreprise  
avec membre

**SVIT**  
ROMANDIE

**B**  
Lab  
Suisse