



# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ROMAND 2021



**acanthé**  
EXPERTISE IMMOBILIERE



**naef**  
INVESTISSEMENT  
& COMMERCIAL

# INVESTISSEMENT – Genève

## Volume & nombre de transactions

2020, année de tous les superlatifs !

Autant le nombre de transactions que le volume des ventes ont connu des niveaux jamais enregistrés ces cinq dernières années, avec pas moins de 161 ventes et CHF 3.5 milliards en volume d'affaires.

La covid-19, et plus particulièrement les mesures d'isolement, auront bouleversé l'organisation des notaires, des courtiers et l'ensemble de la profession durant le printemps, mais sans grande incidence à l'échelle de l'année. Même si le nombre de transactions, au deuxième trimestre, était inférieur à l'année 2019, les trois autres trimestres ont largement compensé ce ralentissement. Si 2018 avait déjà connu une année record avec pas moins de CHF 2.7 milliards de volume de transactions, l'année 2020 enregistre 768 millions supplémentaires. Avec un volume qui explose et un nombre de transactions en augmentation, le prix moyen des transactions a également pris l'ascenseur pour passer de CHF 14 millions en 2019 à CHF 22 millions en 2020.

## Immeubles commerciaux

Les 5 plus importantes transactions d'immeubles de bureaux cumulent à elles seules CHF 809 millions du volume des ventes. Ce qui signifie que ces immeubles se sont échangés au prix moyen de CHF 162 millions et qu'ils représentent, à eux seuls, 68% des échanges de la catégorie et 50% des transactions dites « commerciales » qui incluent les hôtels, les halles, les ateliers et les autres affectations commerciales. A ces transactions hors du commun s'ajoutent 20 transactions d'immeubles de bureaux au prix moyen de CHF 19.3 millions. La catégorie « autres commerciaux », avec un volume échangé de CHF 450 millions, a également connu une vente importante de CHF 110 millions pour un hôtel en zone périurbaine.

« Le top 10 des ventes 2020 couvre 45% du marché genevois »

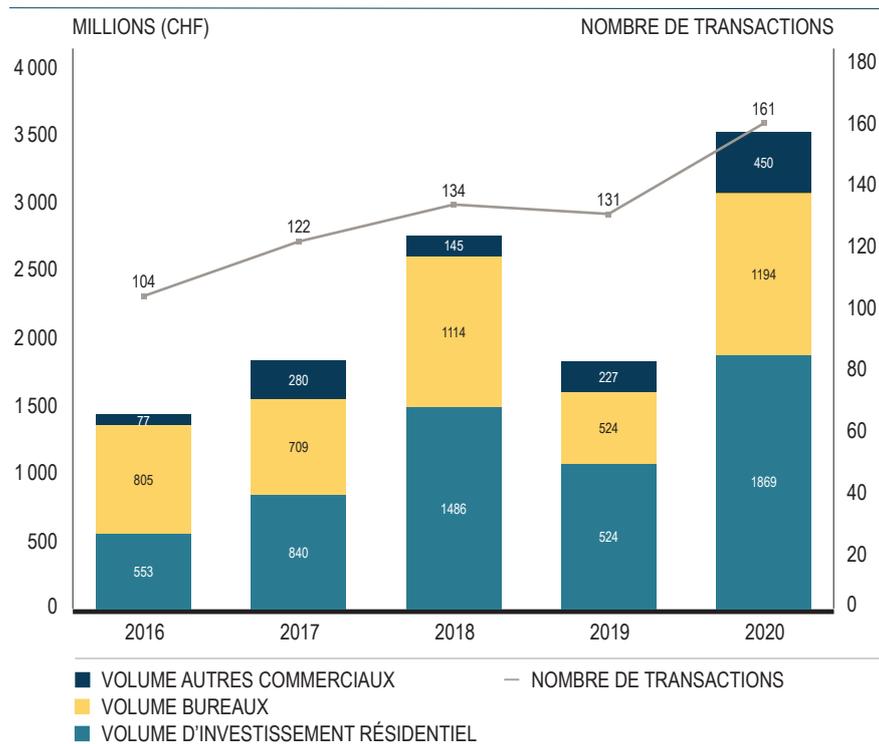
Cyril Peyrot  
Responsable  
de l'investissement  
Naef Investissement  
& Commercial GE

### HISTORIQUE DES VENTES D'IMMEUBLES

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de ventes	104	122	134	131	161
<b>Volume d'investissement (mios CHF)</b>	<b>1 435</b>	<b>1 829</b>	<b>2 745</b>	<b>1 823</b>	<b>3 513</b>
Prix moyen des transactions (mios CHF)	14	15	20	14	22
Plus grosse transaction (mios CHF)	141	197	229	301	359
Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF)	318	426	607	495	881
Transactions supérieures à 10 mios CHF	36	46	60	52	78
Transactions inférieures à 10 mios CHF	68	76	74	79	83
<b>INVESTISSEMENT EN « LOCATIF COMMERCIAL »</b>					
Nombre de transactions	27	32	32	41	46
<b>Volume d'investissement commercial (mios CHF)</b>	<b>882</b>	<b>989</b>	<b>1 259</b>	<b>751</b>	<b>1 644</b>
Volume bureaux (mios CHF)	805	709	1 114	524	1 194
Bureaux en %	56%	39%	41%	29%	34%
Volume autres commerciaux (mios CHF)	77	280	145	227	450
Autres commerciaux en %	5%	15%	5%	12%	13%
<b>INVESTISSEMENT EN « LOCATIF RESIDENTIEL »</b>					
Nombre de transactions résidentielles	77	90	102	90	115
<b>Volume d'investissement résidentiel (mios CHF)</b>	<b>553</b>	<b>840</b>	<b>1 486</b>	<b>1 072</b>	<b>1 869</b>
Résidentiel en %	39%	46%	54%	59%	53%

## VOLUME ET NOMBRE DE VENTES

Source : Feuille d'Avis Officielle



### Transaction la plus élevée

La vente la plus importante est celle d'un portefeuille réunissant 7 lots d'immeubles majoritairement résidentiels, sur la rive gauche du lac Léman, à des emplacements de premier ordre. La transaction s'est déroulée en deux tours dans la plus stricte confidentialité. Cet échange surprend tant par son volume, environ CHF 600 millions (3 transactions inscrites au RF), que par le type d'acquéreur. En effet, nous nous étions habitués ces dernières années à voir les grands groupes d'assurance systématiquement remporter les négociations pour des portefeuilles de cette taille, or c'est la caisse de pension de Bâle-Ville qui a remporté l'ensemble. Cela nous laisse penser que pour se positionner dans ces transactions hors du commun, il ne faut pas attendre d'importants rendements mais miser sur des revenus pérennes.

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.

# INVESTISSEMENT – Genève

## TOP 10 DES VENTES D'IMMEUBLES – GENÈVE 2020

	PRIX (CHF)	COMMUNE	ACHETEURS
1	359 millions	Cité/Plainpalais/Eaux-Vives	PENSIONKASSE BASEL-STADT
2	295 millions	Genève - Cité	PSP REAL Estate AG
3	226 millions	Genève - Cité	SWISS LIFE SA
4	125 millions	Genève - Cité	LEMANUS SA, LUXEMBOURG
5	123 millions	Plainpalais	PENSIONKASSE BASEL-STADT
6	118 millions	Eaux-Vives	PENSIONKASSE BASEL-STADT
7	110 millions	Meyrin	SUVA
8	94 millions	Lancy	SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN SA
9	72 millions	Eaux-Vives	AXA LEBEN AG
10	68 millions	Chêne-Bougeries	CREDIT SUISSE FUNDS AG, ZURICH

### Top 10

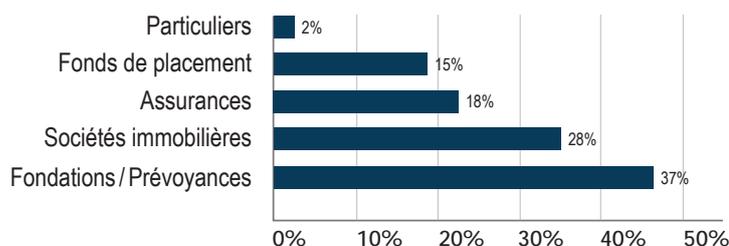
Le top 10 des ventes cumule CHF 1.6 milliard, soit 45% du total des transactions enregistrées en 2020. Il comprend notamment un volume de CHF 670 millions d'immeubles de rendement résidentiels (4 lots) et CHF 810 millions d'immeubles de bureaux (5 lots). Ce classement confirme le fort appétit des institutionnels pour des immeubles du centre-ville genevois et ce, malgré un volume unitaire moyen de CHF 160 millions et une rentabilité inférieure à 3% brut. Seule une vente en périphérie a rejoint le top 10. Il s'agit de l'hôtel « Atrium Airport Hotel » sur la nouvelle gare du Léman Express de la zone ZIMEYSA.

### Type d'investisseurs

Les fondations et les caisses de prévoyance cumulent 37% des transactions. Si on y ajoute les assurances, on observe que celles-ci tiennent une position prépondérante dans ce marché de l'immobilier de l'investissement avec pas moins de 55% du volume échangé. Les sociétés immobilières sont également très actives avec 79 transactions sur 161 enregistrées. Ces 79 transactions nous renseignent aussi sur la tendance d'un nombre important de propriétaires privés qui ont décidé de changer la raison sociale de leurs immeubles en passant de la détention « en nom » à la détention de leur patrimoine « en société », notamment pour des raisons fiscales.

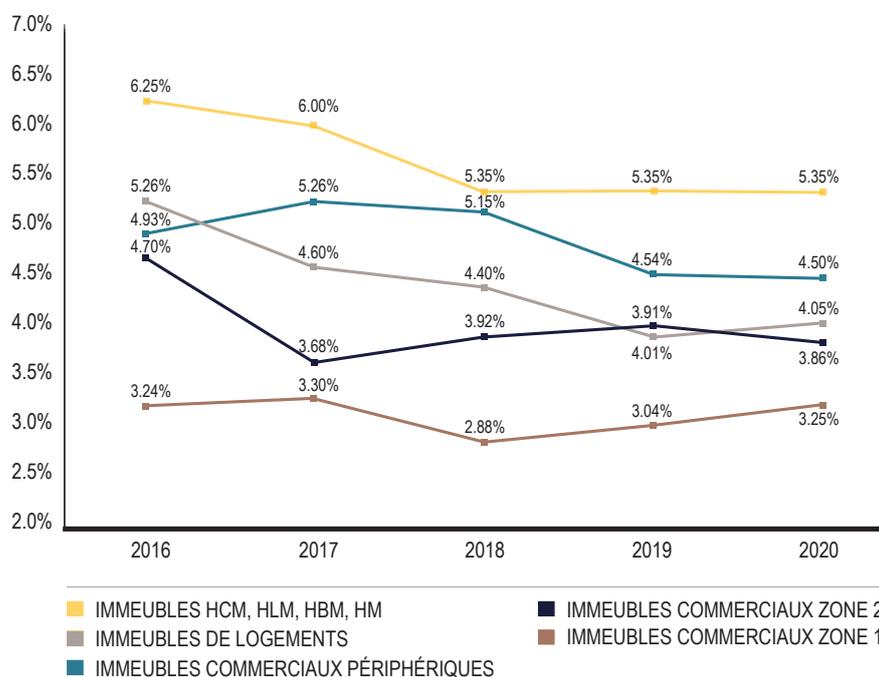
### TYPE D'INVESTISSEURS (EN %)

Source : Publications foncières – État de Genève



### TAUX DE CAPITALISATION BRUTS

Source : Administration Fiscale Cantonale de Genève (AFC)



### Évolution des taux de capitalisation bruts moyens

À notre grande surprise, l'Administration Fiscale Cantonale (AFC) a présenté, en 2020, des taux de capitalisation qui, pour la première fois depuis 2015, renouent avec une timide hausse pour les immeubles de logements et une deuxième année consécutive à la hausse pour les immeubles commerciaux en zone 2.

La rentabilité brute moyenne des immeubles de logements a perdu 121 points de base en 5 ans, soit une baisse de 23% et se situe à 4.05%. La pratique veut que l'exploitation et l'entretien d'un immeuble d'habitation représente environ 25% du revenu locatif. On peut ainsi conclure que la rentabilité nette moyenne d'un immeuble d'habitation à Genève est de 3,04%.

À l'inverse, la rentabilité brute moyenne des immeubles commerciaux en zone 1 connaît le même taux qu'en 2016. Le taux de capitalisation brut moyen des 5 dernières années pour ce segment est de 3.14%.

## INVESTISSEMENT – Vaud

L'immobilier de rendement dans le canton de Vaud ne déroge pas à la tendance générale du marché suisse. La demande pour l'acquisition d'immeubles de rendement locatifs dans les zones urbaines les plus importantes du canton est très forte. Les investisseurs institutionnels peinent à acquérir de nouveaux immeubles en suffisance et nous constatons des prises de position fortes sur des terrains à développer.

Aucun signal ne nous indique que la situation pourrait changer dans les prochains temps. En effet, la population du canton de Vaud continue de croître, même si cette progression est nettement plus faible depuis maintenant 4 ans. Dans la même période, la construction de nouveaux logements n'a cessé d'augmenter et a ainsi participé au long processus de détente du marché vaudois qui, somme toute, connaît un taux de vacance de 1,1% soit toujours inférieur au seuil d'équilibre du marché. Le parc de logements locatifs a particulièrement augmenté dans l'Ouest lausannois, à Lausanne ainsi qu'à Nyon, et répond donc parfaitement à la demande. Depuis 2016, le nombre de demandes pour des permis de construire diminue progressivement ce qui pourrait participer à un nouvel assèchement du marché dans les prochaines années.

En définitive, le canton de Vaud est très attractif pour les investisseurs car il bénéficie d'un important dynamisme économique avec de belles perspectives pour la croissance de l'emploi. A cela s'ajoute l'attrait de la région lausannoise pour les étudiants des grandes écoles, un niveau de la vacance en léger déséquilibre et un nombre de nouveaux projets de construction modéré.

Sur ce marché conduit par les taux d'intérêt négatifs, les placements immobiliers directs restent une valeur sûre en comparaison du marché des capitaux, et ce malgré des rendements toujours plus faibles. Seulement, comme à Genève, le marché de l'investissement est inefficace avec une offre modeste. Si le volume des ventes est important, le nombre de transactions est faible et de plus en plus « trusté » par des institutionnels qui financent leurs projets en fonds propres.

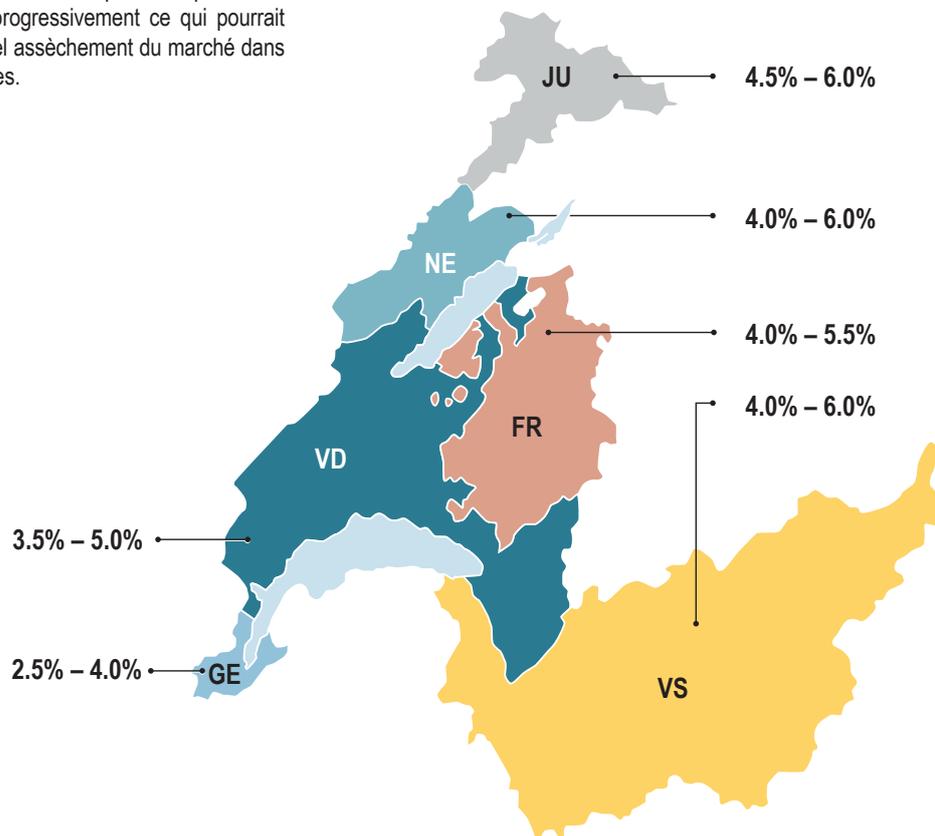
«Les investisseurs peinent à acquérir de nouveaux immeubles en raison d'une offre très limitée»

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

« Les immeubles de logements locatifs connaissent de grands écarts de la vacance selon la région »

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

## FOURCHETTE DE RENDEMENT BRUT PAR CANTON



## INVESTISSEMENT – Neuchâtel

L'attrait des investisseurs pour des immeubles de rendement dans le canton de Neuchâtel est mesuré et inégal. Il est fonction des disparités régionales en termes de géographie, d'accessibilité, d'habitat et d'activités. Si, par exemple, le littoral neuchâtelois réunit l'ensemble des critères pour attirer les investisseurs, d'autres régions, comme Le Locle et la Chaux-de-Fonds, ne connaissent pas la même demande.

En 2019, la population neuchâteloise enregistrait un solde migratoire total négatif de -0,22% et ceci pour la 3ème année consécutive. Si le nombre de nouveaux arrivants est en baisse, ce sont surtout les départs intercantonaux pour les villes

de Lausanne et de Bienne qui infléchissent la courbe, malgré les efforts du canton concernant la fiscalité, l'accessibilité et la formation.

Les immeubles de logements locatifs connaissent de grands écarts de la vacance selon la région. Par exemple, la ville de Neuchâtel a connu ces 3 dernières années un taux de vacance oscillant entre 1.5% et 2%. Pour mémoire, si le taux admis pour désigner la pénurie est de 1.5%, alors Neuchâtel est clairement à l'équilibre. En revanche, les régions du Locle et de la Chaux-de-Fonds connaissent des taux de vacance élevés, respectivement de 4.9% et 3.6%. En définitive, les régions de Neuchâtel, du Val-de-Travers et du

Val-de-Ruz ne connaissent pas le même sort que le Locle et La Chaux-de-Fonds.

Dans un contexte de grande liquidité du marché résidentiel locatif et de grandes disparités régionales, les rendements attendus par les investisseurs font le grand écart d'une région à l'autre (entre 4% et 6%). En conclusion, nous observons peu d'échanges dans les régions avec de forts taux de vacance et un intérêt pour l'investissement dans les régions à plus grand potentiel de valorisation qui reste, somme tout, concurrentiel en comparaison du reste de la Suisse.

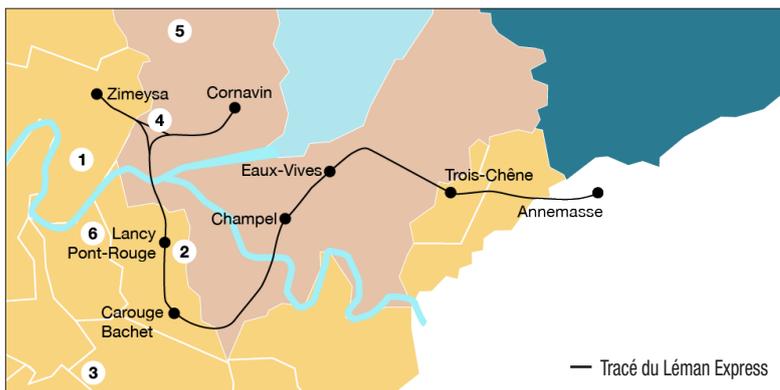
# IMMOBILIER COMMERCIAL – Genève

## LOYERS DE BUREAUX PAR ZONE (CHF / m<sup>2</sup> / an)

ZONE / QUARTIER	2019	2020
Eaux-Vives	390–450	370–450
Champel/Florissant	380–450	370–450
Malagnou	350–430	340–430
Cité/Eglise Russe	460–550	460–580
Praille/Acacias/Vernets	270–450	270–480
Jonction/Plainpalais	350–490	340–480
Quartier des Banques	450–580	450–600
Plan-les-Ouates	230–350	230–350
Hôpital	350–450	350–430
Carouge	320–420	320–400

## LOYERS DE BUREAUX PAR ZONE (CHF / m<sup>2</sup> / an)

ZONE / QUARTIER	2019	2020
Lancy/Onex	280–380	250–400
Vernier/Meyrin	220–320	220–320
Rue du Rhône	520–780	520–780
Gare/Pâquis	280–480	280–450
St-Jean/Charmilles	260–420	260–400
Sécheron/Nations	350–480	350–460
Aéroport/Gd-Saconnex/ Blandonnet	270–420	270–400
Chêne-Bourg/ Chêne-Bougeries	240–380	240–380



## NOUVELLES SURFACES COMMERCIALES D'ICI À 3 ANS > À 10'000 M<sup>2</sup>

PROJETS	m <sup>2</sup>	Livraison
1 ETANG, Vernier	143 000	2021-2023
2 PONT-ROUGE Alto & Esplanade 3, Lancy	58 500	2022-2023
3 TOURBILLON, ZIPL0 – FTI	95 000	2020-2021
4 QUARTET Q3 à Q11, Genève	38 300	2020-2023
5 GREEN-VILLAGE, Gd Saconnex	43 000	2022
6 SMALL CITY, Lancy	50 000	2022-2024
<b>Total en m<sup>2</sup>(SBP)</b>	<b>427 800</b>	

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et ses bouleversements à l'échelle mondiale.

À Genève, les aides cantonales accordées aux locataires, couplées au respect des échéances des baux, viennent suspendre et retarder les répercussions éventuelles sur le marché de l'immobilier commercial. Ce marché a été renforcé par la livraison de nouvelles surfaces qui sont venues gonfler le parc locatif de bureaux, à l'instar de Lancy Pont-Rouge. Signe de la conjoncture positive des années précédentes, les premiers bâtiments construits, au sein de ces nouveaux quartiers, n'ont eu aucune difficulté à se remplir et un léger recul du taux de vacance a été observé. Cette situation ne devrait cependant pas perdurer au vu des indicateurs économiques actuels et du changement de paradigmes déclenché par la covid-19 dans l'organisation des sociétés.

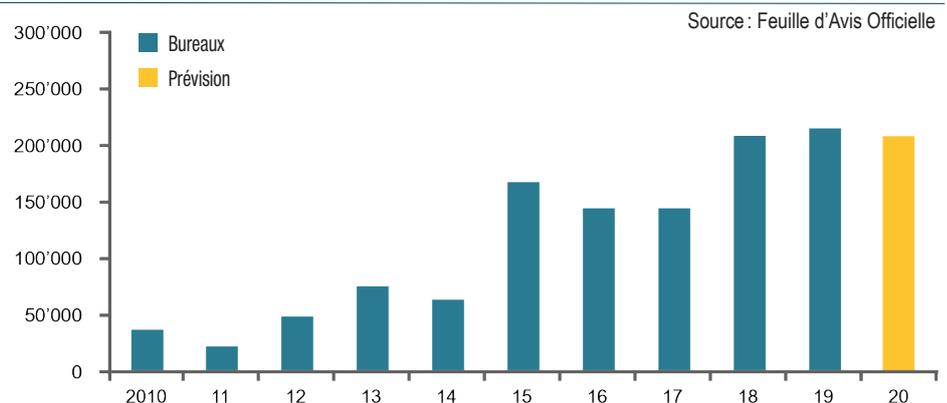
L'optimisation et la flexibilité des espaces devraient être les maîtres mots de nombreuses entreprises et engendrer une réduction des besoins en surfaces de bureaux ces prochaines années. S'agissant de la pratique quotidienne du télétravail, il faut s'attendre à ce que cette dernière réduise, de l'ordre de 20%, le taux d'activité en présentiel des collaborateurs et n'engendre, au final, qu'un impact relativement faible sur la diminution des surfaces occupées.

Le semi-confinement du printemps ainsi que les mesures de restrictions prises depuis l'automne ne touchent pas à parts égales les différents secteurs. Si les activités issues du commerce de détail, l'hôtellerie, la restauration, la culture et l'événementiel, ont été frappées de plein fouet par les contraintes de fermeture et respect des distanciations, d'autres domaines, notamment la santé et l'action sociale, ont dû répondre à une

accélération des besoins liés à la conjoncture. L'informatique a également tiré profit du recours massif des sociétés au télétravail. Ces secteurs, ayant le vent en poupe, seront les principaux acteurs de la location de grandes surfaces en 2021.

Les grands projets en cours de construction apporteront des dizaines de milliers de mètres carrés de bureaux supplémentaires, d'ici à trois ans, à disposition d'entreprises ébranlées par la situation et moins pressées de faire des choix stratégiques. En définitive, l'évolution des besoins d'une demande moins dynamique vers des espaces modernes et modulables, à proximité des commodités, risque de renforcer les disparités déjà présentes entre les zones attractives (centrales, connectées, flexibles) et les bâtiments anciens dans les zones plus excentrées.

## SURFACES DE BUREAUX VACANTES EN MILLIERS DE m<sup>2</sup>



«La demande se concentre vers des emplacements modulables et connectés»

Antoine Humbert  
Responsable commercial  
Naef Investissement  
& Commercial GE

## IMMOBILIER COMMERCIAL – Vaud

Depuis quelques années déjà, le canton de Vaud bénéficie d'une meilleure dynamique que ses voisins en matière d'immobilier commercial. La situation est certes très disparate en fonction du district analysé et voit la ville de Lausanne toujours plus attractive que les autres zones.

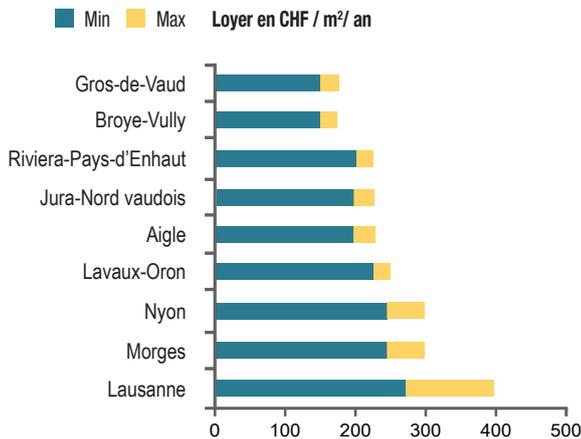
On constate une baisse des surfaces de bureaux vacantes, avec seulement 51'000 m<sup>2</sup> en 2020 pour l'ensemble du canton, dont 25'000 m<sup>2</sup> dans la région de Lausanne. Il faut néanmoins compter avec les

nombreux nouveaux développements sur l'Ouest lausannois et les gares de Malley et Renens qui apporteront sur le marché un nombre important de mètres carrés disponibles à la location.

Avec la naissance de pôles d'activités tels que «Agropole», «Aéropole» ou encore l'expansion de «Y Parc», le canton se positionne sur des marchés spécialisés et offre des pôles d'innovation. Le canton a par ailleurs dévoilé une politique d'appui au développement économique entre 2020 et 2025

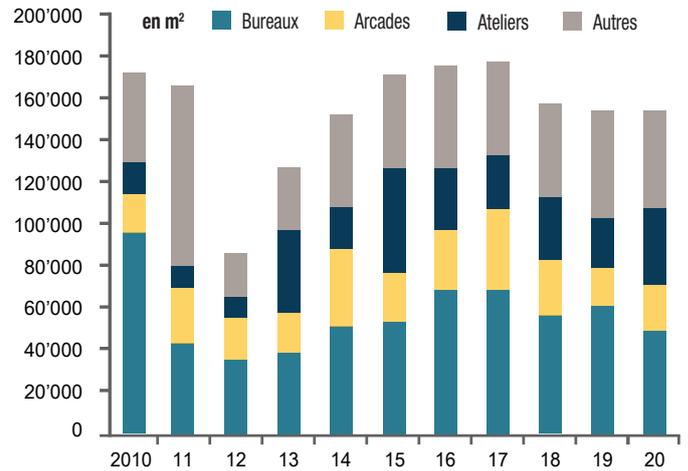
et fixe dans ses priorités l'encouragement des entreprises innovantes et durables.

L'arrivée de nouvelles surfaces flexibles et modulables offrira aux entreprises des possibilités d'optimisation de leurs espaces en tenant compte de la pratique du télétravail. Il est cependant fort probable que le surplus d'offres soit plus difficile à absorber en raison de la conjoncture.



Loyers des surfaces de bureaux dans le canton de Vaud en 2020

Source : Acanthe



Surfaces des locaux industriels et commerciaux vacantes selon le type, Vaud, au 1<sup>er</sup> juin 2020

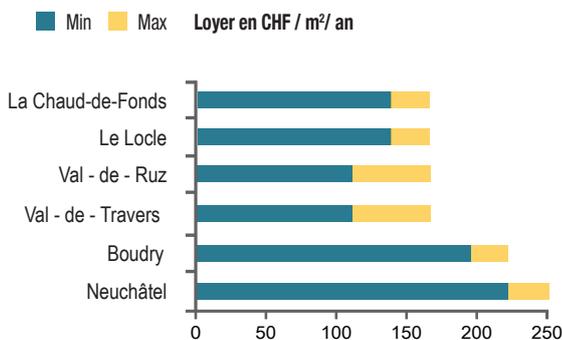
Source : StatVD

## IMMOBILIER COMMERCIAL – Neuchâtel

Le canton de Neuchâtel est historiquement tourné vers les activités du secondaire. Depuis quelques temps, s'ajoutent à cela de nouveaux venus avec la blockchain et la cryptomonnaie. Il existe une grande disparité entre les différentes régions neuchâteloises qui ne vivent pas toutes au même rythme, de par la géographie des lieux et l'absence de bonnes liaisons ferroviaires. Ainsi, les loyers des régions rurales concernent plus particulièrement des locaux de l'industrie et de l'artisanat et dépassent

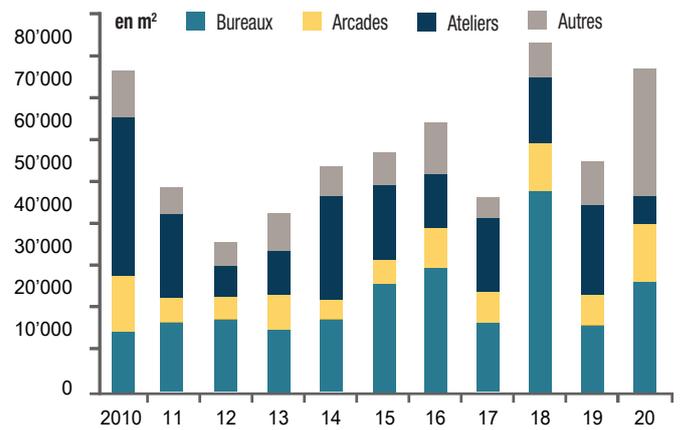
rarement les CHF 150.-/m<sup>2</sup>/an. La ville de Neuchâtel, quant à elle, connaît une importante concentration de bureaux avec des loyers qui atteignent plus de CHF 200.-/m<sup>2</sup>/an. Si le canton est exposé aux risques conjoncturels, celui-ci s'applique depuis des années à ne pas voir trop grand. Les projets de construction sont en adéquation avec les besoins et permettent une bonne absorption des projets neufs. Ces dernières années, les loyers ont connu une correction à la baisse. À cela s'ajoutent les efforts

du canton pour être fiscalement concurrentiel, offrir un réseau ferroviaire plus performant et améliorer l'attrait des centres de formation. L'impact de la crise sanitaire affecte plus particulièrement les entreprises du tertiaire comme les restaurants, cafés, hôtels et commerces. Les espaces de bureaux pourraient être impactés à plus long terme. Dans tous les domaines d'activités, nous nous attendons à observer une augmentation de l'offre qui va forcément continuer à exercer une pression sur les loyers en 2021.



Loyers des surfaces de bureaux dans le canton de Neuchâtel en 2020

Source : Acanthe



Surfaces des locaux industriels et commerciaux vacantes selon le type, Neuchâtel, au 1<sup>er</sup> juin 2020

Source : Service de la statistique Neuchâtel

# IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

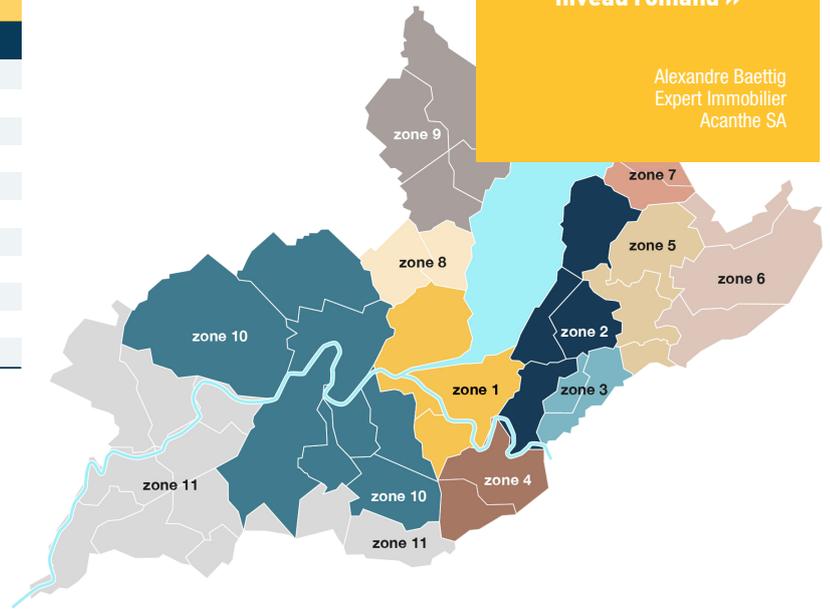
« Le marché locatif montre des signes de ralentissement au niveau romand »

Alexandre Baettig  
Expert Immobilier  
Acanthe SA

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*
1	1 080	1 360	1 820	2 530	2 830	3 470
2	1 010	1 270	1 870	2 400	2 790	3 520
3	860	1 080	1 620	2 200	2 500	2 930
4	900	1 170	1 670	2 200	2 580	3 140
5	830	1 110	1 620	2 200	2 580	3 030
6	740	1 030	1 520	1 930	2 250	2 820
7	810	1 170	1 620	2 130	2 330	2 980
8	840	1 080	1 570	2 100	2 330	2 930
9	790	1 050	1 520	2 000	2 250	2 710
10	810	1 110	1 570	1 970	2 330	2 820
11	680	900	1 480	1 870	2 080	2 490
TAUX DE VACANCE	0,61%	0,61%	0,47%	0,39%	0,34%	0,53%

\*(cuisine comprise)



Malgré une hausse des loyers annoncée en Suisse de 0.9% pour 2020, il existe des disparités régionales importantes. Alors que certains cantons alémaniques dépassent encore le seuil de 2% de croissance, la région romande est davantage à la stagnation, y compris dans les grandes villes. On observe d'ailleurs déjà des baisses en terres neuchâteloises et fribourgeoises.

Dans la situation actuelle, le domaine de la construction a pourtant réussi à maintenir une forte activité en Suisse romande et le nombre de logements livrés reste conséquent. Or, la situation de pénurie reste toujours bien d'actualité à Genève, avec un taux de vacance qui s'élève à 0.49%, et sur la région lémanique (Vaud 1.37%). En revanche, Neuchâtel (2.35%) et Fribourg (1.89%\*) ne sont plus concernées.

Bien entendu, les quartiers en milieu urbain, proches des centres d'intérêts, resteront attractifs pour une tranche de la population privilégiant la mobilité douce et l'accessibilité.

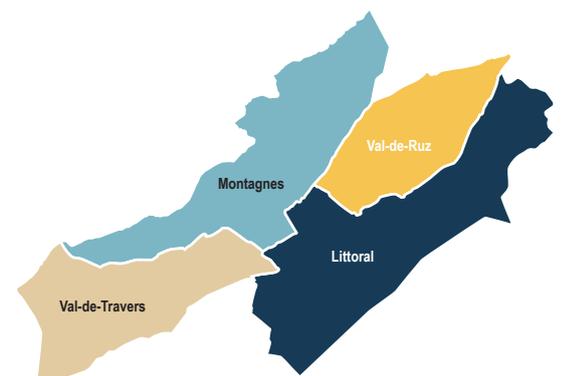
Cependant, il ne serait pas surprenant d'assister à un phénomène d'exode vers la campagne et la montagne en conséquence à la crise sanitaire. En effet, de plus en plus de locataires recherchent dorénavant des lieux de résidence avec suffisamment d'espace et de tranquillité afin d'échapper au caractère anxiogène de la ville. Les localisations en périphérie de ville risquent donc d'être les grandes perdantes de cette situation. En effet, l'apport massif de nouveaux logements dans ces secteurs conjugué à l'évolution des attentes des locataires vont probablement exercer une forte pression à la baisse. Au niveau de l'analyse des loyers par canton, la baisse se généralise pour toutes les typologies, notamment pour les logements de 2 à 4 pièces, majoritairement présents dans les nouveaux projets de construction (abondance de l'offre).

Seule la ville de Genève et quelques communes prisées des alentours dépassent encore le seuil annuel de CHF 400.-/m<sup>2</sup> pour des appartements de petite taille et dont la durée de location reste limitée. À l'inverse, on trouve les loyers les plus faibles au Val-de-Travers, où le niveau est près de quatre fois inférieur (CHF 100.-/m<sup>2</sup>/an). Nous relevons également que les écarts de loyers au sein d'un canton varient généralement du simple au double entre la région la moins attractive et celle qui est particulièrement recherchée.

\* La mise en place d'un Observatoire statistique pour Fribourg a démontré que le taux de vacance était sensiblement supérieur au résultat publié, d'où la sortie de pénurie.

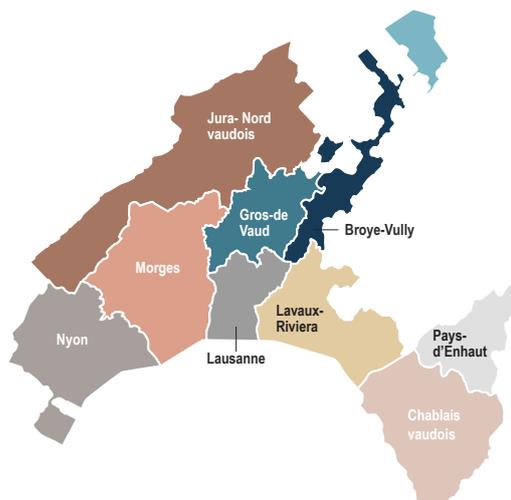
LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE ET PAR ZONE – NEUCHÂTEL (CHF/mois)

ZONE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6+ pièces
Littoral	670	960	1 170	1 540	2 060	2 410
Montagnes	480	620	760	1 030	1 250	1 490
Val-de-Ruz	540	760	930	1 190	1 520	1 770
Val-de-Travers	440	640	730	910	1 080	1 420
TAUX DE VACANCE	2,69%	2,2%	3,18%	2,48%	1,17%	0,75%



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	1 080	1 570	2 070	2 500	3 030	3 970
Morges	1 010	1 430	1 930	2 380	2 820	3 540
Lausanne	1 050	1 570	2 130	2 540	3 090	3 830
Lavaux-Riviera	890	1 330	1 970	2 330	2 710	3 680
Pays-d'Enhaut	670	1 080	1 470	1 750	2 110	2 550
Gros-de-Vaud	600	1 030	1 400	1 670	2 060	2 480
Chablais vaudois (Villeneuve-Aigle)	670	1 080	1 370	1 670	2 000	2 550
Broye-Vully	630	980	1 270	1 580	1 950	2 410
Jura-Nord vaudois	570	930	1 170	1 420	1 840	2 340
TAUX DE VACANCE	1,97%	1,56%	1,42%	1,22%	0,98%	1,24%



## ACTUALITÉS

### Une dimension romande avec 3 centres de compétence

La demande pour le marché d'investissement reste soutenue et pour mieux y répondre, la marque Naef Investissement & Commercial a créé 3 centres de compétence à Genève, Lausanne et Neuchâtel, afin d'accompagner ses clients lors de leur processus de vente ou d'achat. Une nouvelle plateforme digitale dédiée à cette marque est venue consolider sous un même toit tous les services liés à l'immobilier d'investissement et commercial.

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



## NAEF INVESTISSEMENT ET COMMERCIAL

### Genève

#### Investissement

Cyril Peyrot  
[Cyril.Peyrot@Naef.ch](mailto:Cyril.Peyrot@Naef.ch)

#### Immobilier commercial

Antoine Humbert  
[Antoine.Humbert@Naef.ch](mailto:Antoine.Humbert@Naef.ch)

### Vaud

#### Investissement

Luana Vieira  
[Luana.Vieira@Naef.ch](mailto:Luana.Vieira@Naef.ch)

#### Immobilier commercial

Alixia Pradet  
[Alixia.Pradet@Naef.ch](mailto:Alixia.Pradet@Naef.ch)

### Neuchâtel

#### Investissement

Marie-Claude Müller  
[Marie.Muller@Naef.ch](mailto:Marie.Muller@Naef.ch)

#### Immobilier commercial

Isabella Ferlisi  
[Isabella.Ferlisi@Naef.ch](mailto:Isabella.Ferlisi@Naef.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)