

Du côté du marché genevois

L'office cantonal de la statistique nous apprend qu'au 1^{er} juin le taux de vacance des logements a baissé à 0.37%, contre 0.51% en 2021. Le paradoxe est que, durant la même période, le nombre de nouvelles constructions est en hausse de 17% (+3'233 logements). Genève et son économie se portent bien, tellement bien que le nombre d'habitants augmente plus rapidement que le nombre de nouveaux logements. Dans ce contexte, le marché de l'investissement, malgré des prix élevés, des rendements de plus en plus faibles et la remontée effective des taux, reste attractif pour les investisseurs.

Le niveau des transactions est similaire au 1^{er} trimestre avec un peu plus d'un milliard de CHF échangé et 39 transactions. Le prix moyen d'une transaction est de CHF 29'001'399.-. Les immeubles de bureaux, au nombre de six, se sont vendus au prix moyen de CHF 35'244'640.-. Parmi les cinq ventes les plus importantes du trimestre, quatre sont supérieures à CHF 100'000'000.-. La plus importante concerne un immeuble mixte (habitations-activités), à l'angle de la route de Florissant et de la rue de Contamines, qui s'est vendu au prix de CHF 197'000'000.-.

Investissement selon affectation	Volume des ventes				Prix moyen des transactions en CHF
	en CHF	en %	en nombre	en %	
Habitations à plusieurs logements	202'423'900.-	18%	19	49%	10'653'889.-
Habitations-activités	263'600'000.-	23%	5	13%	52'720'000.-
PPE	37'535'000.-	3%	4	10%	9'383'750.-
Bureaux, Ateliers, Dépôts	211'467'842.-	19%	6	15%	35'244'640.-
Commerces, Usines, Hôtels, Autres	258'384'873.-	23%	3	8%	86'128'291.-
Portefeuilles d'affectations variées	157'642'949.-	14%	2	5%	78'821'475.-
Total	1'131'054'564.-	100%	39	100%	29'001'399.-

Top 5 des ventes



Eaux-Vives
2 immeubles
CHF 197'000'000.-
Vendeur : Privé
Acheteur : Swiss Prime Anlagestiftung, Asga Pensionskasse



Cité
1 immeuble
CHF 153'500'000.-
Vendeur : Crest Switzerland Ltd
Acheteur : The Woodward Sarl



Genève
Portfeuille de 7 immeubles
CHF 145'050'000.-
Vendeur : Investis Properties SA
Acheteur : Helvetia Anlagestiftung



Lancy
Site Procter & Gamble
CHF 115'272'342.-
Vendeur : Procter & Gamble Services SARL
Acheteur : Procter & Gamble International Operations SA

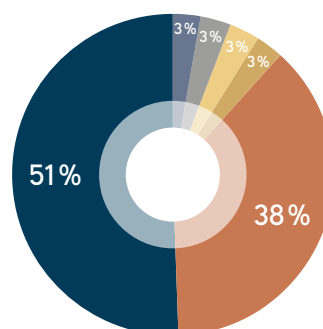


Plainpalais
1 immeuble
CHF 68'195'500.-
Vendeurs : Niigais Entreprises Limited
Acheteurs : Fondation Hans Wilsdorf

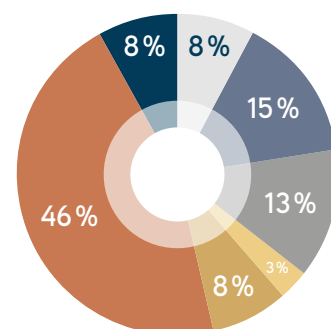
Profils vendeurs-acquéreurs

La tendance de voir les biens d'investissement immobiliers passer des mains privées aux mains des institutionnels se renforce. Les institutionnels ont acquis 18 des 39 transactions inscrites, pour un volume d'affaire de 61% du total des ventes. La dynamique des échanges au premier semestre (env. CHF 2.1 milliard) nous indique que la demande des institutionnels demeure aussi soutenue que l'année passée. Cela étant, nous observons que les dossiers sont étudiés plus longuement et de façon plus approfondie. Est-ce là les prémices d'un ralentissement général ?

Type de vendeurs*



Type d'acheteurs*



● Public ● Fondation de la Prévoyance ● Fonds immobiliers
● Assurances ● Fondations ● SA/SI/SARL
● Privé (Personne Physique)

*en pourcentage du nombre de transactions



Retrouvez nos études annuelles
du marché de l'immobilier romand, ainsi que
nos synthèses trimestrielles du marché de l'investissement
immobilier genevois sur notre site internet naef-invest.ch
dans la rubrique Actualités/Etudes de marchés

Cyril Peyrot
Investissement

cyril.peyrot@naef-invest.ch
+41 22 839 39 45

Vanessa Minkoff Cigdem
Investissement

vanessa.minkoffcigdem@naef-invest.ch
+41 22 839 39 61

Antoine Humbert
Immobilier commercial

antoine.humbert@naef-invest.ch
+41 22 839 37 72

Erika Bibollet
Immobilier commercial

erika.bibollet@naef-invest.ch
+41 22 839 39 88



Genève

+41 22 839 39 00
ic-geneve@naef-invest.ch



Vaud

+41 21 318 77 07
ic-vaud@naef-invest.ch



Neuchâtel

+41 32 737 27 50
ic-neuchatel@naef-invest.ch