

Du côté du marché genevois.

Le marché de l'immobilier d'investissement au 3^e trimestre est quelque peu ralenti à la sortie de l'été par les incertitudes que nous connaissons avec l'inflation, la remontée des taux hypothécaires, la guerre en Ukraine et la possible crise énergétique qui en découlerait. Les investisseurs institutionnels ont dû, en un temps très court, décider de nouvelles stratégies d'investissement et tirer le frein à main le temps de voir venir. Ainsi, malgré les liquidités disponibles et le faible niveau des alternatives de placement, le ralentissement du volume de transactions ne s'est pas fait attendre.

Avec un volume d'affaires inférieur à CHF 500 millions, ce trimestre est de moitié inférieur aux deux précédents. Sur 33 transactions, une seule dépasse les CHF 50 millions alors que lors des deux précédents exercices, 6 transactions avaient atteint des montants supérieurs à CHF 100 millions. Les transactions d'immeubles de bureaux et de commerces ont aussi atteint un niveau très inférieur avec seulement CHF 95'000'000.- de volume d'affaires échangé contre, en moyenne, CHF 205 millions aux deux précédents trimestres.

Investissement selon affectation	Volume des ventes				Prix moyen des transactions en CHF
	en CHF	en %	en nombre	en %	
Habitations à plusieurs logements	227'174'333.-	47%	19	58%	11'956'544.-
Habitations-activités	54'050'000.-	11%	5	15%	10'810'000.-
Bureaux, Ateliers, Dépôts	37'900'000.-	8%	2	6%	18'950'000.-
Commerces, Usines, Hôtels, Autres	57'400'000.-	12%	4	12%	14 350'000.-
Portefeuilles d'affectations variées	106'371'227.-	22%	3	9%	35'457'076.-
Total	482'895'560.-	100%	33	100%	14'633'199.-

TOP 5 DES VENTES



Meyrin
8 immeubles
CHF 77'500'000.-

Vendeur: Investis Propertis SA
Acheteur: Helvetia Anlagestiftung SA



Chêne-Bougeries
1 école (DDP)
CHF 35'000'000.-

Vendeur: Ecole Moser SA
Acheteur: Rentes Genevoises



Cité
1 immeuble
CHF 32'500'000.-

Vendeur: Josmin SA
Acheteur: Immofonds AG



Lancy
1 immeuble
CHF 30'000'000.-

Vendeur: Walther Immobilier SA
Acheteur: Edmond de Rothschild SICAV



Petit-Saconnex
1 immeuble
CHF 26'000'000.-

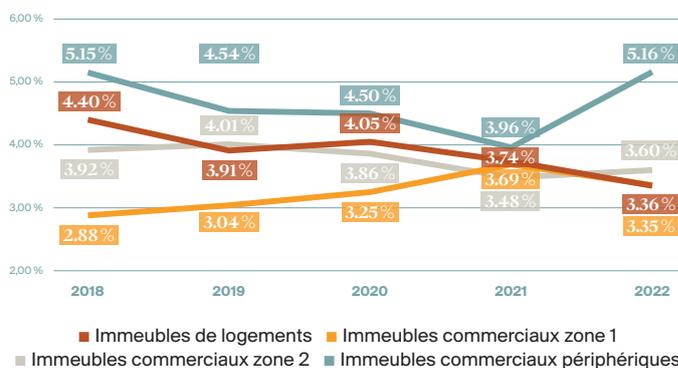
Vendeurs: Investis Propertis SA
Acheteurs: Helvetia Anlagestiftung SA

TAUX DE CAPITALISATION DES IMMEUBLES LOCATIFS

Chaque année, en octobre, le Conseil d'Etat nous informe des nouveaux taux de capitalisation applicables pour l'année à venir. Ces taux sont déterminés sur la base des transactions des 18 derniers mois. Nous notons une nouvelle contraction des taux pour les immeubles de logements et les immeubles commerciaux en zone 1 qui atteignent un taux inférieur à 3.5%.

Les immeubles commerciaux en zone périphérique ont connu une forte correction sur la période. Nous pouvons nous attendre à une correction à la hausse des taux de capitalisation lors de la prochaine publication pour l'ensemble des catégories.

Taux brut (AFC*)



*Source: Administration Fiscale Cantonale de Genève AFC

3^e TRIMESTRE 2022

Marché de l'investissement
immobilier genevois

naef
Commercial

 Knight
Frank

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-commercial.ch dans la rubrique
Actualités/Etudes de marchés



Nos agences



Neuchâtel

+41 32 737 27 50

neuchatel@naef-commercial.ch



Vaud

+41 21 318 77 07

vaud@naef-commercial.ch



Genève

+41 22 839 39 00

geneve@naef-commercial.ch



Zurich | Bâle

switzerland@naef-commercial.ch



Cyril Peyrot

Votre responsable
en investissement

Local experts.
Globally connected.

naef-commercial.ch