

naef  
Commercial



Marché  
de l'investissement  
immobilier genevois  
Rétrospective 2022

## Volume et nombre de transactions

Avec près de CHF 3.8 milliards de capitaux échangés, 2022 aura connu une excellente année, sans toutefois battre le record de l'année précédente qui avait dépassé les CHF 4 milliards. Pourtant, le volume d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre, avec pas moins de CHF 2.4 milliards, laissait présager une nouvelle année record.

Toutefois, durant le 3<sup>e</sup> trimestre, la césure annoncée a bel et bien eu lieu. La forte inflation avec, en réaction, les annonces d'augmentation des taux de référence, sans oublier la crise énergétique et la guerre en Ukraine, auront eu raison du rythme effréné des transactions. Les investisseurs institutionnels ont ainsi, dans un élan attentiste, reporté certains investissements. De fait, seuls CHF 598 millions se sont échangés, soit environ 15% des échanges annuels.

Avec des messages plus clairs et modérés sur le marché des capitaux, le dernier trimestre a connu un rythme soutenu de CHF 889 millions échangés. Est-ce le retour à la normale sur un marché de l'investissement quelque peu ébranlé? Rien n'est moins sûr!

Nous pensons que dorénavant les nouvelles règles énergétiques avec des objectifs environnementaux et des valeurs cibles précises vont influencer les acquéreurs à tenir compte des aspects ESG (soit Environnement, Social et Gouvernance, les trois principaux facteurs permettant d'évaluer le caractère durable d'un investissement) lors de toute nouvelle acquisition. Des solutions sur mesure pour une meilleure efficacité énergétique seront les maîtres-mots d'une stratégie globale et à long terme pour les futurs investissements et plus généralement l'ensemble du parc immobilier.

«Dorénavant, les nouvelles règles énergétiques avec des objectifs environnementaux et des valeurs cibles précises vont influencer les acquéreurs à tenir compte des aspects ESG.»

**Cyril Peyrot**

Responsable de l'investissement

### HISTORIQUE DES TRANSACTIONS

#### «TRANSACTIONS GLOBALES»

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de transactions	134	131	161	146	174
Volume d'investissement (mios CHF)	2'745	1'823	3'513	4'177	3'865
Prix moyen des transactions (mios CHF)	20	14	22	29	22
Plus grosse transaction (mios CHF)	229	301	359	615	203
Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF)	607	463	881	1'105	555
Transactions supérieures à 10 mios CHF	60	52	78	78	100
Transactions inférieures à 10 mios CHF	74	79	83	68	74

	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------

#### «LOCATIF COMMERCIAL»

Nombre de transactions commerciales	32	41	46	27	38
Volume d'investissement commercial (mios CHF)	1'259	751	1'644	1'919	1'507
Volume bureaux (mios CHF)	1'114	524	1'194	1'583	1'033
Bureaux en %	41%	29%	34%	38%	27%
Volume autres commerciaux (mios CHF)	145	227	450	336	474
Autres commerciaux en %	5%	12%	13%	8%	12%

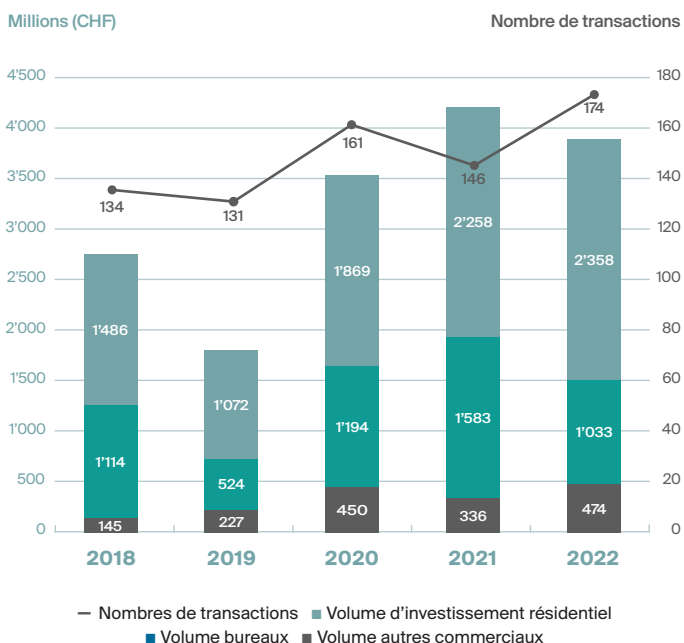
	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------

#### «LOCATIF RÉSIDENTIEL»

Nombre de transactions résidentielles	102	90	115	119	136
Volume d'investissement résidentiel (mios CHF)	1'486	1'072	1'869	2'258	2'358
Résidentiel en %	54%	59%	53%	54%	61%

16 des 174 transactions annuelles ont atteint un montant supérieur à CHF 100 millions. Ces ventes cumulent, à elles seules, CHF 1.7 milliard, soit 44% du volume total échangé. A l'opposé, les transactions inférieures à 10 millions ont représenté 11% des transactions, soit un montant total cumulé de CHF 406 millions.

### VOLUME ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



Source : Publications foncières GE

**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.

## Les principaux investisseurs

L'acquisition par la fondation de placement Turidomus de l'immeuble sis place de Bel-Air 6, occupé par le Credit Suisse, est la vente la plus importante de l'année (CHF 203 millions). La fondation renforce ainsi son portefeuille genevois, composé d'une vingtaine d'objets.

Swiss Prime Site, acteur incontournable du marché, a fait l'acquisition d'un immeuble emblématique à l'angle des rues de Florissant et des Contamines, qui représente la 2<sup>e</sup> vente du top 5 de cette année et qui place cet acteur à la 3<sup>e</sup> place des investisseurs sur Genève en 2022.

Autre acteur incontournable, la fondation Hans Wilsdorf, qui a acquis un volume d'immeubles de CHF 249 millions, représentant 3 transactions, respectivement de bureaux, d'ateliers et un hôtel (3<sup>e</sup> vente et 2<sup>e</sup> investisseur sur Genève en 2022).

Deux autres investisseurs ont fait des acquisitions pour un volume supérieur à CHF 200 millions. Il s'agit, d'une part, de la fondation de placement Helvetia, qui a fait l'acquisition de deux portefeuilles et plusieurs immeubles pour un total de CHF 302 millions, ce qui la place en 1<sup>ère</sup> position des investisseurs en 2022 et, d'autre part, de Swisslife, qui intègre à son portefeuille 6 nouvelles transactions pour un volume de 218 millions.

### TOP 5 DES TRANSACTIONS EN 2022

Prix (CHF)	Commune	Acheteurs
1 203'000'000	Genève-Cité	TURIDOMUS
2 197'000'000	Eaux-Vives	SWISS PRIME SITE (SPS)
3 155'000'000	Plan-Les-Ouates	FONDATION HANS WILSDORF
4 153'500'000	Genève-Cité	THE WOODWARD SARL
5 145'050'000	Genève	HELVETIA ANLAGESTIFTUNG

### TOP 5 DES INVESTISSEURS EN 2022

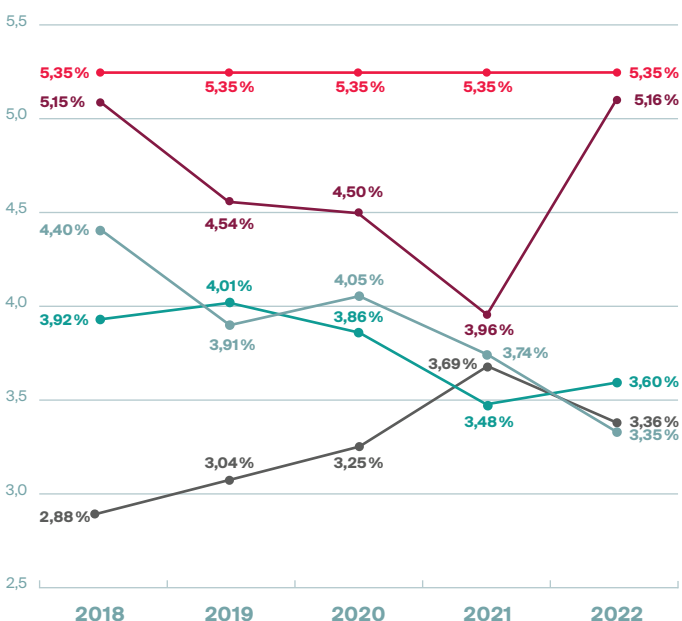
Volume (CHF)	Acheteurs	Nombre transactions
1 302'200'000	HELVETIA ANLAGESTIFTUNG	7
2 249'195'500	FONDATION HANS WILSDORF	3
3 233'840'000	SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG	2
4 218'500'000	SWISS LIFE SA	6
5 203'000'000	TURIDOMUS	1

« En 2023, nous pouvons nous attendre à une correction à la hausse des taux de capitalisation lors de la prochaine publication pour l'ensemble des catégories. »

**Cyril Peyrot**

Responsable de l'investissement

### TAUX DE CAPITALISATION BRUTS



■ Immeubles HCM, HLM, HBM, HM

■ Immeubles commerciaux périphériques ■ Immeubles de logements

■ Immeubles commerciaux zone 2 ■ Immeubles commerciaux zone 1

Source : Administration Fiscale Cantonale de Genève (AFC)

## Taux de capitalisation d'après l'AFC

Chaque année, en octobre, le Conseil d'Etat nous informe des nouveaux taux de capitalisation pour les immeubles locatifs genevois applicables pour l'année à venir. Ces taux sont déterminés sur la base des transactions des 18 derniers mois et 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, quant à eux, sont exclus de la méthode. Le taux pour cette catégorie étant décidé par l'OCLPF.

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 quant à eux 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.



## ACTUALITÉS

Naef Commercial Knight Frank compte des spécialistes de l'immobilier d'investissement et commercial répartis sur trois centres de compétences (Genève, Vaud et Neuchâtel) et couvrant toute la Suisse romande. Nous travaillons également en étroite collaboration avec Partner Real Estate Knight Frank à Zürich et Bâle et bénéficions en outre d'un rayonnement à l'échelle internationale de par notre partenariat avec Knight Frank.

Nous accompagnons nos 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 plus d'informations sur notre site internet [naef-commercial.ch](http://naef-commercial.ch)

### NAEF COMMERCIAL | KNIGHT FRANK

#### Genève

+41 22 839 39 00

[geneve@naef-commercial.ch](mailto:geneve@naef-commercial.ch)

#### Vaud

+41 21 318 77 07

[vaud@naef-commercial.ch](mailto:vaud@naef-commercial.ch)

#### Neuchâtel

+41 32 737 27 50

[neuchatel@naef-commercial.ch](mailto:neuchatel@naef-commercial.ch)

#### Zurich | Bâle

[switzerland@naef-commercial.ch](mailto:switzerland@naef-commercial.ch)

uspr<sup>+</sup> genève  
vaud  
neuchâtel-jura

cer<sup>+</sup>

SVIT  
ROMANDIE

Entreprise



Certifiée

Local experts.  
Globally connected.

[naef-commercial.ch](http://naef-commercial.ch)