

## Du côté du marché genevois.

Au terme de son mandat, Monsieur Hodggers, conseiller d'Etat en charge de la politique du département du territoire (DT), peut se féliciter du nombre d'unités de logements livrées en 2021 et 2022 puisque la barre des trois mille par an a été franchie pour la deuxième fois. Le paradoxe, s'il en est un, est que dans la même période, le taux de vacance se contracte pour se fixer à 0.4% et ainsi tendre vers les niveaux extrêmement faibles de 2001 à 2013. Ainsi, nous constatons que l'attraction du territoire genevois est toujours très soutenue avec une forte demande en logements et pour tout corollaire des loyers élevés.

Le marché des acquisitions d'immeubles de rendement a ralenti en comparaison des échanges record que nous avons observés de 2020 à l'été 2022. Les investisseurs sont contraints par l'augmentation des taux bancaires et les nouvelles normes énergétiques qui induisent de lourdes rénovations sur l'ensemble du parc immobilier. À ce rythme-là, la pression sur les investisseurs privés, contraints d'assainir rapidement et avec d'importants moyens les immeubles détenus dans leurs portefeuilles, engendrera des besoins en financement avec des capitaux à des taux élevés. Devons-nous nous attendre à une accélération des ventes d'immeubles détenus par des privés ?

Investissement selon affectation	Volume des ventes				Prix moyen des transactions en CHF
	en CHF	en %	en nombre	en %	
Habitations à plusieurs logements	123'763'000.-	20%	10	32%	12'376'300.-
Habitations-activités	73'729'000.-	12%	12	39%	6'144'083.-
Bureaux	37'500'000.-	6%	2	6%	18'750'000.-
Artisanats, Commerces, Industries, Hôtels, Autres	370'902'131.-	61%	6	19%	61'817'022.-
Portefeuilles d'affectations variées	4'700'000.-	1%	1	3%	4'700'000.-
<b>Total</b>	<b>610'594'131.-</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>	<b>19'696'585.-</b>

### TOP 5 DES VENTES



Chêne-Bourg  
**6 immeubles**  
CHF 172'800'000.-

**Vendeur:** Caisse de pensions Givaudan  
**Acheteur:** Avadis Anlagestiftung



Cité  
**1 hôtel**  
CHF 114'265'839.-

**Vendeur:** Société Anonyme de l'Hôtel Richemond  
**Acheteur:** European III Hospitality Holding Limited



Plainpalais  
**1 hôtel**  
CHF 32'500'000.-

**Vendeur:** Société Immobilière La Violette Pale SA  
**Acheteur:** Fondation Hans Wilsdorf



Cité  
**1 immeuble**  
CHF 25'500'000.-

**Vendeur:** Privé  
**Acheteur:** Asga Pensionskasse Genossenschaft



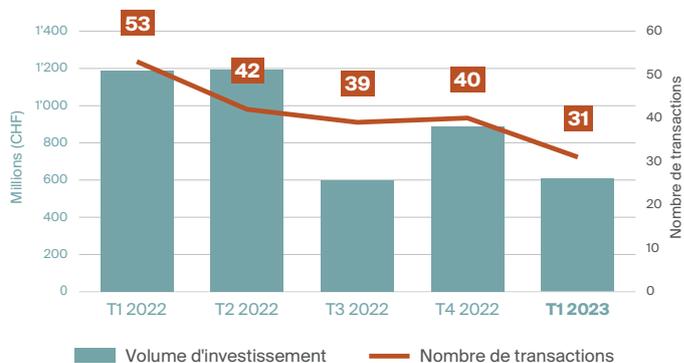
Cité  
**1 immeuble**  
CHF 23'086'292.-

**Vendeurs:** Privé  
**Acheteurs:** Jolotrano SA

### EVOLUTION DU MARCHÉ AU COURS DES DERNIERS TRIMESTRES

Le volume échangé en ce premier trimestre est deux fois inférieur au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 avec CHF 610'000'000.-. En conséquence, le nombre de transactions et la valeur moyenne des transactions a nettement diminué. Nous constatons que les gros investissements, supérieurs à CHF 50'000'000.- pour des immeubles commerciaux et/ou des portefeuilles se font plus rares et sont le résultat d'une politique d'investissement attentive. Le top 5 des transactions en est la photographie avec seules deux transactions supérieures à CHF 100'000'000.- et les suivantes inférieures à CHF 35'000'000.-.

### Volume et nombre de transactions



Source: Publications foncières GE

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2023

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

Locally expert,  
globally connected.

naef-commercial.ch