

Marché de l'investissement immobilier *suisse*

RÉTROSPECTIVE 2023

naef | Knight
Commercial | Frank



Marché de l'investissement immobilier suisse
Rétrospective 2023

Sommaire

— **Introduction**

— **Commercial**

GENÈVE – VAUD – NEUCHÂTEL – ZURICH & BÂLE

— **Investissement**

GENÈVE – VAUD – NEUCHÂTEL

— **Perspectives**

— **Contacts**

Marché de l'investissement
immobilier suisse
Rétrospective 2023

Introduction

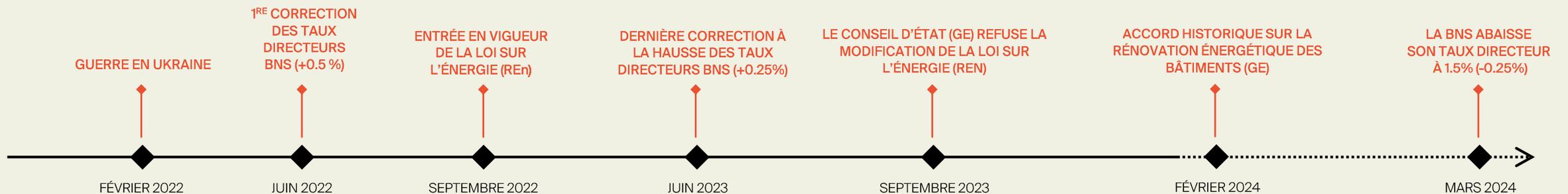
Le resserrement de la politique monétaire des banques centrales aura été un thème majeur pour les acteurs mondiaux de l'immobilier d'investissement en 2023. La Banque nationale suisse (BNS) a pris à bras le corps sa mission de garantir la stabilité des prix à la consommation. En conséquence directe, les taux directeurs ont été relevés à plusieurs reprises, dès juin 2022, et ont connu ainsi une très forte progression (de -0.75% à 1.75%). En ce début d'année 2024, les économistes semblent unanimes pour rappeler que la prudence reste de mise et qu'il est trop tôt pour annoncer la fin de l'épisode inflationniste.

Autre thème majeur, la transition énergétique : la Suisse, plus précisément l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), a pour mission d'accompagner les propriétaires du parc immobilier suisse dans l'atteinte de l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre d'ici à 2050. Pour atteindre cet objectif extrêmement ambitieux, la Confédération, les cantons et les communes ont défini une stratégie énergétique qui s'organise autour de plans d'actions sous forme de subventions, de prêts

relais et de cautionnements. En réaction, les mêmes propriétaires font des audits énergétiques de leur parc et s'attèlent à la planification des rénovations, tâche pharaonique tant les exigences sont élevées.

Selon les profils de propriétaires, tant les coûts de rénovations que la politique d'investissement répondant aux critères ESG, incitent ceux-ci à se défaire des immeubles ne répondant plus à ces critères. Sont tout particulièrement concernés les immeubles datant des années 1960 à 1990. Dès début 2023, les responsables d'acquisition se sont tournés prioritairement vers des immeubles récents avec de bons indices énergétiques. Les immeubles qui nécessitent des rénovations énergétiques continuent à s'échanger, toutefois la valeur d'acquisition offerte par les investisseurs prend désormais systématiquement en compte les coûts liés à ces rénovations. Dans ce contexte, les rendements attendus connaissent un grand écart selon l'état et le type des immeubles offerts au marché.

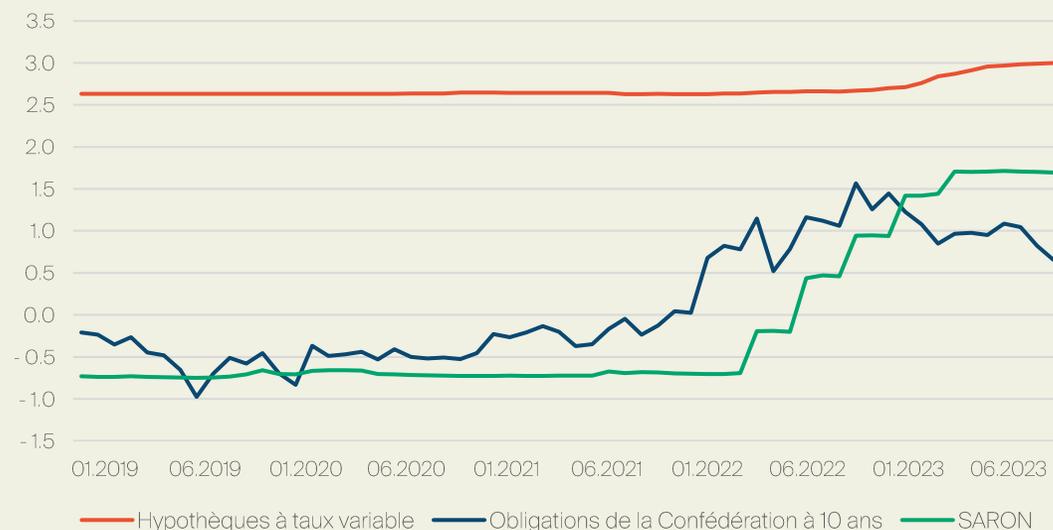
Historique et contexte



A compter du mois de juin 2022 et ce jusqu'en juin 2023, il aura fallu cinq annonces successives de resserrements monétaires qui ont vu le taux directeur de la BNS passer de -0.75% à +1.75%, mesures qui ont permis de contrer l'inflation. Après avoir atteint un pic de 3.5% en août 2022, l'inflation a ainsi reculé dans un délai court à 1.7% en juin 2023 puis à 1.2% en février 2024. L'objectif de la BNS de ramener l'inflation en dessous du seuil de 2% est maintenant consolidé. En réaction, la Banque Nationale Suisse a, en date du 21 mars 2024, tenu compte de l'atténuation de

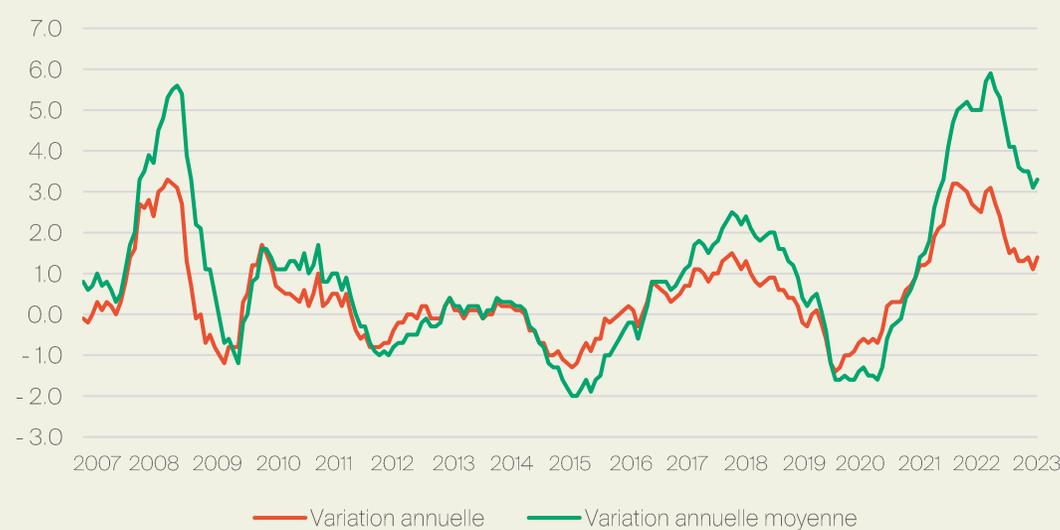
la pression inflationniste et de l'appréciation du franc en termes réels en baissant son taux directeur à 1.5%, soit une baisse de 25 points de base. Cette décision de la BNS, utile au soutien de la croissance, contraste avec les stratégies de la FED (Réserve fédérale des États-Unis) et de la BCE (Banque centrale européenne), plus conservatrices car encore trop éloignées de leurs objectifs respectifs. En conséquence, le SARON principalement et les taux hypothécaires à long terme seront impactés à la baisse en 2024.

Taux d'intérêt en Suisse (Chiffres mensuels)



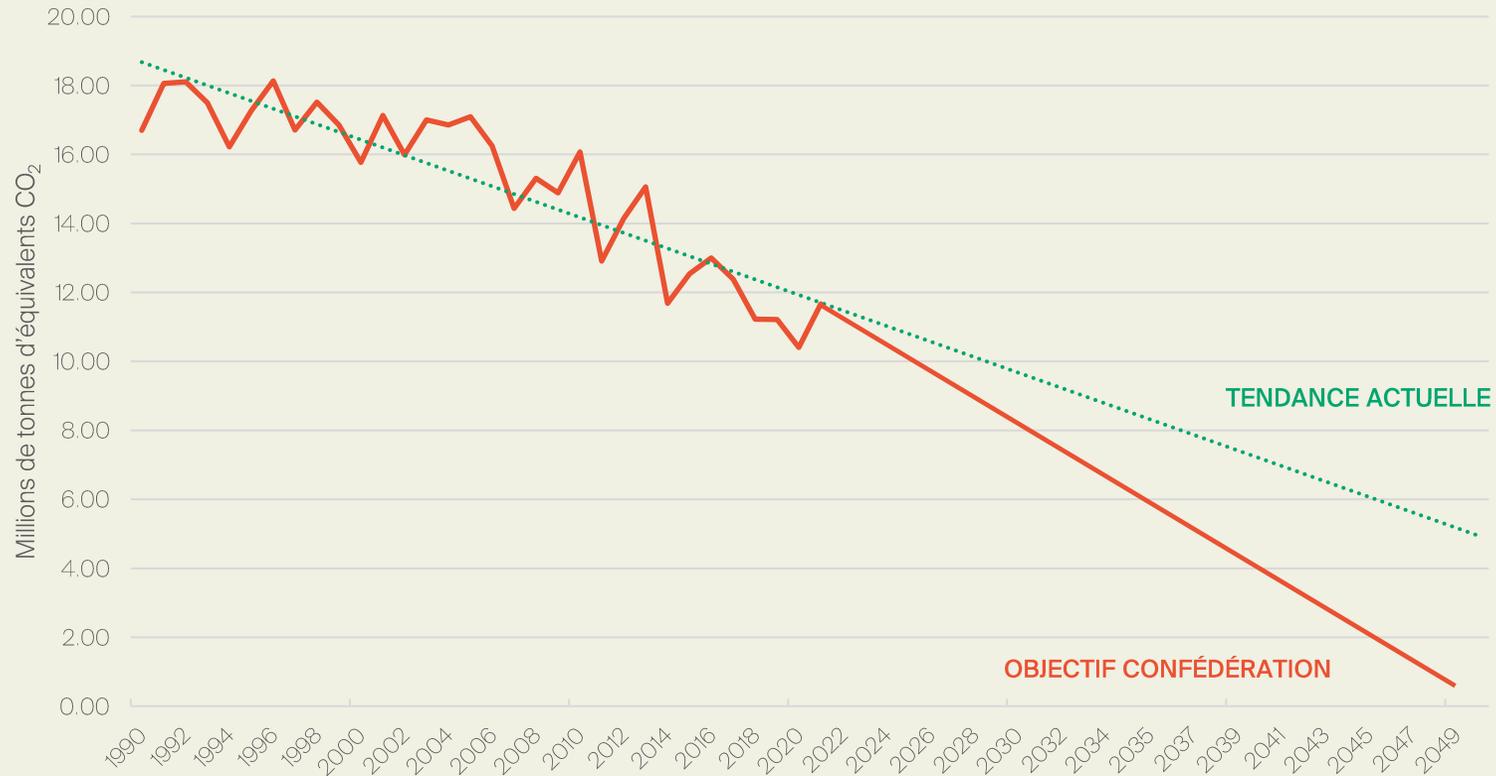
Source : OCSTAT

Indices genevois des prix à la consommation (Chiffres mensuels)



Source : OCSTAT

Evolution des émissions de gaz à effet de serre de la Suisse depuis 1990 (Secteur du Bâtiment)



Source : Office fédéral de l'environnement (OFEV)

- Le parc immobilier suisse représente 40% de la consommation d'énergie finale (l'énergie qui est livrée au consommateur final) dont 70% sont imputables aux systèmes de chauffages à énergies fossiles.
- D'ici 2050, la Confédération vise à atteindre l'objectif « zéro émission de CO₂ ». Ce but implique que toute l'énergie requise pour le chauffage et le refroidissement dans les foyers, les entreprises, les bâtiments publics et l'industrie proviendra entièrement de sources d'énergies renouvelables et sera transformée de manière neutre en CO₂. Cela englobe tant la production que la distribution de chaleur et de froid, ainsi que la chaleur de processus.
- La courbe de tendance nous indique qu'un effort considérable supplémentaire dans la transition énergétique doit être entrepris afin de se rapprocher des objectifs de la Confédération.

Le Plan directeur de l'énergie (PDE)

- Le Conseil d'Etat a adopté le 2 décembre 2020 le Plan directeur de l'énergie (PDE) qui permettra d'atteindre les objectifs énergétiques et climatiques cantonaux et d'engager résolument Genève dans la transition énergétique.

Principaux objectifs :

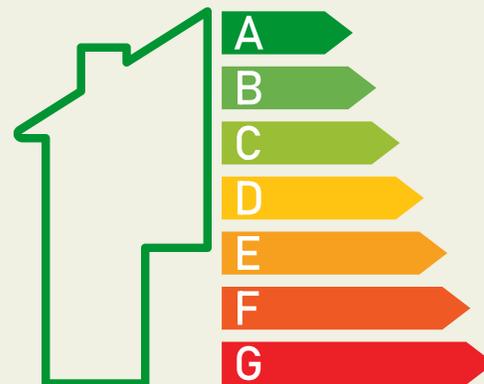
- La diminution de la consommation d'énergie
- L'optimisation de l'approvisionnement en valorisant des ressources énergétiques locales

Accélérer la transition énergétique du parc bâti en quantité et en qualité et réduire la consommation énergétique par m² habitable grâce à des mesures d'optimisation.

Source : Ge.ch / Office cantonal de l'énergie (OCEN)

L'indice de dépense de chaleur (IDC) Un outil pour piloter l'efficacité énergétique

- Nouveau seuil IDC : 450 MJ/m²/an**
seuil déclencheur pour engager des actions d'optimisation ou de rénovation sur les bâtiments du canton.
- Dépassement significatif : 800 MJ/m²/an**
pour viser en priorité les bâtiments les plus énergivores = rénovation obligatoire immédiatement.



Étapes

Un plan d'action planifié sur 10 ans

- Abaissement programmé du seuil de dépassement significatif :**
Visibilité donnée aux propriétaires immobiliers pour planifier leurs opérations de rénovation



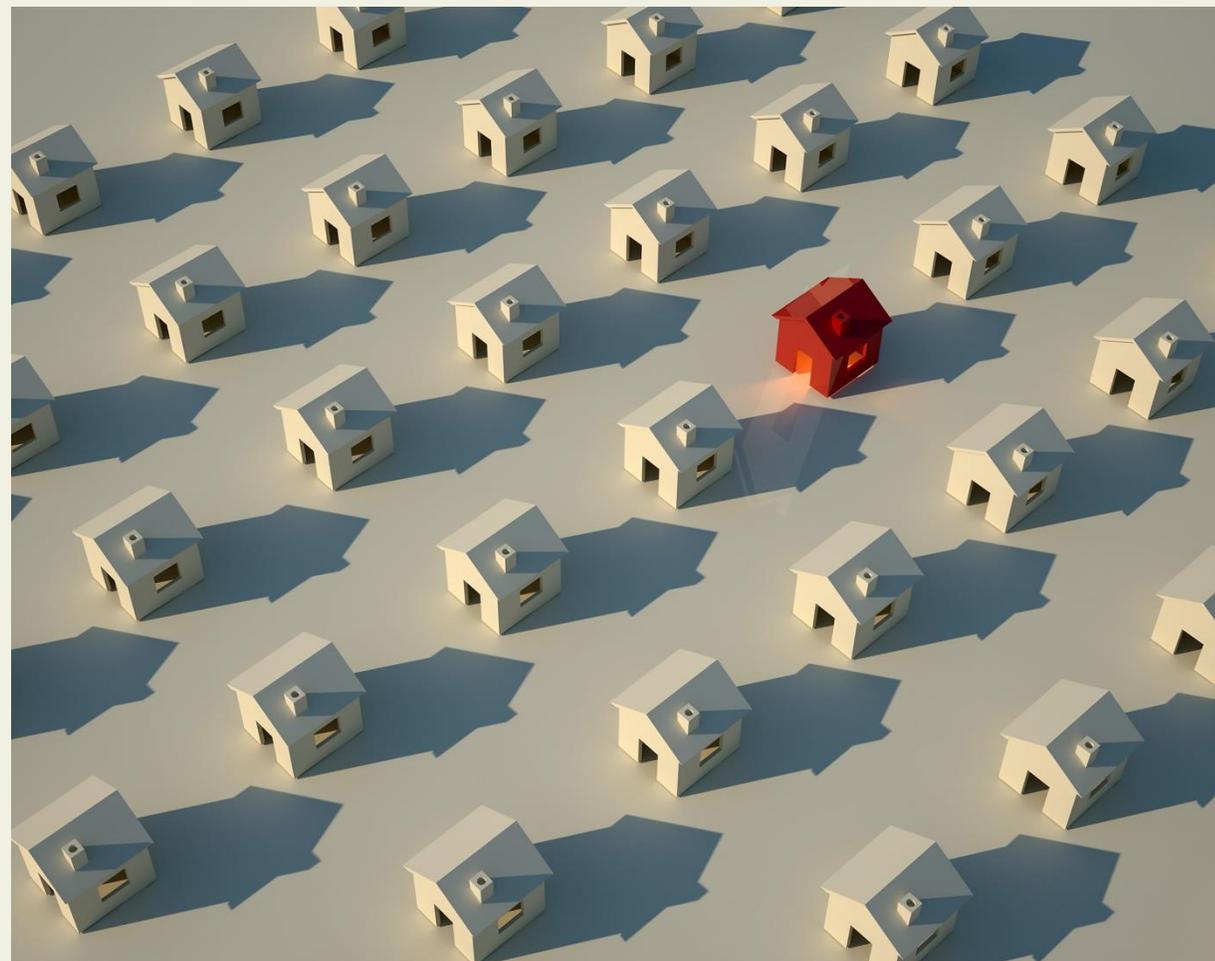
- Cible pour la rénovation :**
HPE-rénovation ou THPE-rénovation

De grandes discussions entre les milieux de l'immobilier genevois, représentés par une quinzaine d'organisations partenaires, et le gouvernement auront permis un accord historique sur la rénovation énergétique des bâtiments, entériné par le Grand Conseil à l'unanimité en date du 21 mars 2024.

En effet, en septembre 2023, le Grand Conseil décide d'un important assouplissement du plan d'assainissement des bâtiments dans la nouvelle loi sur l'énergie. Le Conseil d'Etat, inquiet de voir son plan climat affecté, le refuse. A la suite de quatre mois de pourparlers, le département du territoire a annoncé, le 5 février 2024, qu'un accord global avait été signé par les différents acteurs concernés.

Cet accord prévoit, entre autres mesures, que :

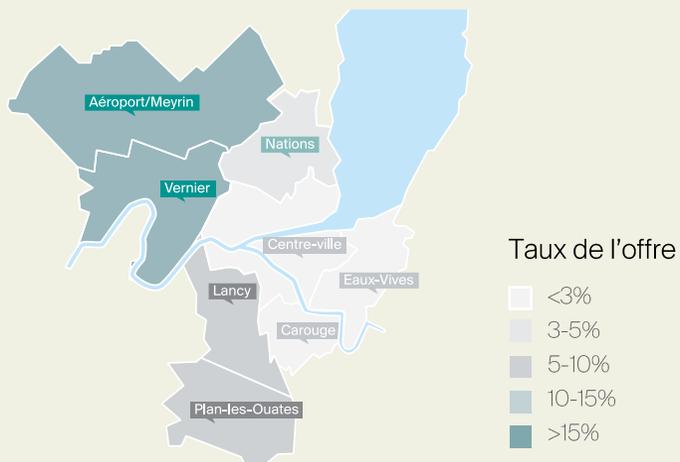
- Le système de mesure cantonale de dépense de chaleur (IDC) sera maintenu en lieu et place de la proposition fédérale du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).
- Des subventions cantonales de CHF 500 millions réparties entre les propriétaires privés (70%) et les communes et établissements publics (30%) seront libérées pour l'assainissement du parc immobilier genevois. A cela s'ajoute CHF 50 millions supplémentaires de prêts et, à plus long terme, des subventions fédérales dont le montant reste à définir.
- Des prêts relais et des cautionnements seront des mesures proposées aux propriétaires dans l'incapacité de financer la rénovation de leurs bâtiments. Cette aide s'adresse en particulier aux personnes qui ne sont pas éligibles aux hypothèques bancaires.
- L'octroi de subventions issues de la loi sur l'énergie exclut les suppléments de hausse de loyers prévus par la LDTR.
- Un délai supplémentaire de trois ans est octroyé aux propriétaires de villas et aux propriétaires de petits bâtiments de moins de cinq logements.



Marché de l'investissement
immobilier suisse
Rétrospective 2023

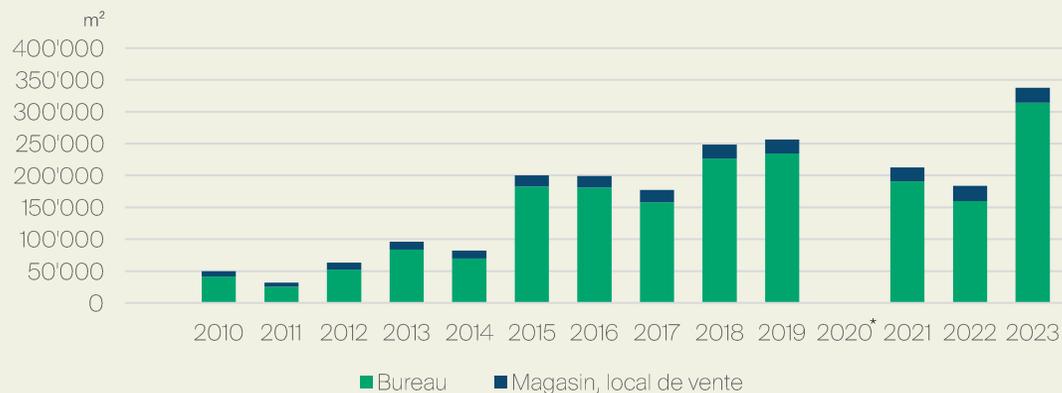
Commercial

Offre de surfaces commerciales



Surfaces des bureaux et magasins/arcades vacants

Genève, au 1^{er} juin 2023



Source : Office cantonal de la statistique Genève

* En raison de la mauvaise qualité des données, les résultats de 2020 sur les surfaces d'activités vacantes n'ont pas pu être diffusés.

Estimation des loyers par quartier (2023)

QUARTIER	CHF/M²/AN	TENDANCE	LOYER PRIME
Centre-ville Rive droite/ Cornavin	390-590	→	780
Centre-ville Rive gauche/ Vieille-Ville	560-730	↗	900
Charmilles	320-420	↗	480
Nations / Organisations internationales	330-450	→	500
Aéroport / Grand-Saconnex / Meyrin	240-380	↘	430
Vernier	270-390	↗	400
Plainpalais	340-490	↗	550
Eaux-Vives / Champel / Florissant	390-560	↗	690
Carouge	300-400	→	440
PAV (Praille Acacias Vernets)	280-380	↘	410
Lancy	300-460	→	550
Plan-les-Ouates	260-320	↗	350
Ville de Genève	350-550	↗	900

Source : Naef Commercial Knight Frank

10.9% Taux de l'offre des bureaux
Suisse : 6.3%

0.5% Taux de l'offre des surfaces artisanales
Suisse : 0.9%

7.6% Taux de l'offre des surfaces de vente
Suisse : 1.6%

23'448 m²
Surfaces des magasins et arcades vacantes

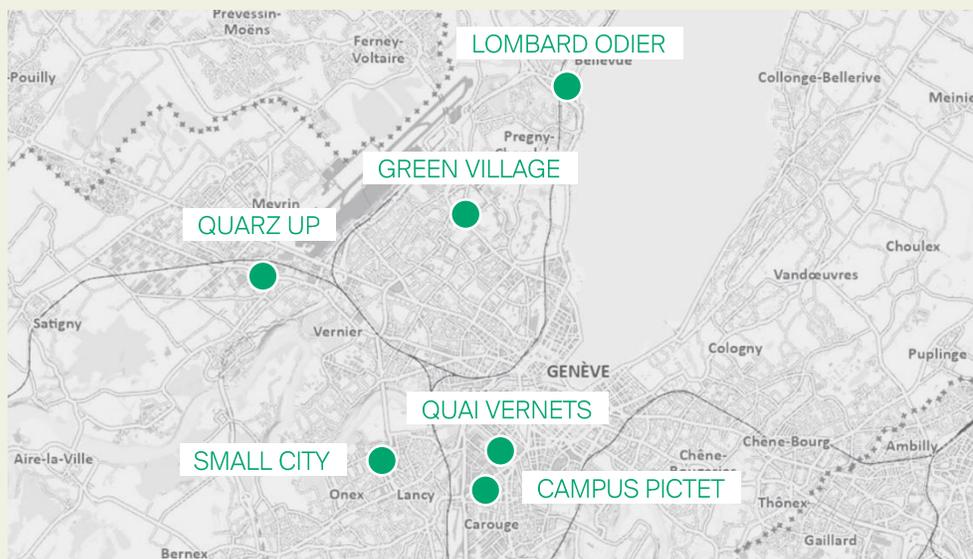
314'075 m²
Surfaces de bureaux vacants

-1.4%
Nouvelles entreprises en comparaison à 2022

Source : Wüest Partner, OCSTAT, Feuille officielle suisse du commerce FOSC ; analyse IFI AG

Nouvelles surfaces commerciales d'ici à 4 ans > à 10'000m²

Projets	Lieu	m ²	Livraison
CAMPUS PICTET	Acacias	55'000	2025
SMALL CITY (étape 2)	Lancy	50'000	2024
LOMBARD ODIER	Bellevue	37'000	2024
QUAI VERNETS	PAV	30'000	2027
QUARZ UP	Vernier	21'000	2025
GREEN VILLAGE (Kyoto)	Grand-Saconnex	12'000	2024



Source carte : SITG

La dernière décennie aura vu se réaliser de très grands projets, à l'instar des développements majeurs qui participent au développement de la Genève de demain, notamment:

- le site artisanal de Plan-les-Ouates, avec des projets d'envergure comme **Espace Tourbillon** qui a offert au marché environ 95'000m² de surfaces artisanales ainsi qu'une gare logistique qui dessert l'ensemble des immeubles.
- **Pont-Rouge** directement raccordé à la gare du Léman Express de Lancy-Pont-Rouge devenu un centre d'affaires qui accueille des bureaux de sociétés de renom tant nationales qu'internationales. C'est au total 110'000m² répartis sur six immeubles qui sont offerts au marché.
- **Quartet**, aux Charmilles, qui a vu onze bâtiments s'élever sur l'un des vestiges de l'âge d'or de l'industrie genevoise, les ateliers d'Hispano-Suiza, est également un important projet de développement conçu pour y accueillir notamment des entreprises actives dans l'artisanat et l'industrie.
- Le dernier né est le site de **l'Etang** à Vernier avec quelques 151'000m² de surfaces commerciales, en cours de commercialisation.

Ces développements d'envergure connaissent tous une bonne absorption, quelques fois aux dépens du centre-ville qui perd d'importants acteurs

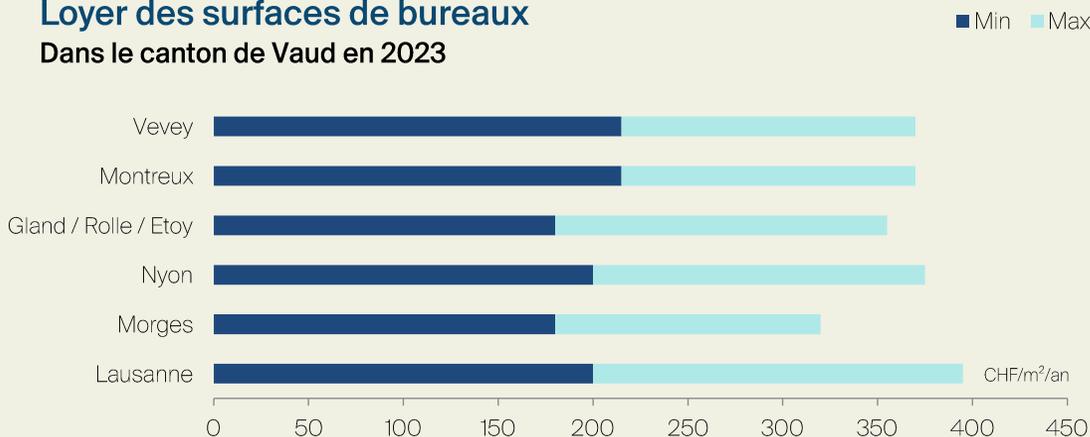
économiques comme la Banque BNP Paribas qui rejoint Pont-Rouge, Edmond de Rothschild qui s'établit dans le quartier de l'Etang et la banque Lombard Odier qui s'installe dans son nouveau siège à Bellevue. Toutefois, ce jeu des chaises musicales va permettre aux propriétaires des surfaces libérées de les rénover et de les offrir à un prix élevé dans ce marché qui connaît une demande soutenue au centre-ville.

Les projets à livrer d'ici à 4 ans sont plus modestes et pour deux d'entre eux propriétés de l'utilisateur final. Lombard Odier quitte le centre-ville et son back office des Morgines pour concentrer son activité à Bellevue dans ses nouveaux locaux d'environ 37'000m² et le Campus Pictet aux Acacias, en cours de construction, offrira à sa livraison en 2025, quelques 55'000m² supplémentaires à ses employés.

En définitive, le marché commercial des nouveaux sites stratégiques genevois (ZIPL0 – Pont-Rouge – Quartet – Etang) se porte bien avec une bonne absorption des bâtiments livrés dernièrement. L'absence de grands projets de bureaux dans les années à venir devrait confirmer la réussite des mises en valeur actuelles. Les prochaines grandes étapes de la construction concerneront en priorité le quartier en mutation du PAV (Praille Acacias Vernets).

Loyer des surfaces de bureaux

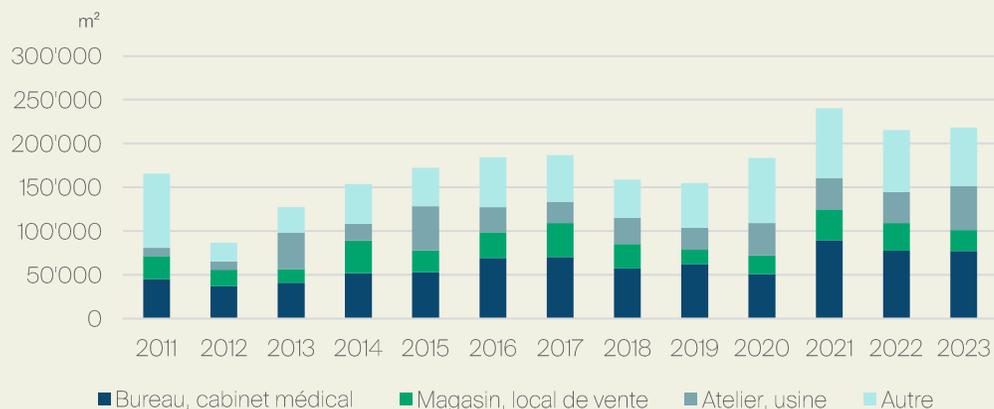
Dans le canton de Vaud en 2023



Source : Naef Commercial Knight Frank

Surfaces vacantes des locaux industriels et commerciaux

Selon le type, Vaud, au 1^{er} juin 2023



Source : Service de la statistique Vaud

3.3% Taux de chômage moyen
SUISSE : 2.0%

+2.2% Progression de la population (2022 à 2023)
SOLDE MIGRATOIRE : 13'400 (PROVISOIRE)

+3,5% Nouvelles entreprises en comparaison à 2022

846'303
Population du canton de Vaud

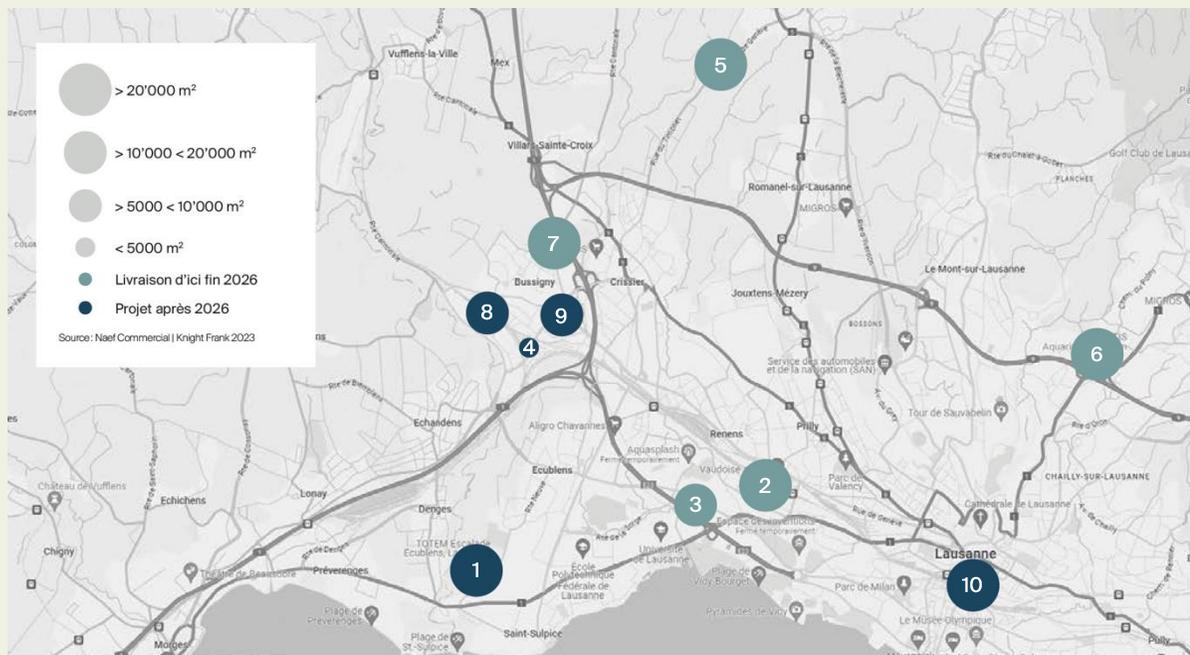
212'327 m²
Surfaces commerciales vacantes (au 1^{er} juin)

25'283 m²
Surfaces des magasins et arcades vacantes

Source : Service de la statistique Vaud, Feuille officielle suisse du commerce FOSC ; analyse IFJ AG

La région de Lausanne a vu une augmentation de l'offre de bureaux après plusieurs années de stabilité. Au centre-ville la situation reste tendue avec une faible disponibilité. Toutefois, en périphérie, les nouveaux projets livrés ou en cours de livraison ont fait bondir l'offre. La périphérie lausannoise, et plus précisément l'ouest lausannois, concentre la majorité des projets de bureaux en cours de construction ou planifiés. Ceux-ci représentent environ 150'000m² de nouvelles surfaces dans les trois ans et au moins 120'000m² supplémentaires à plus long terme. Les loyers restent stables dans l'ensemble, mais l'écart s'accroît entre le centre-ville de Lausanne, où les loyers subissent une pression à la hausse en raison de la rareté, et une baisse dans les zones périphériques ainsi que sur La Côte où la disparité entre l'offre et la demande s'accroît avec pour conséquence une augmentation de la vacance et une baisse des loyers. Les anciens bâtiments qui ne répondent plus aux normes énergétiques et aux nouveaux standards de qualité sont les plus impactés. La croissance de l'emploi reste soutenue dans la région de La Côte, même si la demande exogène, qui avait contribué à remplir de nombreux m² dans la région de Nyon par le passé, se fait plus rare. Les startups et les PME sont les acteurs principaux de la demande pour des surfaces globalement plus petites.

Nouvelles surfaces de bureaux dans la région de Lausanne



Estimation des loyers par quartier

QUARTIER	CHF/M ² /AN	TENDANCE	LOYER PRIME
CBD	280-395	↗	480
Lausanne sud	260-380	→	400
Lausanne ouest	205-300	↗	330
Lausanne nord & est	200-330	→	320
Périphérie ouest	190-280	→	360

Source : Naef Commercial Knight Frank

Nouvelles surfaces commerciales d'ici à 4 ans > à 10'000m²

Projets	Lieu	m ²	Livraison
1 ECOTOP	Ecublens	30 000	2026
2 MALLEY CENTRAL	Prilly-Malley	23 000	2025
3 COCAGNE - BUYÈRE	Bussigny	18 000	2027
4 ARC-EN-CIEL	Bussigny	17 000	2027
5 PULSE	Cheseaux	40 000	2025
6 BIOPÔLE	Epalinges	23 000	2025
7 COCOON	Bussigny	38 000	2024
8 HIAG	Bussigny	17 000	2027-2028
9 QUARTIER HORIZONS	Chavannes-près-Renens	16 000	2025
10 RASUDE	Lausanne gare	30 000	2028
11 SIGNY PARK	Eysin	36 000	n/a

5.3% Taux de l'offre des bureaux Suisse : 6.3%

1.1% Taux de l'offre des surfaces artisanales Suisse : 0.9%

4.1% Taux de l'offre des surfaces de vente Suisse : 1.6%

Source : Wüest Partner

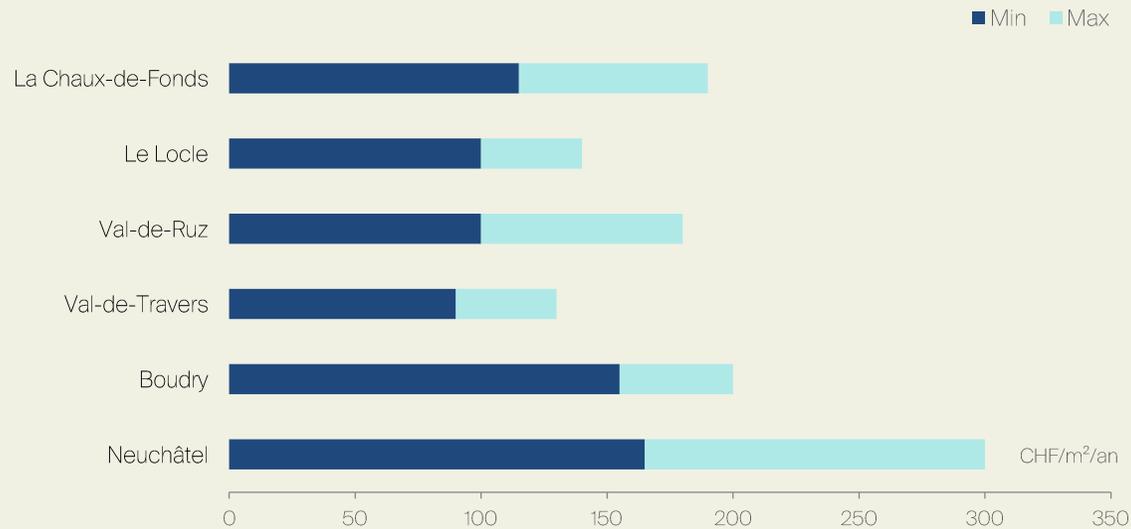
3.0% Taux de l'offre des bureaux
Suisse : 6.3%

0.2% Taux de l'offre des surfaces artisanales
Suisse : 0.9%

1.6% Taux de l'offre des surfaces de vente
Suisse : 1.6%

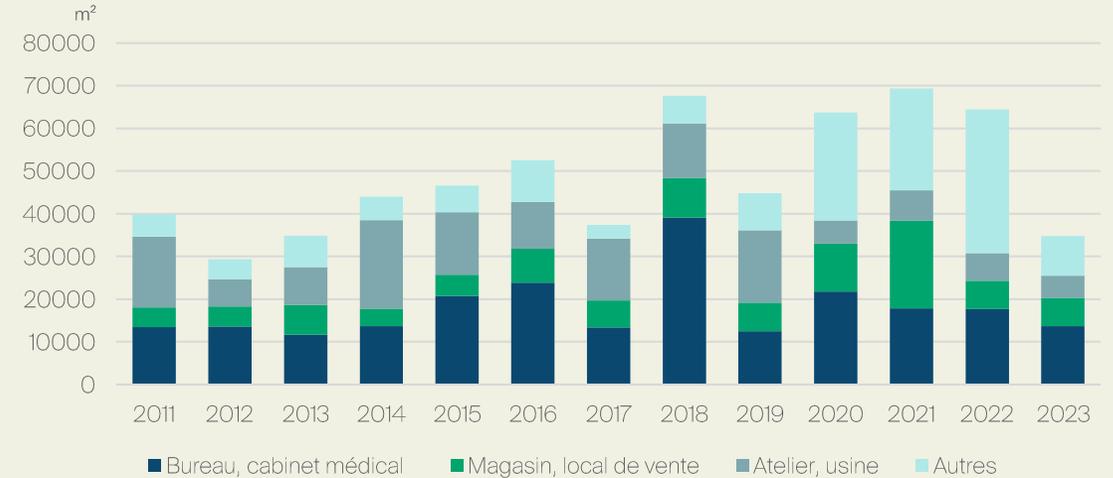
Source : Wüest Partner

Loyer des surfaces de bureaux Dans le canton de Neuchâtel en 2023



Source : Naef Commercial Knight Frank

Surfaces vacantes des locaux industriels et commerciaux Selon le type, Neuchâtel, au 1^{er} juin 2023



Source : Service de la statistique Neuchâtel

2.7% Taux de chômage moyen en 2023
Suisse : 2%

34'820 m²
Surfaces des magasins et arcades vacantes
Au 1^{er} juin

178'173
Population du canton de Neuchâtel

-46%
Surfaces vacantes de 2022 à 2023

Source : Wüest Partner, Service de la statistique Neuchâtel

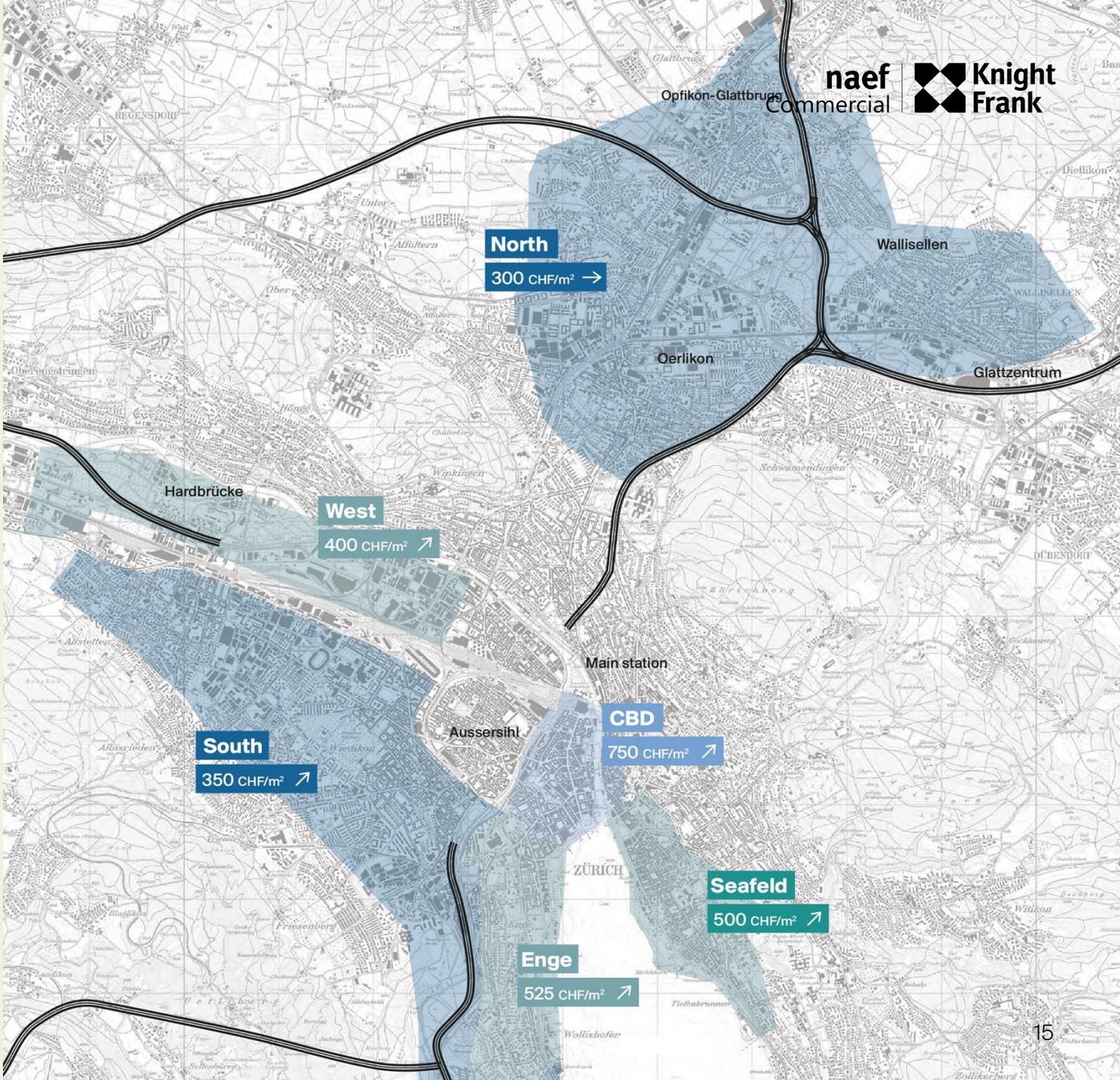
Commercial – Zurich

ZURICH
EN STATISTIQUE
(fin du 3^e trimestre 2023)

443'212
POPULATION VILLE DE ZURICH

1'601'446
POPULATION CANTON DE ZURICH

1.7%
TAUX DE CHÔMAGE



Commercial – Zurich

4^e TRIMESTRE 2023

Évolution des prix sur trois ans dans le segment de marché moyen

6.8%

Taux de l'offre de bureaux

+2.6%

Bureaux

1.3%

Taux de l'offre des surfaces artisanales

+5.8%

Surfaces artisanales

1.6%

Taux de l'offre des surfaces de vente

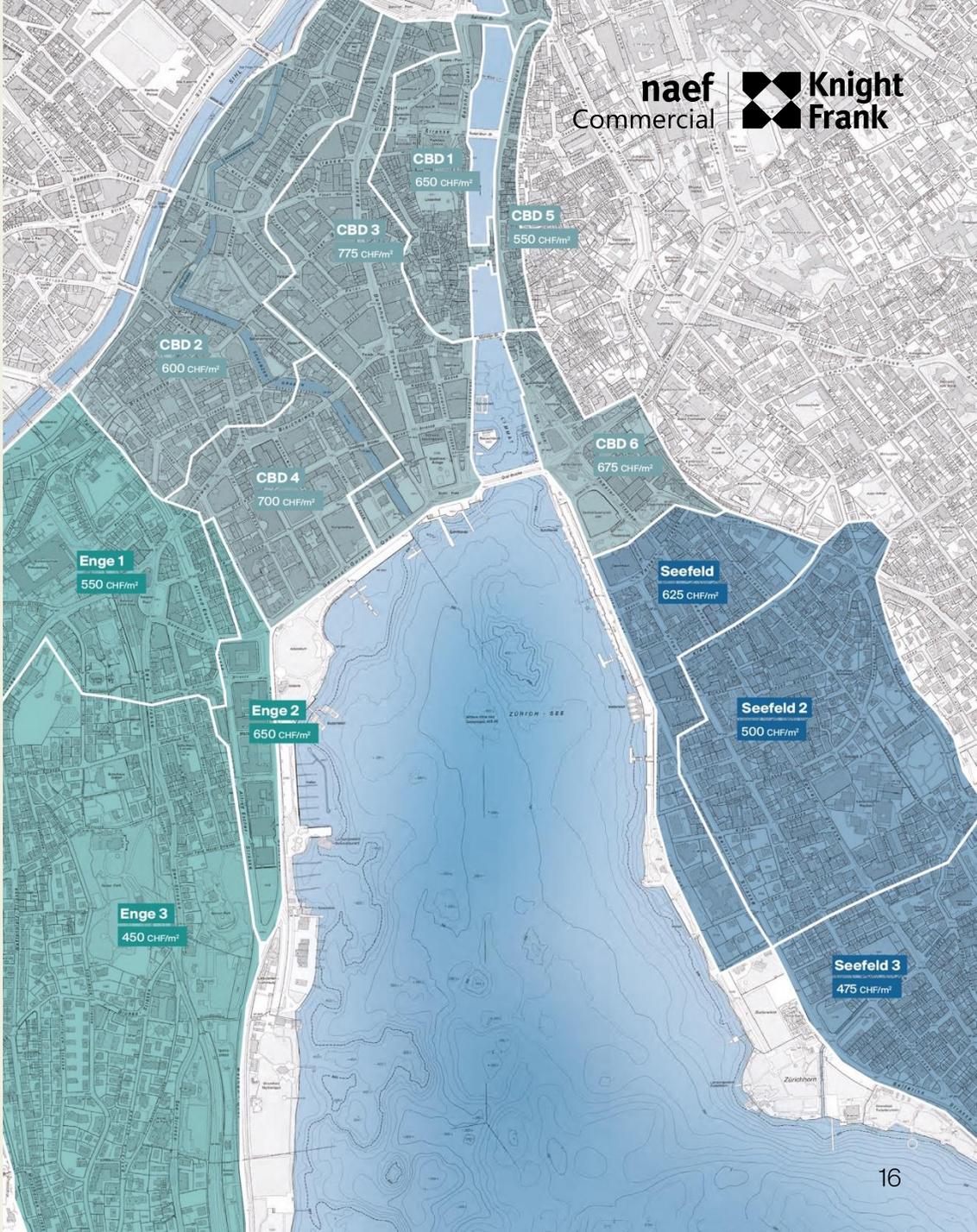
+0.7%

Surfaces de vente

Source : Wüest Partner



Partner Real Estate AG is member of Knight Frank LLP an independent partnership of property advisers operating globally | knightfrank.com



Commercial – Bâle

BÂLE
EN STATISTIQUE
(fin du 3^e trimestre 2023)

199'927
POPULATION BÂLE VILLE

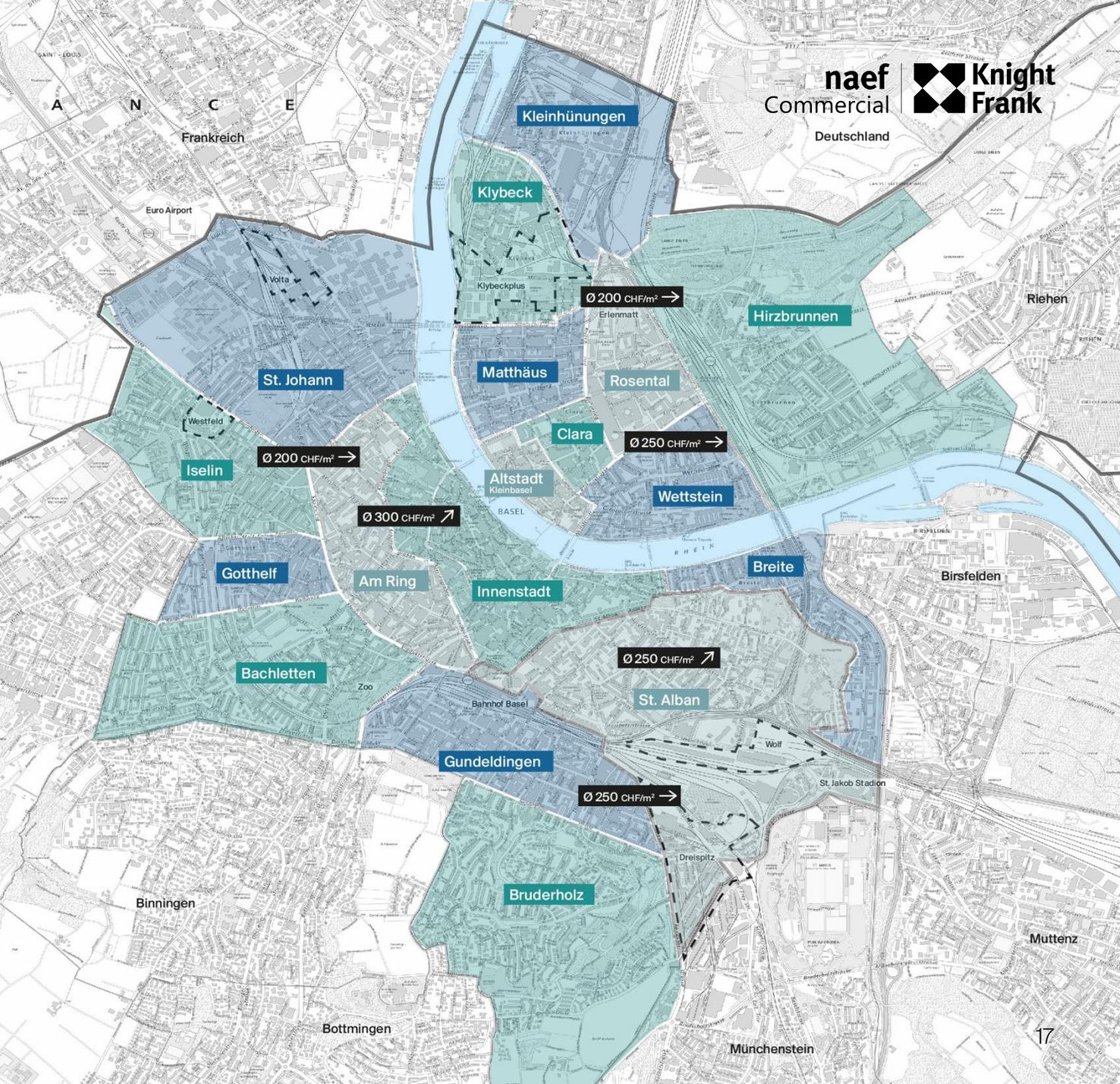
497'983
POPULATION BÂLE CANTON

Source: STATPOP - Production trimestrielle

3.1%
TAUX DE CHÔMAGE



Partner Real Estate AG is member of Knight Frank LLP an independent partnership of property advisers operating globally | knightfrank.com



Commercial – Bâle

4^e TRIMESTRE 2023

4.2%

Taux de l'offre de bureaux

0.7%

Taux de l'offre des surfaces artisanales

2.6%

Taux de l'offre des surfaces de vente

Évolution des prix sur trois ans
dans le segment de marché moyen

+14.1%

Bureaux

+1.4%

Surfaces artisanales

+0.0%

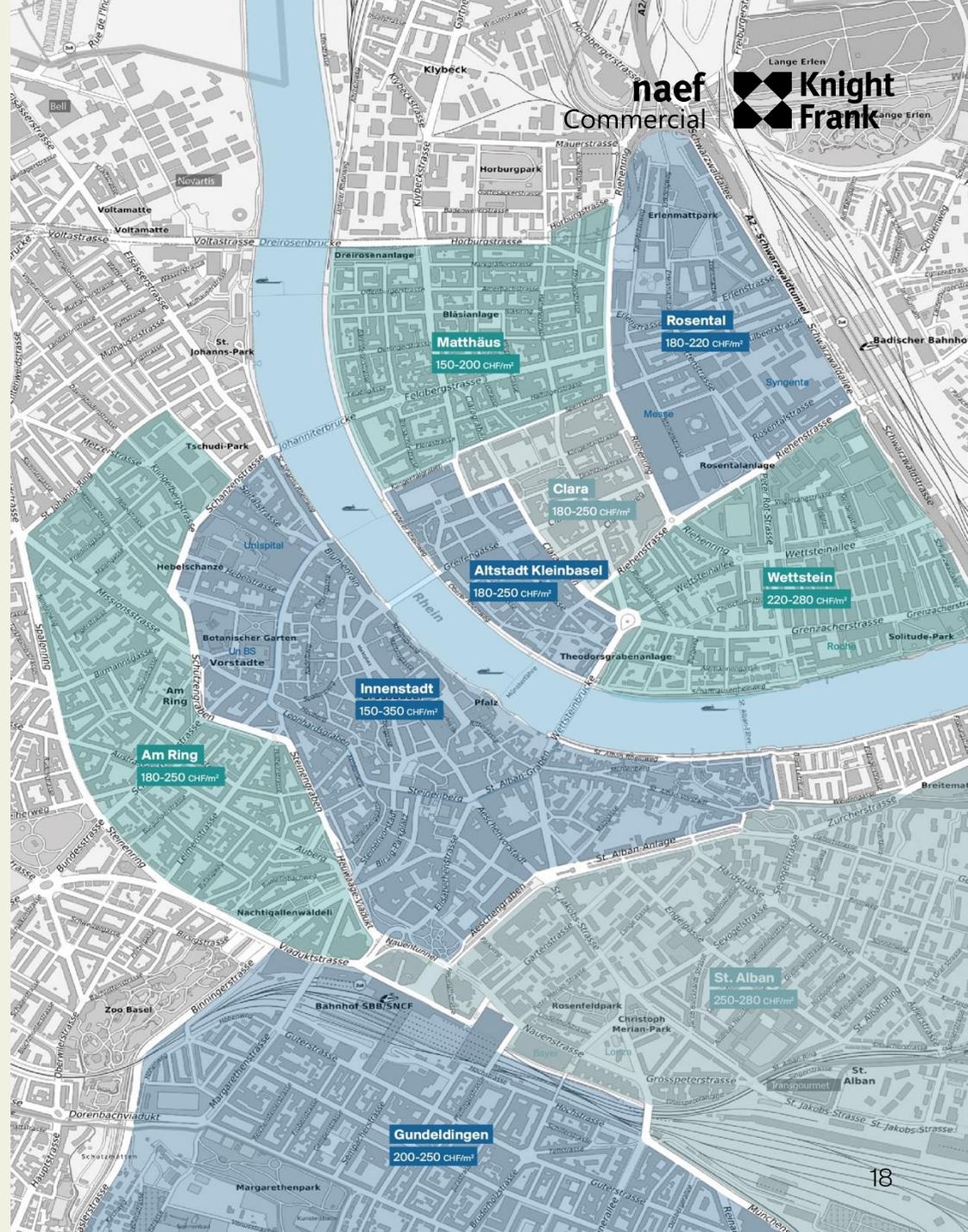
Surfaces de vente

Source : Wüest Partner



Partner Real Estate AG is member of Knight Frank LLP an independent partnership of property advisers operating globally | knightfrank.com

Marché de l'investissement immobilier suisse – Rétrospective 2023



Marché de l'investissement
immobilier suisse
Rétrospective 2023

Investissement

2023 ne s'inscrit pas dans la continuité des trois années exceptionnelles qui l'ont précédée et qui ont connu un volume échangé moyen record de CHF 3,852 milliards. En effet, le volume échangé en 2023 de CHF 2,934 milliards est inférieur de 24%. Toutefois, si nous remontons dans le temps et comparons l'exercice 2023 aux cinq précédents, alors l'écart n'est plus que de 9%.

Immeubles commerciaux

En y regardant d'un peu plus près, nous constatons que les immeubles d'affectation commerciale ont été le plus fortement impactés. En effet, si en comparaison des trois dernières années, le nombre de transactions n'a baissé que de 8%, le volume a, quant à lui, diminué de 55%. Force est de constater que les quelques investisseurs capables de faire de très importantes acquisitions de bâtiments commerciaux se sont majoritairement abstenus en 2023.

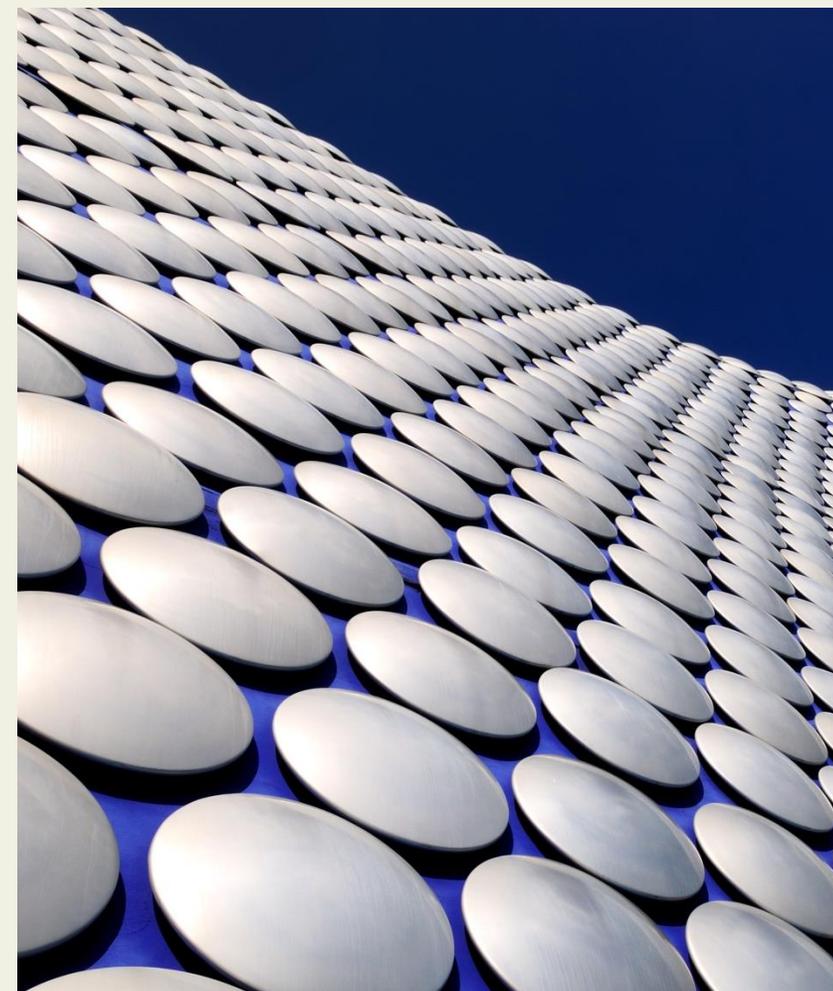
NOTA BENE

Notre analyse de données de transactions s'appuie sur les publications foncières de Genève (FAO). Toutes les transactions sont intégrées aux traitements des données, même celles qui concernent des transferts d'un patrimoine privé à une société pour le compte d'un même propriétaire. Les ventes de PPE (propriété par étages) sont quant à elles prises en compte pour autant qu'elles concernent plus de 500/00 et que la valeur de la transaction soit égale ou supérieure à deux millions. Les ventes en share-deal (ventes d'actions des sociétés en capitaux détenant des immeubles) n'étant pas publiques, elles n'apparaissent pas dans le traitement de nos données.

Immeubles résidentiels

A l'opposé, lors de l'année écoulée, le volume d'immeubles d'affectation habitation a même été légèrement supérieur à la moyenne des trois dernières années (+0.8%). Il est même de 20% supérieur en comparaison de la moyenne des cinq années précédentes. La vacance inexistante et les loyers déjà élevés qui ne cessent de progresser ont eu la préférence des investisseurs.

Dans ce contexte, nous pouvons en déduire qu'au regard des facteurs qui ont péjorés le marché au cours de l'année (inflation, hausse des taux directeurs, réglementations énergétiques, etc.), 2023 aura été plutôt résiliente.



Historique des transactions

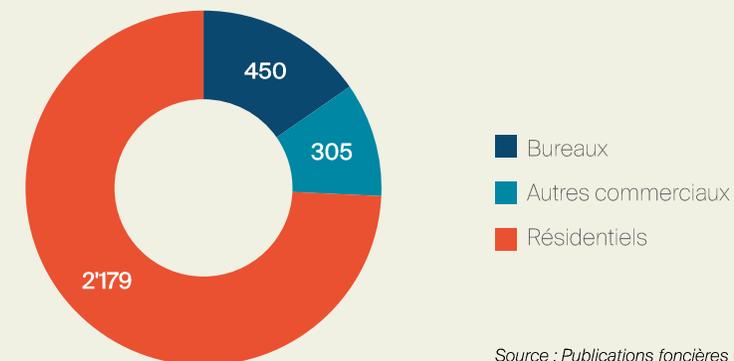
TRANSACTIONS GLOBALES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ÉVOLUTION
Nombre de transactions	134	131	161	146	174	152	-13%
Volume d'investissement (mios CHF)	2'745	1'823	3'513	4'177	3'865	2'934	-24%
Prix moyen des transactions (mios CHF)	20	14	22	29	22	19	-13%
Transaction la plus importante (mios CHF)	229	301	359	615	203	321	+58%
Cumul des trois plus importantes transactions (mios CHF)	607	463	881	1'105	555	631	+14%
Transactions supérieures à 10 mios CHF	60	52	78	78	100	78	-22%
Transactions inférieures à 10 mios CHF	74	79	83	68	74	74	=

INVESTISSEMENT IMMEUBLES COMMERCIAUX	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de transactions	32	41	46	27	38	34
Volume d'investissement (mios CHF)	1'259	751	1'644	1'919	1'507	755
Volume bureaux (mios CHF)	1'114	524	1'194	1'583	1'033	450
En %	41%	29%	34%	38%	27%	15%
Volume autres commerciaux (mios CHF)	145	227	450	336	474	305
En %	5%	12%	13%	8%	12%	11%

INVESTISSEMENT IMMEUBLES RÉSIDENTIELS	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de transactions	102	90	115	119	136	118
Volume d'investissement (mios CHF)	1'486	1'072	1'869	2'258	2'358	2'179
En %	54%	59%	53%	54%	61%	74%

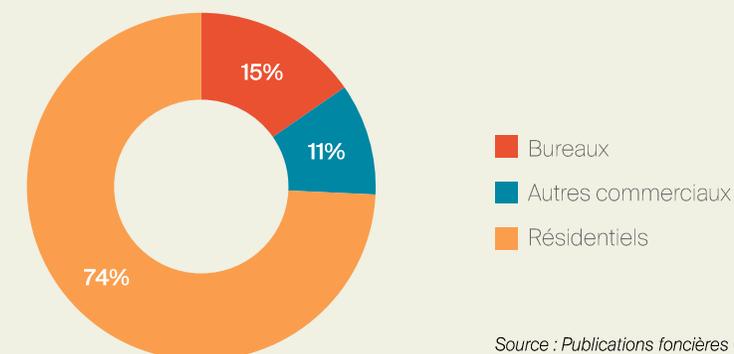
Source : Publications foncières GE

Répartition par affectation (mios CHF)



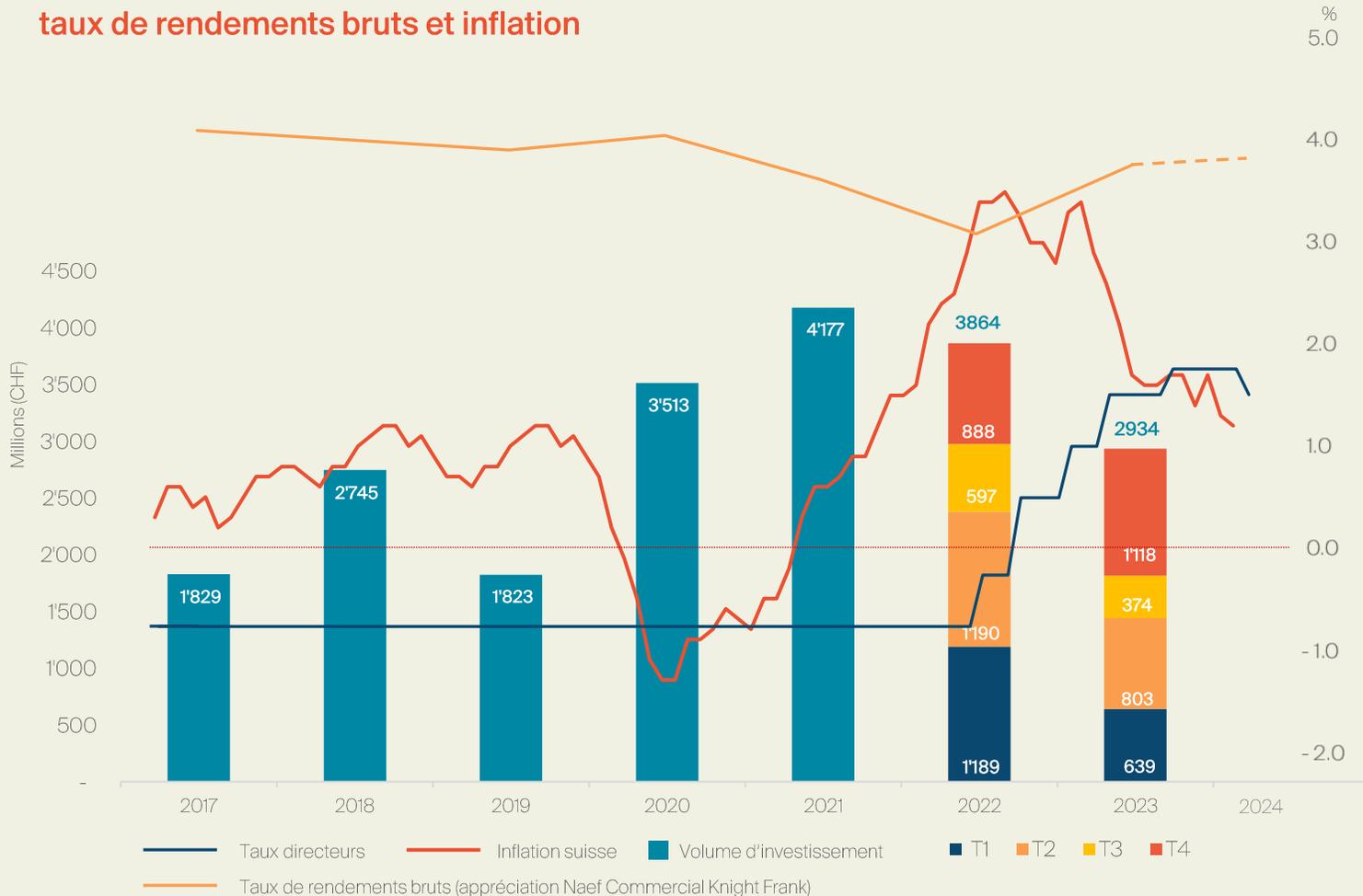
Source : Publications foncières GE

Répartition par affectation (en %)



Source : Publications foncières GE

Volume investi, taux directeurs, taux de rendements bruts et inflation



En été 2021, la courbe de l'inflation a suivi le chemin haussier qu'on lui connaît pour atteindre son niveau le plus élevé dans le courant de l'été 2022 (3.5%).

En réaction, en juin 2022, la BNS a actionné sa stratégie pour contrer l'inflation avec une première hausse du taux directeur de 50 points de base.

Ont suivi quatre hausses successives à trois mois d'intervalle, 75 points de base en septembre 2022, 50 points de base en décembre 2022, 50 points de base en mars 2023 et 25 points de base en juin 2023. Si la manœuvre fût probante et que les prix ont renoué avec la stratégie de la BNS, la prudence est restée de mise jusqu'à ce jour avec l'annonce au 21 mars 2024 d'une baisse de 25 points de base pour atteindre le taux de 1.5%, que nous avons quitté il y a tout juste un an.

Cette période inflationniste, avec les hausses successives des taux directeurs, aura eu un fort impact sur les acteurs de l'immobilier d'investissement, tant privés qu'institutionnels, qui jusqu'alors, habitués à des taux négatifs (-0.75%) investissaient en quantité très importante, pour de très grands volumes, sans trop d'égards quant aux rendements attendus. Au troisième trimestre 2022, le contexte ayant changé, les volumes échangés ont fondu en dessous de la barre du milliard investi et ne l'ont plus dépassé avant le dernier trimestre 2023, période qui confirme que les mesures prises pour contrer l'inflation ont fonctionné.

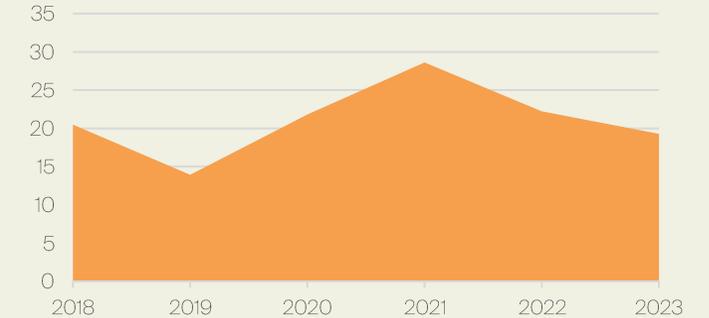
Ainsi nous pouvons nous attendre en 2024 à de forts besoins en investissements, même si cela sera très certainement réfréné par la thématique des rénovations énergétiques.

Volume et nombre de transactions

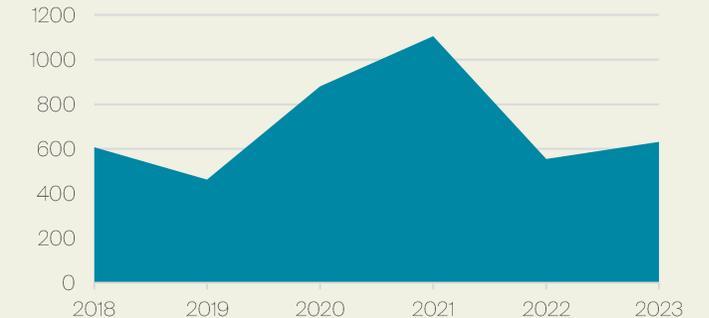


Source : Publications foncières GE

Prix moyen des transactions (mios CHF)



Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF)



Source : Publications foncières GE

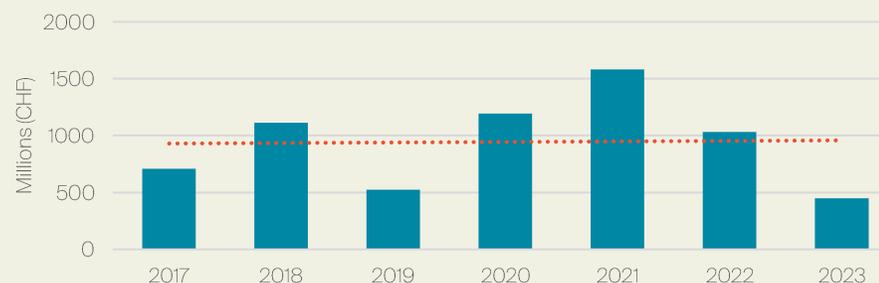
Volume des ventes 2023 selon affectation

INVESTISSEMENTS SELON AFFECTATION	VENTES 2023 SELON AFFECTATION				PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS
	EN CHF	EN %	EN NOMBRE	EN %	EN CHF
Habitations à plusieurs logements	610'785'164 CHF	22%	48	34%	12'724'691 CHF
Habitations-activités	916'922'394 CHF	30%	61	38%	15'031'515 CHF
PPE	20'907'000 CHF	1%	3	2%	6'969'000 CHF
Bureaux	449'590'000 CHF	15%	14	9%	32'113'571 CHF
Artisans, Commerces, Industries, Hôtels, Autres	274'701'839 CHF	9%	19	12%	14'457'992 CHF
Portefeuilles d'affectations variées	661'140'035 CHF	23%	7	5%	94'448'576 CHF
Total	2'934'046'432 CHF	100%	152	100%	19'302'937 CHF

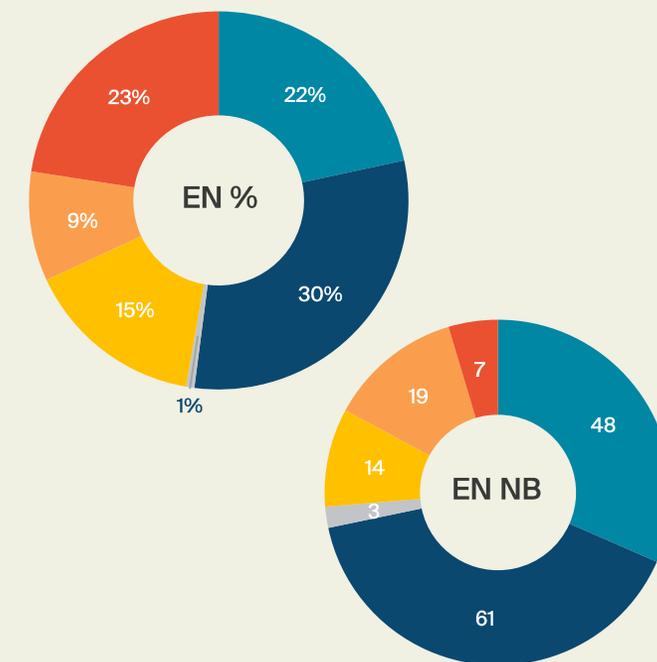
Source : Publications foncières GE

Nous observons une nette diminution du volume des échanges d'immeubles de bureaux par rapport aux trois années précédentes. Cependant, les niveaux actuels sont comparables à ceux observés en 2017 et 2019. Il est à noter qu'entre 2020 et 2022, nous avons assisté à des transactions commerciales importantes, avec une moyenne de 182 millions sur les 15 plus grandes transactions de cette période.

Volume Bureaux

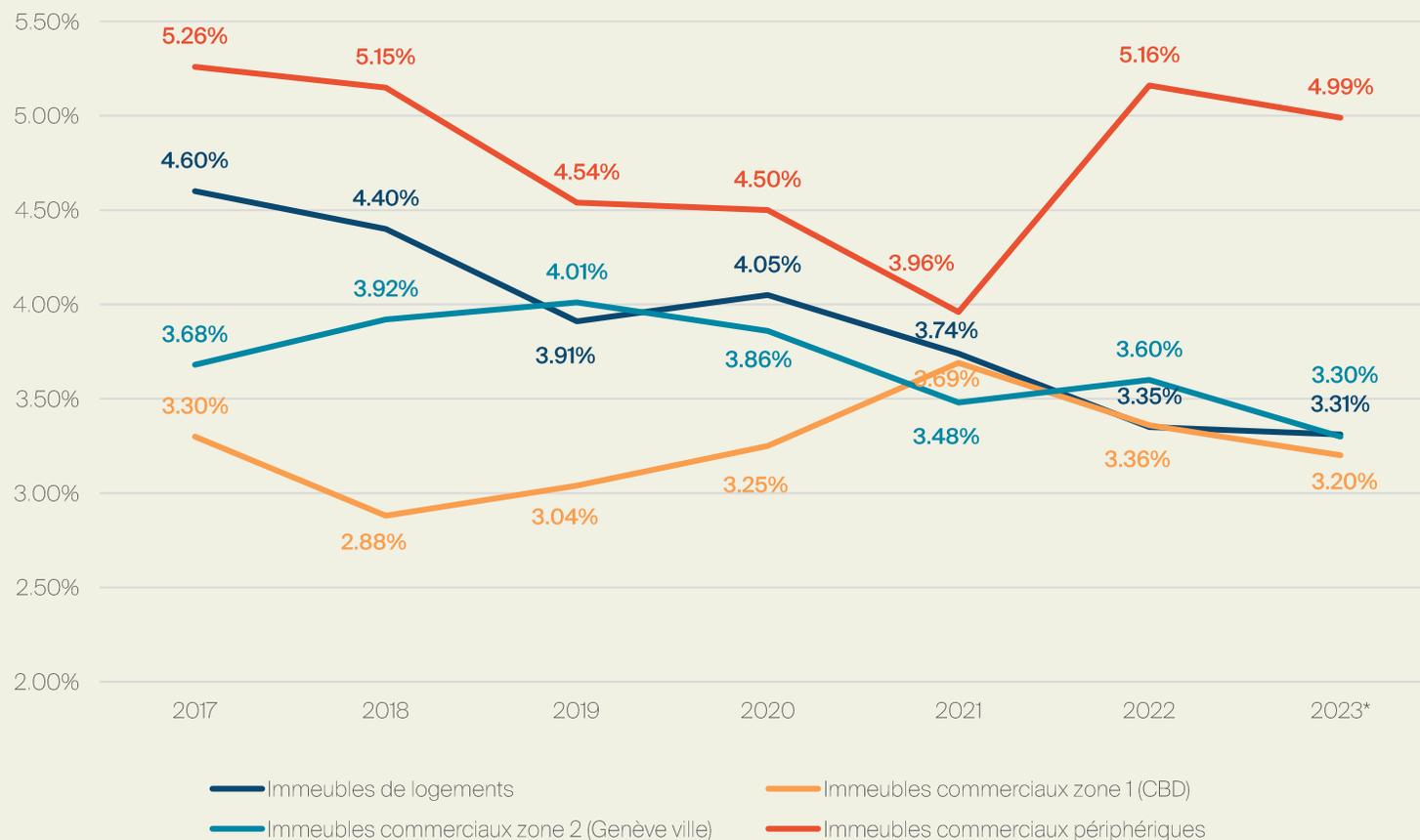


Source : Publications foncières GE



Source : Publications foncières GE

Taux de capitalisation brut



Source : Administration Fiscale Cantonale de Genève (AFC)

- Sur le territoire genevois, les immeubles locatifs connaissent une valeur fiscale fixée par capitalisation de l'état locatif fiscal annuel, aux taux fixés chaque année courant septembre par le Conseil d'Etat. Ces taux se calculent sur la base des transactions des 18 mois précédant la publication.
- Dans le cas présent, la période s'étale du 1er janvier 2022 au 30 juin 2023. Concernant les immeubles de logements (3.31%) et commerciaux en zone 1 (3.2%), la contraction observée au cours de la période précédente s'est poursuivie, atteignant son plus bas niveau pour les immeubles de logements et un niveau égal à 2020 pour les immeubles commerciaux en zone 1. Il convient de noter que ces taux reflètent en majeure partie l'année 2022, qui s'est révélée exceptionnelle en termes de transactions et de volume d'investissement.
- La prochaine publication se fera courant septembre 2024 et fera référence aux 18 mois précédents. Ainsi nous pouvons anticiper une hausse des taux de capitalisation pour toutes les catégories d'immeubles puisque la période concernée a connu des transactions avec des rendements bien supérieurs.

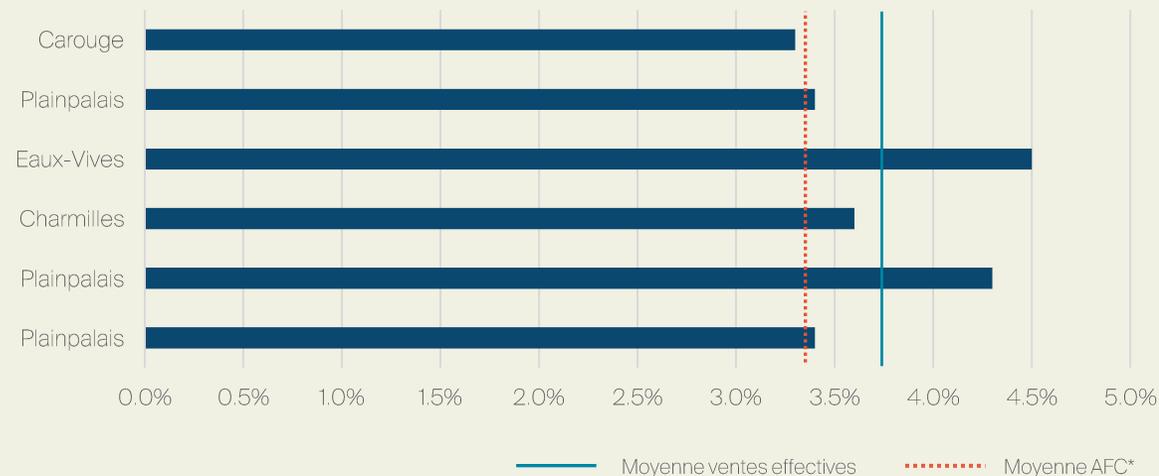
Taux de rendements bruts

Appréciation Naef Commercial Knight Frank

	2021	2022	2023	Projection 2024
Immeubles de logements (< 1945)	3.30%	3.00%	3.50%	↗
Immeubles de logements (1945 - 1990)	4.20%	3.30%	4.20%	↗
Immeubles de logements (1990 - 2010)	3.70%	3.10%	3.80%	→
Immeubles de logements (2010 -)	3.20%	2.90%	3.50%	↗
Moyenne	3.60%	3.05%	3.75%	↗
Immeubles de logements (Moyenne AFC*)	3.74%	3.35%	3.31%	↗

*Administration Fiscale Cantonale de Genève

Extrait de nos dernières ventes d'immeubles résidentiels à Genève en 2023



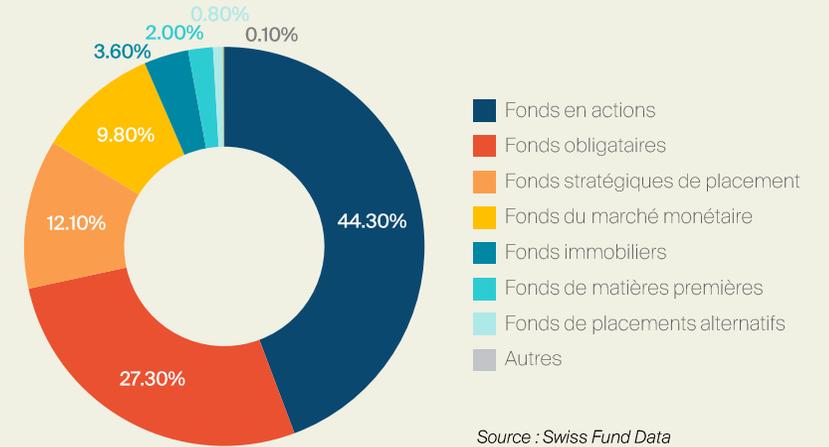
- La valeur attendue par les acquéreurs pour des immeubles datant de la même période de construction peut grandement varier en fonction de la réserve locative, du potentiel constructif, des travaux de rénovations énergétiques, de la qualité de la construction et de la situation, autant de critères qui impactent fortement la valeur des immeubles.
- En 2023, les investisseurs sont devenus très exigeants. Ils intègrent désormais systématiquement à la valeur d'acquisition d'un immeuble les coûts dédiés aux rénovations énergétiques. Ainsi l'écart de rendement attendu entre les immeubles à rénover et ceux neufs ou rénovés au bénéfice d'un label énergétique est de plus en plus important. En ce début d'année 2024, la plupart des investisseurs, nous assurent ne plus s'intéresser à des immeubles à rénover si le rendement brut attendu n'est pas supérieur à 4.0%, et jusqu'à 4.8% en fonction de l'état général et de la localisation.

Contexte

L'immobilier d'investissement indirect a connu une année 2023 instable, marquée par diverses annonces et incertitudes de marché. Malgré tout, la tendance haussière de la fin d'année se confirme avec des annonces d'importantes augmentations de capital pour financer de gros projets d'investissement, synonyme de la confiance des investisseurs dans les fonds immobiliers.

Répartition des actifs dans le marché suisse des fonds

Catégorie de fonds	Volume de décembre 2023	Volume de décembre 2022
Fonds en actions	44.30%	+6.8%
Fonds obligataires	27.30%	+1.4%
Fonds stratégiques de placement	12.10%	+3.5%
Fonds du marché monétaire	9.80%	-3.1%
Fonds immobiliers	3.60%	-2.2%
Fonds de matières premières	2.00%	-1.4%
Fonds de placement alternatifs	0.80%	-2.7%
Autres	0.10%	-17.5%

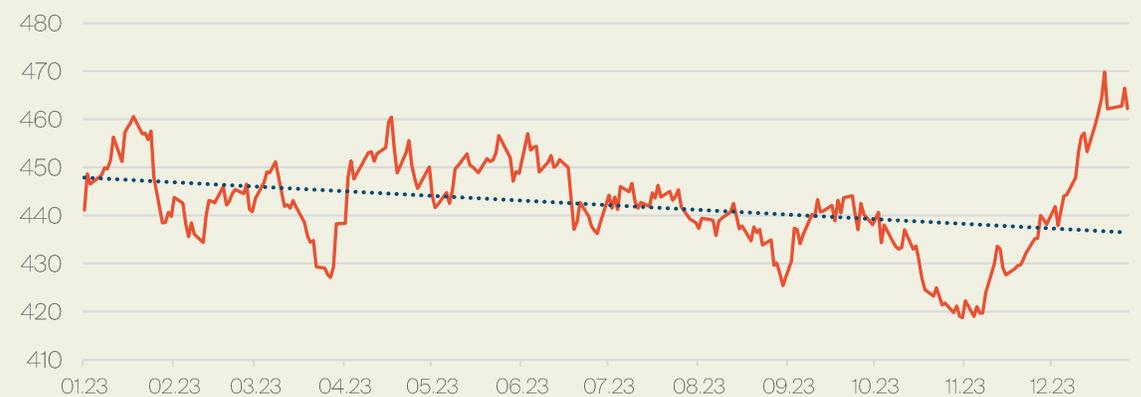


L'indice suisse des fonds immobiliers (SWIIT Index)

Du 1^{er} janvier 2017 au 29 décembre 2023



Du 1^{er} janvier 2023 au 29 décembre 2023



TOP 10 des transactions

	PRIX (CHF)	TYPE	COMMUNE	ACHETEURS	VENDEURS
1	321'200'000	Portefeuille	Genève	FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET L'HABITAT COOPÉRATIF	RENTE IMMOBILIÈRE SA
2	172'800'000	Portefeuille	Chêne-Bourg	AVADIS ANLAGESTIFTUNG	CAISSE DE PENSION GIVAUDAN
3	137'163'922	Habitation-activités	Vernier	PRESTILEMAN SA	SA FALAISES-PÊCHERIES
4	133'000'000	Commercial	Genève-Cité	CALINTON IMMOBILIERE SA	NPH GENF I AG
5	120'000'000	Commercial	Genève-Cité	MARCONI INVESTMENT SA	FONDATION DE BIENFAISANCE PIERRE ET ANDREE HAAS
6	114'265'839	Hôtel	Genève-Cité	EUROPEAN III HOSPITALITY HOLDING LIMITED	SOCIÉTÉ ANONYME DE L'HÔTEL RICHEMOND
7	105'720'000	Habitation-activités	Genève-Petit-Saconnex	ZURICH FONDATION DE PLACEMENT (ZURICH ANLAGESTIFTUNG)	ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
8	59'322'000	Portefeuille	Genève-Plainpalais	UNIVOX SA	PRIVÉ
9	58'500'000	Habitation-activités	Genève-Plainpalais	ASGA PENSIONSKASSE GENOSSENSCHAFT	TDLP SA
10	43'610'000	Habitation	Genève-Petit-Saconnex	ZURICH FONDATION DE PLACEMENT (ZURICH ANLAGESTIFTUNG)	ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA

Source : Publications foncières GE

Quelques exemples



TOP 3

VERNIER

1 ensemble d'immeubles d'habitation-activités



TOP 4

GENÈVE-CITÉ

1 immeuble commercial



TOP 6

GENÈVE-CITÉ

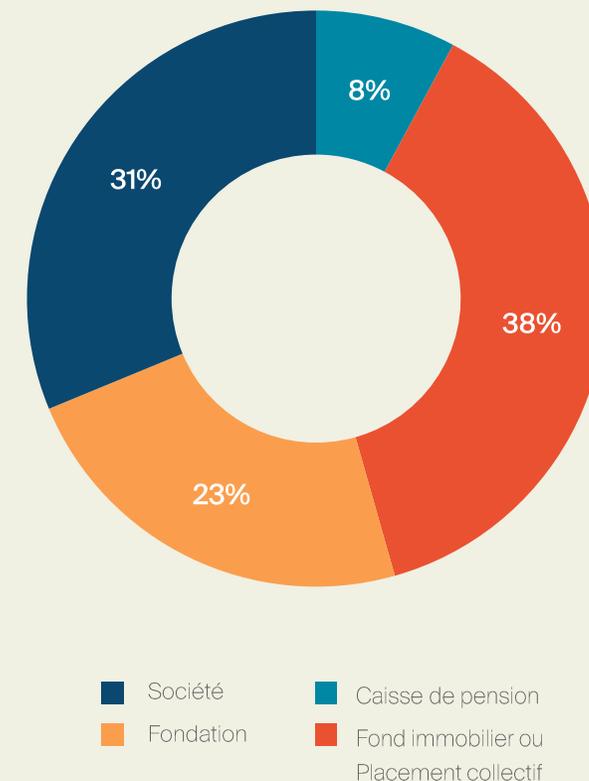
1 hôtel

TOP 10 des acquéreurs

	VOLUME (CHF)	ACHETEURS	NOMBRE TRANSACTIONS
1	321'200'000	FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET L'HABITAT COOPÉRATIF	1
2	189'000'000	AVADIS ANLAGESTIFTUNG	3
3	183'830'000	ZURICH FONDATION DE PLACEMENT (ZURICH ANLAGESTIFTUNG)	2
4	133'000'000	CALINTON IMMOBILIERE SA	1
5	127'000'000	MARCONI INVESTMENT SA	2
6	114'265'839	EUROPEAN III HOSPITALITY HOLDING LIMITED	1
7	109'050'000	ASGA PENSIONS KASSE GENOSSENSCHAFT	3
8	85'000'000	FONDATION PATRIMONIA	5
9	66'055'000	STONEEDGE SICAV	5
10	59'322'000	UNIVOX SA	3

Source : Publications foncières GE

Profil des acquéreurs (Top 10)

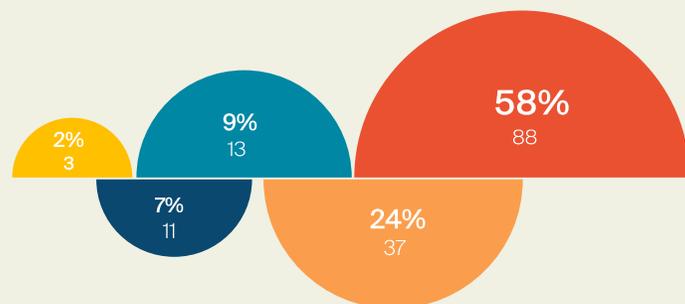


Source : Publications foncières GE

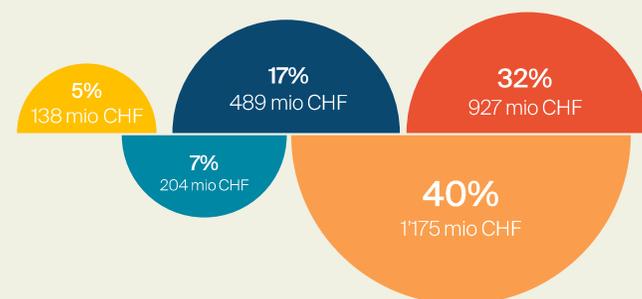
Types d'investisseurs

VENDEURS

En % du nombre de transactions

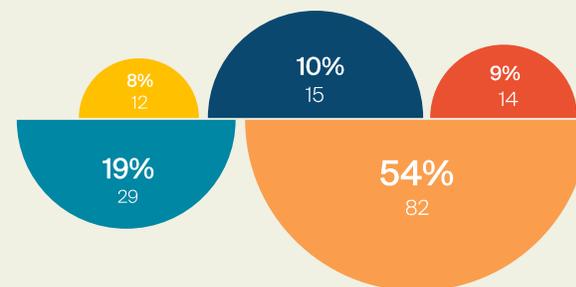


En % du volume de transactions

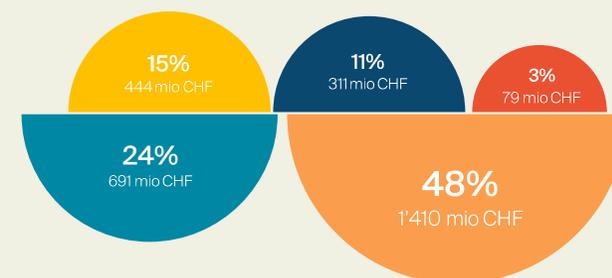


ACQUÉREURS

En % du nombre de transactions



En % du volume de transactions



Source : Publications foncières GE

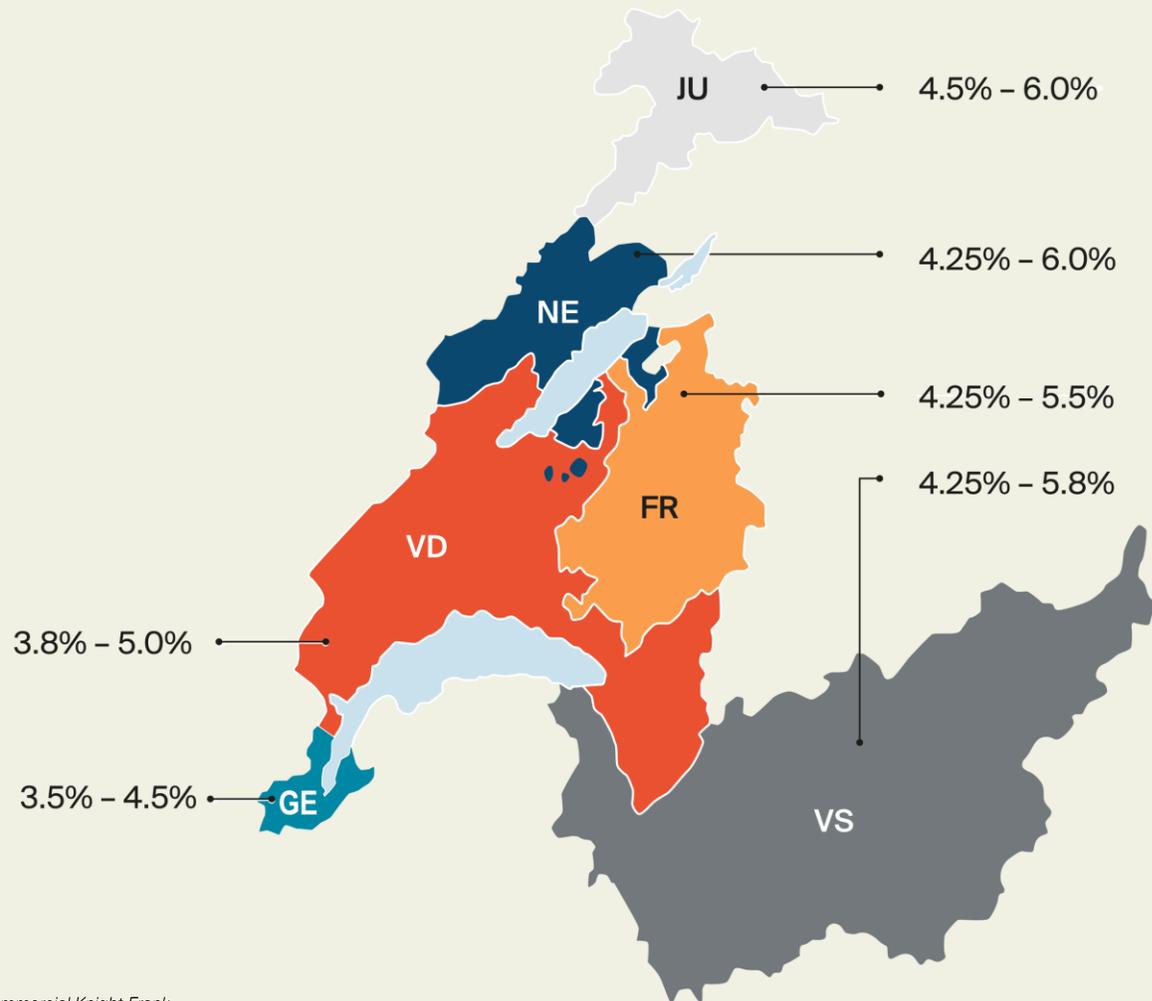
■ Fond immobilier ou Placement collectif
 ■ Caisse de pension, Assurance, Banque
 ■ SA / SI / SARL
 ■ Privé
 ■ Fondation

Acquisition d'immeubles commerciaux* Suisse vs étrangers

	En CHF	En %	En nb
SUISSE	500'976'000 CHF	69%	27
MOYEN-ORIENT	114'265'839 CHF	16%	1
EUROPE	68'950'000 CHF	10%	3
AMERIQUE DU NORD	20'500'000 CHF	3%	1
AMERIQUE DU SUD	19'600'000 CHF	3%	1
TOTAL	724'291'839 CHF	100%	33

Source : Publications foncières GE

*Non soumis à la LFAIE (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger)



Source : Naef Commercial Knight Frank

Fourchettes de rendements bruts par canton

(appréciation NCKF)

L'abondance de liquidités, le manque d'alternatives de placements ou encore les faibles rendements des obligations sont les principaux vecteurs d'une forte demande pour l'immobilier de rendement.

L'attrait des investisseurs pour l'immobilier dans les différents cantons de Suisse romande est variable et dépend de l'accessibilité aux infrastructures, du dynamisme économique, de la croissance de l'emploi et de la demande de logements.

À Genève, bien que les taux de rendements bruts connaissent des niveaux faibles, la demande reste soutenue. A l'opposé, des cantons comme le Jura et Neuchâtel connaissent des taux de rendements plus élevés, mais les fortes disparités régionales et la vacance soutenue rendent les investisseurs plus exigeants.

Marché de l'investissement
immobilier suisse
Rétrospective 2023

Perspectives

Augmentation de capital

Début 2024, plusieurs fonds ont lancé des opérations en capital pour des sommes remarquables, marquant ainsi un retour à des niveaux inédits depuis deux ans, atteignant près d'un milliard de francs pour ce premier semestre. Cette tendance s'inscrit dans un contexte où la baisse de l'inflation et la détente des taux d'intérêt ont rétabli la confiance des investisseurs, comme en témoigne la hausse des agios de près de 14 % en trois mois. L'attrait pour la pierre, combiné à l'importante liquidité de capitaux et les faibles rendements des alternatives de placements, se renforcera encore dans le courant de l'année.

Taux et évolution

En 2024, afin de soutenir l'économie, la BNS activera certainement son levier de baisse du taux directeur à une ou deux reprises, si l'inflation reste à un niveau stable et maîtrisé. Nous constatons déjà une baisse des taux hypothécaires fixes et du taux SARON qui devraient encore se contracter à chacune des potentielles baisses du taux directeur. Les investisseurs pourront à nouveau financer leurs acquisitions avec des intérêts de la dette bien inférieurs à 2023.

Rénovations et impacts

Si l'attrait de l'immobilier de rendement ne devrait pas se démentir dans les mois à venir, il n'est plus possible pour autant d'ignorer les injonctions de la Confédération et de son plan climat avec un objectif « zéro émission de CO₂ » d'ici à 2050. Ainsi, en 2024 et lors de ces prochaines années, les immeubles de rendement s'échangeront pour autant qu'ils aient été rénovés ou qu'ils répondent aux standards énergétiques, tels que THPE ou HPE à Genève par exemple. Dans le cas contraire, les offres des acquéreurs tiendront compte précisément du montant des travaux énergétiques à effectuer. Malgré les importantes subventions prévues et l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire (IIC), la rénovation énergétique d'un bien immobilier ou d'un portefeuille d'immeubles induit forcément de conséquents investissements et de grandes compétences « métiers ». Il faut donc s'attendre à une accélération des échanges d'immeubles détenus par des privés à des institutionnels qui sont bien mieux armés pour répondre aux nouvelles contraintes et entreprendre ces lourdes rénovations.

Marché de l'investissement
immobilier suisse
Rétrospective 2023

Contacts

Étude et recherche



Cyril Peyrot

Head of Capital Markets
cyril.peyrot@naef-commercial.ch
 +41 22 839 39 45



Maxime Giry

Capital Markets Analyst
maxime.giry@naef-commercial.ch
 +41 22 839 33 77



Sophie Ipekdjian

Letting Analyst
sophie.ipekdjian@naef-commercial.ch
 +41 22 839 32 72

Études récentes



Synthèse du marché immobilier genevois
 Par Cyril Peyrot, responsable investissement

Du côté du marché de l'investissement.
 Par Cyril Peyrot, responsable investissement

Toutes les études de Naef Commercial Knight Frank sont disponibles sur notre site : naef-commercial.ch

Snapshot 2023

Toutes les études de Naef Commercial Knight Frank sont disponibles sur notre site : naef-commercial.ch

©Naef Commercial Knight Frank SA

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Naef Commercial Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Naef Commercial Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Publication : avril 2024

Crédits images : ©David Mayenfisch, ©Unsplash, ©UnePorteSurDeuxContinents



Neil Hadi

Managing Director
neil.hadi@naef-commercial.ch
 +41 22 839 33 67



Marie-Claude Müller

Manager - Neuchâtel
marie-claude.muller@naef-commercial.ch
 +41 32 737 27 59



Vanessa Minkoff Cigdem

Sales & Marketing Coordinator
vanessa.minkoffcigdem@naef-commercial.ch
 +41 22 839 39 61



Rafael Garcia

Manager - Vaud
rafael.garcia@naef-commercial.ch
 +41 21 318 77 94



Erika Bibollet

Letting Broker
erika.bibollet@naef-commercial.ch
 +41 22 839 39 88

Votre spécialiste en immobilier

INVESTISSEMENT | COMMERCIAL | REPRÉSENTATION LOCATAIRES

Naef Commercial Knight Frank est né du partenariat du groupe romand Naef Immobilier, fondé en 1881 et comptant 9 agences en Suisse romande, et de Knight Frank, société britannique créée en 1896 et comptant plus de 487 bureaux dans le monde.

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 bénéficie, en outre, d'un rayonnement sur l'ensemble du territoire suisse ainsi qu'à l'échelle internationale de par son partenariat avec la marque Knight Frank.

Notre équipe est appuyée par un département marketing et également accompagnée par des sociétés filles du groupe Naef, telles qu'Acanthe, spécialiste en expertise immobilière et asset management, Alios, spécialiste en architecture et conduite de travaux ainsi que Sioux agissant dans le développement et le pilotage de promotions.



 Centres de compétences
Investissement & Commercial

 Centres de compétences Vente



487 Bureaux

53 pays
20'000 collaborateurs

Your partners in property
Independent & debt free
With over 125 years of experience

 Gateway cities

Genève

Avenue Eugène-Pittard 14

1206 Genève

+41 22 839 39 00

geneve@naef-commercial.ch

Neuchâtel

Rue des Terreaux 9

2001 Neuchâtel

+41 32 737 27 50

neuchatel@naef-commercial.ch

Vaud

Rue Etraz 10

1003 Lausanne

+41 21 318 77 07

vaud@naef-commercial.ch

Zurich | Bâle

switzerland@naef-commercial.ch

Locally expert,
globally connected.

naef-commercial.ch