

Marché Immobilier genevois

1^{er} trimestre
2024

Les indicateurs sont compilés trimestriellement dans le cadre d'une étude détaillée et exhaustive préparée par Naef Commercial | Knight Frank et sont basés sur les données réelles et les tendances du marché.

naef-commercial.ch/fr/etudes-actualites

Du côté du marché de l'investissement

- Après les années records de 2021 à 2022 puis les moments de doute de 2023 sur les marchés de capitaux, le premier trimestre 2024 est-il synonyme d'un démarrage en douceur ou d'un retour à la normale? Notre analyse propose quelques éléments de réponse.

Après neuf mois consécutifs sous la barre des 2% de l'indice des prix à la consommation (juin 2023 à mars 2024) la BNS a considéré avoir remporté son combat contre l'inflation et consolidé celui-ci. Toutefois l'annonce de la banque centrale (BNS) d'abaisser son taux directeur de 0,25 points de pourcentage lors de sa réunion trimestrielle en mars, le faisant passer de 1,75% à 1,5%, aura été une surprise pour les marchés, d'autant plus qu'elle anticipait une baisse du taux directeur de la FED qui n'a pas encore eue lieu.

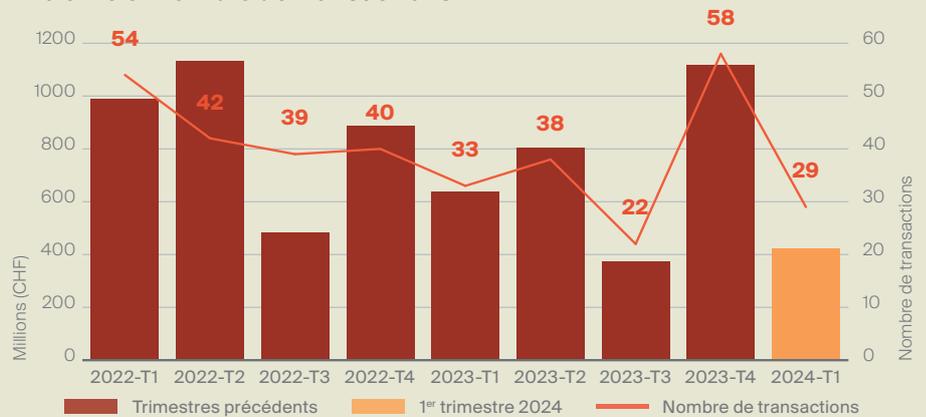
CONTRAINTES DUES AUX RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

A cela s'ajoute, à Genève, l'accord historique sur la rénovation énergétique des bâtiments, acté le 5 février 2024 par le département du territoire en accord avec une quinzaine d'organisations partenaires. Ces mesures prévoient, entre autres, que le système de mesure de dépense de chaleur IDC soit maintenu et qu'une enveloppe pour des subventions cantonales de CHF 500 millions soit disponible pour les propriétaires privés, les communes et les établissements publics.

Le but de cet accord est la diminution de la consommation d'énergie avec l'abaissement programmé de son seuil à $450 \text{ MJ/m}^2\text{a}$ pour tous les immeubles d'ici à 2030.

Genève

Volume et nombre de transactions



Investissement selon affectation

Volume des ventes au 1 ^{er} trimestre 2024 selon affectation		Prix moyen des transactions en CHF	
En CHF	En %	En nombre	En %
Habitations à plusieurs logements			
84'278'000 CHF	20%	12	41%
Habitations-activités			
140'716'634 CHF	33%	9	31%
Artisans, Commerces, Industries, Hôtels, Autres			
78'425'000 CHF	19%	6	21%
Portefeuilles d'affectations variées			
118'488'477 CHF	28%	2	7%
Total			
421'908'111 CHF	100%	29	100%

Dans ce contexte, au premier trimestre, les acteurs du marché de l'investissement immobilier sont restés prudents. Le volume des transactions de CHF 422 millions est faible en comparaison du dernier trimestre 2023 qui dépassait le milliard. D'ailleurs, lors des deux dernières années, seul un trimestre a connu un volume d'affaires aussi faible, inférieur à CHF 400 millions (T3 2023). Le nombre de transactions est également bien en-deçà avec 29 immeubles et portefeuilles échangés. En comparaison, les deux dernières années ont connu, en moyenne, 41 transactions par trimestre.

A la lecture des données de marché, il est devenu évident que les acquéreurs se concentrent sur l'acquisition d'immeubles de logements et d'immeubles de logements avec des surfaces commerciales pour autant que celles-ci ne dépassent pas les 20 à 30% de l'état locatif. Ces deux catégories réunissent 72% du volume échangé durant le trimestre. A l'inverse, les immeubles commerciaux vendus lors du trimestre se comptent au nombre de six et concernent moins de 20% du volume échangé.

La transaction la plus élevée (CHF 106 millions) concerne un portefeuille d'immeubles d'environ 140 logements en ZDLOC et HM avec des rez-de-chaussée commerciaux, fruits du PLQ de Saint-Mathieu. La CAP est le nouveau propriétaire de l'ensemble.

ÉTUDE ET RECHERCHE

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information ainsi que pour vous accompagner dans votre processus de réflexion, d'acquisition ou de cession de votre bien de rendement.



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



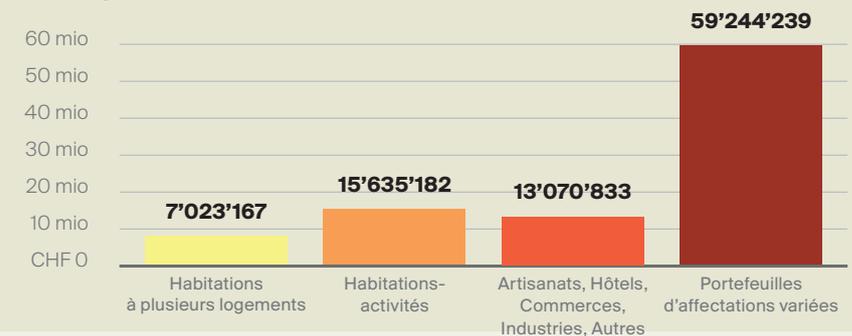
Maxime Giry
Capital Markets Analyst
maxime.giry@naef-commercial.ch
+41 22 839 33 77

Genève

Transactions au 1^{er} trimestre 2024 dans le canton de Genève



Prix moyen des transactions selon affectation



Top 5 des ventes



CHF 106'688'477

1 portefeuille
Bernex

VENDEUR: BROLLIET INVESTISSEMENTS SA KEAT SA
ACHETEUR: CAP-FONDATION DE PREVOYANCE



CHF 45'100'000

1 Immeuble
Genève-Petit-Saconnex

VENDEUR: BONHOTE - IMMOBILIER SICAV
ACHETEUR: BVK PERSONAL VORSORGE DES KANTONS ZURICH



CHF 42'105'000

1 Immeuble
Genève-Plainpalais

VENDEUR: PRIVÉ
ACHETEUR: S.I. RUE DES MARAICHERS 8 SA



CHF 31'760'000

1 Immeuble
Carouge

VENDEUR: CAISSE DE PENSION VAUDOISE ASSURANCE
ACHETEUR: NEST FONDATION COLLECTIVE



CHF 20'000'000

1 Immeuble
Genève-Plainpalais

VENDEUR: SOCIETE IMMOBILIERE TREDEC SA
ACHETEUR: SGI SOCIETE GENEVOISE D'INVESTISSEMENTS FONCIERS