

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER GENÈVE 2020



acanthé
EXPERTISE IMMOBILIERE



naef
INVESTISSEMENT
& COMMERCIAL

INVESTISSEMENT – vente d'immeubles

Volume & nombre de ventes

L'année 2019 affiche presque un milliard (CHF) de moins qu'en 2018 pour un même nombre de ventes. Le volume reste néanmoins dans la même fourchette que les années précédentes. Il faut noter que 2018 était une année de tous les records, marquée par plusieurs ventes de parcs immobiliers. Cette diminution du volume concerne principalement la catégorie des immeubles de bureaux, qui baisse de 40% par rapport à l'année précédente.

Le nombre de ventes est supérieur à la moyenne des 5 dernières années avec 131 échanges, ce qui porte le prix unitaire moyen à CHF 14 millions, plus précisément CHF 18 millions pour les immeubles commerciaux et CHF 12 millions pour les immeubles d'habitations.

Immeubles commerciaux

Les immeubles commerciaux se divisent en deux groupes, les immeubles de bureaux et les « autres commerciaux ». Le premier groupe comprend 16 transactions au prix moyen de CHF 33 millions alors que les 25 bâtiments du second groupe ont été échangés au prix moyen de CHF 9 millions. Cette dernière catégorie compte plus de transactions que les années précédentes. Les ventes « sale and lease back », moins fréquentes ces dernières années, connaissent un certain regain. Ce type de ventes permet aux PME de réduire leurs actifs immobilisés sur un marché ou les investisseurs, soucieux d'acquérir des actifs immobiliers, sont prêts à se contenter de rendement plus faible en échange d'un bail à loyer au long terme.

« Le top 10 des ventes 2019 couvre 45% du marché genevois »

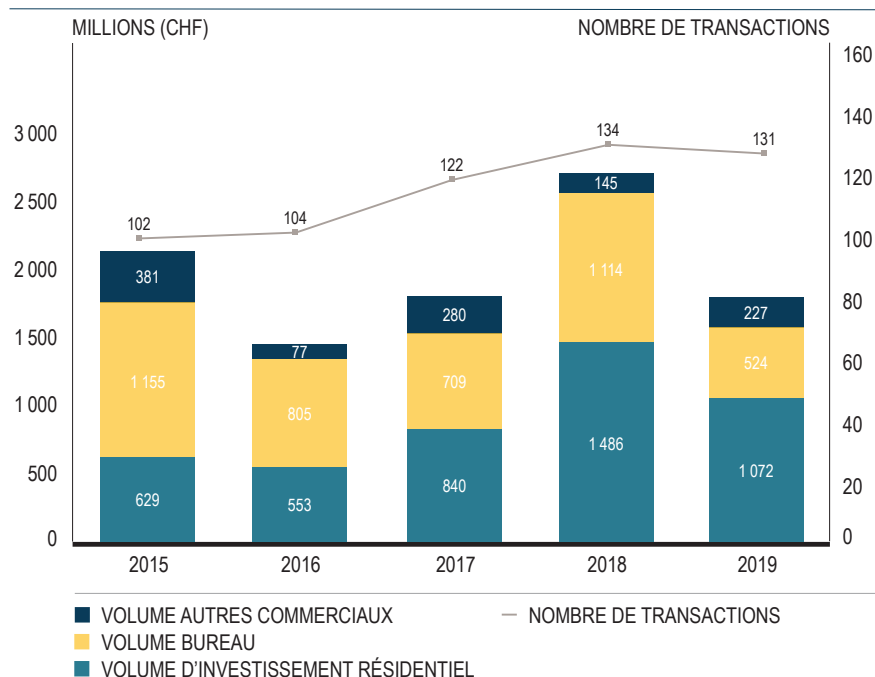
Cyril Peyrot
Responsable vente et location commerciale
Naef Investissement & Commercial

HISTORIQUE DES VENTES D'IMMEUBLES

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de ventes	102	104	122	134	131
Volume d'investissement (mios CHF)	2 165	1 435	1 829	2 745	1 823
Prix unitaire moyen (mios CHF)	21	14	15	20	14
Plus grosse transaction (mios CHF)	535	141	197	229	301
Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF)	829	318	426	607	495
Transactions supérieures à 10 mios CHF	38	36	46	60	52
Transactions inférieures à 10 mios CHF	64	68	76	74	79
INVESTISSEMENT EN « LOCATIF COMMERCIAL »					
Nombre de transactions	27	27	32	32	41
Volume d'investissement commercial (mios CHF)	1 536	882	989	1 259	751
Volume bureaux (mios CHF)	1 155	805	709	1 114	524
Bureaux en %	53%	56%	39%	41%	29%
Volume autres commerciaux (mios CHF)	381	77	280	145	227
Autres commerciaux en %	18%	5%	15%	5%	12%
INVESTISSEMENT EN « LOCATIF RESIDENTIEL »					
Nombre de transactions résidentielles	75	77	90	102	90
Volume d'investissement résidentiel (mios CHF)	629	553	840	1 486	1 072
Résidentiel en %	29%	39%	46%	54%	59%

VOLUME ET NOMBRE DE VENTES

Source : Publications foncières – État de Genève



Meilleure vente

La vente en nom la plus importante représente à elle seule 16,5% des ventes d'immeubles dans le canton de Genève. Il s'agit d'un immeuble de bureaux à côté de la gare de Cornavin vendu par le Crédit Suisse. On pouvait lire en janvier 2020 (cf. TDG) que ce bâtiment, anciennement occupé par le Crédit Suisse, a été partiellement reloué à plusieurs entreprises avec un loyer moyen de CHF 650.-/m²/an, le rendement net serait proche de 3%. Le Crédit Suisse reste lié à cet actif par le biais d'un contrat de bail à loyer pour une surface non précisée mais probablement sécurisante pour la vente. A l'instar des immeubles vendus en 2017 à Lancy Pont-Rouge, cette transaction a profité de l'engouement des investisseurs pour des bâtiments au bénéfice d'une excellente position au centre-ville et à proximité d'une gare.

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 parts de copropriété par étage de moins de 500 millièmes et les ventes de terrains avec un contrat d'entreprise générale.

INVESTISSEMENT – vente d'immeubles

TOP 10 DES VENTES D'IMMEUBLES – GENÈVE 2019

	PRIX (CHF)	COMMUNE	ACHETEUR
1	300 millions	Genève - Cité	Igimo AG
2	100 millions	Genève - Cité	LP1 Rhone SA, Genève
3	95 millions	Vernier	Arcenter SA, Genève
4	63 millions	Genève - Cité	Medcenter Holding LTD, Chypre
5	57 millions	Genève - Cité	Massilo SA, Genève, VM Invest SA, Genève
6	51 millions	Genève - Cité	Swiss Life AG, Zurich
7	41 millions	Eaux-Vives	Pensionskasse fur die AXA Schweiz, Winterthur
8	39 millions	Lancy	Fondation Communale immobilière de Lancy
9	38 millions	Genève - Cité	Swiss Life AG, Zurich
10	36 millions	Genève - Cité	Swiss Life AG, Zurich

Top 10

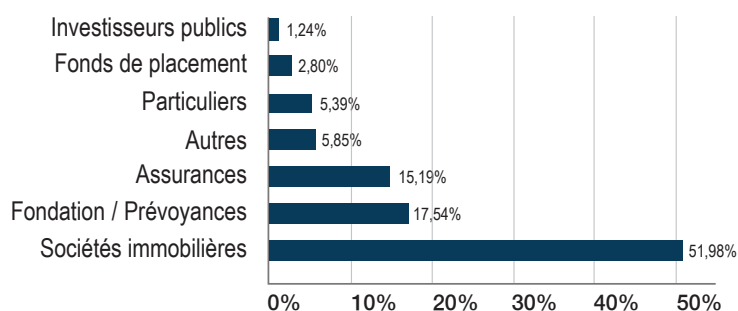
Le top 10 des ventes 2019 cumule CHF 820 millions et couvre 45% du marché. Il comprend 6 ventes dans le périmètre des rues Basses, 2 dans le secteur de la gare de Cornavin et 2 autres plus périphériques. Les cinq ventes les plus volumineuses concernent des immeubles de bureaux, puis on relève 4 immeubles à l'affectation mixte et un seul affecté exclusivement à l'habitation. Ce classement confirme le fort appétit des institutionnels pour des immeubles du centre-ville et ce malgré un volume unitaire moyen de CHF 82 millions et une rentabilité souvent inférieure à 3% brut.

Type d'investisseurs

Les acquisitions en nom par des particuliers sont marginales avec seulement 5,39% du volume du marché pour 23 immeubles. Les structures en société immobilière sont les plus actives avec CHF 950 millions investis. Les fondations de prévoyance et les compagnies d'assurances occupent respectivement le deuxième et le troisième rang avec 17% et 15% de part de marché. Les assurances maintiennent leur stratégie d'investissements soutenue dans les zones centrales du Canton de Genève, pour des immeubles de bonne qualité.

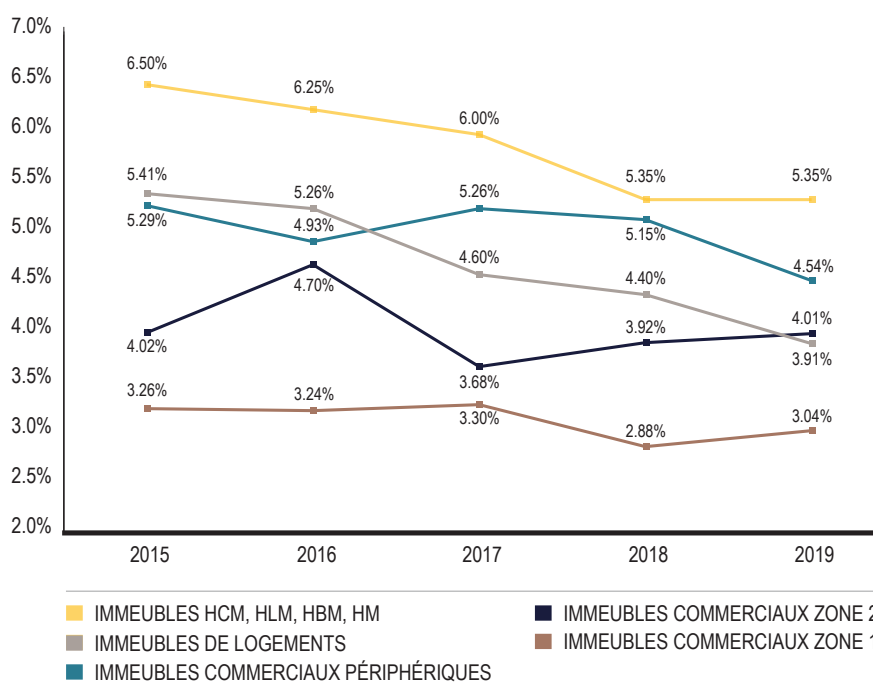
TYPE D'INVESTISSEURS (EN %)

Source : Publications foncières – État de Genève



TAUX DE CAPITALISATION BRUT

Source : Administration Fiscale Cantonale de Genève (AFC)



Évolution des taux de capitalisation brut moyen

La baisse généralisée des taux induit la hausse des valeurs immobilières. Cette dernière tendance est accentuée par une demande toujours plus soutenue des institutionnels suisses pour l'immobilier d'investissement dans les grands centres villes. La rentabilité brute moyenne des immeubles de logements a perdu 150 points de base en seulement 5 ans, soit une baisse de 27,7% et se situe à 3,91%. En pratique, on considère que l'exploitation et l'entretien d'un immeuble d'habitation représente 25% du revenu locatif. On peut ainsi conclure que la rentabilité nette moyenne d'un immeuble d'habitation à Genève est de 2,93%. Finalement, vu le niveau élevé des prix des biens de rendement, la BNS préconise aux établissements financiers une attention particulière lors d'attribution de crédits pour cette classe d'actifs.

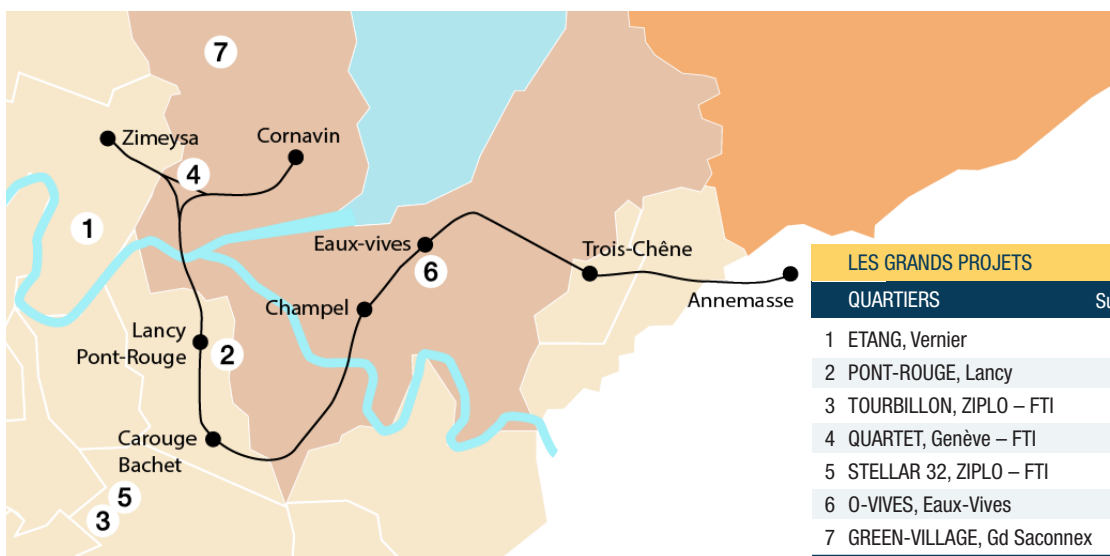
IMMOBILIER COMMERCIAL – location

LOYERS DE BUREAUX PAR ZONE			
ZONE / QUARTIER	2018*	2019*	Tendance
Eaux-Vives	370–450	390–450	↑
Champel / Florissant	400–490	380–450	–
Malagnou	350–450	350–430	–
Cité / Eglise Russe	460–580	460–550	↓
Prairie / Acacias / Vernets	270–450	270–450	–
Jonction / Plainpalais	350–530	350–490	↓
Quartier des Banques	450–550	450–580	↑
Plan-les-Ouates	230–380	230–350	↓
Hôpital	350–450	350–450	–
Carouge	320–430	320–420	–

*Loyer en CHF/m²/an

LOYERS DE BUREAUX PAR ZONE			
ZONE / QUARTIER	2018*	2019*	Tendance
Lancy / Onex	280–380	280–380	–
Vernier / Meyrin	220–320	220–320	–
Rue du Rhône	520–760	520–780	↑
Gare / Pâquis	280–480	280–480	–
St-Jean / Charmilles	260–420	260–420	–
Sécheron / Nations	350–450	350–480	↑
Aéroport / Gd-Saconnex / Blandonnet	270–420	270–420	–
Chêne-Bourg / Chêne-Bougeries	240–350	240–380	↑

*Loyer en CHF/m²/an



— Tracé du Léman Express

LES GRANDS PROJETS		
QUARTIERS	Surfaces commerciales	Livraison
1 ETANG, Vernier	143 000	2021-2023
2 PONT-ROUGE, Lancy	110 000	2019-2022
3 TOURBILLON, ZIPLO – FTI	95 000	2021
4 QUARTET, Genève – FTI	47 000	2018-2020
5 STELLAR 32, ZIPLO – FTI	35 000	2019-2020
6 O-VIVES, Eaux-Vives	10 000	2019-2020
7 GREEN-VILLAGE, Gd Saconnex	43 000	2022
Total en m² (SBP)	483 000	

En 2019, Genève s'inscrit un peu plus dans l'ère de la mobilité douce avec l'avènement du Léman Express !

Le tracé du Léman Express et ses gares constituent un ensemble de nouveaux pôles stratégiques qui offrent une dynamique repensée des répartitions des surfaces. Les places sont limitées dans ces emplacements recherchés pour leur attractivité. Citons, par exemple, les quelques 120'000m² de surfaces commerciales offertes à la location sur les sites de Lancy Pont-Rouge et O-vives qui connaissent une absorption sans anicroche avec un taux d'occupation (Esplanade 1, Esplanade 2, Place 1, Place 2 et O-vives) qui frôle les 80%.

Mais que s'est-il passé en si peu de temps ? Si la prophétie de certains lanceurs d'alerte annonçait un grand nombre de bureaux vides,

comment se fait-il qu'il n'en soit rien ? Où sont passés ces milliers de m² de surfaces vides ? La réponse s'inscrit dans les règles du marché, l'évolution des comportements et des besoins menant à l'équilibre. Nous sommes tous devenus des adeptes de la mobilité douce et du confort avec, pour effet, l'envie marquée des entreprises de se trouver aux emplacements stratégiques que sont le centre-ville et les pôles de bureaux à proximité des gares du Léman Express, et qui plus est dans des bâtiments neufs répondant aux dernières tendances en matière de construction, d'aménagement et de confort.

Les nuances de gris dans le ciel bleu azur se trouvent ailleurs, en marge des principaux réseaux de la mobilité douce et de l'ultra-centre à l'instar des quartiers de bureaux de l'Aéroport, de Lancy, Meyrin et Plan-les-Ouates.

Ces zones, bien que correctement desservies, souffrent de la concurrence induite par la forte activité de construction de ces dernières années, d'un niveau de la demande constant et de nouvelles façons d'organiser la vie des collaborateurs, plus modulable et avec bien moins d'espace personnel disponible.

En définitive, le contraste est de plus en plus marqué entre l'ultra-centre, les nouveaux pôles autour du Léman Express et les concentrations de bureaux en périphérie. Les deux premiers répondent quasiment à eux seuls à l'entier de la demande. Nous pouvons ainsi nous attendre à une légère hausse des loyers au centre-ville et une nouvelle baisse des loyers dans les zones périphériques.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX GENÈVE

Source : Office Cantonale de la Statistique, Genève

SURFACES VACANTES OCSTAT	2015	2016	2017	2018	2019
m ² vacants	182 719	181 107	157 738	226 727	234 478
Taux de vacance	4,11%	3,98%	3,41%	4,86%	5,00%
NOUVELLES SURFACES LIVRÉES	2015	2016	2017	2018	2019 p
Surfaces livrées	25 281	71 461	58 524	106 731	63 708
Surfaces en construction	230 571	201 529	246 151	324 323	284 018

« Nous pouvons ainsi nous attendre à une légère hausse des loyers au centre-ville de Genève »

Antoine Humbert
Courtier
Naef Investissement
& Commercial

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL – location

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS PAR TYPOLOGIE ET PAR ZONE

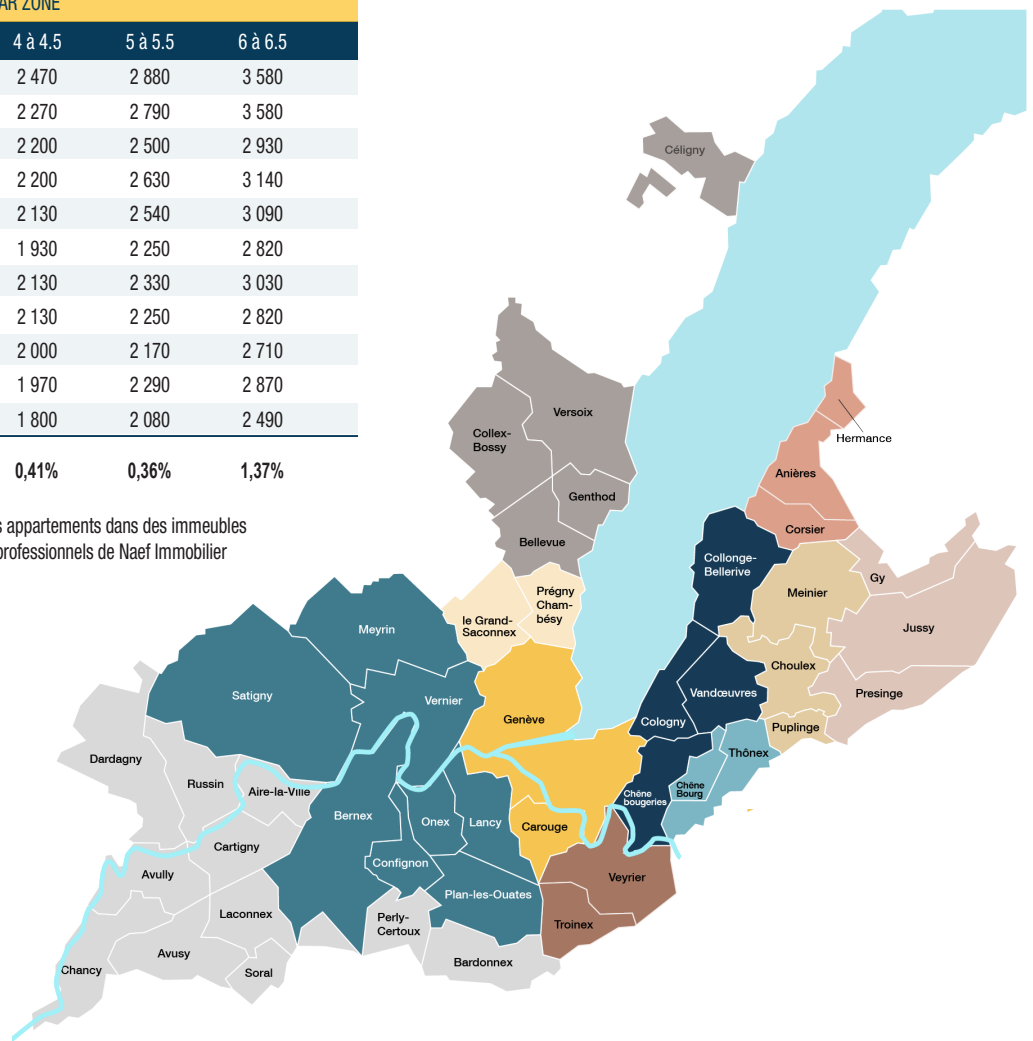
ZONE	1 à 1.5	2 à 2.5	3 à 3.5	4 à 4.5	5 à 5.5	6 à 6.5
1	1 100	1 330	1 870	2 470	2 880	3 580
2	1 010	1 200	1 720	2 270	2 790	3 580
3	860	1 110	1 600	2 200	2 500	2 930
4	880	1 170	1 670	2 200	2 630	3 140
5	830	1 110	1 620	2 130	2 540	3 090
6	770	1 050	1 520	1 930	2 250	2 820
7	820	1 110	1 570	2 130	2 330	3 030
8	840	1 080	1 520	2 130	2 250	2 820
9	810	1 080	1 480	2 000	2 170	2 710
10	830	1 110	1 550	1 970	2 290	2 870
11	700	920	1 430	1 800	2 080	2 490

TAUX DE VACANCE

0,60%	0,60%	0,48%	0,41%	0,36%	1,37%
-------	-------	-------	-------	-------	-------

* Les loyers sont indiqués en mensualités, hors charges, pour les appartements dans des immeubles locatifs standards. Il s'agit d'observations et de réflexions des professionnels de Naef Immobilier Genève SA, depuis 2018.

- zone 1
- zone 2
- zone 3
- zone 4
- zone 5
- zone 6
- zone 7
- zone 8
- zone 9
- zone 10
- zone 11



Le canton n'aura que rarement vécu une période de construction aussi soutenue que ces dernières années. De nombreux quartiers à prépondérance résidentielle ont vu le jour ou sont sur le point d'accueillir leurs nouveaux habitants. Et pourtant, la pénurie est toujours aussi présente. Avec un taux de vacance à 0,54% sur les logements, le bout du lac reste une des régions les plus attractives de Suisse, alors même que Neuchâtel, Valais et Fribourg se démènent pour conserver leurs locataires. Bien que d'un point de vue démographique l'immigration soit en recul, le phénomène d'absorption est bien réel en raison notamment de la bonne conjoncture sur le marché de l'emploi.

Avec seulement près de 1'071 logements vacants (donnée OCSTAT au 1er juin 2019), le niveau des loyers continue à progresser. Il existe cependant des différences notables selon la localisation. La proximité des centres d'intérêt (travail, loisirs,

écoles, commerces...) et l'accessibilité restent des paramètres déterminants. Ce n'est pas pour rien que des quartiers du centre-ville tels que la Jonction, Plainpalais, les Eaux-Vives sont particulièrement recherchés pour leur dynamisme. De même la proximité avec la gare Cornavin ou les Organisations Internationales répond à une demande spécifique et les loyers peuvent atteindre des sommets.

Les périphéries n'enregistrent pas la même progression. En effet, le volume de nouveaux logements est sensiblement plus important (près de 2'700 rien qu'en 2018) et le contrôle de l'Etat plus présent à travers les zones de développement. Les loyers sont ainsi, d'une certaine manière, maîtrisés par le jeu de la concurrence par le haut. Une quantité non-négligeable de loyers plafonnés dans des immeubles neufs n'incite pas les propriétaires des alentours à augmenter leurs propres loyers au risque de voir des logements se vider. A cela s'ajoute que les communes et

autres collectivités intègrent également dans leur stratégie immobilière un enjeu social pour permettre à des personnes ayant des revenus moindres de trouver un logement à loyer abordable. Genève possède donc bien un marché locatif à deux, voire trois vitesses.

Cependant, le différentiel de loyer n'est pas aussi marqué que ce que nous aurions pu imaginer. Les régions plus campagnardes et éloignées possèdent un loyer annuel moyen au m² de l'ordre de CHF 280.- pour un 4 pièces alors qu'il grimpe à près de CHF 400.- en ville, soit une fourchette de loyer mensuel comprise entre CHF 1'900.- et CHF 2'500.-. Ceci s'explique en grande partie par le fait que le territoire genevois est limité. Avec une planification de l'aménagement au niveau cantonal, les zones d'habitation sont ainsi choisies de manière judicieuse afin de répondre aux besoins de tout un chacun.

MARCHÉ LOCATIF DES APPARTEMENTS GENÈVE

Source : Office Cantonale de la Statistique, Genève

STATISTIQUES RECENSEMENT OCSTAT	2015	2016	2017	2018	2019 p
Appartements vacants	792	862	963	1 014	1 071
Nouveaux logements construits	2 011	2 164	2 063	2 823	3 000
MOUVEMENTS LOCATAIRES OCSTAT	2015	2016	2017	2018	2019
Taux de rotation	7,9%	8,2%	8,0%	8,7%	7,9%
Taux de vacance	0,41%	0,45%	0,51%	0,53%	0,54%

« Le marché locatif à Genève se porte bien à l'échelle romande »

Alexandre Baettig
Expert Immobilier
Acanthe SA

ENTREPRENEURS, INVESTISSEURS, PROPRIÉTAIRES
Performez en toute sécurité avec une équipe
de professionnels.

INVESTISSEMENT

Cyril Peyrot
+41 22 839 39 45
Cyril.Peyrot@naef.ch

Sara Velez
+41 22 839 39 77
Sara.Velez@naef.ch

LOCATION/VENTE COMMERCIALE

Cyril Peyrot
+41 22 839 39 45
Cyril.Peyrot@naef.ch

Antoine Humbert
+41 22 839 37 72
Antoine.Humbert@naef.ch

LOCATION RÉSIDENTIELLE

Monique Gaillard
+41 22 839 37 74
Monique.Gaillard@naef.ch

Corinne Kochnitzky
+41 22 839 39 14
cky@naef.ch

Anabel Montella
+41 22 839 39 51
Anabel.Montella@naef.ch

EXPERTISE

Caroline Dunst
+41 22 839 38 74
Caroline.Dunst@Acanthe.ch

Alexandre Baettig
+41 22 839 38 12
Alexandre.Baettig@Acanthe.ch