



acanthe
EXPERTISE IMMOBILIERE

Webinaire CGI Conseils

ETAT DE SANTÉ DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Caroline Dunst & Alexandre Baettig

25/02/2021

www.acanthe.ch





Sommaire

1. Conjoncture
2. Parc de logements
3. Prix et transactions
4. Segment prestige
5. Immeubles de rendement
6. Perspectives



Présentation 2021

3

www.acanthe.ch



1

Conjoncture

© Dupraz & Byrne



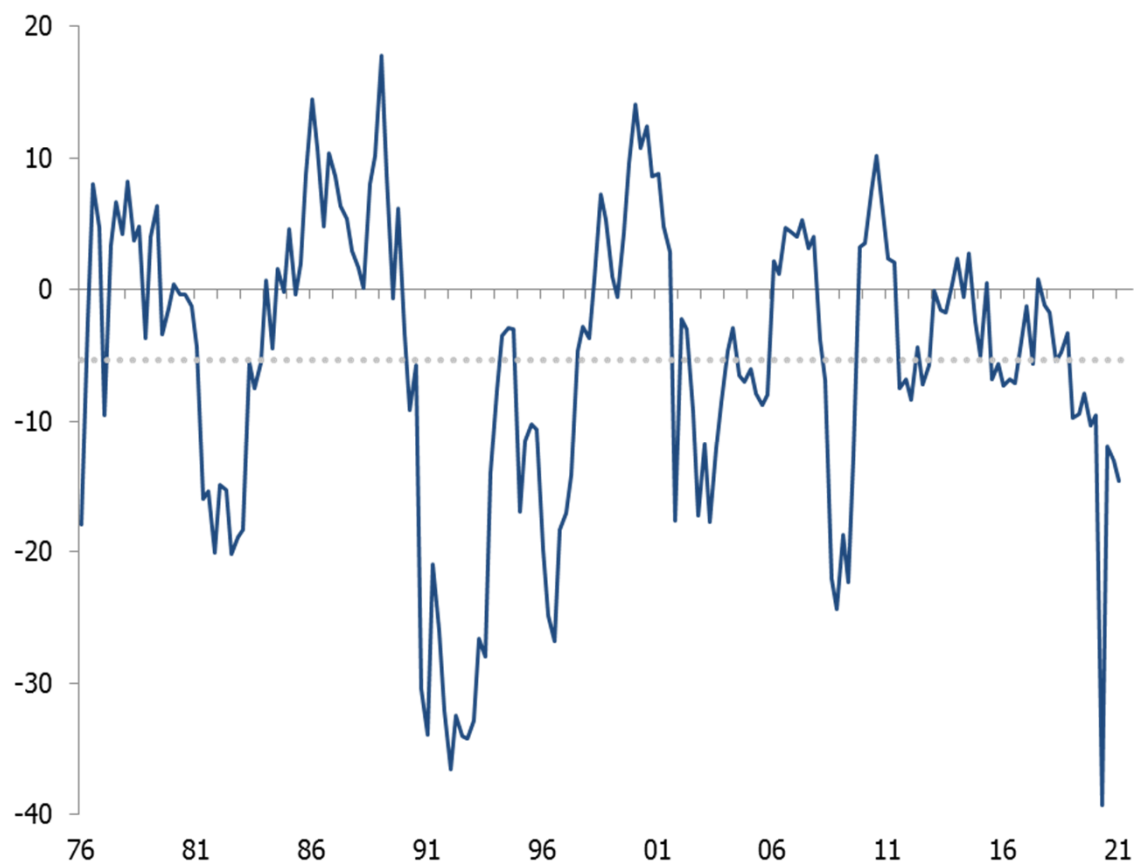
Conjoncture - CH

	2020	2021	2022
PIB	-3.3%	3.0%	3.1%
Inflation	-0.7%	0.1%	0.3%
Taux de chômage	3.2%	3.3%	3.0%
Construction	-1.0%	0.5%	0.2%

- Lors des 3 derniers trimestres, l'économie suisse s'en est mieux sortie que prévu avec un recul du PIB de -3.3% (vs prévisions mi-année -5%) mais les prévisions pour 2021 sont quant à elles corrigées à la baisse +3.0% (vs +5.0%)
- Le chômage devrait se maintenir au-dessus de 3% sur les 2 prochaines années



Conjoncture - CH

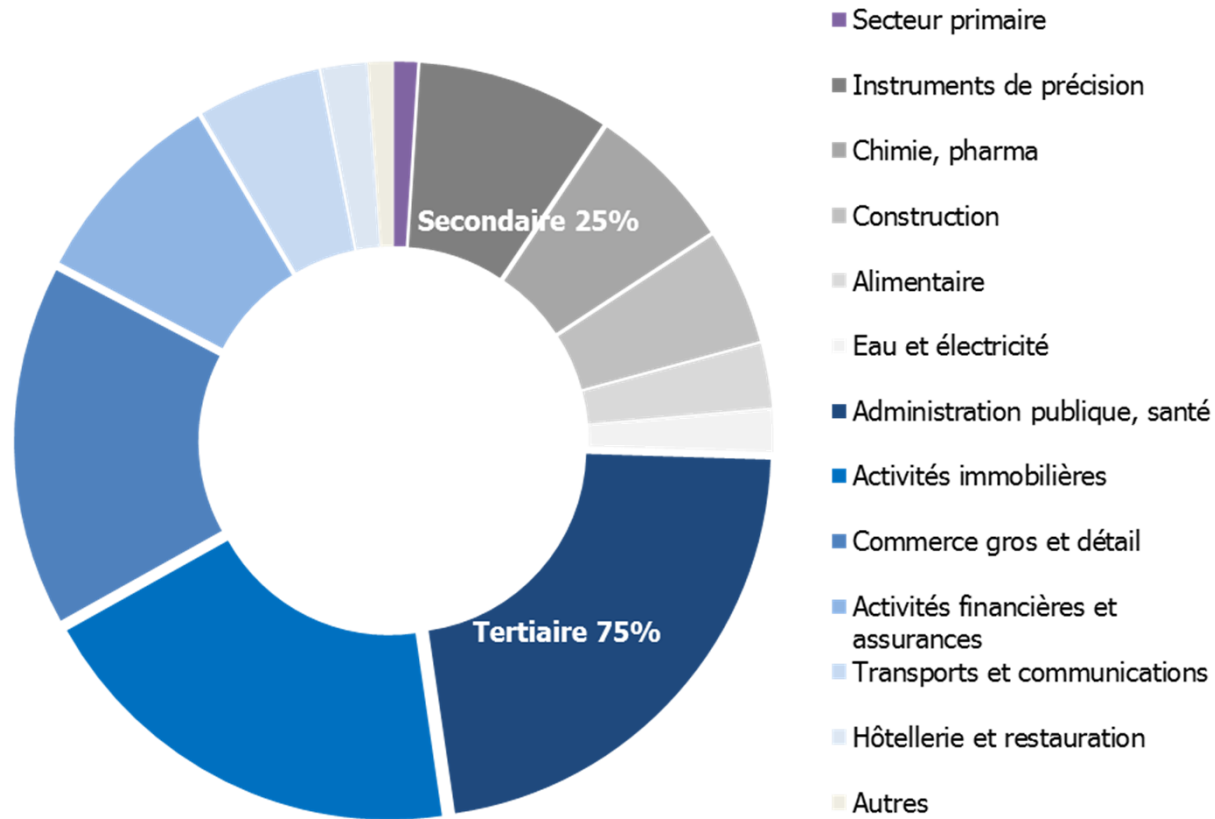


Source: SECO

- **L'indice du climat de consommation s'inscrit à -15 points en janvier 2021**
- **Un résultat nettement en dessous de sa moyenne pluriannuelle (-5). Le moral des consommateurs un peu moins bon qu'en octobre (-13 points)**



Conjoncture – CH romande

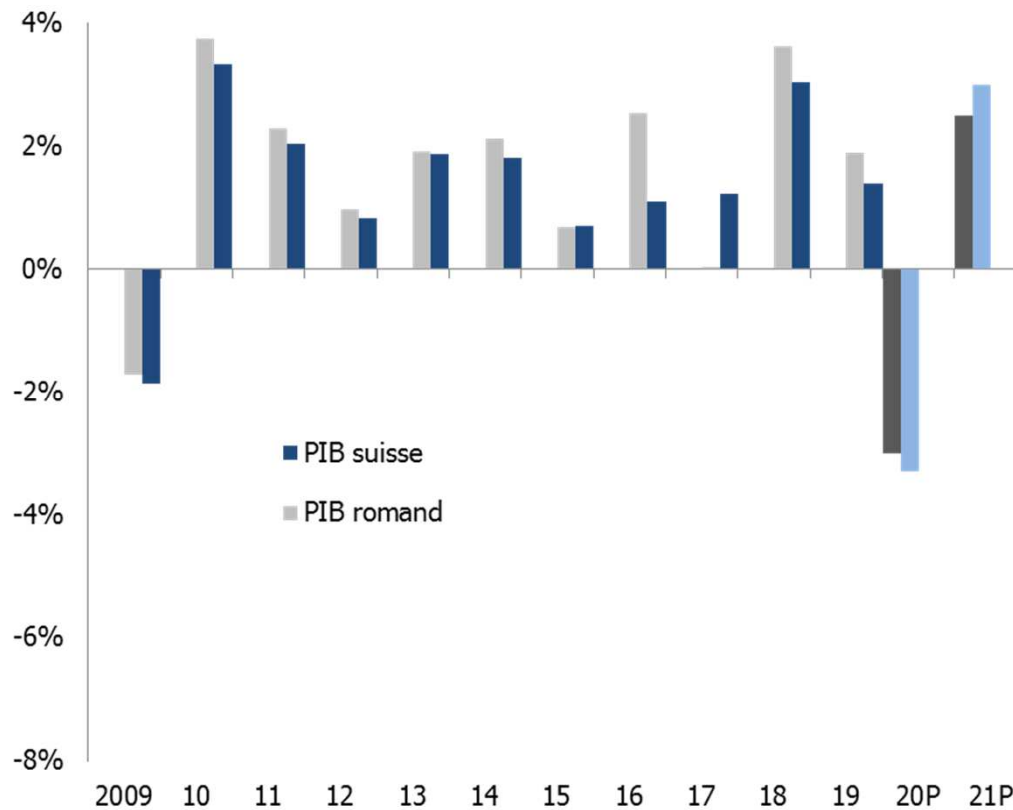


Source: BCV

- La pondération largement majoritaire du secteur tertiaire (75% du PIB) pourrait plomber les résultats.
- Contrairement à toutes les crises passées, c'est le secteur le plus en souffrance



Conjoncture – CH romande

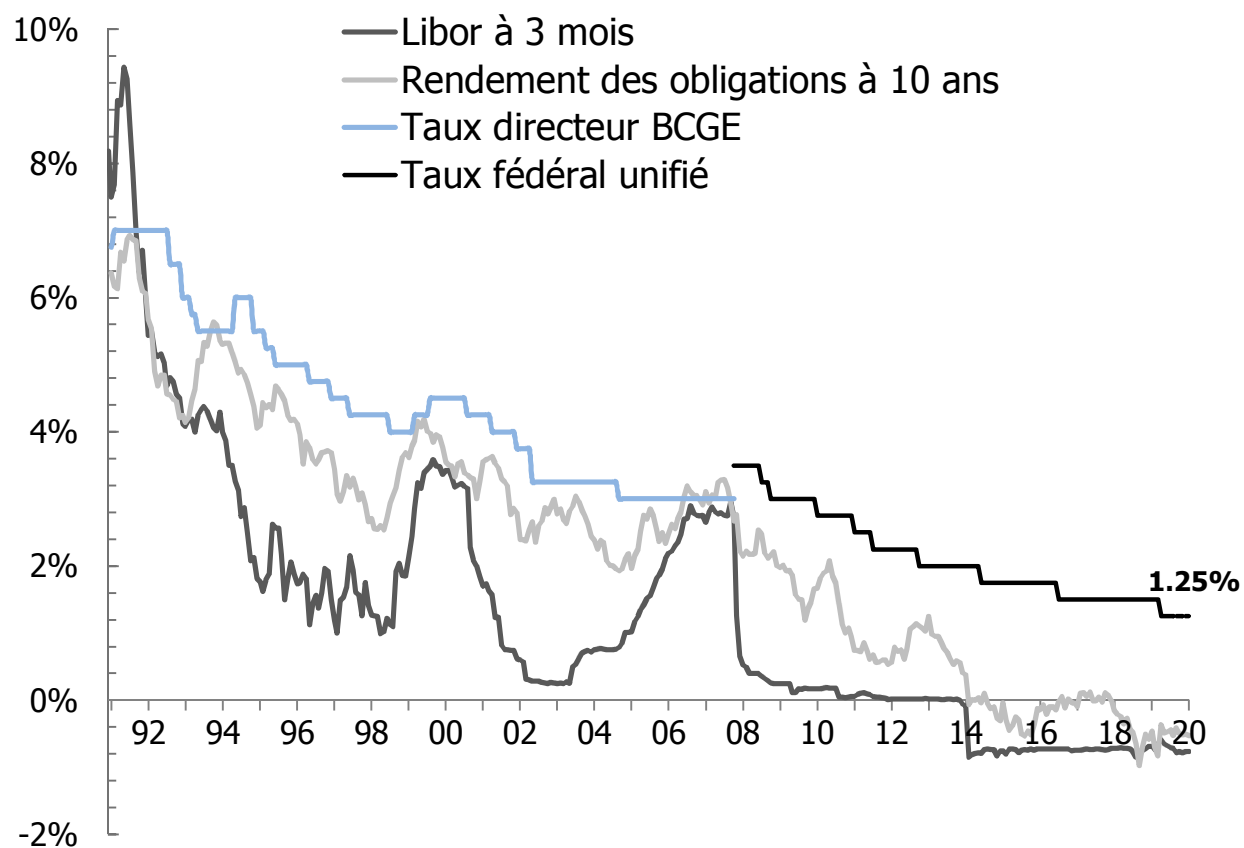


Sources: OFS, SECO

- Une baisse du PIB romand de - 3,0% attendue en 2020
- C'est beaucoup, mais un peu moins que pour la Suisse (-3,3%) et nettement moins que dans les principales économies développées, comme les USA -8,0% ou la zone euro -10,2%



Conjoncture – Taux d'intérêt



- Inchangé depuis le 2 juin 2017 à 1.50%, le taux d'intérêt de référence a connu une baisse en mars 2020 pour se fixer à 1.25%.
- La normalisation du niveau des taux, anticipée à maintes reprises avant la crise, est plus que jamais reportée.



9 | Présentation 2021

9

www.acanthe.ch



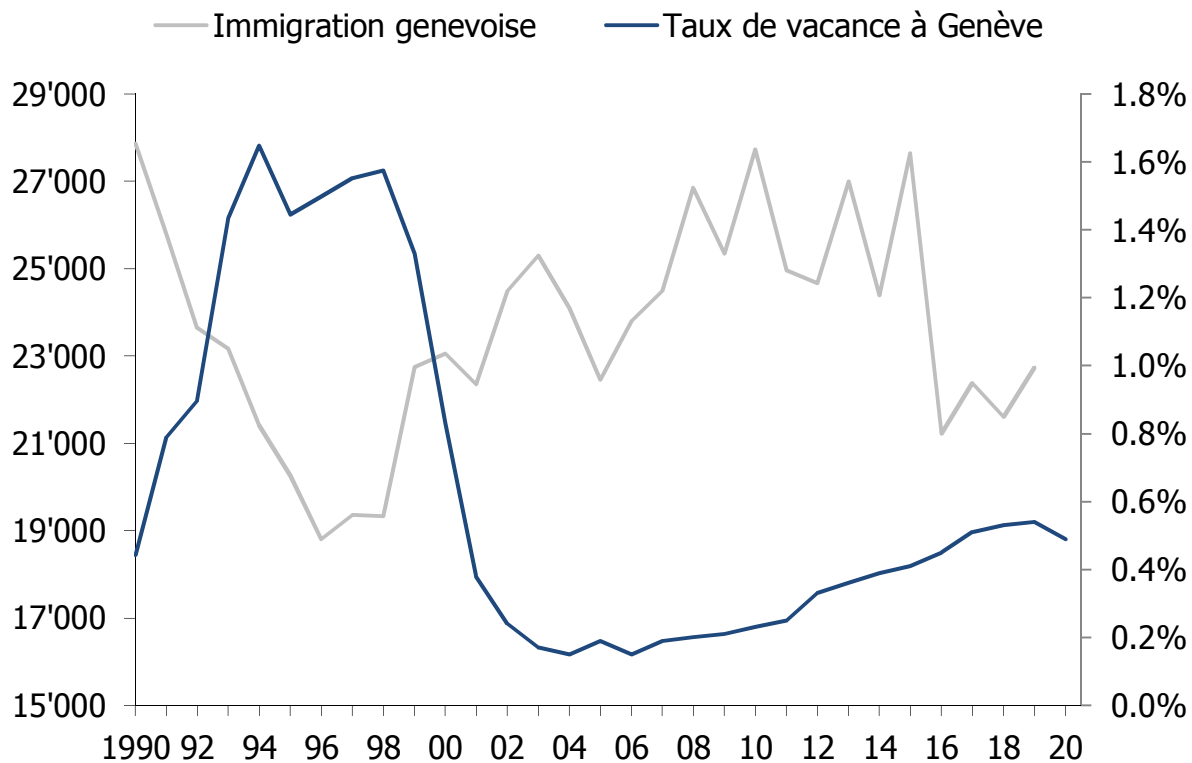
2

Parc de logements

© Radek Brunecky



Parc de logements – Taux de vacance

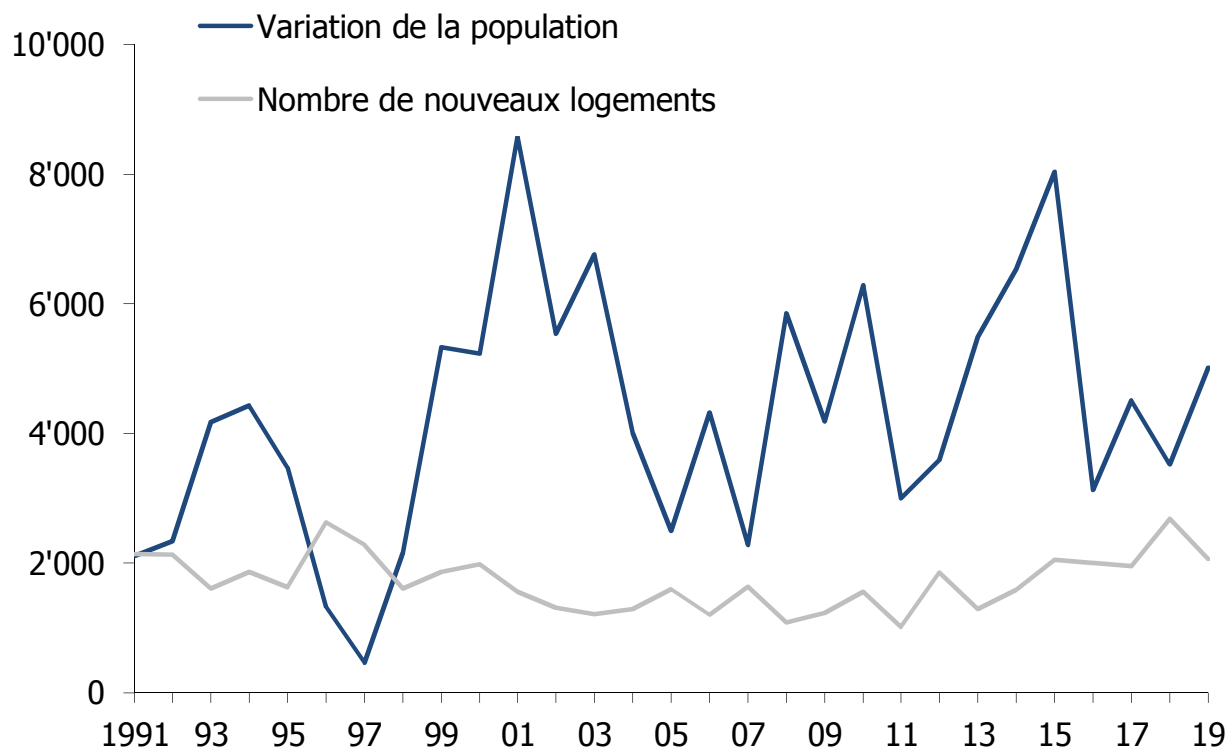


Sources: OCstat

- Avec un taux de vacance des logements de 0.49% au 1er juin 2020, Genève est toujours en situation de pénurie, et ce depuis 20 ans.
- Sur 10 ans, en moyenne 2'900 personnes quittent chaque année le canton pour s'installer dans le canton de Vaud ou en France voisine.



Parc de logements – Population et construction

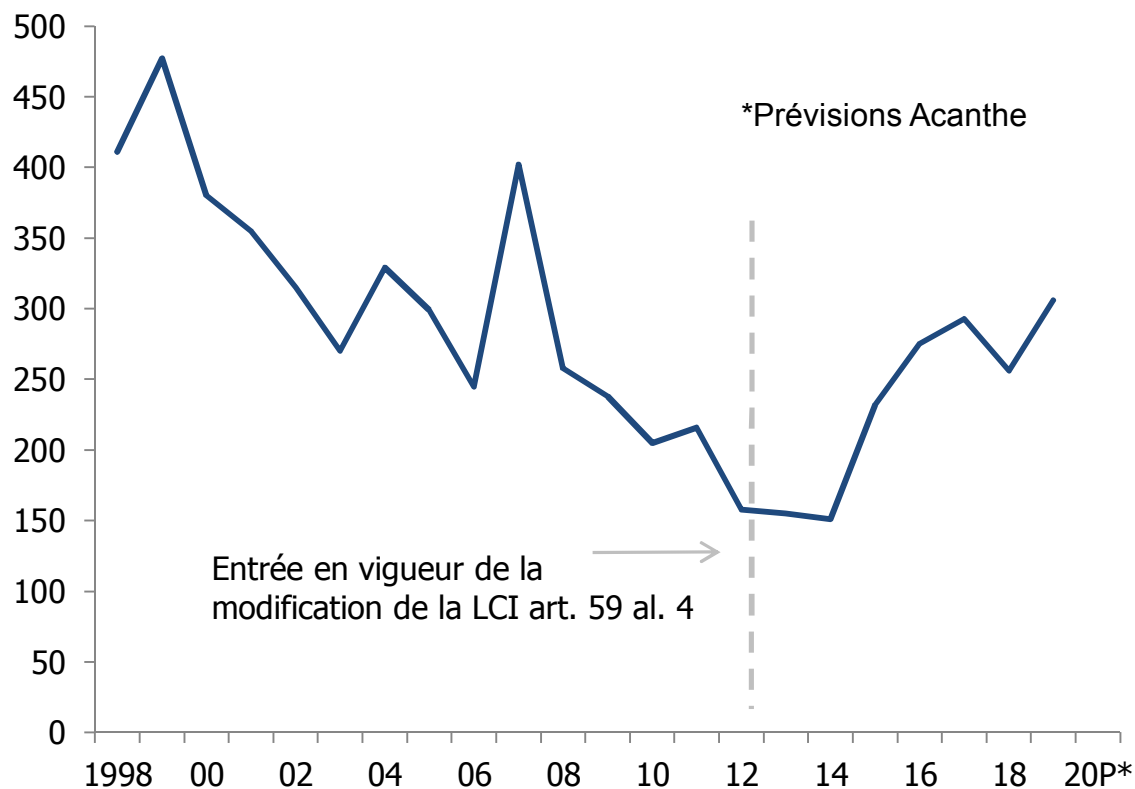


Source: OCstat

- Le canton comptait à fin sept. 2020 508'862 habitants, dont 40% sont étrangers.
- Pour la 5ème année consécutive, le nombre de nouveaux logements livrés sur le marché a dépassé les 2'000 unités (prévision env. 2'500 pour 2020).



Parc de logements – Construction zone 5



Source: OCstat

- Suite à la modification de l'article 59 alinéa 4 de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), la zone villa a subi une densification accrue par le biais de dérogations.
- Résultat: une multiplication frénétique de logements dans la zone villa



Parc de logements – Moratoire en zone 5

2021: Le gel des dérogations en vigueur depuis fin 2019 est levé. De nouvelles exigences sont requises afin de renforcer la qualité des projets et leur intégration au contexte urbanistique local et d'en limiter l'impact environnemental

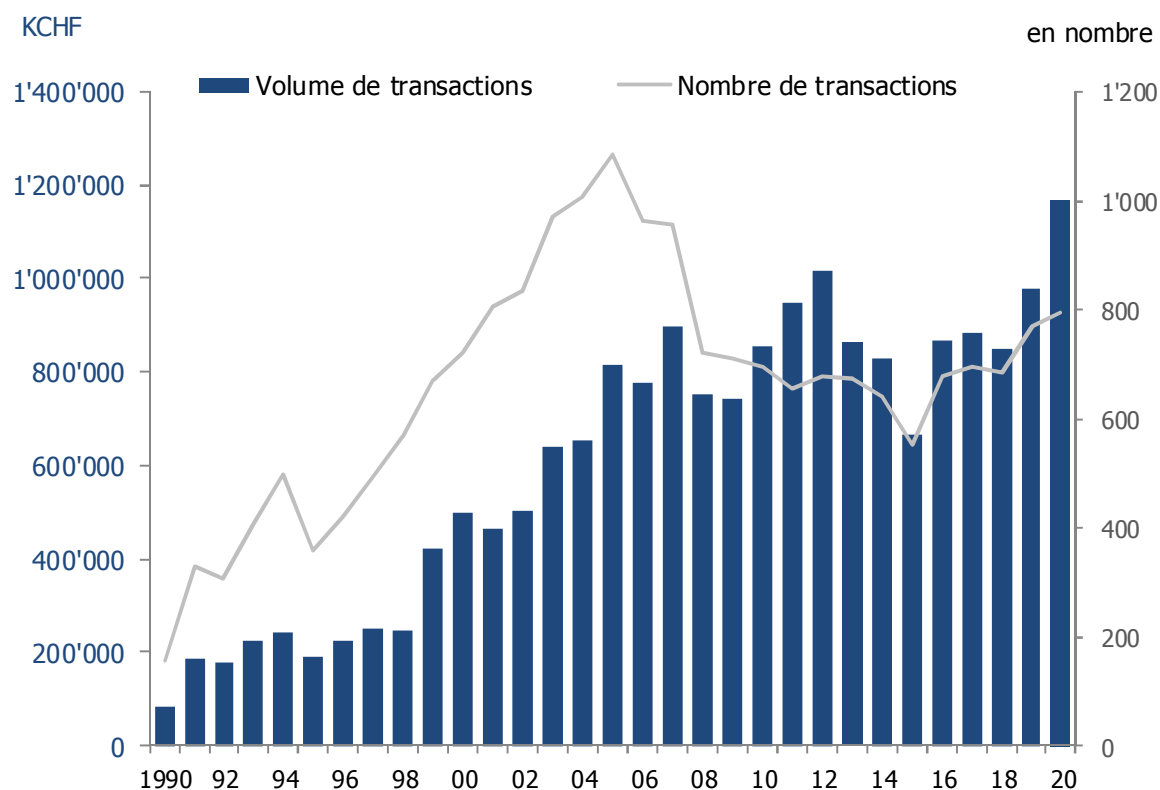
- **Des périmètres de densification clairement identifiés par les PDCom**
- Introduction d'un indice de verdure (IVER) et d'une surface en pleine terre à préserver à présenter dans toutes les nouvelles autorisations de construire en Z5 (art 59 al. 3bis LCI)
- Une notice explicative du projet à remettre pour toutes les demandes de dérogations avec l'art 59 al. 4 LCI (valeur cible 40% de pleine terre)
- Une taxe d'équipement à payer
- Préavis de la commission de l'urbanisme potentiellement requis pour les projets de plus de 20 logements ou sur des parcelles de plus de 3000m²



3 Prix et transactions



Prix et transactions – Evolution PPE revente

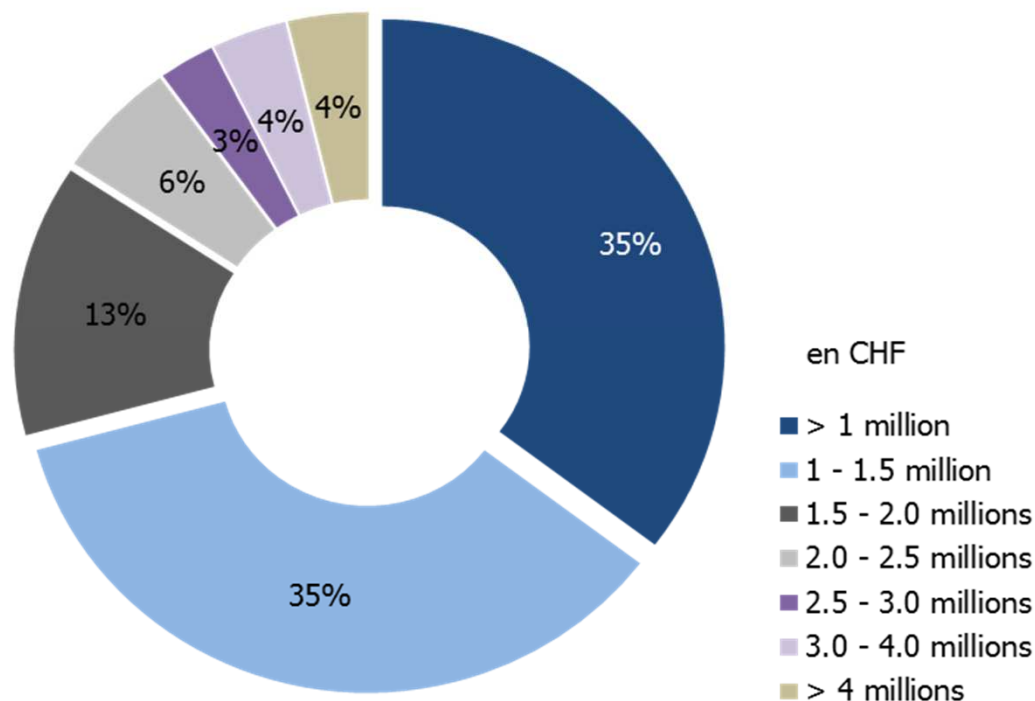


- Près de 800 transactions pour un montant de CHF 1.17 milliards en 2020
- Malgré le contexte d'incertitudes économiques, une éventuelle baisse des prix de l'immobilier sur le segment de la propriété n'est pas perceptible. La stabilisation, observée depuis deux ans, n'est plus d'actualité.

Sources: FAO, Acanthe



Prix et transactions – Transactions PPE revente

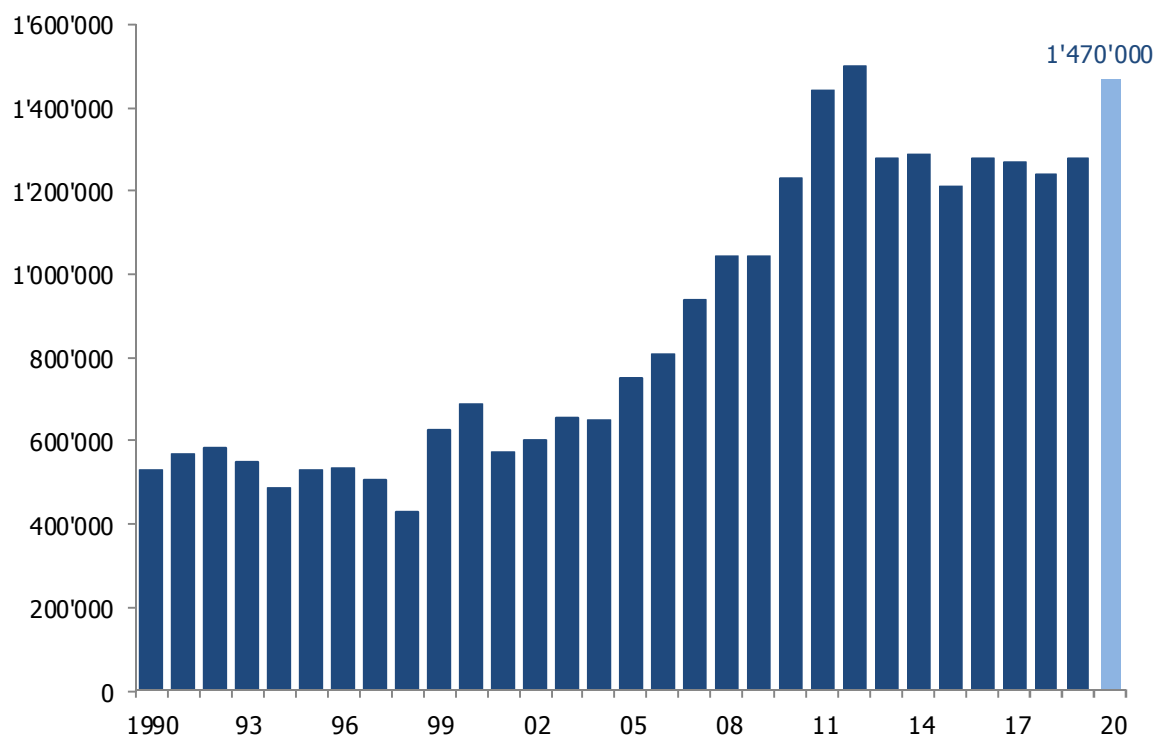


Sources: FAO, Acanthe

- 71% des transactions < CHF 1'500'000
- Le segment des appartements inférieurs à CHF 1.5 million a gagné du terrain ces 8 dernières années, passant d'une proportion de 69% à 71%, au détriment notamment de la tranche de prix CHF 2.5 - 4.0 millions qui ne représente plus que 7% en 2020 (vs 10% en 2012).



Prix et transactions – Evolution PPE revente

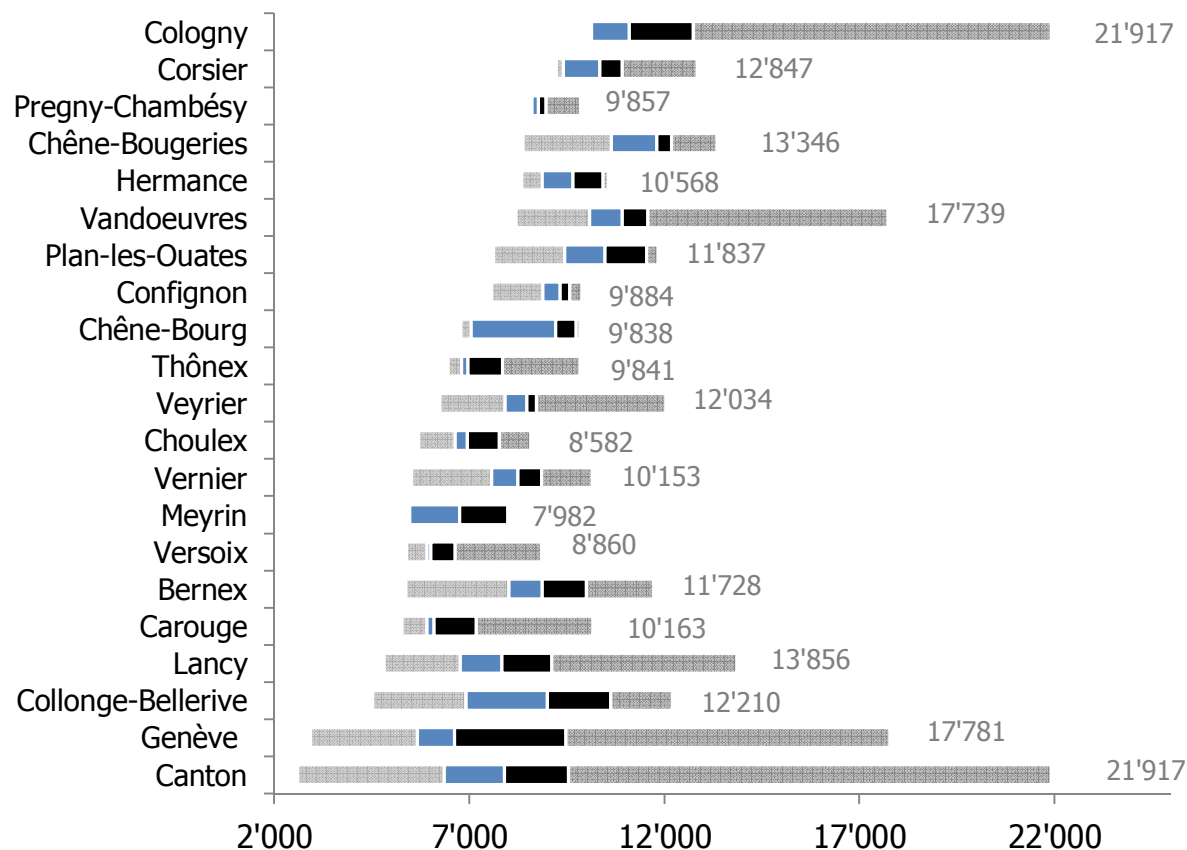


- Prix moyen PPE revente CHF 1'470'000
- On se retrouve quasiment au niveau du pic de 2012

Sources: FAO, Acanthe



Prix et transactions – Prix PPE neuf selon commune

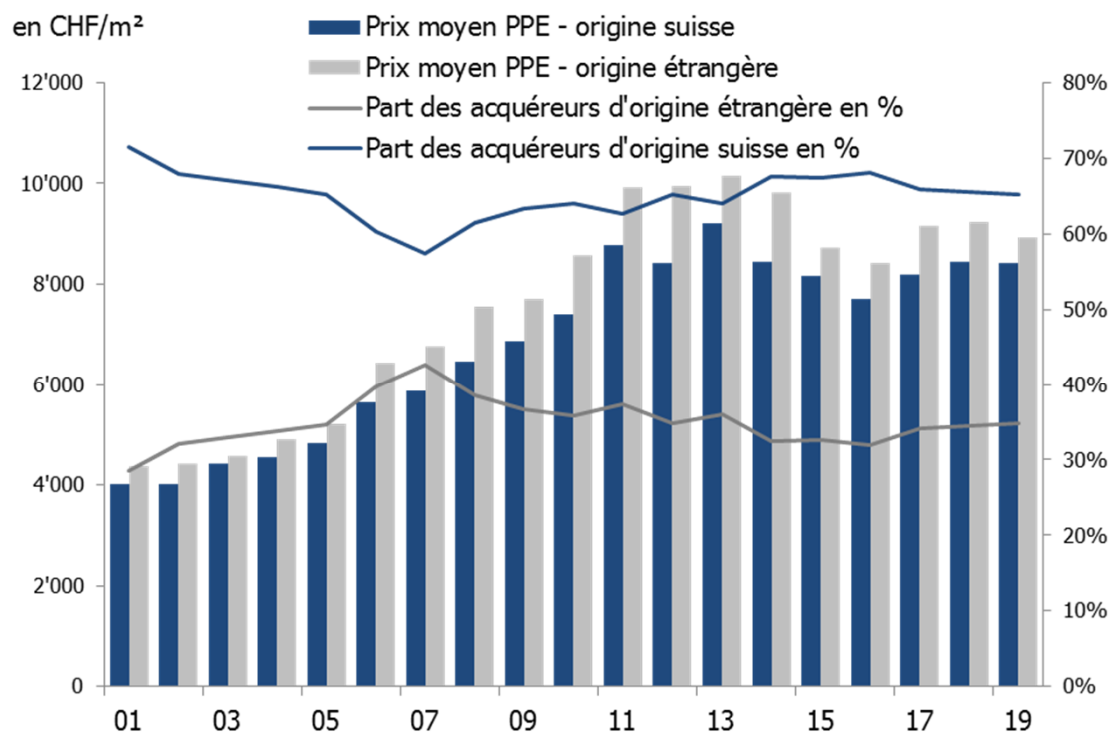


Source: OCstat

- La forte disparité des prix/m² entre les communes genevoises s'explique largement par les spécificités du contrôle des prix par l'Etat en zone de développement (ZD). Les communes avec les prix les plus attractifs possèdent un territoire majoritairement situé en ZD et présentent donc des prix médians inférieurs à CHF 7'000/m² (Lancy, Carouge, Genève, Bernex, Meyrin).



Prix et transactions – Prix PPE selon acquéreur

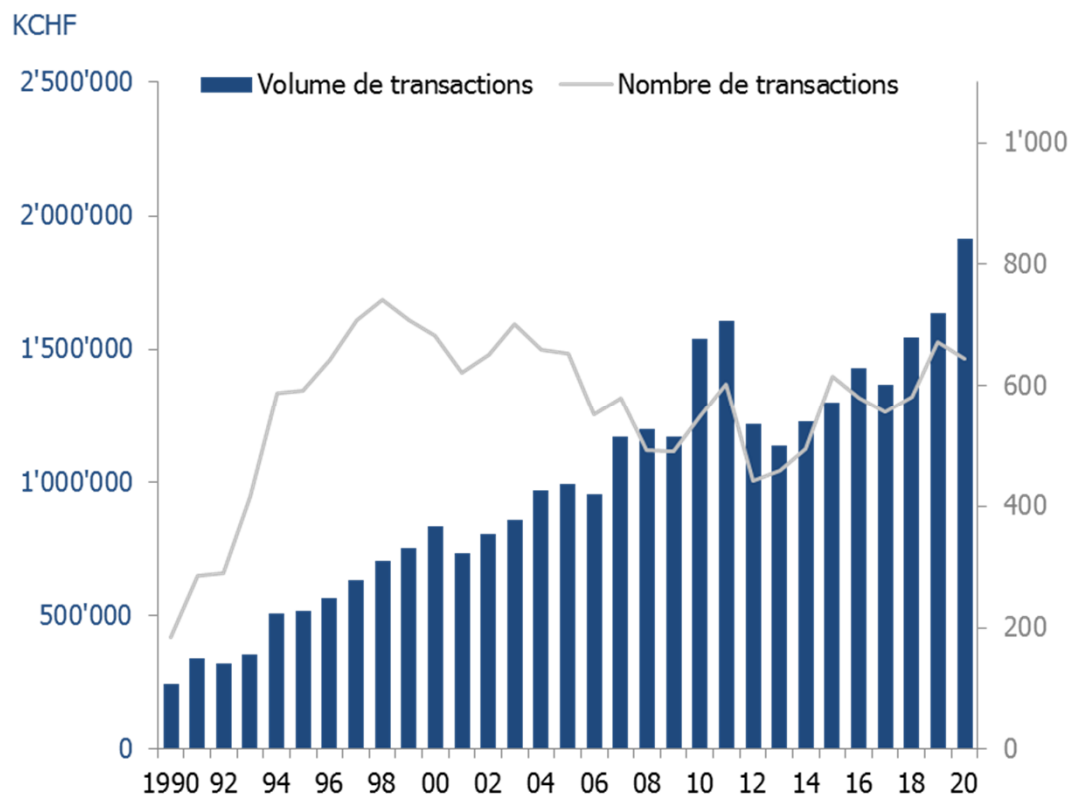


Source: OCstat

- Les étrangers achètent toujours des biens immobiliers plus chers que les Suisses
- A noter une diminution significative de cet écart :
 - 12% en moyenne de 2003 à 2013
 - 9% environ ces cinq dernières années



Prix et transactions – Evolution villas

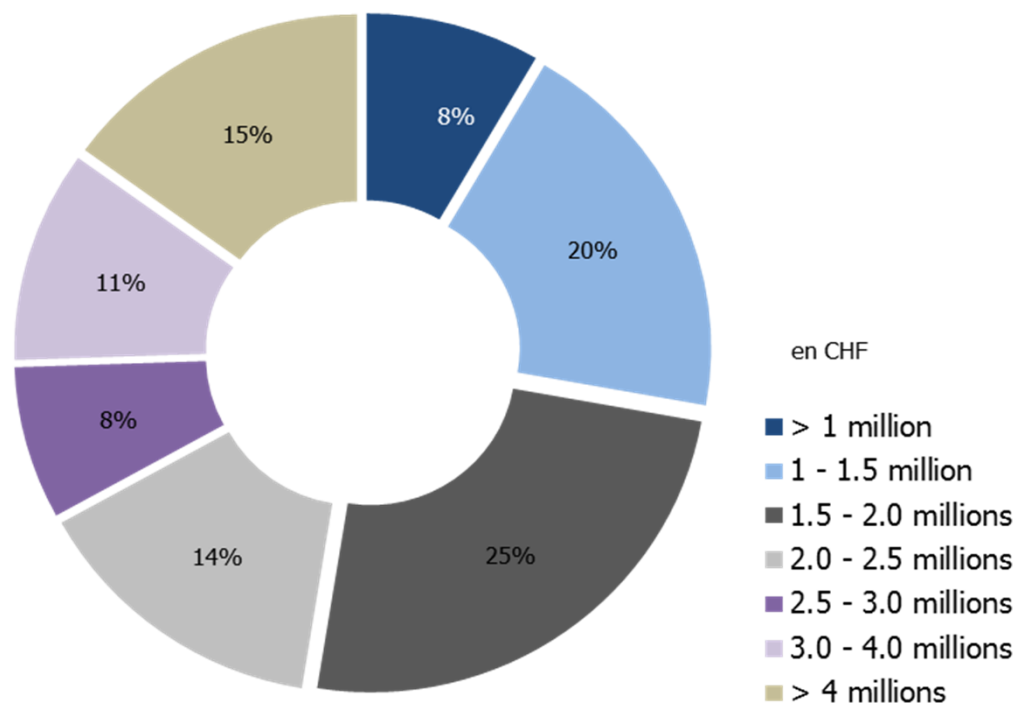


- Près de 640 transactions pour un montant de CHF 1.91 milliards en 2020
- Baisse du nombre de transactions de -4%
- Hausse du volume de + 17%
Plus haut niveau atteint depuis 30 ans !

Sources: FAO, Acanthe



Prix et transactions – Transactions villa

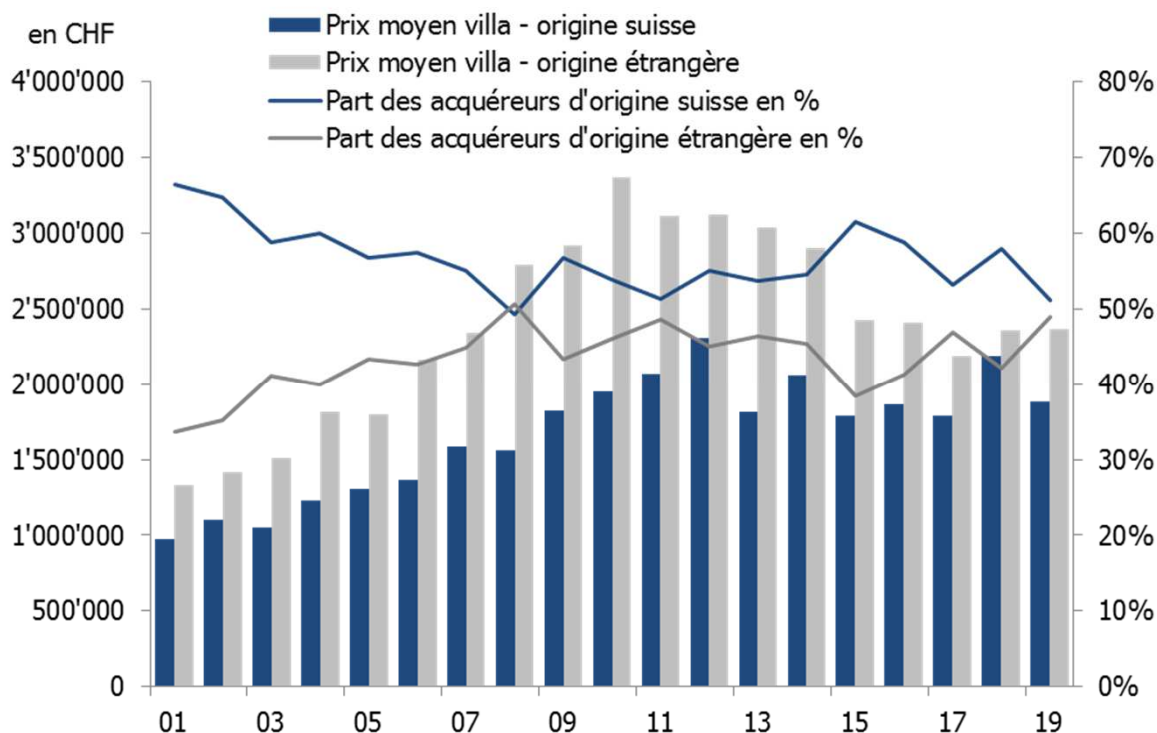


Sources: FAO, Acanthe

- 53% des transactions < CHF 2'000'000
- Le segment des villas inférieures à CHF 2 millions a perdu du terrain ces 8 dernières années, passant d'une proportion de 60% à 53%, au profit des autres tranches mais surtout du prestige > CHF 4 millions.
- Le secteur prestige explose et passe de 9% en 2012 à 15% en 2020



Prix et transactions – Prix villa selon acquéreur



Sources: OCstat

- Les acquéreurs d'origine étrangère préfèrent les villas aux appartements avec une proportion de villas acquises qui a augmenté en l'espace de 20 ans de 34% à 49%.
- L'écart entre le prix moyen des villas acquises par les étrangers par rapport aux acquisitions faites par les Suisses est de +25% en moyenne.



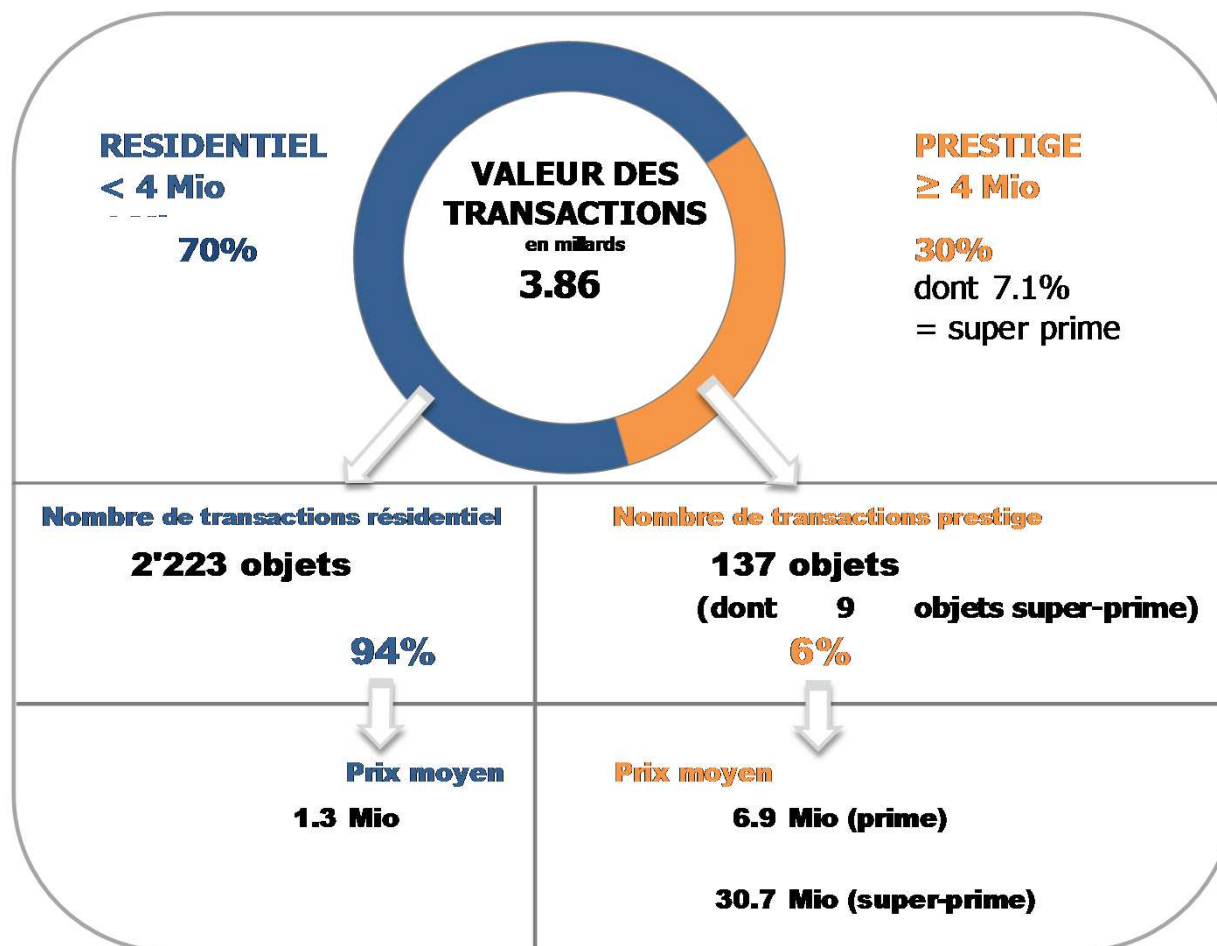
| Présentation 2021



4 Segment prestige



Segment prestige – Transactions > 4 mio

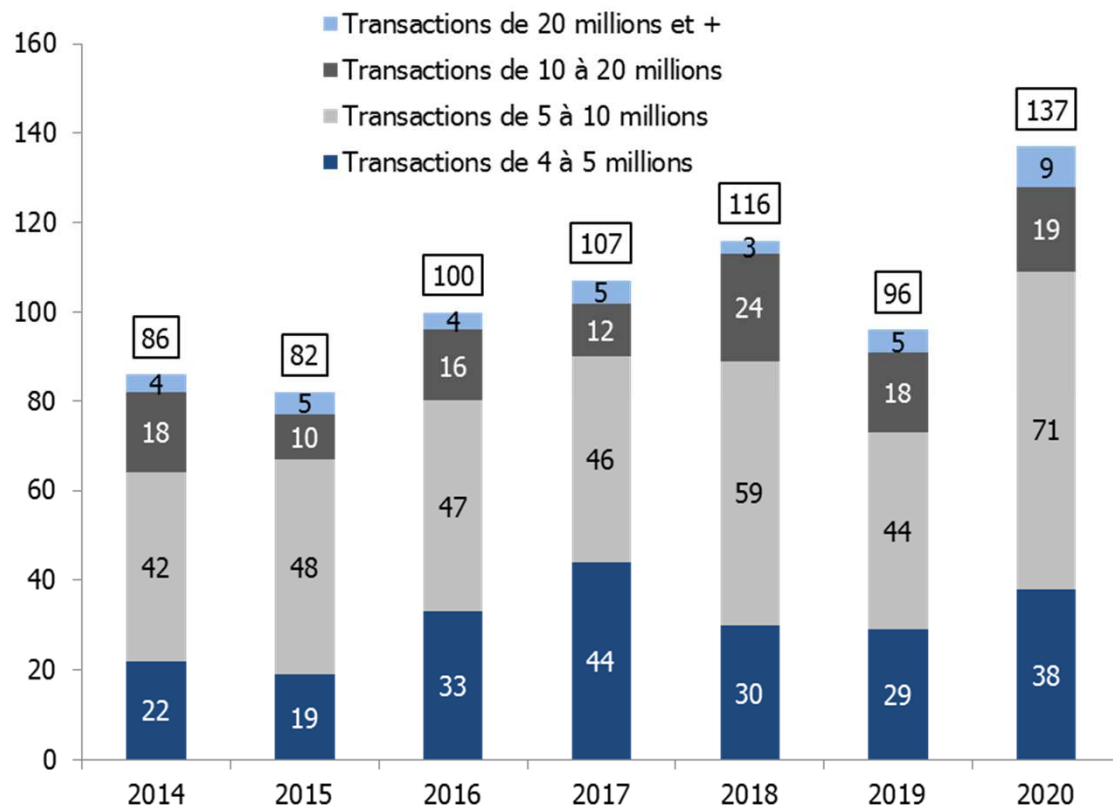


- 128 transactions entre CHF 4 et 20 millions en 2020 soit + 40% p/r à 2019
- 9 transactions super-prime > CHF 20 millions

Sources: FAO, Acanthe



Segment prestige – Nombre de transactions

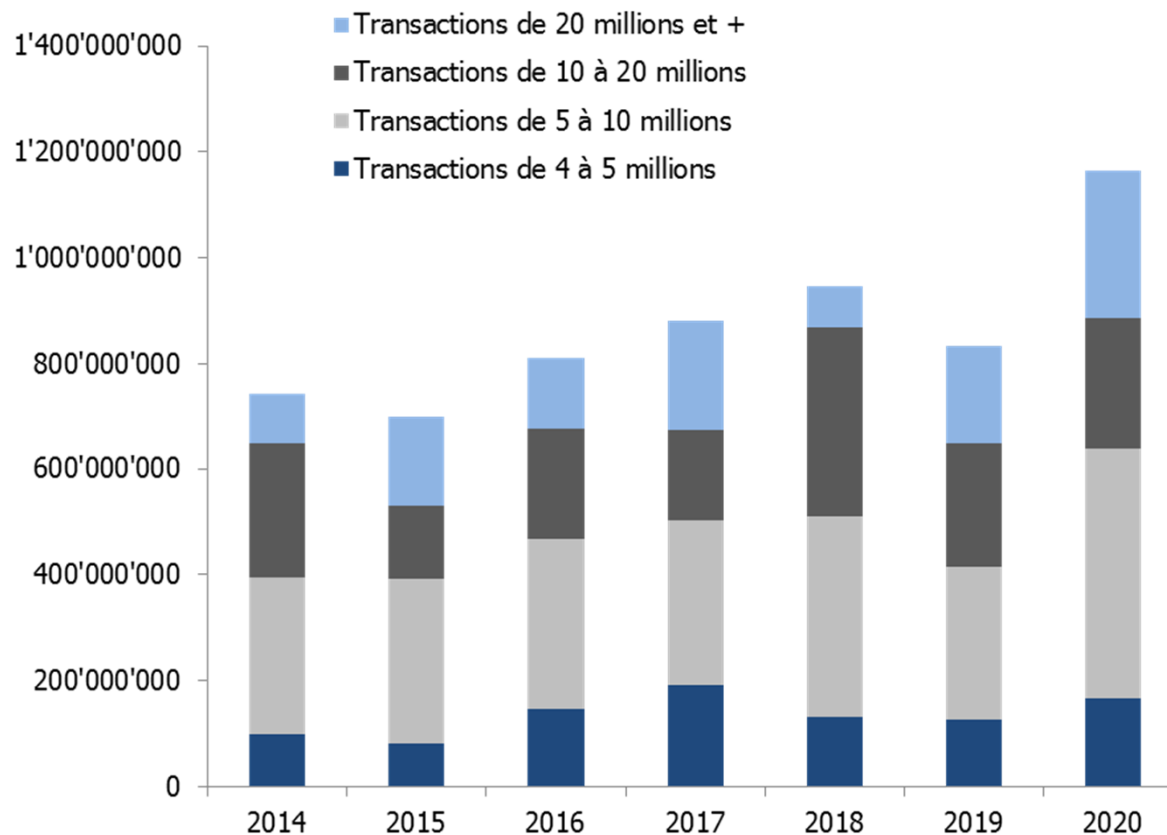


- Outre un ralentissement de -20% en 2019, croissance constante du nombre de transactions de prestige réalisées ces dernières années à Genève.

Sources: FAO, Acanthe



Segment prestige – Volume de transactions

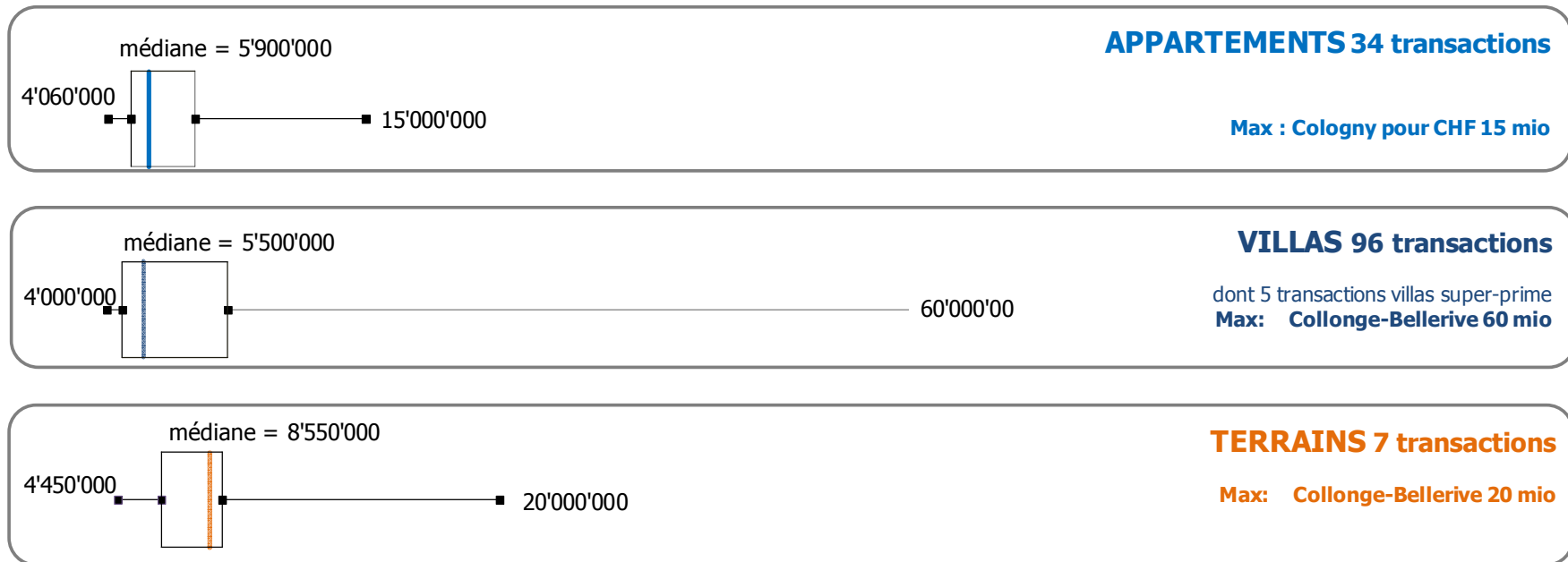


- Un volume de CHF 1.16 milliards en 2020, soit + 40% p/r à 2019

Sources: FAO, Acanthe



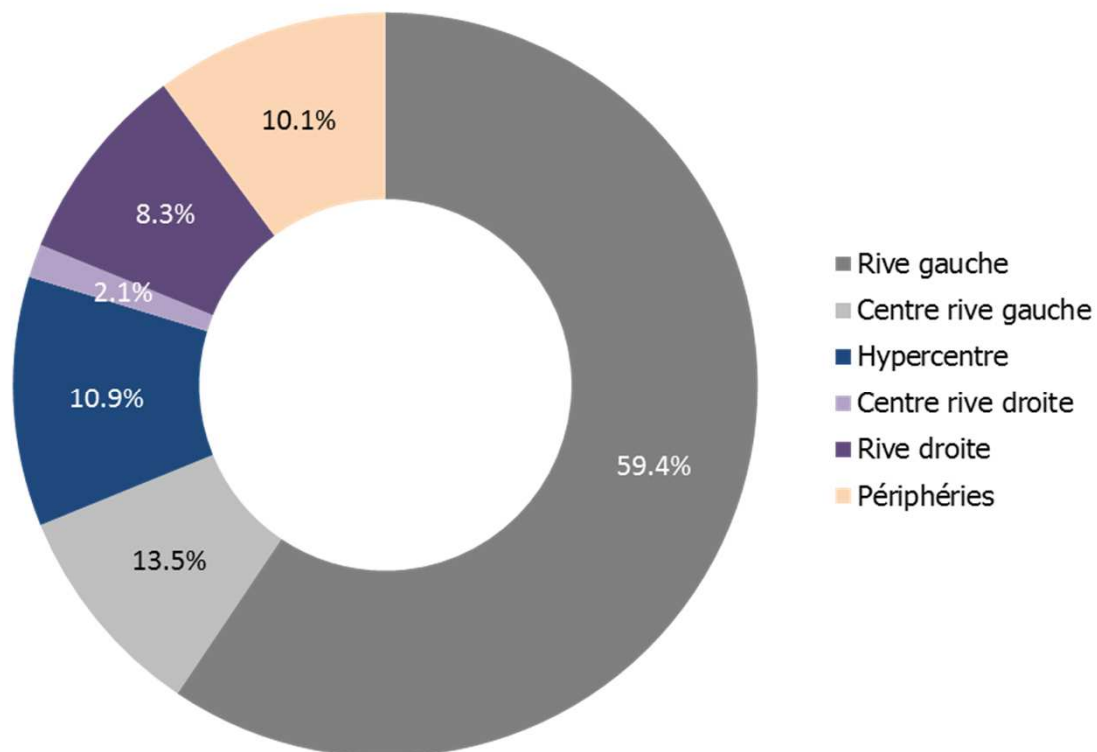
Segment prestige – Type de biens



Sources: FAO, Acanthe



Segment prestige – Répartition géographique



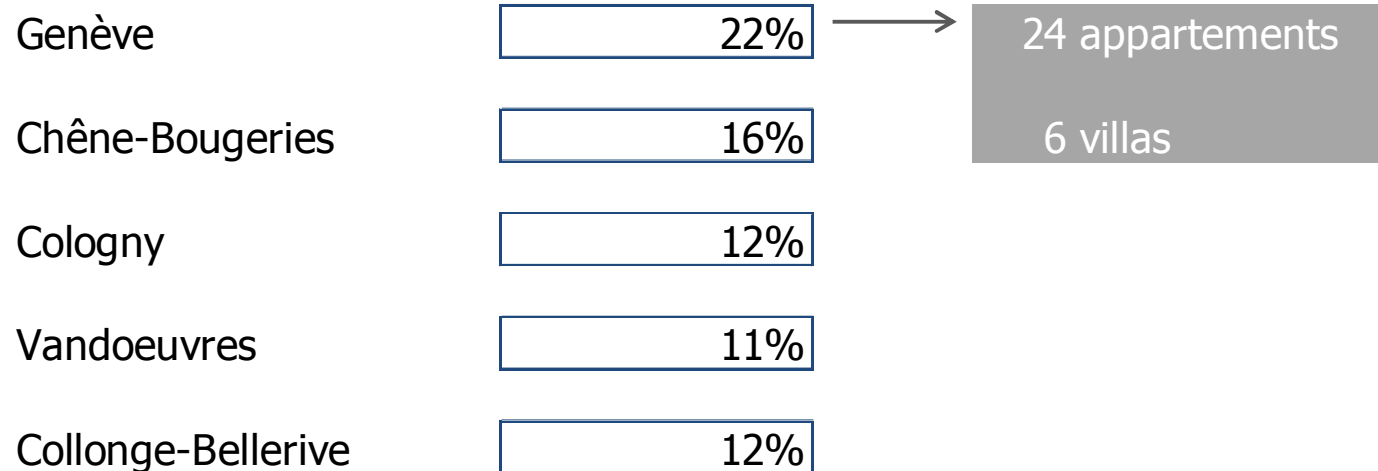
- Près de 70% des transactions prestige observées se situent sur la rive gauche du canton pour un volume de 75%

Sources: FAO, Acanthe



Segment prestige – Top 5 des communes

sur 137 transactions en 2020



Sources: FAO, Acanthe



| Présentation 2021

30

www.acanthe.ch



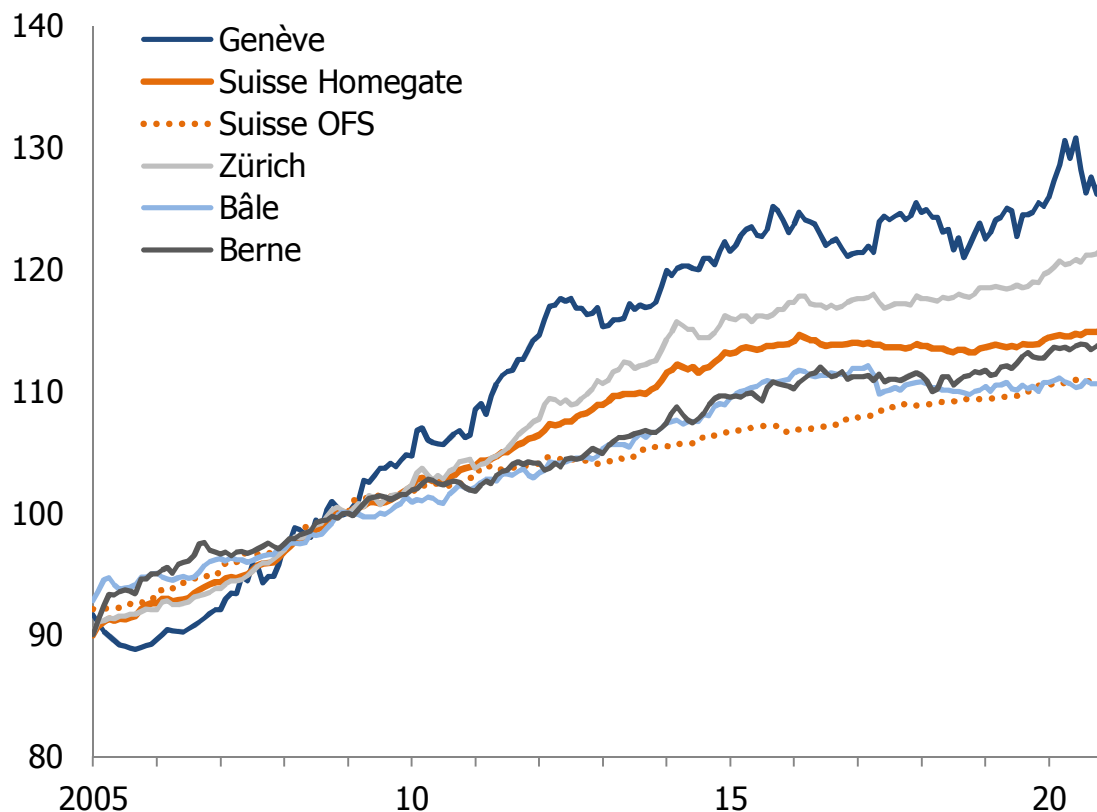
5

Immeubles de
rendement

© Radek Brunecky



Immeubles de rendement – Marché locatif CH



Sources: Homegate, OFS

- Entre 2015 et 2019, les loyers sont restés stables +0.25% par année
- En 2020 + 0.90%: les progressions s'observent principalement dans les cantons alémaniques. Les cantons romands restent stables ou enregistrent des baisses

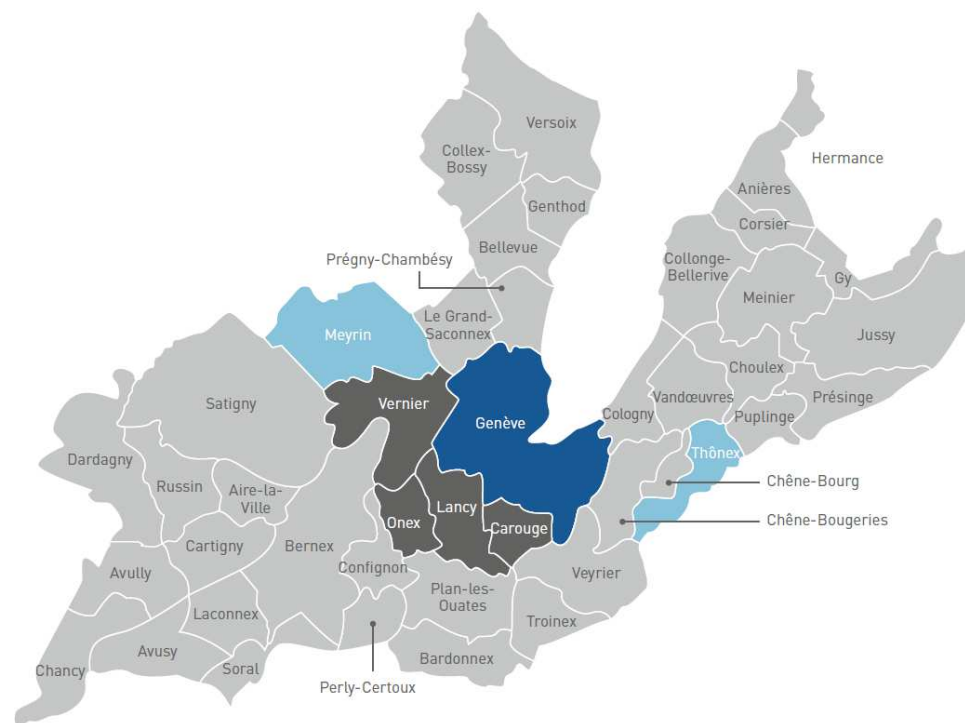


Immeubles de rendement – Marché locatif GE

Nouveaux locataires au cours des 12 derniers mois

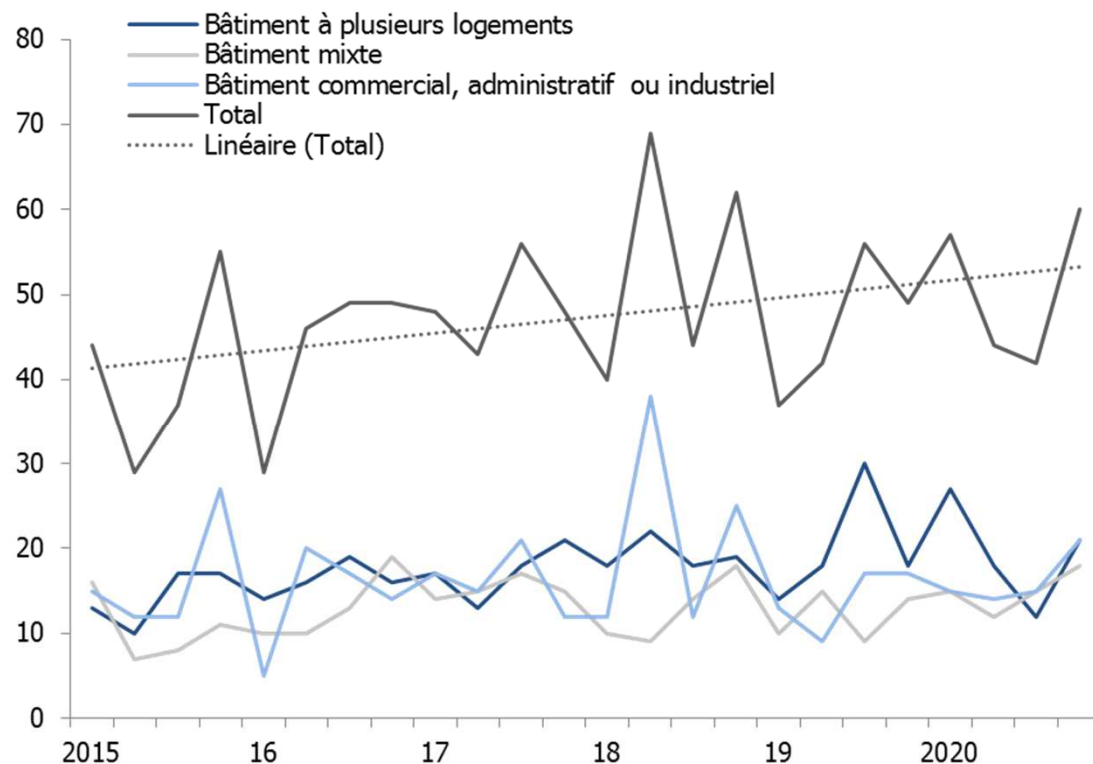
Statistique au m ²	2020	2019
Ville de Genève	340	344
Cité-Centre	376	nd
Délices - Grottes	331	338
Pâquis - Navigation	359	367
Champel - Roseraie	331	339
Cluse - Philosophes	350	358
Jonction - Plainpalais	341	343
Eaux-Vives - Lac	343	371
Florissant - Malagnou	353	352
Grand-Pré - Vermont	312	282
Bouchet - Moillebeau	340	363
Charmilles - Châtelaine	305	310
Saint-Jean - Aire	305	277
Suburbain 1ère couronne	292	290
Carouge	338	338
Lancy	262	265
Onex	283	295
Vernier	281	260
Suburbain 2ème couronne	291	291
Meyrin	295	296
Thônex	nd	296

Source: OCstat





Immeubles de rendement – Transactions GE

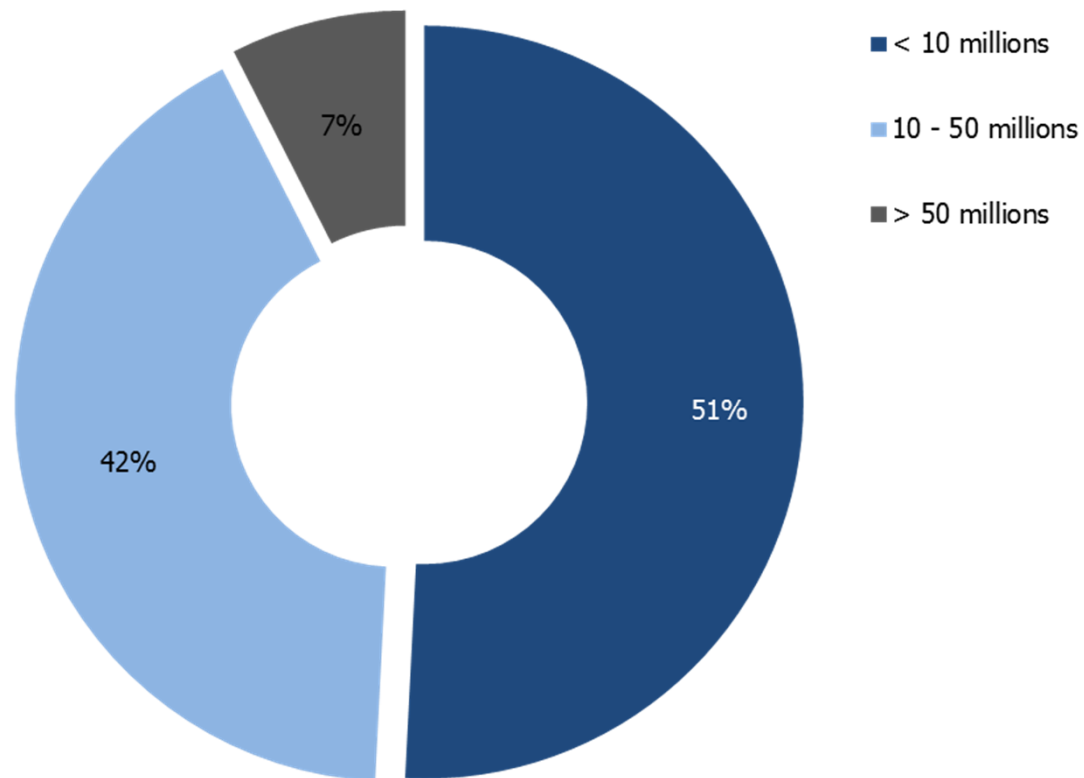


Source: OCstat

- Sur Genève, depuis 2015, le nombre de transactions n'a cessé d'augmenter avec un minimum de 40 transactions par trimestre.
- En nombre:
+ 25% en 5 ans
203 transactions 2020
- En volume:
+ 55% en 5 ans
3.4 milliards 2020



Immeubles de rendement – Répartition des transactions par volume d'investissement GE



Source: OCstat

- Depuis 2015:
 - -20% de transactions < CHF 10 millions
 - +20% de transactions entre CHF 10 et 50 millions
 - Nombre de transactions > CHF 50 millions a triplé



Présentation 2021



6 Perspectives



Immobilier résidentiel – Le calme en perspective?

- L'immobilier est pour le moment passé à travers la tempête en 2020.
- La pandémie risque de modifier les attentes en termes d'habitat (campagne, montagne, grands espaces...)

		scénario optimiste	scénario pessimiste
Economie	Taux de chômage	→	↗
	Inflation	→	↗
	Revenus	→	↘
	Taux d'intérêt	→	↘
Immobilier résidentiel			
	de jouissance		
	PPE	↗	↘
	Villas	↗	↘
	d'investissement		
Loyers	↘	↗	
Immeubles	↗	↘	
Rendements attendus	↘	↗	



Merci de votre attention

Caroline Dunst & Alexandre Baettig
Experts immobiliers CEI

Caroline.dunst@acanthe.ch
Alexandre.baettig@acanthe.ch



acanthe

EXPERTISE IMMOBILIERE