

### Nombre de transactions GE 2019–2023

Source: Acanthe, FAO

Après une période de croissance prolongée, on observe depuis 2021 un ralentissement du nombre de transactions immobilières. Ce déclin est notamment dû aux incertitudes économiques et à l'instabilité des taux hypothécaires.

Cette année 2023 fut très volatile selon les trimestres, conséquence directe de la remontée des taux hypothécaires.

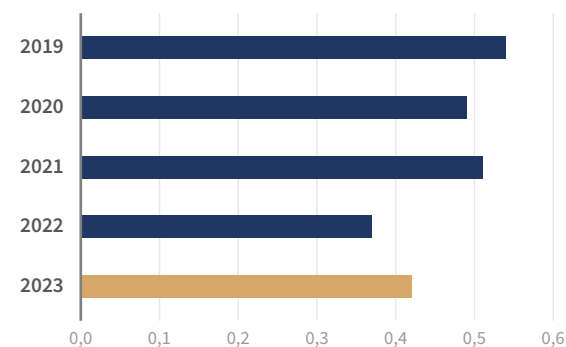
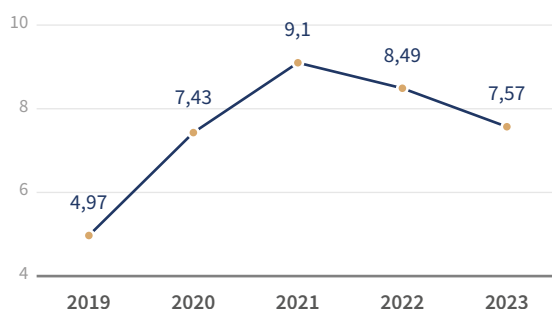
Chaque année, les transactions immobilières en PPE continuent de dominer le marché immobilier du canton de Genève.

### Volume d'investissement en milliards de CHF GE 2019–2023

Source: Acanthe, FAO

Conformément au nombre de transactions, la tendance est similaire en volume de transactions avec une baisse continue depuis 2 ans.

Aussi bien le volume que le nombre de transactions devraient se stabiliser, voire légèrement augmenter pour 2024.



### Taux de logements vacants GE 2019–2023

Source: OCSTAT

Le taux de vacance du canton de Genève continue à se maintenir à un niveau très bas. Ce taux est d'ailleurs largement inférieur au seuil de pénurie (fixé à 1.5%) depuis 1999.

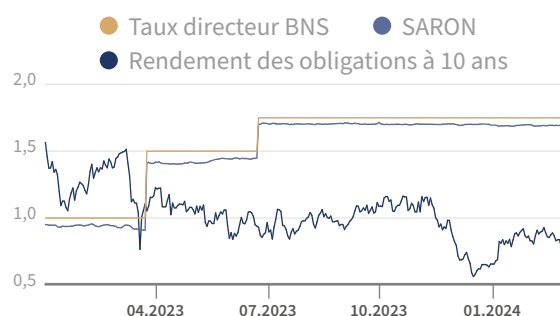
Celui-ci s'établit à 0.42% pour 2023 et s'accompagne aussi d'une hausse de loyer régulière d'année en année en comparaison avec la moyenne nationale.

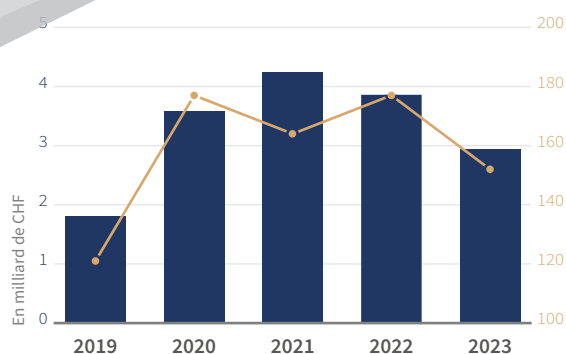
### Taux directeur de la BNS, SARON et rendement des obligations CH

Source: BNS

En 2023, le taux directeur fixé par la BNS a connu une ascension en plusieurs étapes, passant de 1.00% à 1.75% en l'espace de quelques mois.

La volatilité des transactions obtenues au courant de l'année est en corrélation directe avec cette remontée des taux hypothécaires.





## Nombre de transactions et volume d'investissement GE 2019-2023

Source: Acanthe, FAO

Depuis 2 ans, le volume de transactions d'immeubles est en forte baisse, enregistrant une différence de 31% avec 2021. En 2023, l'immobilier de rendement genevois reste néanmoins très recherché, avec plus de 150 transactions pour un volume total avoisinant les 3 milliards de francs suisses.

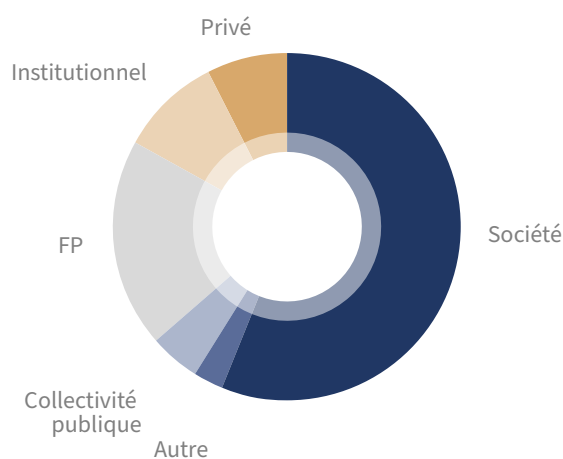
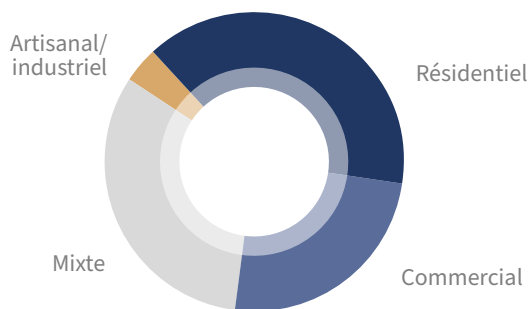
Le prix moyen d'une transaction pour 2023 s'élève à 19.3 M CHF.

## Répartition par affectation

Source: Acanthe, FAO

Comme chaque année, le résidentiel occupe une part prépondérante dans les différents types d'immeubles échangés.

À noter que la partie artisanat/industriel est en constante augmentation ces dernières années. Certains fonds immobiliers ont d'ailleurs lancé des véhicules de placement entièrement dédiés à cette classe d'actifs.



## Catégories d'acheteurs

Source: Acanthe, FAO

En 2023, les sociétés représentent plus de la moitié des acheteurs d'immeubles, suivies par les fonds de placement.

Les collectivités publiques, les institutions de prévoyance et les privés comptabilisent quant à eux environ 1/5 des acquisitions d'immeubles sur l'année. Les investisseurs privés perdent d'année en année des parts de marché au détriment des sociétés et fonds immobiliers.

**321M CHF**  
Plus haute transaction enregistrée en 2023

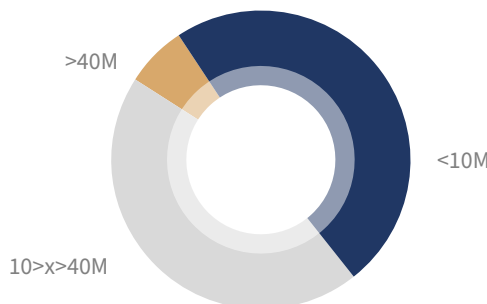
**-24%**  
Recul du volume de ventes d'immeuble par rapport à 2022

## Répartition des transactions en fonction du prix

Source: Acanthe, FAO

Le nombre de transactions d'immeubles a diminué de 14% entre 2022 et 2023, passant de 177 à 152 transactions.

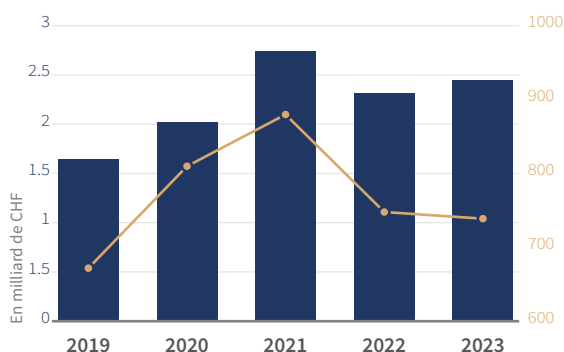
En 2023, la part des immeubles vendus à moins de 10 millions représente 49%, tandis qu'en 2022, elle n'était que de 43%, pouvant laisser penser à une potentielle baisse des prix immobiliers sur ce segment de marché.





## Nombre de transactions et volume d'investissement GE 2019-2023

Source: Acanthe, FAO



En 2023, le nombre de transactions de villas vendues par mois fut très fluctuant. À noter qu'un tiers du chiffre global des transactions a été réalisé en janvier – février. Ce ralentissement en cours d'année peut être en corrélation directe avec l'annonce et l'anticipation de la remontée des taux hypothécaires.

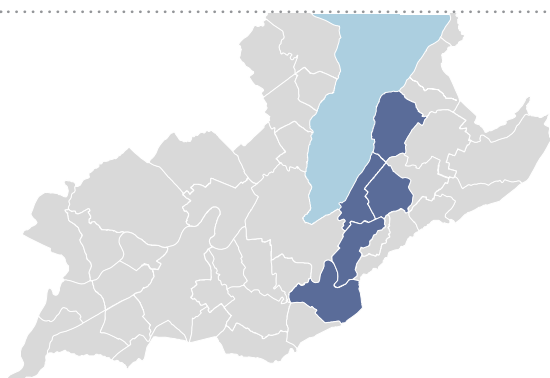
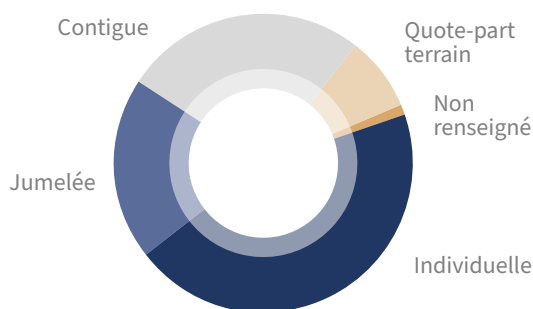
Le marché a néanmoins su réagir malgré ces changements de taux pour atteindre au final des résultats similaires à ceux observés en 2022.

## Répartition types de villas

Source: Acanthe, FAO

En un an, le volume d'investissement dans les villas a augmenté de presque 6% avec 45% de villas individuelles vendues sur un total de 739 transactions.

Ceci illustre la tendance à rechercher des espaces privés, sans voisinage direct, mais également l'activité forte des promoteurs qui cherchent à mettre la main sur des terrains à densifier.



## Top 5 communes en nombre de transactions villas

Source: Acanthe, FAO

- 14% Collonge-bellerive
- 13% Cologny
- 7% Vandoeuvres
- 6% Chêne-bougeries
- 6% Veyrier

### 920'000 m<sup>2</sup>

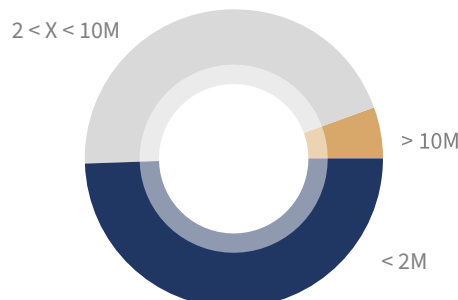
de parcelles portant sur des villas transigées en 2023

## Nombre de transactions en fonction du prix

Source: Acanthe, FAO

La vente de villas sur le canton a généré plus de 2.4 milliards de CHF de transactions en une année.

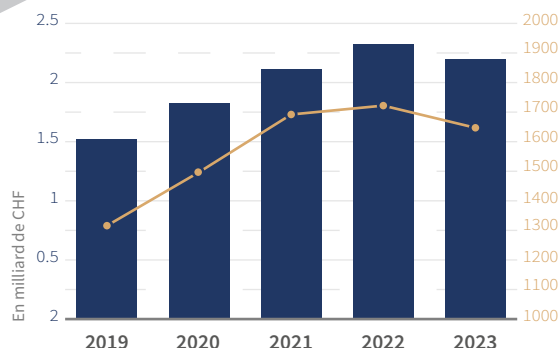
Un montant de 64M de CHF a été enregistré en fin d'année dans la commune de Céligny, signant la transaction de villa la plus élevée du canton de Genève en 2023.





## Nombre de transactions et volume d'investissement GE 2019-2023

Source: Acanthe, FAO



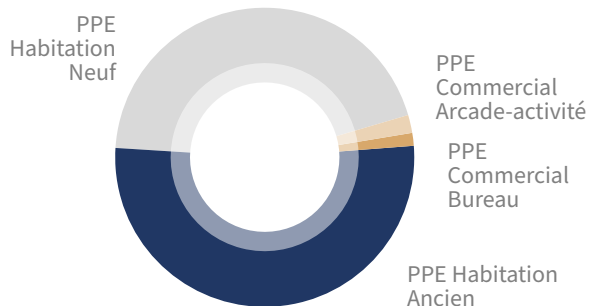
Les transactions d'appartements en PPE ont fortement augmenté de 2019 à 2022 atteignant un volume record de 2.3 milliards de CHF.

Malgré une année 2023 soutenue en transactions, une baisse de 6.6% est observée pour la vente d'appartements existants, pouvant être en concurrence avec un développement conséquent de projets d'immeubles résidentiels neufs à prix contrôlés.

## Nombre de transaction par catégorie

Source: Acanthe, FAO

La détention en PPE est destinée majoritairement à l'habitation. Seules quelques transactions portent sur des lots à vocation commerciale (bureaux, arcades, activités).

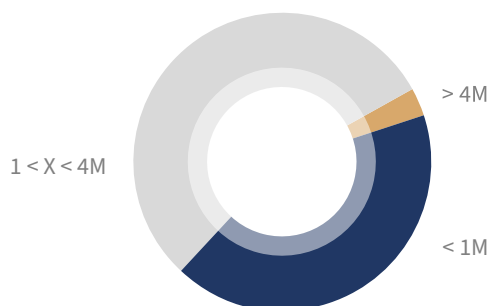


## Répartition des transactions en fonction du prix

Source: Acanthe, FAO

### 2.2 Mrd CHF

Total



## Nombre de ventes par commune

Source: Acanthe, FAO

Les quartiers au centre de Genève restent les endroits les plus dynamiques en matière de vente, avec une majeure partie des transactions réalisées en ville de Genève, à Bernex ou encore à Chêne-Bougeries.

Troinex, Lancy et Vernier restent 3 communes actives, avoisinant les 100 transactions en 2023.

