



### Nombre de transactions GE 2020-2024

Source: Acanthe, FAO



Dans la continuité du ralentissement amorcé en 2021, le marché immobilier genevois poursuit sa décroissance. Même si fin 2024 des signes de reprise commencent à transparaître, le recul observé entre 2023 et 2024 s'avère plus conséquent que celui enregistré l'année précédente. Toutefois, l'année 2024 démontre que les valeurs immobilières restent particulièrement résilientes en dépit des fluctuations sur les taux d'intérêt notamment.

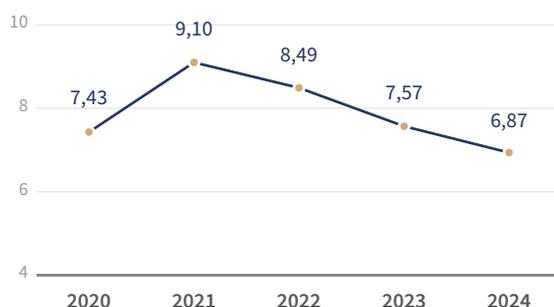
Malgré un environnement macroéconomique toujours incertain, l'activité reste globalement soutenue dans la plupart des segments, à l'exception des ventes en PPE, qui enregistrent une baisse notable de 14%.

### Volume d'investissement en milliards de CHF GE 2020-2024

Source: Acanthe, FAO

De manière moins marquée que le nombre de transactions, la tendance est toutefois similaire avec un recul de 9.1% du volume total d'investissement par rapport à 2023.

Aussi bien le volume que le nombre de transactions devraient se stabiliser, voire légèrement augmenter pour 2025 au vu des annonces de baisse des taux d'intérêt, mais également en raison des répercussions de la politique de Trump sur les autres classes d'actifs.

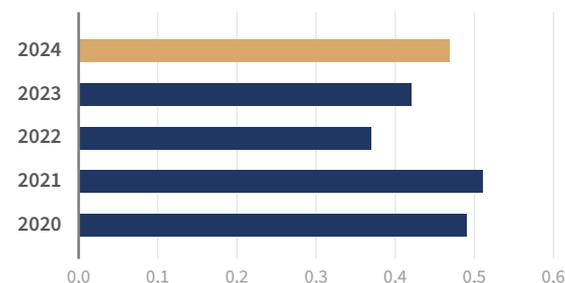


### Taux de logements vacants GE 2020-2024

Source: OCSTAT

Le taux de vacance du canton de Genève continue à se maintenir à un niveau largement inférieur au seuil de pénurie (fixé à 1.5%) et à la moyenne nationale (1.08%).

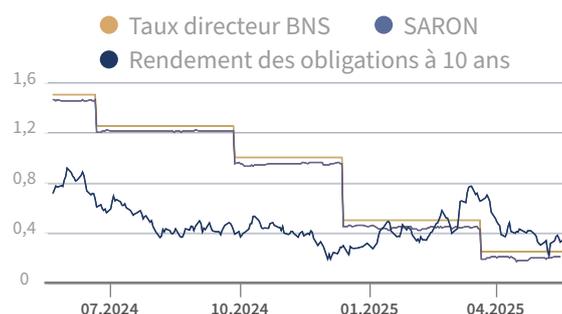
Celui-ci s'établit sous la barre des 0.50% pour 2024 sans réelles perspectives de détente.



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

Source: BNS

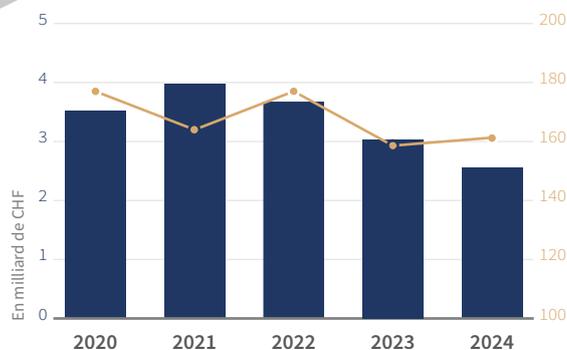
A l'opposé de 2023, le taux directeur fixé par la BNS a subi de nombreux abaissements successifs en 2024 pour s'établir fin décembre 2024 à 0.50%. L'incidence sur les transactions observées au cours de l'année demeure peu visible due à l'inertie du marché qui devrait se matérialiser en 2025 par une hausse des prix.





## Nombre de transactions et volume d'investissement GE 2020-2024

Source : Acanthe, FAO



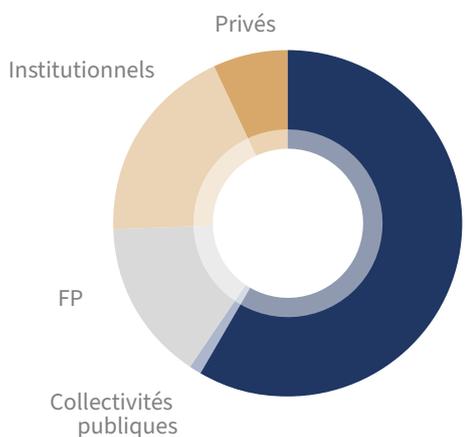
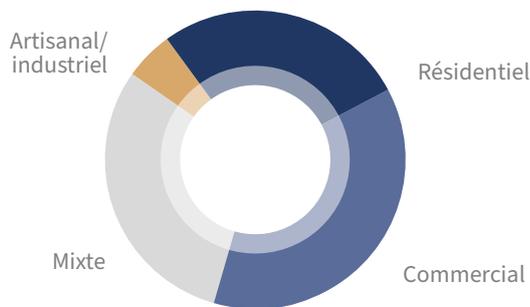
En 2024, 161 transactions d'immeubles ont été recensées, représentant un volume total d'investissement de plus de 2.5 milliards CHF. Même si ce dernier est en retrait par rapport à 2023 (-13.3%), l'immobilier de rendement à Genève continue de susciter un fort intérêt bien que l'offre reste restreinte. Avec une accumulation des capitaux disponibles, la tension sur les prix devrait s'intensifier en 2025 avec une concurrence accrue sur les opportunités. Le secteur débute toutefois l'année avec une certaine retenue. Le prix moyen d'une transaction s'élève à 15.7 MCHF (-18.6%). La plus importante vente de l'année atteint 112.5 MCHF.

## Répartition par affectation

Source : Acanthe, FAO

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

Le segment artisanal et industriel affiche une progression notable en 2024, avec un volume d'investissement en hausse de 15.2% par rapport à 2023. La croissance des fonds immobiliers dédiés à ce secteur est d'ailleurs plus élevée comparativement parlant.



## Catégories d'acheteurs

Source : Acanthe, FAO

En 2024, les sociétés représentent toujours la majorité des acheteurs d'immeubles, suivies des institutionnels. La clientèle institutionnelle reprend des parts de marché avec près de 19%, alors que les collectivités publiques et les investisseurs privés perdent du terrain.

**112.5M CHF**  
Plus haute transaction enregistrée en 2024

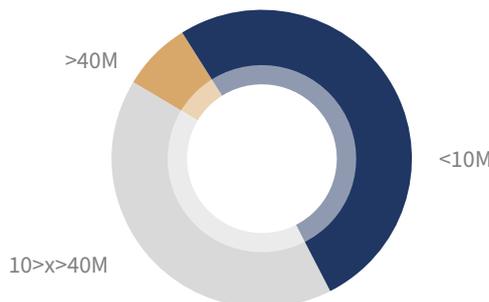
**-13%**  
Recul du volume de ventes d'immeuble par rapport à 2023

## Répartition des transactions en fonction du prix

Source : Acanthe, FAO

Le nombre de transactions d'immeubles est resté constant, passant de 159 en 2023 à 161 en 2024.

La répartition des prix montre une stabilisation toutes catégories confondues. Plus de la moitié des immeubles vendus sont inférieurs à 10 millions CHF. La proportion de transactions entre 10 et 40 millions atteint 41%, tandis que les biens de plus de 40 millions représentent seulement 7.5%.





## Nombre de transactions et volume d'investissement GE 2020-2024

Source: Acanthe, FAO

En 2024, 752 transactions de villas ont été enregistrées pour un volume total de 2.24 milliards CHF. Le prix moyen d'une villa est de l'ordre de 3 millions CHF.

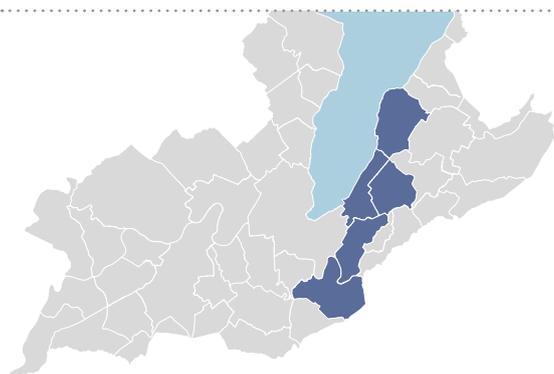
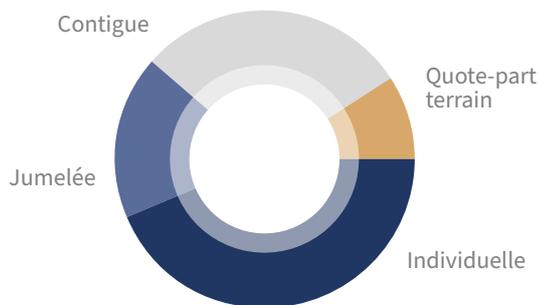
Le volume des transactions est resté relativement constant tout au long de l'année, malgré les incertitudes liées aux taux hypothécaires et à l'instabilité macroéconomique.

## Répartition types de villas

Source: Acanthe, FAO

Le volume d'investissement a diminué de près de 8% en comparaison avec 2023. Les villas individuelles sont toujours plébiscitées avec 43.8% des transactions.

Ce résultat reflète bien l'intérêt marqué des acheteurs pour des biens offrant des espaces privatifs sans voisinage direct à la recherche de tranquillité, dans un contexte de densification urbaine. Les parts de terrain en lien avec des promotions restent stables.



## Top 5 communes en nombre de transactions villas

Source: Acanthe, FAO

- 15% Collonge-bellerive
- 11% Cologny
- 10% Chêne-Bougeries
- 8% Veyrier
- 7% Vandœuvres

### 809'000 m<sup>2</sup>

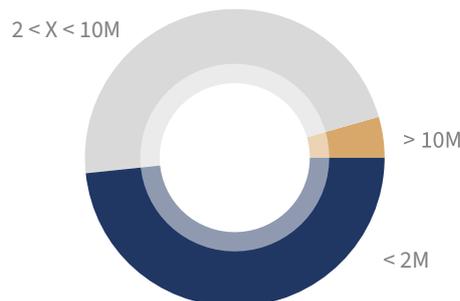
de parcelles portant sur des transactions de villas en 2024

## Nombre de transactions en fonction du prix

Source: Acanthe, FAO

La vente de villas a généré plus de 2.2 milliards CHF en 2024.

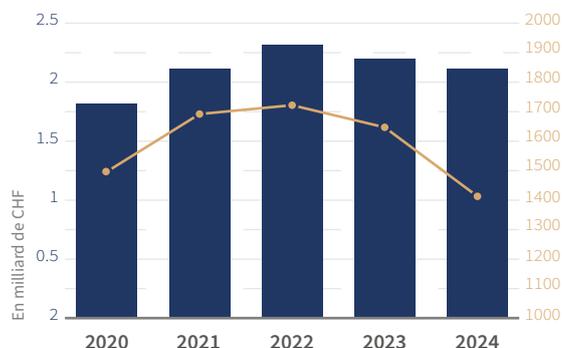
La transaction la plus élevée de l'année a atteint un prix de 44.35 MCHF et a été réalisée sur la commune de Collonge-Bellerive.





## Nombre de transactions et volume d'investissement GE 2020-2024

Source: Acanthe, FAO



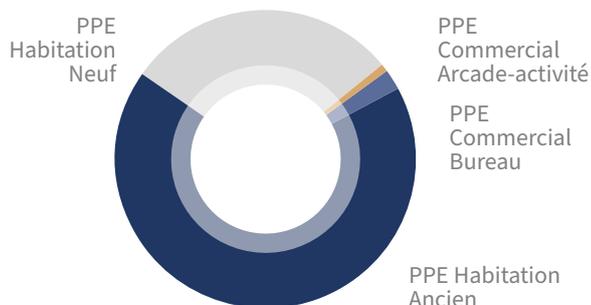
Bien que le nombre de transactions d'appartements en PPE soit en net ralentissement en 2024 par rapport à 2023, la baisse du volume total d'investissement est moins significative (-4.4%) avec un montant global qui s'établit à 2.1 milliards CHF. Conséquence un prix moyen par objet en forte augmentation passant de 1'340'000.- CHF à 1'490'000.- CHF.

L'essentiel des transactions PPE porte sur des lots à usage d'habitation. Seuls quelques lots sont à vocation commerciale, bureaux ou arcades.

## Nombre de transaction par catégorie

Source: Acanthe, FAO

En 2024, la majorité des transactions en PPE concerne des appartements existants, qui représentent plus des 2/3 du volume total. Les appartements neufs, quant à eux, comptent pour 27.8 %, en perte de vitesse par rapport à 2023, avec pour effet d'intensifier la demande pour ces objets et en favoriser ainsi la hausse de prix.



## Répartition des transactions en fonction du prix

Source: Acanthe, FAO

Une majorité des ventes d'appartements se situent entre 1 million CHF et 4 millions CHF.

### 2.1 Mrd CHF

Total



## Nombre de ventes par commune

Source: Acanthe, FAO

Les quartiers en ville de Genève — en particulier Petit-Saconnex, Eaux-Vives et Plainpalais — demeurent les zones les plus dynamiques, avec plus de 100 transactions chacune. Les communes en périphérie immédiate, telles que Troinex (104), Thônex (80), Lancy (79) et Chêne-Bougeries (79), viennent ensuite et affichent une activité également soutenue.

