

Du côté du marché genevois

Début avril, le Conseil d'Etat décidait d'abaisser le seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC) de 800 à 450 MJ/m²/an. Est-ce là le premier jalon de la transition énergétique genevoise? De plus, l'inflation, la remontée des taux d'intérêt par les banques centrales et l'invasion de l'Ukraine par la Russie sont autant de sujets qui auront une forte incidence sur les stratégies d'investissements. Il convient toutefois de pondérer ces facteurs car l'attrait pour la pierre, combiné à l'importante liquidité de capitaux, reste plus soutenu que jamais, l'offre de biens de rendement étant faible et les alternatives de placement pauvres de rendements ou volatiles.

Le nombre de transactions est de 40 pour un volume échangé de CHF 989'197'581. Le prix moyen d'une transaction est de CHF 24'729'940.-. Les immeubles de bureaux, au nombre de quatre, se sont vendus au prix moyen de CHF 74'420'000.-. Deux ventes ont dépassé la barre des CHF 100'000'000.-, un immeuble de bureaux de plus de 9'000 m² et un immeuble de bureaux, anciennement occupé par la banque BNP PARIBAS, de 7'000 m². Ce premier trimestre connaît un rythme soutenu égal à l'année dernière.

Investissement selon affectation	Volume des ventes				Prix moyen des transactions en CHF
	en CHF	en %	en nombre	en %	
Habitations à plusieurs logements	386'090'173.-	39 %	27	68 %	14'299'636.-
Habitations-activités	41'990'000.-	4 %	2	5 %	20'995'000.-
PPE	33'360'000.-	3 %	2	5 %	16'680'000.-
Bureaux, Ateliers, Dépôts	297'680'000.-	30 %	4	10 %	74'420'000.-
Commerces, Usine, Hôtel, Autres	55'777'408.-	6 %	2	5 %	27'888'704.-
Portefeuilles d'affectations variées	174'300'000.-	18 %	3	8 %	58'100'000.-
Total	989'197'581.-	100 %	40	100 %	24'729'940.-

Top 5 des ventes



Cointrin 2 immeubles

CHF 121'800'000.-

Vendeur: Quadrima SA
Acheteur: Crédit Suisse Fondation de Placement



Plainpalais 1 immeuble

CHF 102'000'000.-

Vendeur: Swissreal Property
Acheteur: CPEG



Servette 3 immeubles

CHF 79'300'000.-

Vendeur: Valorigest SA
Acheteur: Swiss Life SA



Grand-Pré 3 immeubles

CHF 60'500'000.-

Vendeur: PSP Real Estate SA
Acheteur: INA Invest AG



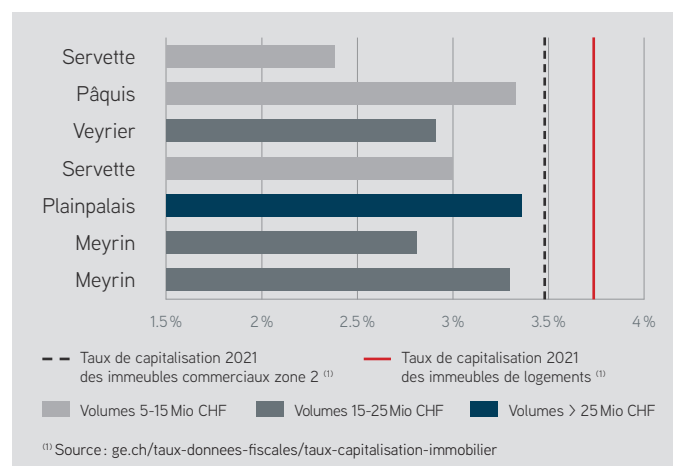
Plainpalais 1 immeuble

CHF 51'000'000.-

Vendeurs: Sunmills SA
Acheteurs: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Rendements bruts de transactions étudiées

Parmi les ventes de ce trimestre, nous avons identifié les états locatifs d'environ 20% des échanges. L'échantillon analysé comporte sept transactions, six concernent des habitations à plusieurs logements et une concerne des bureaux. Sur la base des états locatifs connus, nous avons identifié des échanges pour des rendements bruts allant de 2.38% à 3.36%. La moyenne de ces échanges est de 3%. A trois reprises, ils ont été inférieurs à 3%. L'un d'eux est même passé sous la barre des 2.5%. Nous constatons ainsi que les taux continuent de baisser.





Retrouvez nos études annuelles
du marché de l'immobilier romand, ainsi que
nos synthèses trimestrielles du marché de l'investissement
immobilier genevois sur notre site internet naef-invest.ch
dans la rubrique Actualités/Etudes de marchés

Cyril Peyrot
Investissement

cyril.peyrot@naef-invest.ch
+41 22 839 39 45

Vanessa Minkoff Cigdem
Investissement

vanessa.minkoffcigdem@naef-invest.ch
+41 22 839 39 61

Antoine Humbert
Immobilier commercial

antoine.humbert@naef-invest.ch
+41 22 839 37 72

Erika Bibollet
Immobilier commercial

erika.bibollet@naef-invest.ch
+41 22 839 39 88



Genève

+41 22 839 39 00
ic-geneve@naef-invest.ch



Vaud

+41 21 318 77 07
ic-vaud@naef-invest.ch



Neuchâtel

+41 32 737 27 50
ic-neuchatel@naef-invest.ch