

Genève, le 7 mars 2022

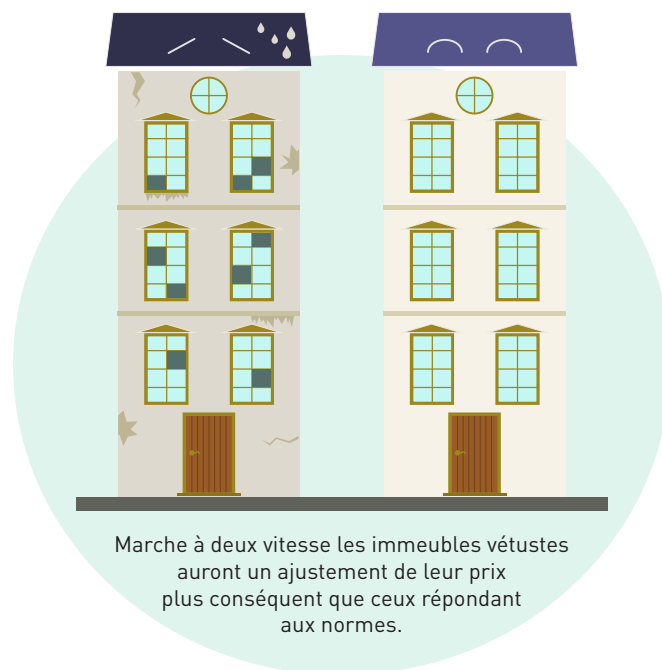
Une baisse du volume, c'est certain... Mais on reste tout de même en haute altitude !

Durant l'année 2022, l'environnement économique a drastiquement changé avec notamment la hausse du taux directeur de la BNS – passant de **-0.75%** à **-0.25%** en juin, de **-0.25%** à **0.50%** en septembre puis de **0,5%** à **1%** en décembre –, pour contrer une inflation bien présente.

Il y a ensuite les mesures liées à la crise environnementale qui poussent, dès à présent, à considérer les coûts nécessaires afin d'améliorer rapidement les indices de dépense énergétique des bâtiments vétustes. Depuis le 1^{er} septembre 2022, le seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC) est fixé à **450MJ/m²/an**. Au-delà, un assainissement énergétique du bâtiment sera systématiquement exigé. À ce tableau s'ajoute l'envolée des prix des matériaux nécessaires aux rénovations et des délais de commande toujours plus longs.

Il est certes encore un peu tôt pour confirmer – avec preuves à l'appui – que l'envolée des prix des immeubles arrive à son terme, toutefois, du côté des mesures du marché des ventes d'immeubles au 4^e trimestre 2022, nous avons relevé des changements significatifs.

Au dernier quart 2022, une baisse de **54.6%** du volume échangé a pu être constatée (en comparaison au 4^e trimestre 2021). La surchauffe des ventes d'immeubles, à laquelle nous avons été habitués entre 2020 et 2021, n'aura donc finalement pas eu lieu.

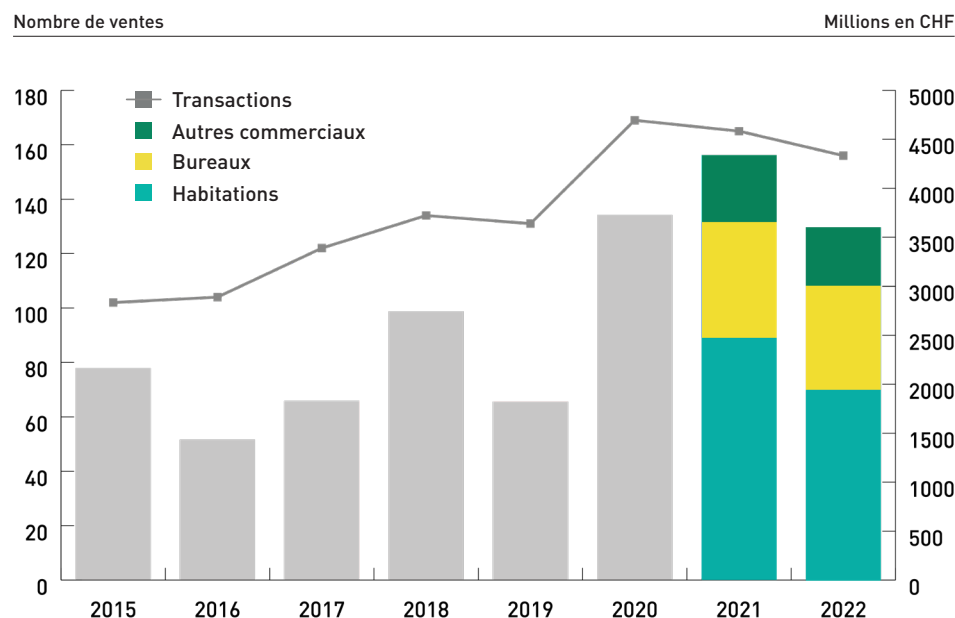


Le volume échangé lors de la 1^{ère} moitié de l'année 2022, soit CHF **2.229** milliards, laissait présager une nouvelle année record.

Finalement, le volume au 2^e semestre 2022 est tombé à CHF **1.373** milliard. Malgré une baisse du volume échangé, le nombre de ventes du dernier semestre est resté relativement stable.

L'année 2022 représente une baisse de **17%** du volume échangé (en comparaison à 2021) pour un nombre de ventes qui demeure stable, on retourne ainsi proche du niveau que nous avons connu en l'année 2020.

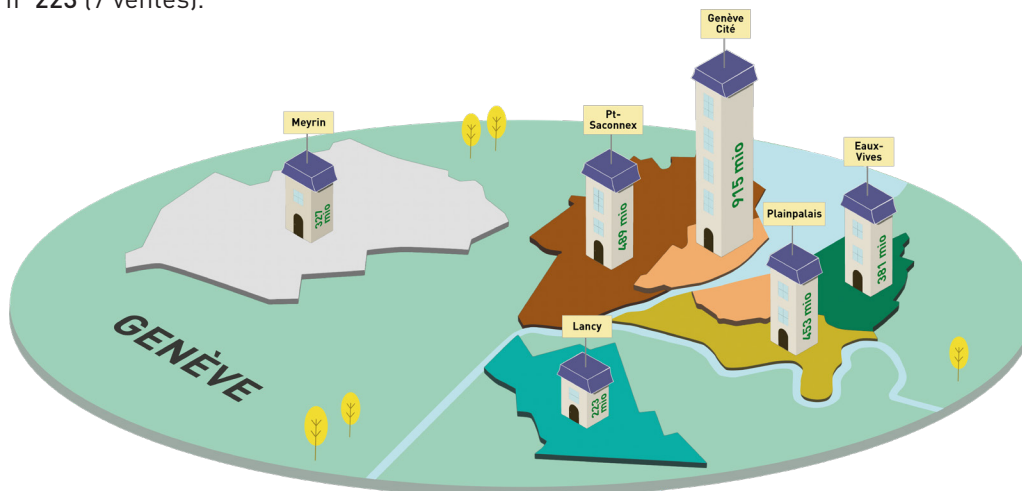
Volume et nombre - les ventes annuelles



Nonobstant cette décroissance, rappelons tout de même qu'entre 2015 et 2019 – soit pendant six années consécutives – le volume échangé était inférieur à CHF 3 milliards. On parlait alors d'années remarquables. C'est entre 2020 et 2022 que l'envolée a été la plus marquée, avec trois années au-dessus de CHF 3.5 milliards. Alors oui, une descente semble effectivement s'être amorcée, mais on est encore loin du camp de base.

Du point de vue du Canton de Genève

Ci-après un recensement des sept périmètres où les volumes d'immeubles échangés sont les plus importants. **Genève-cité** est le périmètre qui couvre le centre de la ville de Genève. C'est donc logiquement qu'elle compte le plus grand volume d'immeubles locatifs vendus, soit un cumul de CHF 915 millions et 36 ventes. Autres secteurs: le **Petit-Saconnex** et **Plainpalais** succèdent avec respectivement CHF 489 millions (16 ventes) et CHF 453 millions (19 ventes). Suivent les **Eaux-Vives** avec CHF 381 millions (15 ventes), **Meyrin** CHF 327 millions (11 ventes) et enfin **Lancy** avec CHF 223 (7 ventes).



Les immeubles d'habitations

Les immeubles d'habitations sont concernés par 122 ventes et plus précisément 147 immeubles. Cette catégorie qui regroupe les affectations « Habitations à plusieurs logements » et « Habitations-activités » est de loin la plus représentée, elle cumule CHF 1,935 milliard et son prix unitaire moyen est de CHF 13.16 millions. Le taux de rendement moyen brut publié par l'AFC en octobre 2022 était de 3.35%.

Au premier et troisième rang des plus grandes ventes, on trouve celles réalisées par un même fond de placements - qui cumulent CHF 222.55 millions, pour 13 immeubles - toutes deux cédées à la compagnie d'assurances Helvetia Anlagestiftung. La seconde place du classement est occupée par deux entrées d'immeubles, à la rue de la Servette, vendues pour CHF 79.3 millions à l'assureur Swiss Life SA. Pour fermer la marche des cinq ventes les plus conséquentes: la vente d'un immeuble « Habitations-activités », à la rue du Rhône, vendu pour CHF 64 millions à l'assureur Generali Assurances de personnes SA et celle d'un autre immeuble « Habitations-activités », à la rue du Grand-Pré, à une société privée inscrite au registre du commerce de Zürich.

Les immeubles commerciaux

Les investissements dans des immeubles commerciaux en 2022 cumulent CHF 1.667 milliard pour seulement 34 transactions et 44 immeubles, soit un prix unitaire moyen de CHF 37.90 millions. Sur ce segment de marché, les Fondations de prévoyances sont dorénavant bien présentes avec 47.33% du volume investi. Trois immeubles vendus proviennent de la zone 1; celle dont le taux de capitalisation brut AFC 2022, déterminée sur la base des résultats de juin 2021 à juin 2022, est de 3,36%. La zone 2 compte 15 ventes - le taux brut moyen est de 3.60% et les autres zones comptent 16 ventes - avec un taux moyen de 5.16%.

Affectation de bureaux

Avec un total de 16 ventes - pour un prix moyen de CHF 66.32 millions -, les immeubles à l'affectation de bureaux sont les plus représentés. Les deux plus grandes acquisitions sont celles de Turidomus Immobilien-Anlagestiftung, CHF 203 millions, pour un immeuble bancaire sis à la Place Bel-Air, récemment rénové et loué à un locataire majoritaire. Le second est celui acquis par la caisse de pension ASGA pour une moitié et celle de SPS pour l'autre moitié, qui ont investi conjointement CHF 197 millions en juin 2022 dans cet immeuble des années 1980 qui fait l'angle entre la route de Florissant et la rue de Contamines. Le bâtiment est actuellement occupé par une multitude d'entreprises.

Hôtels

Viennent ensuite les « hôtels » avec 4 ventes pour CHF 305 millions, dont celle des murs de l'hôtel Woodward sis sur le quai Wilson au prix de CHF 153,50 millions.

Activités industrielles

Du côté des bâtiments destinés aux activités industrielles, on relève l'acquisition par la Fondation privée Hans Wilsdorf, pour CHF 155 millions, d'un nouvel immeuble sis dans la zone d'activité de Plan les Ouates et plus précisément dans l'ensemble nommé « Espace tourbillon ». Cette acquisition vient compléter les bâtiments voisins, acquis en octobre 2021 par la même Fondation, pour un total de CHF 260 millions (CHF 135 et CHF 125 millions).



LES DIX VENTES LES PLUS IMPORTANTES

Les transactions de plus de CHF 200 millions

En 2021, on comptait trois ventes supérieures à CHF 200 millions, en 2022, on recense uniquement une vente à 203 millions. Il s'agit, à nouveau, d'un établissement bancaire sous la forme d'une vente avec un contrat de bail à loyer de longue durée. La fondation de prévoyance zurichoise Turidomus en est maintenant l'heureuse propriétaire. Elle peut ainsi s'assurer des rentes sur le long terme, tout en limitant le risque par l'emplacement central de cet investissement.

Acheteur	Prix	Affectation
TURIDOMUS IMMOBILIEN ANLAGESTIFTUNG	203 millions	Bureaux

Les plus de CHF 100 millions

2022 se clôture avec sept transactions supérieures à CHF 100 millions contre quatre transactions en 2021. Cet ensemble se décline en 4 immeubles de bureaux, un bâtiment d'activité industrielle et artisanale, un hôtel et un portefeuille de 7 immeubles de logements.

Acheteurs	Prix	Affectation
ASGA PENSIONKASSE & SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG	197 millions	Bureaux
FONDATION HANS WILSDORF, CAROUGE	155 millions	Commerces, ateliers
THE WOODWARD (GENEVA) SARL	153 millions	Hôtel
HELVETIA ANLAGESTIFTUNG	145 millions	Habitations (portefeuille)
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG	121 millions	Portefeuille
PROCTER&GAMBLE INTERNATIONAL OPERATIONS SARL	115 millions	Bureaux
CPEG Caisse de pension de l'Etat de Genève	102 millions	Bureaux

Conclusion

Point final de cette analyse trimestrielle : remarquons que les dix meilleures ventes, qui cumulent CHF 1,349 milliard, couvrent 37.5% du volume annuel de CHF 3.602 milliards.

LES INVESTISSEURS LES PLUS ACTIFS



Helvetia Anlagestiftung se démarque avec CHF 282 millions investis, suivent :

- Swisslife AG avec CHF 218 millions
- ASGA Pensionkasse Genossenschaft avec CHF 214 millions