

UNE DOUZIÈME ANALYSE POUR UN TROISIÈME ANNIVERSAIRE

C'est avec grande fierté que je rédige cette douzième GIMN « Geneva Investment Market News » qui vient conclure une troisième année d'analyses trimestrielles. Cette nouvelle, synthétique, vulgarisée et illustrée, ne s'adresse pas uniquement à un public de spécialistes de l'immobilier de rendement. Elle est aussi utile à l'ensemble des profils de propriétaires.

Son but est d'offrir aux lecteurs des indications de marché quasiment instantanées, régulières et compilées. Des données essentielles afin de vous permettre d'affiner la valeur de vos immeubles. Vu le nombre croissant des lecteurs, ma motivation est au diapason. Ainsi, je me réjouis de continuer d'écrire et surtout d'échanger avec chacun de vous – courtiers, conseillers, investisseurs ou propriétaires – afin d'enrichir continuellement le contenu de la GIMN.

Rappel des faits : une montée folle

Pour introduire et mieux appréhender les résultats de ce troisième trimestre 2023, il est intéressant de remonter trois années en arrière. C'est, en effet, au 1^{er} janvier 2020, que tout a commencé avec la croissance soudaine du volume des ventes d'immeubles.

Alors qu'on relevait déjà, entre 2015 et 2019, des volumes de vente élevés - aux alentours de CHF 2 milliards - sans prévenir, aux premières lueurs de l'année 2020 et totalement dopé par une 5^{ème} année de taux négatif, le volume échangé fait une première poussée à CHF 3.73 milliards. Soit CHF 1.73 milliard au-dessus de la moyenne. En 2021, la tendance est confirmée et c'est, cette fois-ci, un sommet à CHF 4.34 milliards qui est atteint.

Rappel des faits : début de la descente

L'horizon 2022 pointe le bout de son nez lorsque la nouvelle tombe : le taux directeur de la BNS va quitter sa zone négative pour grimper, par échelons, en zone positive.

Machines, arrière toute ! Terminé l'argent à moindre coût. Et comme un changement n'arrive jamais seul, les instances politiques suisses, par suite des votes de la population, déclarent vouloir atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Conséquence directe : les indicateurs plafonds de consommation énergétique sont immédiatement revus à la baisse et surveillés de près.

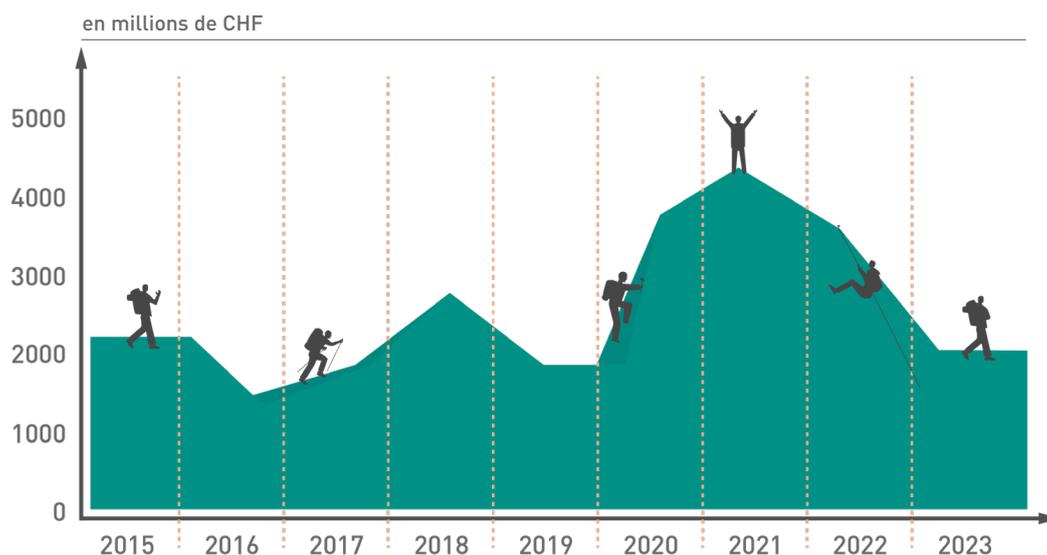
Deux paramètres changés en une année qui impliquent des rénovations conséquentes, à court terme, pour des rentabilités affaiblies, à court et moyen terme. L'effet est sans appel, la demande est comme suspendue et l'offre campe sur des hypothèses de valeurs passéistes, la folle montée des volumes échangés est stoppée dès le premier trimestre 2022.

3^e trimestre 2023 : sortez vos crampons

Et même si l'on amorce la descente dans une pente encore douce et convenable, au début 2022, tout s'accélère par la suite. La moyenne du nombre de ventes d'immeubles par trimestre - entre 2020 et 2022 - était de 40 ventes. En incluant les résultats 2023, elle descend à 32 ventes. Il s'agit là de la conséquence de la chute des ventes au troisième trimestre. Soit : un plancher de 23 ventes qui n'a jamais été observé sur les quinze trimestres de ma base de données.

Concernant le volume : l'histoire se répète. La moyenne du volume d'immeubles échangé par trimestre, entre 2020 et 2022, était proche du milliard. Incluant les résultats 2023, elle a baissé à CHF 497 millions. Quant au volume de ce troisième trimestre, le relevé est à CHF 346 millions, l'un des plus bas que j'ai pu observer sur l'ensemble de ma carrière professionnelle !

VENTES D'IMMEUBLES GENÈVE - HISTOGRAMME ANNUEL



3^e trimestre 2023 : la faute aux immeubles commerciaux ?

Le segment commercial voit son volume fondre comme peau de chagrin. Courant 2023, l'échange moyen trimestriel n'a pas dépassé les CHF 145 millions. Entre 2020 et 2022, la moyenne était de CHF 454 millions. Cela ressemble plus à un gros coup de frein qu'à un petit ralentissement. On peut toutefois relativiser, en rappelant que la vente d'un grand bâtiment commercial peut, à elle seule, dépasser les CHF 500 millions. Concernant les immeubles de logement, la variation est nettement moins marquée. Elle passe de CHF 480 millions par trimestre, entre 2020-2022, à 352 par trimestre en 2023.

Retour à la normale ?

La normalisation des taux laisse-t-elle penser que le point le plus bas est désormais derrière nous ? C'est évidemment une hypothèse optimiste, basée sur une logique simple, qui vise à retrouver les niveaux de valeur et de dynamique observés avant 2015, avant l'introduction des taux négatifs. Il s'agit d'anticiper un volume annuel d'échanges avoisinant les 2 milliards de francs suisses, une centaine de transactions immobilières, et des rendements bruts proches de 4.00%.

Si l'envolée a impressionné par la hauteur du sommet atteint, la descente surprend par sa pente raide. La projection de l'année 2023 se dessine, en ce début de 4^e trimestre, aux alentours de CHF 2 milliards. Alors, espérons que la stabilisation du taux directeur BNS à 1.75% vienne confirmer cette hypothèse d'un atterrissage en douceur.

Affaire à suivre dans le prochain numéro de la GIMN, fin février 2024.

VOLUME DES VENTES VS ÉVOLUTION DU TAUX DIRECTEUR DE LA BNS

