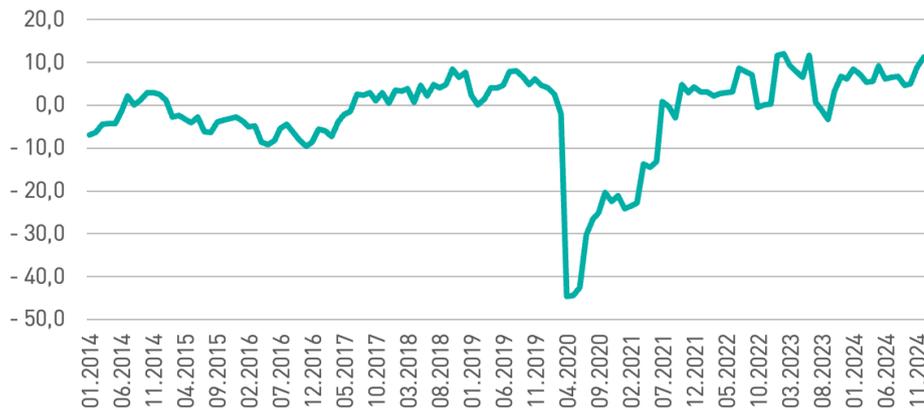


### Conjoncture

#### Genève la marche des affaires



Selon une étude menée par l'office cantonale de la statistique de Genève, les entreprises demeuraient, fin 2024, satisfaites de la marche de leurs affaires et restent optimistes pour les 6 prochains mois. L'évolution de l'économie genevoise dépendra, courant 2025, avant tout de la situation internationale.

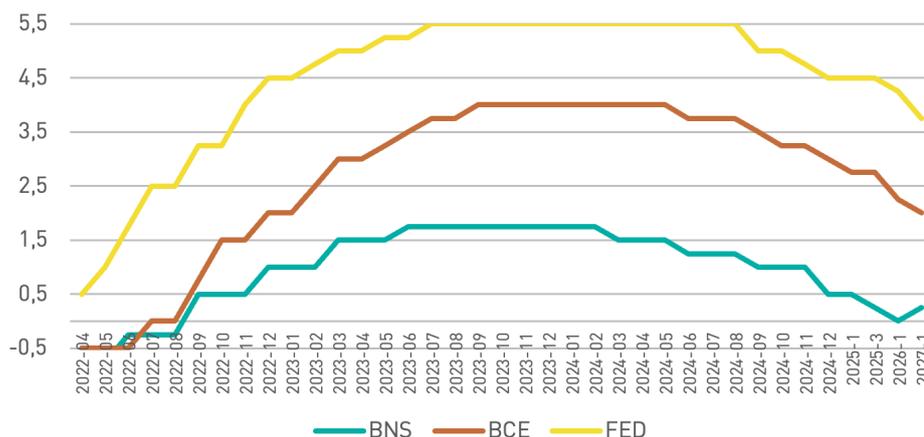
#### Taux de chômage et emplois



En raison du ralentissement économique, le taux de chômage dans le Canton devrait continuer à progresser, atteignant **4.40 %** en 2024 avant de grimper à **4.60 %** en 2025.

Sur le front de l'emploi, 2024 affiche une dynamique positive, avec une croissance notable de **+0.9 %** au deuxième trimestre. Toutefois, selon l'indicateur avancé de l'emploi de l'OCSTAT, cette tendance devrait marquer un coup d'arrêt début 2025.

#### Taux directeurs et inflation



On peut relever que l'abaissement des taux directeurs a permis de réduire la forte poussée inflationniste. Ainsi, la Suisse voit son taux d'inflation passer de **1.90 %** à la fin 2024 à un taux attendu de **0.70 %** en 2025. Si l'Europe et la Suisse devraient poursuivre la baisse de leur taux directeur en 2025, les États-Unis semblent marquer une pause. Le taux directeur suisse, actuellement à **0.50 %**, est annoncé à **0.25 %** au printemps, avec une possible réduction à **0 %** d'ici la fin de l'année.

## Croissance du PIB



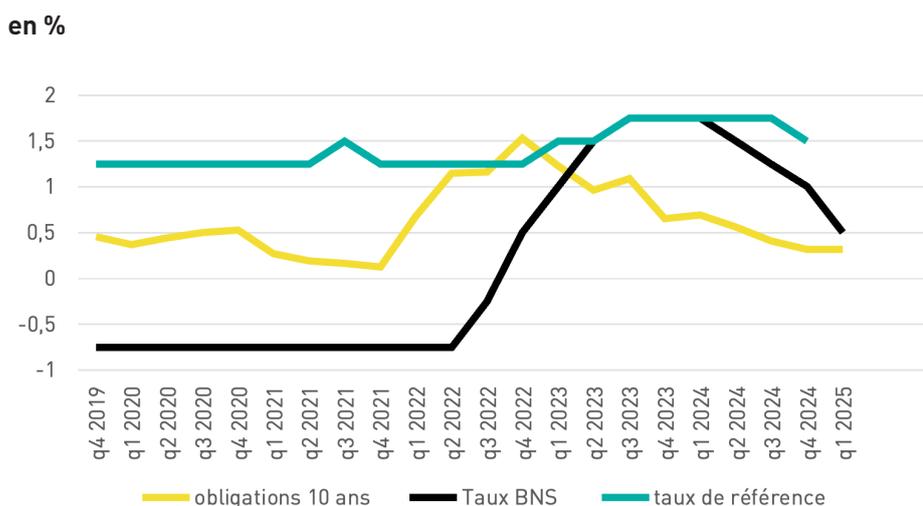
La croissance en 2024 s'établit à **1.20 %** pour la Suisse et Genève. Pour 2025, elle devrait rester modeste, avec une prévision de **+1.40 %**. Depuis 2023, la dynamique est plus modérée, principalement en raison de la vigueur du franc et des performances économiques particulièrement faibles en Europe. Ces facteurs pèsent sur la demande et freinent les exportations de marchandises.

En résumé, Genève, comme la Suisse, devrait maintenir une croissance modérée. L'évolution de l'économie suisse et genevoise restera toutefois étroitement liée au contexte international, où les incertitudes se multiplient.

## Fondamentaux du marché immobilier

### L'évolution de la démographie genevoise

Les résidents qui proviennent de l'étranger représentent **~42 %** de la population, ceux d'origine suisse **~58 %**. La progression moyenne du nombre de nouveaux résidents est de **+5.060** par an depuis dix ans. Entre 2023 et 2024, elle a atteint **+6.249**, soit une croissance de **1.20 %**. On recense 529'188 résidents dans le Canton de Genève en septembre 2024.



### Taux hypothécaires

Le repli du taux directeur entraîne également une baisse des taux d'intérêt hypothécaires, tant à court qu'à long terme. Selon une moyenne des principaux prêteurs, le taux fixe à 10 ans s'établit actuellement à **1.62 %**, contre **3.25 %** entre 2023 et 2024.

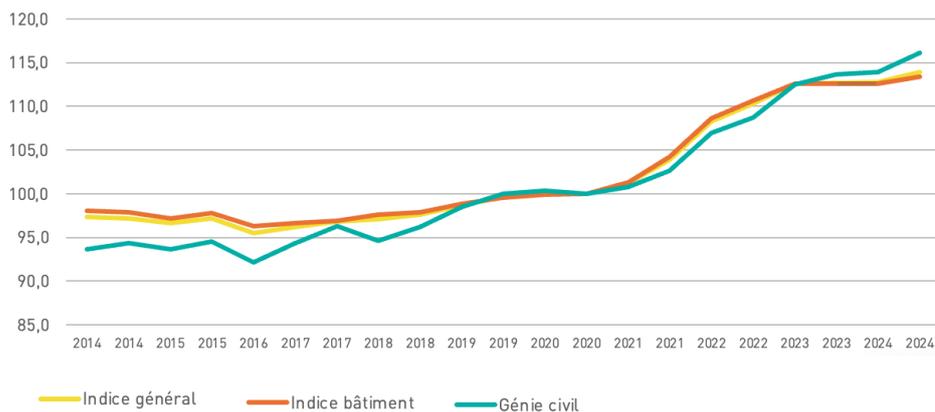
### Taux de référence

Le taux hypothécaire de référence est calculé en arrondissant au quart de point le taux hypothécaire moyen. Ce dernier s'élevait à **1.63 %** au 31.12.2024, après deux hausses successives en 2023, passant de **1.25 %** à **1.75 %**. Ce niveau avait marqué un seuil déclencheur, entraînant la baisse du taux de référence de **1.75 %** à **1.50 %**. Début mars 2025, celui-ci vient d'être abaissé à **1.50 %**. Utilisé comme référence pour l'adaptation des loyers en cours, il ouvre la voie à des baisses potentielles, permettant à certains locataires de bénéficier d'une réduction pouvant atteindre **3 %** maximum.

### Emprunt obligataire de la Confédération à 10 ans

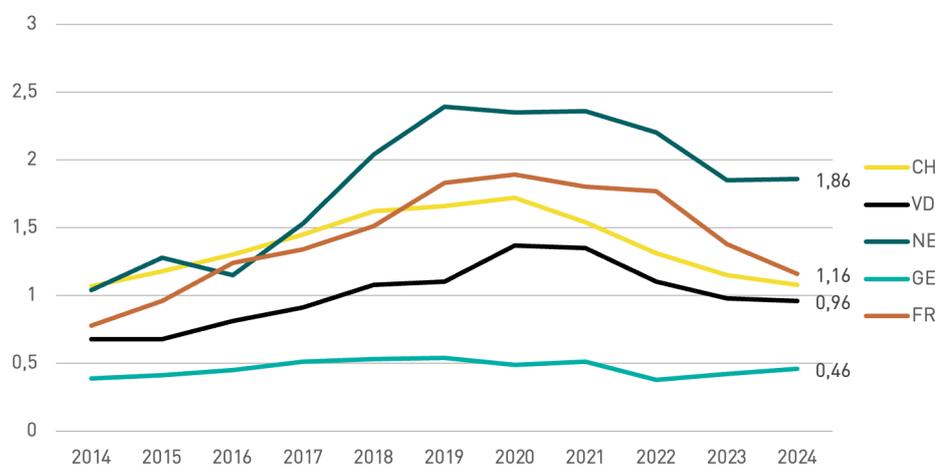
Depuis son pic de **1.50 %** en 2022, le rendement de l'emprunt obligataire à 10 ans est en repli. Début 2025, il s'établit à **0.317 %**, tandis que les fonds immobiliers cotés affichent un rendement avoisinant **2.62 %**. L'écart entre ces deux classes d'actifs se creuse, renforçant l'attractivité de l'immobilier de rendement.

## Indice genevois des prix de construction



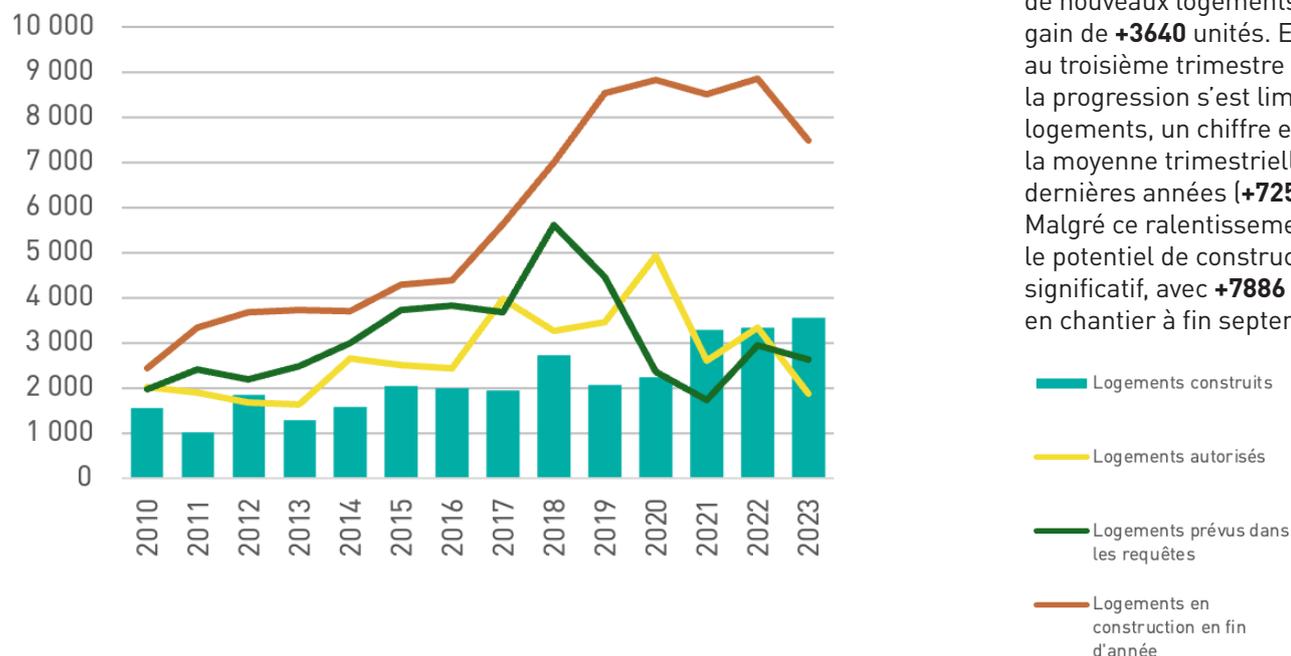
Des tensions sur le coût de construction ont entraîné une hausse des prix de **13.9 %** depuis 2020. Ce renchérissement pèse sur le secteur et freine l'offre de nouveaux projets. L'indice s'inscrit dans un contexte de ralentissement, marqué par un recul du volume des bâtiments en cours de construction.

## Taux de vacance - logement



Une baisse continue caractérise le taux national, qui s'établissait à **1.08 %** fin 2024. Pour rappel, un marché du logement est considéré en pénurie lorsque le taux de vacance reste sous le seuil de **2 %**. À Genève, au 1<sup>er</sup> juin 2024, le taux de vacance poursuivait sa progression, atteignant **0.46 %**. Cette hausse, la deuxième consécutive après le creux de 2022 (**0.38 %**), le rapproche des **0.50 %**, niveau où il fluctuait entre 2017 et 2021. Une dynamique démographique soutenue alimente une forte demande, tandis que l'offre peine à suivre, freinée par la hausse des coûts de construction, les retards dans la densification du bâti et le dépôt d'oppositions.

## Construction - gain en logements



À Genève, 2023 s'est distinguée comme une année faste en matière de nouveaux logements, avec un gain de **+3640** unités. En revanche, au troisième trimestre 2024, la progression s'est limitée à **+525** logements, un chiffre en dessous de la moyenne trimestrielle des cinq dernières années (**+725** logements). Malgré ce ralentissement, le potentiel de construction reste significatif, avec **+7886** logements en chantier à fin septembre 2024.

## Surfaces vacantes – bureaux



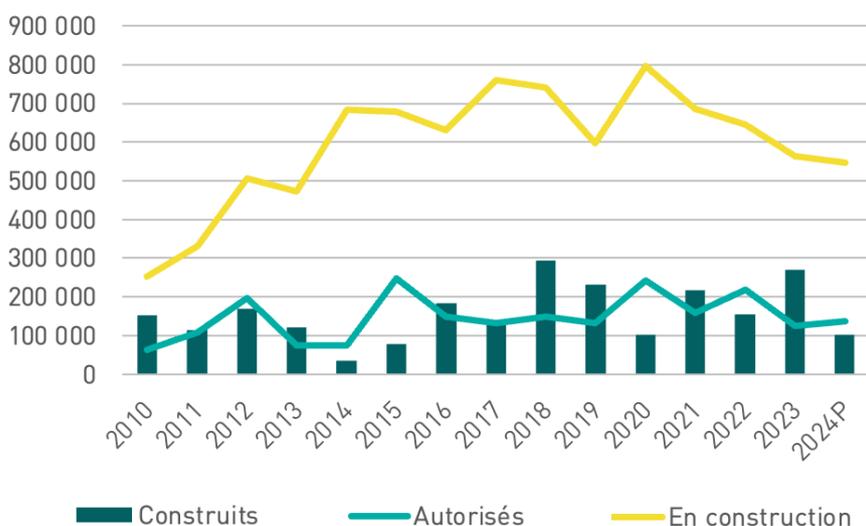
À fin 2024, la surface vacante de bureaux à Genève atteignait **276'802 m²**. Malgré ce niveau record, la contraction entre 2023 et 2024 est notable, avec une baisse de **12 %**, soit **-37'273 m²** (314'075 m² en 2023 contre 276'802 m² en 2024). Il s'agit de la deuxième valeur la plus élevée jamais enregistrée, après le pic de 2023.

L'augmentation soudaine des surfaces vacantes s'explique en grande partie par la livraison simultanée de nouveaux quartiers administratifs, comme ceux de L'Étang et de Lancy Pont-Rouge.

Toutefois, ces nouvelles surfaces trouvent rapidement preneur, grâce à leur flexibilité, leur conformité aux nouvelles normes de durabilité et la grande taille des plateaux proposés.

D'après une étude de JLL, le taux d'offre de bureaux à Genève dépasse désormais **6 %**. Un chiffre à mettre en perspective avec la moyenne des grands centres européens, où le taux de vacance s'établissait à **8.50 %** fin 2024.

## Construction - Bureaux



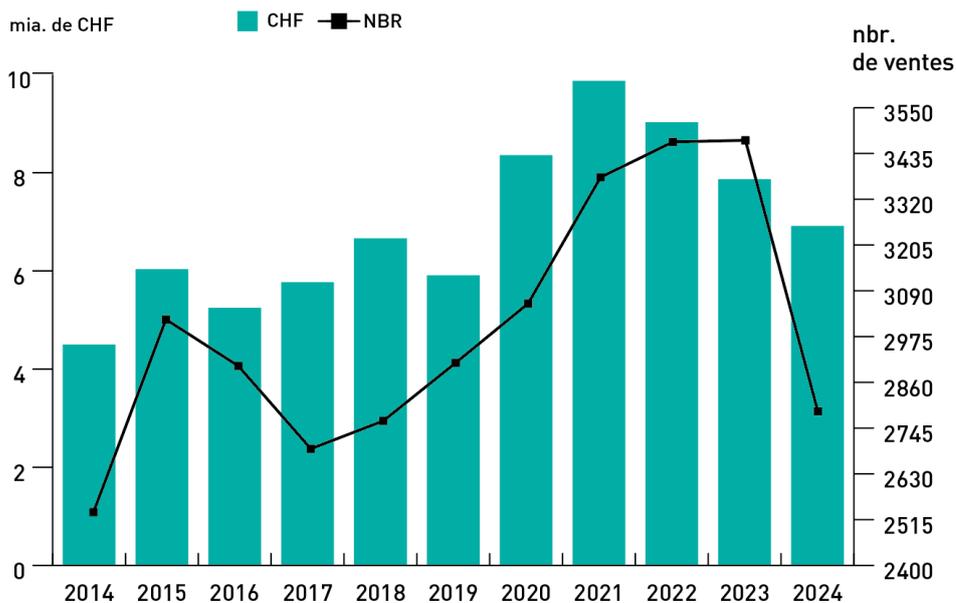
Une nette contraction s'observe dans la construction de bureaux, avec un volume « en chantier » passant de **800'000 m²** en 2020 à **546'297 m²** au troisième trimestre 2024, soit une baisse de **32 %** en moins de quatre ans. En 2023, le seuil des **600'000 m²** « en cours » est tombé pour la première fois en une décennie, marquant un tournant dans le développement du secteur.

## Panorama des marchés immobiliers genevois

Les PPE représentent **28.6 %** du marché, les villas **29.8 %** et les immeubles locatifs **36.8 %**. Cette dernière catégorie regroupe les « immeubles d'habitation », les « bâtiments mixtes » et les « bâtiments commerciaux ». Les autres biens comptent pour **3.10 %**, tandis que les terrains représentent **1.80 %**.

Entre 2014 et 2021, le volume des ventes a plus que doublé, atteignant un sommet de CHF **9.9 milliards** en 2021. Depuis, la tendance s'inverse. En décembre 2023, il s'élevait à CHF **7.9 milliards**, marquant une baisse de CHF **2 milliards (-20 %)**. Selon les relevés provisoires de l'OCSTAT, les résultats 2024 affichent un recul encore plus marqué, avec une diminution de CHF **3 milliards (-30 %)**.

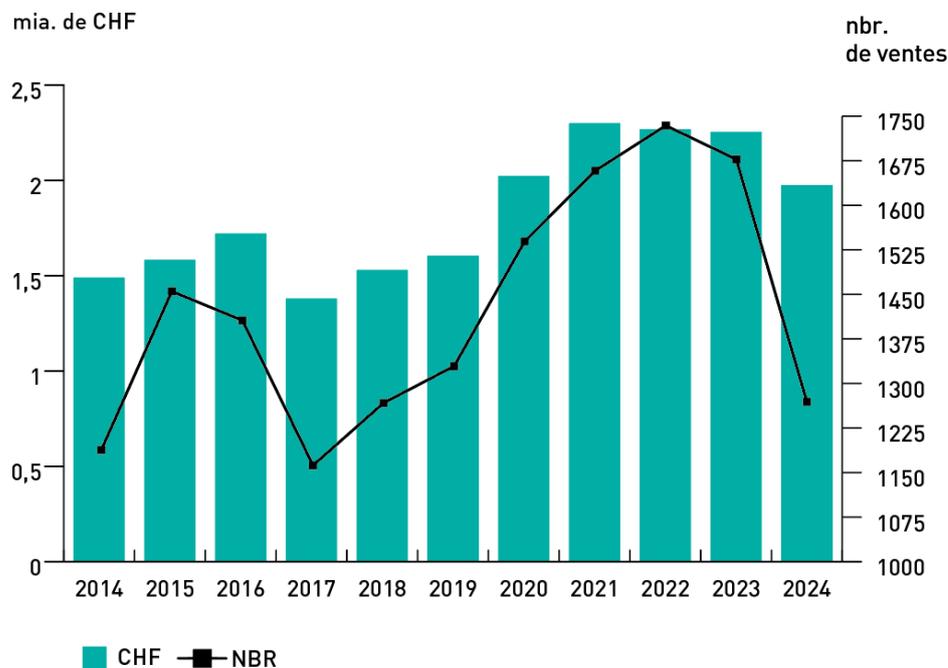
## Volume et nombre de vente tout type d'objet confondus



	CHF	vente moyenne	ventes
2021	9'867'522'000	CHF 2'923'710.-	3'375
2022	9'022'592'000	CHF 2'604'674.-	3'464
2023	7'863'452'000	CHF 2'267'431.-	3'468
2024	6'913'021'000	CHF 2'480'452.-	2'787

NB : Les résultats 2024 publiés par l'OCSTAT sont encore provisoires, ils seront confirmés lors de leur publication officielle en novembre 2025.

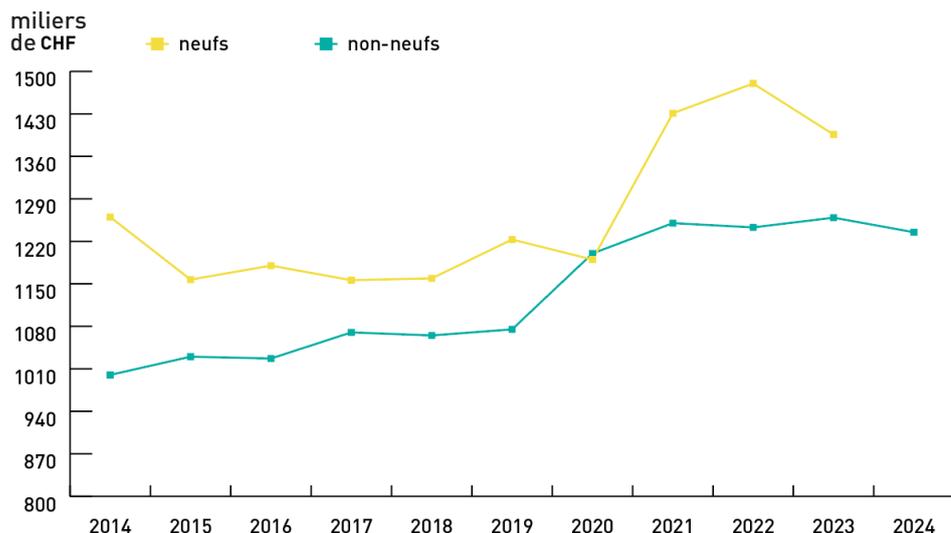
## Appartements – volume et nombre de transactions



Le ralentissement de l'activité est moins marqué pour le segment des PPE. Entre 2021 et 2023, le volume échangé est resté stable, avoisinant **CHF 2.2 milliards**. Les relevés provisoires de 2024 indiquent néanmoins un repli de **12.4%**, avec un volume estimé à CHF **1.97 milliard** pour **1'270** appartements vendus.

	CHF	vente moyenne	ventes
2021	2'299'943'000	1'386'343	1'659
2022	2'267'164'000	1'306'723	1'735
2023	2'253'589'000	1'343'021	1'678
2024	1'974'421'000	1'554'662	1'270

## Appartement – évolution du prix médian



En 2023, un appartement neuf affichait un prix médian de **CHF 1'396'000.-**, tandis que les biens « non neufs » se négociaient autour de **CHF 1'259'000.-**.

Un quart des PPE vendues cette année-là appartenait à la catégorie « zone de développement ». Ces logements, soumis à un contrôle des prix par l'État et généralement plus abordables que ceux du marché libre, exercent un effet modérateur sur le prix médian des appartements neufs.

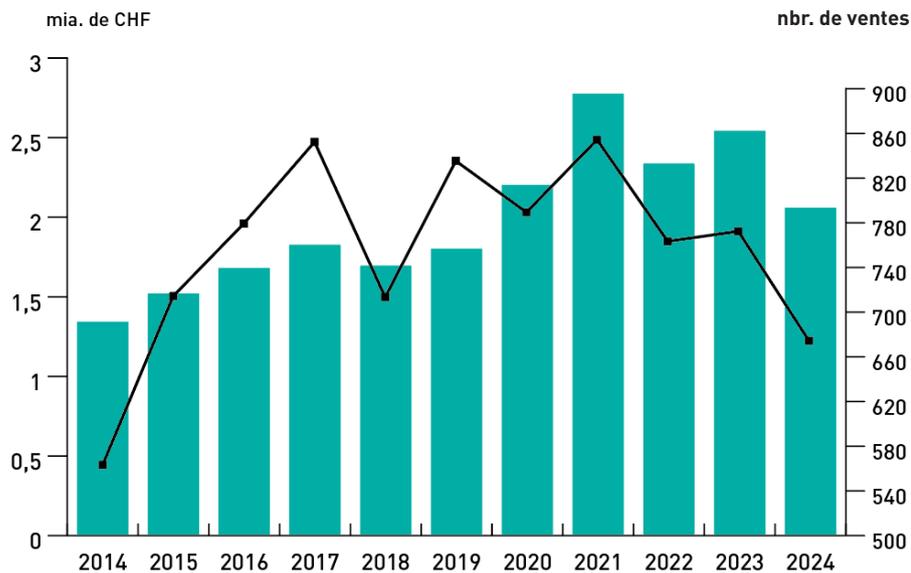
Selon le type d'appartement, le prix médian au mètre carré s'établit à **CHF 6'587.-** pour les PPE en zone de développement, **CHF 10'050.-** pour celles du marché libre et **CHF 10'592.-** pour les PPE non neuves.

## Perspectives sur les valeurs des appartements (PPE) en Suisse

La combinaison d'une baisse des taux et d'une dynamique démographique positive devrait soutenir la demande. En parallèle, la hausse du coût de construction et le ralentissement du gain en logements exerceront une pression sur l'offre. Selon les prévisions de Wüest & Partner, le prix médian devrait continuer à progresser en 2025 :

- PPE en Suisse : **+3.4 %**
- PPE en Suisse occidentale : **+3.6 %**
- PPE dans l'Arc lémanique : **+3 %**

## Villas – volume et nombre de vente

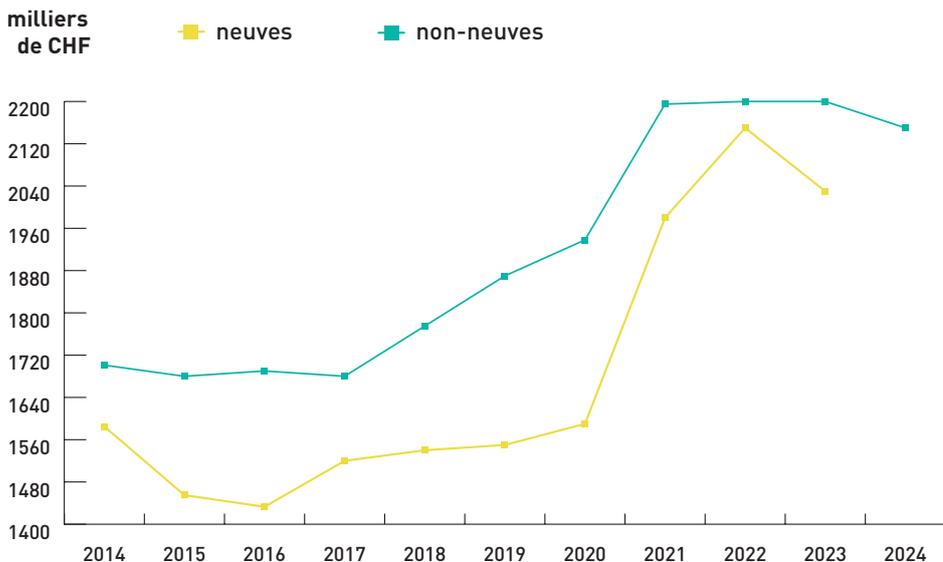


Une tendance baissière se confirme pour le segment des villas, avec une évolution en dents de scie, sans doute liée à l'hétérogénéité des biens sur le marché. Entre 2021 et 2022, le volume échangé a reculé de **15.8 %**, mais 2023 affiche le deuxième meilleur résultat de la décennie. Sans tenir compte des données provisoires de 2024, ce marché a su maintenir son attractivité malgré un contexte de hausse des taux.

Résultat provisoire pour 2024 : **CHF 2.058 milliards** avec **674 maisons** vendus. Baisse du volume entre 2023-2024 : **- 19%**.

■ CHF ■ NBR

## Villas – évolution du prix médian



En 2023, le prix médian pour une villa neuve était de **CHF 2'030'000.-**, pour une villa « non neuve », il était de **CHF 2'200'000.-**. Les villas « non neuves » sont plus cher car elles reposent sur des parcelles plus grandes.

Un léger repli s'observe sur le prix médian des maisons individuelles vendues (neuves et non neuves) après deux années de fortes hausses. Il s'établit à **CHF 2.138 millions**, un niveau inférieur au pic de 2022 (**CHF 2.195 millions**), mais nettement au-dessus des prix médians enregistrés avant 2021.

## Perspectives sur les valeurs des villas en Suisse

L'offre devrait rester résiliente et la demande va être encouragée par un emprunt moins couteux: on peut s'attendre à une hausse modérée des prix médians.

Selon les prévisions de Wüest & Partner, le prix médian devrait continuer à progresser en 2025

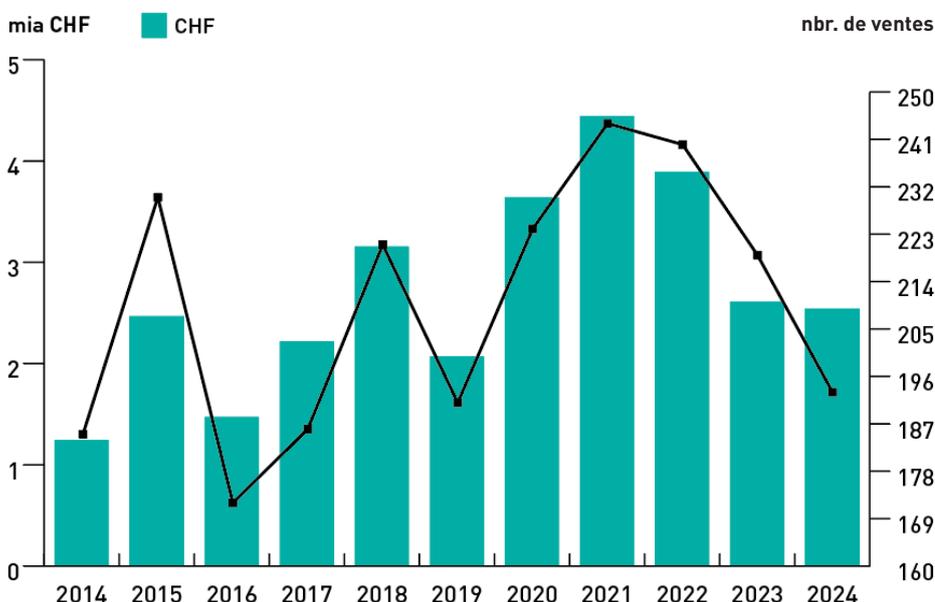
- villas en CH +3%
- villas en CH occidentale +3%
- villas arc lémanique +1,3%

## Objet de luxe - Genève 2024

D'après une étude de la société JOUAN DE RHAM quant aux ventes supérieures à **CHF 8 millions**, appartements et villas confondus, l'effectif est de **44 transactions** pour un total de **CHF 595 millions**. Les communes qui comptent le plus grand nombre de ventes sont sans surprise celle de Cologny avec **13 transactions**, celles de Vandoeuvres avec

**7 transactions** et celle de Chêne-Bougeries et Collonge-Bellerive avec **6 transactions** chacune. La majorité des acquéreurs sont actifs dans le domaine des commodities-Trading avec **14 acquéreurs**. **9 acquéreurs** sont actifs dans le domaine immobilier, **6 acquéreurs** dans la finance, et **4 acquéreurs** dans le domaine bancaire.

## Immeubles de rendement – volume et nombre de ventes



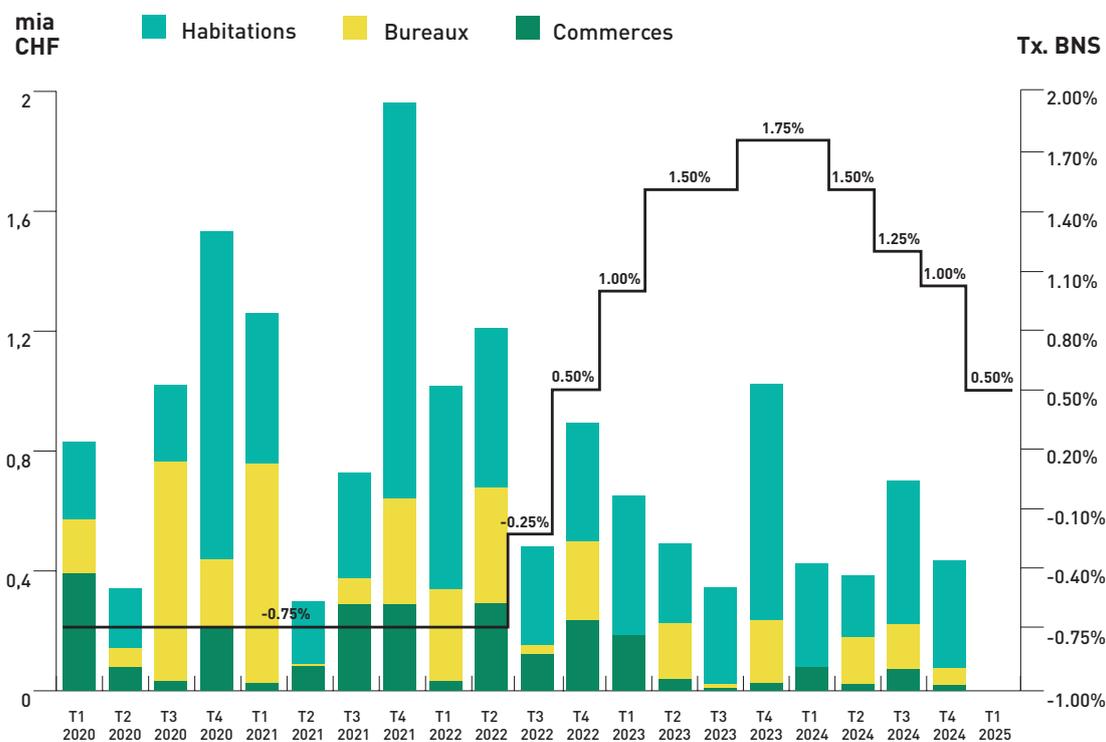
Une forte baisse caractérise le segment des immeubles, avec un repli continu depuis le pic de 2021. Le volume échangé est passé de **CHF 4.34 milliards** à **CHF 2.5 milliards** (219 ventes) en 2023, puis à **CHF 2.2 milliards** (125 ventes) en 2024. Depuis 2021, la contraction atteint **48.60 %**, avec une diminution de **40 transactions**.

Ce segment de marché est le plus touché depuis l'annonce de la hausse des taux début 2022. Espérons que les baisses du taux directeur annoncées et à venir, permettront de maintenir le volume actuel qui correspond aux volumes moyens d'avant 2020.

## Immeubles de rendement – volume par trimestre vs taux directeur BNS

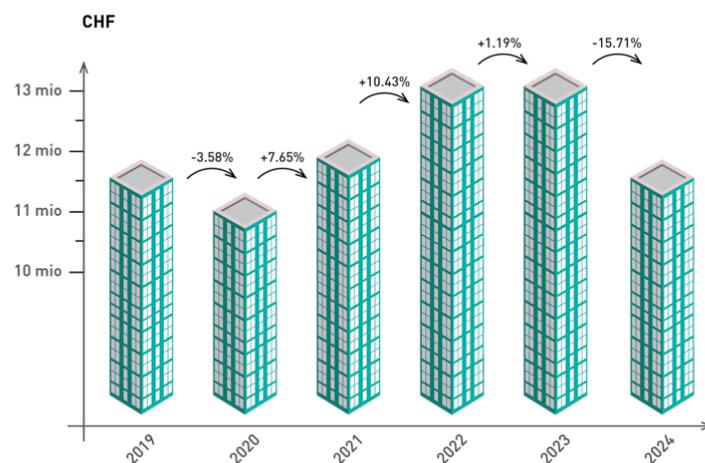
Ce graphique trimestriel met en évidence le tassement du volume des ventes d'immeubles suite à la hausse du taux directeur de la BNS entre l'été 2022 et mars 2024. Il sera intéressant de voir si la baisse des taux entamée depuis le début de 2024 aura l'effet inverse. Rien de moins sûr, car cette fois, il faudra tenir compte du coût de la transition énergétique, de la hausse des charges d'exploitation et de l'augmentation du coût des rénovations.

Malgré ces éléments, les levées des fonds de placements immobiliers en 2024 ont atteint des niveaux record. L'espoir d'une reprise en ce début d'année 2025 apparaît donc légitime.



## Immeubles de rendement – variation de la valeur d'un immeuble de logement (base CHF 10 millions)

Entre 2014 et 2023, le taux de rendement brut des immeubles vendus a suivi une baisse continue. Celui des immeubles de logements est passé de **5.17 %** en 2014 à **3.31 %** en 2023, tandis que la valeur des biens a progressé dans des proportions similaires. Cette évolution reflète, avec une certaine inertie, l'effet des taux négatifs de la BNS, qui ont stimulé un marché où l'offre ne suffisait pas à répondre à la demande des investisseurs. Entre-temps, le retour en territoire positif du taux directeur de la BNS a entraîné un ajustement à la baisse de la valeur des immeubles en 2024. Il aura fallu attendre octobre de la même année pour observer une remontée du taux de rendement brut des immeubles vendus. Ainsi, le taux de rendement moyen pour un immeuble de logement en 2024 était de **3.83%** et devrait à nouveau tourner, au-dessus, mais proche des **4%** en 2025.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Logements	5.17%	5.41%	5.26%	4.60%	4.40%	3.91%	4.05%	3.74%	3.35%	3.31%	3.83%
Commerciaux zone 1	3.30%	3.26%	3.24%	3.30%	2.88%	3.04%	3.25%	3.69%	3.36%	3.20%	2.87%
Commerciaux zone 2	4.10%	4.02%	4.70%	3.68%	3.92%	4.01%	3.86%	3.48%	3.60%	3.30%	3.55%
Commerciaux autres	5.26%	5.29%	4.93%	5.26%	5.15%	4.54%	4.50%	3.96%	5.16%	4.99%	5.53%

\*Source : Conseil d'Etat de Genève

## Conclusion

Depuis le pic des ventes de 2021, qui coïncidait avec la fin de l'ère des taux négatifs, le marché immobilier (tous biens confondus) s'est contracté de 30 %, fondant comme neige au soleil.

Avec la baisse du taux directeur de la BNS début 2024, de 1.75 % à 0.50 %, l'enjeu est désormais de mesurer l'ampleur des premiers effets. Ce coup de pouce suffira-t-il à relancer les transactions et à inverser la tendance ? Un rebond semble envisageable, mais probablement de manière modérée, avec un retour aux volumes d'avant 2020 plutôt qu'un véritable essor.

Si, par le passé, l'accès à un argent « bon marché » a eu un effet dopant, le contexte actuel impose de prendre en compte des facteurs plus contraignants, tels que :

- Une transition énergétique incontournable et coûteuse
- Un ordre économique mondial bouleversé
- Des conflits prolongés au Moyen-Orient et en Ukraine
- Une montée des tensions internationales favorisant des politiques protectionnistes

## Perspectives conjoncturelles

	2023	2024	2025	2026
PIB	1,10%	0,90%	1,40%	1,70%
Taux de chômage CH	2,00%	2,40%	2,80%	3,00%
Taux de chômage GE	3,80%	4,30%	4,60%	-
Inflation IPC	2,10%	1,10%	0,50%	0,60%
Taux directeur BNS	1,00/1,75%	1,75/1,00%	0,50/0,25%	0,25%
Rendement des obligations CH	1%	0,60%	0,30%	0,40%



Peyrot Conseil & Immobilier SA  
Monsieur Patrick Peyrot, MRICS  
Patrick@pc-immo.ch  
+41 79 909 46 08  
www.pc-immo.ch