

Ventes d'immeubles à Genève | 3^e trimestre 2020

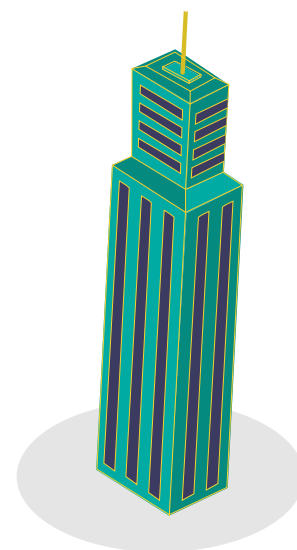
Présenté par Peyrot | Conseil & Immobilier



Genève, le 3 décembre 2020

Depuis le 1^{er} juillet, on compte 31 transactions passées à Genève : 2 sont supérieures à CHF 100 millions, 15 entre CHF 10 et 100 millions et 14 inférieures à CHF 10 millions. Pour ce 3^e trimestre, on relève un volume proche des records absolus avec CHF 1 milliard ! La somme des deux « big deal » n'y est pas pour rien, elle atteint CHF 830 millions. La barre des 2 milliards a ainsi été dépassée avant le quatrième trimestre 2020, ce qui laisse penser que le record de 2018 à CHF 2.75 milliards pourrait être battu si la Covid 19 n'empêche pas les prochaines signatures.

Plus concrètement, à la fin de ce 3^e trimestre, on cumule 114 ventes et 2.21 milliards échangés, soit une transaction moyenne à CHF 19 millions. Heureusement, c'est une moyenne et il reste encore des immeubles de plus petites tailles. Les « moins de CHF 10 millions » comptent 62 ventes depuis le début de l'année.



HISTORIQUE DES VENTES 2020

	trimestre 1	trimestre 2	trimestre 3	2020
Volume (mios CHF)	830	360	1020	2210
Nombre de ventes	45	38	31	114
Moyenne (mios CHF)	18,5	9,5	33	19

VENTES SELON LE VOLUME

	trimestre 1	trimestre 2	trimestre 3	2020
+ de 100 mios CHF	2	0	2	4
10 – 100 mios CHF	18	15	15	48
- de 10 mios CHF	25	23	14	62

RENTABILITÉ BRUTE - taux de l'AFC* - octobre 2020

Immeubles de logements	4.05%	(3.91% en 2019)
Immeubles HBM, HLM, HCM, HM	5.35%	(5.35% en 2019)
Immeubles commerciaux zone 1	3.25%	(3.04% en 2019)
Immeubles commerciaux zone 2	3.86%	(4.01% en 2019)
Immeubles commerciaux autres	4.50%	(4.54% en 2019)

* Administration Fiscale Cantonale (GE)

Il faut se faire une raison : l'immeuble locatif d'habitation à Genève s'affiche définitivement en dessous de 4% brut, soit environ à 3% net. La demande reste soutenue, même si certains pensent que ce n'est pas raisonnable. Mais est-ce bien raisonnable de payer des taux négatifs ?

Nous commercialisons actuellement deux immeubles d'habitations, inférieurs à CHF 10 millions. L'un dans un le canton de Vaud avec 28 habitations et un rendement net à 3.33%, l'autre sur la rive gauche genevoise avec un rendement net de 3%.

