



Rétrospective 2022

# Marché de l'investissement immobilier genevois, un tableau tout en nuances

Une nouvelle étude vient de paraître: élaborée par Naef Commercial | Knight Frank, elle passe en revue le volume et le nombre de transactions, les meilleures ventes, les principaux investisseurs et les taux de capitalisation.

Avec près de CHF 3.8 milliards de capitaux échangés, 2022 aura été une excellente année, sans toutefois battre le record de l'année précédente, qui avait dépassé les CHF 4 milliards. Cela alors que le volume d'affaires du premier semestre - avec pas moins de CHF 2.4 milliards -, laissait présager une nouvelle année record. Durant le troisième trimestre,

## le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFIC**

Certifié **Charte** Qualité  
**AGED**

Tél. 022 308 88 00 - [www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)



Des solutions sur mesure pour une meilleure efficacité énergétique seront les maîtres-mots d'une stratégie globale et à long terme pour les futurs investissements.

la césure annoncée a bel et bien eu lieu. La forte inflation avec, en réaction, les annonces d'augmentation des taux de référence, sans oublier la crise énergétique et la guerre en Ukraine, auront eu raison du rythme effréné des transactions. Ainsi, les investisseurs institutionnels ont, dans un élan attentiste, reporté certains investissements. De fait, seuls CHF 598 millions se sont échangés, soit environ 15% des échanges annuels.

Avec des messages plus clairs et modérés sur le marché des capitaux, le dernier trimestre a connu un rythme soutenu de CHF 889 milliards échangés. Est-ce le retour à la normale sur un marché de l'investissement quelque peu ébranlé? Rien n'est moins sûr.

Les spécialistes de l'immobilier d'investissement et commercial chez Naef Commercial Knight Frank estiment que dorénavant

les nouvelles règles énergétiques, avec des objectifs environnementaux et des valeurs cibles précises, vont influencer les acquéreurs à tenir compte des aspects ESG (pour *Environnement*, *Social* et *Gouvernance*, les trois principaux facteurs permettant d'évaluer le caractère durable d'un investissement) lors de toute nouvelle acquisition. Des solutions sur mesure pour une meilleure efficacité énergétique seront les maîtres-mots d'une stratégie globale et à long terme pour les futurs investissements et plus généralement l'ensemble du parc immobilier.

### Les principaux investisseurs

L'acquisition par la fondation de placement Turidomus de l'immeuble sis place de Bel-Air 6, occupé par le Crédit Suisse, est la vente la plus importante de l'année

(CHF 203 millions, transaction annoncée en primeur dans nos colonnes). La Fondation renforce ainsi son portefeuille genevois, composé d'une vingtaine d'objets. *Swiss Prime Site*, acteur incontournable du marché, a fait l'acquisition d'un immeuble emblématique à l'angle des rues de Florissant et de Contamines, qui représente la deuxième vente du top 5 de cette année et qui place cet acteur à la troisième place des investisseurs à Genève en 2022. Autre acteur incontournable, la Fondation Hans Wilsdorf: elle a acquis un volume d'immeubles de CHF 249 millions, représentant trois transactions, respectivement de bureaux, d'ateliers et un hôtel (3<sup>e</sup> vente et 2<sup>e</sup> investisseur à Genève en 2022). Deux autres investisseurs ont fait des acquisitions pour un volume supérieur à CHF 200 millions. Il s'agit, d'une part, de la ►

Le Jeudi 27 Avril 2023

Concert Live  
Blue birds  
à 19h30

Restauration & Bar  
Happy hour de 18 h à 19h

Contact: +41 22 544 86 00

À L'IBIS STYLES GENEVE CAROUGE Route de Saint-Julien 3, 1227 Carouge

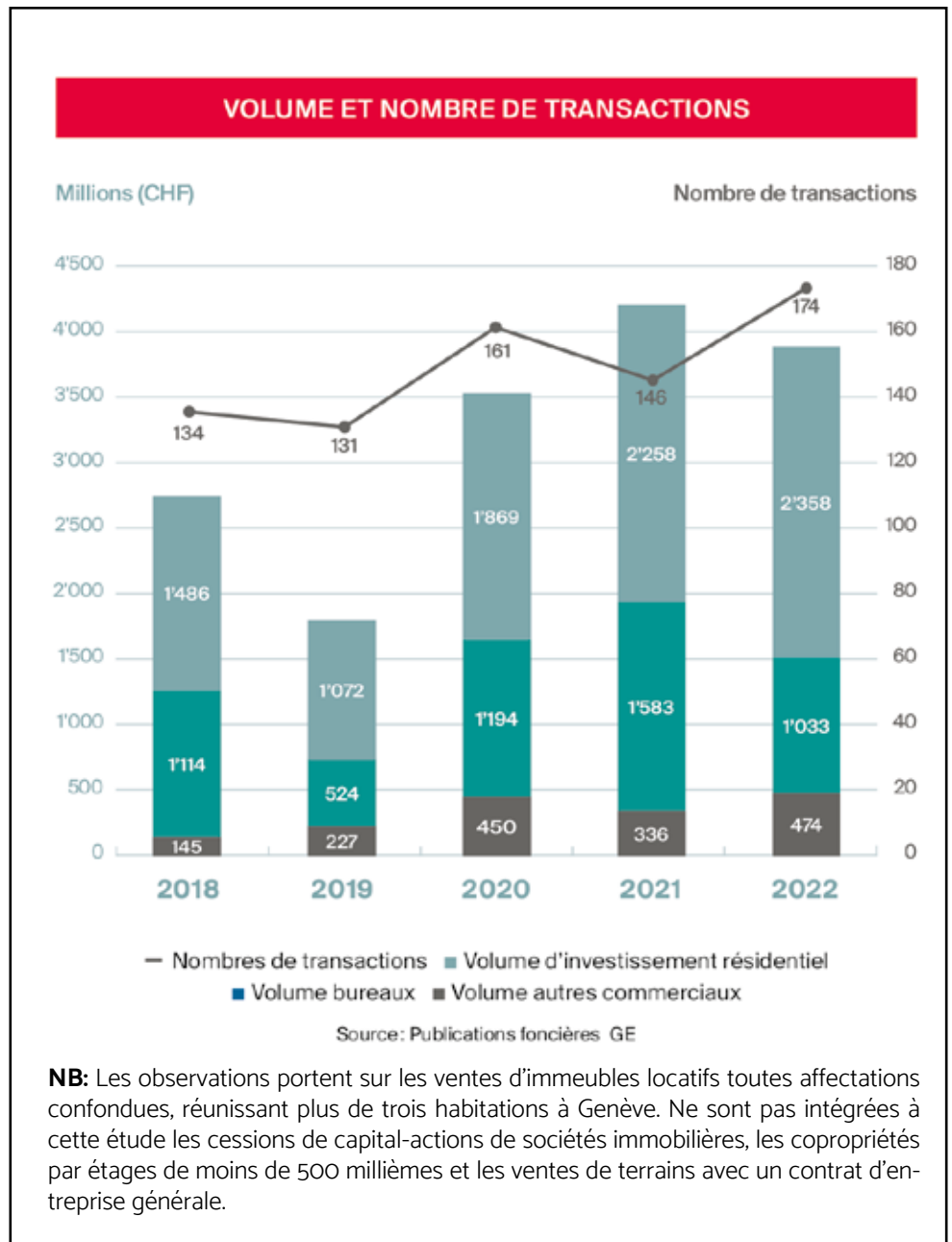
pop folk

café dessin

Fondation de placement Helvetia, qui a fait l'acquisition de deux portefeuilles et plusieurs immeubles pour un total de CHF 302 millions, ce qui la place en première position des investisseurs en 2022 et, d'autre part, de Swisslife, qui intègre à son portefeuille six nouvelles transactions, pour un volume de 218 millions.

### Taux de capitalisation d'après l'Administration fiscale cantonale

Chaque année, en octobre, le Conseil d'Etat communique les nouveaux taux de capitalisation pour les immeubles locatifs genevois, applicables pour l'année à venir. Ces taux sont déterminés sur la base des transactions des 18 derniers mois et varient en fonction du type de bien. Trois catégories existent avec les logements, les subventionnés et les commerciaux. A ces catégo-



**POUR UNE TOITURE SOIGNÉE**

**GAILLARD**  
FERBLANTERIE  
PERE & FILS

- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- PHOTOVOLTAÏQUE

☎ 022 566 86 33 [www.gaillard-ferblanterie.ch](http://www.gaillard-ferblanterie.ch)

Les fameux **Malakoffs** et autres spécialités de l'Auberge de Luins sont incontournables!

Venez les déguster.

Fermé le mercredi.



Route du Village 21  
1184 Luins  
Tél.: 021 824 11 59  
[www.aubergedeluins.ch](http://www.aubergedeluins.ch)





HISTORIQUE DES TRANSACTIONS					
« TRANSACTIONS GLOBALES »					
	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de transactions	134	131	161	146	174
Volume d'investissement (mios CHF)	2745	1'823	3'513	4'177	3'865
Prix moyen des transactions (mios CHF)	20	14	22	29	22
Plus grosse transaction (mios CHF)	229	301	359	615	203
Cumul des trois plus grosses transactions (mios CHF)	607	463	881	1'105	555
Transactions supérieures à 10 mios CHF	60	52	78	78	100
Transactions inférieures à 10 mios CHF	74	79	83	68	74

TOP 5 DES TRANSACTIONS EN 2022		
Prix (CHF)	Commune	Acheteurs
1 203'000'000	Genève-Cité	TURIDOMUS
2 197'000'000	Eaux-Vives	SWISS PRIME SITE (SPS)
3 155'000'000	Plan-Les-Ouates	FONDATION HANS WILSDORF
4 153'500'000	Genève-Cité	THE WOODWARD SARL
5 145'050'000	Genève	HELVETIA ANLAGESTIFTUNG

TOP 5 DES INVESTISSEURS EN 2022		
Volume (CHF)	Acheteurs	Nombre transactions
1 302'200'000	HELVETIA ANLAGESTIFTUNG	7
2 249'195'500	FONDATION HANS WILSDORF	3
3 233'840'000	SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG	2
4 218'500'000	SWISS LIFE SA	6
5 203'000'000	TURIDOMUS	1

ries s'ajoutent des sous-catégories pour les immeubles de rendement commerciaux (zone 1, zone 2 et zones périphériques). Les immeubles subventionnés, quant à eux, sont exclus de la méthode, le taux pour cette catégorie étant décidé par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). L'étude de Naef signale une nouvelle contraction des taux pour les immeubles de logement

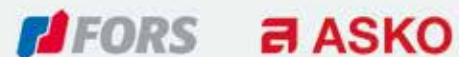
et les immeubles commerciaux en zone 1 qui atteignent un taux inférieur à 3,5%. Les immeubles commerciaux en zone périphérique ont, quant à eux, connu une forte correction sur la période. Enfin, nous pouvons nous attendre à une correction à la hausse des taux de capitalisation lors de la prochaine publication, pour l'ensemble des catégories. ■

CARLA ANGYAL

Marché de l'investissement immobilier genevois - Rétrospective 2022 (naef-commercial.ch)



ELECTROMENAGER – CUISINE – CHAUFFAGE



Vente – Service après-vente – Toutes marques



Rue Eugène-Marziano 23 A – 1227 Les Acacias/Genève  
Tél. +41 22 300 58 58 – info@philippemarechal.ch  
www.philippemarechal.ch