

## Etude de Naef Commercial Knight Frank

# Flashback sur 2023

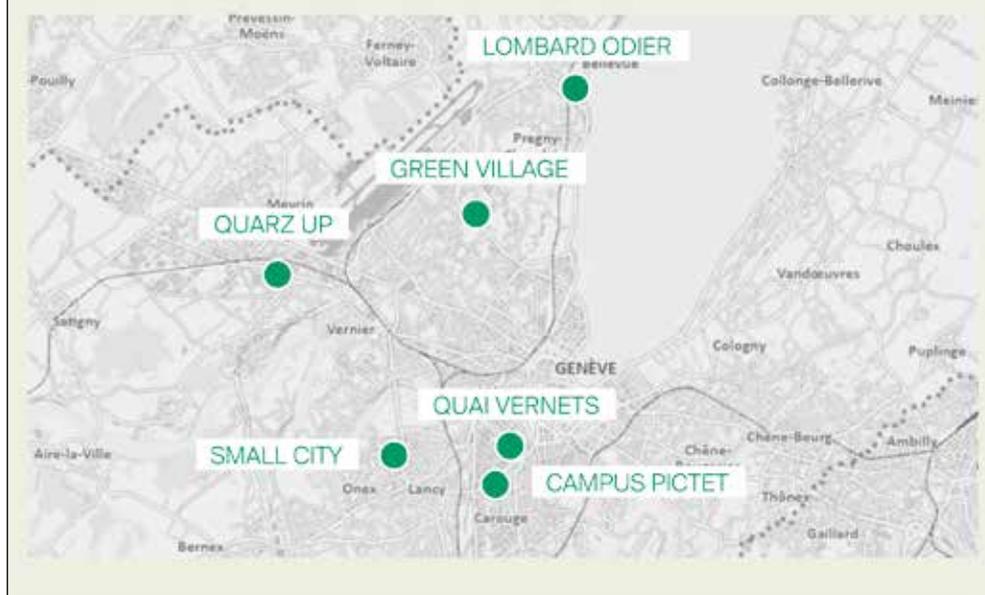
Naef Commercial Knight Frank - l'entité du groupe Naef Immobilier dédiée à l'immobilier commercial et d'investissement - jette un regard dans le rétroviseur en analysant le marché de l'investissement immobilier suisse durant l'année 2023. Parmi les sujets présentés, cette étude met en lumière le resserrement de la politique monétaire des banques centrales et la transition énergétique, des aspects qui ont profondément influencé les comportements des acteurs économiques, en particulier dans le secteur immobilier.

La Banque nationale suisse (BNS) a pris à bras le corps sa mission de garantir la stabilité des prix à la consommation. En conséquence, elle a relevé ses taux directeurs à plusieurs reprises, passant de -0,75% à 1,75%. Parallèlement, la Suisse s'est engagée à atteindre l'objectif de zéro émission de CO<sub>2</sub>



Le Campus Pictet aux Acacias sera livré en 2025.

Projets	Lieu	m <sup>2</sup>	Livraison
CAMPUS PICTET	Acacias	55'000	2025
SMALL CITY (étape 2)	Lancy	50'000	2024
LOMBARD ODIER	Bellevue	37'000	2024
QUAI VERNETS	PAV	30'000	2027
QUARZ UP	Vernier	21'000	2025
GREEN VILLAGE (Kyoto)	Grand-Saconnex	12'000	2024



Nouvelles surfaces commerciales supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> disponibles prochainement à Genève.

d'ici à 2050, ce qui a conduit à des mesures incitatives pour la rénovation énergétique du parc immobilier. Ces deux tendances ont influencé les décisions d'investissement et les perspectives du marché immobilier.

En plus du contexte économique, l'analyse Naef Commercial Knight Frank présente une abondance de données chiffrées et de graphiques. Cela inclut entre autres une analyse sur le volume et le nombre de transactions,

les meilleures ventes de l'année et les différents types d'investisseurs, ainsi que les loyers du marché des surfaces commerciales et les tendances dans les grandes villes, de même que les grands projets à venir.

## Immobilier commercial

A Genève, d'importants projets de développement ont été réalisés durant les dernières années, tels que l'Espace Tourbillon à Planles-Ouates (environ 95 000 m<sup>2</sup> de surfaces artisanales et une gare logistique), Lancy-Pont-Rouge (110 000 m<sup>2</sup>), Quartet aux Charmilles (onze bâtiments) et l'Etang à Vernier (151 000 m<sup>2</sup>, en cours de commercialisation). Ces nouveaux sites connaissent une bonne absorption, parfois aux dépens du centre-ville qui perd d'importants acteurs économiques, comme la banque BNP Paribas, Edmond Rothschild ou la banque Lombard Odier. Toutefois, ce jeu des chaises musicales va permettre aux propriétaires des surfaces libérées de les rénover et de les offrir à un prix élevé dans un marché qui connaît une demande soutenue au centre-ville. Les projets à livrer d'ici quatre ans sont plus modestes ; l'absence de grands projets de bureaux dans les années à venir devrait confirmer la réussite des mises en valeur actuelles.

Dans le canton de Vaud, notamment à Lausanne, l'offre de bureaux a augmenté en périphérie, tandis que le centre-ville reste tendu avec une faible disponibilité. La croissance de l'emploi reste soutenue dans la région de la Côte, mais la demande de surfaces de bureaux est dominée par les *start-up* et les PME.

## Investissement immobilier

En 2023, le marché de l'investissement immobilier à Genève a connu une diminution de son volume d'échanges par rapport aux années précédentes, avec une baisse de 24%. Les immeubles commerciaux ont été particulièrement touchés, avec une diminution de 55% du volume d'échanges. En revanche, les immeubles résidentiels ont maintenu un volume d'échanges légèrement supérieur à la moyenne des trois dernières années. En dépit de l'inflation, de la hausse des taux d'intérêt et des réglemations énergétiques, le marché immobilier genevois a fait preuve de résilience. Les investisseurs sont devenus plus exigeants



Nouvelles surfaces commerciales supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> disponibles prochainement dans la région lausannoise.

en 2023, intégrant systématiquement les coûts de rénovation énergétique dans leurs décisions d'acquisition.

Malgré une année instable pour l'investissement immobilier indirect, la confiance des investisseurs reste solide, avec des augmentations de capital annoncées à la fin de l'année.

## Perspectives

Le marché immobilier devrait reprendre des couleurs en 2024, avec une augmentation notable des opérations en

capital et une confiance accrue des investisseurs. La baisse prévue des taux d'intérêt devrait soutenir davantage le marché, facilitant le financement des acquisitions. Cependant, la transition énergétique continuera d'influencer le marché, avec une demande croissante pour les immeubles rénovés ou répondant aux normes énergétiques. Les investisseurs privilégieront les acteurs institutionnels mieux équipés pour entreprendre ces rénovations. ■

CARLA ANGYAL

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFIC**

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

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