

L'immobilier genevois, une alternative attractive

Laure Brolliet, Présidente de Brolliet SA

23 novembre 2015



BB
BROLLIET

Sommaire

1. Survol de l'immobilier genevois
2. Immobilier de rendement
3. Immobilier résidentiel
4. Mon expérience



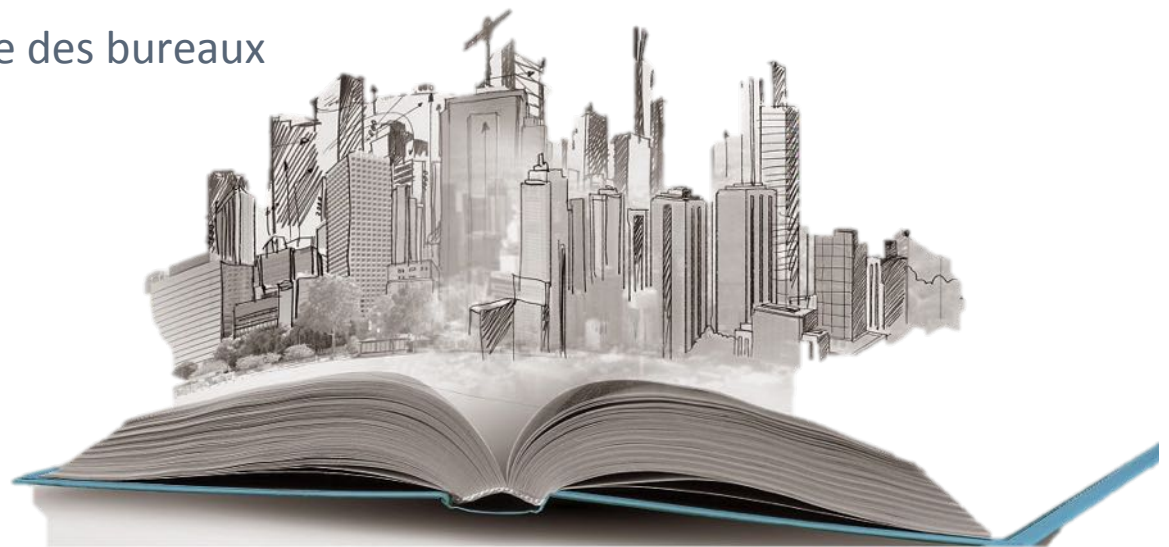


1. Survol de l'immobilier genevois

Chiffres marquants pour 2015

- Croissance démographique (+8'300 habitants versus 2014)
→ Besoin de 2'500 nouveaux logements par an
- 1'800 logements livrés en 2014
- Prix à la construction en baisse : - 0.6%
- Taux hypothécaires < 2% pour des emprunts à 10 ans
- Taux de vacance des logements : 0,41%
- Forte hausse du taux de vacance des bureaux

Source: OCSTAT



A photograph of a modern skyscraper with a glass curtain wall, featuring a grid of windows and dark frames. The building is viewed from a low angle, looking up. A semi-transparent blue banner is overlaid on the right side of the image.

2. Immobilier de rendement

Immobilier de rendement, un vecteur convoité

Immobilier de rendement		
Demande	Offre	Prix
forte	faible	↗

1. Valeur refuge très recherchée dans les périodes d'incertitude

2. Transactions récentes (rendement brut)

→ Commercial - rue du Rhône : 2 à 3%

→ Industriel - Vernier: 5 à 6%

→ Immeuble d'habitation : 4% à 5%

3. Immeubles en zone de développement

→ Prix contrôlés par l'Etat : 4,5% (net)

4. Attractivité de Genève



Peu de biens à la vente et une rareté de l'offre



Immeubles de rendement canton de Genève

	2012	2013	2014	S1 2015
Nombre de transactions	108	97	86	43
Investissements (Mio CHF)	1'321	1'532	940	1'238
Prix unitaire moyen (Mio CHF)	12	16	11	29
La plus grosse transaction (Mio CHF)	108	200	75	535
Les 5 plus grosses transactions (Mio CHF)	242	429	200	871

Source : FAO

Un marché à deux vitesses : quelques transactions



Rhône 8
CHF 535 Mio



Rhône 62
CHF 170 Mio



Pavillon 4
CHF 8.6 Mio



Pré-de-la-Fontaine 10
CHF 58 Mio



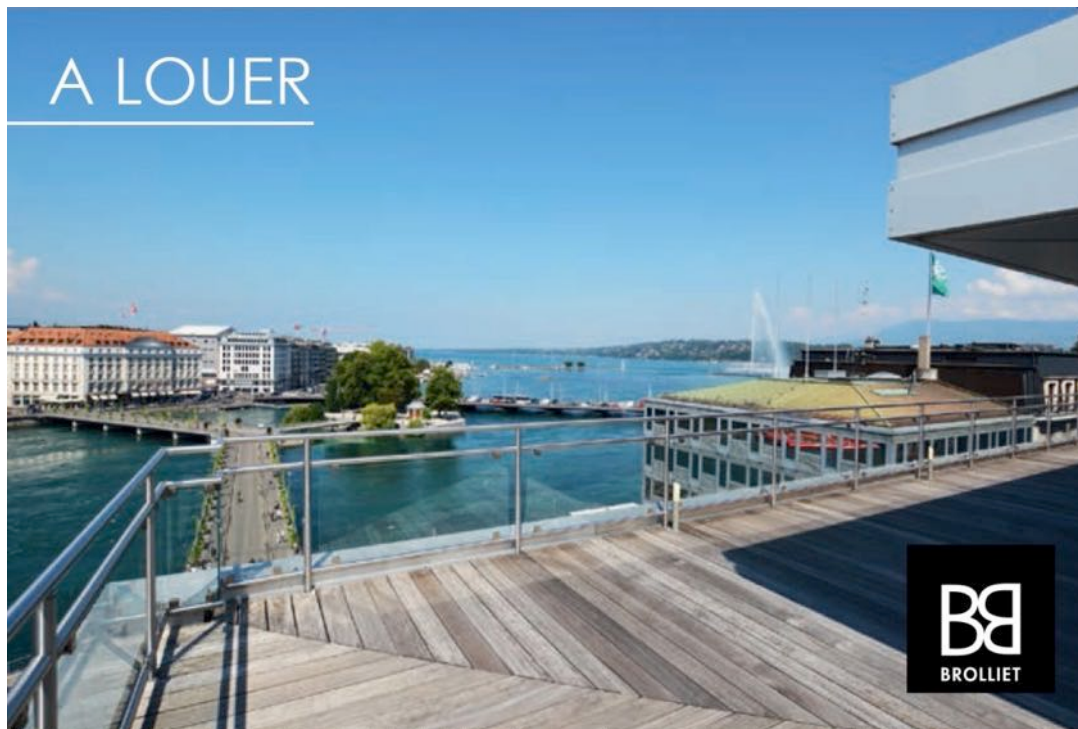
Rhône 21
CHF 124 Mio



Amandolier 2-4
CHF 14.7 Mio

L'immobilier commercial

Immobilier commercial		
Demande	Offre	Prix
faible	forte	↘

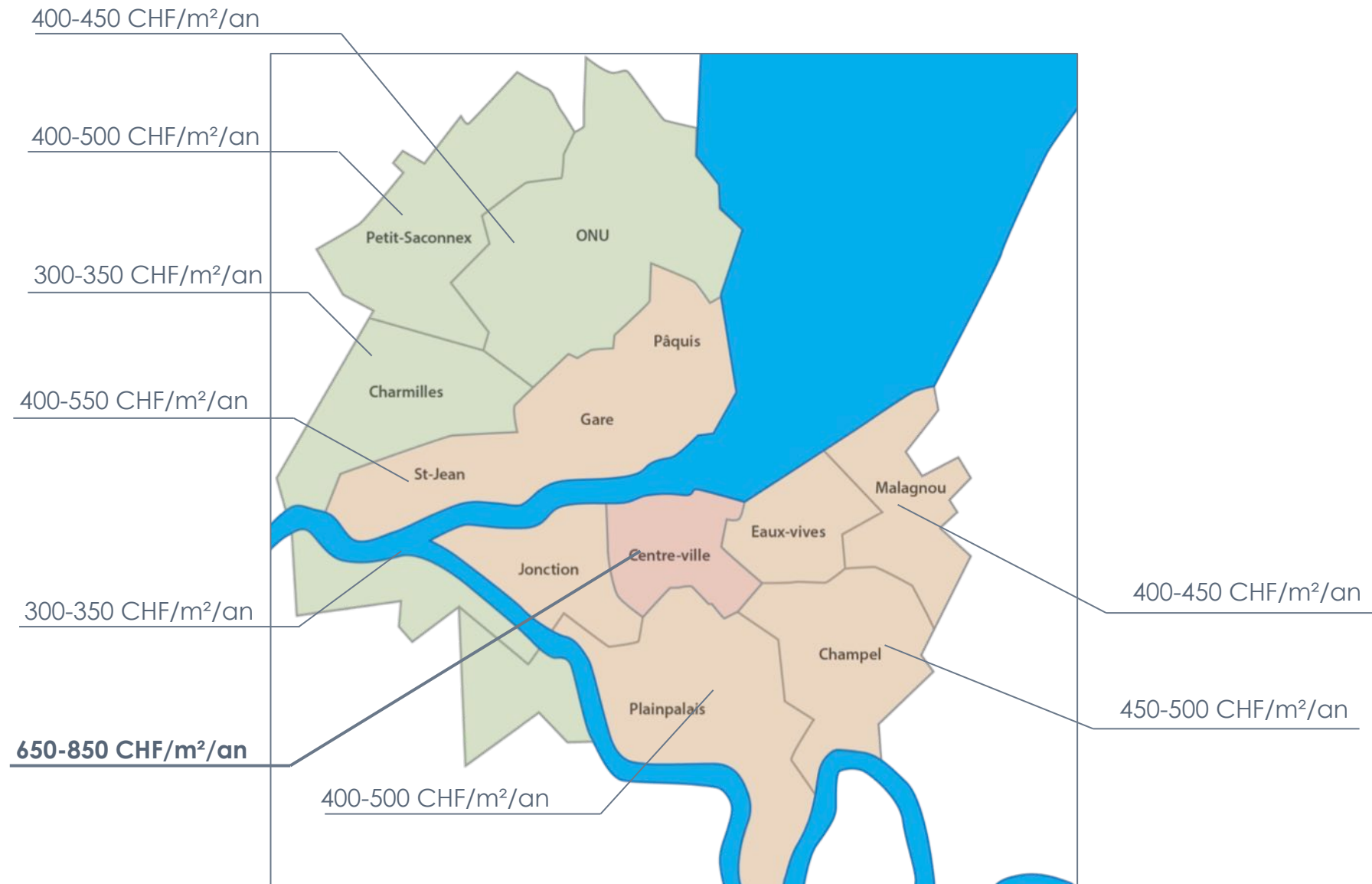


Au 31/12/2014

- Total surfaces bureaux : **3'500'000 m²**
- Surfaces sur le marché : **382'000 m²**
- Taux de l'offre : **env. 11%**

Source : Wüest & Partner

Loyers moyens des bureaux par secteur



3. Immobilier résidentiel



L'immobilier résidentiel : quelques chiffres et tendance



En 2014
17.9% de propriétaires à Genève
vs 37.5% pour la Suisse

Source : OFS

	2012	2013	2014	Tendance 2015
Nombre total de transactions	1'800	1'700	1'800	=
Investissements en millions CHF	4'500	4'150	3'500	↘
Nombre de transactions sup à KCHF 8'000	32	23	33	14 au 14.11.15

Source : OCSTAT ou FAO

	2012	2013	2014	Tendance 2015
Evolution des prix	↘	↘	↘	↘
Taux hypothécaires fixe à 10 ans *	2.28%	2.07%	2.74%	> 2%
Demande	↘	↘	↗	=

**Source : Crédit Suisse*

L'immobilier de luxe, un marché en pleine mutation

	Demande	Offre	Prix
Le luxe	↘	↗	↘



En 2014
6.5% des transactions
> 5'000 KCHF

Source : OCSTAT



L'immobilier de luxe
a perdu environ 25% depuis les sommets atteints en 2010

L'immobilier de luxe, un marché en pleine mutation



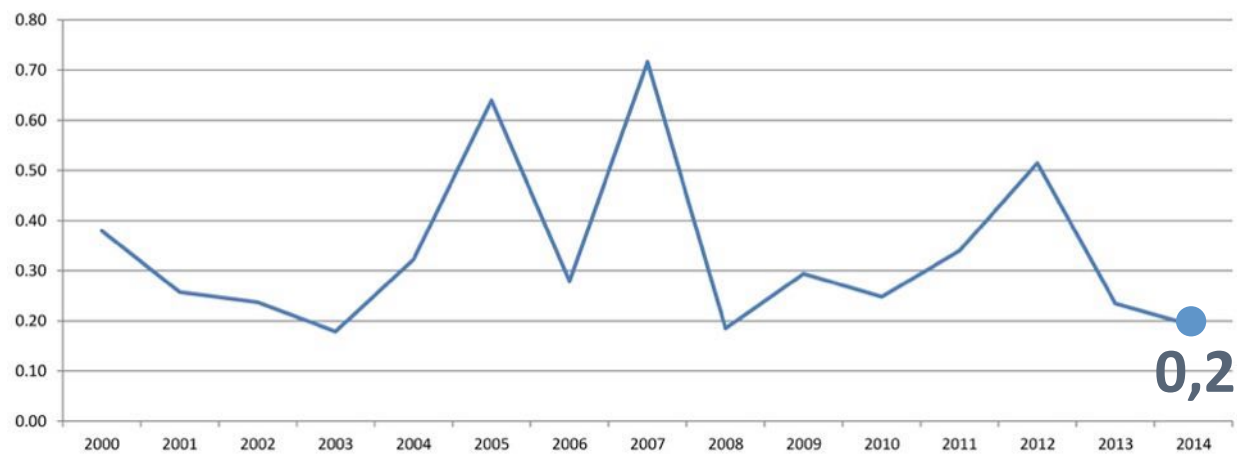
Quelques chiffres marquants concernant l'évolution des prix du m² de terrain :

Emplacement	Prix au m ² en 2010	Prix au m ² en 2015	Baisse 2015 vs 2010
Cologne	CHF 5'000.-	CHF 3'200.-	-36%
Collonge-Bellerive, pieds-dans l'eau	CHF 5'000.-	CHF 3'200.-	-36%
Bas Vandœuvres	CHF 2'500.-	CHF 1'800.-	-28%

Source : FAO

Le logement neuf toujours porteur

	Demande	Offre	Prix
Logements neufs	↗	↘	=



Nombre de logements construits par nouveau résident genevois

Source : OCSTAT



➔ Les grands projets d'ici 2030 : 28'900 nouveaux logements projetés

Vente des biens courants : une demande soutenue

	Demande	Offre	Prix
Les biens courants	=	↗	=



**Prix moyen d'un appartement en PPE
KCHF 780**

Soit 51 % du nombre de transactions



**Prix moyen d'une villa individuelle
KCHF 1'650**

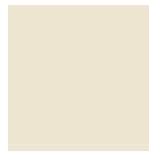
Soit 37 % du nombre de transactions



4. Mon expérience

Brollet SA

Toutes les nuances de l'immobilier



Vos contacts privilégiés



Thomas Mader

Directeur des services
promotions, architecture
et commerciaux
t.mader@broliet.ch



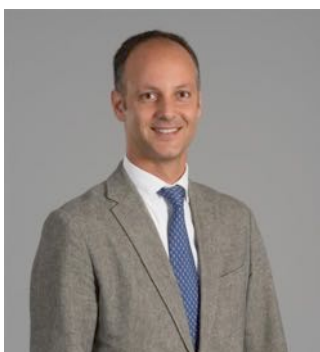
Adrien Bodinier

Sous-directeur gérance et
responsable asset management
a.bodinier@broliet.ch



Maxime Dubus

Responsable du service des
ventes résidentielles Genève
m.dubus@broliet.ch



Benjamin Grajzgrund

Responsable du service
immobilier commercial
b.grajzgrund@broliet.ch



Françoise Bornert

Responsable du service
ventes immeubles
f.bornert@broliet.ch



Gaëlle Barras

Responsable du service
marketing et communication
g.barras@broliet.ch

Merci de votre attention

