

L'immobilier de Prestige à Genève en 2019



Nicolas Hauser
Courtier
Pilet & Renaud
Transactions



Pierre Hagmann
Administrateur délégué
Pilet & Renaud
Transactions

Nous considérons le marché de l'immobilier de prestige pour toute transaction au-delà de 5 millions

Nous avons volontairement décidé de prendre en compte, pour cette étude, les transactions de villas, d'appartements et de terrains au-dessus de CHF 5 millions. Nous avons écarté les terrains ou villas achetés par des promoteurs où seront réalisés des développements immobiliers ainsi que les ventes d'immeubles de rendement. Nous focalisons notre analyse sur les villas et les appartements destinés à une seule habitation.

Pour rappel, en 2010, on notait environ 100 transactions dans cette catégorie et le chiffre a depuis lors chuté jusqu'en 2018. Cette année écoulée, nous arrivons à 50 biens de prestige vendus. C'est donc la moitié, en nombre, par rapport aux sommets atteints il y a 10 ans. En regardant de plus près les chiffres, il est important de relever que :

La grande partie des transactions a lieu entre CHF 5 et 15 millions

Les acquéreurs sont principalement suisses et européens et en très grande partie déjà domiciliés à Genève. Les acquéreurs sont aussi bien des cadres de multinationales que des patrons, actifs dans le commerce des matières premières, dans la finance, dans l'horlogerie ou exerçant des professions libérales.

La carte géographique (figure 1) montre bien que des deux côtés du lac il y a des transactions mais qu'elles sont concentrées dans la moitié des communes genevoises et principalement sur la rive gauche. Le « palmarès 2019 » illustré dans le tableau (figure 2), revient à la commune de Cologny, suivie par Chêne-Bougeries, Anières, Collonge-Bellerive et Vandoeuvres. Nous restons dans la continuité avec une demande soutenue dans les quartiers les plus recherchés. Nous voyons clairement les prix de vente repartir à la hausse mais seulement pour 12 communes ainsi que la ville de Genève.

Au-delà de 15 millions seulement deux propriétés ont été vendues

Nous avons connaissance de très nombreuses propriétés en vente à plus de CHF 15 millions mais seulement deux transactions ont eu lieu en 2019. Ainsi, les acquéreurs ont beaucoup de choix et les prix au-delà de CHF 15 millions ont tendance à baisser.

Il faut néanmoins relever que malgré un choix important, certains acquéreurs peinent à trouver la maison idéale. Soit le terrain est merveilleux mais la maison peu au goût du jour ou encore la maison est idéale mais pas l'emplacement. C'est un comble avec une offre si importante.

Cette catégorie va continuer à souffrir et nous pensons que les prix des villas à plus de 15 millions vont baisser.

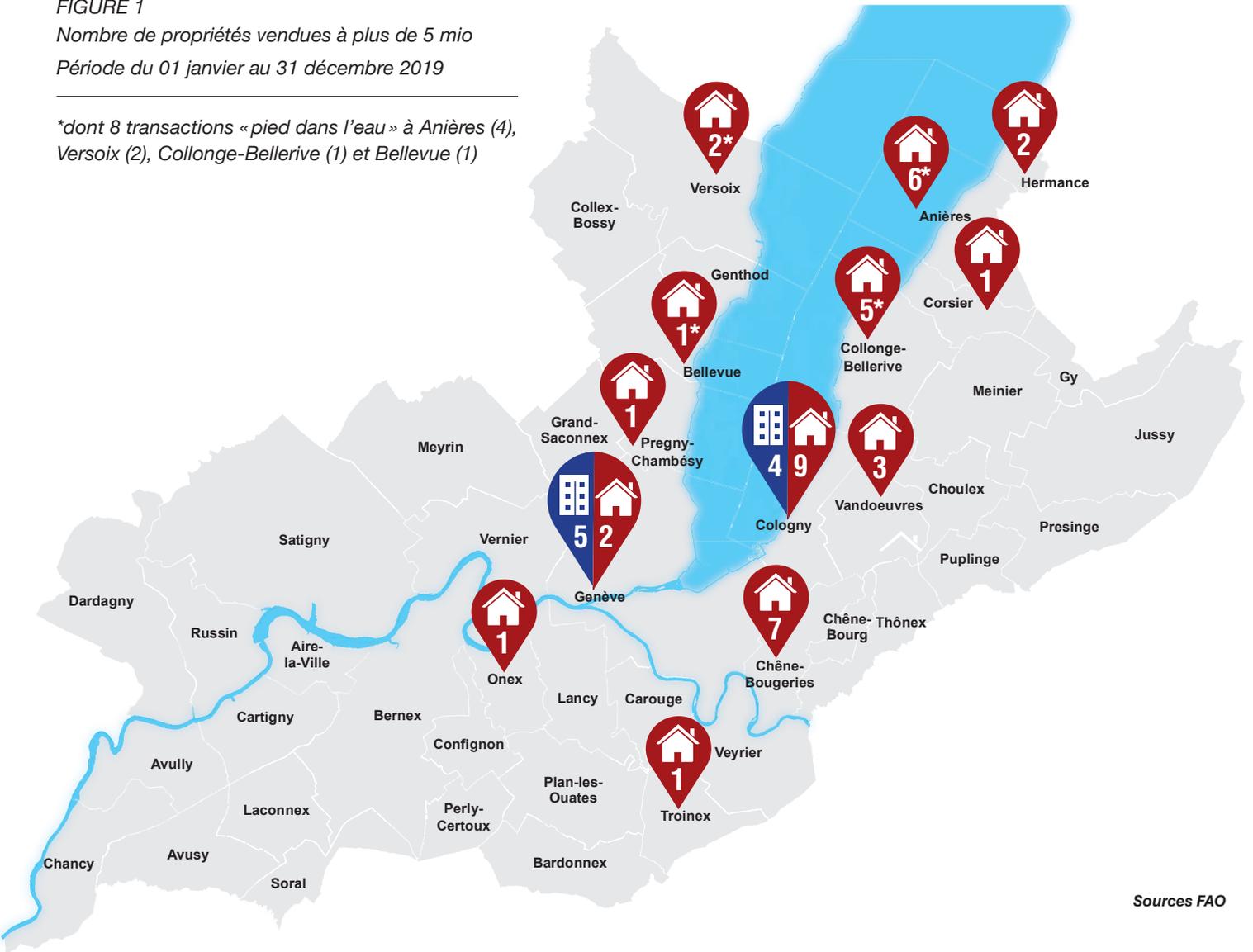
Incertitudes

Nous notons que rien que durant les deux premiers mois de l'année 2020, nous avons eu plus de transactions en dessus de CHF 15 millions que durant toute l'année 2019. C'est un très bon signe et nous sommes positifs par rapport au marché, particulièrement dans la catégorie des villas entre 5 et 15 millions. En pleine période de Corona virus et de baisse des marchés boursiers, nous pensons qu'il va y avoir une pause et moins d'acquisitions durant cette période d'incertitudes. Néanmoins, sur le long terme, la tendance est positive.

Nous vous invitons à aller découvrir de magnifiques propriétés sur notre site www.pilet-renaud.ch

FIGURE 1
 Nombre de propriétés vendues à plus de 5 mio
 Période du 01 janvier au 31 décembre 2019

*dont 8 transactions « pied dans l'eau » à Anières (4), Versoix (2), Collonge-Bellerive (1) et Bellevue (1)



Sources FAO

FIGURE 2
 Classement par communes du nombre de ventes prestige (maisons et appartements) réalisées dans le canton de Genève en 2019

	COLOGNY	CHÈNE-BOUGERIES	ANIÈRES	COLLONGE-BELLERIVE	GENÈVE VILLE	VANDOEUVRES	VERSOIX	HERMANCE	TROINEX	CORSIER	ONEX	BELLEVUE	PREGNY-CHAMBESY	TOTAL
5 à 10 mio	2 2	7	2	4	4 1	3	1	2	1	1	1	1	1	6 27
10 à 15 mio	2 6		4		1 1		1							3 12
15 à 20 mio	aucune vente entre 15 et 20 mio													0 0
+ de 20 mio	1			1										0 2

Sources FAO