

THE WEALTH REPORT



Your partners in property



AGENDA

- Ecologie expérimentale et solution optimiste | Raphaël Domjan, Ecoexplorateur, Christian Skaanild, Associé, Bordier & Cie
- The Wealth Report and the global real estate market | Kate Everett Allen, Head of International Knight Frank, Alex Koch de Gooreynd, Partner Knight Frank
- Le marché immobilier genevois | Jacques Emery, Directeur des ventes, Groupe Naef
- Le marché immobilier alpin | Jacques Emery, Directeur des ventes, Groupe Naef
- Le marché de l'investissement immobilier genevois | Neil Hadi, Directeur, Naef Commercial | Knight Frank
- Tendances 2024 du marché immobilier genevois | Alexandre Baettig, Directeur, Acanthe





Ecologie expérimentale et solution optimiste.

Raphaël Domjan

Ecoexplorateur



Christian Skaanild

Associé, Bordier & Cie



Your partners in property



Bordier & Cie

Qui nous sommes

Fondée à Genève en 1844, sous la forme d'une société en commandite, Bordier & Cie est un **Banquier Privé** indépendant et international, détenu et dirigé par la 5^e génération de ses fondateurs

1844

Responsabilité

Les Associés assument une responsabilité personnelle illimitée pour tous les engagements pris par Bordier & Cie → intérêts convergents

Pérennité et durabilité

Durables par nature, nous exerçons la même activité depuis près de 200 ans : **protéger**, **développer** et **transmettre** les patrimoines qui nous sont confiés aux **générations futures**

Indépendance absolue

Nous sommes libres de nous concentrer exclusivement sur les objectifs à long terme de nos clients

Disponibilité

En tout temps





Bordier & Cie ET SolarStratos

Le partenariat

Objectif

Démontrer et promouvoir l'immense potentiel de l'énergie solaire

Projet inspirationnel

Transmettre une meilleure planète aux générations futures

Valeurs inspirationnelles

- Innovation
- Passion
- **Esprit pionnier**: « Quand vous faites quelque chose pour la première fois, c'est pour toujours »

Comment?

En atteignant la stratosphère pour la première fois de l'histoire, à bord d'un avion habité, propulsé à l'énergie solaire

Valeurs communes

Durabilité – Sustainability

Valeurs philosophiques

« Nous n'héritons pas la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants. » Antoine de Saint-Exupéry









SUSTAINABLE ENERGY SOURCES

Solar

1.2 x 10⁵ TW at Earth surface 600 TW practical energy gap ~ 14 TW by 2050 ~ 33 TW by 2100

Wind

2-4 TW extractable

Tide/Ocean
Currents
2 TW gross



Biomass

5-7 TW gross using all cultivable land that is not used for growing food

Geothermal

12 TW gross over land small fraction recoverable

Hydroelectric

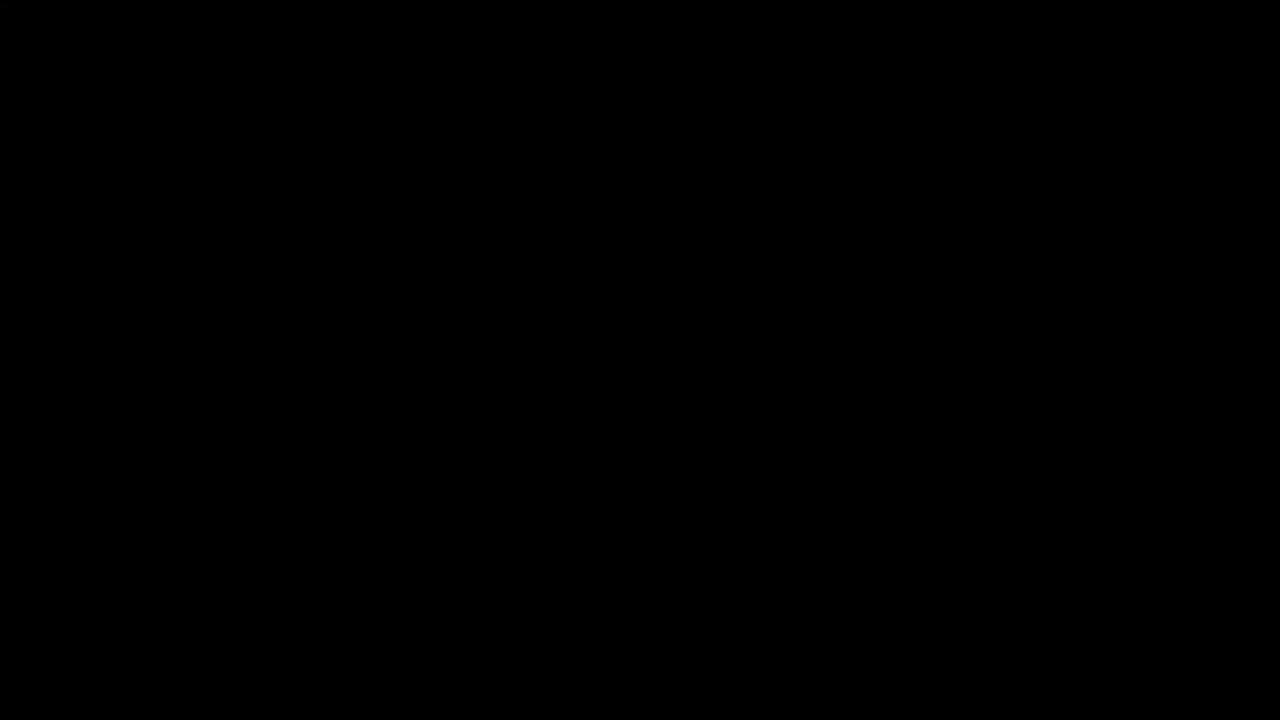
4.6 TW gross

1.6 TW technically feasible

0.9 TW economically feasible

0.6 TW installed capacity

























SUIVEZ-MOI @RAPHAELDOMJAN

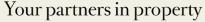


PROJETS//

@PLANETSOLAR FOUNDATION in f @

@SOLARSTRATOS in f @ s







The Wealth Report and the global real estate market.

Kate Everett Allen

Head of International

Knight Frank



Alex Koch de Gooreynd

Partner

Knight Frank





The Wealth Report

Kate Everett-Allen

US\$759 billion Wealth creation returns

- Wealth recovered
- Net worth of 25,300 new UHNWIs
- Significant read through for real estate

Diamond hands

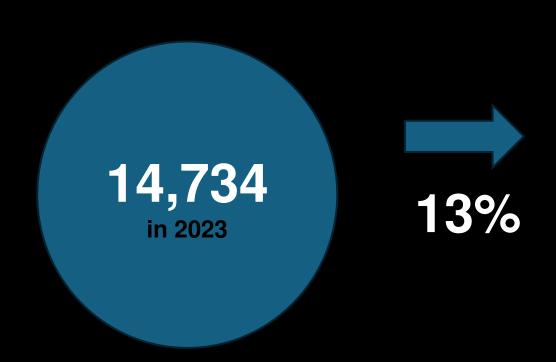
- Asset performance + real economy
- Turkey & US = hotspots for wealth creation in 2023



additional global UHNWIs by 2028

- Five-year global forecast, 28% increase
- Emerging markets key focus
- US = third of total growth in next 5 years

Switzerland



16,703 in 2028

- Slower than global average but...higher taxes globally means figure has potential to increase
- Still a big hitter more than HK+SG combined

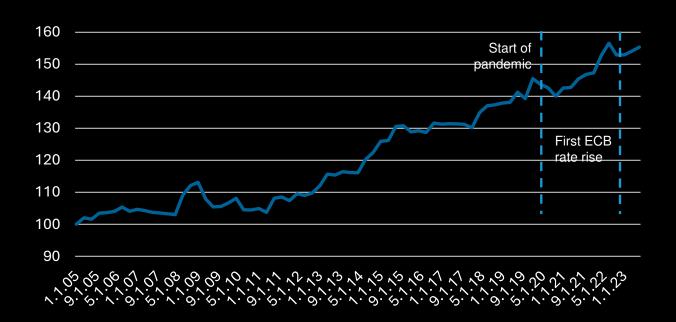


3 10 0 prime prices defy gravity

- Prices resilient despite strongest interest rate hikes in history
- Sales volumes took bigger hit even affluent households reluctant to trade
- Pivot in 2024 will see sales not prices strengthen

Resilience

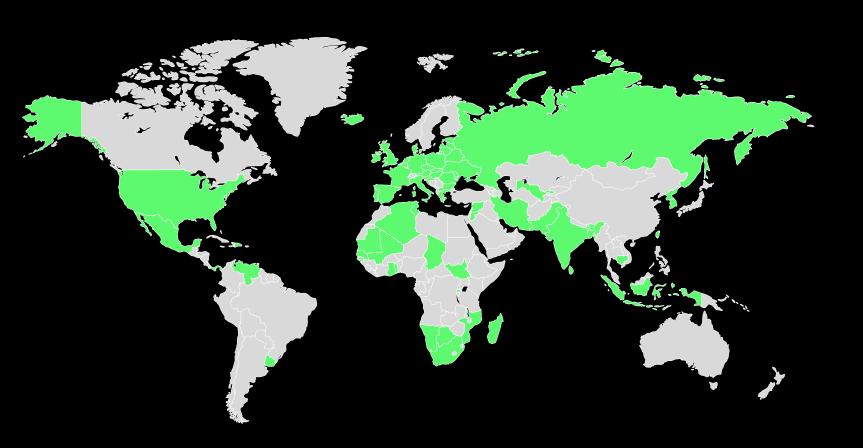
European prime prices continue upward Indexed, 100 = Jan 2005



Tailwinds

- Supply tight
- Labour markets robust
- Few forced sellers
- More global mobility
- Pandemic > Hybrid working / reassessment of housing need

Risks



Headwinds

- Geopolitical crises
- Elections > higher taxes / policy changes
- Push & pull re wealth
- Red tape holiday rentals, energy rules for landlords
- Weaker economic growth



The Macallan 1926 US\$2.7 million





Bleu Royal US\$43.8 million



US\$1 million

...unique, best in class, outperformance

 Whether collectibles or property - unique, best-inclass assets still outperforming





Thank you

www.knightfrank.com/research



Global Real Estate Trends

Alex Koch de Gooreynd

Head of Switzerland
Private Office - International



- Not Franchise v sales. Europe : 10 Countries, 41 co-branded offices, €2b over 700 sales
- Zurich, Chamonix, Megeve, London, Paris, Provence. Monaco & St Tropez

AN INTRODUCTION TO THE PRIVATE OFFICE

UNPARALLELED ACCESS TO PRIVATE CAPITAL

£1.3bn

TRANSACTED BY PO IN 2023 IN UK RESIDENTIAL ALONE 31%

OF FORBES LISTED BILLIONAIRES ARE DIRECT CLIENTS OF KNIGHT FRANK

5

PRIVATE OFFICE TEAMS, IN LONDON, MIDDLE EAST, NEW YORK & SINGAPORE AND HONG KONG 3,000+

\$100M+
CLIENTS ON
MIDDLE EAST
AND
EUROPEAN
DATABASE

11,000

\$30M+
CLIENTS ON
MIDDLE EAST
AND
EUROPEAN
DATABASE

Bank Family Private Individual Lawyer Family Office

THE PRIVATE OFFICE

Residential Property

Commercial Property Advisory Services

Sales and Rental

New Developments

Domestic

International

Investment

Property Management

Acquisitions

Sales

Leasing

Investment

Development

Property Management

Investment

Finance/Mortgages

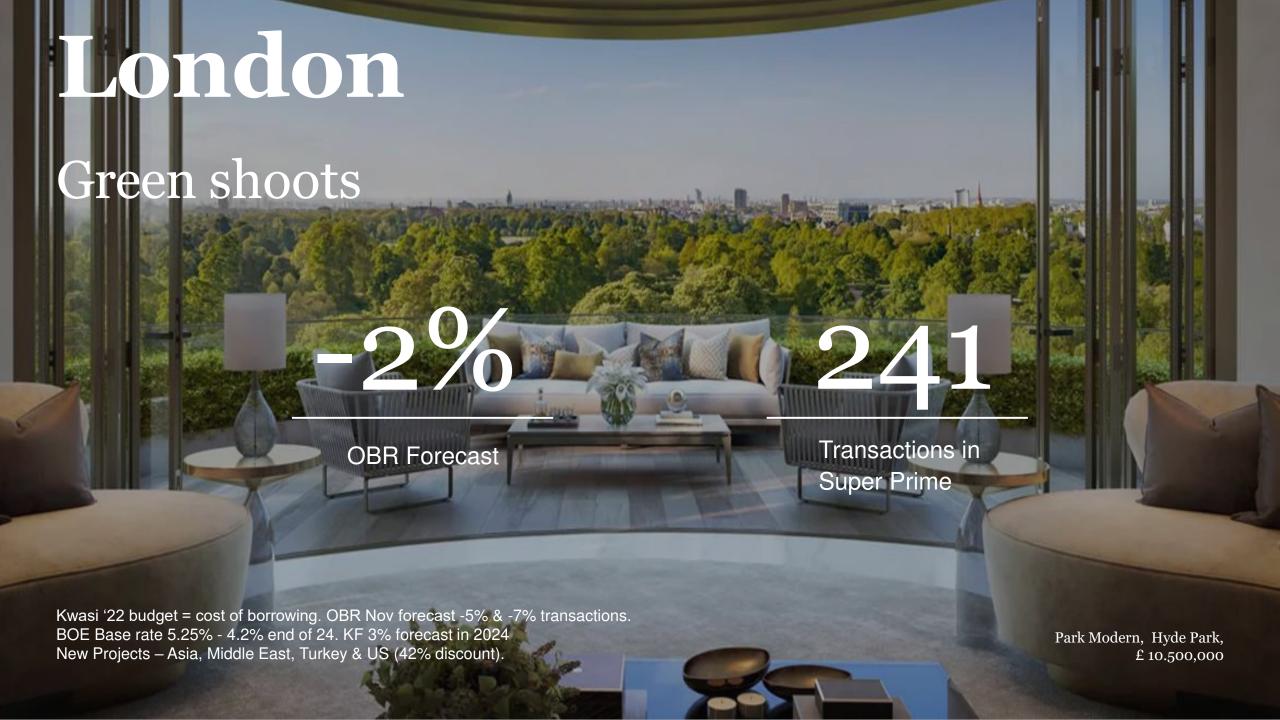
Interior Design

Project Management

Asset Management

Consultancy





France & Monaco

Flight to Quality

-15%

€100,000

-7%

In transaction volumes across parts of Paris

Per sq mtr record broken in Monaco

In Cannes

Paris: mainstream -7%, Good condition = +2% - +6%.

Provence: 3-4% increase. Super prime demand v limited stock. Belgians overtake UK & France.

Cote d'Azur : Low supply = stable pricing, Cannes Apt market affected by borrowing costs. St Tropez most resilient

Monaco: supply = stable pricing, Mareterra all off plan, European & UK buyers

Bonnieux, Provencet, France Guide price: €3,395,000







Thank you





Le marché immobilier. Genève | 2023

Jacques Emery

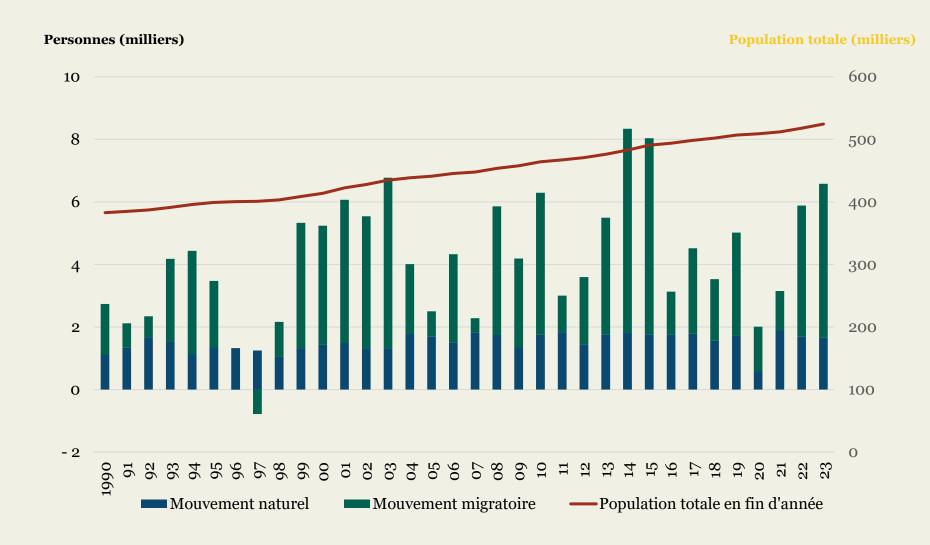
Directeur des ventes - Groupe Naef Genève



Your partners in property

Mouvement démographique.



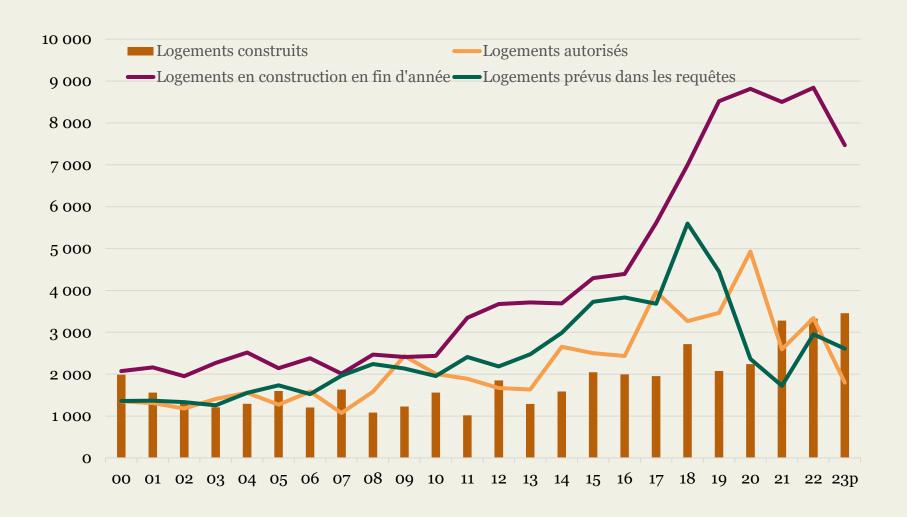


- Près de 9 millions d'habitants en Suisse.
- Rythme retrouvé pour la composante du mouvement naturel (solde positif entre naissances et décès d'env. 1'650 personnes).
- Forte reprise de l'immigration depuis 2022.

Source: Acanthe, OCSTAT

Construction de logements.



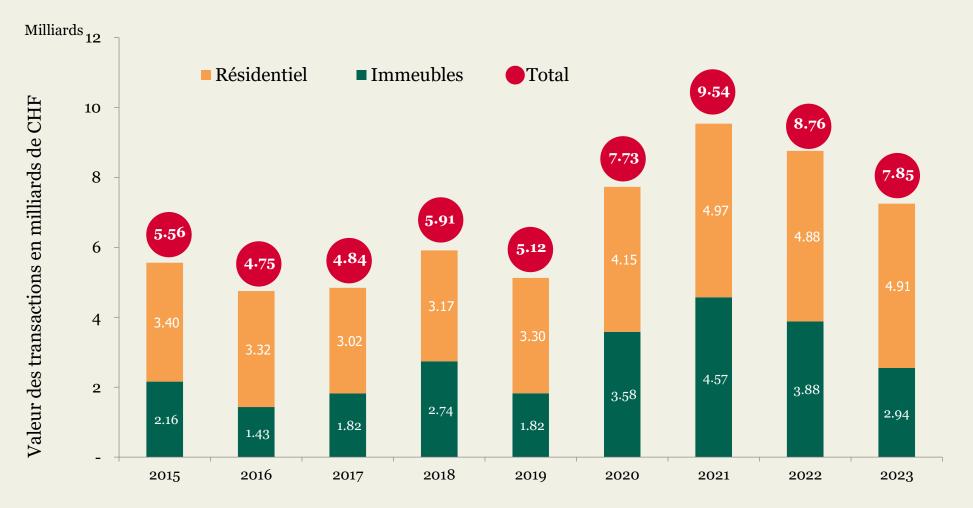


- Nombre de logements construits à Genève en 2023 de près de 3'500 unités.
- Dynamisme du marché de la construction.
- Tendance à la baisse des logements autorisés et des logements en construction en fin d'année.

Source: Acanthe, OCSTAT

Répartition des ventes.

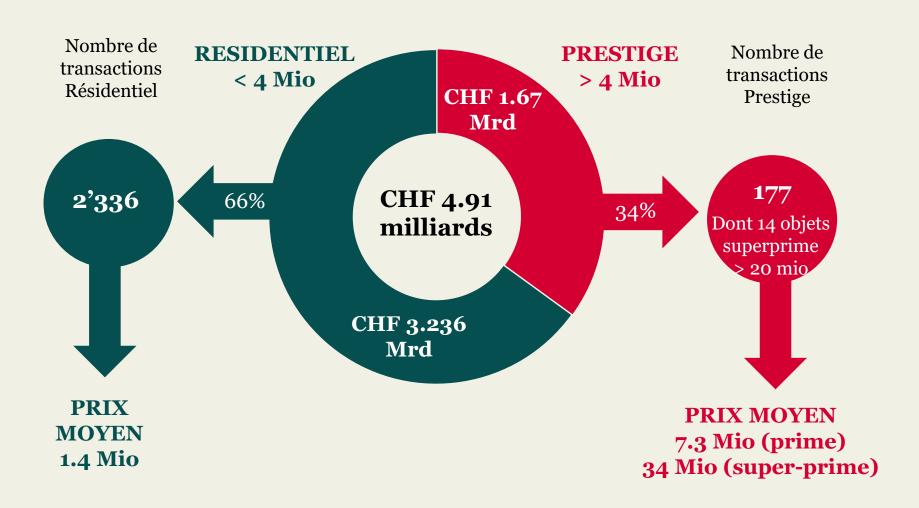




- Le volume des ventes pour le canton de Genève a été de CHF 7.85 milliards en 2023. Une baisse pour les immeubles à CHF 2.94 milliards.
- Pour le segment résidentiel, légère augmentation des ventes en volume : CHF 4.91 milliards en 2023.
- 2023 est une année en baisse comparativement à 2021 et 2022, en volume de transactions.

Marché résidentiel et prestige 2023.

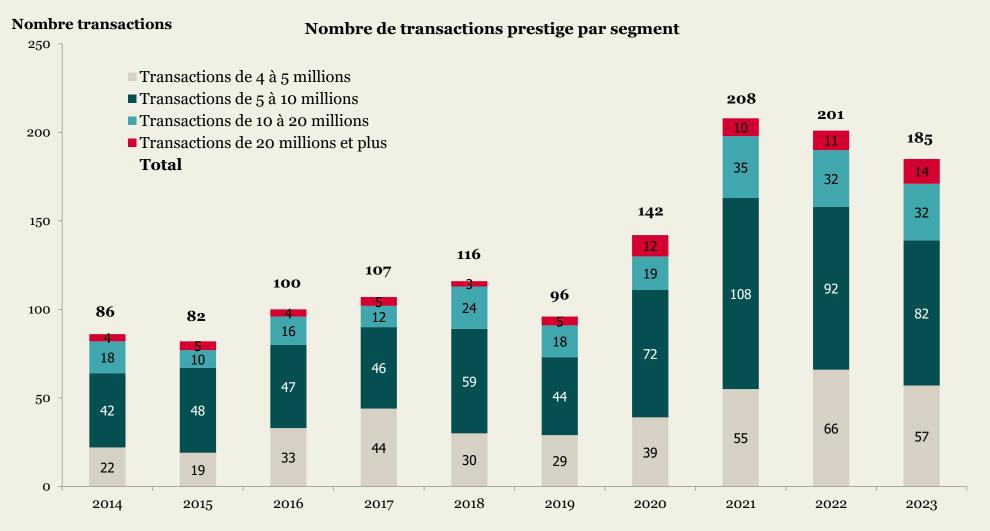




- Les ventes «résidentiel» et «prestige» réalisées en 2023 représentent un volume de CHF 4.91 milliards environ.
- 34% du volume des transactions est concentré sur les objets prestige.
- 177 transactions réalisées supérieures à CHF 4 mio.
- En 2023, il n'y a eu aucune transaction, signée et parue durant cette année, supérieure à CHF 30 mio.

Nombre de transactions prestige par prix.

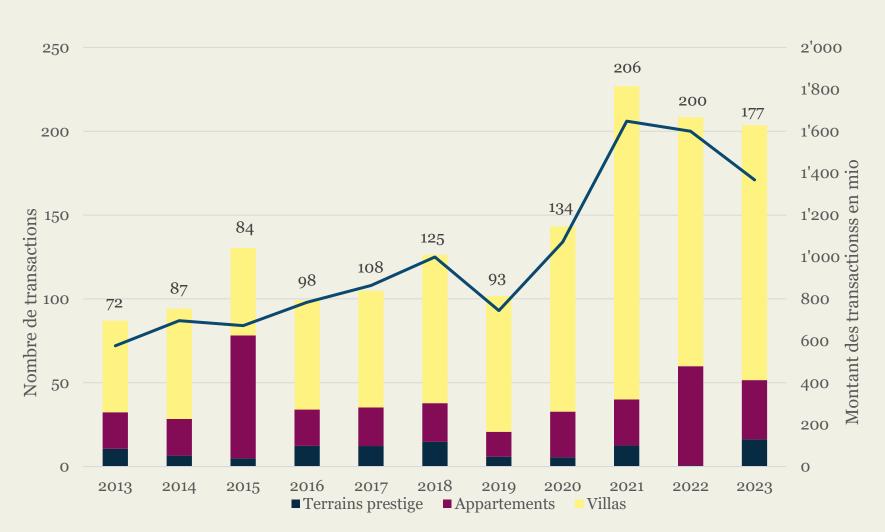




- Le nombre de transactions prestige supérieures à CHF 4 millions a principalement baissé en dessous de CHF 10 mio, comparativement à 2021 et 2022.
- Le nombre de transactions prestige a augmenté en 2023, uniquement dans la tranche de prix de CHF 20 millions et plus.

Nombre de transactions prestige par type de biens.





- Légère baisse du nombre de transactions prestige par rapport à 2022. La catégorie villas a augmenté en volume de ventes (+5%) malgré une baisse de 8.5% du nombre de ventes.
- De nombreuses transactions
 > CHF 10M sont parues en
 2023, toutefois signées en
 2022, et représentaient un
 volume total de vente de plus de CHF 615 mio.
- 9 transactions supérieures à CHF 10 millions sont parues en 2024, toutefois 3 d'entre elles ont été signées en 2023 et représentent un volume total de vente de CHF 130 mio environ.

Top 5 des communes les plus prestigieuses.

Transactions > 4 mio – sur les 185 transactions réalisées en 2023

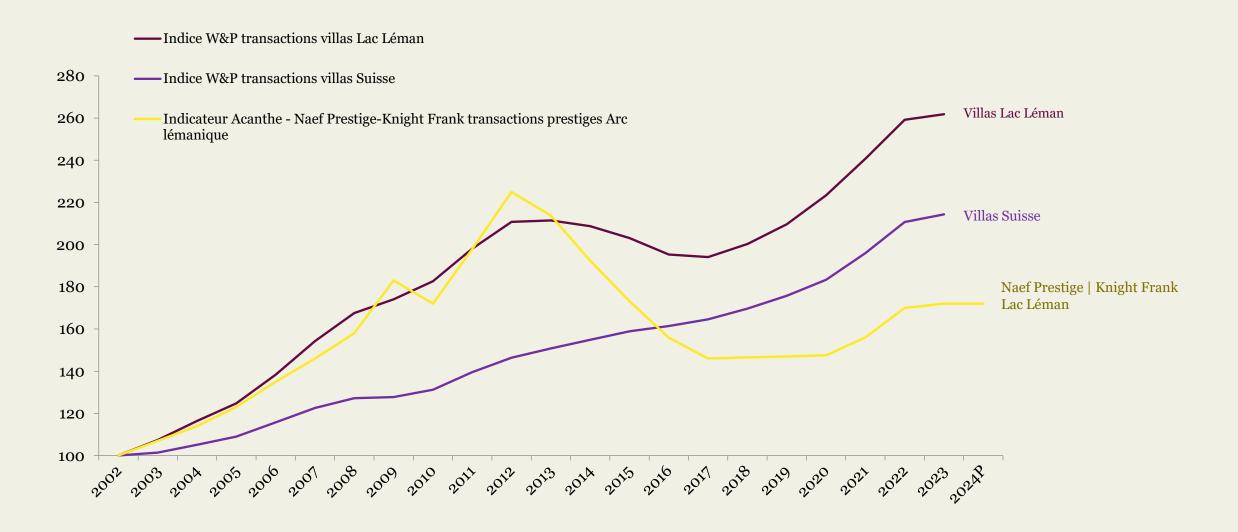
	En millions		En nombre	
COLOGNY	354	21%	22	11%
COLLONGE-BELLERIVE	278	16%	36	18%
GENÈVE	228	13%	33	16%
CHÊNE-BOUGERIES	173	10%	30	16%
VANDŒUVRES	133	8%	15	7%
Your partners in property	1'166	68%	136	68%

- Cologny conserve son titre de commune la plus prisée avec CHF 354 mio d'investissement, soit un prix moyen de + de 16.09 mio par objet.
- Collonge-Bellerive est la commune la plus présente en termes de nombre de transactions prestige. Prix moyen: CHF 7.7 mio
- Près de 3/4 des transactions réalisées sur la Rive gauche.

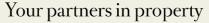
Source: Acanthe, FAO

Evolution de l'indice global des prix des transactions résidentielles.









naef Prestige Knight Frank

Le marché immobilier. Alpes | 2023

Jacques Emery

Directeur Naef Prestige | Knight Frank



Pourquoi les prix continuent-ils à augmenter? naef Frank





La hausse moyenne du prix d'un chalet alpin de luxe depuis 2021. La forte proportion d'acheteurs au comptant dans les principales stations de ski du monde signifie que la hausse des taux d'intérêt n'a guère impacté leur souhait d'acquérir une résidence alpine.

Compte tenu de la transition vers le travail hybride, du regain d'intérêt pour la santé et le bien-être, et de l'épargne accumulée pendant les années de pandémie, la demande reste forte.

Indice des prix de l'immobilier de luxe alpin 2023.



Valeur relative

Euros par m2*

	Station	De	à
0	Gstaad	39'300	41'300
0	Saint-Moritz	31'000	32'600
0	Verbier	29100	30'600
0	Courchevel 1850	29'000	30'500
0	Zermatt	23'900	25100
0	Val d'Isère	22'000	23100
0	Kitzbuhel	19'200	20100
0	Klosters	19'000	19'900
0	Andermatt *Nouveau*	18'700	19'700
0	Davos	18'500	19'400
0	Courchevel Moriond (1650)	16'900	17'700
0	Courchevel Village (1550)	16700	17'500

Indice des prix de l'immobilier de luxe alpin 2023.



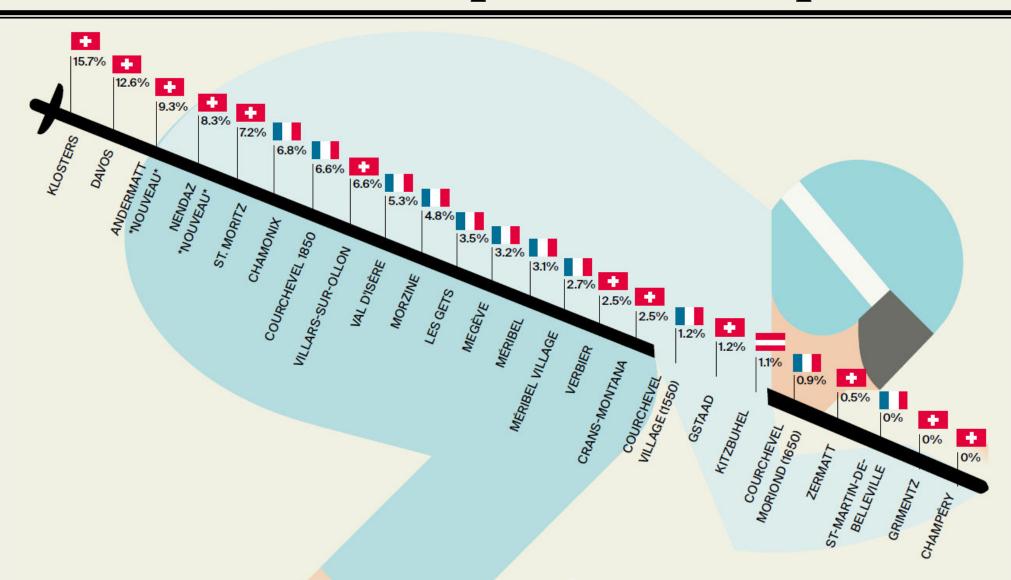
Valeur relative

Euros par m2*

	Station	De	à
0	Méribel	16'500	17'300
0	Megève	16'000	6'800
0	Méribel Village	15'200	16'000
0	Villars-sur-Ollon	14'800	15'600
0	Crans-Montana	14'300	15'100
0	Chamonix	14'200	14'900
0	St-Martin-de-Belleville	13'500	14'200
0	Nendaz *Nouveau*	13'300	14'000
0	Grimentz	12'800	13'400
0	Les Gets	10'400	10'900
0	Morzine	10'000	10'500
0	Champéry	9'300	9'800

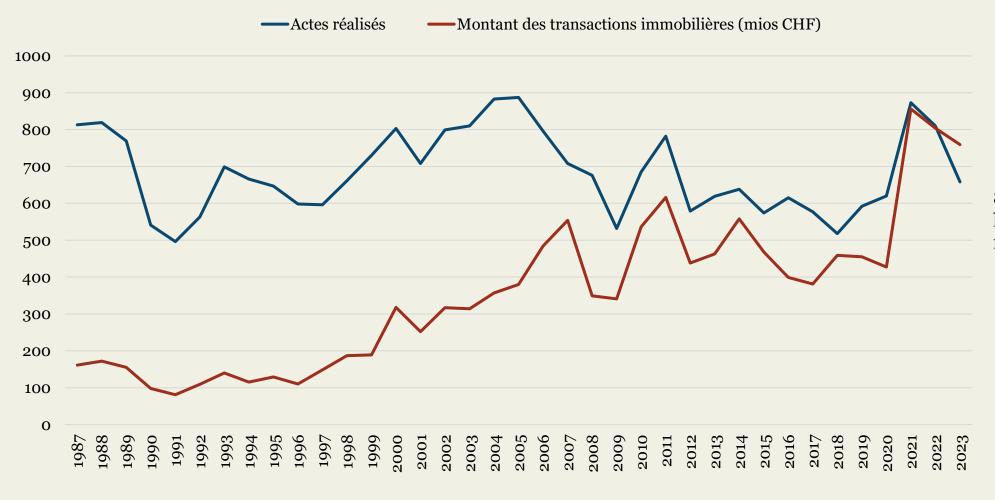
Dernières tendances des prix dans les Alpes.





Val de Bagnes : actes et transactions immobilières.





80% des transactions dans le Val de Bagnes, sont réalisées à Verbier.





Le marché de l'investissement immobilier | 2023

Neil Hadi

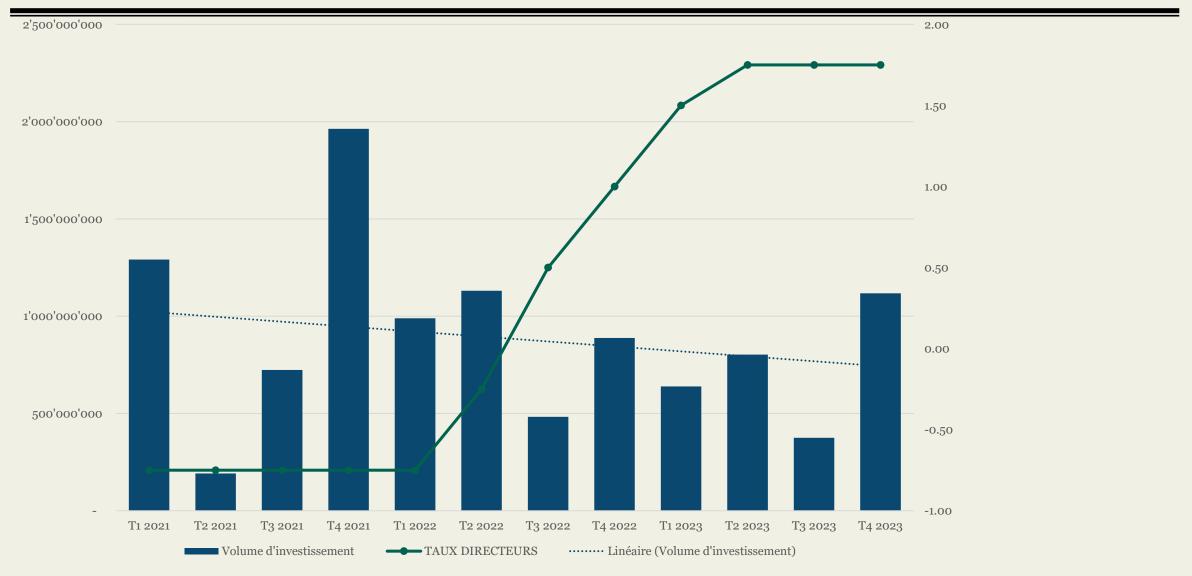
Directeur Naef Commercial | Knight Frank Genève



Your partners in property

Volume des investissements et taux directeurs de la BNS.

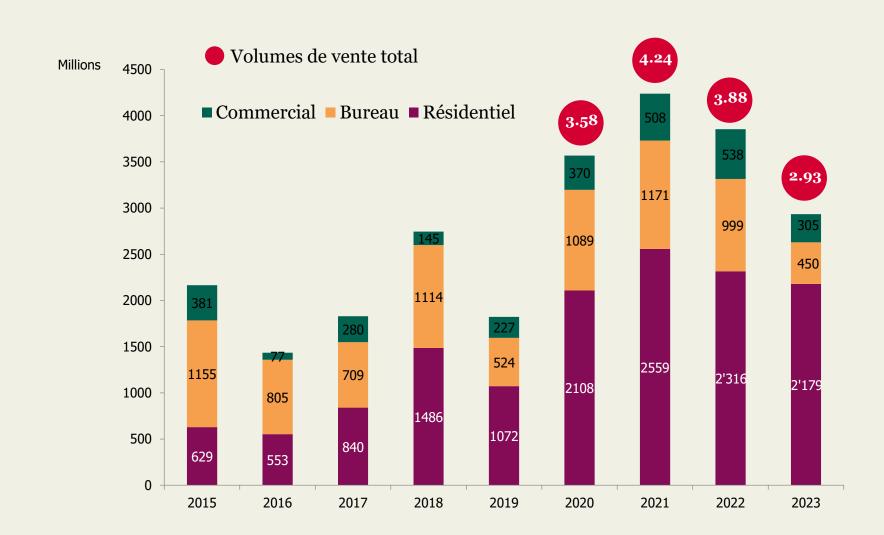




Répartition des ventes d'immeubles par type.

Valeur des transactions en millions de CHF





Le volume des ventes d'immeubles pour le canton de Genève a été de CHF 2.93 milliards en 2023, ce qui représente une baisse de 24% en volume.

Répartition des ventes d'immeubles par type.

Valeur des transactions en millions de CHF

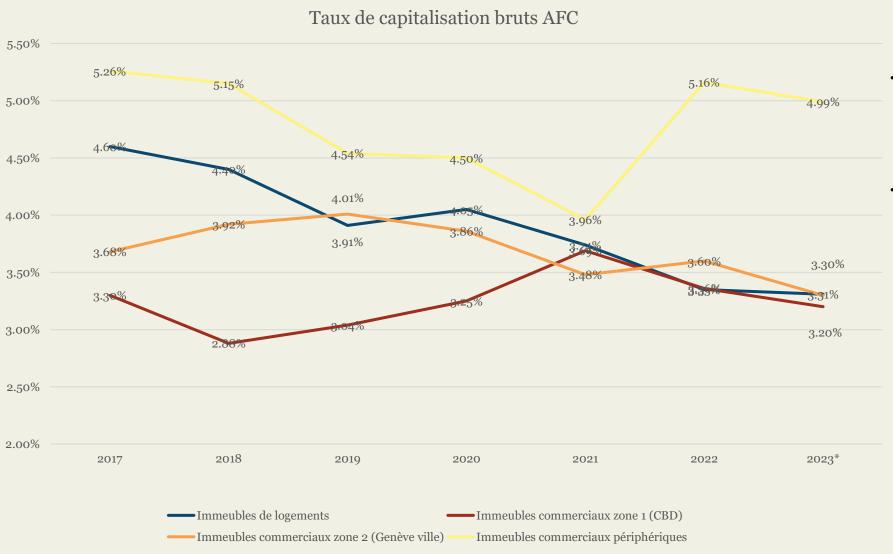




Le nombre des ventes d'immeubles pour le canton de Genève a été 152 en 2023, comparativement à 177 en 2022.

Taux de capitalisation des immeubles locatifs.





- Le Conseil d'État communique les taux de capitalisation AFC (Administration Fiscale Cantonale), calculés sur la base des transactions des 18 derniers mois. Dans le cas présent, la période s'étale du 1er janvier 2022 au 30 juin 2023
- Ainsi nous observons des taux qui se contractent encore par rapport à l'année 2022.

Taux de capitalisation des immeubles locatifs.



Appréciation NCKF selon nos ventes des 3 dernières années

TAUX DE RENDEMENT BRUT (appréciation

NCKF)	2021	2022	2023
Immeubles de logements (< 1945)	3.50%	2.90%	3.50%
Immeubles de logements (1945 - 1990)	4.20%	3.30%	4.40%
Immeubles de logements (1990 - 2010)	3.80%	3.00%	3.80%
Immeubles de logements (2010 -)	3.20%	2.80%	3.50%
Moyenne (appréciation NCKF)	3.68%	3.00%	3.80%
Immeubles de logements (AFC)	3.74%	3.35%	3.31%

La valeur attendue par les acquéreurs pour des immeubles datant de la même époque peut grandement varier en fonction de divers critères, comme par exemple la réserve locative, le potentiel constructif et les travaux de rénovations énergétiques qui impactent fortement la valeur des immeubles.





Tendances du marché immobilier | 2024

Alexandre Baettig

Directeur Acanthe



Your partners in property

Perspectives d'évolution à Genève pour 2024.



Evolution des facteurs d'influence sur l'immobilier

	Scénario probable	Impact sur l'immobilier
PIB	\rightarrow	Limité
Taux de chômage	\rightarrow	Positif
Inflation	7	Négatif
Pouvoir d'achat	7	Négatif
Taux d'intérêt	7	Positif
Démographie	7	Positif
Construction	7	Négatif
Coût de construction	\nearrow	Négatif
Coût de la transition énergétique	7	Négatif / Positif
Rendements obligations	→	Neutre Source : Acant

Perspectives d'évolution à Genève.



Evolution prix	Scénario probable	Estimation pour 2024
PPE	7	0% à 5%
Villas	7	0% à 3%
Immeuble	→	stabilité
Prestige	\rightarrow	stabilité
Location	7	+1% à +3%

Evolution nb transactions	Scénario probable	Estimation pour 2024
PPE	\rightarrow	stabilité
Villas	\rightarrow	stabilité
Immeuble	'	-5 à -10%
Prestige	7	0% à 5%

Source: Acanthe





Conclusion.

Jacques Emery

Directeur Naef Prestige | Knight Frank



Your partners in property

Nos équipes sont à votre écoute.



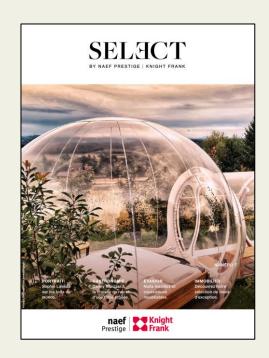
Desk questions /réponses :

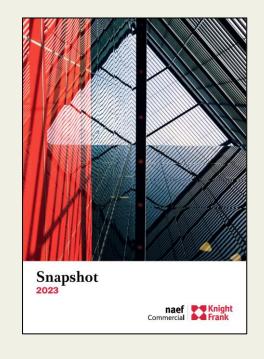
- Genève :
 - projets neufs
 - revente
 - commercial
- Alpes suisses et françaises (Verbier, Crans-Montana, Megève et Chamonix)
- International (Provence, Monaco et Paris)

Découvrez nos récentes études.











Ski Property Report

Select

Snapshot 2023

Synthèse du marché immobilier genevois



Your partners in property



Questions / réponses.





Thank you

naef-prestige.ch

Your partners in property