

**THE
WEALTH
REPORT**

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
-



Your partners in property

Ecologie expérimentale et solution optimiste.

Raphaël Domjan

Ecoexplorateur



Christian Skaanild

Associé, Bordier & Cie





BORDIER & CIE

THE WEALTH REPORT

Christian Skaanild, Associé

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

Indépendance absolue

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

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**

Disponibilité

En tout temps

Bordier & Cie ET SolarStratos

Le partenariat

Objectif

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

Projet inspiratif

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

bordier | 1844



SOLARE



TURANOR PlanetSolar

CANDINO

W&W
WALLENGUS WILHELMSEN
LOGISTICS

IMMOSOLAR



SUSTAINABLE ENERGY SOURCES

Solar

1.2×10^5 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

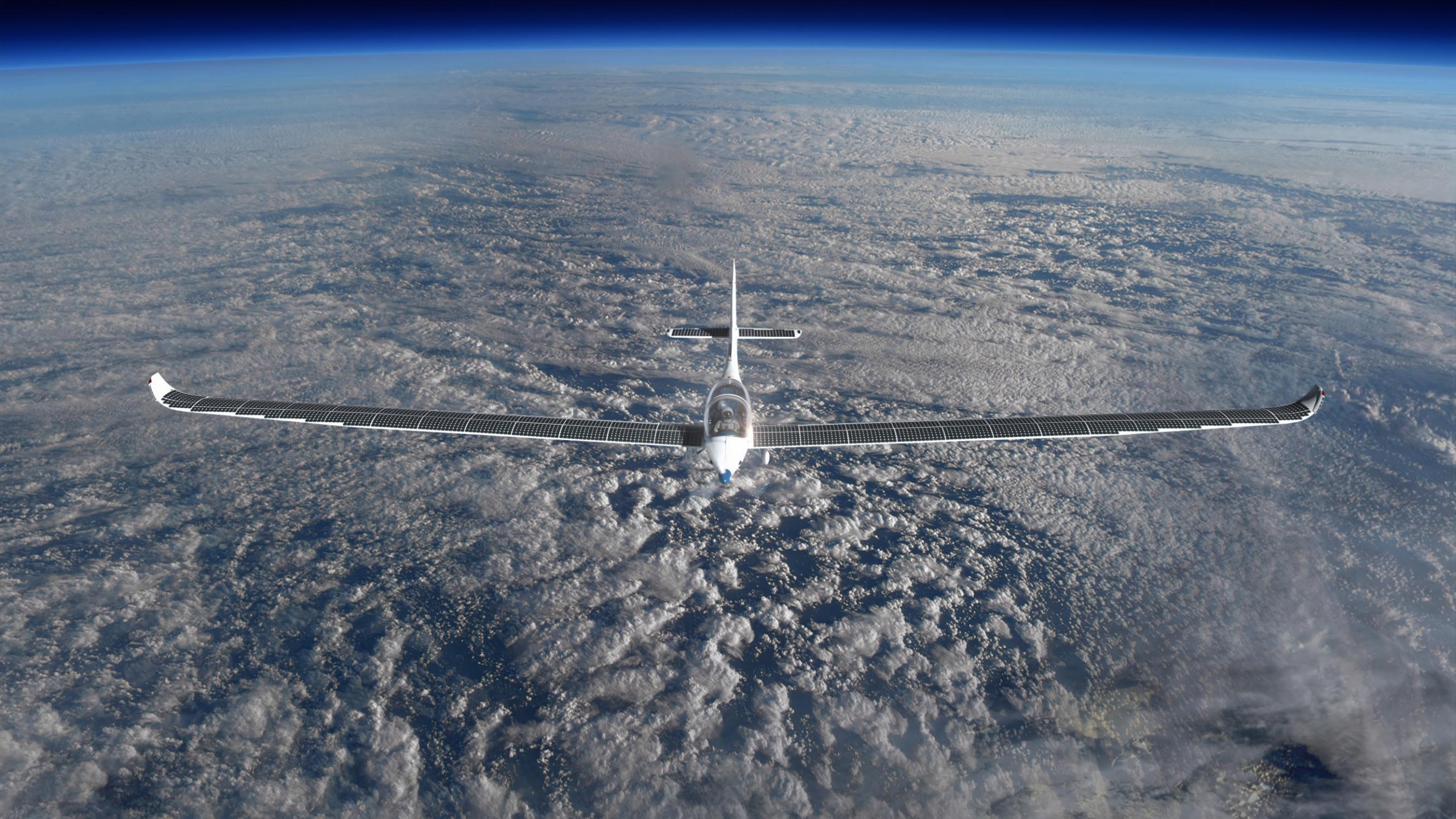
5-7 TW gross
using all cultivable
land that is not used
for growing food

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







HB

D-FHHH

EYE IN THE SKY

HB

HB



1360 W/m²

1000 W/m²

- 60 ° C

30 ° C







SWISS SOLAR EXPLORER
Switzerland
LONGINES
Bilcoo
Servise
bordier 1544

HB-SXA

SOLARSTRATOS
TO THE EDGE OF SPACE

bordier 1544
LONGINES
Experimental



uisse

JET
ÉROPORT



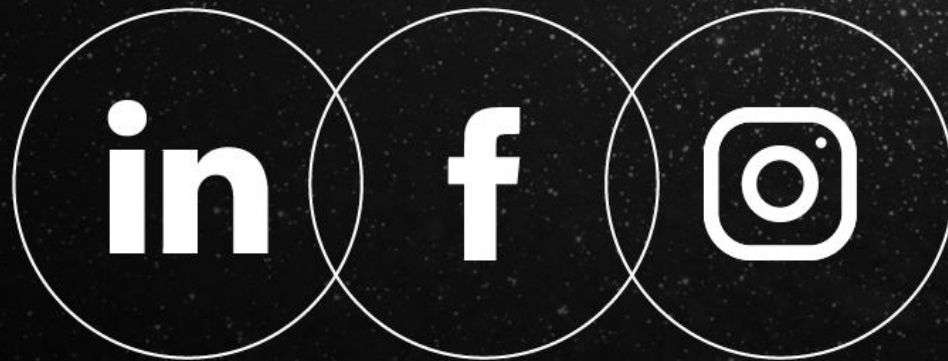
A. de MONACO

RAPHAËL DOMJAN





SUIVEZ-MOI
@RAPHAEL DOMJAN



bordier | 1844



PROJETS//

@PLANETSOLAR FOUNDATION **in f @**

@SOLARSTRATOS **in f @** 



Your partners in property

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

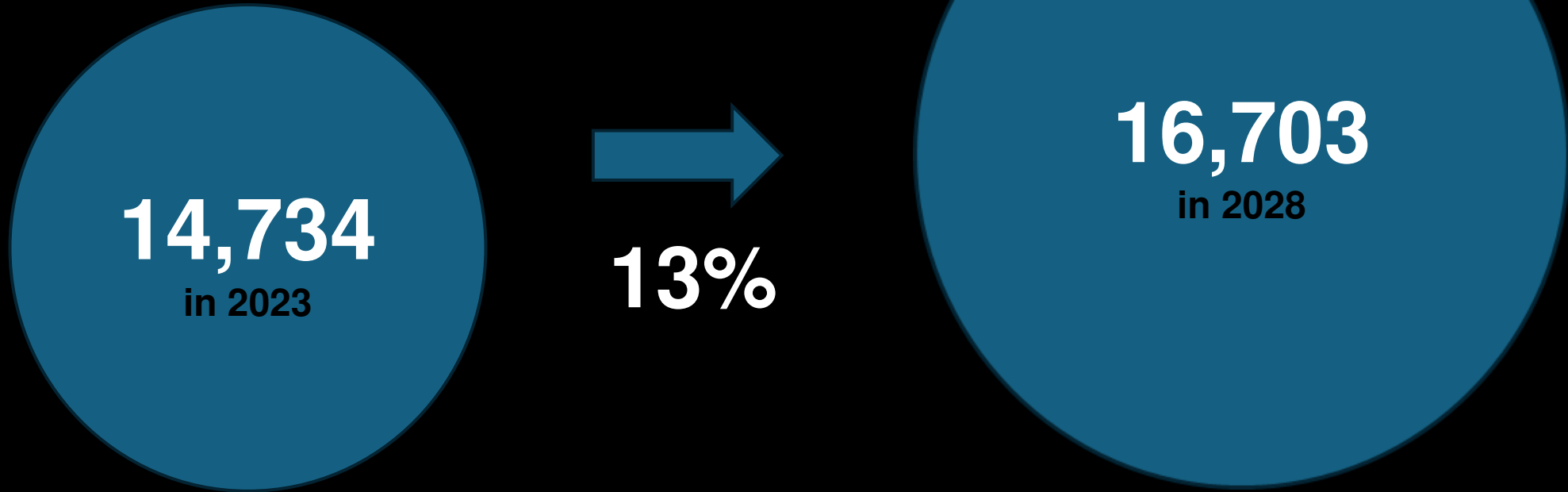


176,272

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



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

Dubai

384

London

241

New York

211

Hong Kong

163

Geneva

112

US\$10m+
sales, past
12-months

- Wealth increasingly mobile
- Super-prime sector has detached, more sales now than pre-Covid



3.1%

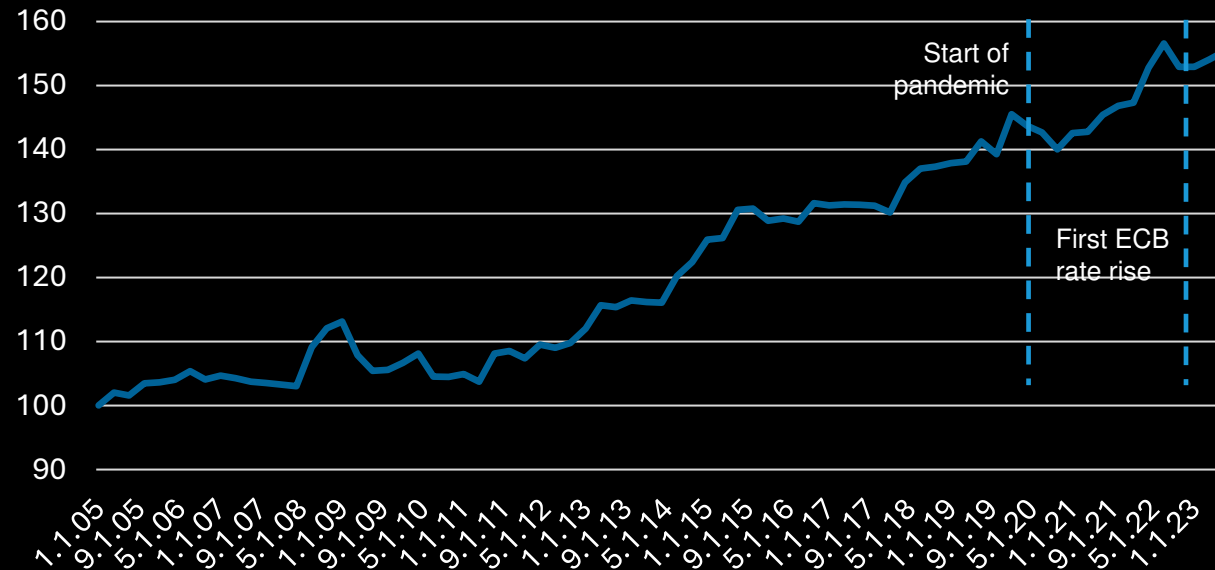
prime prices defy **gravity**

- 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

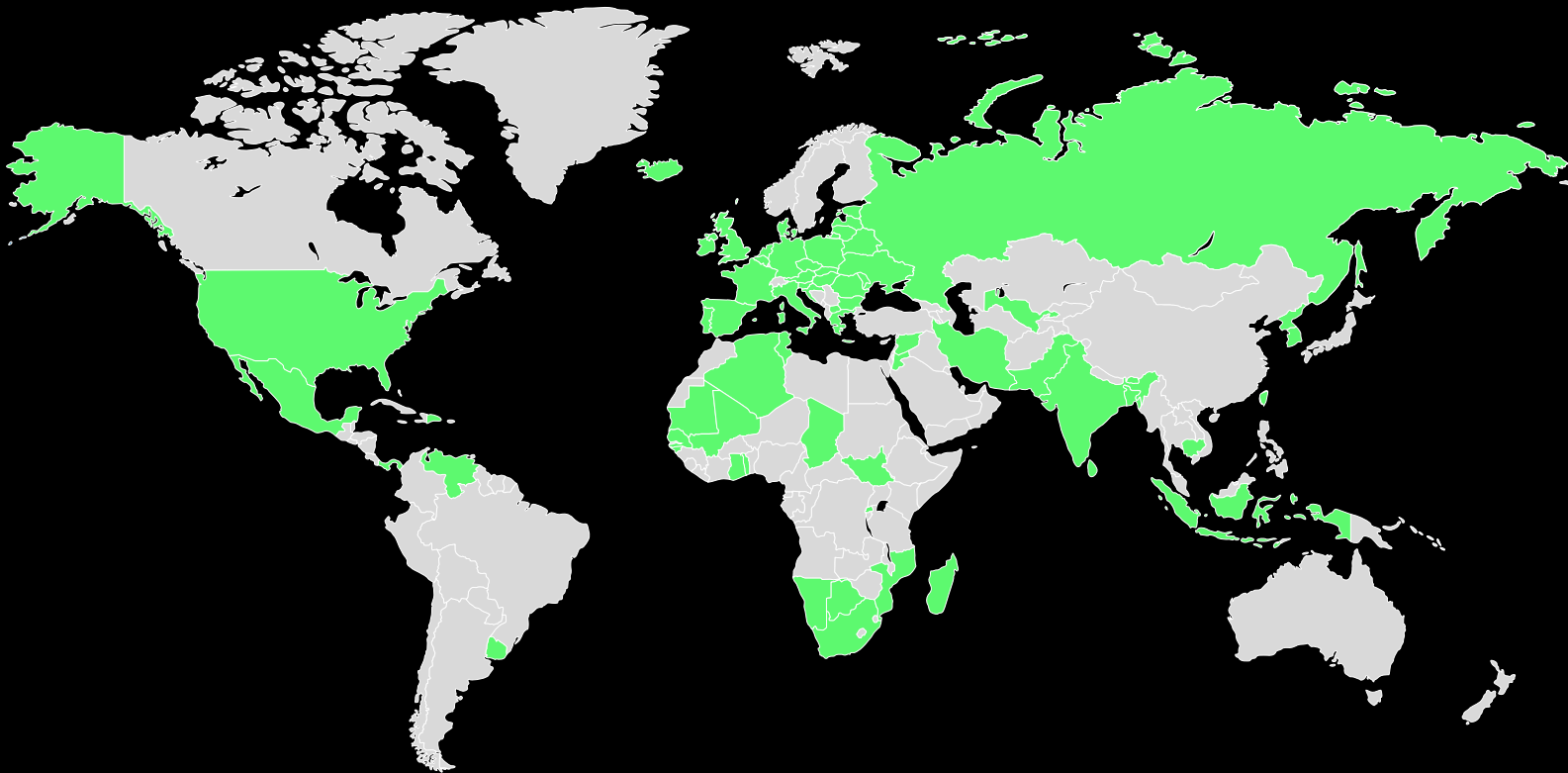
Indexed, 100 = Jan 2005



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

Gear shift



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-in-class assets still outperforming



Wealth creation has turned **positive**

Future wealth **growth** will be sustained

Investment objectives are becoming more **complex**

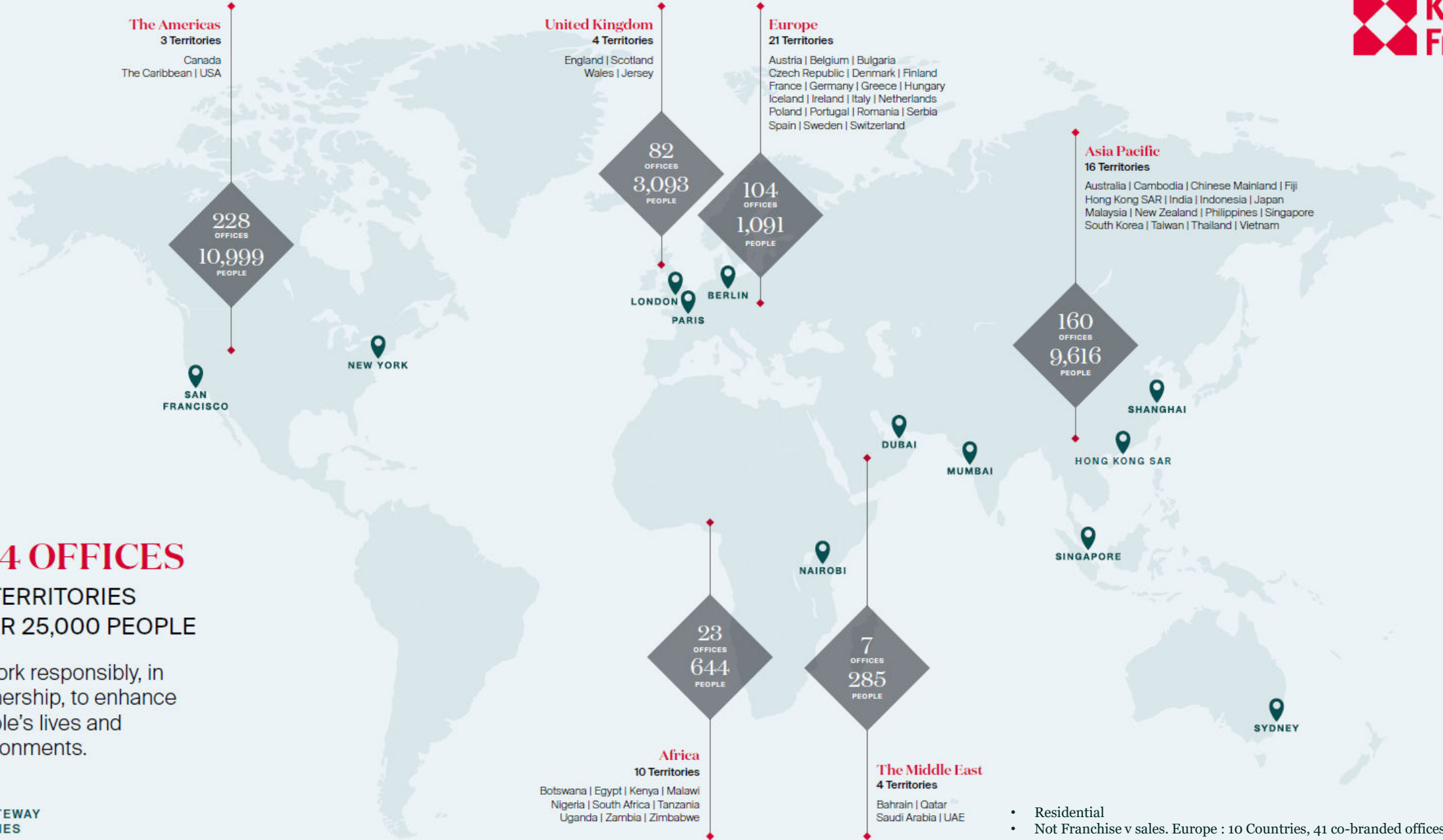
A **huge** read-through for real estate

Thank you

www.knightfrank.com/research

Global Real Estate Trends

Alex Koch de Gooreynd
Head of Switzerland
Private Office - International



604 OFFICES
58 TERRITORIES
OVER 25,000 PEOPLE

To work responsibly, in partnership, to enhance people's lives and environments.



- Residential
- 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

TRANSACTIONED BY PO IN 2023 IN UK RESIDENTIAL ALONE

31%

OF FORBES LISTED BILLIONAIRES ARE DIRECT CLIENTS OF KNIGHT FRANK

5

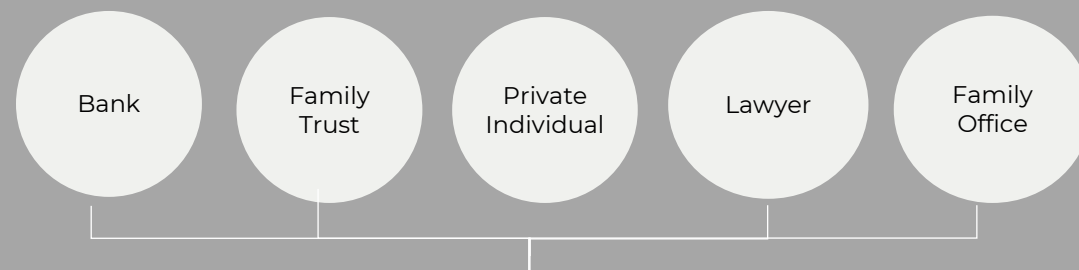
PRIVATE OFFICE TEAMS, IN LONDON, MIDDLE EAST, NEW YORK & SINGAPORE AND HONG KONG

3,000+

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

11,000

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



THE PRIVATE OFFICE





Luxury Residential

London

Green shoots

-2%

OBR Forecast

241

Transactions in
Super Prime

Kwasi '22 budget = cost of borrowing. OBR Nov forecast -5% & -7% transactions.
BOE Base rate 5.25% - 4.2% end of 24. KF 3% forecast in 2024
New Projects – Asia, Middle East, Turkey & US (42% discount).

Park Modern, Hyde Park,
£ 10.500,000

France & Monaco

Flight to Quality

-15%

In transaction volumes
across parts of Paris

€100,000

Per sq mtr record
broken in Monaco

-7%

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

Italy

Italian lifestyle continues to tick all the boxes

1,339

Lump sum in 5 years

Lifestyle

Ahead of cities

Lump sum +100s pa. Credit rating = Stable economic outlook
Rental restrictions Ab&b. No new hotel licences = Branded residences (Luxury brands)
Milan & Rome – investors. Lifestyle of Florence, Lucca & Como /wfh

Villa Mandri, Near Florence, Italy
Guide price: €14,000,000

Switzerland

3%

Luxury price increase
in Geneva in 2023

2%

Luxury price increase
in Zurich in 2023

Possible cooling in 2024. Global elections dictating interest. Swiss Stability, German exit tax.

Geneva & Vaud : Strong performance last 2 years in Super Prime. Trading firms.

Zurich : Low stock = stable pricing in 2024, Zug sale.

Vevey, SOLD

Asking Price : CHF 39,500,000

Thank you



Le marché immobilier. Genève | 2023

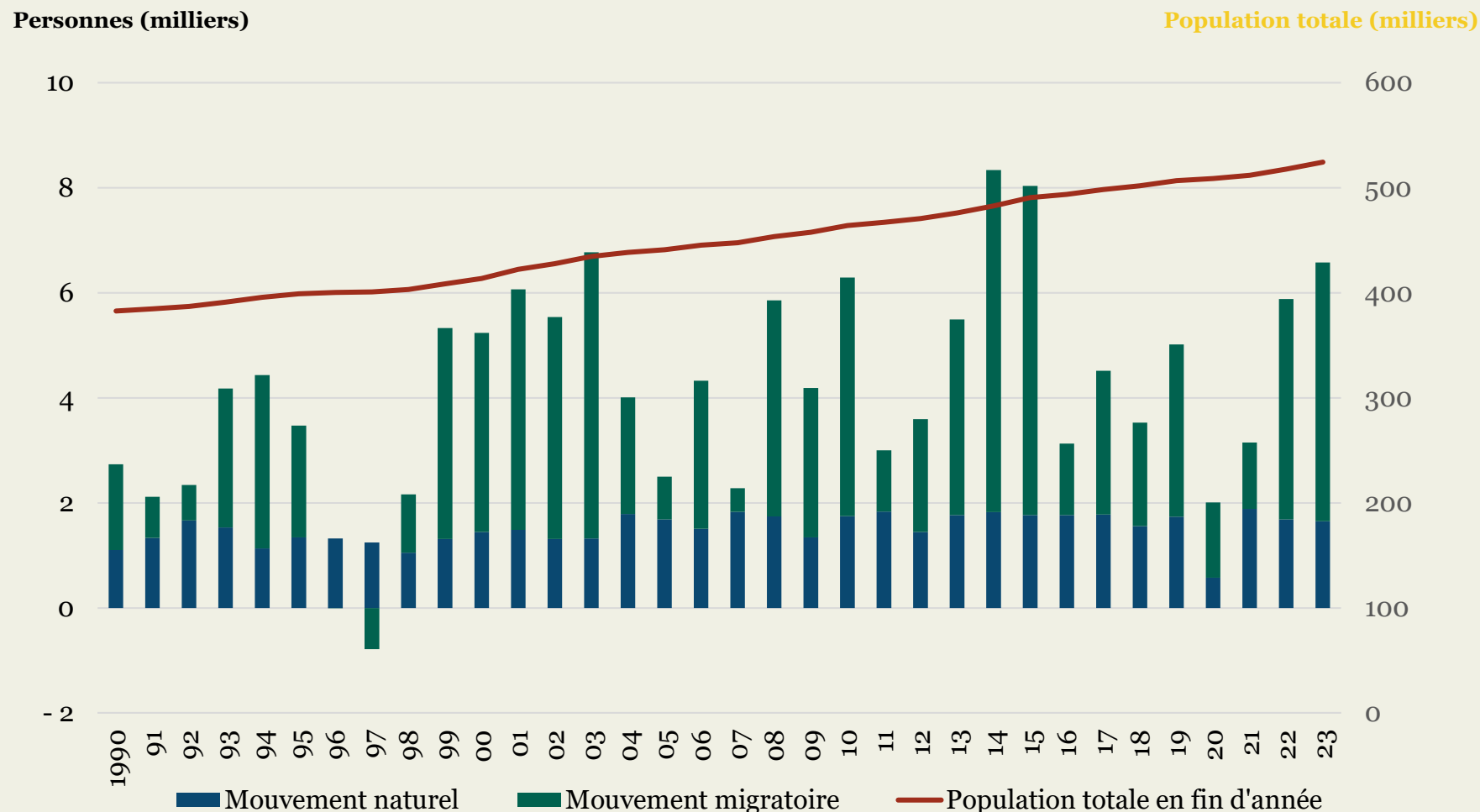
Jacques Emery

Directeur des ventes - Groupe Naef

Genève

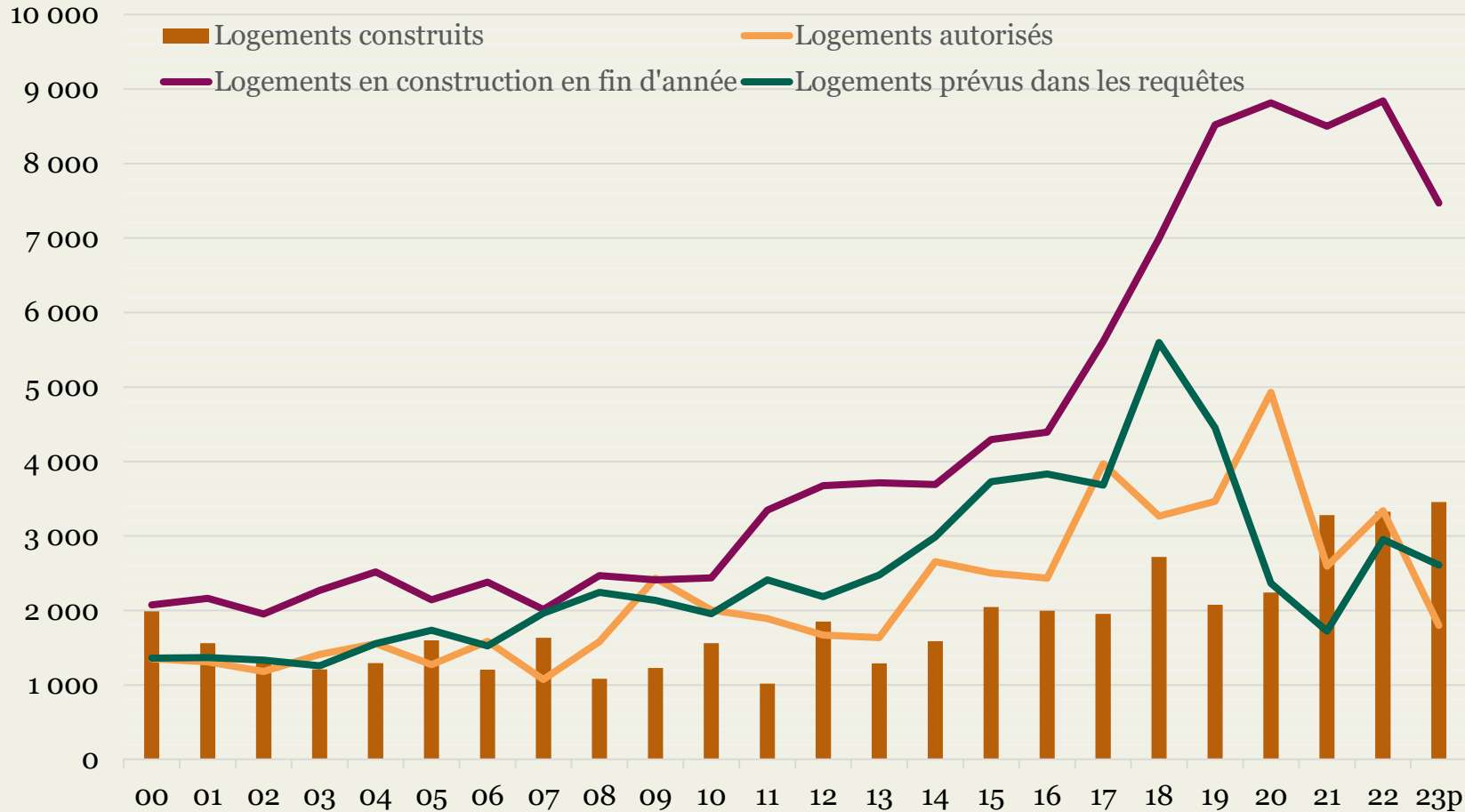


Mouvement démographique.



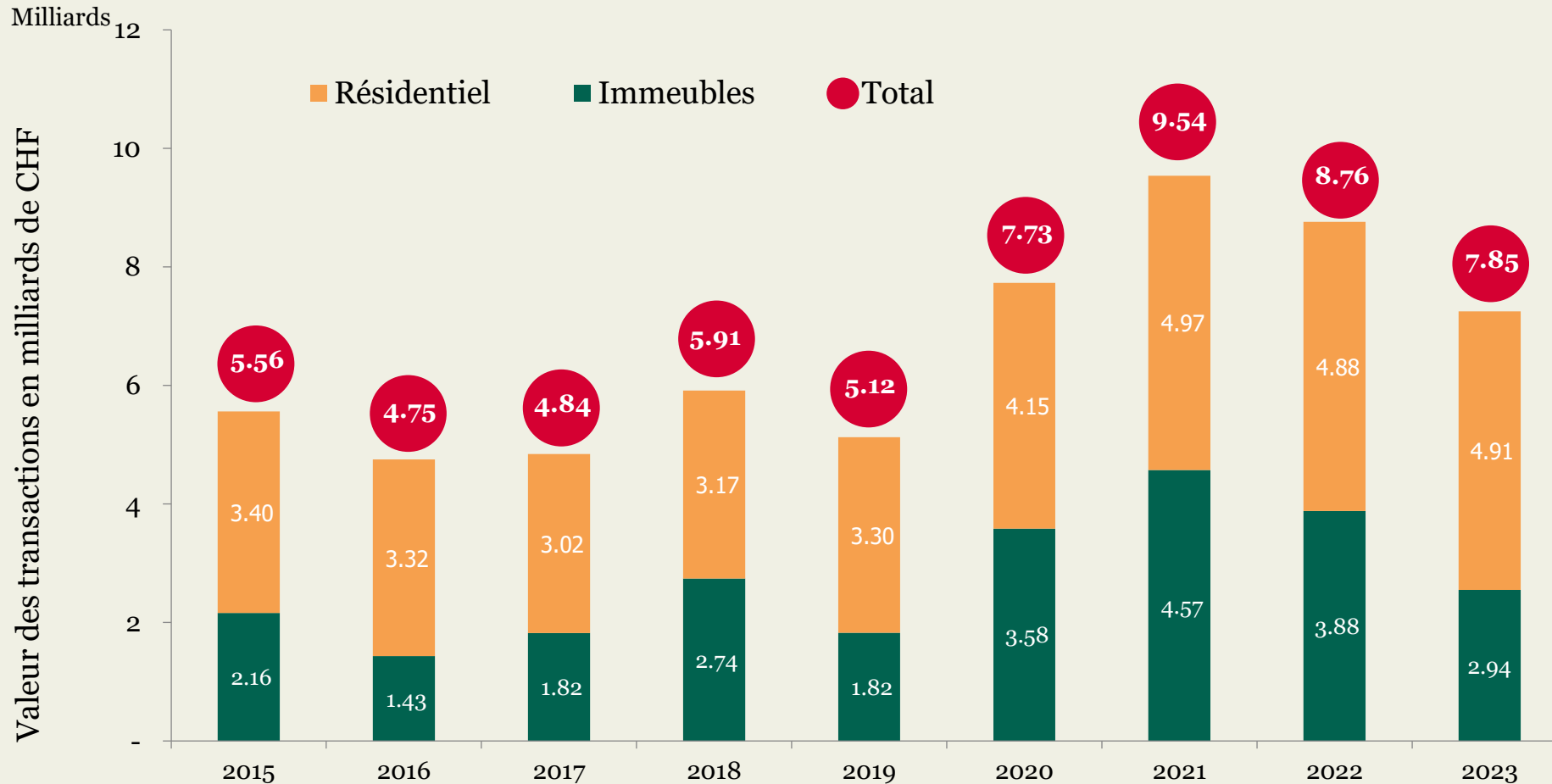
- Près de 9 millions d'habitants en Suisse.
- Rythme retrouvé pour la composante du mouvement naturel (solde positif entre naissances et décès d'env. 1'650 personnes).
- Forte reprise de l'immigration depuis 2022.

Construction de logements.



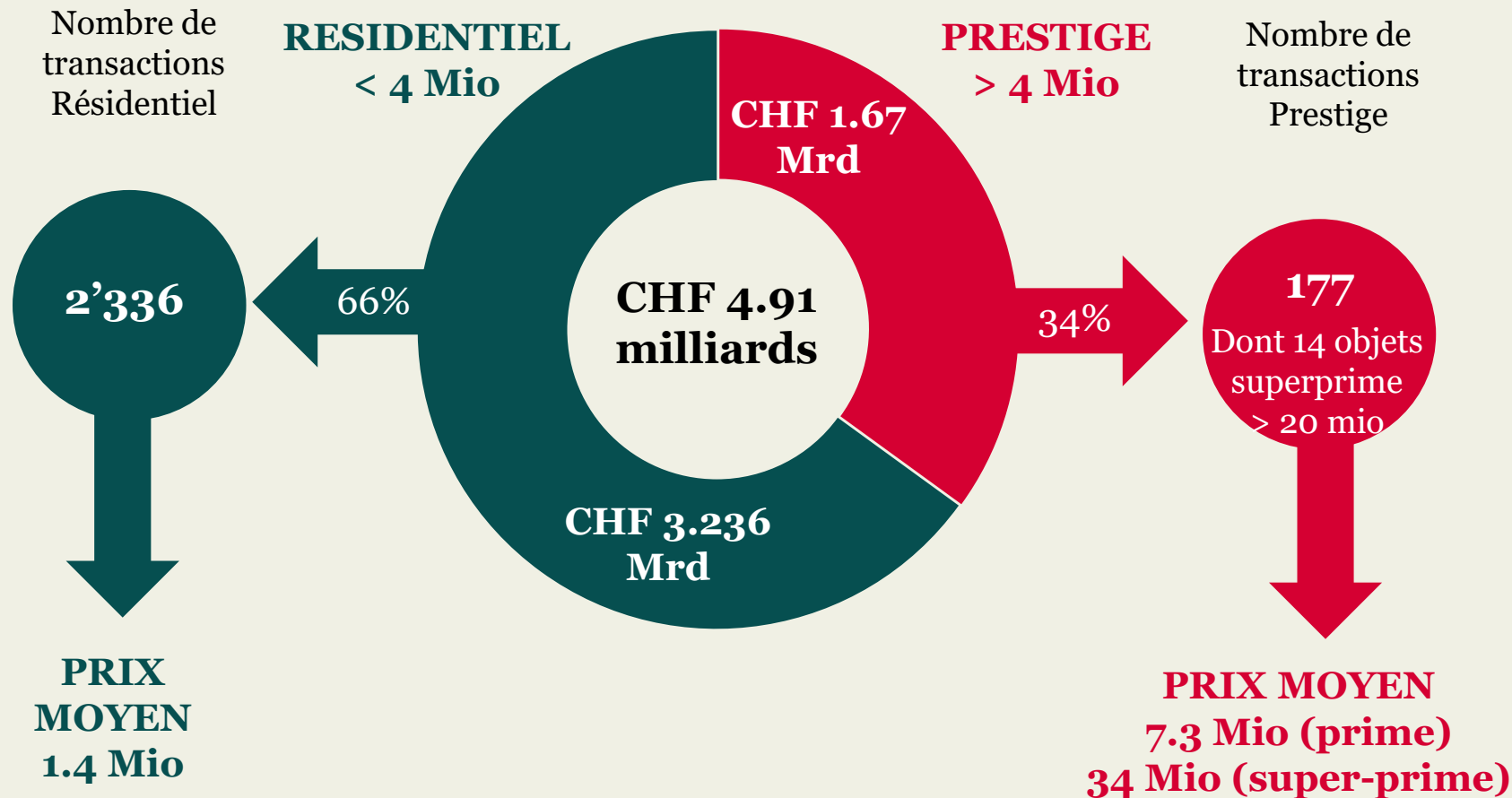
- Nombre de logements construits à Genève en 2023 de près de 3'500 unités.
- Dynamisme du marché de la construction.
- Tendance à la baisse des logements autorisés et des logements en construction en fin d'année.

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.

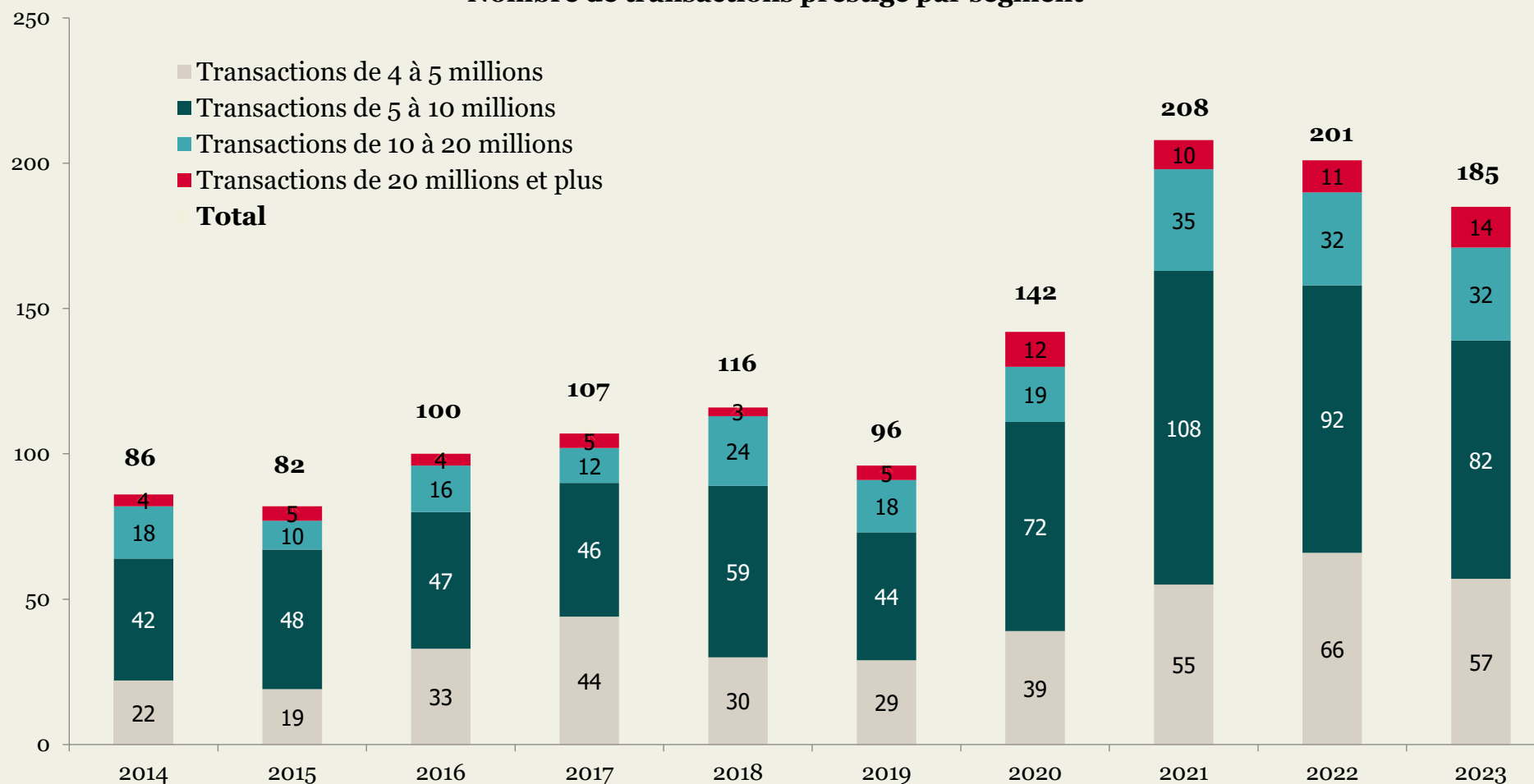


- Les ventes «résidentiel» et «prestige» réalisées en 2023 représentent un volume de CHF 4.91 milliards environ.
- 34% du volume des transactions est concentré sur les objets prestige.
- 177 transactions réalisées supérieures à CHF 4 mio.
- En 2023, il n'y a eu aucune transaction, signée et parue durant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

Nombre de transactions prestige par prix.

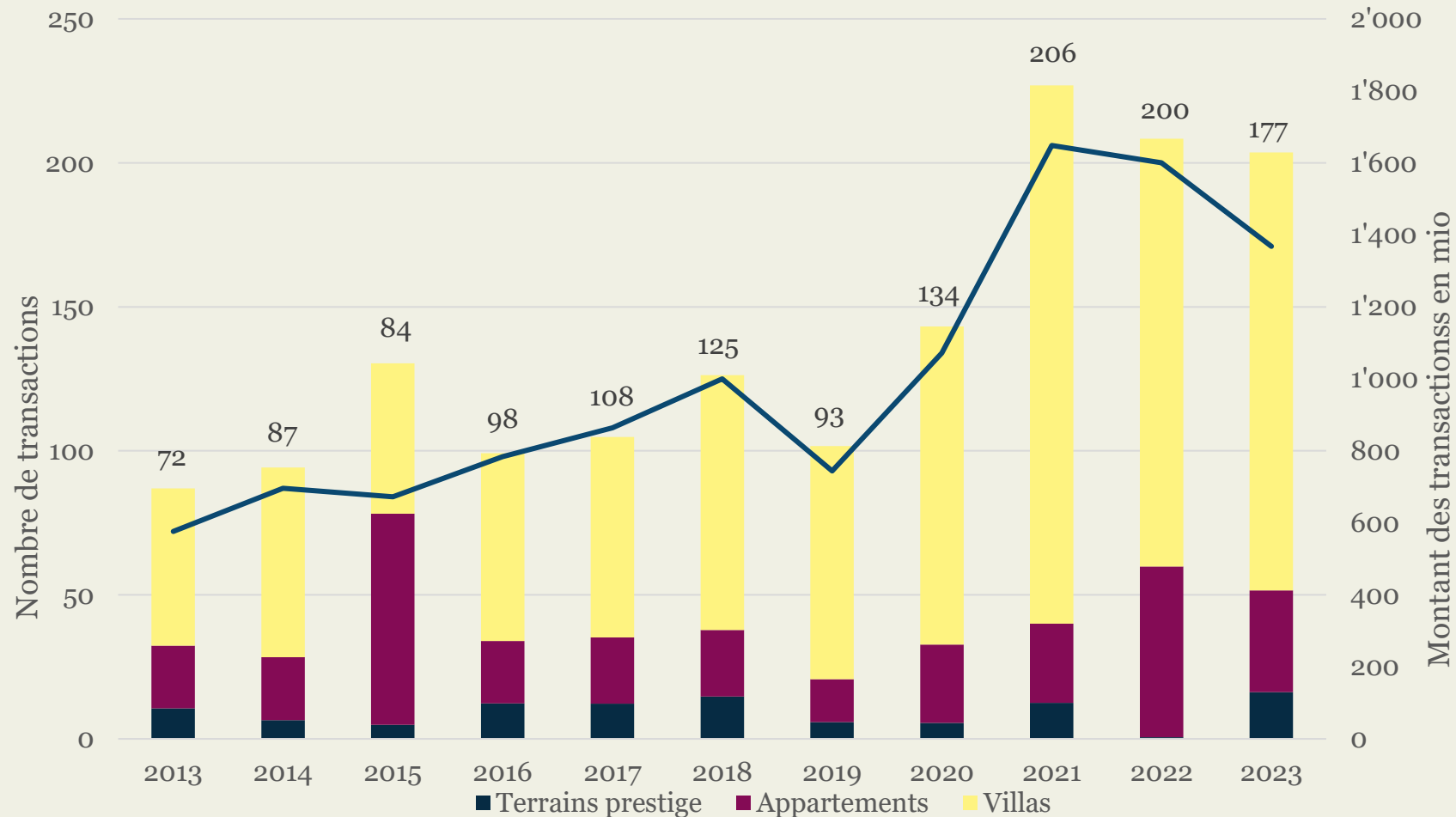
Nombre transactions

Nombre de transactions prestige par segment



- 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.

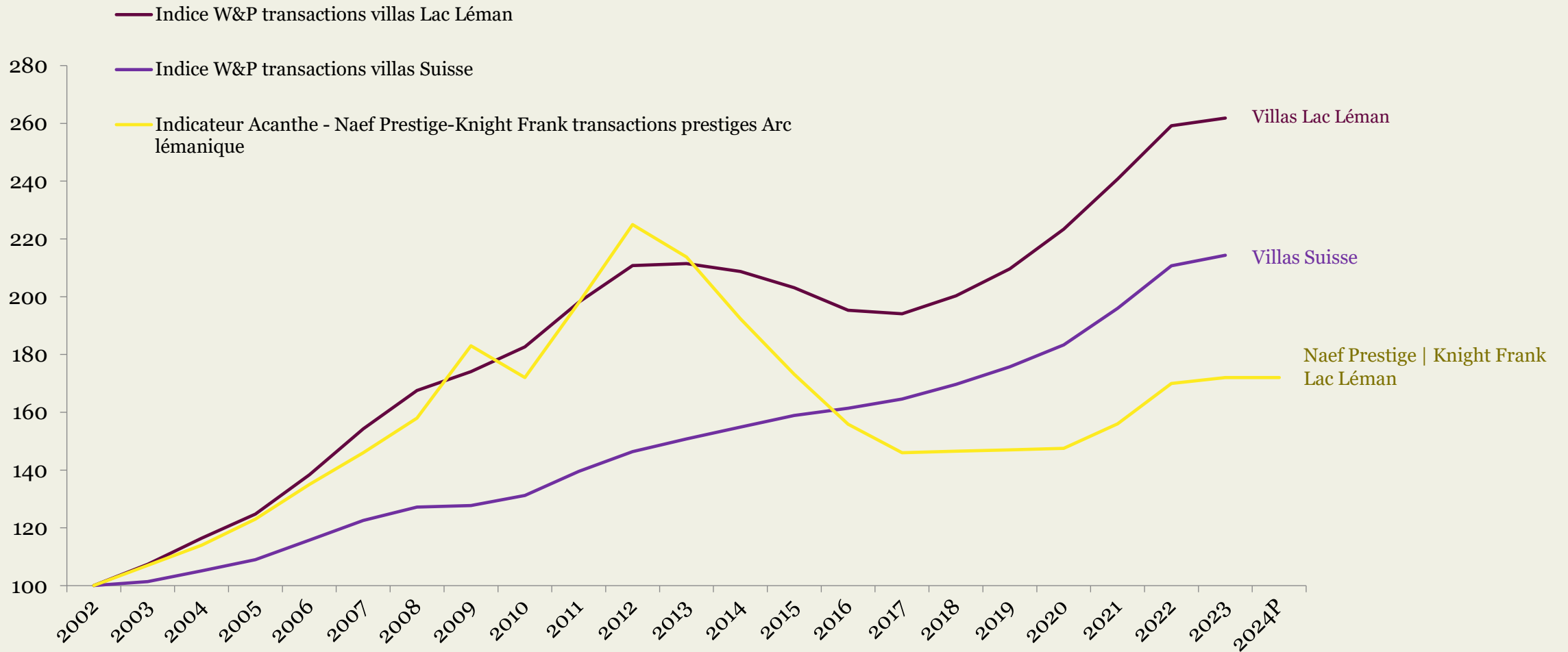
Top 5 des communes les plus prestigieuses.

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.

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





Le marché immobilier. Alpes | 2023

Jacques Emery

Directeur Naef Prestige | Knight Frank



Pourquoi les prix continuent-ils à augmenter ?

naef
Prestige



17.4%




















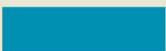




La hausse moyenne du prix d'un chalet alpin de luxe depuis 2021.

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*
























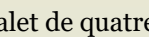
	Station	De	à	
	Gstaad	39'300	41'300	
	Saint-Moritz	31'000	32'600	
	Verbier	29'100	30'600	
	Courchevel 1850	29'000	30'500	
	Zermatt	23'900	25'100	
	Val d'Isère	22'000	23'100	
	Kitzbühel	19'200	20'100	
	Klosters	19'000	19'900	
	Andermatt *Nouveau*	18'700	19'700	
	Davos	18'500	19'400	
	Courchevel Moriond (1650)	16'900	17'700	
	Courchevel Village (1550)	16'700	17'500	

Source: Knight Frank Research
*Taux de change au 30.06.2023 (arrondi)

Sur la base d'un chalet de quatre chambres à coucher avec un emplacement central de premier choix

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

Valeur relative
Euros par m2*

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

Source: Knight Frank Research
*Taux de change au 30.06.2023 (arrondi)

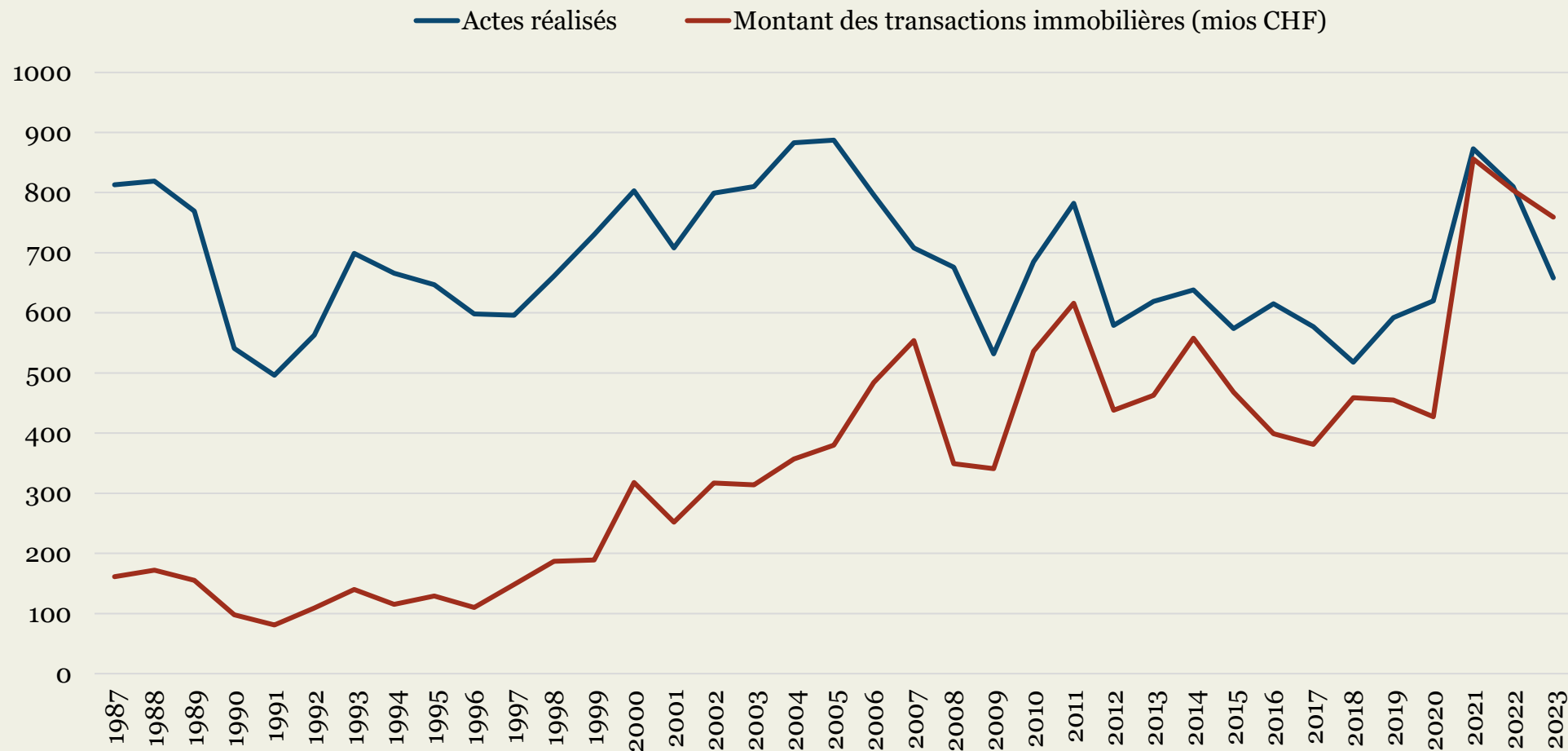
Sur la base d'un chalet de quatre chambres à coucher avec un emplacement central de premier choix

Dernières tendances des prix dans les Alpes.



Source: Knight Frank Research

Val de Bagnes : actes et transactions immobilières.



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



Your partners in property

Le marché de l'investissement immobilier | 2023

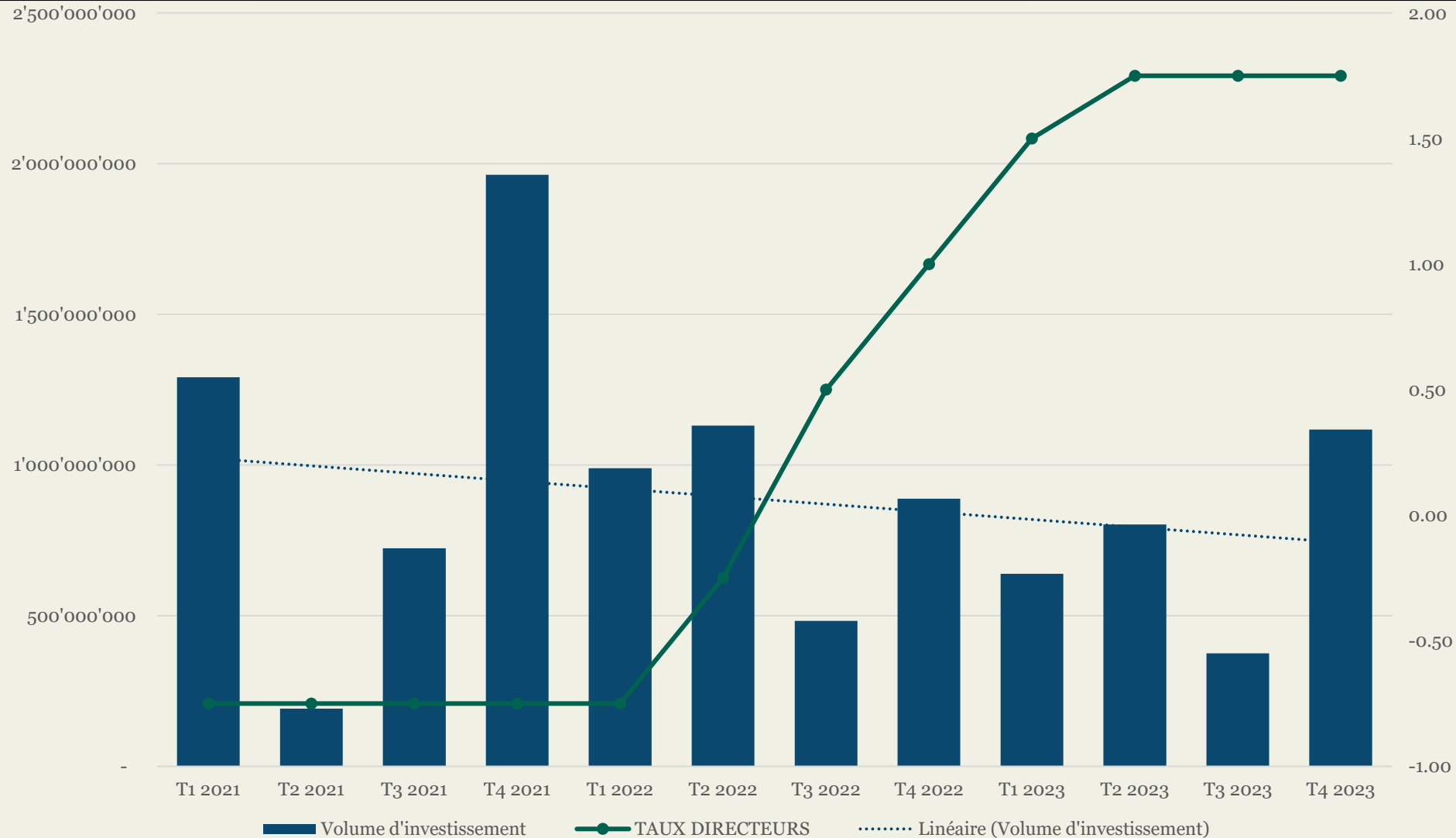
Neil Hadi

Directeur Naef Commercial | Knight Frank

Genève

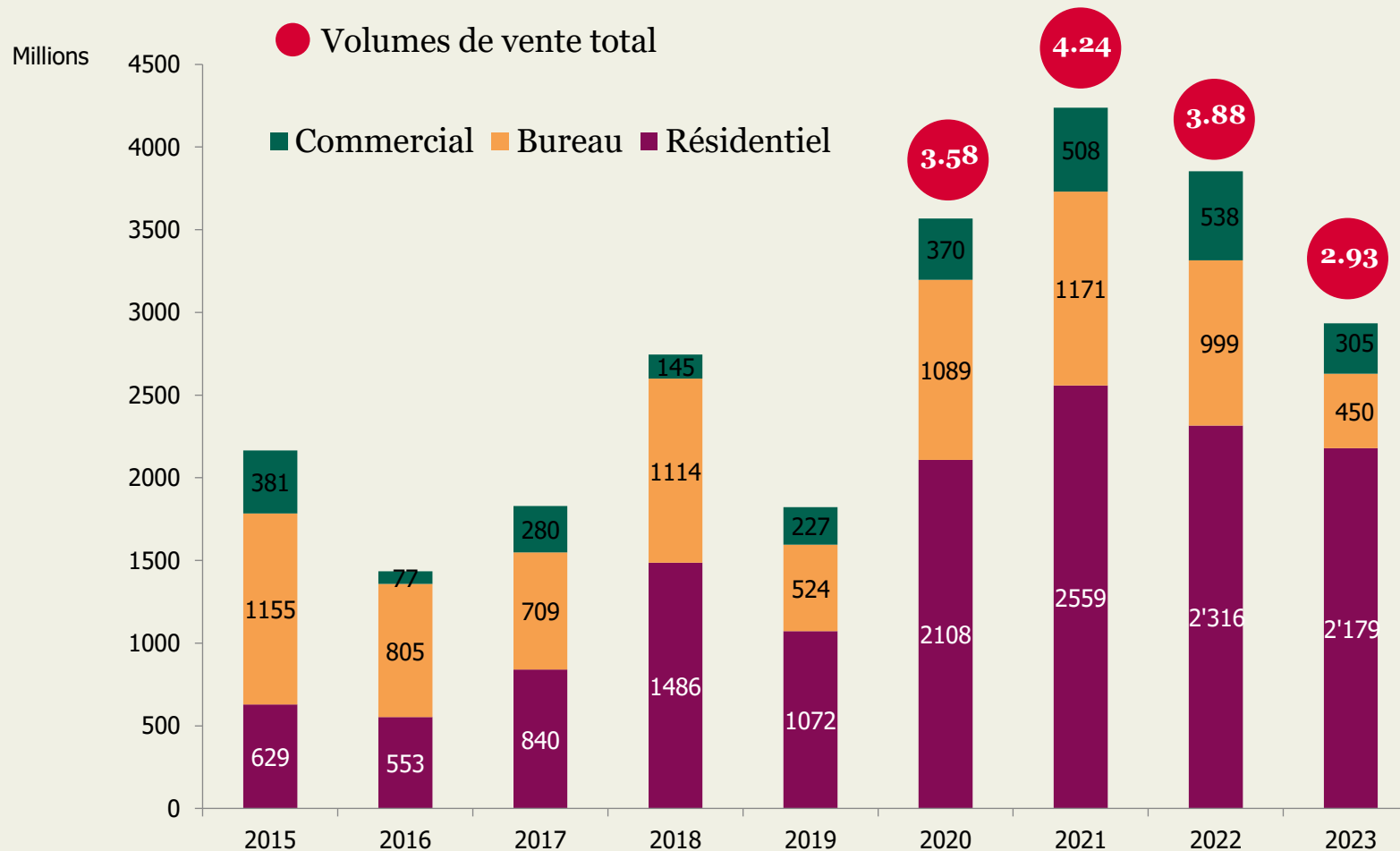


Volume des investissements et taux directeurs de la BNS.



Répartition des ventes d'immeubles par type.

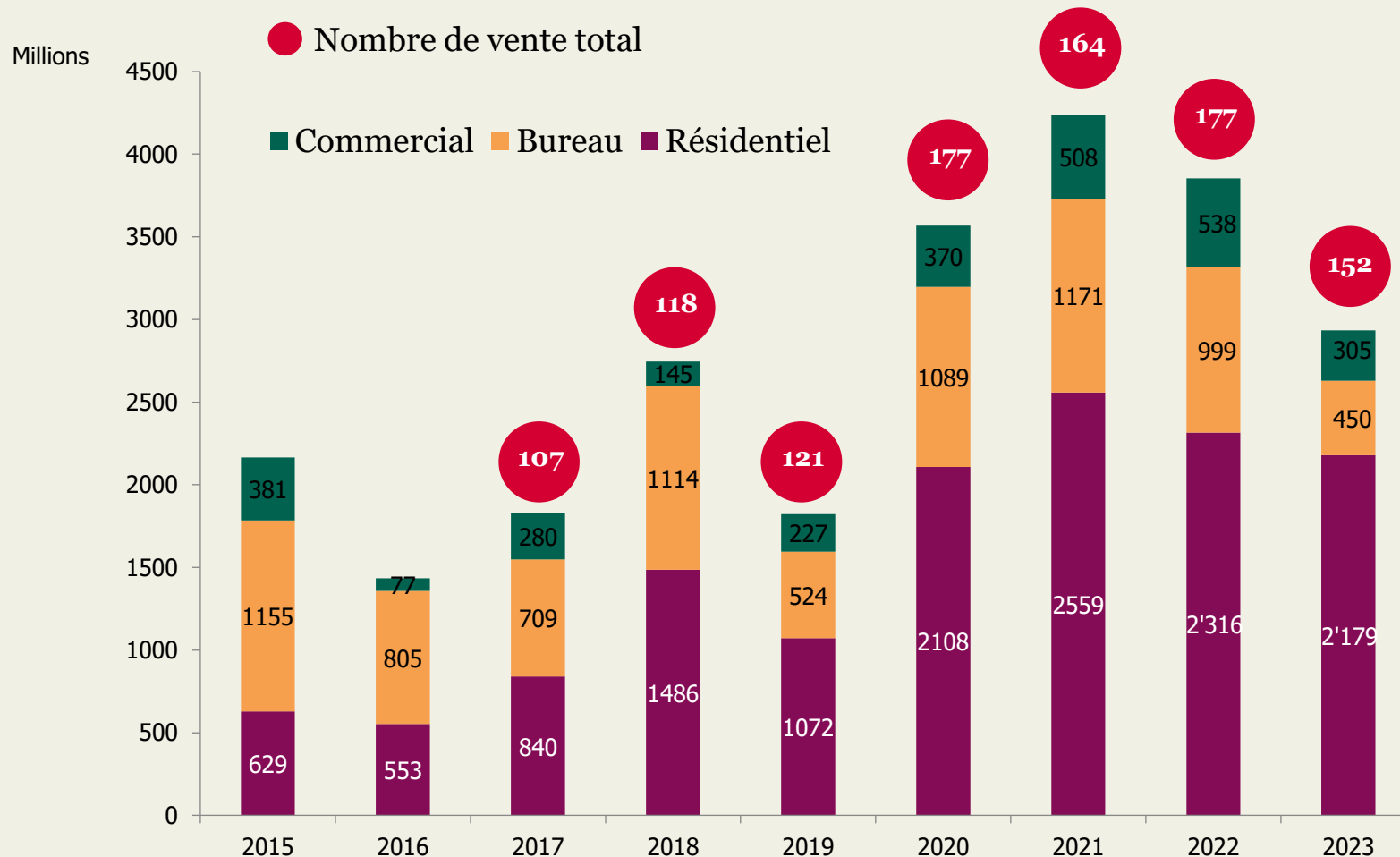
Valeur des transactions en millions de CHF



- 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.

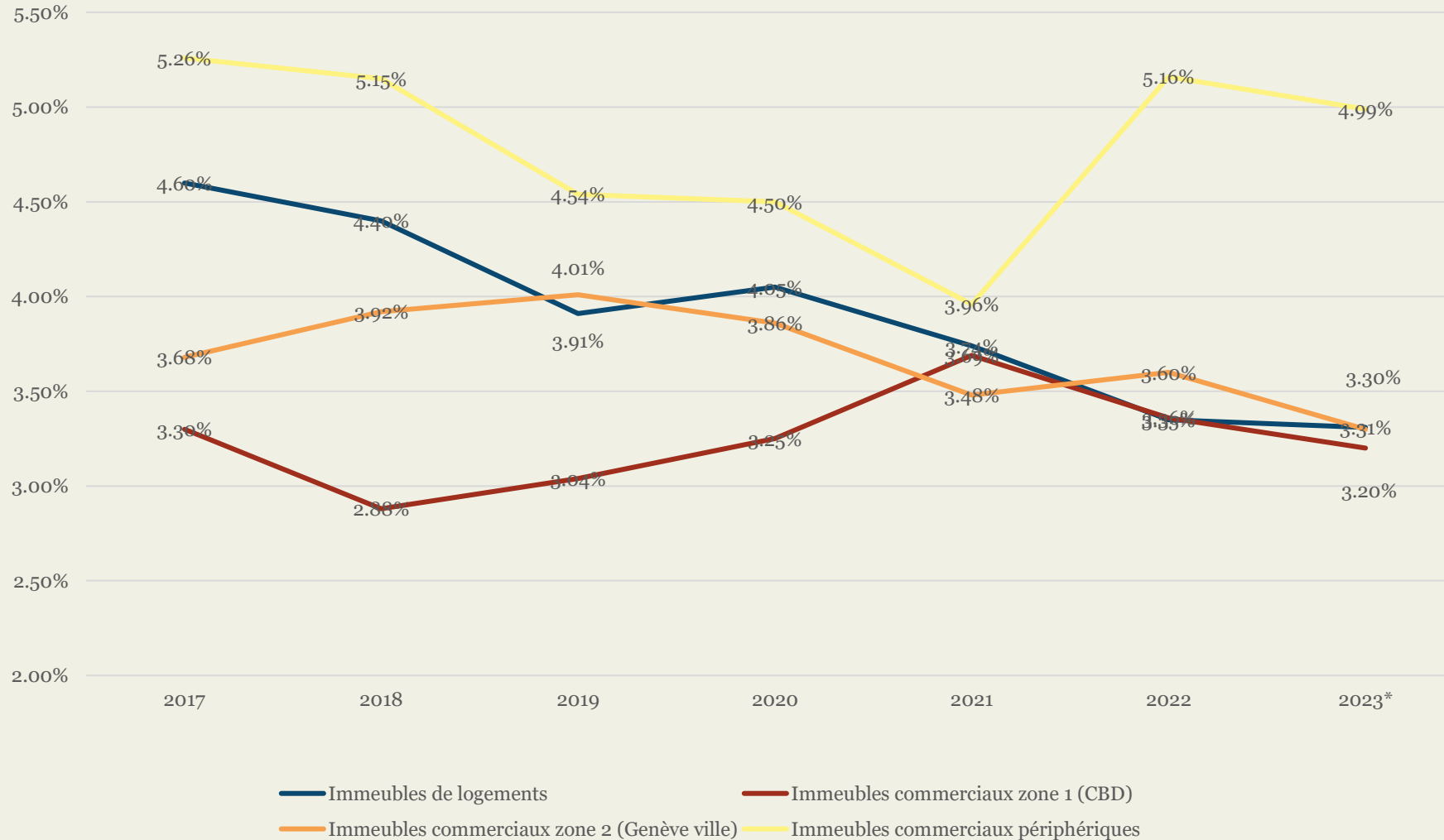
Valeur des transactions en millions de CHF



- 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.

Taux de capitalisation bruts AFC



- 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.



Your partners in property



acanthé

Tendances du marché immobilier | 2024

Alexandre Baettig

Directeur Acanthe



Perspectives d'évolution à Genève pour 2024.

Evolution des facteurs d'influence sur l'immobilier

	Scénario probable	Impact sur l'immobilier
PIB	→	Limité
Taux de chômage	→	Positif
Inflation	↗	Négatif
Pouvoir d'achat	↘	Négatif
Taux d'intérêt	↘	Positif
Démographie	↗	Positif
Construction	↘	Négatif
Coût de construction	↗→	Négatif
Coût de la transition énergétique	↗	Négatif / Positif
Rendements obligations	→	Neutre

Perspectives d'évolution à Genève.

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

Evolution nb transactions	Scénario probable	Estimation pour 2024
PPE	→	stabilité
Villas	→	stabilité
Immeuble	↘	-5 à -10%
Prestige	↗	0% à 5%



Your partners in property

Conclusion.

Jacques Emery

Directeur Naef Prestige | Knight Frank



Nos équipes sont à votre écoute.

Desk questions /réponses :

- Genève :

- projets neufs
- revente
- commercial

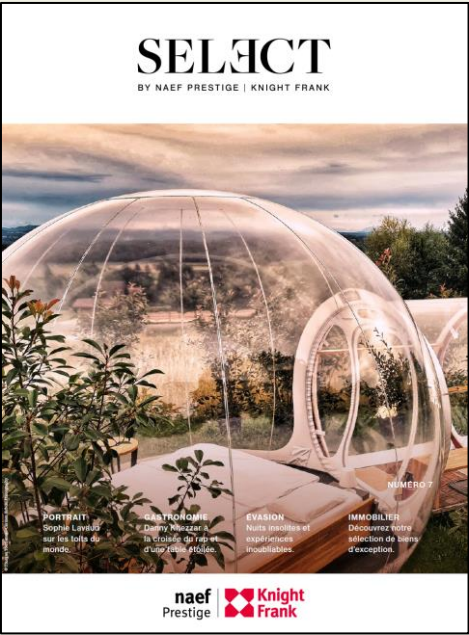
- Alpes suisses et françaises (Verbier, Crans-Montana, Megève et Chamonix)

- International (Provence, Monaco et Paris)

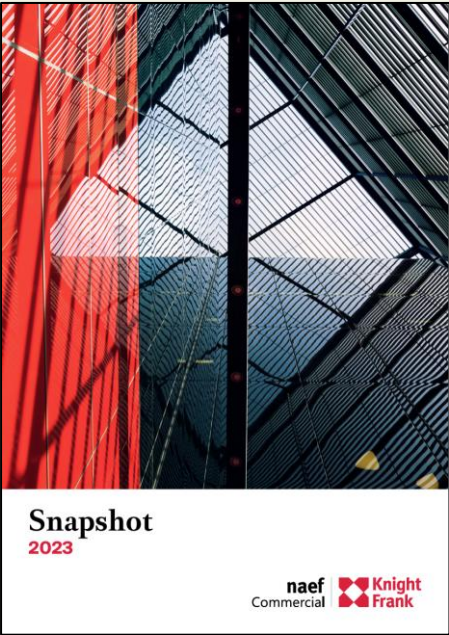
Découvrez nos récentes études.



Ski Property Report



Select



Snapshot 2023

3^e TRIMESTRE 2023
Synthèse du marché immobilier genevois

naef Commercial **naef Knight Frank**

Du côté du marché de l'investissement.
 Par Cyril Freyrot, responsable investissement

Rénovation énergétique et durabilité sont les nouveaux maîtres-mots des investisseurs pour l'acquisition de biens d'investissement immobiliers en 2023 et continueront pour de longues années encore. Autrement, ces critères n'influencent qu'une faible part de l'acquisition de biens, mais soulignent la prise de conscience qui s'opère.

Il ne s'agit pas que des prémisses d'un long processus qui doit permettre au pari immobilier suisse d'être vivifié dans un court délai à l'échelle de la vie d'un immobilier et répondre à l'échelle des années de la Certification d'ici à 2050. Les prérogatives sont quant à eux désormais influencées des contraintes imposées par la transition énergétique et des coûts conséquents qui en découlent.

Cette conjonction de facteurs a contribué au ralentissement du marché de l'investissement. En effet, le volume enregistré au cours des trois premiers trimestres est inférieur de 36 % en comparaison des trois premiers trimestres 2022. Ce 3^e trimestre confirme et consolide ainsi le fort ralentissement qui perdure depuis maintenant plus d'un an. Le volume d'échange de CHF 275 millions est le plus bas enregistré cette année avec seulement 23 transactions.

Investissement	Vol. des ventes	Prx. moyens des transactions en CHF
Immobilier affectif	CHF 2.1M	1.4M
Habitat à plusieurs logements	3 950 000	1%
Habitat à usage unique	242 807 700	85%
Bureaux	18 000 000	4%
Artisanat, Commerces, Industriels, Hôtels, Autres	21 385 000	6%
Portefeuilles d'actifs diversifiés	367 000 000	24%
Total	339 532 700	100%

TOP 5 DES VENTES

Taux de capitalisation
 En octobre, le Cornet d'Etat communique les taux de capitalisation MCO calculés sur la base des transactions des 30 derniers mois. Dans le cas présent, la période s'étale du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2023. Concernant les immeubles résidentiels (2.37%) et commerciaux (13.2%), la contraction observée au cours de la période précédente se poursuit, atteignant des basses records. Il convient de noter que ces taux reflètent en majeure partie des ventes de volumes d'investissement. Au vu de l'état du marché, il est fort probable que l'année fiscale 2024 marque la fin de cette tendance de la construction des biens.

Taux de capitalisation bruts

naef Commercial | Knight Frank Genève
 Avenue Eugène-Riboud 14-16 | 1206 Genève
 T +41 22 859 39 36 | naef@naef-commercial.ch

naef-commercial.ch

Synthèse du marché immobilier genevois



Questions / réponses.

Your partners in property



Thank you

naef-prestige.ch