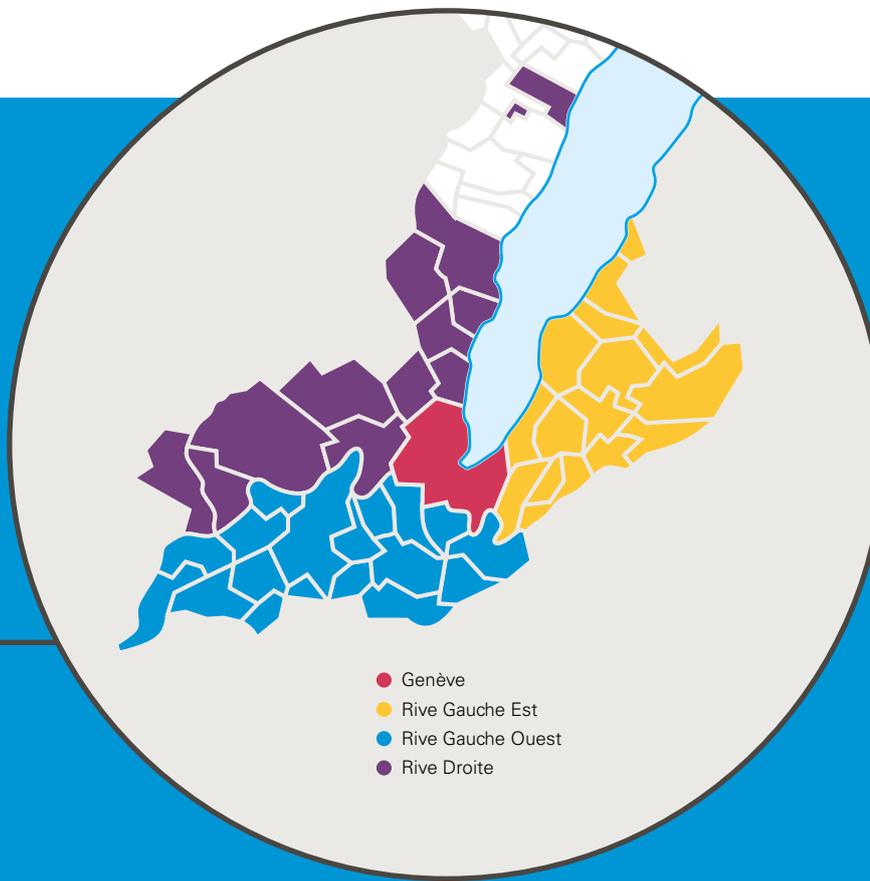




Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2018



Les volumes d'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier direct¹ dans le canton de Genève a été particulièrement dynamique en 2018 avec près de CHF 2.9 milliards investis (hors vente de société – share deal), en hausse de près de 36% comparativement à 2017.

Les investisseurs ont été particulièrement actifs au quatrième trimestre de l'année. En effet, au cours des 3 derniers mois de 2018, ce sont près de CHF 1.4 milliard qui ont changé de mains, soit près de 48% du volume annuel, dont près de CHF 885 millions sur le seul mois de décembre.

La ville de Genève a accueilli près de 65% des capitaux (CHF 1.854 millions), la Rive Gauche Ouest 14%, la Rive Gauche Est 13% et la Rive Droite 8%.

Le marché a été porté par les grandes transactions. En effet, 13 transactions de plus de CHF 50 millions ont été réalisées pour un montant global de l'ordre de CHF 1.38 milliard soit 48% du volume investi. Parmi ces dernières figurent notamment les ventes de quatre grands portefeuilles représentant un volume cumulé de plus de CHF 722 millions. Les transactions d'un volume unitaire compris entre CHF 5 et 10 millions ont représenté 45% des transactions pour 13% des capitaux investis.

Les investissements en bureaux ont représenté près de 40% des volumes investis en 2018. Ce segment de marché a notamment été porté par les ventes des portefeuilles Lombard Odier et Edmond de Rothschild en début d'année.

Les investisseurs privés ont été les plus actifs à l'acquisition avec près de CHF 1.1 milliard d'investissement soit 39% des capitaux investis suivis par les sociétés d'assurance et les caisses de pensions/institutions de prévoyance avec des volumes investis de l'ordre de CHF 631 millions et CHF 578 millions soit respectivement 22% et 20% des investissements totaux.

A la vente, les investisseurs privés ont représenté plus de la moitié des volumes. Les banques et les sociétés d'assurance ont fortement alimenté le marché puisqu'elles ont respectivement vendu pour CHF 551 millions et près de CHF 422 millions de biens immobiliers dans le canton.

¹ Seules les transactions portant sur des immeubles ont été recensées, les ventes de société (share deal) n'ont pas été intégrées à l'analyse. L'analyse porte sur un total de 123 transactions.



Taux de rendement prime à Genève

Malgré la baisse continue des taux de rendement observée ces dernières années, les placements immobiliers sont toujours particulièrement attrayants pour les investisseurs, faute de réelles alternatives. Au 03.01.2019, le rendement des emprunts de la Confédération à dix ans s'établissait à -0.205% en baisse de 174 pb sur 6 mois (-0.031 pb au 02.07.2018) et de 110 pb sur un an (-0.095 au 03.01.2018). Le « spread » entre placement obligataire à 10 ans et immobilier reste très élevé. Dans ce contexte, les taux de rendement observés pour les meilleurs actifs se sont encore contractés de quelques points de base en 2018.

Il convient toutefois de noter que les investisseurs se montrent de plus en plus sélectifs dans leurs investissements. Ainsi, ils se concentrent principalement sur les immeubles de logements et sur les biens commerciaux bénéficiant d'emplacements attractifs et d'engagements de long terme, à l'exception des « trophy assets » qui restent recherchés.

Top segment

Fourchette de rendement net au 01.01.2019

Résidentiel	2.40%	–	2.90%
Bureaux	2.90%	–	3.40%
Commerce	2.90%	–	3.40%
Industriel	5.00%	–	6.50%

Source: KPMG Real Estate

Quelles perspectives pour 2019?

La demande exprimée par les investisseurs porte principalement sur les immeubles d'habitation et les biens commerciaux sécurisés à long terme. Sur le segment des logements, la hausse de la vacance observée en Suisse sur les zones périphériques renforce l'attractivité du marché genevois. S'agissant du segment des bureaux, les investisseurs s'inquiètent du niveau de vacance élevé et se montrent de plus en plus sélectifs. Le haut niveau de livraisons d'immeubles de bureaux neufs attendu, à l'instar de la prochaine livraison

de la première phase du projet Pont-Rouge (bâtiments Esplanade 1&2), et plusieurs grandes libérations d'utilisateurs devraient, à moyen terme, accroître la vacance et renforcer l'inquiétude sur ce segment de marché.

Côté offre, certains investisseurs souhaitent profiter du momentum pour restructurer leur portefeuille ou dégager des plus-values, ce qui pourrait permettre d'alimenter le marché en 2019. La mise en œuvre de la réforme de l'imposition des entreprises dans le canton de Genève et le taux d'imposition sur le bénéfice de 13.99% qui en découlerait (24.2% actuellement) pourraient également être des facteurs déterminants pour la mise sur le marché de biens immobiliers.

En ce début d'année 2019, la conjoncture mondiale s'affaiblit ce qui devrait ralentir les tentatives de normalisation monétaire. De ce fait, l'univers de taux bas qui prévaut aujourd'hui tend à devenir la norme, les taux de rendement prime devraient donc rester stables, à des niveaux très bas, sur les prochains trimestres pour les immeubles core.

Impact de la réforme fiscale, notamment la réduction du taux d'imposition des sociétés ordinaires, sur les investissements immobiliers

Selon le projet cantonal relatif à la réforme de l'imposition des entreprises sur lequel le Parlement genevois s'est prononcé le 8 janvier 2019, une réduction du taux d'imposition sur le bénéfice des entreprises à 13.99% est envisagée (contre actuellement environ 24%). Dans la mesure où le canton de Genève prévoit deux types d'imposition des gains immobiliers, soit à l'impôt spécial sur les gains immobiliers ou soit à celui sur le bénéfice qui sera donc réduit à 13.99%, cette baisse d'impôt devrait encourager les investisseurs à revoir leur stratégie de détention immobilière (directe ou indirecte). La manière dont est structurée l'acquisition ou la vente d'un bien-fonds aura donc une influence sur le montant d'impôt dû, en particulier si une détention indirecte, par le biais d'une personne morale (société), est mise en place. En effet, dans ces circonstances, la plus-value immobilière réalisée par une personne morale (asset deal) sur un bien-fonds situé dans le canton de Genève, ne serait pas soumise à l'impôt spécial sur les gains immobiliers mais en principe soumise au taux de l'impôt sur le bénéfice qui serait réduit selon ledit projet cantonal de réforme fiscale. Ainsi, la fiscalité pourrait être également un facteur déterminant pour la mise sur le marché des biens immobiliers.

Focus sur les principales transactions de 2018

En 2018, nous avons comptabilisé 29 transactions² d'un montant supérieur à CHF 25 millions pour un volume d'investissement cumulé d'environ CHF 1,914 millions (67% du volume investi).

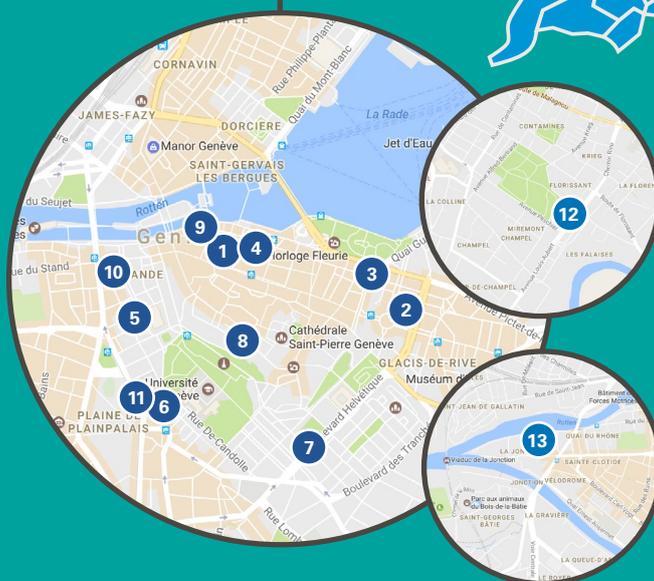
² La vente du portefeuille Lombard Odier est considérée comme une seule et même transaction. A l'inverse, un portefeuille de 10 biens immobiliers d'une valeur de 119.2 millions a été vendu en plusieurs lots et comptabilisé en 10 transactions.

Genève-Cité

- 1 **Acquéreur** Societe Immobiliere Fusterie-Centre SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 80'000'000
12 place de la Fusterie (DDP)
Genève-Cité
Bureaux
- 2 **Acquéreur** Le Cours de Rive 11 SA
Vendeur RLS Finance SA
Prix 72'500'000
Cours de Rive 11
Genève-Cité
Bureaux
- 3 **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 54'250'000
Quai du Général-Guisan 38
Genève-Cité
Résidentiel / commerce
- 4 **Acquéreur** Societe Immobiliere de la rue du Marche N°28 SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 50'000'000
Rue du Marche 28
Genève-Cité
Bureaux
- 5 **Acquéreur** Generali Assurances de Personnes SA
Vendeur EFG Bank SA
Prix 40'500'000
Boulevard du Théâtre 10
Genève-Cité
Bureaux
- 6 **Acquéreur** Université de Geneve
Vendeur Litasco
Prix 35'900'000
Rue du Conseil-Général 7-9
Genève-Cité
Bureaux

- 7 **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 34'000'000
Boulevard Helvétique 8
Genève-Cité
Mixte
- 8 **Acquéreur** StoneEdge SICAV
Vendeur Investisseur privé
Prix 30'500'000
Portefeuille
Genève-Cité
Mixte
- 9 **Acquéreur** Wyatt Estates II Limited
Vendeur Investisseur privé
Prix 30'280'000
Rue du Rhône 11
Genève-Cité
Bureaux

- 10 **Acquéreur** Place DLS Sarl
Vendeur Investisseur privé
Prix 30'000'000
Rue Jean-Petitot 4
Genève-Cité
Bureaux
- 11 **Acquéreur** AXA Vie SA
Vendeur Banque Lombard Odier & Cie SA
Prix 298'810'000
Portefeuille
Genève-Cité /Lancy
Bureaux



- Genève
- Rive Gauche Est
- Rive Gauche Ouest
- Rive Droite

Genève-Plainpalais

- 12 **Acquéreur** MSC Mediterranean Shipping Company Holding SA
Vendeur Genevoise Compagnie Immobiliere SA
Prix 160'000'000
Avenue Eugène-Pittard 14-16
Genève-Plainpalais
Bureaux
- 13 **Acquéreur** Societe Immobiliere
Vendeur Investisseur privé
Prix 47'000'000
Rue du Quartier-Neuf 7-9
Genève-Plainpalais
Résidentiel

Sources: Registre foncier et KPMG

Carouge

- 14** **Acquéreur** Zurich Invest AG
Vendeur Investisseur privé
Prix 33'214'000
Rue des Caroubiers 21-23
Carouge
Résidentiel
- 15** **Acquéreur** Fondation carougeoise pour le logement de personnes âgées
Vendeur Investisseur privé
Prix 31'000'000
Grange Collomb
Carouge
Mixte (Projet)
- 16** **Acquéreur** Investis Properties SA
Vendeur CC Management SA
Prix 52'000'000
Portefeuille
Carouge/Genève-Petit-Saconnex/
Genève-Plainpalais/Meyrin
Mixte



Lancy

- 17** **Acquéreur** Lancy/Genève Projet Investissement SA
Vendeur PSP Real Estate AG
Prix 55'000'000
Avenue des Morgines 8, 8A, 10, 10A
Lancy
Bureaux
- 18** **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 27'000'000
Chemin des Palettes 22-26
Lancy
Résidentiel



Cologny

- 20** **Acquéreur** World Economic Forum
Vendeur Investisseur privé
Prix 29'500'000
Chemin de Ruth 46
Cologny
Projet

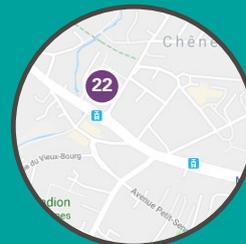
Plan-les-Ouates

- 19** **Acquéreur** Fondation de placements Immobiliers Turidomus
Vendeur PI G32 SA
Prix 37'210'510
Route de la Galaise
Plan-les-Ouates
Industriel (Projet)



Chêne-Bougeries

- 21** **Acquéreur** Anlagestiftung Swiss Life
Vendeur Florissana SA
Prix 58'000'000
Chemin de l'Armoise 1-15
Chêne-Bougeries
Résidentiel



Chêne-Bourg

- 22** **Acquéreur** Dinu Immobilier SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 36'501'000
Parc Dinu-Lipatti 3-15
Chêne-Bourg
Résidentiel

- Genève
- Rive Gauche Est
- Rive Gauche Ouest
- Rive Droite

Sources: Registre foncier et KPMG

Genève-Eaux-Vives / Genève-Petit-Saconnex

- 23** **Acquéreur** Swisscanto Fondation de Placement
Vendeur Swiss Re Investments AG
Prix 228'300'000
Portefeuille
Genève-Eaux-Vives/
Genève-Petit-Saconnex
Résidentiel



Genève-Petit-Saconnex

- 24** **Acquéreur** Swiss Prime Anlagestiftung
Vendeur Investisseur privé
Prix 59'000'000
Chemin du Champ-Baron 8-12
Genève-Petit-Saconnex
Résidentiel

- 25** **Acquéreur** Daria SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 28'000'000
Rue de Saint-Jean 26, 28
Genève-Petit-Saconnex
Mixte



Bureaux

- 26** **Acquéreur** PSP Real Estate AG
Vendeur Edmond de Rothschild (Suisse) SA
Prix 143'315'000
Portefeuille
Bureaux
Bureaux

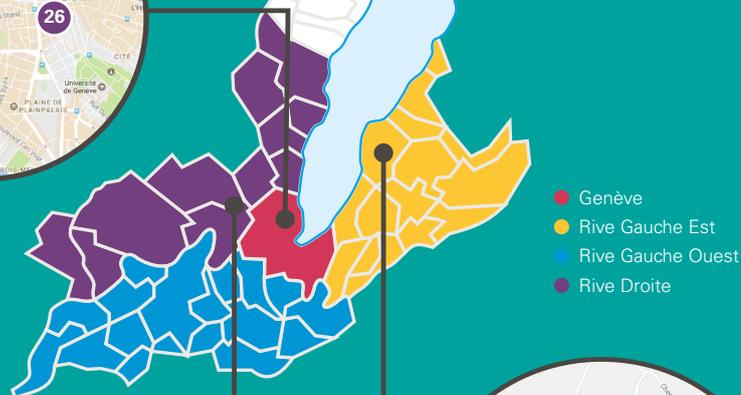


Vernier

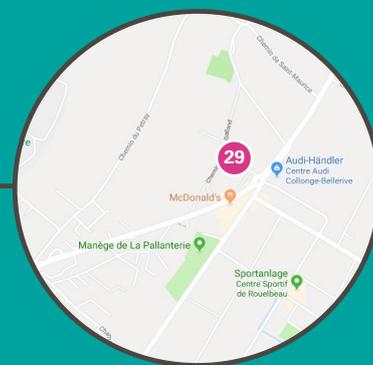
- 27** **Acquéreur** Baloise Vie SA
Vendeur Rovim SA
Prix 37'300'000
Chemin de l'Esplanade 12-22
Vernier
Résidentiel

Meyrin

- 28** **Acquéreur** Zurich fondation de placement
Vendeur Société Philippe Dunand
Prix 67'900'000
Parc de la Découverte 6/
Place de la Diversité 7
Meyrin
Résidentiel



- Genève
- Rive Gauche Est
- Rive Gauche Ouest
- Rive Droite



Collonge-Bellerive

- 29** **Acquéreur** Thonon 153 SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 27'000'000
Route de Thonon 153 (DDP)
Collonge-Bellerive
Bureaux

Sources: Registre foncier et KPMG

Contact

KPMG SA

Rue de Lyon 111
Case postale 347
CH-1211 Genève 13

[kpmg.ch/realestate](https://www.kpmg.ch/realestate)

Ulrich Prien

Partner
Advisory Real Estate

+ 41 58 249 62 72
uprien@kpmg.com

Laurent Aillard

Manager
Advisory Real Estate

+41 58 249 28 15
laillard@kpmg.com

Sophie Brouyère

Assistant Manager
Advisory Real Estate

+41 58 249 66 33
sbrouyere@kpmg.com

L'information contenue ici est de nature générale et ne prétend en aucun cas s'appliquer à la situation d'une personne physique ou morale quelconque. Même si nous mettons tout en oeuvre pour fournir une information précise en temps opportun, nous ne pouvons pas garantir que cette information est fidèle à la réalité au moment où elle est reçue ou qu'elle continuera de l'être à l'avenir. Cette information ne saurait être exploitée sans un conseil professionnel basé sur une analyse approfondie de la situation en question. Les prescriptions réglementaires relatives à l'indépendance de l'auditeur déterminent l'étendue de la collaboration avec les clients d'audit.

© 2019 KPMG SA est une filiale de KPMG Holding SA, elle-même membre du réseau KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Cooperative («KPMG International»), une personne morale suisse. Tous droits réservés.