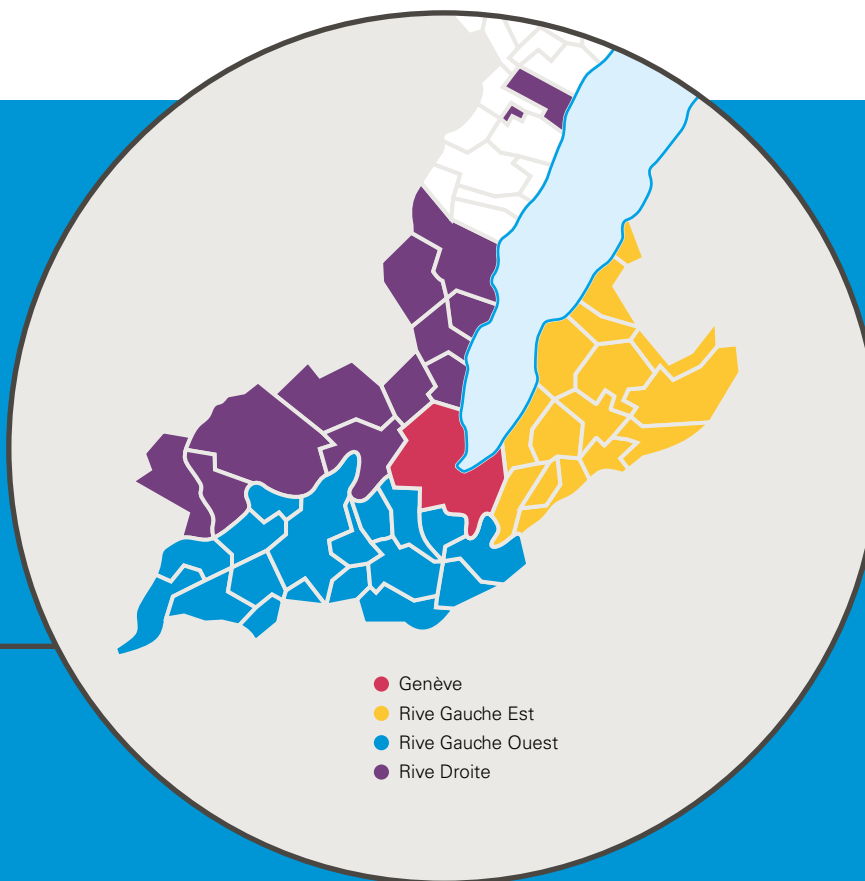




Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2017



Les volumes d'investissement

Les volumes investis en immobilier direct en 2017 sur le canton de Genève, hors vente de société (share deal), ont atteint CHF 2.115 milliards, en hausse de 28.2% comparativement à 2016. Les investisseurs ont été particulièrement actifs sur le quatrième trimestre de l'année. En effet, sur ces seuls 3 mois, ce sont plus de CHF 841 millions qui ont été investis, soit près de 40% des engagements annuels.

Les volumes annuels ont été portés par les ventes réalisées courant décembre par les Chemins de fer fédéraux suisses (CFF) sur l'opération Lancy Pont-Rouge qui à elles seules ont représenté CHF 435 millions, soit légèrement plus de 20% du volume annuel.

A l'instar des années passées, la ville de Genève a accueilli la majorité des investissements. Toutefois, les CHF 795 millions qui y ont été investis ne représentent que 37.6% des volumes totaux, ce qui est historiquement faible. Compte tenu des ventes réalisées par les CFF à Lancy Pont-Rouge, le poids relatif du secteur Rive Gauche Ouest est en très forte augmentation à 31.8% du volume total (CHF 673 millions investis). La Rive Droite a attiré 22% des capitaux et la Rive Gauche Est 8% soit respectivement CHF 469 millions et CHF 178 millions.

Les investisseurs privés ont été les plus actifs avec près de CHF 636 millions d'investissement suivis par les sociétés d'assurance avec un volume investi de l'ordre de CHF 471 millions soit respectivement 30% et 22% des investissements totaux. Sur un an, les volumes investis par les sociétés d'assurance sont en légère hausse de près de CHF 22 millions. Comme en 2016, elles ont notamment été actives pour l'acquisition de surfaces commerciales (bureaux/commerces). Les caisses de pensions et les fondations de prévoyance ont acquis pour plus de CHF 316 millions (contre CHF 324 millions en 2016) d'immobilier sur le canton, soit 15% des volumes investis. Si elles ont privilégié les immeubles résidentiels, elles se sont également positionnées sur du commercial, probablement en raison d'une pénurie d'immeubles résidentiels proposés à la vente sur le marché.

Côté vendeur, les investisseurs privés représentent plus de la moitié des transactions. Les corporates ont fortement alimenté le marché puisqu'ils ont vendu pour près de CHF 598 millions de biens immobiliers (les CFF sont inclus dans cette catégorie).



Taux de rendement prime à Genève

Dans l'environnement de taux d'intérêt négatifs, les placements immobiliers disposent toujours d'un profil risque/rendement des plus attrayants. Les investisseurs en quête de rendements sécurisés n'ont eu que trop peu d'alternatives et de fait, se livrent une concurrence acharnée, ce qui s'est traduit par une stabilisation des rendements à des niveaux historiquement bas.

En raison du renforcement de la sélectivité des investisseurs, nous observons l'émergence d'un marché à deux vitesses où les actifs « core » ou aux localisations premiums sont très recherchés alors que les rendements des biens aux localisations secondaires sont en progression.

Sur le segment résidentiel, les rendements nets observés pour les immeubles bénéficiant des meilleurs emplacements en ville de Genève peuvent atteindre 2,50%. Pour les bureaux et les commerces, les rendements nets des biens premiums sécurisés du centre-ville se situent dans la fourchette 3.00% – 3.50%. Enfin, sur le segment industriel, les taux de rendement nets des biens sécurisés se situent entre 5.00% et 6.50%.

Top segment – Fourchette de rendement net au 01.01.2018

Résidentiel	2.50%	–	3.00%
Bureaux	3.00%	–	3.50%
Commerce	3.00%	–	3.50%

Source: KPMG Real Estate

Au 01.02.2018, le rendement des emprunts de la Confédération à dix ans s'établissait à 0.138% en légère hausse de 18 pb sur 12 mois (-0.042% au 02.02.2017). Le « spread » entre placement obligataire à 10 ans et l'immobilier reste très élevé. Dans ce contexte, nous considérons que les taux pour les meilleurs actifs devraient rester stable à court terme compte tenu du manque de produits « core » disponibles sur le marché.

Quelles perspectives pour 2018?

Si la demande exprimée porte aujourd'hui principalement sur les immeubles de logement, la demande pour l'ensemble des autres typologies (bureaux, commerce ou industriel) reste importante, sous réserve que l'état locatif soit satisfaisant; à l'exception des « trophy assets » de l'hyper-centre de Genève qui eux restent particulièrement recherchés du fait d'une offre très limitée. Face à l'afflux de capitaux sur le marché, la pénurie d'opportunités et par manque d'alternative à l'immobilier, la compétition entre investisseurs devrait rester importante en 2018. Toutefois, le point haut du marché semble avoir été atteint, ce qui pourrait pousser certaines catégories d'acteurs à mettre leurs actifs sur le marché et ainsi dégager des plus-values. Les prix des biens secondaires étant dorénavant orientés à la baisse, des investisseurs aux profils plus opportunistes pourraient redevenir des acteurs du marché à l'acquisition. Face à l'augmentation à venir des taux longs des deux côtés de l'Atlantique, les stratégies d'allocation d'actifs des investisseurs pourraient être révisées sur la fin de l'année 2018.

Focus sur les transactions investissements emblématiques de 2017

En 2017, nous avons comptabilisé 21 transactions¹ d'un montant supérieur à CHF 25 millions pour un montant cumulé d'environ CHF 1.278 milliard (60% des volumes investis).

¹ Seules les transactions portant sur des immeubles ont été recensées, les ventes de sociétés (share deals) n'ont pas été intégrées à l'analyse.

Genève

- 1** **Acquéreur** Banque
Vendeur Banque
Prix 78'080'000
Rue de la Corratierie 4
Genève
Bureaux
- 2** **Acquéreur** Non profit
Vendeur Investisseur privé
Prix 64'269'447
Avenue de Châtelaine 5-7
Genève
Bureaux
- 3** **Acquéreur** Caisse de pensions / Fondation de placement
Vendeur Assureur
Prix 60'361'400
Avenue de la Paix 7
Genève
Bureaux
- 4** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Investisseur privé
Prix 57'500'000
Rue François-DIDAY 2-3
Genève
Bureaux
- 5** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Investisseur privé
Prix 41'500'000
Rue De-CANDOLLE 6 / Place de l'Université 7
Genève
Habitation - activités
- 6** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Investisseur privé
Prix 35'800'000
Rue des Pierres-du-Niton 6-9, 17
Genève
Habitation - activités
- 7** **Acquéreur** Fonds
Vendeur Investisseur privé
Prix 30'300'000
Rue Adrien - LACHENAL 20
Genève
Habitation - activités
- 8** **Acquéreur** Caisse de pensions / Fondation de placement
Vendeur Investisseur privé
Prix 25'500'000
Rue de Lyon 8-10
Genève
Mixte



● Genève
● Rive Gauche Est
● Rive Gauche Ouest
● Rive Droite

Canton de Genève

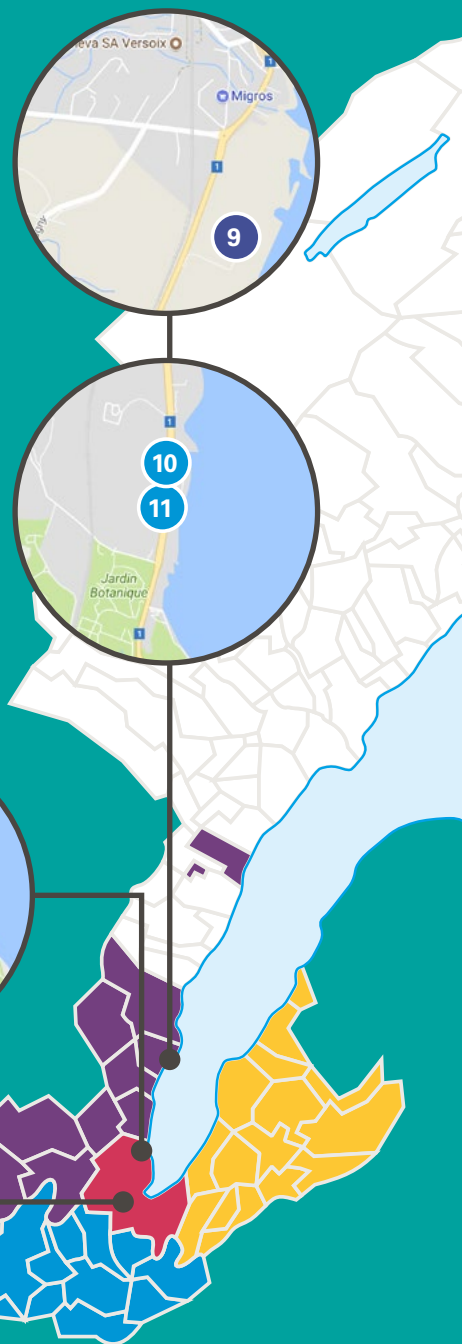
- 12** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Investisseur privé
Prix 26'600'000
Portefeuille
Canton de Genève
Logement

Versoix

- 9** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Investisseur privé
Prix 37'000'000
Route de Lausanne 392-394
Versoix
Logement

Bellevue

- 10** **Acquéreur** Banque
Vendeur Développeur
Prix 49'000'000
Le Vengeron
Bellevue
Bureaux (Projet)
- 11** **Acquéreur** Développeur
Vendeur Investisseur privé
Prix 46'200'000
Le Vengeron
Bellevue
Bureaux (Projet)



Sources: Registre foncier et KPMG

Meyrin

- 13** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Caisse de pensions /
Fondation de placement
Prix 41'250'000
Rue LECT 32
Meyrin
Industriel

Le Lignon

- 14** **Acquéreur** Fonds
Vendeur Assureur
Prix 85'816'800
Chemin du
Château-Bloch 11
Le Lignon
Bureaux

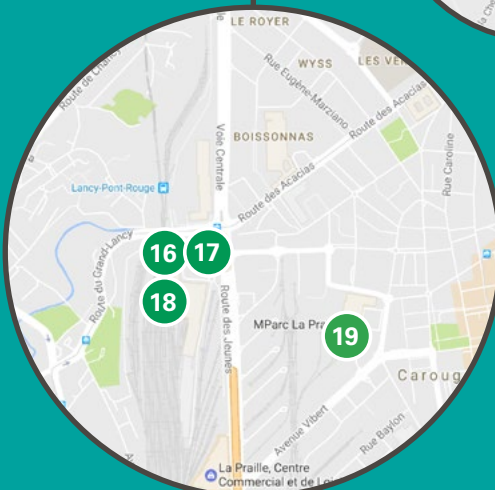


Satigny

- 15** **Acquéreur** Fonds
Vendeur Corporate
Prix 41'800'000
Route de la Maison Carrée 27
Satigny
Industriel (DDP / Projet)

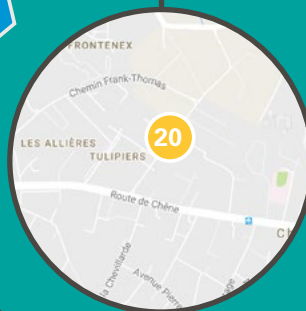
Lancy

- 16** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Corporate
Prix 197'240'000
Lancy Pont-Rouge
Lancy
Bureaux (Projet)
- 17** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Corporate
Prix 143'180'000
Lancy Pont-Rouge
Lancy
Bureaux (Projet)
- 18** **Acquéreur** Société immobilière
Vendeur Corporate
Prix 94'588'000
Lancy Pont-Rouge
Lancy
Bureaux (Projet)



Coligny

- 21** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Investisseur privé
Prix 39'500'000
Chemin de la Tour-Carrée 1
Coligny
Logement



Chêne-Bougeries

- 20** **Acquéreur** Caisse de pensions /
Fondation de placement
Vendeur Investisseur privé
Prix 46'800'000
Chêne-Bougeries
Logement

Carrouge

- 19** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Corporate
Prix 35'850'000
Rue Jacques-Grosselin 50
Carrouge
Industriel

Sources: Registre foncier et KPMG

Contact

KPMG SA

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

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.

© 2018 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.