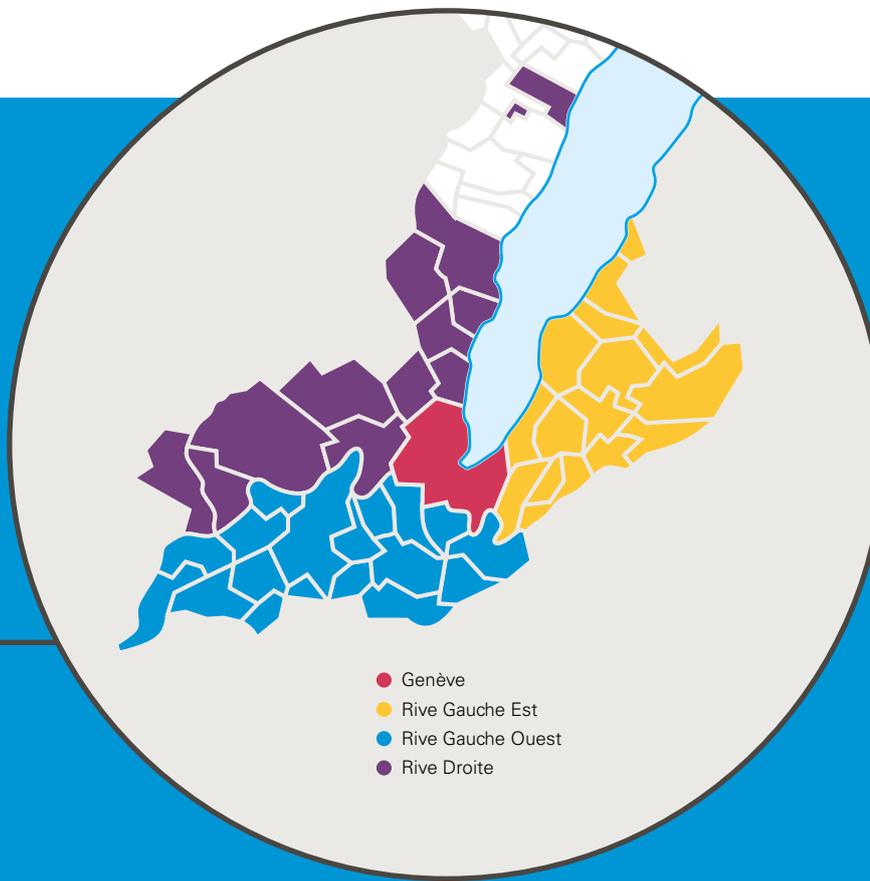




Marché de l'investissement immobilier genevois

Premier semestre 2017



Les volumes d'investissement

Les volumes investis en immobilier direct sur le premier semestre 2017 sur le canton de Genève, hors vente de société (share deal), ont atteint CHF 684 millions, en hausse de près de 9% comparativement au premier semestre 2016. Ce volume d'investissement reste toutefois à relativiser, sur les 3 derniers mois de 2016, près de CHF 772 millions avaient été investis.

La ville de Genève a accueilli 45% des transactions pour un montant investi global de CHF 356 millions (52% des volumes investis). Avec près de 211 millions, la Rive Droite a attiré 31% des capitaux contre 15% pour la Rive Gauche Ouest et 3% pour la Rive Gauche Est, soit respectivement CHF 100 millions et CHF 17 millions.

Le marché de l'investissement genevois est traditionnellement marqué par les gros volumes. Ce premier semestre 2017 déroge à la règle puisque seules deux transactions de plus de CHF 50 millions ont été réalisées pour un montant global de l'ordre de CHF 136 millions soit 20% des volumes

investis. Les transactions d'un volume unitaire compris entre CHF 5 et 10 millions ont représenté 65% des transactions pour 33% des capitaux investis.

Les investisseurs privés ont été les plus actifs à l'acquisition avec un volume investi de l'ordre de CHF 194 millions soit 28% des investissements totaux. Les caisses de pensions et les fondations de prévoyance ont quant à elles investi près de CHF 131 millions, soit 19% des volumes investis, principalement sur des immeubles d'habitations. Avec plus de 127 millions investis, deux banques ont également été présentes sur le marché. Il convient toutefois de noter que les acquisitions réalisées ont été faites pour leur propre usage. Les sociétés d'assurance, qui avaient investi près de CHF 450 millions en 2016 (soit 27% des investissements 2016), ont été relativement calmes sur le premier semestre avec près de CHF 109 millions investis. Un seul et même groupe ayant d'ailleurs réalisé toutes les transactions. Côté vendeur, les investisseurs privés représentent 73% des ventes pour environ 66% des volumes.



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 attractifs. Les investisseurs en quête de rendements sécurisés se livrent toujours une concurrence acharnée. Toutefois, avec l'accroissement des incertitudes sur le marché locatif commercial, la sélectivité des investisseurs se renforce. L'attrait pour le résidentiel en est d'autant plus fort. Les immeubles commerciaux, situés aux meilleurs emplacements, bénéficiant d'engagement de longue durée, restent recherchés. A l'inverse, les biens commerciaux aux localisations secondaires sans engagement de longue durée peinent davantage à trouver preneur.

Au 01.09.2017, le rendement des emprunts de la Confédération à dix ans s'établissait à -0.12% en progression de 33 pb sur 12 mois et en très légère baisse de -2 pb sur 6 mois. Après avoir largement fluctué dans la fourchette [-0.20%–0.00%], sur le premier semestre 2017, il est probable que le rendement des emprunts de la Confédération à dix ans se stabilise en territoire positif entre [0,00% et 0.25%] sous 12 mois. Le « spread » entre placement obligataire à 10 ans et immobilier reste élevé, il est toutefois orienté à la baisse. Dans ce contexte, nous considérons que les taux de rendement pour les meilleurs actifs devraient rester stable à court terme compte tenu du manque de produits « core » disponibles sur le marché.

Typologie	Fourchette de rendement au 01.07.2017		
Résidentiel	2.75%	–	3.25%
Bureaux	3.25%	–	3.75%
Commerce	3.25%	–	3.50%
Industriel	5.50%	–	6.50%

Quelles perspectives pour 2017?

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 recherchés du fait d'une offre très limitée. Par contre, les biens secondaires sont délaissés par les investisseurs, ce qui se traduit par des prix orientés à la baisse.

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 2017. Néanmoins, la perspective d'une remontée des taux devrait progressivement rentrer dans les esprits, ce qui laisse penser que le marché a atteint son plafond pour le prime. Certains investisseurs devraient mettre leurs actifs sur le marché pour profiter des conditions actuelles et dégager des plus-values.

Focus sur les transactions investissements emblématiques du premier semestre 2017

Sur le premier semestre 2017, nous avons comptabilisé 11 transactions¹ d'un montant supérieur à CHF 15 millions pour un montant cumulé d'environ CHF 408 millions (60% des volumes investis).

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.

Genève-Cité

- 1 **Acquéreur** Banque
Vendeur Banque
Prix 78'080'000
Rue de la Corraterie 4
Genève-Cité
Bureaux
- 2 **Acquéreur** Assureur
Vendeur Individu
Prix 57'500'000
Rue François-Diday 2-3
Genève-Cité
Bureaux
- 3 **Acquéreur** Assureur
Vendeur Individu
Prix 41'500'000
Place de l'Université 7
Genève-Cité
Mixte
- 4 **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Individu
Prix 19'600'000
Rue du Léman 6
Genève-Cité
Mixte
- 5 **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Individu
Prix 16'900'000
Rue Emilie-Gourd 6
Genève-Cité
Habitation



Lancy

- 10 **Acquéreur** Corporate
Vendeur Corporate
Prix 21'600'000
Avenue Vibert 36, 38, 42
Lancy
Bureaux

Carouge

- 11 **Acquéreur** Caisse de pensions /
Fondation de placement
Vendeur Investisseur privé
Prix 15'000'000
Rue Alexandre-Gavard 16
Carouge
Bureaux

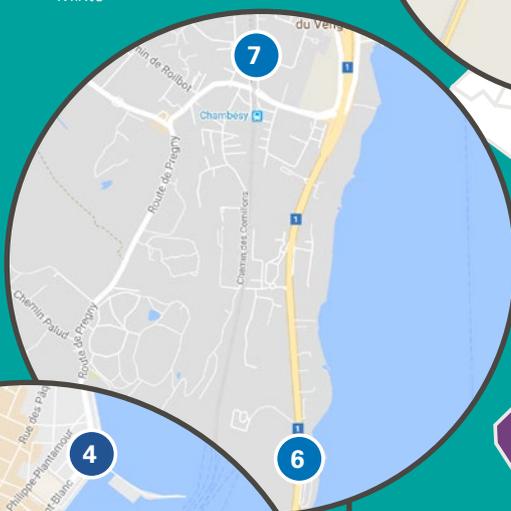


Bellevue

- 6 **Acquéreur** Banque
Vendeur Développeur
Prix 40'000'000
Le Vengeron
Bellevue
Bureaux
- 7 **Acquéreur** Développeur
Vendeur Individu
Prix 46'200'000
Le Vengeron
Bellevue
Habitation

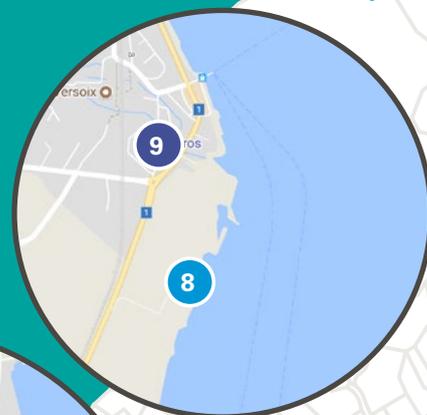
Genthod / Versoix

- 8 **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Individu
Prix 49'000'000
Route de Lausanne 392
Genthod / Versoix
Mixte



Versoix

- 9 **Acquéreur** Caisse de pensions /
Fondation de placement
Vendeur Société immobilière
Prix 22'650'000
Chemin de l'Ancien-Péage 2-4
Versoix
Mixte



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

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

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.

© 2017 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.