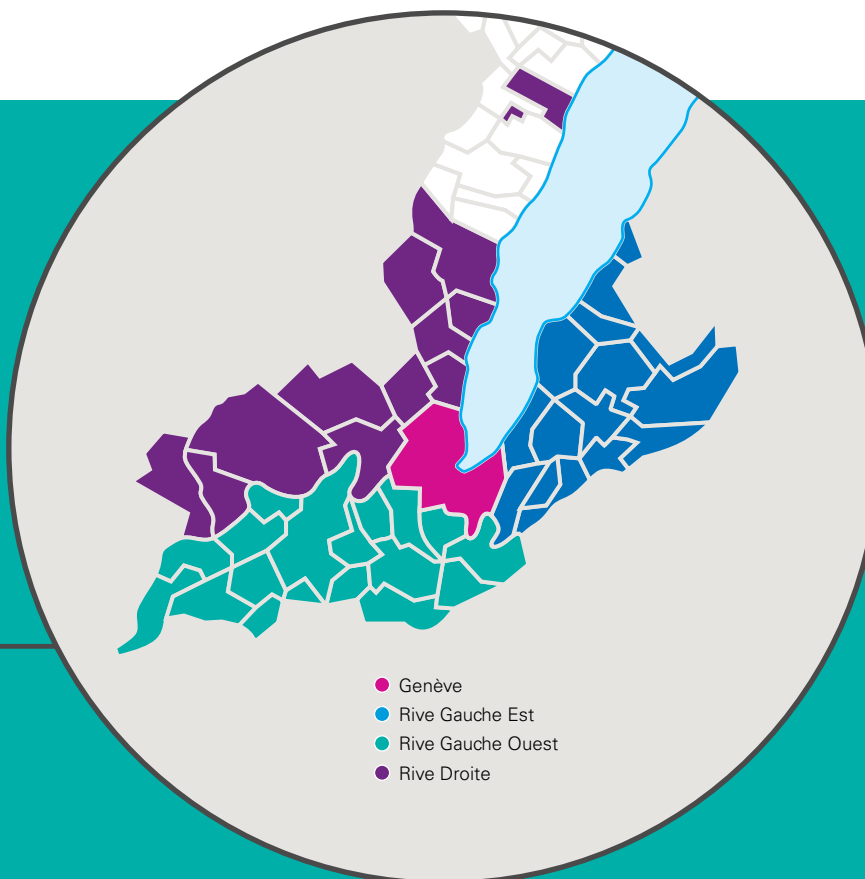
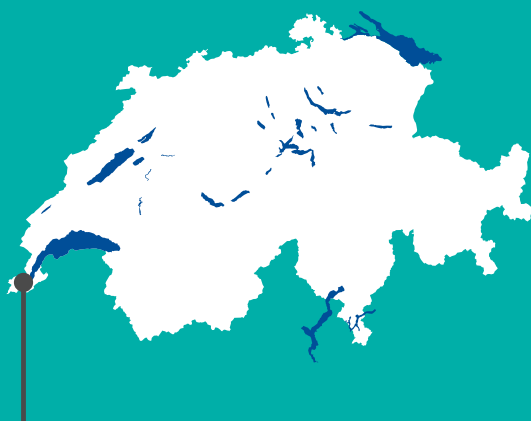




Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2019



Les volumes d'investissement

Après une année 2018 particulièrement dynamique dans le canton de Genève, le marché de l'investissement en immobilier direct¹ a connu une année 2019 plus calme. Avec environ CHF 2.2 milliards investis (hors vente de société - share deal), le marché affiche une baisse de 27% comparativement à 2018. Cette baisse reste toutefois à relativiser puisque 2018 était une année record. A titre de comparaison, le volume d'investissement 2019 est similaire à celui observé en 2017.

Le relatif faible volume observé résulte notamment du nombre réduit de grandes transactions. En effet, seules 20 transactions de plus de CHF 25 millions, représentant un montant global de l'ordre de CHF 1.1 milliard (52% du volume investi), ont été enregistrées, dont 6 ayant un volume unitaire supérieur à CHF 50 millions. En 2018, 31 transactions de plus de CHF 25 millions avaient été réalisées dont 15 d'un montant d'investissement unitaire supérieur à CHF 50 millions.

Les transactions d'un volume unitaire compris entre CHF 5 et 10 millions ont représenté 42% des transactions pour 15% des capitaux investis, soit un montant cumulé de l'ordre de CHF 326 millions.

A l'instar des années passées, la ville de Genève a accueilli une nette majorité des capitaux investis avec près de 67% des engagements annuels (CHF 1.4 milliard). La Rive Droite a attiré 12% des investissements, la Rive Gauche Ouest 14% et la Rive Gauche Est 7%.

Les investisseurs privés ont été les plus actifs à l'acquisition avec plus de CHF 980 millions d'investissements soit 45% des capitaux investis, suivis par les caisses de pensions / institutions de prévoyance et les sociétés d'assurance avec des volumes investis d'environ CHF 360 millions et CHF 267 millions soit respectivement 17% et 12% des investissements totaux.

A la vente, les investisseurs privés ont représenté 55% des volumes. Les banques constituent la seconde catégorie d'acteurs avec plus de CHF 337 millions d'actifs cédés.

Il convient de noter que le marché de l'investissement immobilier 2019 a été marqué par la vente en share deal, à Swiss Life, d'un portefeuille résidentiel principalement genevois pour plusieurs centaines de millions de francs.

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.



Taux de rendement prime à Genève

Avec l'apparition de la pandémie de Covid-19, l'économie mondiale, qui prospérait jusque-là, affiche de plus en plus de signes de ralentissement, voire de retournement. Face à l'incertitude globale, aucun relèvement des taux directeurs n'est attendu à court ou moyen terme, bien au contraire. L'univers de taux bas qui prévaut depuis quelques années est devenu la norme. Dans ce contexte, les rendements des placements immobiliers demeurent particulièrement attrayants pour les investisseurs bien qu'ils n'aient cessé de se contracter ces dernières années.

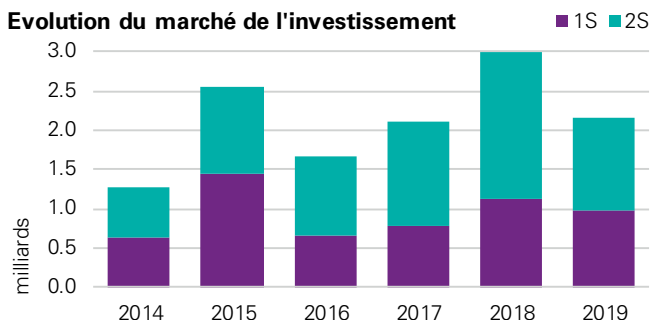
L'attrait des investisseurs pour l'immobilier s'est traduit par un très haut niveau de construction avec, en conséquence, une hausse de la vacance en Suisse. Face à ce risque, les investisseurs se montrent sélectifs. Genève, avec sa singularité géographique et démographique ainsi que sa puissance économique, coche beaucoup de cases pour un investisseur. De ce fait, les investisseurs se montrent très agressifs à l'acquisition.

Dans le canton, les rendements nets prime se situent dans la fourchette [2.25% - 2.75%] pour le résidentiel. A titre de comparaison, sur le mois de décembre 2019, le rendement moyen des emprunts de la Confédération à dix ans était de -0.526% soit un spread de l'ordre de 300 pb. Les rendements nets prime se situent dans la fourchette [2.60% - 3.10%]² pour les bureaux et dans la fourchette [2.70% - 3.20%]² pour le commerce.

Top segment	Fourchette de rendement net au 01.01.2020		
Résidentiel	2.25%	–	2.75%
Bureaux	2.60%	–	3.10%
Commerce	2.70%	–	3.20%
Industriel	4.50%	–	6.00%

Source: KPMG Real Estate

Evolution du marché de l'investissement



Quelles perspectives pour 2020?

Compte tenu de la masse de capitaux à investir sur le marché et de la recherche de sécurité des investisseurs, le renforcement de la sélectivité se poursuit. Ainsi, bien que les taux de rendement pour les immeubles «Core» soient au plus bas, de nouvelles contractions de quelques points de base des taux de rendement sur les prochains trimestres ne sont pas exclues.

La demande exprimée par les investisseurs porte toujours sur les immeubles de logements ainsi que sur les biens commerciaux bénéficiant d'un accès qualitatif aux infrastructures de transport et surtout sécurisés à long terme. Il convient toutefois de noter que les «trophy assets» du centre-ville de Genève restent recherchés.

La restructuration de portefeuilles et la réalisation de plus-values devraient être deux des principaux moteurs permettant d'alimenter le marché en 2020.

L'impact de la crise du Covid-19 sur le marché de l'immobilier est difficile à appréhender. Si d'un côté, le ralentissement économique pourrait accroître le risque locatif, notamment pour l'immobilier commercial, à l'inverse, une éventuelle baisse des taux directeurs renforcerait encore l'attrait de l'immobilier genevois aux yeux des investisseurs, ce qui mécaniquement augmenterait les pressions baissières observées sur les taux de rendement.

² Les fourchettes de rendement des immeubles commerciaux (commerces et bureaux) sont estimées en considérant des engagements fermes d'une durée de 10 ans.

Focus sur les principales transactions de 2019

Sur l'ensemble de l'année 2019, nous avons comptabilisé 20 transactions d'un montant supérieur à CHF 25 millions pour un montant cumulé d'environ CHF 1.1 milliard (52% des volumes investis).

Genève-Cité

1 **Acquéreur** Igimo AG
Vendeur Credit Suisse AG
Prix 300'500'000
Passage des Alpes 2/Rue de Lausanne 11, 15, 17, 19, 19A, 19B
Genève-Cité
Mixte (Logement, Bureaux, Commerce)

2 **Acquéreur** LP1 Rhône SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 100'200'000
Rue du Rhône 4/Passage des Lions 4
Genève-Cité
Mixte (Bureaux, Commerce)

3 **Acquéreur** Medcenter Holding LTD
Vendeur Holdstone SA
Prix 62'500'000
Quai de l'Île 13/Rue de la Tourde-l'Île 2
Genève-Cité
Bureaux

4 **Acquéreur** MASSILO SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 56'504'236
Rue de la Rôtisserie 17, Rue du Marché 26
Genève-Cité
Mixte (Logement, Bureaux, Commerce)

5 **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 50'550'000
Place des Eaux-Vives 2/Rue du Rhône 69/Rue François-Versonnex 8
Genève-Cité
Mixte (Bureaux, Commerce, Logement)

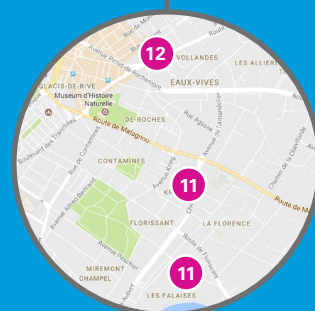
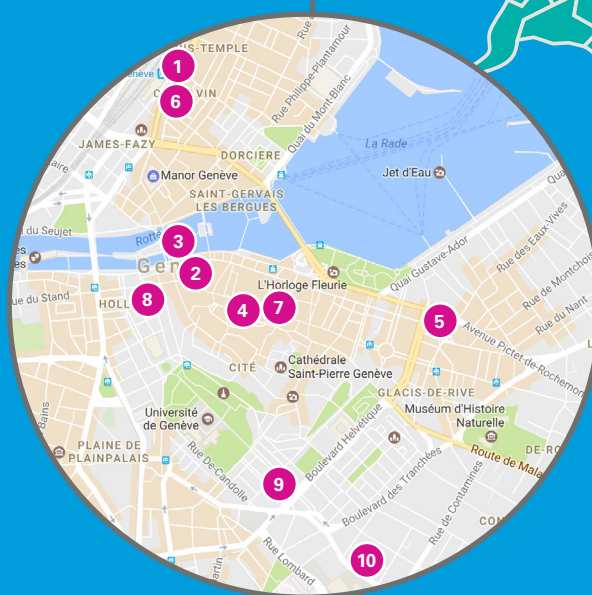
6 **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Pensionskasse der UBS
Prix 37'500'000
PPE Rue de Lausanne 16-20
Genève-Cité
Mixte (Logement, Commerce)

7 **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Swiss Prime Site Immobilien AG
Prix 36'000'000
Rue de la Croix-d'Or 11
Genève-Cité
Mixte (Bureaux, Commerce, Logement)

8 **Acquéreur** Travcorp Geneva SPV SA
Vendeur Banque SYZ SA
Prix 28'600'000
Rue François-Diday 6/Rue Jean-Petitot 14
Genève-Cité
Bureaux

9 **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Eurocement Holding AG
Prix 25'450'000
Cours des Bastions 12
Genève-Cité
Bureaux

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



Genève-Eaux-Vives

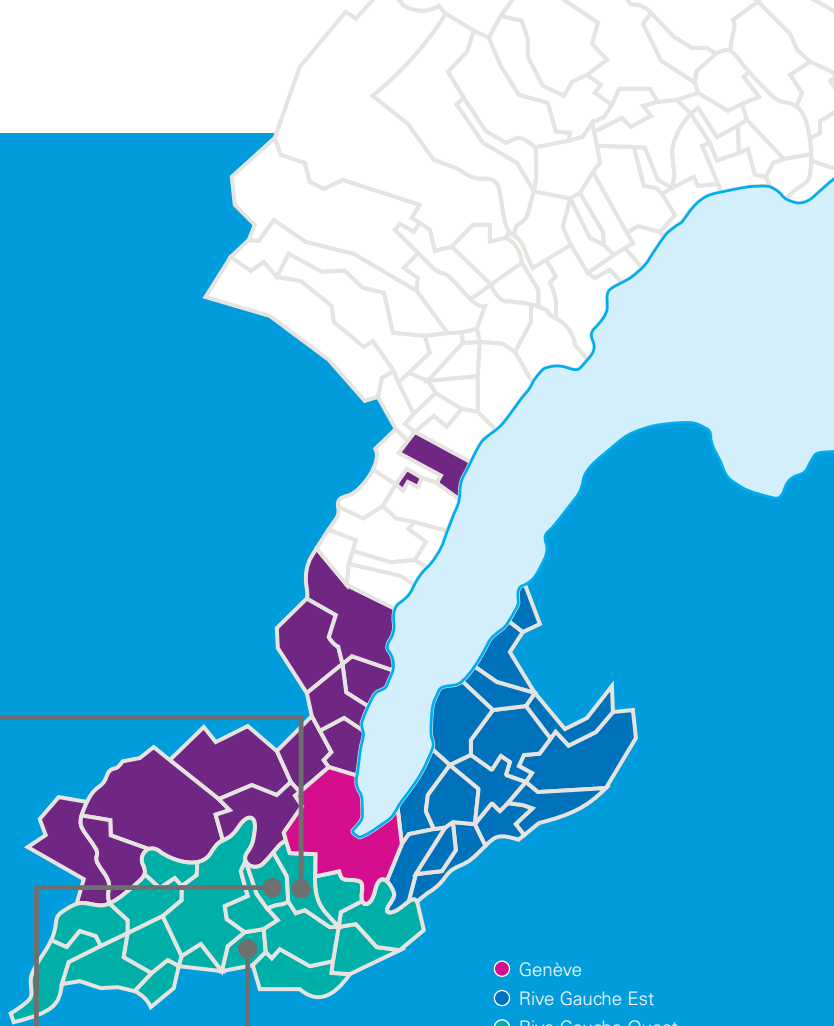
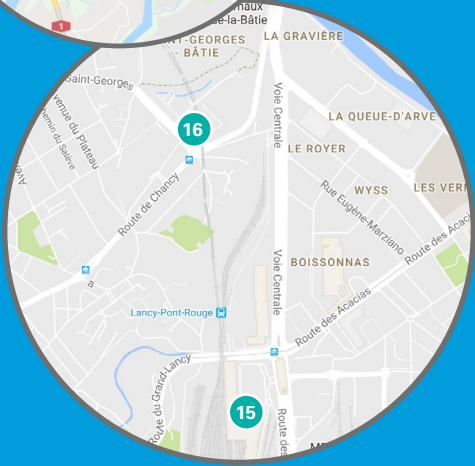
11 **Acquéreur** MSC Mediterranean Shipping Company Holding SA
Vendeur MSC Mediterranean Shipping Company SA
Prix 49'600'183
Chemin Rieu 12, 14
Avenue Eugène-Pittard 40
Genève-Eaux-Vives
Bureaux

12 **Acquéreur** Pensionskasse für die AXA Schweiz
Vendeur AXA Leben AG
Prix 41'340'000
Route de Frontenex 39-39B
Genève-Eaux-Vives
Mixte (Logement, Commerce)

Genève-Plainpalais

10 **Acquéreur** CPEG
Vendeur Summit Champel 8 Sarl
Prix 60'200'000
Avenue de Champel 8C/Rue Monnier 4-6
Genève-Plainpalais
Bureaux

Sources: Registre foncier et KPMG



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

Lancy

- 13** **Acquéreur** ARCenter SA
Vendeur Société Immobilière Vernier-les-Crêts SA
Prix 48'860'126
 Route de Montfleury 1, 3/
 Route de Peney 2
 Lancy
 Commerce
- 14** **Acquéreur** ARCenter SA
Vendeur Société Coopérative Migros-Genève
Prix 46'202'045
 Route de Montfleury 1, 3/
 Route de Peney 2
 Lancy
 Commerce
- 15** **Acquéreur** CPEG
Vendeur Chemins de Fer Fédéraux Suisses CFF
Prix 43'121'480
 Route des Jeunes 6
 Lancy
 Terrain (Bureaux)
- 16** **Acquéreur** Fondation Communale Immobilière de Lancy
Vendeur La Rente Immobilière SA
Prix 39'377'399
 Chemin de Tivoli 2-4
 Lancy
 Logements

Onex

- 17** **Acquéreur** Baloise Immobilien Management AG
Vendeur Investisseur privé
Prix 28'150'000
 Chemin de la Traille 11
 Onex
 Logements

Perly-Certoux

- 18** **Acquéreur** Rolex SA
Vendeur Patek Philippe SA Genève
Prix 27'000'000
 Chemin de la Mairie 24
 Perly-Certoux
 Mixte (Bureaux, Dépôts)

Sources: Registre foncier et KPMG

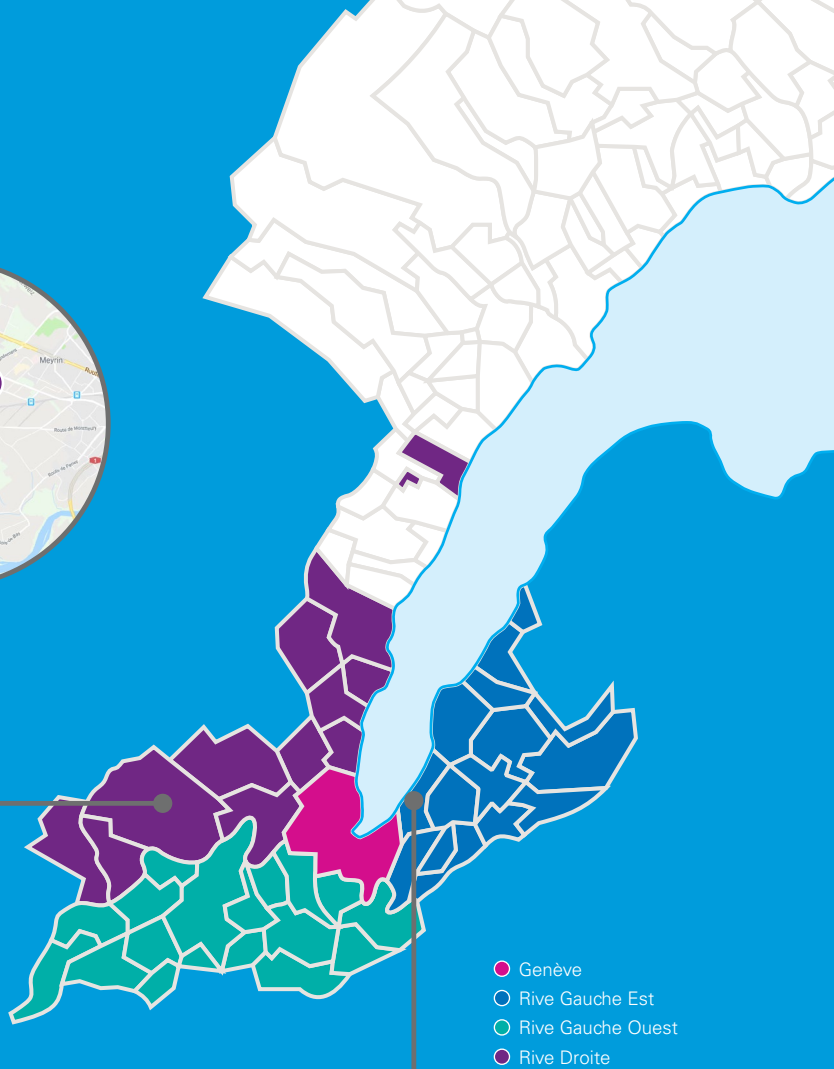
Satigny

- 19** **Acquéreur** Tradition S.A.R.L.
Vendeur Fondation Patrimonia
Prix 28'000'000
Pré de la Fontaine
Satigny
Artisanat



Cologny

- 20** **Acquéreur** VILLANELLE SA
Vendeur Investisseur privé
Prix 25'000'000
Route de La-Capite 39-39B
Cologny
Terrain (Logement)



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

Sources: Registre foncier et KPMG

Contacts

KPMG SA

Esplanade de Pont-Rouge 6
PO Box 1571
1211 Geneva 26

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

Ulrich Prien

Partner
Advisory Real Estate

+41 58 249 62 72
uprien@kpmg.com

Laurent Aillard

Senior 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 œuvre 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. Si vous souhaitez en savoir plus sur la manière dont KPMG SA traite vos données personnelles, veuillez lire notre Privacy Policy que vous trouverez sur notre site Internet www.kpmg.ch.

© 2020 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.