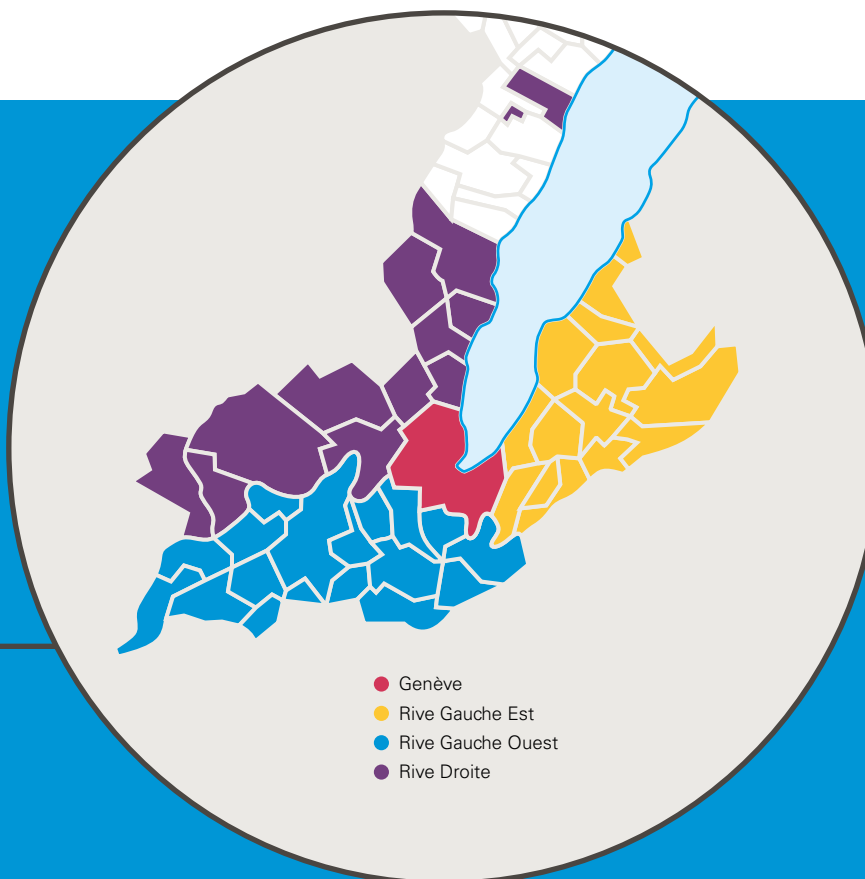




Marché de l'investissement immobilier genevois 2016



Les volumes d'investissement

Les volumes investis* en immobilier direct en 2016 sur le canton de Genève ont atteint CHF 1.650 milliards. Les investisseurs ont été particulièrement actifs sur le quatrième trimestre de l'année. En effet, sur ces seuls 3 mois, ce sont près de CHF 772 millions qui ont été investis, soit près de 47% des engagements annuels.

Sans surprise la ville de Genève a accueilli une large majorité des investissements. Plus de 54% des transactions y ont été réalisées pour un montant investi global de CHF 1,057 millions (64% des volumes investis). Avec près de 310 millions, la Rive Droite a attiré 19% des capitaux contre 9% pour la Rive Gauche Ouest et 8% pour la Rive Gauche Est, soit respectivement CHF 156 millions et CHF 127 millions.

Le marché de l'investissement genevois est fortement marqué par les gros volumes: sept transactions de plus de CHF 50 millions ont été réalisées pour un montant global de l'ordre de CHF 564 millions soit 34% des volumes investis. Les transactions d'un volume unitaire compris entre CHF 5

et 10 millions ont représenté 51% des transactions pour 21% des capitaux investis.

Les sociétés d'assurance ont été particulièrement actives à l'acquisition avec un volume investi de l'ordre de CHF 449 millions soit 27% des investissements totaux. Ces dernières ont notamment été actives dans l'acquisition de surfaces commerciales (bureaux et commerces) à des localisations premium. Les investisseurs privés sont restés très actifs avec près de CHF 442 millions d'investissement, tout comme les caisses de pensions et les fondations de prévoyance qui ont acquis pour plus de CHF 324 millions d'immobilier sur le canton, soit 20% des volumes investis. Ces dernières ont très largement privilégié les immeubles de placement résidentiels.

Côté vendeur, les investisseurs privés représentent les deux tiers des transactions. Il est intéressant de constater que les banques continuent d'alimenter le marché puisqu'elles ont vendu pour plus de CHF 156 millions de biens immobiliers avec notamment deux ventes d'envergure qui sont la Rue de la Confédération 3 et la Route de Chêne 61-61A.

* Transactions d'un volume unitaire supérieur à CHF 5 millions, hors vente de société (share deal).



Taux de rendement prime à Genève

Dans l'environnement de taux d'intérêt négatifs, les placements immobiliers disposent d'un profil risque / rendement particulièrement attrayant. Les investisseurs en quête de rendements sécurisés n'ont eu que trop peu d'alternatives et de fait, se sont livrés une concurrence acharnée, ce qui s'est traduit par une baisse continue des rendements pour les meilleurs actifs. Toutefois, le contexte actuel d'insécurité économique renforce la sélectivité des investisseurs. Ainsi, si les immeubles de logement et les biens commerciaux situés aux meilleurs emplacements sont particulièrement recherchés, il n'en va pas de même pour les biens commerciaux aux localisations secondaires et ceux dont l'état locatif fait apparaître le moindre doute sur les cash-flows futurs.

Au 01.03.2017, le rendement des emprunts de la Confédération à dix ans s'établissait à -0.21% en progression de près de 25 pb sur 6 mois (-0.45% au 01.09.2016). Le «spread» entre placement obligataire à 10 ans et l'immobilier reste très élevé. Dans ce contexte, nous considérons qu'une très légère contraction des taux pour les meilleurs actifs reste possible à court terme compte tenu du manque de produits «core» disponibles sur le marché.

Typologie	Fourchette de rendement au 01.01.2017		
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. Les «trophy assets» de l'hyper-centre de Genève sont quant à eux particulièrement recherchés du fait d'une offre très limitée.

Face à l'afflux de capitaux sur le marché, à la pénurie d'opportunités et par manque d'alternative à l'immobilier, la compétition entre investisseurs devrait rester importante en 2017. Toutefois, les prix des biens secondaires semblent orientés à la baisse et les prix des biens premium semblent aujourd'hui très proches de leur point haut, ce qui pourrait pousser certaines catégories d'acteurs à mettre leurs actifs sur le marché et ainsi dégager des plus-values.

Focus sur les transactions investissements emblématiques de 2016

En 2016, nous avons comptabilisé 17 transactions¹ d'un montant supérieur à CHF 25 millions pour un montant cumulé d'environ CHF 823 millions (56% des volumes investis).

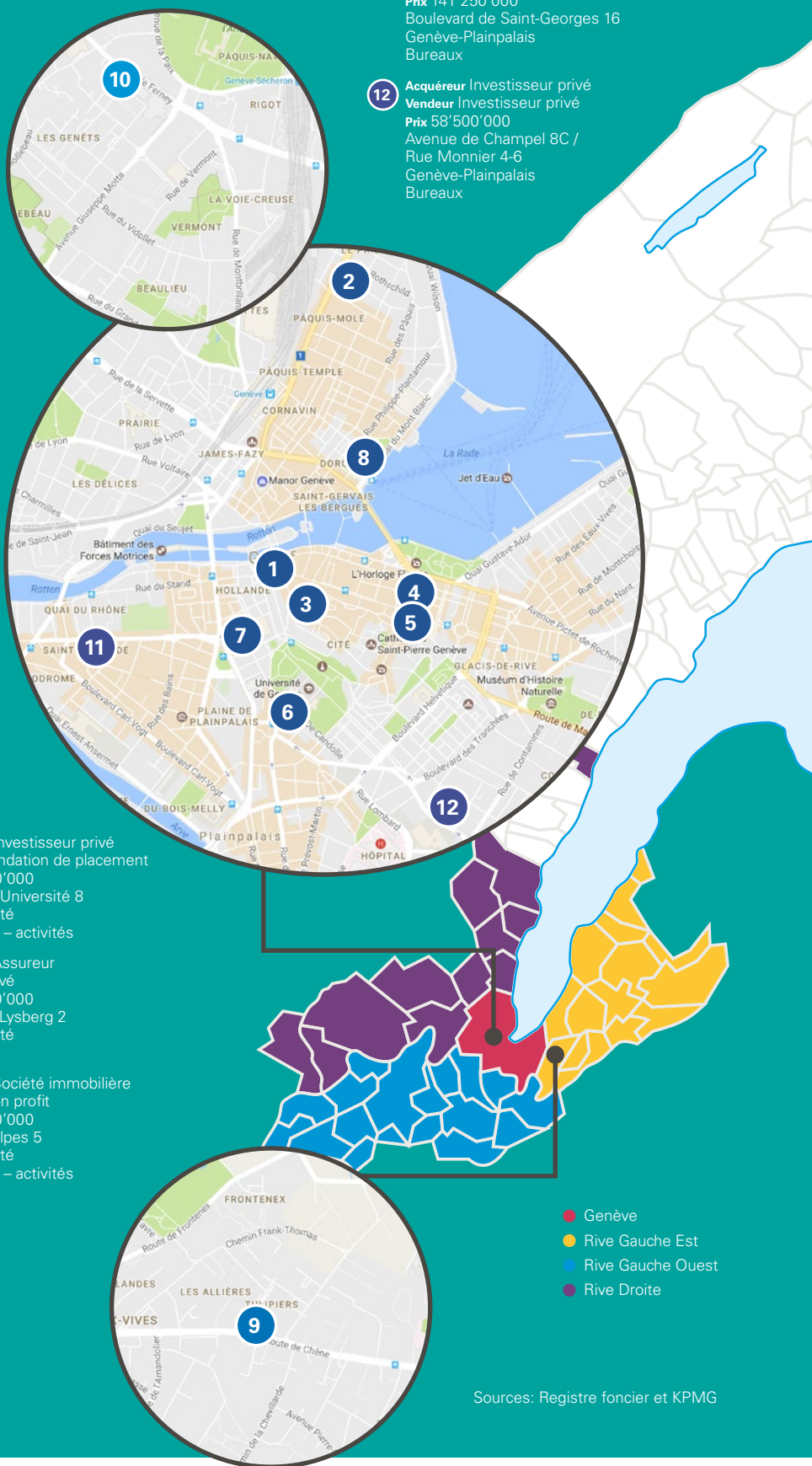
¹ Seules les transactions portant sur des immeubles ont été recensées, les ventes de société (share deal) n'ont pas été intégrées à l'analyse.

Genève-Petit-Saconnex

- 10** **Acquéreur** Non profit
Vendeur Non profit
Prix 28'000'000
Route de Ferney
Genève-Petit-Saconnex
Terrain

Genève-Plainpalais

- 11** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Investisseur privé
Prix 141'250'000
Boulevard de Saint-Georges 16
Genève-Plainpalais
Bureaux
- 12** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Investisseur privé
Prix 58'500'000
Avenue de Champel 8C /
Rue Monnier 4-6
Genève-Plainpalais
Bureaux



Genève-Cité

- 1** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Banque
Prix 94'500'000
Rue de la Confédération 3
Genève-Cité
Commerce / Bureaux
- 2** **Acquéreur** Fondation de placement
Vendeur Investisseur privé
Prix 58'825'000
Rue de Lausanne 47, 47A
Genève-Cité
Bureaux
- 3** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Privé
Prix 46'784'000
Portfeuille
Genève-Cité
Habitation – activités
- 4** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Fondation immobilière
Prix 43'500'000
Rue de Rive 8
Genève-Cité
Habitation – activités
- 5** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Société immobilière
Prix 43'300'000
Rue de Rive 3
Genève-Cité
Commerce
- 6** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Fondation de placement
Prix 38'000'000
Place de l'Université 8
Genève-Cité
Habitation – activités
- 7** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Privé
Prix 29'500'000
Rue Bovy-Lysberg 2
Genève-Cité
Bureaux
- 8** **Acquéreur** Société immobilière
Vendeur Non profit
Prix 27'000'000
Rue des Alpes 5
Genève-Cité
Habitation – activités

Genève-Eaux-Vives

- 9** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Banque
Prix 56'500'000
Route de Chêne 61-61A
Genève-Eaux-Vives
Bureaux

Sources: Registre foncier et KPMG

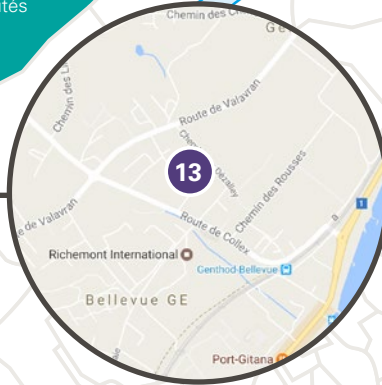
Grand-Saconnex

- 14** **Acquéreur** Corporate
Vendeur Corporate
Prix 72'000'000
 Centre Svissair,
 Route de
 l'Aéroport 29-31
 Grand-Saconnex
 Bureaux



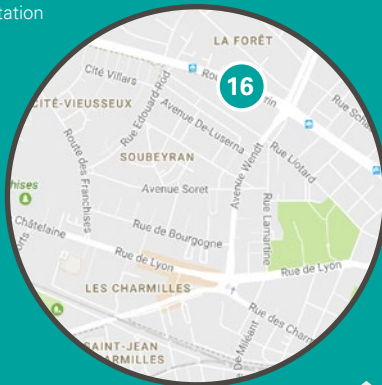
Genthod

- 13** **Acquéreur** Investisseur privé
Vendeur Privé
Prix 34'925'348
 Chemin du Pré-Félix 7
 Genthod
 Habitation – activités



Meyrin

- 16** **Acquéreur** Assureur
Vendeur Investisseur privé
Prix 40'800'000
 Promenade des Apprentis 5-11
 (Projet)
 Meyrin
 Habitation



Lancy

- 15** **Acquéreur** Fondation de placement
Vendeur Investisseur privé
Prix 82'000'000
 Chemin des Mouilles 3/
 Route de Chancy 77
 Lancy
 Commerce / Bureaux



Puplinge

- 17** **Acquéreur** Fondation immobilière
Vendeur Investisseur privé
Prix 27'179'716
 Rue de Fremis 2-12 (Projet)
 Puplinge
 Habitation

- 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

Beat Seger

Partner
Advisory Real Estate

+41 58 249 29 46
bseger@kpmg.com

Arnaud de Montmollin

Senior Manager
Advisory Real Estate

+41 58 249 28 17
ademontmollin@kpmg.com

Laurent Aillard

Manager
Advisory Real Estate

+41 58 249 28 15
lailard@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.