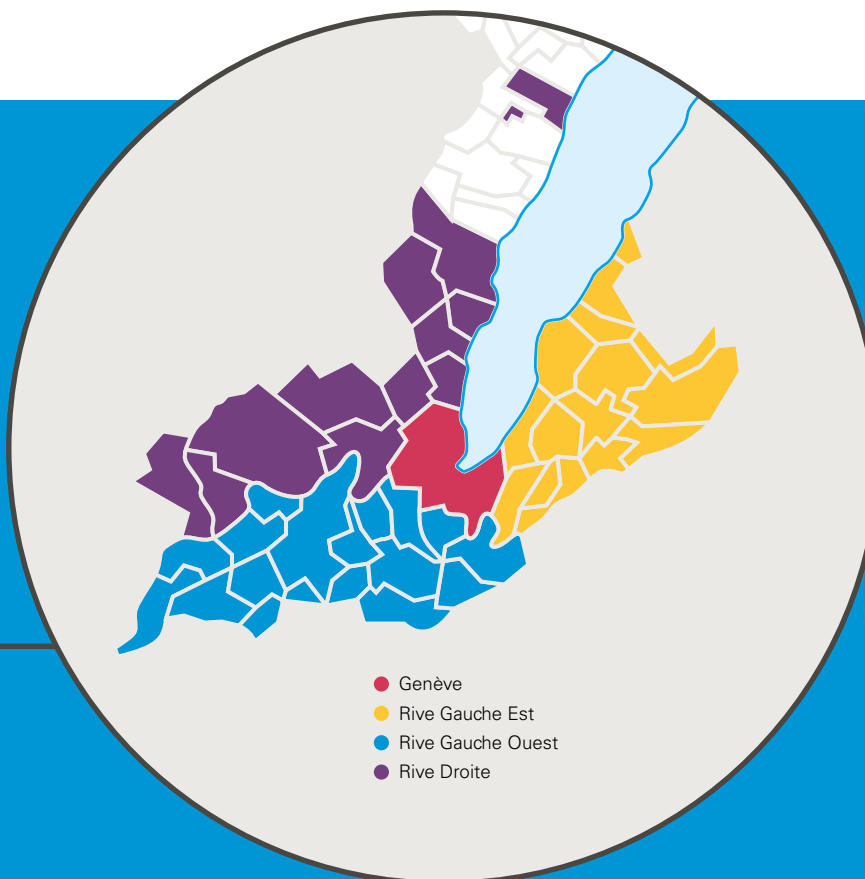




# Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2017



## 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 premium 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 premium 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 transactions<sup>1</sup> d'un montant supérieur à CHF 25 millions pour un montant cumulé d'environ CHF 1.278 milliard (60% des volumes investis).

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

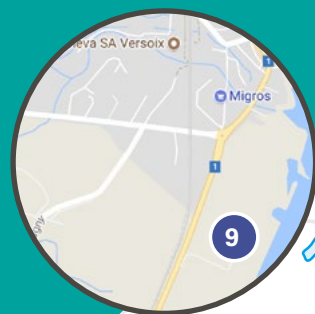
## Genève

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



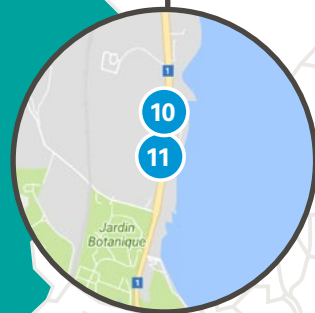
## Versoix

- 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)



- 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

Sources: Registre foncier et KPMG

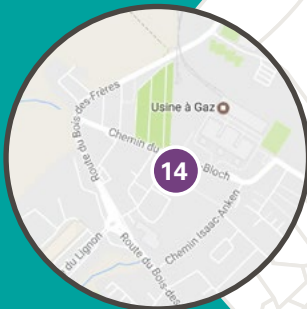
## Meyrin

**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

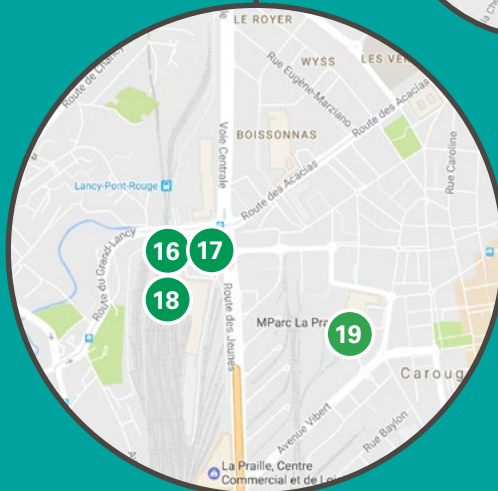
**15** **Acquéreur** Fonds  
**Vendeur** Corporate  
**Prix** 41'800'000  
 Route de la Maison Carrée 27  
 Satigny  
 Industriel (DDP / Projet)

## Lancy

**16** **Acquéreur** Assureur  
**Vendeur** Corporate  
**Prix** 197'240'000  
 Lancy Pont-Rouge  
 Lancy  
 Bureaux (Projet)

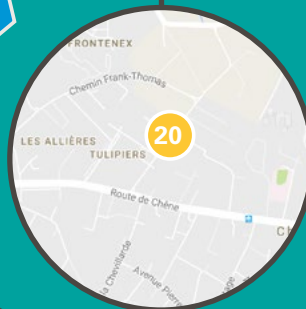
**17** **Acquéreur** Assureur  
**Vendeur** Corporate  
**Prix** 143'180'000  
 Lancy Pont-Rouge  
 Lancy  
 Bureaux (Projet)

**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

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

### **Ulrich Prien**

Partner  
Advisory Real Estate

+ 41 58 249 62 72  
[uprien@kpmg.com](mailto:uprien@kpmg.com)

### **Laurent Aillard**

Manager  
Advisory Real Estate

+41 58 249 28 15  
[laillard@kpmg.com](mailto:laillard@kpmg.com)

### **Sophie Brouyère**

Assistant Manager  
Advisory Real Estate

+41 58 249 66 33  
[sbrouyere@kpmg.com](mailto: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.