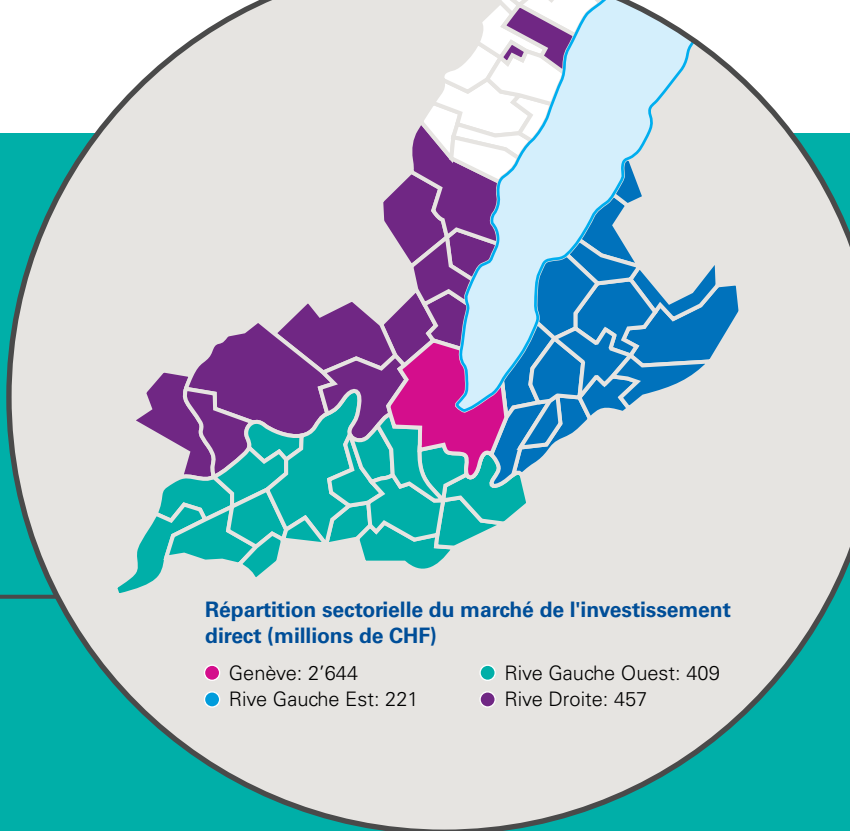
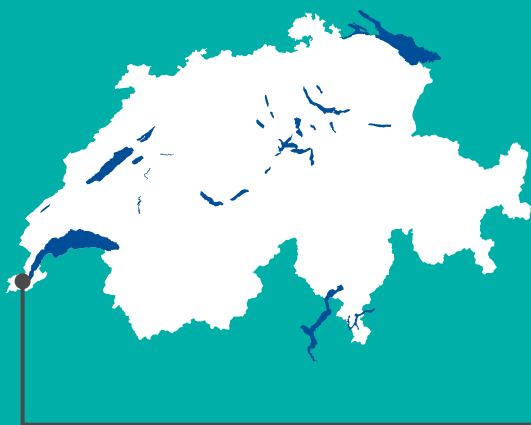




Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2020

Mars 2021

kpmg.ch/realestate



Les volumes d'investissement

Avec plus de CHF 3.7 milliards investis (hors vente de société – share deal), le marché de l'investissement direct¹ dans le canton de Genève affiche une croissance éblouissante alors même que nous sommes en pleine crise de la Covid-19. En effet, la hausse des investissements en immobilier direct est de 71 % comparativement à 2019². Le second semestre 2020 a été particulièrement dynamique puisque sur les six derniers mois de l'année, ce sont plus de CHF 2.6 milliards d'actifs immobiliers qui ont changé de main, soit un volume supérieur aux investissements de toute l'année 2019.

Ce très fort volume transactionnel résulte notamment d'un nombre très important de grandes transactions. Alors qu'en 2019, seules 20 transactions de plus de CHF 25 millions, représentant un montant global de l'ordre de CHF 1.1 milliard, avaient été enregistrées, ce sont 32 transactions de plus de CHF 25 millions, qui ont animé le marché en 2020, pour un volume cumulé de CHF 2.7 milliards. Parmi ces grandes transactions de 2020, six portaient même sur des montants supérieurs à CHF 100 millions.

Les transactions d'un volume unitaire compris entre CHF 5 et 10 millions ont représenté 38% des transactions pour 9% des capitaux investis, soit un montant cumulé de l'ordre de CHF 352 millions.

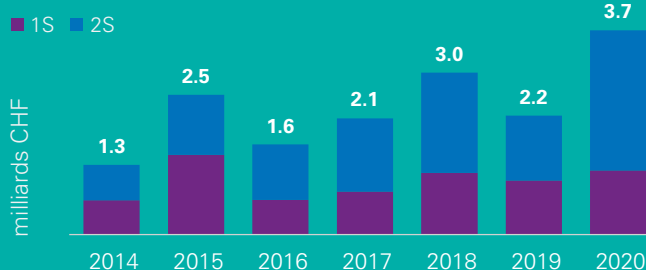
A l'instar des années passées, la ville de Genève a accueilli une nette majorité des capitaux investis avec près de 71 % des engagements annuels (CHF 2.6 milliard). La Rive Droite a attiré 12% des investissements, la Rive Gauche Ouest 11% et la Rive Gauche Est 6%.

Les institutions de prévoyance ont été la catégorie d'investisseurs la plus active à l'acquisition avec près de CHF 1.4 milliard d'investissements soit 38% des capitaux investis, suivies par les investisseurs privés et les sociétés d'assurance avec des volumes investis d'environ CHF 811 millions et CHF 542 millions, soit respectivement 22% et 15% des investissements totaux.

A la vente, les investisseurs privés ont représenté 70% des volumes. Les banques constituent la seconde catégorie d'acteurs avec plus de CHF 451 millions d'actifs cédés.

Parmi les principales transactions de 2020, nous pouvons notamment citer l'acquisition par la Caisse de pension de Bâle-Ville d'un portefeuille de 7 ensembles immobiliers à dominante résidentielle pour plus de CHF 600 millions.

Evolution du marché de l'investissement



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.

² En 2019, le marché de l'investissement immobilier avait été marqué par la vente en share deal, à Swiss Life, d'un portefeuille résidentiel principalement genevois pour plusieurs centaines de millions de francs. Cette vente n'apparaît pas dans les chiffres ci-dessus.



Taux de rendement prime à Genève

En ce début 2021, les perspectives de l'économie mondiale semblent s'éclaircir avec le déploiement progressif des vaccins contre la Covid-19. Toutefois, les répercussions de la pandémie sur l'économie réelle ne sont pas encore complètement visibles. Si la croissance devrait être au rendez-vous pour 2021, certaines entreprises souffrent et risquent même de disparaître. Dans ce contexte, les grandes banques centrales devraient maintenir leurs politiques expansionnistes et les états poursuivre, voir même renforcer, leurs plans de relance. De ce fait, aucun relèvement des taux directeurs n'est attendu à court ou moyen terme.

Si l'attrait des investisseurs pour l'immobilier n'a pas été démenti en 2020, il n'en reste pas moins que ces derniers se focalisent sur les grands pôles économiques et concentrent leurs investissements sur les immeubles résidentiels. L'impact de la crise sanitaire sur de nombreux secteurs d'activités tels que le commerce de détails, le tourisme, le transport, l'hôtellerie, l'évènementiel, etc. a très fortement diminué l'intérêt d'une majorité d'investisseurs pour les immeubles commerciaux, à l'exception des immeubles logistiques qui profitent du boom des ventes en lignes.

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.

Typologie	Fourchette de rendement net au 01.01.2021		
Résidentiel	2.00%	–	2.50%
Bureaux	2.50%	–	3.00%
Commerce	2.70%	–	3.20%
Industriel	4.50%	–	6.00%

Source: KPMG Real Estate

Dans le canton de Genève, les rendements nets prime des immeubles résidentiels se sont encore contractés et se situent désormais dans la fourchette [2.00%-2.50%]. A titre de comparaison, sur le mois de décembre 2020, le rendement moyen des emprunts de la Confédération à dix ans était de -0.530%, soit un spread de l'ordre de 250 à 300 pb.

Pour les bureaux, les rendements nets prime se situent dans la fourchette [2.50%-3.00%]³. La prime de risque entre les immeubles résidentiels et les immeubles commerciaux tend à se reconstituer au profit des premiers.

Quelles perspectives pour 2021?

Malgré la pandémie mondiale, la masse de capitaux à investir sur le marché immobilier est très importante. L'aversion au risque des investisseurs s'est traduite par un net resserrement des stratégies d'allocation.

La demande exprimée par les investisseurs se concentre aujourd'hui sur les immeubles de logements. Pour ce segment d'actif, une nouvelle baisse des taux de rendement à horizon 12 mois est encore possible. Pour les immeubles commerciaux, la situation est plus incertaine. Les «trophy assets» du centre-ville et les immeubles récents, bénéficiant d'un accès qualitatif aux infrastructures de transport et surtout sécurisés à long terme, devraient rester attractifs aux yeux des investisseurs. Les biens ne cochant pas l'ensemble des cases exigées par le marché pourraient être notablement pénalisés, à l'instar de ce que nous avons observé sur le marché des fonds immobiliers cotés. Ce marché à deux vitesses devrait entraîner un écartement des primes de risque en 2021.

La restructuration de portefeuilles et la réalisation de plus-values devraient rester les deux des principaux moteurs permettant d'alimenter le marché en 2021. A plus long terme, la recherche d'actifs immobiliers respectant les critères ESG et des objectifs de durabilité forts dans une logique «Net Zéro Carbone» devrait devenir un nouveau moteur du marché immobilier.

³ Fourchette de rendement estimée sur la base d'un engagement ferme d'une durée de 10 ans.

Focus sur les principales transactions de 2020

Sur l'ensemble de l'année 2020, nous avons comptabilisé 25 transactions d'un montant supérieur à CHF 30 millions pour un montant cumulé de près de CHF 2.5 milliards.

Genève-Cité

1 **Acquéreur** Pensionskasse Basel-Stadt
Vendeur Financiere Ardit SA
Prix CHF 601'000'000
Avenue Calas 3-3A-3B
Boulevard Carl-Vogt 35-37-39-41-43
Route de Malagnou 2
Rue De-Candolle 9
Rue Sautter 29
Place du Cirque 2-4 (Plainpalaïs)
Avenue Krieg 9-11 (Eaux-Vives)
Logement

2 **Acquéreur** PSP Real Estate AG
Vendeur UBS SA (UBS AG)
Prix CHF 295'000'000
Rue de la Cité 2-6ter /
Rue de la Corraterie 3-7
Bureaux

3 **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur SGIF SA
Prix CHF 226'500'000
Rue du Rhône 65
Bureaux

4 **Acquéreur** Lemanus SA
Vendeur Banque J. Safra Sarasin SA
Prix CHF 125'000'000
Rue du Rhône 70
Bureaux

5 **Acquéreur** L'Huillier Capital SA
Vendeur Investisseur privé
Prix CHF 83'017'384
Rue Tronchin 2-4
Rue des Eaux-Vives 90
Route de Chêne 57
Route de Florissant 17-19-19A
Boulevard de la Cluse 23
Rue Du-Bois-Melly 2bis
Mixte (Logement, Commerce)

6 **Acquéreur** Credit Suisse
Anlagestiftung
Vendeur S.A.R.L. 7 Boulevard
Georges Favon
Prix CHF 51'500'000
Rue de la Bourse 2, 6
Bureaux

7 **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Ronstreet Properties AG
Immobilier AG
Prix CHF 48'550'000
Rue de la Croix-d'Or 17-17A
Mixte (Commerce, Bureaux)

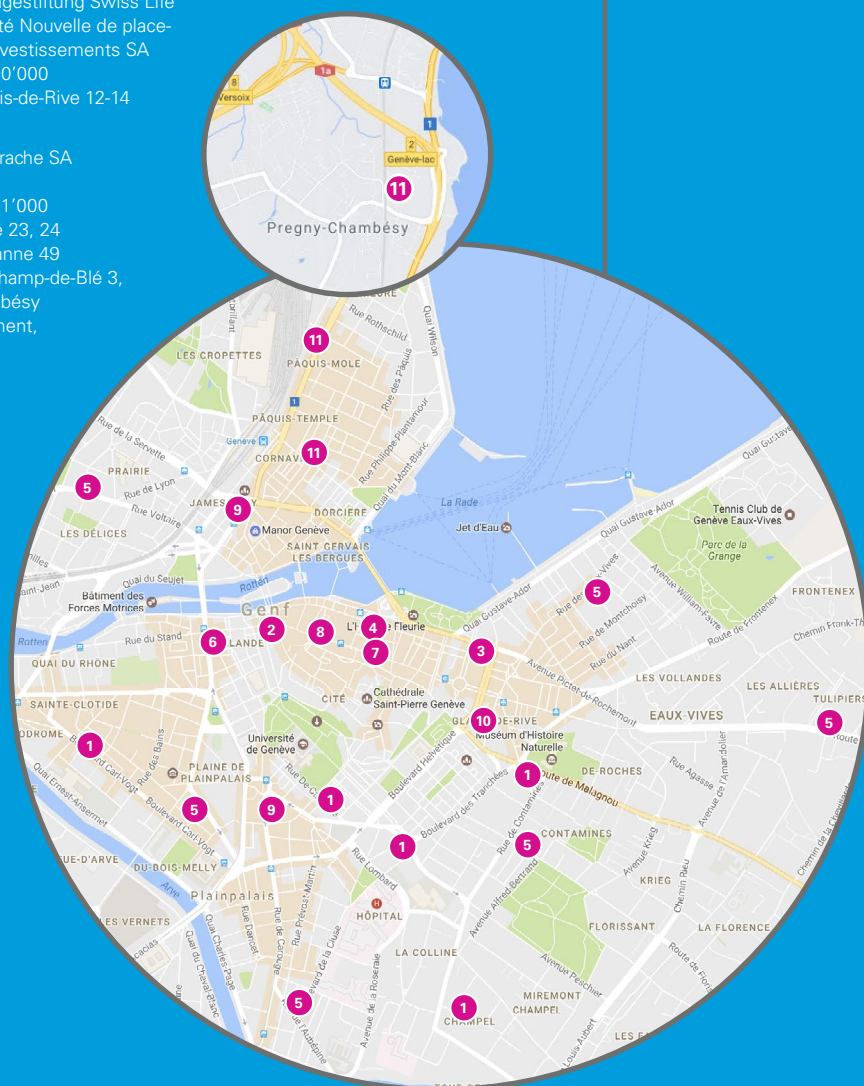
8 **Acquéreur** E.A.K. SA
Vendeur Privé
Prix CHF 40'610'000
Place de la Fusterie 9-11
Bureaux

9 **Acquéreur** Avadis Anlagestiftung
Vendeur CP De La Maison
F. Uhlmann-Eyraud SA
Prix CHF 37'598'000
Place des Vingt-Deux-Cantons 3
Rue de Carouge 5-7
Logement

10 **Acquéreur** Anlagestiftung Swiss Life
Vendeur Société Nouvelle de placements et d'investissements SA
Prix CHF 33'900'000
Rue des Glacis-de-Rive 12-14
Bureaux

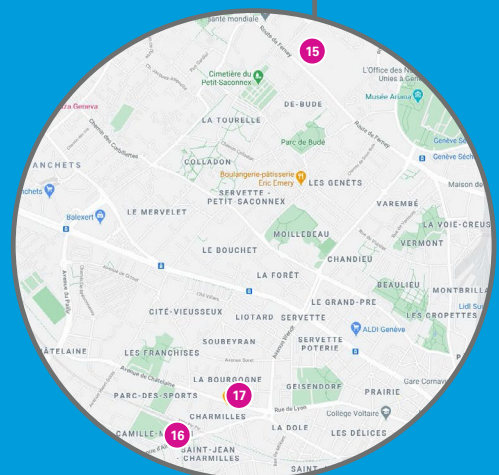
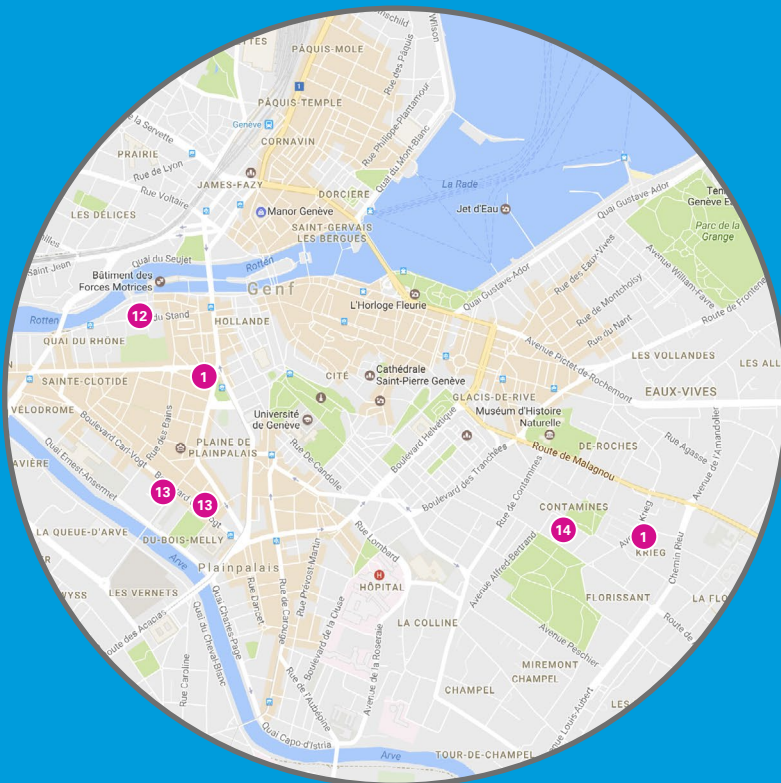
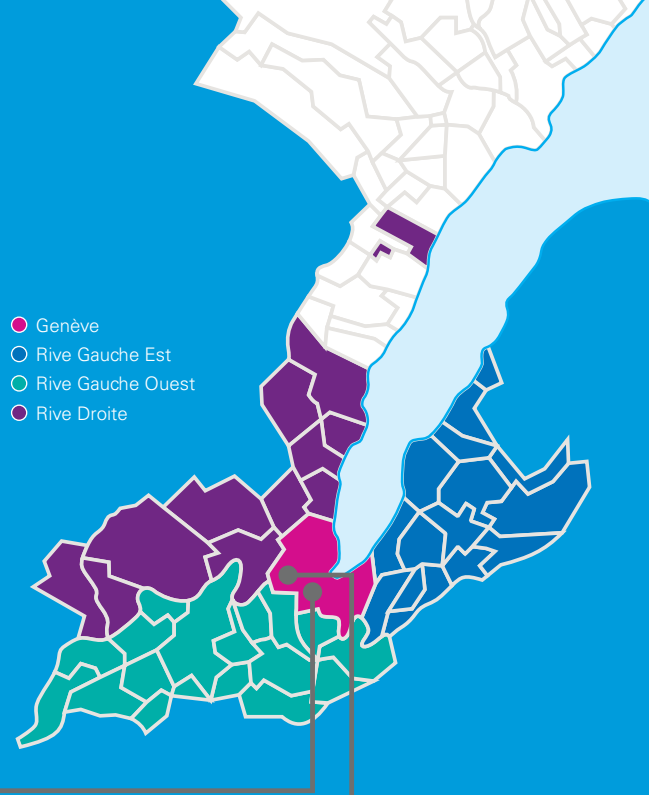
11 **Acquéreur** Gabrache SA
Vendeur Privé
Prix CHF 30'631'000
Rue de Berne 23, 24
Rue de Lausanne 49
Chemin du Champ-de-Blé 3,
Pregny-Chambésy
Mixte (Logement, Commerce)

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



Sources: Registre foncier et KPMG

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



Genève-Plainpalais

- 1** **Acquéreur** Pensionskasse Basel-Stadt
Vendeur Financière Arditi SA
Place du Cirque 2-4
Logement
- 12** **Acquéreur** Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
Vendeur Barbier-Mueller & Cie SA
Prix CHF 45'200'000
Rue du Stand 15
Bureaux
- 13** **Acquéreur** JF Pavillons SA
Vendeur Privé
Prix CHF 37'687'000
Rue de l' Ecole-de-Médecine 16
Rue Du Bois-Melly 7
Boulevard Carl-Vogt 85
Mixte (Logement, Commerce)

Genève-Eaux-Vives

- 1** **Acquéreur** Pensionskasse Basel-Stadt
Vendeur Financière Arditi SA
Avenue Krieg 9-11
Logement
- 14** **Acquéreur** Axa Leben AG
Vendeur Privé
Prix CHF 72'000'000
Rue Crespin 12-14
Logement

Genève-Petit-Saconnex

- 15** **Acquéreur** Steiner Investment Foundation
Vendeur OIT
Prix CHF 150'000'000
Le Grand Morillon, Rue Michelle Nicod
Terrain
- 16** **Acquéreur** Realstone Fondation de Placement
Vendeur UFP SA
Prix 82'000'000
Avenue d'Aire 56
Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27-33 (Onex)
Allée des Petites-Fugues 2-8 (Meyrin)
Chemin du Vieux-Bureau 104-106 (Meyrin)
Avenue Louis-Casà 41 (Vernier)
Mixte (Logement/Commerce)
- 17** **Acquéreur** Solvalor Fund Management SA
Vendeur Guyeun SA
Prix CHF 67'800'000
Rue Guye 1-7
Logement

Sources: Registre foncier et KPMG

Lancy

- 18** **Acquéreur** Swiss Prime Site
Immobilien AG
Vendeur Chemins de Fer Fédéraux
Suisses CFF
Prix CHF 94'588'000
Route des Jeunes 6
Terrain (Bureaux)
- 19** **Acquéreur** Caisse de Prévoyance de
l'État de Genève
Vendeur Chemins de Fer Fédéraux
Suisses CFF
Prix CHF 39'358'520
Esplanade de Pont-Rouge
Terrain (Bureaux)

Onex

- 16** **Acquéreur** Realstone Fondation de
Placement
Vendeur UFP SA
Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27-33
Logement

Chêne-Bougeries

- 20** **Acquéreur** Credit Suisse Funds AG
Vendeur Parity Property Holding SA
Prix CHF 68'000'000
Chemin de Grange-Canal 18
Bureaux

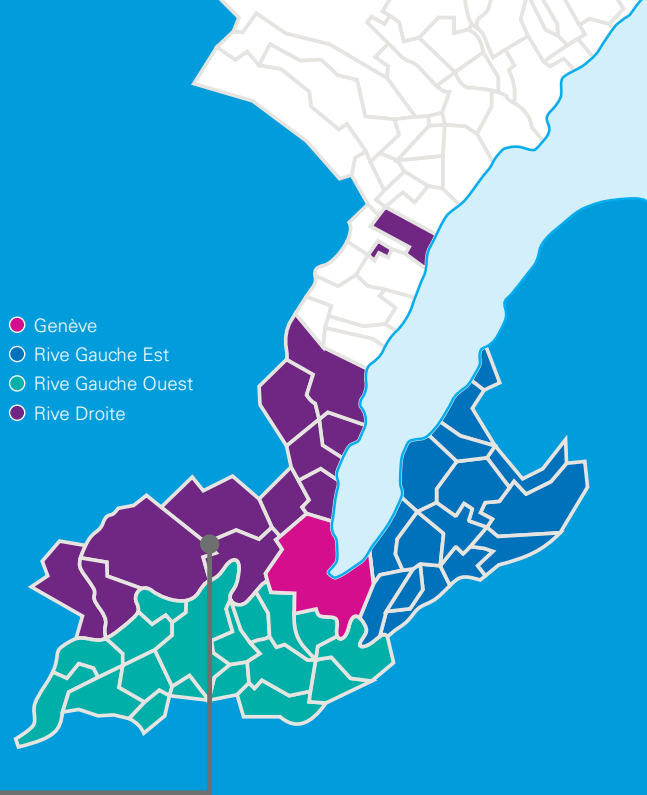
Collonge-Bellerive

- 21** **Acquéreur** Fondation Communale
Immobilière De Collonge-Bellerive
Vendeur Fondation Professionnelle
et Sociale de Genève
Prix CHF 49'000'000
Route de La Capite 171
EMS

Sources: Registre foncier et KPMG



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



Meyrin

- 16** **Acquéreur** Realstone Fondation de Placement
Vendeur UFP SA
Allée des Petites-Fugues 2-8
Logement
- 16** **Acquéreur** Realstone Fondation de Placement
Vendeur UFP SA
Chemin du Vieux-Bureau 104-106
Logement
- 22** **Acquéreur** Suva
Vendeur CP de la Bergère SA
Prix CHF 110'000'000
Rue de la Bergère 3-3B
Hôtel
- 23** **Acquéreur** Nouveau Meyrin
Vendeur Societe Philippe Dunand
Prix CHF 43'283'870
Les Vergers
Terrain (Logement)

Vernier

- 16** **Acquéreur** Realstone Fondation de Placement
Vendeur UFP SA
Avenue Louis-Casali 41
Logement
- 24** **Acquéreur** Suva
Vendeur SAB Investment SA
Prix CHF 30'520'000
Avenue du Lignon 6
Logement

Satigny

- 25** **Acquéreur** Solufonds SA
Vendeur Gedefi Asset Management SA
Prix CHF 54'000'000
Rue du Pré-de-la-Fontaine 19
Artisanat

Sources: Registre foncier et KPMG

Real Estate en Suisse

Un conseil immobilier global



Fusions et acquisitions/marché des capitaux

- Structuration et exécution de transactions (Lead Advisory)
 - Asset Deals: acquisition et vente d'immeubles
 - Share Deals: fusions, spin-offs, IPO, placements privés
- Arrangement d'investissements indirects tels que des fonds ou des fondations
- Levée de fonds
- Debt & Capital Market Advisory



Conseil en investissement

- Accompagnement des décisions d'investissement dans le cadre de placements immobiliers indirects en Suisse et à l'étranger
- Structuration des placements immobiliers dans le portefeuille
- Analyse qualitative et quantitative des produits de placement
- Suivi et controlling des investissements



Stratégie/organisation

- Développement et mise en oeuvre d'une stratégie
 - planification d'entreprise/modèles d'activités
 - corporate/public real estate management
 - gestion des actifs et du portefeuille
- Analyse de l'organisation et des processus; développement de l'organisation; système de contrôle interne
- Gestion de la performance/MIS/suivi des investissements
- Gestion des risques/modélisation financière des instruments de placement
- Turnaround et Restructuring
- Assistance dans la transformation numérique



Evaluation/due diligence

- Evaluations DCF d'immeubles individuels, de portefeuilles immobiliers et d'entreprises
- Evaluations neutres pour les comptes annuels
- Evaluations dans le cadre d'acquisitions et de ventes
- Etudes de faisabilité et évaluation de projets de développement
- Due diligence axée sur les transactions et la gestion de processus
- Accompagnement de grands project (Major project advisory)

Un savoir-faire professionnel de haut niveau, une riche expérience ainsi qu'un vaste réseau d'experts font de nous un partenaire fiable et compétent en mesure de répondre à vos questions les plus complexes, relatives au marché immobilier national et international.

Contacts

KPMG SA

Esplanade de Pont-Rouge 6
Case postale 1571
CH-1211 Genève 26

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

Laurent Aillard

Senior Manager
Advisory Real Estate
+41 58 249 28 15
laillard@kpmg.com

Sophie Brouyère

Manager
Advisory Real Estate
+41 58 249 66 33
sbrouyere@kpmg.com

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

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.

© 2021 KPMG SA, société anonyme suisse, est une filiale de KPMG Holding SA, elle-même membre de l'organisation mondiale KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Limited, une société à responsabilité limitée de droit anglais. Tous droits réservés.