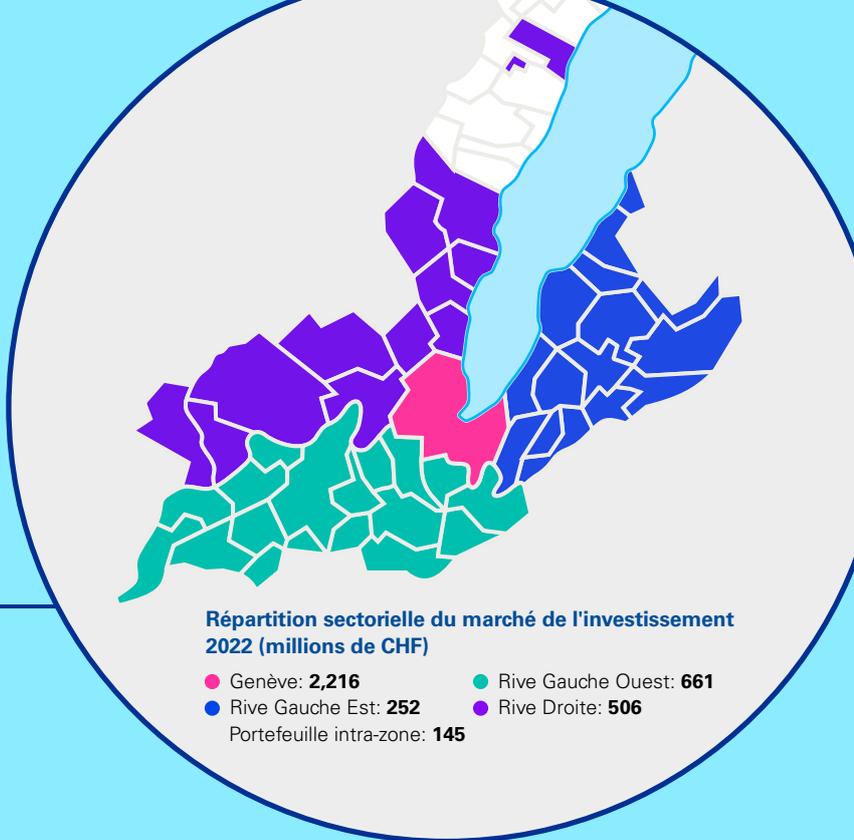


Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2022

Analyse des investissements immobiliers



Les volumes d'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier direct¹ dans le canton de Genève a atteint CHF 3.78 milliards en 2022. Comparativement à 2021, le marché affiche une baisse d'environ 14%. Le ralentissement du marché de l'investissement est intervenu sur le second semestre et peut être directement mis en relation avec les hausses généralisées des taux de financement et des taux obligataires qui ont découlé des hausses du taux directeur de la BNS. Pour preuve, le second semestre de l'année, qui est généralement le plus dynamique, n'a représenté que 38% du volume annuel (44% des transactions en nombre).

Sur l'année 2022, 14 transactions d'un montant supérieur à CHF 50 millions ont été recensées, représentant en cumulé plus de CHF 1.6 milliard d'investissement, soit 43% des investissements. A l'opposé, les transactions d'un volume compris entre CHF 5 et 10 millions ont représenté 32% des transactions pour 9% des capitaux investis, soit un montant cumulé de l'ordre de CHF 360 millions. Le volume moyen par transaction s'est établi, en 2022, à environ CHF 24.9 millions.

A l'instar des années passées, la ville de Genève a accueilli la majorité des capitaux investis avec près de 59% des engagements annuels (CHF 2.2 milliards). La Rive Droite a attiré 13% des investissements, la Rive Gauche Ouest 17% et la Rive Gauche Est 7%.

Les institutions de prévoyance ont été la catégorie d'investisseurs la plus active à l'acquisition avec près de CHF 1.6 milliard d'investissements soit 42% des capitaux investis, suivies par les investisseurs privés avec un volume investi d'environ CHF 814 millions, soit 21% des

investissements totaux. A la vente, les investisseurs privés ont représenté 78% des volumes.

Les investissements ont porté à 28% sur des immeubles commerciaux (artisanat, bureaux, commerce), à 33% sur des immeubles de logements et à 29% sur des actifs mixtes (immeubles de logements avec surfaces commerciales).

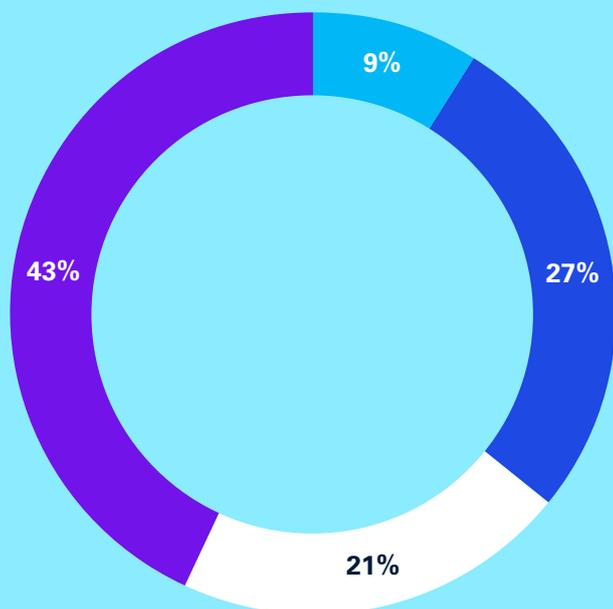
Parmi les principales transactions, nous pouvons notamment citer l'acquisition par Helvetia Anlagestiftung d'un portefeuille de 6 actifs résidentiels pour près de CHF 249 millions auprès d'Investis Properties, l'acquisition par la fondation de placements immobiliers Turidomus de l'immeuble de bureaux Rhône-Monnaie du Crédit Suisse pour CHF 203 millions ou encore de l'acquisition par Swiss Prime Anlagestiftung et ASGA Pensionskasse de l'immeuble Florissant/Contamines pour CHF 197 millions.

Evolution du marché de l'investissement direct genevois



Source: KPMG

Ventilation du volume investi en 2022 par tranche de prix



- Entre CHF 5,000,000 et 9,999,999
- Entre CHF 10,000,000 et 24,999,999
- Entre CHF 25,000,000 et 49,999,999
- Plus de CHF 50 millions

Source: KPMG

Quelles perspectives pour 2023?

En ce début 2023, le marché de l'immobilier genevois fait face à des vents contraires. D'un côté, les investisseurs disposent toujours d'une importante masse de capitaux à investir et considèrent toujours Genève comme une localisation attractive pour leurs investissements immobiliers. De l'autre, avec la remontée des taux, les exigences de rendement des acquéreurs sont revues à la hausse. Ainsi, entre des vendeurs qui n'ont pas encore réellement actés de baisses de prix et, à l'inverse, des acquéreurs qui ont revu à la hausse leurs exigences de rendement, il devient plus difficile de s'accorder sur le bon niveau de prix, d'où l'attente observée sur le marché.

Le spread entre les obligations et l'immobilier a fortement chuté et se situe à un niveau historiquement bas, dans les mois qui viennent, il devrait progressivement se reconstituer. A court terme, il est probable que les exigences de rendement des investisseurs progressent encore. En conséquence, les taux de rendement immobiliers prime pourraient encore augmenter de quelques dizaines de point de base en 2023.

La capacité des propriétaires à augmenter les cash-flows des immeubles, avec les hausses futures du taux hypothécaire et les clauses d'indexation, sera centrale pour que les prix immobiliers se maintiennent.

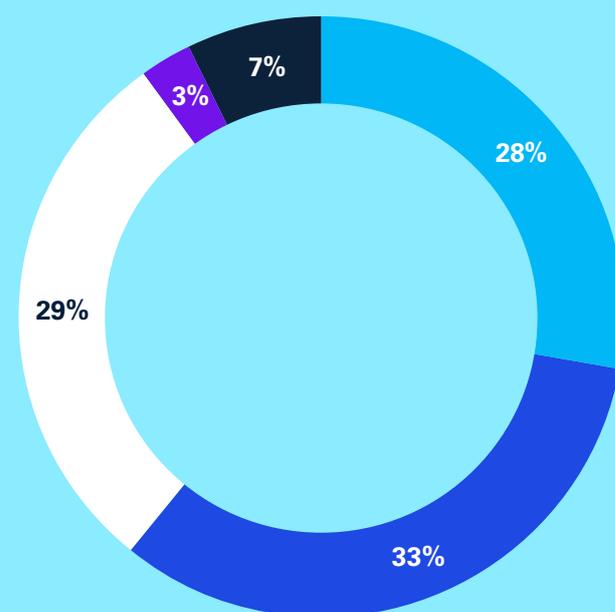
Taux de rendement prime à Genève

Sur le premier semestre 2022, l'immobilier genevois a bénéficié de sa forte attractivité, les rendements nets prime ont ainsi poursuivi leur mouvement baissier. La hausse du taux directeur de la BNS mi-juin a marqué un tournant. En effet, avec la remontée progressive des taux hypothécaires qui en a découlé, les investisseurs ayant des stratégies de leveraging plus agressives ont progressivement disparus et les acteurs du marché encore actifs se sont montrés de plus en plus attentistes et sélectifs dans leurs décisions d'investissement.

Les rendements nets prime se situent, en ce début 2023, dans la fourchette [2.15%-2.65%] pour les immeubles résidentiels et dans la fourchette [2.75%-3.25%] pour les immeubles de bureaux².

Avec le mouvement généralisé de hausse de taux, le spread entre l'immobilier et l'obligataire s'est fortement réduit. En moyenne, sur le mois de janvier 2023, le rendement moyen des emprunts de la Confédération à dix ans était de +1.252%, alors qu'il n'était que de +0.006% en moyenne, en janvier 2022, soit une hausse de l'ordre de 125 pb. Dans ce contexte, le spread, pour les immeubles prime résidentiels est désormais inférieur à 100 pb.

Ventilation du volume investi en 2022 par typologie



- Commercial
- Terrain
- Logement
- Autres
- Mixte

Source: KPMG

L'immobilier commercial, généralement indexé à l'IPC, pourrait se montrer plus résilient que l'immobilier résidentiel s'agissant de la répercussion de l'inflation sur les cash-flows. En effet, sur le segment résidentiel, pour le marché libre, l'indexation à l'IPC à 40% ou les hausses futures des taux hypothécaires ne devraient pas compenser l'inflation entièrement. Néanmoins, la rotation naturelle des locataires devrait compenser partiellement ce déficit voir même, pour certains immeubles, l'annuler.

In fine, pour l'année 2023, les investisseurs devraient recentrer leurs stratégies d'investissement sur leurs propres portefeuilles (rénovation, surélévation et (re) développement), en vue d'accroître les revenus locatifs et de répondre aux objectifs de durabilité avec en toile de fonds une logique «Net Zéro Carbone». Ils devraient également adopter une approche opportuniste pour acquérir des objets qualitatifs à des prix satisfaisants.

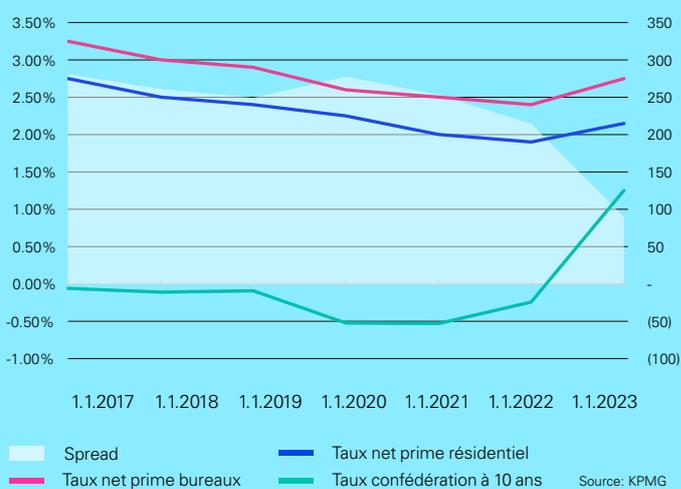
L'incertitude sur le marché de l'investissement pour 2023 est forte, les investisseurs resteront suspendus aux prochaines décisions de politique monétaire de la BNS. Si, l'inflation devait se maintenir à un haut niveau, d'éventuelles hausses du taux directeur de la BNS entraînerait mécaniquement une hausse des taux hypothécaires et très probablement une hausse des taux immobiliers, ce qui risquerait d'impacter les valeurs vénales à la baisse.

Rendement immobilier net par typologie

Typologie	Fourchette de rendement net prime à l'acquisition au 01.01.2023	Perspective pour 2023
Résidentiel	2.15% – 2.65%	↗
Bureaux ²	2.75% – 3.25%	↗
Commerce	3.00% – 3.50%	↗
Industriel	4.00% – 5.50%	→

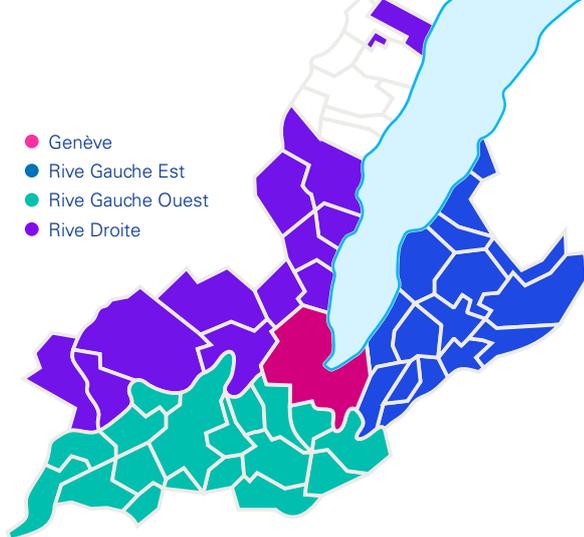
Source: KPMG

Evolution des taux de rendement net prime et évolution du spread entre le taux net prime résidentiel et le taux obligataire à 10 ans³



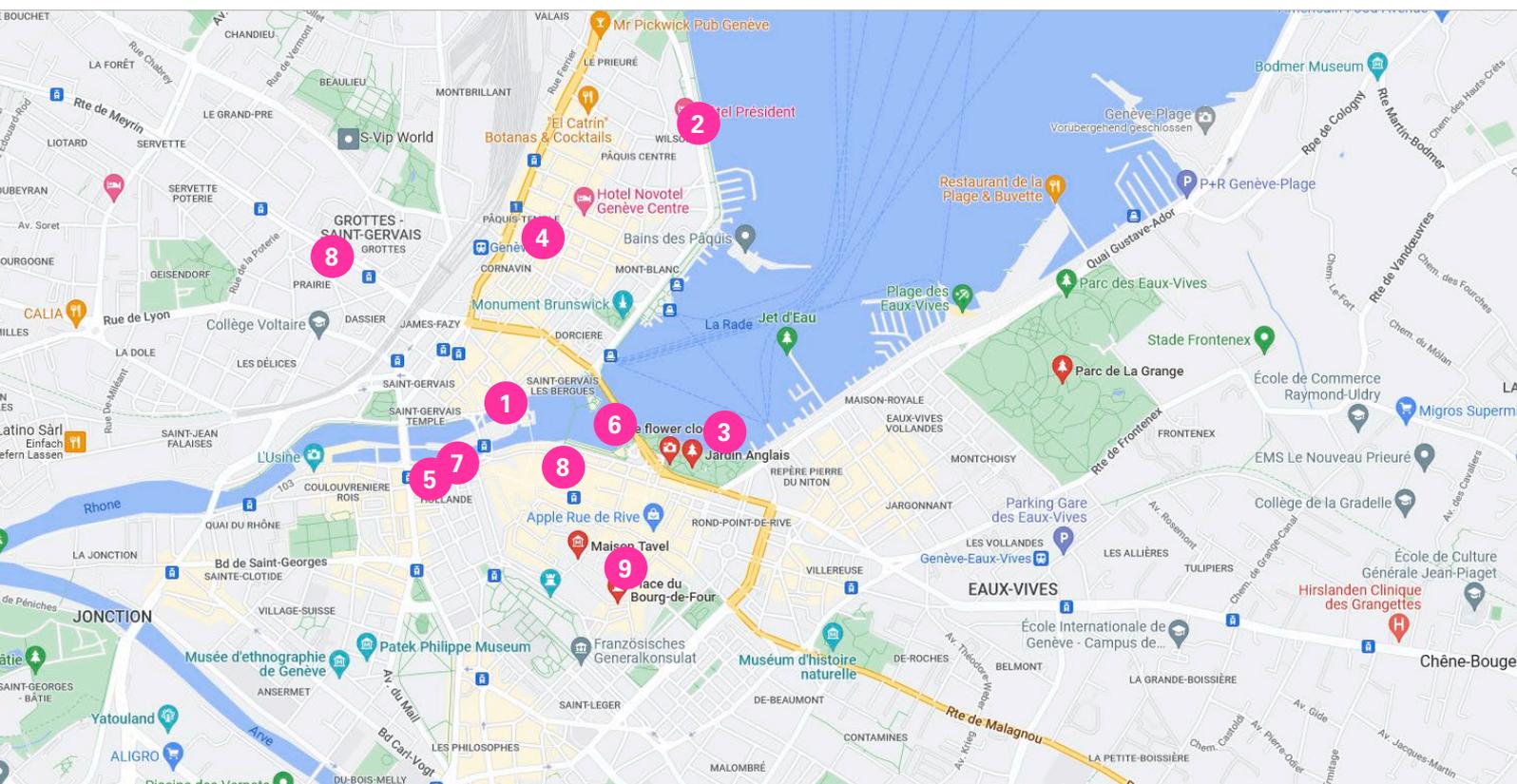
Focus sur les principales transactions de 2022

Sur l'ensemble de l'année 2022, nous avons comptabilisé 30 transactions d'un montant supérieur à CHF 30 millions pour un volume transactionnel cumulé de près de CHF 2.2 milliards.



Genève-Cité

- 1 Acquéreur** Fondation de Placements Immobiliers Turidomus
Vendeur Credit Suisse AG
Prix CHF 203,000,000
 Rue de la Monnaie 1-3
 Genève-Cité
 Bureaux
- 2 Acquéreur** The Woodward (Geneva) Sàrl
Vendeur Crest Switzerland LTD
Prix CHF 153,500,000
 Hôtel The Woodrow, Quai Wilson 37
 Genève-Cité
 Hôtel/Bureaux
- 3 Acquéreur** Generali Assurances de personnes SA
Vendeur SI RHONE 59 SA
Prix CHF 64,000,000
 Rue du Rhône 59
 Genève-Cité
 Mixte (Logement/Commerce)
- 4 Acquéreur** INTERSWISS Immobilien AG
Vendeur Artisa Micro Living AG
Prix CHF 39,741,955
 Rue de Berne 6
 Genève-Cité
 Bureaux
- 5 Acquéreur** AXA Anlagestiftung
Vendeur Bovy-Lysberg SA
Prix CHF 37,840,000
 Rue Bovy-Lysberg 3-5
 Genève-Cité
 Logement
- 6 Acquéreur** Immofonds Immobilien AG
Vendeur JOSMIN SA
Prix CHF 32,500,000
 Rue Neuve-du-Molard 10
 Genève-Cité
 Bureaux
- 7 Acquéreur** Adcom SA
Vendeur Privé
Prix CHF 31,000,000
 Boulevard du Théâtre 6
 Genève-Cité
 Bureaux
- 8 Acquéreur** Société Patrimoniale d'Investissements Résidentiels SA
Vendeur Privé
Prix CHF 38,000,000
 Rue Jean-Calvin 10
 Rue Voltaire 20
 Genève-Cité
 Mixte (Logement/Commerce)
- 9 Acquéreur** Profond Anlagestiftung
Vendeur Valorigest SA
Prix CHF 34,500,000
 Rue de la Serment 18
 Rue Etienne-Dumont 18
 Genève-Cité
 Mixte (Logement/Commerce)

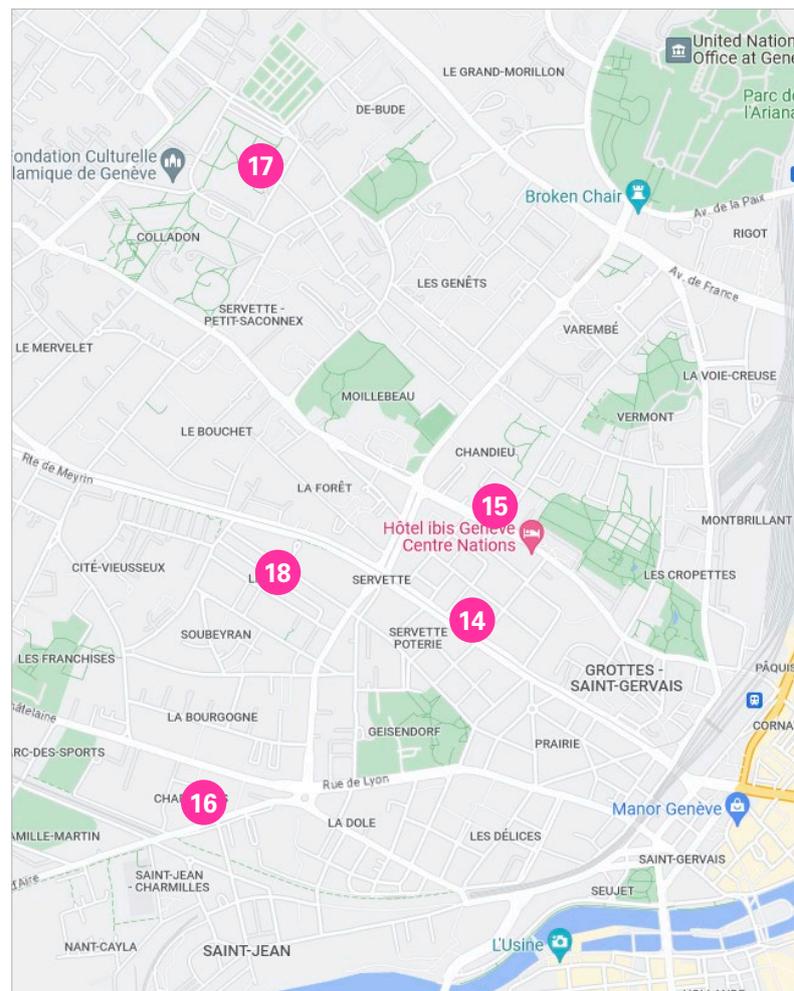
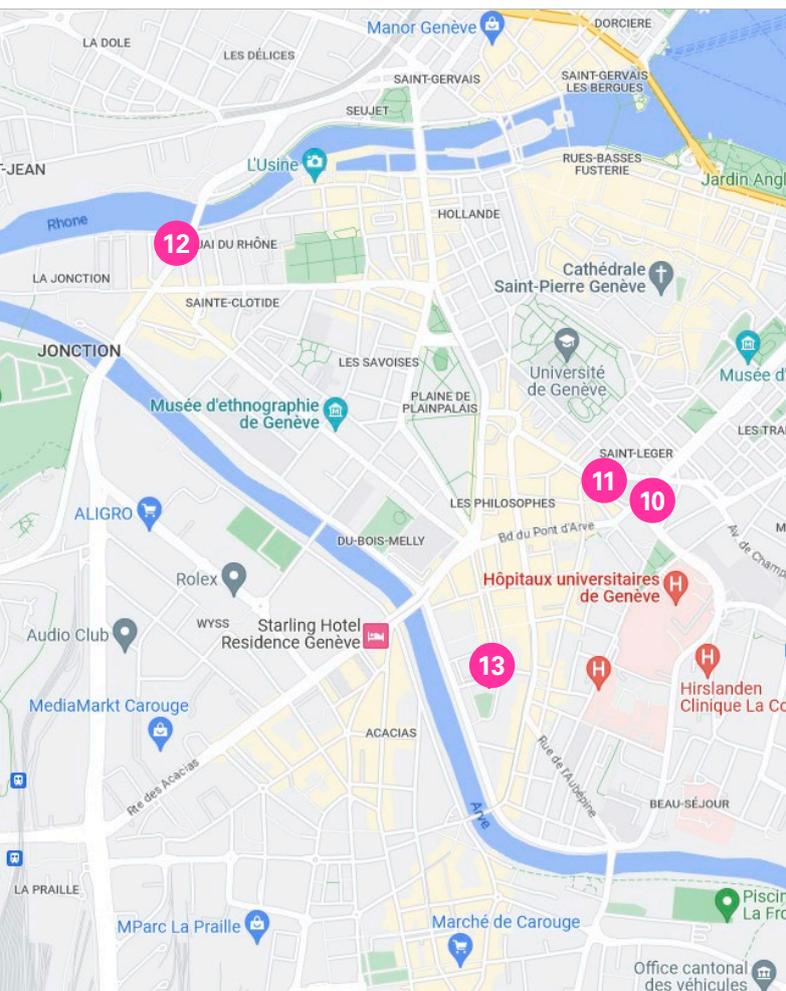


Genève-Plainpalais

- 10** **Acquéreur** CPEG
Vendeur Swiss Real Property Sàrl
Prix CHF 102,000,000
 Boulevard de la Tour 8-10
 Genève-Plainpalais
 Mixte (Bureaux/Logement)
- 11** **Acquéreur** Fondation Hans Wilsdorf
Vendeur Nilgais Enterprises Limited
Prix CHF 68,195,500
 Boulevard des Philosophes 20
 Genève-Plainpalais
 Bureaux
- 12** **Acquéreur** Nova Property Fund Management AG
Vendeur Les Berges du Rhone SA
Prix CHF 65,142,918
 Rue des Deux-Ponts 2-4
 Genève-Plainpalais
 Mixte (Commerce/Artisanat)
- 13** **Acquéreur** 1291 Die Schweizer Anlagestiftung
Vendeur Sunmills SA
Prix CHF 51,000,000
 Rue des Battoirs 7
 Genève-Plainpalais
 Bureaux

Genève-Petit-Saconnex

- 14** **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Valorigest SA
Prix CHF 79,300,000
 Rue de la Servette 76-78
 Genève-Petit-Saconnex
 Mixte (Logement/Commerce)
- 15** **Acquéreur** INA Invest AG
Vendeur PSP Real Estate SA
Prix CHF 60,500,000
 Rue du Grand-Pré 54-56-58
 Genève-Petit-Saconnex
 Mixte (Bureaux/Logement)
- 16** **Acquéreur** CPEG
Vendeur TSBMC SA
Prix CHF 35,580,000
 Promenade de l'Europe 11
 Genève-Petit-Saconnex
 Commerce
- 17** **Acquéreur** Asga Pensionskasse Genossenschaft
Vendeur SI Résidence de la Tourelle 11 SA
Prix CHF 33,845,000
 Chemin de la Tourelle 6
 Genève-Petit-Saconnex
 Logement
- 18** **Acquéreur** Helvetia Anlagestiftung
Vendeur Investis Properties SA
Prix CHF 26,000,000
 Rue Liotard 69
 Genève-Petit-Saconnex
 Logement

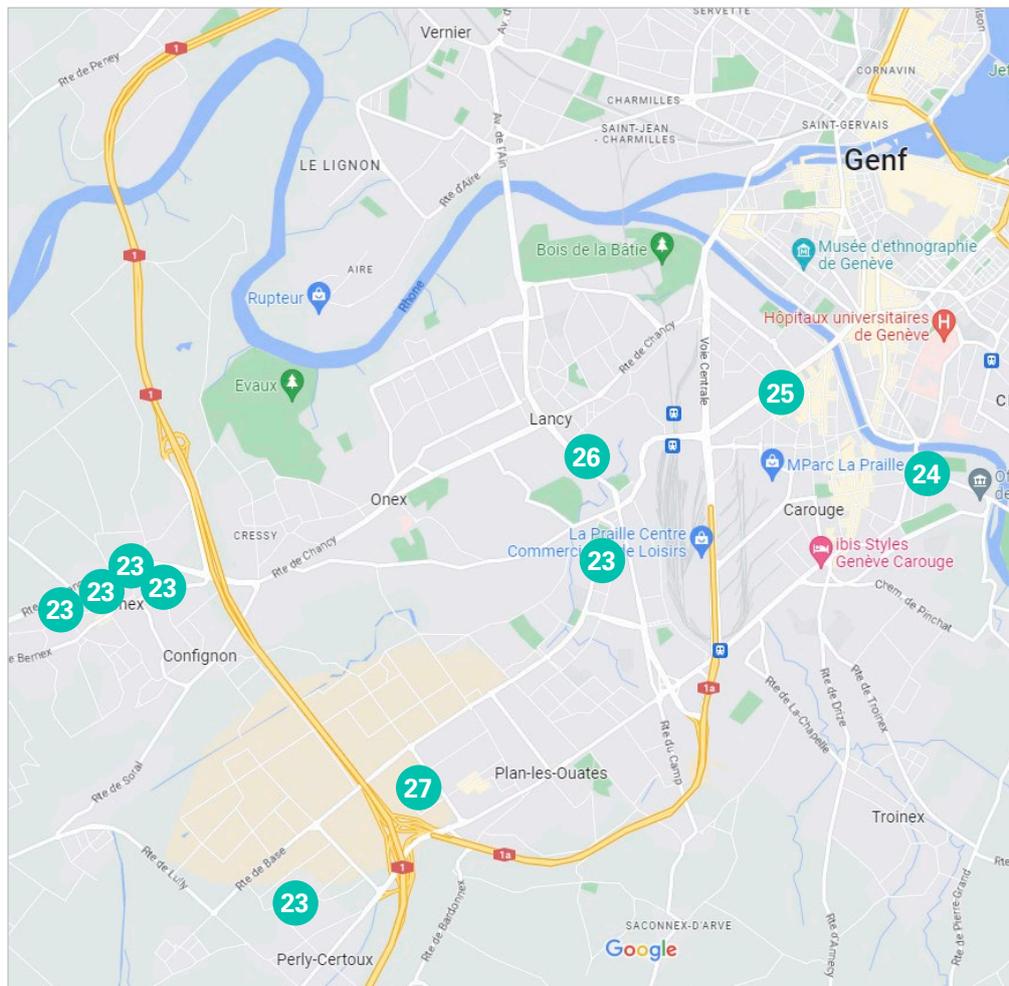
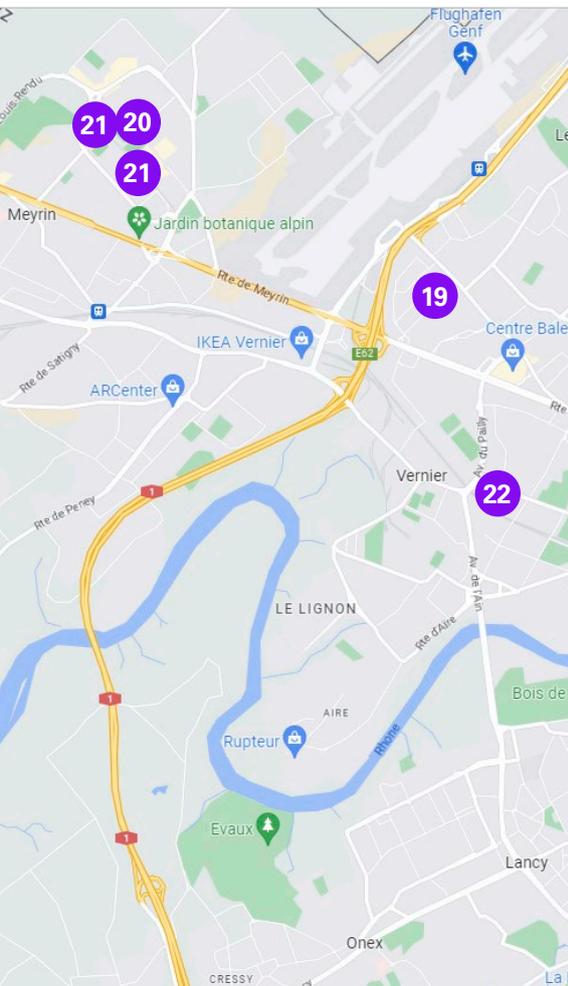


Rive Droite

- 19** **Acquéreur** Credit Suisse
Anlagestiftung
Vendeur Quadrima SA
Prix CHF 121,800,000
Avenue Louis Casai 71
Meyrin
Bureaux
- 20** **Acquéreur** Société immobilière
l'Alcée SA
Vendeur Privé
Prix CHF 39,600,000
Rue des Boudines 15ter-17-19-21-23
Meyrin
Logement
- 21** **Acquéreur** Helvetia Anlagestiftung
Vendeur Investis Properties SA
Prix CHF 77,500,000
Avenue de Vaudagne 29-31
Rue de-Livron 19
Meyrin
Logement
- 22** **Acquéreur** Profond Anlagestiftung
Vendeur Progestma Sa
Prix CHF 37,500,000
Avenue de Châtelaine 89
Vernier
Mixte (Logement/Commerce)

Rive Gauche Ouest

- 23** **Acquéreur** CLTX SA
Vendeur Privé
Prix CHF 32,400,000
Route d'Aire-la-Ville 26, Bernex
Rue de Bernex 198, Bernex
Route de Pré-Marais 15-17, Bernex
Chemin de Saule 36, Bernex
Chemin des Mésanges 8, Lancy
Chemin des Mollex 29, Perly-Certoux
Logement
- 24** **Acquéreur** Swiss Life SA
Vendeur Floristar SA
Prix CHF 41,300,000
Route de Veyrier 39-41
Carouge
Logement
- 25** **Acquéreur** Swiss Prime Site
Solutions AG
Vendeur ESDEF SA
Prix CHF 36,840,000
Route des Acacias 36-38
Carouge
Mixte (Logement/Commerce)
- 26** **Acquéreur** Edmond de Rothschild
Real Estate SICAV
Vendeur Walther Immobilier SA
Prix CHF 30,000,000
Chemin du Banc-Bénil 36-38
Lancy
Logement
- 27** **Acquéreur** Fondation Hans Wilsdorf
Vendeur Swiss Prime Site
Immobilier SA
Prix CHF 155,000,000
Espace Tourbillon, Route de la Galaise
13A, 13B, 15A, 15B
Plan-les-Ouates
Artisanat

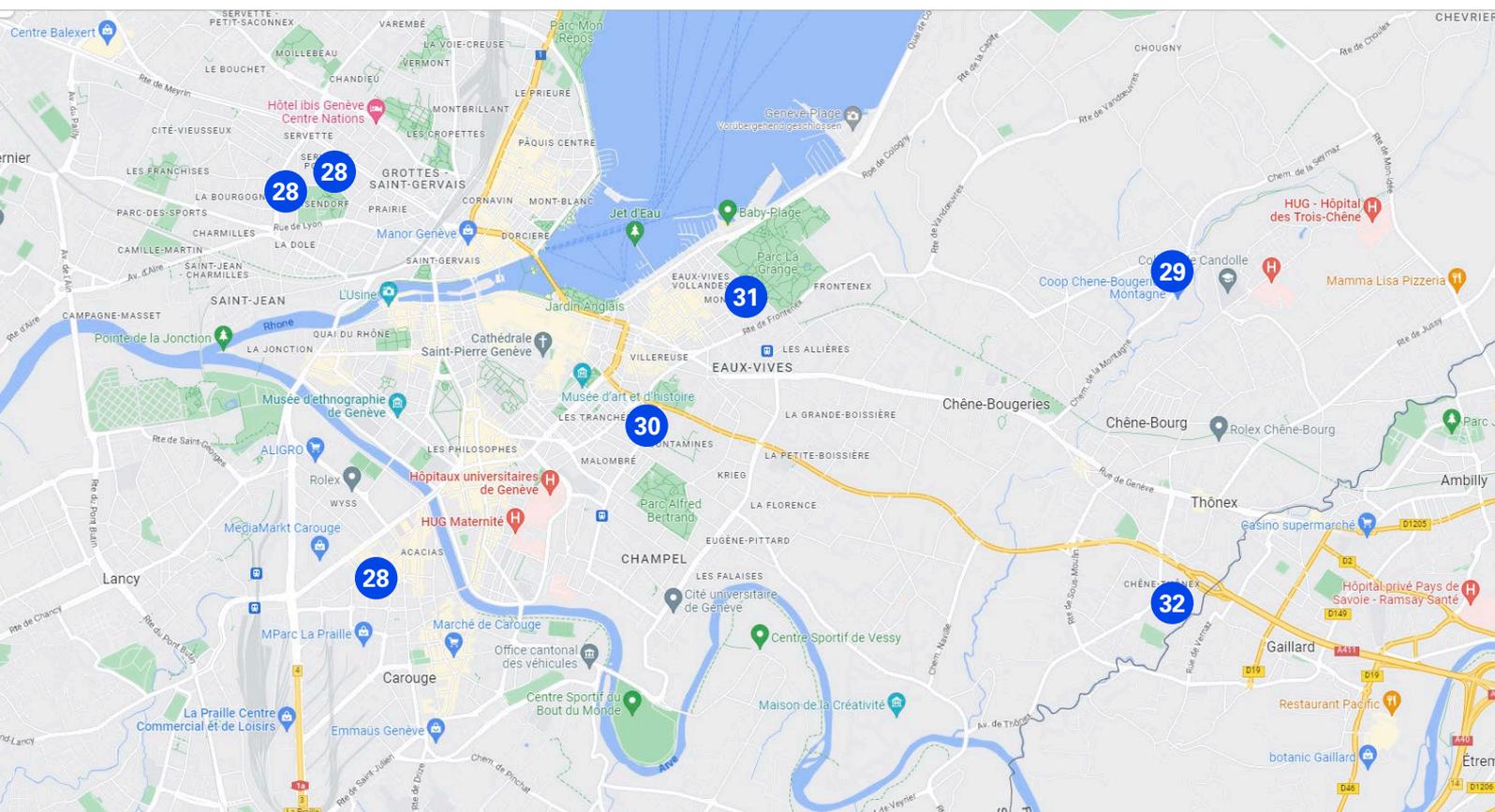


Rive Gauche Est

- 28** **Acquéreur** Helvetia Anlagestiftung
Vendeur Investis Properties SA
Prix CHF 145,050,000
 Rue de la Gabelle 3, Carouge
 Rue Lamartine 13-17B,
 Genève-Eaux-Vives
 Rue du Colombier 11-13
 Genève-Eaux-Vives
 Logement
- 30** **Acquéreur** Swiss Prime
 Anlagestiftung et ASGA
 Pensionskasse
Vendeur Privé
Prix CHF 197,000,000
 Rue de Contamines 14-16-18
 Genève-Eaux-Vives
 Mixte (Logement/Bureaux)
- 32** **Acquéreur** Edmond de Rothschild
 Real Estate SICAV
Vendeur Privé
Prix CHF 58,200,000
 Chemin du Curé-Desclouds 14-16,
 18-22, 31-39
 Thônex
 Logement
- 29** **Acquéreur** Rentes Genevoises –
 Assurance pour la Vieillesse
Vendeur Ecole Moser SA
Prix CHF 35,000,000
 Ecole Moser Genève, Chemin de
 la Montagne 81
 Chêne-Bougeries
 Ecole
- 31** **Acquéreur** AXA Anlagestiftung
Vendeur Privé
Prix CHF 30,165,000
 Avenue Ernest-Hentsch 7
 Genève-Eaux-Vives
 Logement

Sources: Registre foncier et KPMG

¹ Seules les transactions d'immeubles (assets) d'un volume de plus de CHF 5,000,000 par immeuble ont été incluses, les share deals n'ont pas été intégrés à l'analyse.
² Fourchette de rendement estimée sur la base d'engagement ferme d'une durée de 10 ans.
³ Le taux de rendement des obligations de la confédération correspond à la moyenne observée au mois de décembre de l'année précédente.



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
- Détermination de la charge fiscale lors de transaction immobilière, identification de possibilités d'optimisation
- Conseils fiscaux relatif à l'intégration du nouveau bien fonds dans le patrimoine immobilier ou la mise en place d'une structure d'acquisition
- Obtention d'accords fiscaux relatifs à la transaction



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
- Détermination, optimisation de la charge fiscale



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
- Due diligence fiscale, y compris revue des contrats d'acquisition
- Conseils fiscaux relatif à l'intégration du nouveau bien fonds dans le patrimoine immobilier ou la mise en place d'une structure d'acquisition
- 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.



Quel est l'impact de la fiscalité sur le marché de l'investissement en immobilier direct?

Dans le canton de Genève, un propriétaire (en nom et non qualifié de professionnel immobilier) est imposé annuellement sur ses revenus locatifs nets au titre de l'impôt sur le revenu et ceci durant toute la période de détention immobilière à un taux maximum d'environ 44.75% (taux 2021 applicable à un revenu net imposable supérieur à env. CHF 600,000) en sus d'un impôt sur la fortune. Pour une société immobilière (société anonyme ou société à responsabilité limitée), les revenus locatifs nets sont quant à eux sujets à l'impôt sur le bénéfice au taux d'impôt effectif d'environ 14%. De plus, un impôt sur le capital est en principe également perçu. En outre, un impôt complémentaire immobilier dont le taux peut varier de 0.1% à 0.2% est également prélevé sur la valeur fiscale dudit bien, tant pour les personnes morales que physiques.

Lors d'une vente immobilière, le canton de Genève applique un système dualiste pour ce qui est de l'imposition des gains en capital immobiliers. En d'autres termes, ces gains sont imposés de manière différenciée en fonction du profil du contribuable qui les réalise. Ainsi, les gains immobiliers réalisés par les sociétés immobilières (personnes morales) sont généralement imposés à un taux d'imposition effectif fixe d'environ 14% sans prise en compte des années de possession. En revanche, la vente d'immeubles détenus en direct par des personnes physiques à titre privé (non qualifiées de professionnel immobilier) qui résulterait en une plus-value bénéficie en principe d'une imposition dégressive en fonction des années de possession. Le taux d'imposition varie de 50% pour les biens détenus pendant moins de 2 ans, à 0% pour une période d'au moins 25 ans. Par ailleurs, la cession des actions d'une société immobilière par une personne physique peut être assimilée à une cession économique des biens immobiliers sous-jacents et donc être traitée comme une vente d'immeubles

en direct. A ce sujet, le canton de Genève a émis récemment une circulaire (Information N°1/2023 datée du 27 janvier 2023) qui confirme la possibilité de prendre en compte des réserves latentes imposées suite à la vente d'une société immobilière sous certaines conditions. Ce changement de pratique facilitera désormais la cession des actions d'une société immobilière par des particuliers (privés) dans la mesure où l'acquéreur peut éviter de reprendre l'impôt latent dû sur les réserves latentes précédemment constituées par le vendeur sur les biens-fonds genevois en cas d'asset deal dans le cadre d'une transaction ultérieure.

En outre, le transfert de propriété à titre onéreux est en principe frappé dans le canton de Genève d'un droit d'enregistrement de 3%. Ce dernier est en principe dû par l'acquéreur du bien foncier.

Ainsi, en fonction du profil des investisseurs, de leur stratégie et objectif d'investissement immobilier (par ex. la réalisation à court terme d'un gain à court ou moyen terme ou obtention un rendement stable), il est recommandé d'analyser en amont la structure utilisée pour acquérir un bien immobilier afin de réduire la charge fiscale récurrente et latente. La réduction du taux d'impôt applicable aux personnes morales soumis à un régime ordinaire peut encourager certains investisseurs à considérer une détention indirecte de leurs biens immobiliers. D'un point de vue opérationnel, la cession des actions d'une société immobilière peut toutefois s'avérer plus difficile dans la mesure où elle implique la reprise de l'historique de la société immobilière, l'ensemble des actifs et passifs et de ce fait, l'éventuelle charge fiscale latente sur la plus-value latente de l'immeuble, ce qui a une influence sur la détermination du prix de vente.



KPMG Blog

Our blog insights offer a clear picture of current trends and challenges facing the Swiss economy.

👉 kpmg.ch/blog

KPMG Newsletter

Sign up for our newsletters of your preference.

👉 kpmg.ch/newsletter

Contacts

KPMG SA

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

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

Yi Xin Tseng

Director
Real Estate Tax Expert
+41 58 249 38 25
yixintseng@kpmg.com

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

kpmg.ch/realestate

kpmg.ch/socialmedia



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.

© 2023 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.