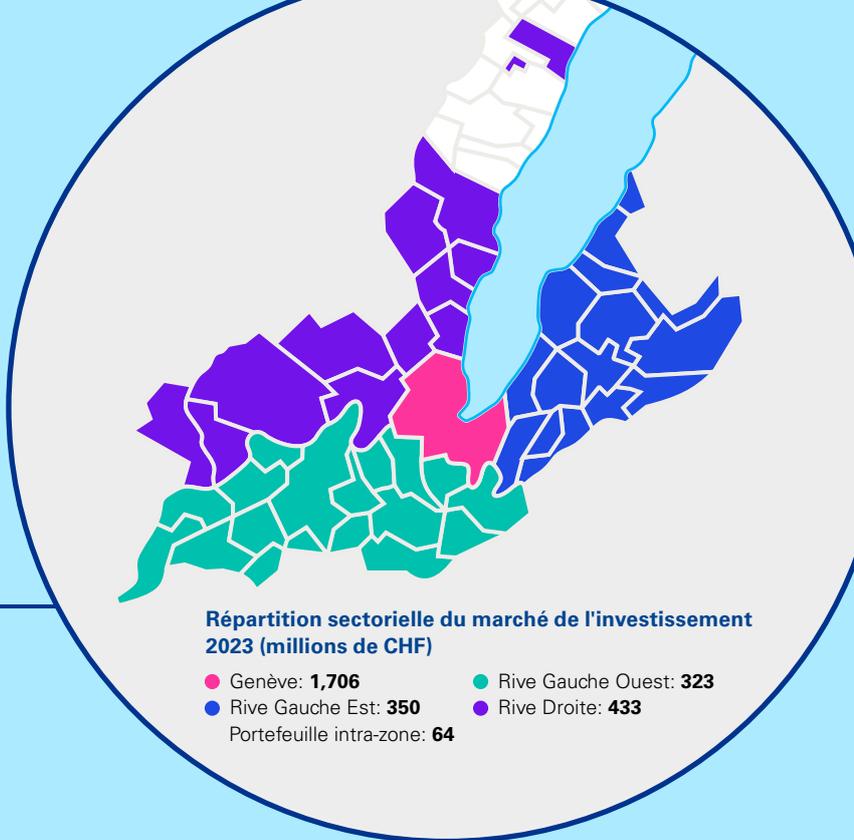


Marché de l'investissement immobilier direct genevois 2023

Analyse des investissements immobiliers



Les volumes d'investissement

Sur l'année 2023, le marché de l'investissement en immobilier direct⁽¹⁾ dans le canton de Genève s'est établi à environ CHF 2.9 milliards (hors vente de société – share deal), en baisse de 25% comparativement à 2022.

Les hausses rapides des taux directeurs des grandes banques centrales ont bouleversé les stratégies d'allocation d'actifs et les objectifs de rendement des investisseurs. En Suisse, la BNS a augmenté son taux directeur de 250 pb entre juin 2022 et juin 2023. Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier genevois a nettement ralenti. Les investisseurs, et notamment les institutionnels, ont recentré leurs stratégies sur leurs propres portefeuilles en vue d'accroître les revenus locatifs mais aussi de répondre aux objectifs de durabilité, avec en toile de fonds, la logique «Net Zéro Carbone» et, pour certains, mettre sur le marché les actifs jugés non stratégiques. A l'acquisition, la hausse des exigences de rendement s'est confrontée à la révision modérée des attentes de prix des vendeurs, ces derniers ne souhaitant pas «brader» leurs actifs. En conséquence, vendeurs et acquéreurs ont parfois eu des difficultés à se retrouver autour d'un prix de marché.

La baisse des investissements a été particulièrement forte sur les gros volumes. En effet, seules 8 transactions d'un montant unitaire supérieur à CHF 50 millions ont été recensées contre 15 en moyenne de 2018 à 2022. Sur ce segment, les volumes d'investissement ont baissé de 44% pour s'établir à environ CHF 901 millions.

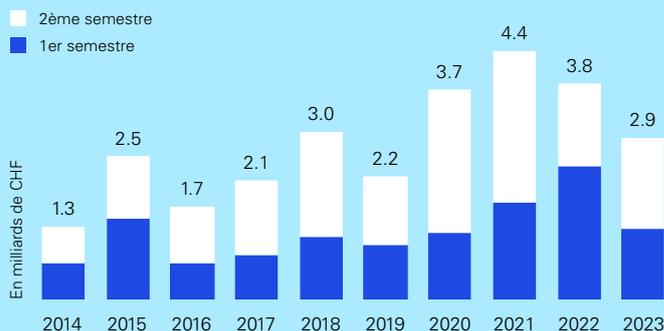
A l'instar des années passées, la ville de Genève a accueilli la majorité des capitaux investis avec près de 59% des engagements annuels (CHF 1.7 milliard). La Rive Droite a

attiré 15% des investissements, la Rive Gauche Est 12% et la Rive Gauche Ouest 11%.

Les investisseurs privés ont été la catégorie d'investisseurs la plus active à l'acquisition, avec près de CHF 1.5 milliard d'investissement, soit 52% des capitaux investis, devant les investisseurs institutionnels. Du côté de ces derniers, si les caisses de pension et les fondations de prévoyance sont restées actives, quoiqu'avec des volumes significativement inférieurs à ce que nous observons les années passées, les assureurs, les fonds immobiliers et les sociétés immobilières ont été historiquement peu présents.

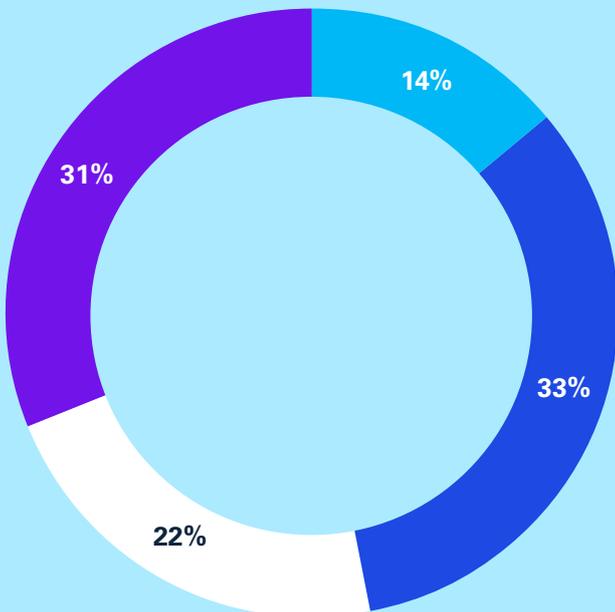
A la vente, les investisseurs privés ont représenté 61% des volumes. Les assureurs constituent la seconde catégorie d'acteurs, ils ont cédé pour plus CHF 294 millions d'actifs et sont, en 2023, des vendeurs nets sur le marché genevois, alors que cette catégorie d'investisseurs est traditionnellement davantage présente à l'acquisition.

Evolution du marché de l'investissement direct genevois



Source: KPMG

Ventilation du volume investi en 2023 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

Taux de rendement prime à Genève

A fin décembre 2023, les rendements nets prime à Genève se situent, dans la fourchette 2.50% -3.00% pour les immeubles résidentiels et dans la fourchette 2.90% -3.40% pour les immeubles de bureaux. Les rendements sont globalement en hausse de 25 pb sur un an. L'ajustement observé sur les 12 derniers mois a permis à l'immobilier de reconstituer la prime de risque immobilière; le spread avec les rendements obligataires à 10 ans est d'environ 185 pb pour les immeubles résidentiels.

Quelles perspectives pour 2024?

Il y a encore 6 mois, les investisseurs s'interrogeaient sur le niveau que pourrait atteindre les taux directeurs. En ce début 2024, avec les révisions à la baisse des prévisions d'inflation des principaux instituts et la baisse par la BNS de son taux directeur de 25 pb à 1.50%, l'interrogation porte désormais sur la rapidité et l'amplitude du cycle d'assouplissement monétaire. L'inversion actuelle de la courbe des taux des obligations est, à ce titre, particulièrement parlante.

Pour le marché de l'investissement, s'il est fortement probable que la BNS continue de baisser son taux directeur dans les prochains mois, les investisseurs n'anticipent aucunement un retour à des taux négatifs, il est donc probable que les investisseurs restent sélectifs pour leurs

acquisitions et conservent une approche prudente pour la fixation du prix. De ce fait, les volumes d'investissement devraient rester modérés sur la première partie de 2024.

A moyen terme, les volumes d'investissement pourraient retrouver une dynamique plus importante au fur et à mesure que les anticipations de baisse de taux seront fortes.

Sur le segment résidentiel, après avoir légèrement progressé en 2023, les taux de rendement devraient rester stables à court terme, profitant des fondamentaux robustes: forte demande locative, faible taux de vacance et augmentation structurelle de la population genevoise.

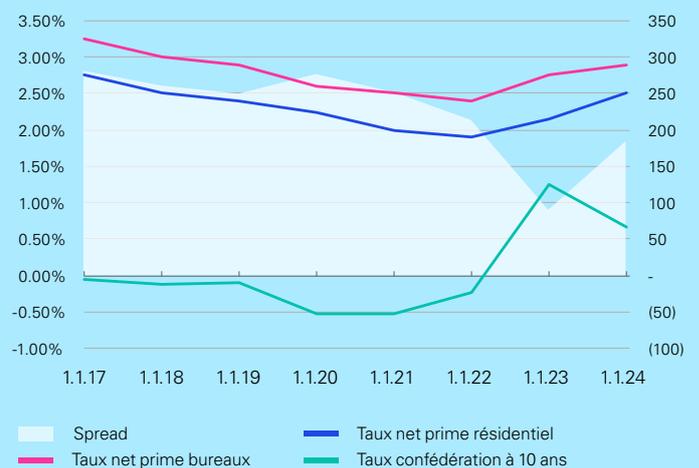
Sur le segment des bureaux, les taux de rendement pourraient encore progresser légèrement. En effet, si la forte hausse du télétravail ne s'est pas traduite par une explosion de l'offre de bureaux, les investisseurs se montrent plus prudents sur cette classe d'actif d'autant plus que les prévisions économiques ont été révisées à la baisse. Sur le segment des commerces, la croissance continue du commerce en ligne limite toujours l'attrait des actifs à dominante retail aux yeux d'une majorité d'investisseurs.

Rendement immobilier net par typologie

Typologie	Fourchette de rendement net prime à l'acquisition au 01.01.2024	Perspective pour 2024 (1S/2S)
Résidentiel	2.50% – 3.00%	→ / ↘
Bureaux ⁽²⁾	2.90% – 3.40%	↗ / →
Commerce	3.25% – 3.75%	↗ / →
Industriel	4.25% – 5.75%	→ / →

Source: KPMG

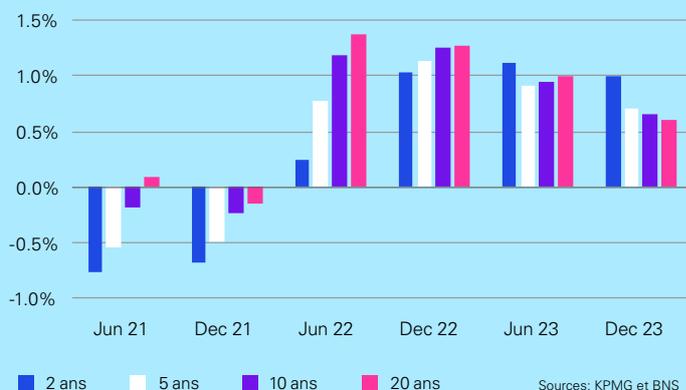
Evolution des taux de rendement net prime et évolution du spread entre le taux net prime résidentiel et le taux obligataire à 10 ans⁽³⁾



Sources: KPMG et BNS

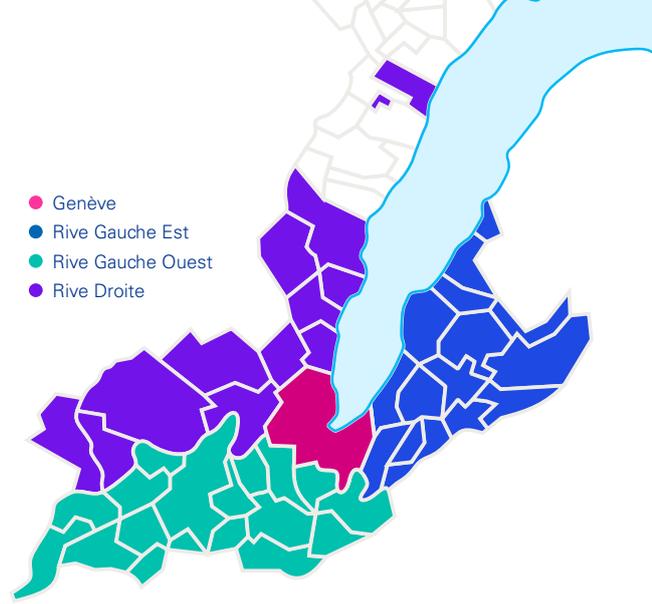
Parmi les principales transactions de 2023, nous pouvons notamment citer l'acquisition par Avadis Anlagestiftung d'un portefeuille composé de 7 actifs, à usage principal d'habitations, pour près de CHF 173 millions auprès de la Caisse de pensions Givaudan, l'acquisition par Prestileman SA d'un ensemble immobilier résidentiel situé Avenue de l'Etang 52 à 62 pour environ CHF 137 millions, l'acquisition par Calinton Immobilière SA de l'immeuble Rue du Rhône 86 pour CHF 133 millions ou encore de l'acquisition par Marconi Investment SA de l'immeuble Rue du Rhône 31 pour CHF 120 millions.

Evolution de la courbe des taux des obligations de la BNS



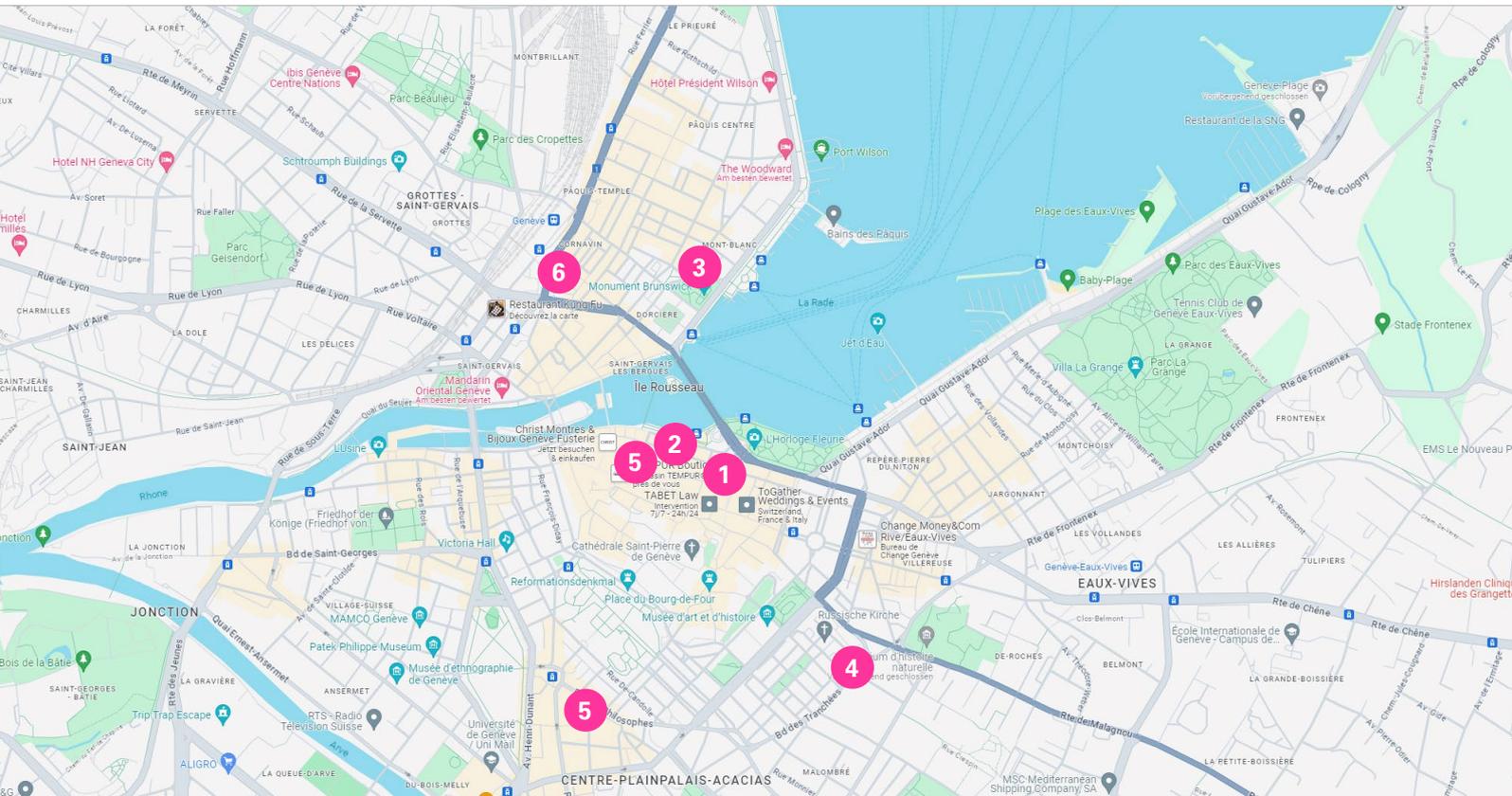
Focus sur les principales transactions de 2023

Sur l'ensemble de l'année 2023, nous avons comptabilisé 31 transactions d'un montant supérieur à CHF 25 millions pour un volume transactionnel cumulé de près de CHF 1.6 milliard.



Genève-Cité

- 1 Acquéreur** CALINTON IMMOBILIERE SA
Vendeur NPH GENF I AG
Prix CHF 133,000,000
 Place de Longemalle 2-4,
 Rue du Rhône 86
 Genève-Cité
 Bureaux
- 2 Acquéreur** MARCONI INVESTMENT SA
Vendeur FONDATION DE BIENFAISANCE PIERRE ET ANDREE HAAS
Prix CHF 120,000,000
 Quai du Général-GUISAN 12 / Rue du Rhône 31
 Genève-Cité
 Bureaux
- 3 Acquéreur** EUROPEAN III HOSPITALITY HOLDING LIMITED
Vendeur SOCIETE ANONYME DE L'HOTEL RICHEMOND
Prix CHF 114,265,839
 Rue Philippe-PLANTAMOUR 2-4 / Rue Adhémar-FABRI 8-10
 Genève-Cité
 Hôtel
- 4 Acquéreur** ZURICH FONDATION DE PLACEMENT
Vendeur ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Prix CHF 34,500,000
 Rue Rodolphe-TOEPPFER 21 / Rue Charles-STURM 20 / Boulevard des Tranchées 29
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Bureaux)
- 5 Acquéreur** RMSP SA
Vendeur Privé
Prix CHF 30,798,035
 Place de la Fusterie 5, 5BIS / Galerie Jean- MALBUISSON 8, 12, 12BIS, 20, 22 / Place des Philosophes 14
 Genève-Cité
 Mixte (Bureaux, Logement, Commerce)
- 6 Acquéreur** ALPHALEGENG LTD
Vendeur SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG
Prix CHF 29,750,000
 Place de Cornavin 10
 Genève-Cité
 Mixte (Hôtel, Commerce)



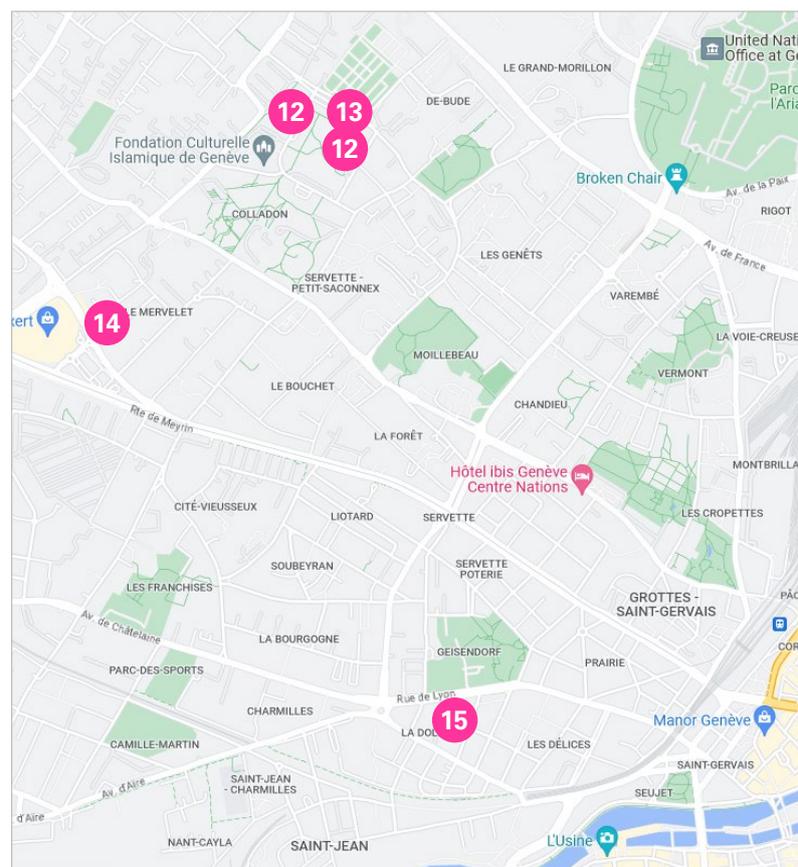
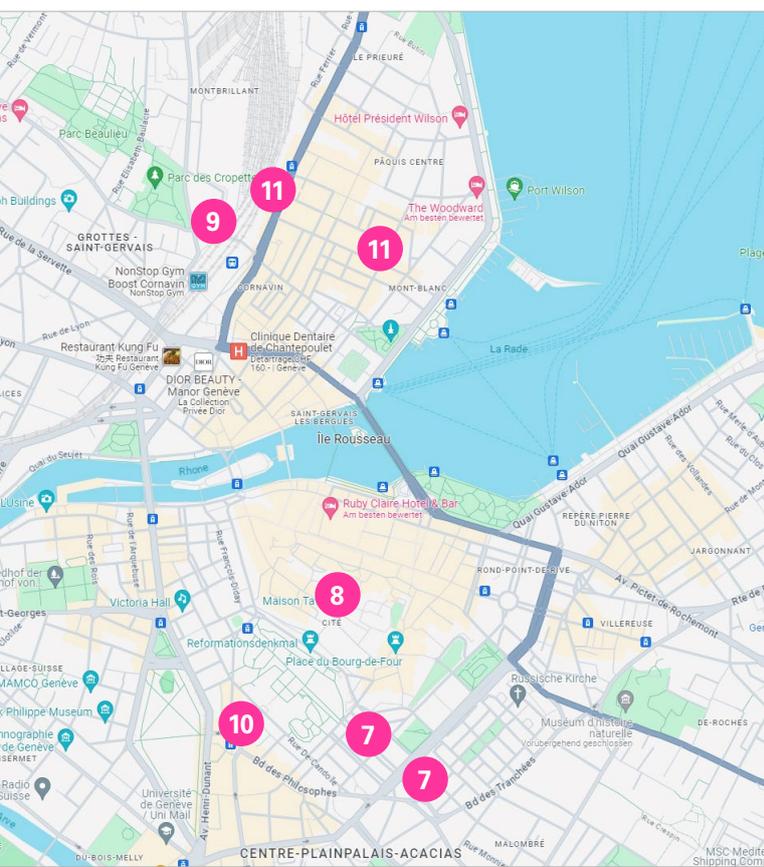
Genève-Cité

- 7** **Acquéreur** SOCIETE PRIVEE D'INVESTISSEMENTS FONCIERS SARL
Vendeur ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Prix CHF 29,500,000
 Cours des Bastions 3BIS, 5 / Rue Jean-Gabriel-EYNARD 8
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Bureaux)
- 8** **Acquéreur** KEAT SA
Vendeur Privé
Prix CHF 27,000,000
 Rue du Puits-Saint-Pierre 2
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Bureaux, Commerce)
- 9** **Acquéreur** ASSETIMMO FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS
Vendeur ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Prix CHF 26,030,000
 Rue des Gares 7-9
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Commerce)

- 10** **Acquéreur** ASGA PENSIONS KASSE GENOSSENSCHAFT
Vendeur Privé
Prix CHF 25,500,000
 Rue du Conseil-Général 11 / Rond-point de Plainpalais 3 / Rue Kitty-PONSE 1
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Commerce)
- 11** **Acquéreur** FONDATION PATRIMONIA
Vendeur BERONICA SA
Prix CHF 25,250,000
 Rue des Pâquis 19 / Rue de Lausanne 29
 Genève-Cité
 Mixte (Logement, Commerce)

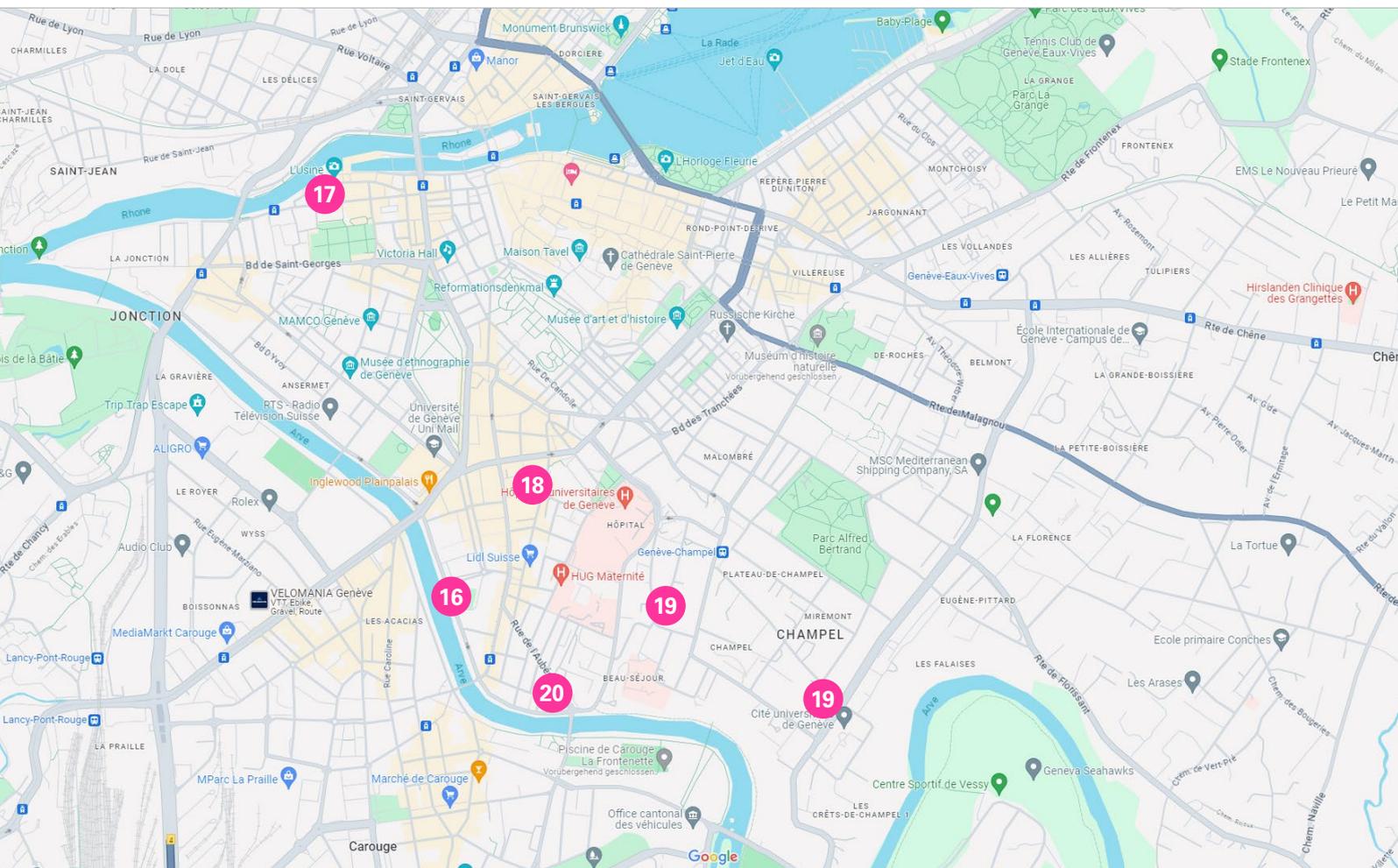
Genève-Petit-Saconnex

- 12** **Acquéreur** ZURICH FONDATION DE PLACEMENT
Vendeur ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Prix CHF 105,720,000
 Chemin du Champ-d'Anier 8 à 14 / Chemin de la Tourelle 8
 Genève-Petit-Saconnex
 Logement
- 13** **Acquéreur** ZURICH FONDATION DE PLACEMENT
Vendeur ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SA
Prix CHF 43,610,000
 Chemin Moïse-DUBOULE 29-31
 Genève-Petit-Saconnex
 Mixte (Logement, Commerce)
- 14** **Acquéreur** DARNE SA
Vendeur Privé
Prix CHF 28,000,000
 Avenue de Joli-Mont 3, Genève-Petit-Saconnex
 Chemin des Mésanges 3-5, Lancy
 Logement
- 15** **Acquéreur** ASGA PENSIONS KASSE GENOSSENSCHAFT
Vendeur Privé
Prix CHF 25,050,000
 Rue DAUBIN 31
 Genève-Petit-Saconnex
 Logement



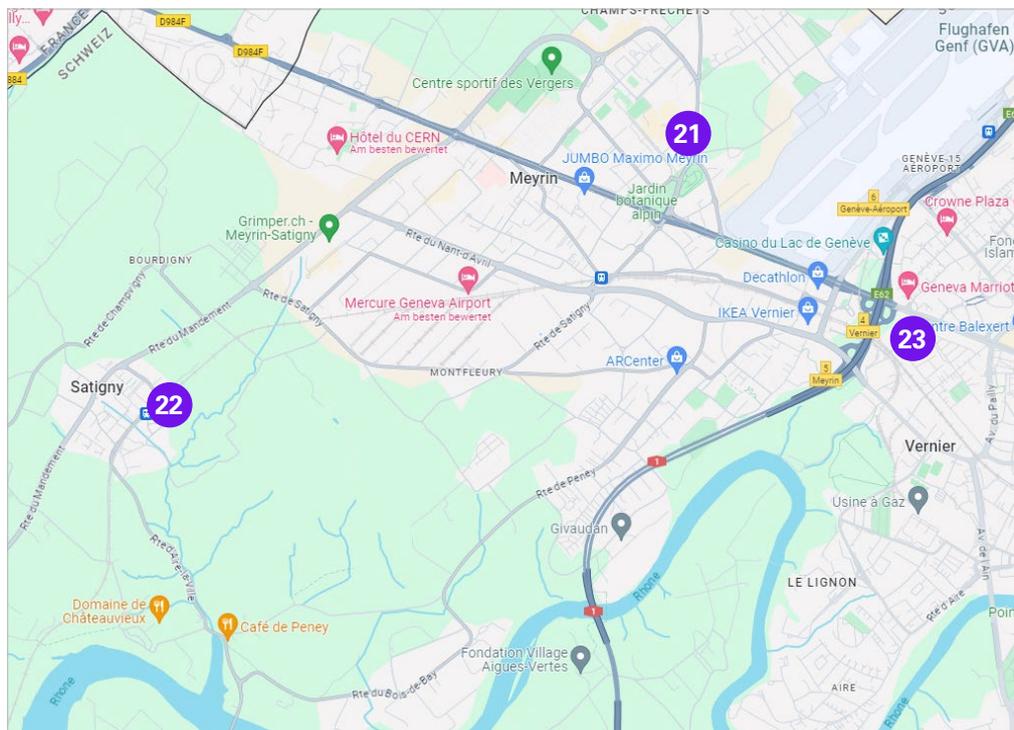
Genève-Plainpalais

- 16** **Acquéreur** UNIVOX SA
Vendeur Privé
Prix CHF 59,322,000
 Quai Charles-PAGE 23Bis à 29
 Genève-Plainpalais
 Logement
- 17** **Acquéreur** ASGA PENSIONS-KASSE GENOSSENSCHAFT
Vendeur TDLP SA
Prix CHF 58,500,000
 Rue du Stand 9
 Genève-Plainpalais
 Mixte (Commerce, Logement)
- 18** **Acquéreur** FONDATION HANS WILSDORF
Vendeur SOCIETE IMMOBILIERE LA VIOLETTE PALE SA
Prix CHF 32,500,000
 Rue Jean-VIOLETTE 13-15 / Rue PRÉVOST-MARTIN 18
 Genève-Plainpalais
 Mixte (Logement / Hôtel, Commerce)
- 19** **Acquéreur** IMOCA SKY SA
Vendeur Privé
Prix CHF 29,010,000
 Place REVERDIN 2 / Chemin des Clochettes 4
 Genève-Plainpalais
 Mixte (Logement, Bureaux)
- 20** **Acquéreur** FONDATION PATRIMONIA
Vendeur Privé
Prix CHF 29,000,000
 Rue de l' Aubépine 24
 Genève-Plainpalais
 Logement



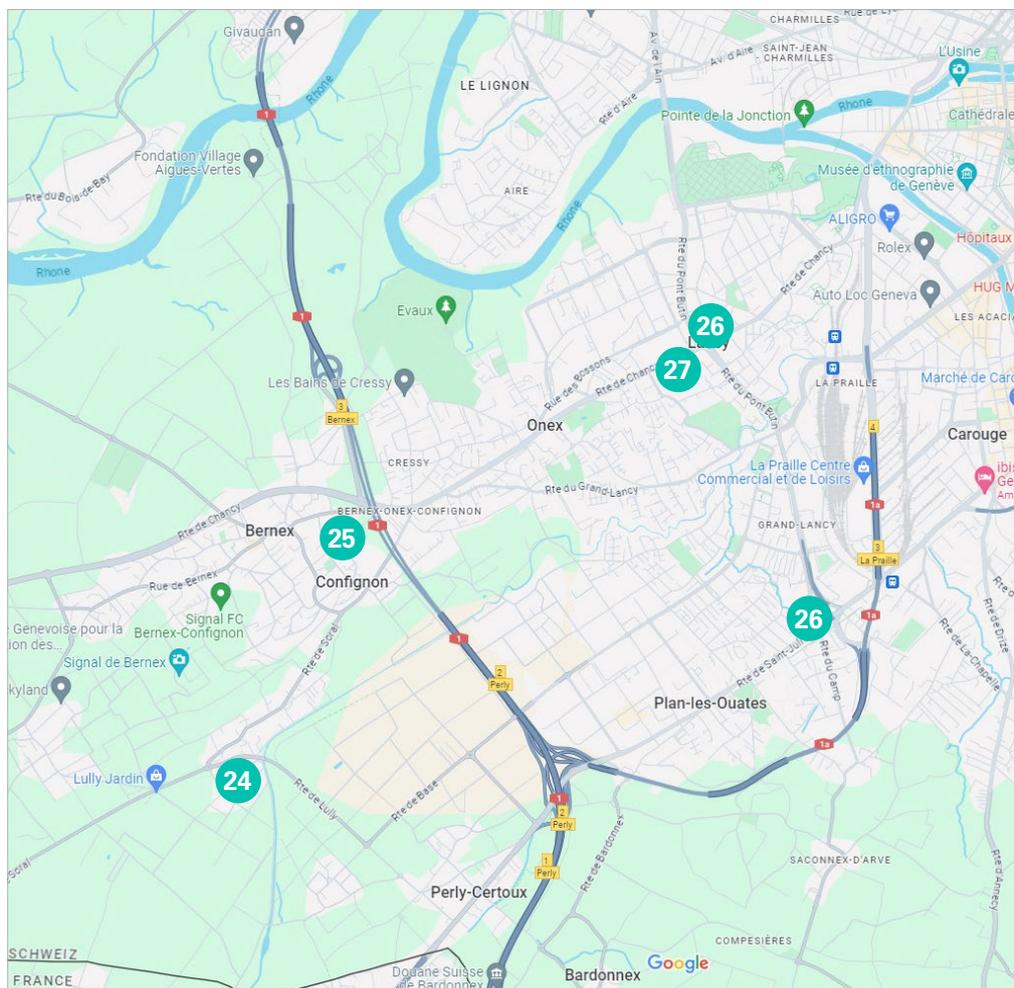
Rive Droite

- 21** **Acquéreur** NOUVEAU MEYRIN
Vendeur INTERSWISS IMMOBILIEN AG
Prix CHF 26,300,000
 Avenue de Mategnin 47-49-51-53
 Meyrin
 Logement
- 22** **Acquéreur** STONEEDGE SICAV
Vendeur VIAINVEST SA
Prix CHF 13,457,900
 Chemin de Pré-Gentil 34 à 38, 46
 Satigny
 Logement
- 23** **Acquéreur** PRESTILEMAN SA
Vendeur SA FALAISES-PECHERIES
Prix CHF 137,163,922
 Square des Bosquets 2, 4 / Avenue de l'Etang 52 à 62 / Allée des Roseaux 1
 Vernier
 Mixte (Logement, Commerce)



Rive Gauche Ouest

- 24** **Acquéreur** LUNEX INVEST SA
Vendeur Privé
Prix CHF 63,100,000
 Chemin de la Léchaire 39
 Bernex
 Terrain
- 25** **Acquéreur** CAISSE DE PENSIONS DE L'ETAT DE VAUD
Vendeur ALLIANZ SUISSE SOCIETE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Prix CHF 33,500,000
 Chemin des Hutins 42 à 69
 Confignon
 Logement
- 26** **Acquéreur** STONEEDGE SICAV
Vendeur VIAINVEST SA
Prix CHF 22,869,100
 Avenue des Communes-Réunies 92 / Chemin des Esserts 5-7
 Lancy
 Logement
- 27** **Acquéreur** INVESTIS PROPERTIES SA
Vendeur BANQUE CANTONALE DE GENEVE
Prix CHF 37,500,000
 Route de Chancy 65-67
 Lancy
 Bureaux

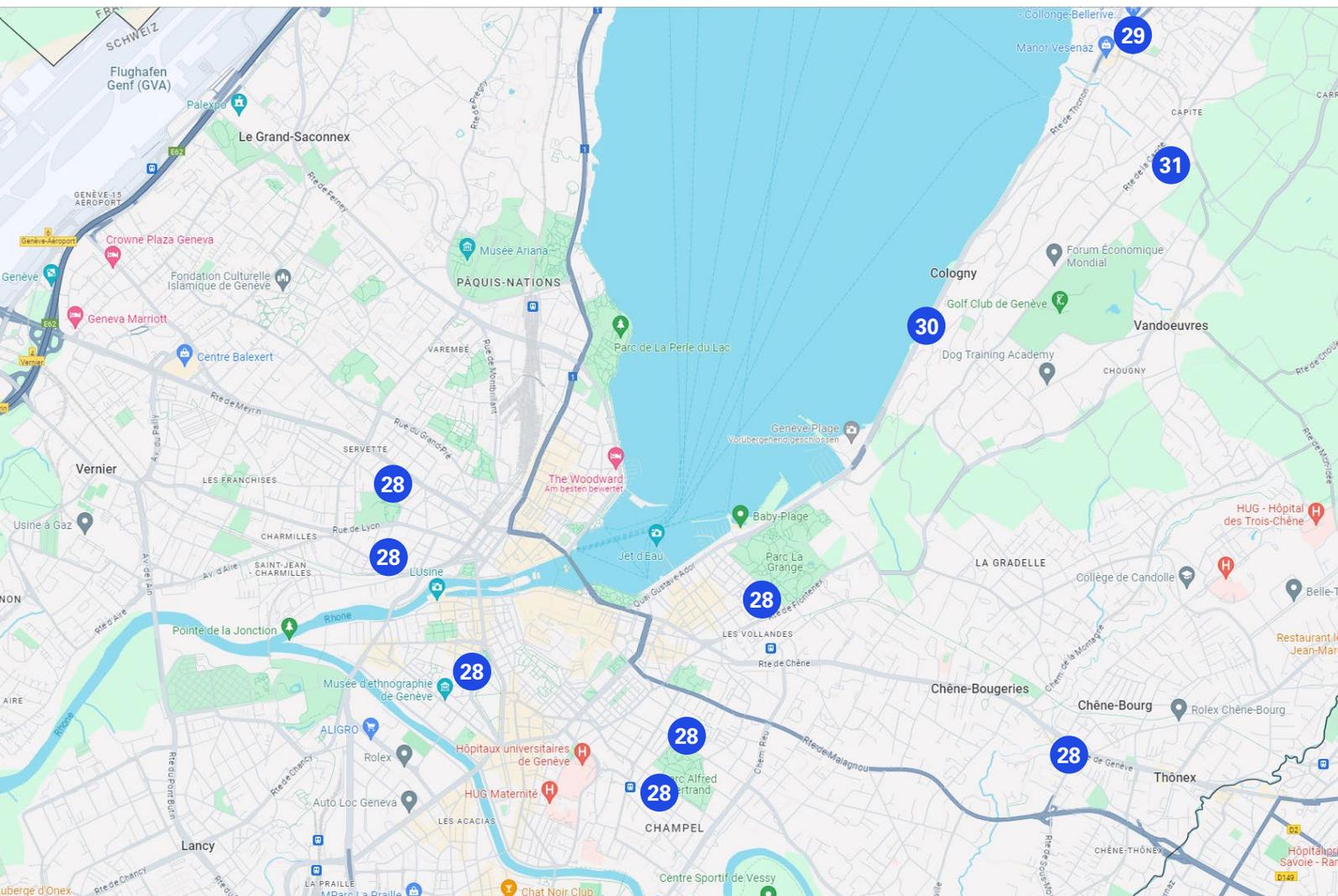


Rive Gauche Est

- 28 Acquéreur** AVADIS ANLAGESTIFTUNG
Vendeur CAISSE DE PENSIONS GIVAUDAN
Prix CHF 172,800,000
 Avenue PETIT-SENN 5-7 / Rue CAVOUR 7 / Avenue Ernest-HENTSCH 10 / Rue CRESPIN 6-8 / Rue Antoine-CARTERET 6-6BIS / Avenue DUMAS 16-16BIS / Rue du Colonel-COUTAU 3 Chêne-Bourg
 Mixte (Logement, Commerce, Artisanat)
- 29 Acquéreur** STONEEDGE SICAV
Vendeur VIAINVEST SA
Prix CHF 8,673,000
 Route de Thonon 60
 Collonge-Bellerive
 Logement
- 30 Acquéreur** SQUARE PROPERTIES SA
Vendeur FONDATION EAD SAMAWI
Prix CHF 39,593,750
 Montalègre (Projet Cèdre 10)
 Coligny
 Terrain (Projet Logement)
- 31 Acquéreur** FAIRWAY DEVELOPMENT SA
Vendeur Privé
Prix CHF 25,000,000
 Chemin des Princes 32-32A-34
 Vandoeuvres
 Terrain

Sources: Registre foncier et KPMG

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 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 (décembre pour 2023).



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 de nouveaux biens fonds dans le patrimoine immobilier ou la mise en place d'une structure d'acquisition
- Obtention d'une décision fiscale (ruling fiscal) relative 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
- Manager selection
- Suivi et controlling des investissements



Stratégie / organisation

- Développement et mise en oeuvre d'une stratégie et implémentation
 - 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
- Stratégie ESG, analyse et assurance
- 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, études de marché, évaluations et analyses de scénarios dans le cadre de développement de projets
- 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
- Coûts de construction et revue de projets

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.



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

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

Janick Pochon

Partner
Real Estate Tax Expert
+41 58 249 46 45
jpochon@kpmg.com

home.kpmg/socialmedia



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.

© 2024 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.