

ANALYSE DES TRANSACTIONS – IMMEUBLES DE RENDEMENT GENEVE 1^{er} SEMESTRE 2016

TOP 5 DES VENTES



RUE DE LAUSANNE 45-47
CHF 58'825'000.-
V: TELIS SA
A: SWISSCANTO



RUE MONNIER 4-6
CHF 58'500'000.-
V: UNIGESTIONS SA
A: SUMMIT CHAMPEL 8



ROUTE DE CHÊNE 61
CHF 56'500'000.-
V: BANQUE HERITAGE
A: SWISS LIFE



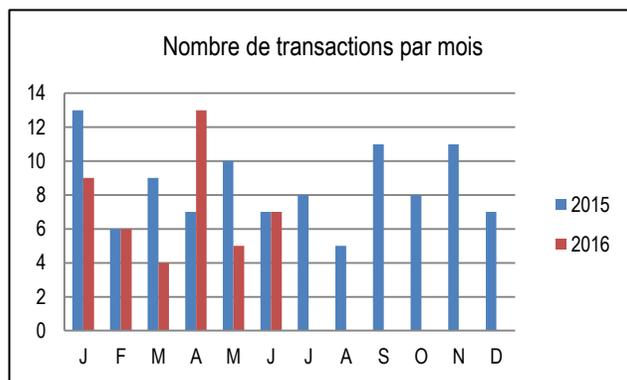
RUE DE RIVE 8
CHF 43'500'000.-
V: RENTE IMMOBILIERE
A: SWISS LIFE



SQ. DE LA COMEDIE 1
CHF 38'000'000.-
V: UBP FONDATION
A: UNIVERSITE 8 Sàrl

	2012	2013	2014	2015	(S1) 2016 ¹
Nombre de transactions	108	97	87	102	45
Volume des investissements (mios)	1'321	1'532	940	2'165	582
Prix unitaire moyen (mios)	12.23	15.79	10.80	21.23	13.00
Rendement brut moyen pondéré (en%)	4.74%	4.32%	4.40%	5.15%	n.c
Volume de la plus importante transaction (mios)	108	200	76	535	59
Volume des cinq plus grosses transactions (mios)	242	428	200	829	255
Transactions supérieures à CHF 10 mios	42	29	30	38	18
Transactions inférieures à CHF 10 mios	66	68	57	64	27

Résultats cumulés	S1 2015 ²	S1 2016 ¹	2016P ³	Variations
Nombre de ventes	52	45	90	-15%
Volume (en mios)	1'317	582	1'164	-56%
Prix d'une transaction moyenne (en mios)	25	13		-48%



Notre observation porte sur toutes les catégories d'immeubles locatifs confondus (résidentiel, mixte, bureau, logistique, etc.) vendus et publiés dans la Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève.

Le nombre de ventes projeté pour 2016 est légèrement inférieur à la moyenne des trois dernières années. Le volume investi baisse de manière considérable en comparaison à l'année 2015 qui enregistrait une vente record (CHF 535 millions). Ce volume reste toutefois proche des volumes des trois dernières années. On remarque par ailleurs une augmentation des ventes de bâtiments administratifs, souvent par le biais de sale and lease-back.

Au S1 2016¹, la transaction moyenne retourne à un niveau moyen de CHF 13 millions. Il faut relever que le cumul des cinq plus grosses ventes (CHF 255 millions) représente 44% des investissements. En éliminant ces cinq transactions, le prix moyen unitaire tombe à environ CHF 8.15 millions.

La transaction moyenne « immobilier commercial » est de CHF 26 millions et la transaction moyenne « immobilier résidentiel » est de CHF 6.5 millions. Les investissements projetés pour 2016 sont calculés sur la base des résultats observés au 1^{er} semestre 2016.

¹ 1^{er} semestre 2016

² 1^{er} semestre 2015

³ Prévisions sur l'année 2016