

ANALYSE DES TRANSACTIONS IMMEUBLES DE RENDEMENT GENÈVE – 1^{er} SEMESTRE 2018

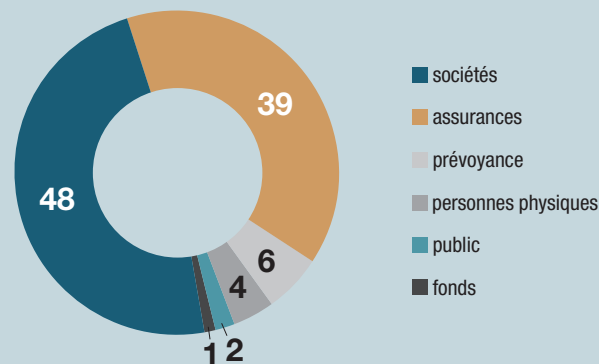
Peu de ventes d'immeubles mais un volume d'investissement proche du record 2015 (CHF 2,1 milliards)!

La projection du nombre des ventes pour 2018 est dans la lignée du premier semestre 2017. Avec seulement 43 transactions, ce premier semestre est l'un des plus faibles des 10 dernières années. A contrario, le volume investi est l'un des plus élevés. La vente d'immeubles de bureaux de grandes tailles explique ce volume record. Comme en 2015, la transaction moyenne dépasse les CHF 21 millions.

Le top 5 des ventes intègre trois bâtiments de bureaux emblématiques dont deux sont situés à l'avenue des Morgines sur la commune de Lancy. Le troisième immeuble de bureaux est celui de Thomson Reuters. Ces immeubles ont comme dénominateur commun un locataire unique sur le départ ou déjà parti.

Les assureurs restent les principaux acteurs intéressés par les très gros volumes d'investissement en immobilier direct et ce quelle qu'en soit l'affectation. Finalement, on note la vente de deux portefeuilles immobiliers, respectivement celui de Lombard Odier et Cie SA à Axa Leben AG pour CHF 218 millions et celui de Edmond de Rothschild (Suisse) SA à PSP Real Estate AG pour CHF 143 millions.

VOLUME INVESTI PAR CATÉGORIE D'ACHETEURS (en %)



Marché segmenté par affectation :

Commercial	10 ventes ; 578 millions
Habitations	33 ventes ; 336 millions

Communes les plus actives :

Genève-Cité	435 millions
Lancy	141 millions
Petit-Saconnex	91 millions

	2014	2015	2016	2017	(S1) 2018*
Nombre de transactions	87	102	104	122	43
Volume d'investissement (mio CHF)	940	2'165	1'435	1'829	915
Prix moyen/immeuble (mio CHF)	10.80	21.23	13.80	14.99	21.28
Rendement brut moyen pondéré (en %)	4.40 %	5.15 %	4.26 %	4.07 %	n.c
Plus importante transaction (mio CHF)	76	535	141	197	218
Cumul des trois plus importantes transactions (mio CHF)	200	829	318	426	442
Part des transactions supérieures à CHF 10 mio	30	38	36	46	14
Part des transactions inférieures à CHF 10 mio	57	64	68	76	29

* 1^{er} semestre 2018

TOP 5 DES VENTES



Av. des Morgines 2-4-6
CHF 80'600'000.- / Bureaux
V: Banque Lombard Odier
A: AXA Leben AG



Av. des Morgines 8-10
CHF 55'000'000.- / Bureaux
V: PSP Real Estate AG
A: Lancy/Genève Projet Investissement SA



Ch. de l'Esplanade 14-16-18
CHF 37'300'000.- / Habitation
V: Rovim SA
A: Baloise Vie SA



Rue de Saint-Jean 26-28
CHF 28'000'000.- / Mixte
V: FPMB
A: Daria SA



Route de Thonon 153
CHF 27'000'000.- / Bureaux
V: Thomson Reuters
A: Thonon 153a SA

NB : Le classement n'intègre pas les portefeuilles immobiliers.