

Genève, le 26 novembre 2021

### Vers un taux unique ?

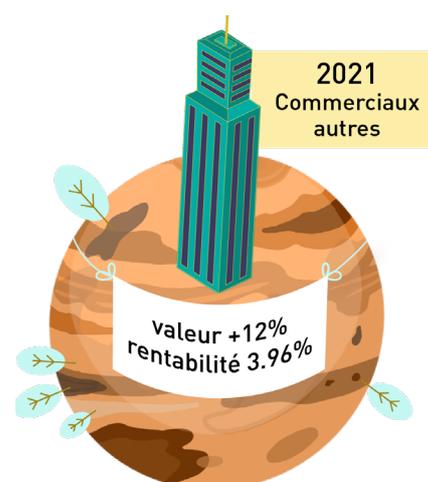
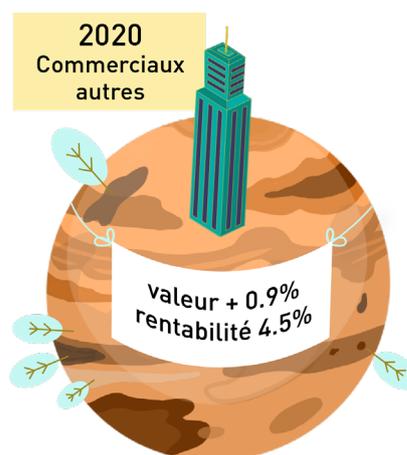
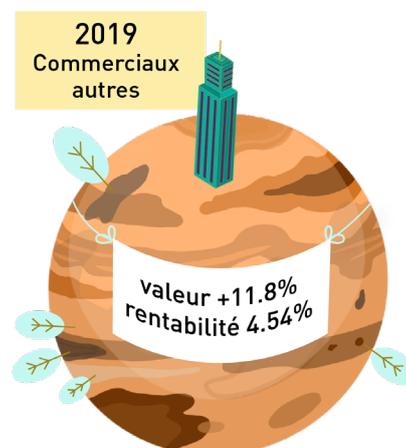
Les taux AFC 2021 ci-dessous sont déterminés sur la base de ventes d'immeubles enregistrées - entre juin 2020 et juin 2021 - par l'administration fiscale cantonale de Genève (AFC). Ces taux moyens étant un reflet du marché, ils servent à déterminer les valeurs fiscales annuelles, des immeubles locatifs, par capitalisation de leurs revenus.

Les quatre types d'actifs immobiliers présentés, dans le tableau ci-dessous, convergent vers un taux unique inférieur à 4% - compris entre 3.48% et 3.96% - indépendamment des primes de risques liées à leurs caractéristiques. Il semblerait que l'abondance de liquidité, les taux négatifs, le manque d'alternative d'investissement et une offre d'immeuble insuffisante sont des paramètres qui poussent l'investisseur à être moins sélectif quant à ses choix d'actifs.

Concrètement les valeurs des immeubles grimpent, avec +12% pour les immeubles « commerciaux-autres » les plus périphériques du canton, +9.84% pour les immeubles « commerciaux zone 2 ». La seule baisse de valeur est celle des immeubles « commerciaux zone 1 » avec - 13.54%. Il faut néanmoins relever que les immeubles de la zone 1 s'échangent depuis 2017, à un taux moyen de 3,11%, bien en dessous des autres catégories. Concernant les immeubles d'habitations, c'est une hausse de 7.65%.

En prenant un recul de 5 années, la hausse de valeur des immeubles est encore plus spectaculaire : +24.7% pour les « commerciaux autres », + 18.7% pour les « immeubles de logement » !

Concernant les « commerciaux autres » qui souffrent clairement d'une baisse de la demande locative dans un contexte de suroffre, on peut légitimement s'interroger sur cette prise de valeur fiscale (baisse du taux de capitalisation). Certes, le taux moyen déterminé par l'AFC baisse, mais ne serait-ce pas la conséquence d'une baisse des loyers et non une hausse des valeurs ?



### HISTORIQUE DES TAUX DE CAPITALISATION AFC\*

	2017	2018	2019	2020	2021
Logements	4.60%	4.40%	3,91%	4.05%	3.74%
Commerciaux zone 1	3.30%	2.88%	3,04%	3.25%	3.69%
Commerciaux zone 2	3.68%	3.92%	4,01%	3.86%	3.48%
Commerciaux autres	5.26%	5.15%	4,54%	4.50%	3.96%

\*administration fiscale cantonale | GE

## Qui sont les investisseurs ?

L'investisseur au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 est celui qui peut acquérir un immeuble dont le volume moyen est à CHF 26 millions, avec une majorité de fonds propres et le tout pour un rendement brut moyen compris entre 3.5% et 3.7%. Vous l'aurez compris : les particuliers, les fonds de placements et les sociétés immobilières - qui ont recours à la dette pour améliorer leur rentabilité sur fonds propres - sont totalement dépassés. La place est désormais libre pour les investisseurs venant aussi bien de la prévoyance que des assurances ; ensemble, ils ingèrent 74% du volume échangé.

## RÉPARTITION DU VOLUME DE MARCHÉ\*

\*selon le type d'acheteur

Fonds de placement	6 200 000	1%
Fondation de prévoyance	348 925 000	51%
Assurance	153 025 000	23%
SI non cotée	139 993 000	21%
Particulier	6 000 000	1%
Société étrangère	25 000 000	4%

Source : Etat de Genève | Publications foncières

## À propos des transactions d'exception

De septembre 2020 à septembre 2021, on relève cinq transactions exceptionnelles comprises entre CHF 220 millions et CHF 691 millions. Leur somme est de CHF 2.047 milliards, soit l'équivalent de 46% du volume total échangé durant cette année. En y retirant les ventes d'exceptions, le marché se résumerait à 131 ventes, un volume de CHF 1.7 milliards et un prix moyen unitaire à CHF 12.9 millions. Le début du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 inscrit déjà une nouvelle vente exceptionnelle, celle d'un bâtiment propriété de la banque BNP Paribas, sis Place de Hollande, au prix de CHF 270 millions. Des taux bas, une offre qui se raréfie et une demande soutenue sont les ingrédients parfaits pour une série de ventes records.

## Nombre et volume, quelle dynamique ?

Durant ce troisième trimestre, le nombre de ventes remonte faiblement. Quant au volume, il augmente de 147.8%, par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 ! Cette explosion résulte principalement de la vente des murs du magasin le Bon Génie, propriété du groupe Brunschwig, à la Fondation de prévoyance Turidomus, pour CHF 220 millions. La vente de deux autres bâtiments volumineux - l'un, propriété de Conforama Suisse à DMC Properties SA pour CHF 44.2 millions, et l'autre, un bâtiment d'habitation pour CHF 72.8 millions, à Swisslife - contribuent à cette croissance du volume. En une seule année, CHF 3.747 milliards ont été échangés.

## TRANSACTIONS D'EXCEPTIONS SEPTEMBRE 2020-2021

T3 2020	UBS	PSP Real Estate	295 000 000
T3 2020	Société genevoise d'investissement	Swisslife	226 500 000
T4 2020	Financière Arditi	Pensionkasse Basel-Stadt & AXA	691 000 000
T1 2021	Banque Pictet	Wiis Die Genf gmbh & CO	615 000 000
T3 2021	Brunschwig	Immobilien-Anlagestiftung Turidomus	220 000 000

## IMMEUBLES VENDUS | NOMBRE ET VOLUME

