SYNTHÈSE

Marché Immobilier genevois

naef Commercial | Knight Frank

3e trimestre 2025

Les indicateurs sont compilés trimestriellement dans le cadre d'une étude détaillée et exhaustive préparée par Naef Commercial | Knight Frank et sont basés sur les données réelles et les tendances du marché.

naef-commercial.ch/fr/etudes-actualites

Du côté du marché de l'investissement

Le marché immobilier entre prudence et reprise : vers une phase de stabilisation durable ?

TAUX DE CAPITALISATION AFC

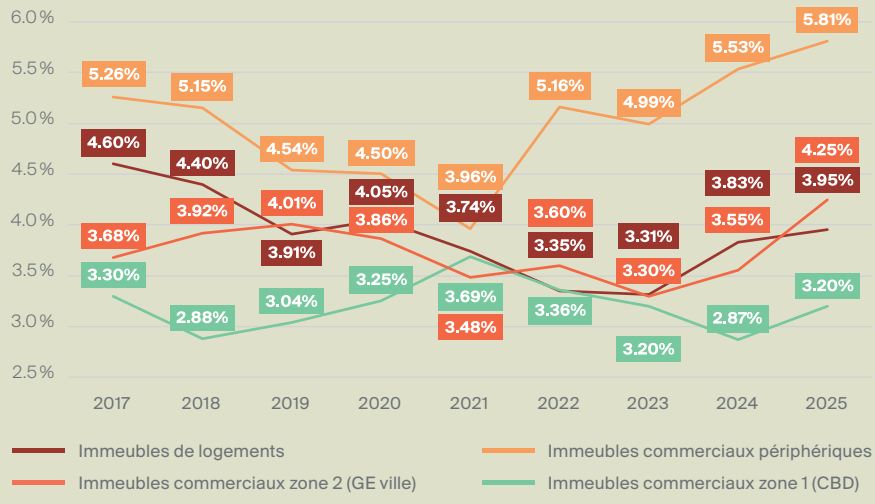
En octobre, le Conseil d'État publie les taux de capitalisation applicables pour l'année à venir, fondés sur les transactions réalisées au cours des 18 mois précédents. Cette révision confirme l'éloignement de la compression des rendements, après deux années de hausse successive des taux. Les valorisations ont connu, durant cette période, une transition vers un cycle plus rationnel, où la qualité des actifs, la stabilité locative et l'emplacement redeviennent les principaux leviers de création de valeur. Le marché tend vers une normalisation, après une phase de valorisation excessive.

En comparaison à l'année précédente, le taux de capitalisation des immeubles résidentiels progresse modérément (+3,1%), confirmant la résilience structurelle des immeubles de logements.

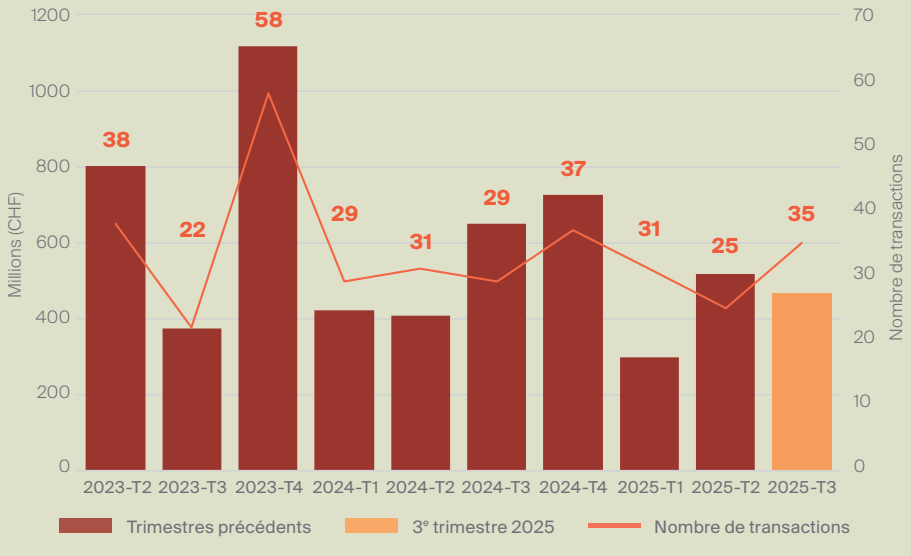
Le marché d'immeubles commerciaux affiche en revanche une évolution plus contrastée : les immeubles du centre-ville demeurent stables, tandis que les actifs situés en zone 2 et en périphérie enregistrent une hausse plus marquée des rendements.

Ce décalage traduit un ajustement rapide du marché tertiaire, dans un contexte où les investisseurs exigent désormais des rendements réels supérieurs pour compenser la hausse des coûts de rénovations et le durcissement des critères de risque. Les emplacements « prime » et les immeubles offrant une sécurité locative élevée conservent leur attractivité.

Taux de capitalisation brut



Volume et nombre de transactions



Après cette phase de correction rapide, le marché semble se diriger vers une période d'équilibre, à condition que les facteurs macroéconomiques et financiers demeurent stables. Les investisseurs devraient ainsi retrouver un environnement plus lisible, où les fondamentaux économiques et la qualité intrinsèque des actifs primeront à nouveau sur la compression artificielle des taux.

ACTIVITÉ DU MARCHÉ

Au troisième trimestre, le nombre de transactions a augmenté de 40 % par rapport au trimestre précédent. En revanche, le volume total échangé s'est révélé inférieur de 10 %. Cette évolution traduit une baisse significative du montant moyen par transaction, en recul de 35 % sur la période.

Les catégories d'actifs les plus échangées demeurent les immeubles d'habitation à plusieurs logements et les immeubles mixtes, combinant habitation et activités. Conformément à la tendance observée en 2024, ces deux segments représentent 54 % du total des échanges.

Durant la période étudiée, aucun portefeuille n'a été transféré.

LES CINQ PLUS IMPORTANTES TRANSACTIONS DU TRIMESTRE

Les cinq transactions majeures du trimestre totalisent à elles seules 215 millions de francs, soit 46 % du volume global des échanges. Parmi celles-ci, deux opérations, dont la plus importante du trimestre, ont été réalisées par Realstone pour un montant cumulé de 109,9 millions de francs réparti sur trois acquisitions.

De son côté, la SICAV Edmond de Rothschild a investi 63 millions de francs, à travers cinq transactions.

ÉTUDES ET RECHERCHES

Cyril Peyrot
Head of Capital Markets
cyril.peyrot@naef-commercial.ch
+41 22 839 39 45

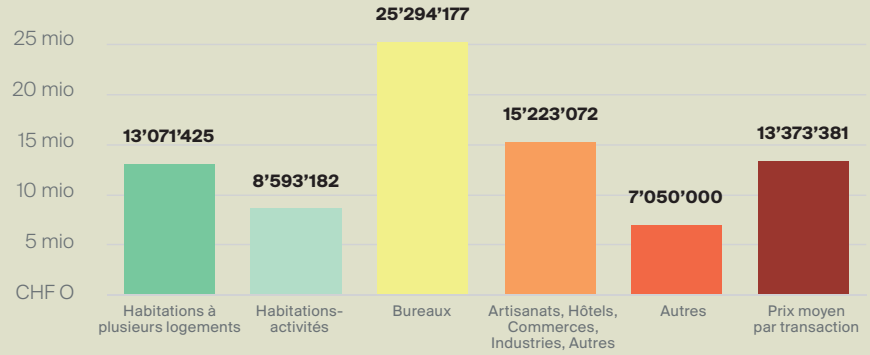
Maxime Giry
Capital Markets Analyst
maxime.giry@naef-commercial.ch
+41 22 839 33 77

Investissement selon affectation au 3e trimestre 2025

	En CHF	En %	En nombre	En %	Prix moyen des transactions
Habitations à plusieurs logements	**156'857'103 CHF**	34 %	12	34 %	**13'071'425 CHF**
Habitations-activités	**94'525'000 CHF**	20 %	11	31 %	**8'593'182 CHF**
Bureaux	**126'470'883 CHF**	27 %	5	14 %	**25'294'177 CHF**
Artis., Comm., Indus., Hôt., Autres	**45'765'360 CHF**	16 %	5	14 %	**15'223'072 CHF**
Autres	**14'100'000 CHF**	3 %	2	6 %	**7'050'000 CHF**
Total	**468'068'346 CHF**	100 %	35	100 %	**13'373'381 CHF**

*Collecte des données de la Feuille d'avis officielle (FAO), arrêtée au 31 octobre 2025

Prix moyen des transactions selon affectation



Top 5 des ventes

73'833'626 CHF
1 immeuble
Genève-Petit-Saconnex
ACHETEUR : REALSTONE SA
VENDEUR : ROXBURY SA

51'340'158 CHF
1 Immeuble
Versoix
ACHETEUR : INVESTIS PROPERTIES SA
VENDEUR : CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

31'930'725 CHF
1 immeuble
Genève-Cité
ACHETEUR : SYMPHONY REAL ESTATE SA
VENDEUR : BALMIS AG

30'350'000 CHF
2 Immeubles
Genève-Plainpalais
ACHETEUR : FONDATION PRAILLE-ACACIAS-VERNETS
VENDEUR : DEVELOPPEMENT ACACIAS (SCPC)

28'165'360 CHF
1 immeuble
Vernier
ACHETEUR : REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT
VENDEUR : JSS REAL ESTATE MANAGEMENT SA

naef Commercial | Knight Frank

© Naef Commercial | Knight Frank, 2024. This report is published for general information only and is not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Naef Commercial | Knight Frank for any loss or damage resultant from any use of, reliance or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Naef Commercial | Knight Frank in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or part is not permitted without prior written approval of Naef Commercial | Knight Frank to the form and content within which it appears.