

Marché Immobilier genevois

1^{er} trimestre
2026

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

► La détente monétaire suffit-elle à expliquer le regain du marché de l'investissement genevois ?

UN MARCHÉ QUI RETROUVE DU RYTHME

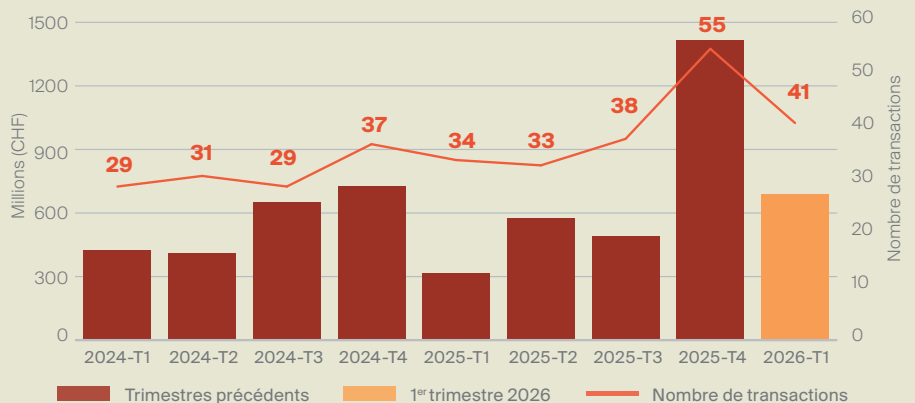
Le marché de l'investissement immobilier genevois a enregistré un net regain d'activité au premier trimestre 2026. Après une période plus prudente liée à la hausse des taux, les capitaux sont revenus de manière plus offensive sur les actifs de qualité.

Le volume transactionnel enregistré au cours du trimestre illustre cette dynamique positive, avec près de CHF 690 millions de transactions recensées dans le canton. Si ce volume est en retrait par rapport au T4 2025, il demeure largement supérieur à celui observé au T1 2025. Plusieurs opérations significatives ont été réalisées à Genève, notamment à Carouge, Champel et Plainpalais, confirmant l'intérêt soutenu des investisseurs institutionnels et privés pour les immeubles résidentiels centraux.

Parmi les principales transactions figurent l'acquisition de l'immeuble de bureaux du Grand-Pré pour environ CHF 140 millions, plusieurs opérations de portefeuille à Carouge ainsi qu'une transaction résidentielle d'envergure portant sur un immeuble haut de gamme dans le quartier de Champel. Si les immeubles résidentiels centraux demeurent les actifs les plus recherchés, soutenus par la pénurie structurelle de logements, la hausse des loyers et la rareté des objets disponibles à la vente, le trimestre confirme également une forte demande pour des actifs commerciaux de qualité, bénéficiant de locataires solides,

Genève

Volume et nombre de transactions



Investissement selon affectation au 1^{er} trimestre 2026

	En CHF	En %	En nombre	En %	Prix moyen des transactions
Habitations à plusieurs logements	272'949'000 CHF	40 %	13	32 %	20'996'077 CHF
Habitations-activités	131'186'500 CHF	19 %	15	37 %	8'745'767 CHF
PPE	2'280'000 CHF	0.33 %	1	2 %	2'280'000 CHF
Bureaux	206'950'000 CHF	30 %	3	7 %	68'983'333 CHF
Artis., Comm., Indus., Hôt., Autres	61'540'000 CHF	9 %	5	12 %	12'308'000 CHF
Portefeuilles d'affectations variées	14'140'000 CHF	2 %	4	10 %	3'535'000 CHF
Total	689'045'500 CHF	100 %	41	100 %	16'805'988 CHF

de baux de longue durée et d'une bonne visibilité des revenus locatifs.

Les enjeux ESG occupent désormais une place centrale dans les stratégies d'investissement. Les investisseurs accordent une attention croissante à la performance énergétique, aux besoins futurs en CAPEX et aux contraintes réglementaires. Les actifs offrant un potentiel de valorisation à travers des travaux énergétiques et une réserve locative significative suscitent un intérêt marqué, tandis que les immeubles techniquement obsolètes ou énergivores deviennent plus difficiles à arbitrer.

LA COMPRESSION DES TAUX SE POURSUIT

Cette évolution favorise également les stratégies « value-add », à travers des rénovations, densifications ou changements d'usage. En parallèle, le retour des investisseurs zurichois soutient la demande pour des actifs « core » ne nécessitant pas de travaux majeurs. Cette concurrence continue d'exercer une pression baissière sur les taux prime.

Si la baisse des taux soutient clairement le retour des investisseurs, elle ne suffit probablement pas à expliquer la dynamique actuelle du marché genevois. Le retour massif des capitaux institutionnels et l'attractivité relative des rendements genevois face au marché zurichois participent également à cette compression des taux prime. Reste à observer si cette dynamique acheteuse suffira à maintenir durablement les niveaux de valorisation du marché genevois.

ÉTUDES ET RECHERCHES



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



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



Nicolas Bloch
Capital Markets Analyst
nicolas.bloch@naef-commercial.ch
+41 22 839 32 69

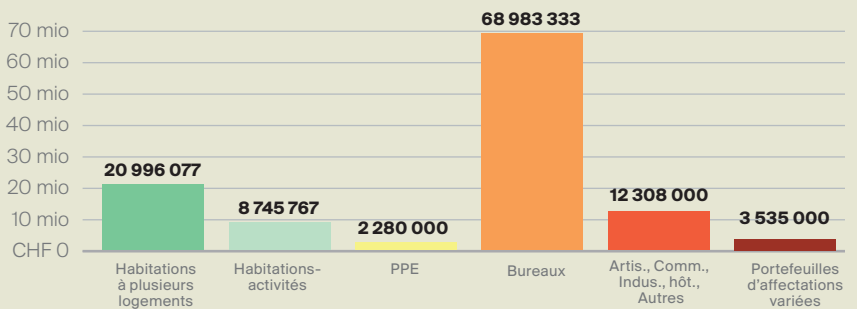
Genève

Transactions au 1^{er} trimestre 2026 dans le canton de Genève

- <20 mio
- >20 mio
- >50 mio



Prix moyen des transactions selon affectation



Top 5 des ventes



140'000'000 CHF

1 Immeuble
Petit-Saconnex

ACHETEUR : ALL REAL OFFICE AG
VENDEUR : AXA LEBEN AG



66'950'000 CHF

Portefeuille
Carouge

ACHETEUR : AW ENTREPRISES SWITZERLAND GMBH
VENDEUR : ALL REAL ROMANDIE SA



38'450'000 CHF

1 Immeuble
Genève, Plainpalais

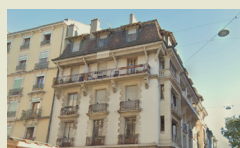
ACHETEUR : SWISSCANTO FONDATION DE PLACEMENT
VENDEUR : CAROLINE SARL



35'050'000 CHF

Portefeuille
Carouge

ACHETEUR : AW ENTREPRISES SWITZERLAND GMBH
VENDEUR : ALL REAL ROMANDIE SA



26'305'000 CHF

Portefeuille
Genève-Cité

ACHETEUR : REALSTONE SA
VENDEUR : STONEEDGE SICAV

*Collecte et compilation des données de la Feuille d'avis officielle (FAO), arrêtée au 15 mai 2026