

SYNTHÈSE

naef
commercial

Marché
Immobilier genevois

2^e 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

► Des volumes en repli, une dynamique préservée

UN PREMIER SEMESTRE DYNAMIQUE

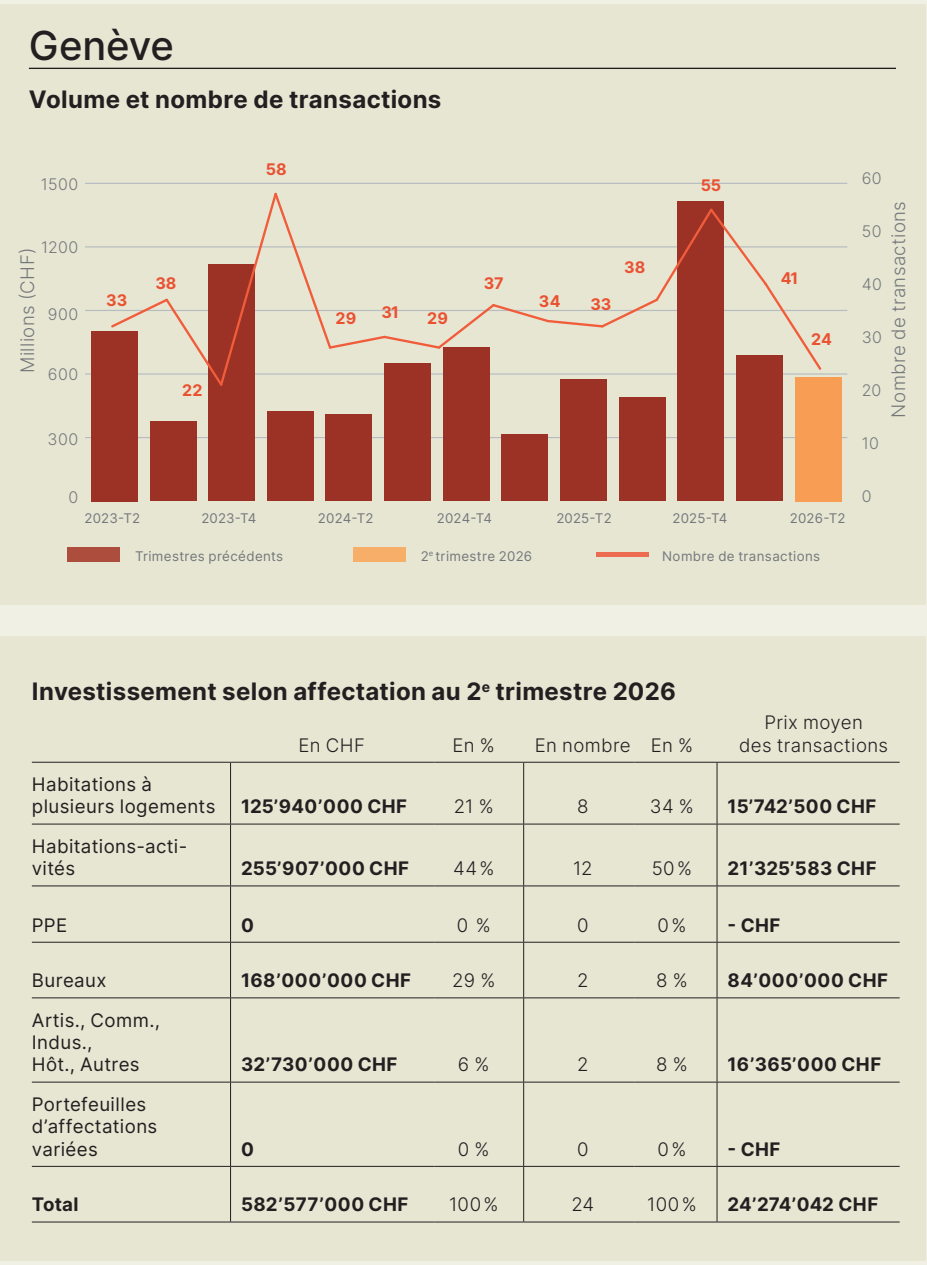
Le marché de l'investissement immobilier genevois clôture le premier semestre 2026 sur un volume de près de CHF 1,3 milliard. Après un premier trimestre particulièrement actif, avec CHF 689 millions investis, le deuxième trimestre atteint CHF 582 millions. Si le volume recule d'environ 15 % d'un trimestre à l'autre, il demeure soutenu et confirme l'intérêt des investisseurs pour le marché genevois.

DES VOLUMES PORTÉS PAR LES GRANDES TRANSACTIONS

Le T2 se distingue par une activité davantage concentrée sur des opérations de taille importante. Le nombre de transactions diminue sensiblement par rapport au T1, tandis que le montant moyen par opération progresse. Les cinq principales ventes représentent près de 57 % du volume trimestriel, avec notamment deux transactions majeures de CHF 150 millions à Plainpalais et CHF 98 millions à Carouge. Cette concentration permet au volume d'investissement de résister malgré un marché moins actif en nombre d'opérations.

LES IMMEUBLES MIXTES EN TÊTE

La répartition des investissements évolue également. Les immeubles mixtes "habitations-activités" constituent la première affectation du trimestre et concentrent près de 44 % des montants investis. Les immeubles 100 % résidentiels affichent en revanche



un volume inférieur à celui du premier trimestre. Les immeubles de bureaux restent significatifs en valeur, portés par quelques opérations d'envergure, dont la cession emblématique du site de la SSR à la Fondation Hans Wilsdorf.

UN ENVIRONNEMENT MONÉTAIRE FAVORABLE

Le contexte monétaire demeure favorable à l'immobilier. Le maintien du taux directeur de la BNS à 0 % soutient les conditions de financement et renforce l'attractivité relative de la pierre. Après le changement de cycle amorcé en 2024, cet environnement favorise le retour des capitaux et une concurrence accrue pour les actifs offrant des revenus sécurisés et une bonne visibilité à long terme.

UNE OFFRE TOUJOURS STRUCTURELLEMENT CONTRAINT

Les fondamentaux genevois restent parallèlement solides. Malgré une hausse ponctuelle des livraisons de logements, notamment liée à l'achèvement de grands projets, la production demeure contrainte par la rareté du foncier et la longueur des processus de développement. La faiblesse de la vacance continue ainsi de soutenir le marché résidentiel.

UN MARCHÉ ACTIF MAIS SÉLECTIF

À l'échelle du semestre, le marché conserve une dynamique soutenue, mais sélective. La qualité de l'emplacement et la pérennité des revenus restent déterminantes, tandis que la performance énergétique, les futurs CAPEX et le potentiel de valorisation occupent une place croissante dans les décisions d'investissement.

ÉTUDES ET RECHERCHES



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



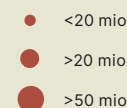
Maxime Giry
Capital Markets Investment Advisor
maxime.giry@naef-commercial.ch
+41 22 839 33 77



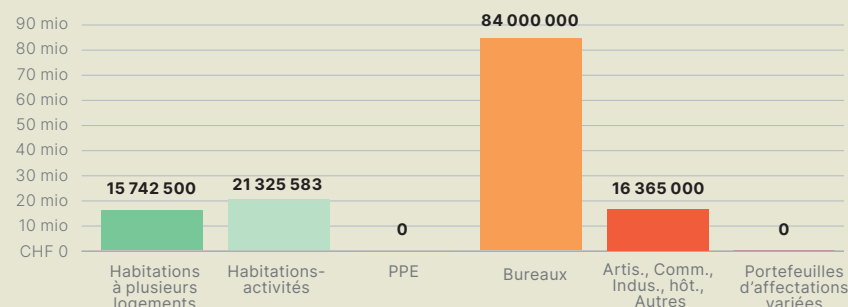
Nicolas Bloch
Capital Markets Analyst
nicolas.bloch@naef-commercial.ch
+41 22 839 32 69

Genève

Transactions au 2^e trimestre 2026 dans le canton de Genève



Prix moyen des transactions selon affectation



Top 5 des ventes



150'000'000 CHF

Immeuble
Genève, Plainpalais

ACHETEUR: FONDATION HANS WILSDORF
VENDEUR: SOCIÉTÉ SUISSE DE RADIODIFFUSION ET TELEVISION



98'000'000 CHF

Immeuble
Carouge

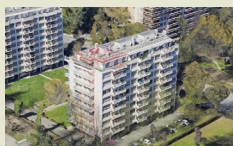
ACHETEUR: SWISSPRIME SITE SOLUTIONS AG
VENDEUR: SWISS PRIME SITE IMMOBILIER AG (SWISS PRIME SITE IM)



30'480'000 CHF

Immeuble
Genève, Plainpalais

ACHETEUR: VILLE DE GENÈVE
VENDEUR: ÉGLISE CATHOLIQUE ROMAINE-GENÈVE (ECR)



28'925'000 CHF

Immeuble
Carouge

ACHETEUR: 3FCIE SARL
VENDEUR: PRIVÉ



26'000'000 CHF

Immeuble
Genève-Cité

ACHETEUR: EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV
VENDEUR: PRIVÉ

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