SYNTHÈSE

naef commercial | Knight Frank

Marché Immobilier genevois

3e 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 hausse de 35 % sur un an, portés par les actifs commerciaux

ÉCONOMIE SUISSE : DES FONDAMENTAUX SOLIDES

Malgré les tensions géopolitiques et commerciales, la Suisse conserve des fondamentaux solides. Le SECO prévoit une croissance du PIB de 1,7 % en 2026. L'inflation contenue et le taux directeur de la BNS maintenu à 0 % préservent des conditions de financement favorables à l'investissement immobilier. À Genève, la pénurie de logements (taux de vacance de 0,31 %) continue d'exercer une pression sur les loyers et de soutenir l'attractivité des actifs résidentiels.

ENTRE ATTRACTIVITÉ ET RÉGLEMENTATION

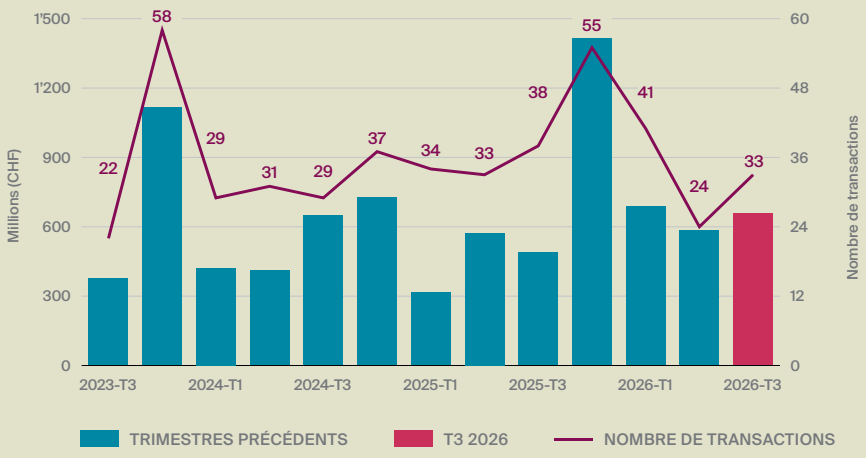
Le marché résidentiel genevois évolue dans un cadre politique complexe, comme en témoigne notamment le projet de modification de la LDTR, rejeté à 63,5 % lors de la votation du 27 septembre. Au niveau fédéral, le renforcement de la lutte contre le blanchiment d'argent et les projets de révision de la Lex Koller accentuent l'encadrement immobilier. Sur le marché, les rendements résidentiels poursuivent leur compression, tandis que les actifs commerciaux concentrent 58 % des volumes investis au T3. Malgré un potentiel de rendement supérieur, ces derniers restent exposés à ce durcissement réglementaire.

UN MARCHÉ TOUJOURS SOUTENU

Après un léger ralentissement au T2, les investissements atteignent

Genève

Volume et nombre de transactions



Investissement selon affectation au 3e trimestre 2026

	En CHF	En %	En nombre	En %	Prix moyen des transactions
Habitations à plusieurs logements	120'231'958 CHF	18 %	10	30 %	12'023'196 CHF
Habitations-activités	99'000'000 CHF	15 %	9	27 %	11'000'000 CHF
PPE	14'800'000 CHF	2 %	2	6 %	7'400'000 CHF
Bureaux	168'180'000 CHF	26 %	6	18 %	28'030'000 CHF
Artis., Comm., Indus., Hôt., Autres	213'585'000 CHF	32 %	4	12 %	53'396'250 CHF
Portefeuilles d'affectations variées	43'300'000 CHF	7 %	2	6 %	21'650'000 CHF
Total	**659'096'958 CHF**	**100 %**	**33**	**100 %**	**19'972'635 CHF**

CHF 659 millions au T3 2026 (+13 % sur un trimestre et +35 % sur un an). Le nombre de transactions passe de 24 à 33, tandis que leur montant moyen recule de CHF 24,3 millions à près de 20 millions. La concentration demeure élevée : les cinq principales opérations représentent 63 % des volumes, contre 57 % au T2. Sur neuf mois, les investissements totalisent CHF 1,93 milliard (+40 % comparé à 2025). Dépasser le volume annuel de 2025 nécessiterait plus de CHF 857 millions au T4, soit 30 % de plus qu'au T3. Cet objectif reste atteignable, mais la comparaison s'annonce exigeante après un T4 2025 exceptionnel à CHF 1,4 milliard.

DES VOLUMES PORTÉS PAR DES TRANSACTIONS MAJEURES

Les volumes résidentiels et mixtes reculent de 42,6 % par rapport au T2, tandis que le segment artisanal, commercial et industriel représente désormais 32 % des investissements. Cette évolution tient notamment à l'acquisition par Inhold European Properties d'un actif industriel à Plan-les-Ouates pour CHF 164,7 millions, qui représente un quart du volume trimestriel. De son côté, Swisscanto acquiert un ensemble immobilier de bureaux dans le quartier des banques pour CHF 119,6 millions. La plus importante transaction résidentielle est l'acquisition par Realstone d'un immeuble à Champel pour CHF 60 millions. Enfin, les transactions de portefeuilles totalisent CHF 43,3 millions, principalement liées au transfert d'actifs de propriétaires privés vers une société, hors processus concurrentiel.

ÉTUDES ET RECHERCHES



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



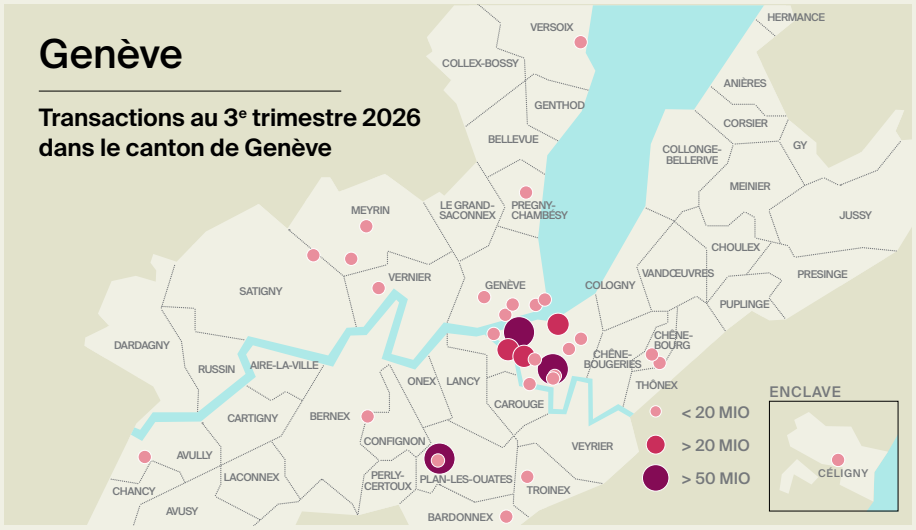
Maxime Giry
Capital Markets - Investment Advisor
+41 22 839 33 77
maxime.giry@naef-commercial.ch



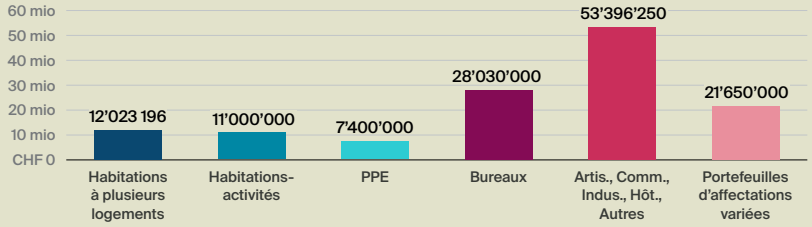
Nicolas Bloch
Capital Markets - Analyst
+41 22 839 32 69
nicolas.bloch@naef-commercial.ch

Genève

Transactions au 3e trimestre 2026 dans le canton de Genève



Prix moyen des transactions selon affectation



Top 5 des ventes



164'700'000 CHF
1 Immeuble · Plan-les-Ouates
ACHETEUR : INHOLD EUROPEAN PROPERTIES
VENDEUR : ATELIER PRÉ-FLEURI SA S.À R.L.



119'580'000 CHF
1 Ensemble d'immeubles · Genève, Cité
ACHETEUR : SWISSCANTO FONDATION DE PLACEMENT
VENDEUR : PRIVÉ



60'000'000 CHF
2 Immeubles contigus · Genève, Plainpalais
ACHETEUR : REALSTONE SA
VENDEUR : PRIVÉ



36'185'000 CHF
1 Immeuble · Genève, Eaux-Vives
ACHETEUR : HELVETIA ANLAGESTIFTUNG
VENDEUR : AGON PARTNERS SA



35'000'000 CHF
1 Immeuble · Genève, Plainpalais
ACHETEUR : UNIVERSITÉ DE GENÈVE
VENDEUR : SOCIÉTÉ SUISSE DE RADIODIFFUSION ET TÉLÉVISION (SSR)

*Données issues de la Feuille d'avis officielle (FAO), arrêtées au 01.11.2026.

naef commercial | Knight Frank

© Naef Commercial | Knight Frank, 2026. 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.