

# Marché Immobilier genevois

1<sup>er</sup> 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

► Entre restructuration des institutions et attentisme des investisseurs, Genève observe-t-elle une nouvelle phase d'ajustement ?

### LA GENÈVE INTERNATIONALE DOIT-ELLE REVOIR SA COPIE ?

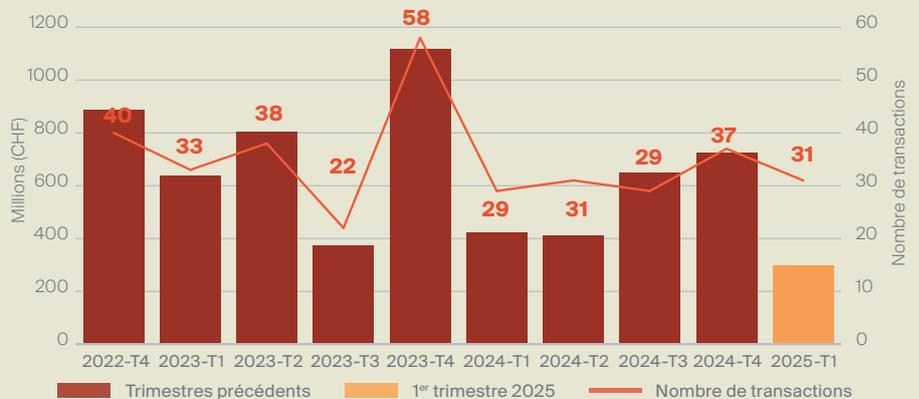
L'actualité internationale à Genève met en lumière le plan UN80 présenté en mars dernier par le Secrétaire général des Nations Unies, Antonio Guterres. Ce plan soulève des inquiétudes quant à l'avenir de l'ONU à Genève. En effet, de nombreux emplois sont concernés par ce projet d'envergure, qui vise à renforcer l'efficacité et la cohérence des actions multilatérales en consolidant et rationalisant plusieurs agences onusiennes. Avec, à la clé, la fusion et le redimensionnement de certaines d'entre elles, ce qui impactera très certainement l'emploi sur le territoire genevois.

Dans ce contexte, la Confédération et les autorités cantonales restent fermes et s'engagent activement à défendre les intérêts du canton auprès du Secrétariat général de l'ONU.

Évidemment, un départ de Genève de certaines de ces institutions et de leurs employés, ne serait pas sans conséquences sur le marché de l'immobilier de bureaux et même le marché locatif résidentiel. Bien que le risque nous semble modéré et localisé, certains quartiers, à l'instar du Petit-Saconnex, des Sécherons et des Pâquis pourraient connaître des ajustements mineurs.

## Genève

### Volume et nombre de transactions



### Investissement selon affectation au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

	En CHF	En %	En nombre	En %	Prix moyen des transactions
Habitations à plusieurs logements	89'856'388 CHF	30 %	10	32 %	8'985'639 CHF
Habitations-activités	76'850'000 CHF	26 %	10	32 %	7'685'000 CHF
PPE	9'605'000 CHF	3 %	1	3 %	9'605'000 CHF
Bureaux	19'956'005 CHF	7 %	2	6 %	9'978'003 CHF
Artis., Comm., Indus., Hôt., Autres	86'610'000 CHF	29 %	7	23 %	12'372'857 CHF
Portefeuilles d'affectations variées	16'689'876 CHF	6 %	1	3 %	16'689'876 CHF
<b>Total</b>	<b>299'567'269 CHF</b>	<b>100 %</b>	<b>31</b>	<b>100 %</b>	<b>9'663'460 CHF</b>

\*Collecte des données de la Feuille d'avis officielle (FAO), arrêtée au 15 mai 2025

## TRANSACTIONS AU PLUS BAS

Le volume de transactions du premier trimestre est le plus faible enregistré depuis trois ans, avec un volume à peine inférieur à CHF 300 millions. Bien que les offres soient nombreuses, seules quelques-unes répondent aux critères d'acquisition, nettement orientés vers des immeubles d'habitation récents, ne nécessitant pas ou peu de travaux lourds, notamment en matière de rénovation énergétique. Les acquisitions enregistrées lors du premier trimestre le confirment : 56 % des transactions concernent des immeubles résidentiels ou d'affectation « Habitation-activités ». Les immeubles d'affectation « Industrie, Hôtel, Atelier » représentent la deuxième plus grande part de marché avec 29 % du volume échangé : la transaction la plus importante du trimestre est celle de la résidence de logements adaptés aux seniors « Le Parc des Crêts », qui appartient à cette dernière catégorie. Elle s'inscrit toutefois dans le cadre d'un transfert entre deux sociétés appartenant au même propriétaire.

## LES PERSPECTIVES

Le deuxième trimestre devrait être animé par la réunion de la BNS prévu en juin, et par la probable annonce d'une baisse du taux directeur d'au moins 25 points de base, pour atteindre 0 %. Un mal nécessaire afin de stimuler la croissance et de maintenir la stabilité des prix. Si la baisse des taux ouvre des perspectives plus favorables, il convient de rester prudent : ces dernières années la demande accrue a fait grimper les prix, réduisant ainsi les rendements, notamment dans les zones prime à l'instar du canton de Genève.

## ÉTUDES ET RECHERCHES



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



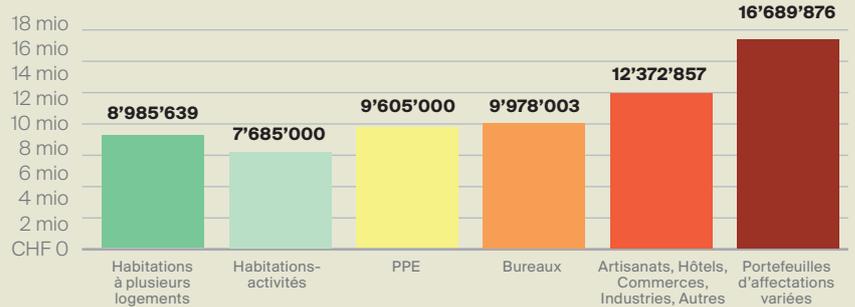
**Maxime Giry**  
Capital Markets Analyst  
maxime.giry@naef-commercial.ch  
+41 22 839 33 77

# Genève

## Transactions au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 dans le canton de Genève



## Prix moyen des transactions selon affectation



## Top 5 des ventes



**42'000'000 CHF**  
1 Immeuble  
Troinex

**ACHETEUR :** VITAE IMMOBILIER SA  
**VENDEUR :** 3N INVESTISSEMENT SA



**19'064'960 CHF**  
1 Immeuble  
Genève-Eaux-Vives

**ACHETEUR :** HELVETICA CENTRE MEDICAL S.A.  
**VENDEUR :** SOCIETE LE CAPITAL IMMOBILIER AG



**16'689'876 CHF**  
Portefeuille  
Versoix

**ACHETEUR :** SOLUTIONS & FUNDS SA  
**VENDEUR :** AS IMMO SA PROMAIU SA OKALYS INVEST SA DOMIMMO SARL JUCAVI INVEST SA REALIMMO SA



**16'200'000 CHF**  
1 Immeuble  
Genève-Plainpalais

**ACHETEUR :** CONTIGESTION INVEST SA  
**VENDEUR :** PRIVÉ



**15'500'000 CHF**  
1 Immeuble  
Meyrin

**ACHETEUR :** PADEL X MANAGEMENT  
**VENDEUR :** VARIA SWISS REALTECHPROPERTIES AG