

# Marché Immobilier genevois

2<sup>e</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

► Zéro sur les taux, regain d'intérêt et marché sélectif : le marché genevois peut-il rebondir ?

### REPRISE MODÉRÉE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ GENEVOIS AU SECOND TRIMESTRE 2025

Après un premier trimestre historiquement calme, le marché des transactions immobilières a connu, au second trimestre, des signes de reprise évidents. Ce regain d'activité s'inscrit dans un contexte monétaire plus favorable, avec l'annonce en juin d'une baisse du taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) de 25 points de base, ramenant celui-ci à 0 %. Ce mouvement, attendu et bien accueilli, a contribué à restaurer la confiance des investisseurs, en particulier celle des institutionnels.

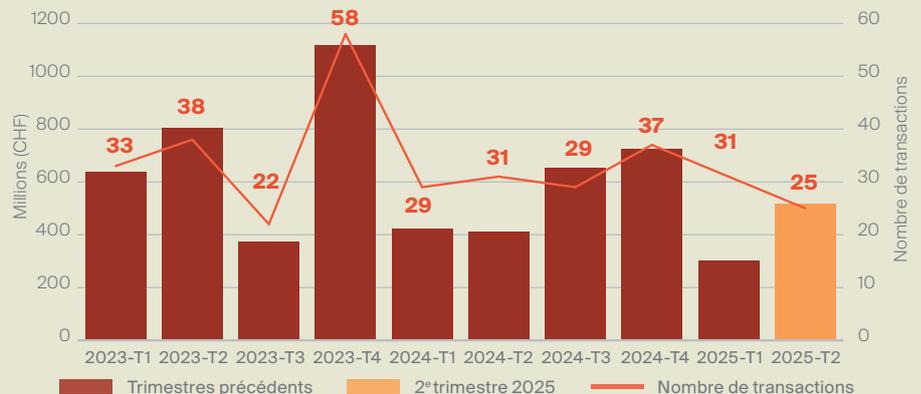
### EFFERVESCENCE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER INDIRECT

Le premier semestre 2025 s'est révélé particulièrement dynamique pour l'immobilier titrisé en Suisse, avec plus de 50 levées de capitaux enregistrées. Parmi ces levées, quatre opérations majeures ont chacune dépassé les 300 millions de francs. Cette effervescence témoigne d'un environnement favorable aux placements indirects dans l'immobilier, portés par la recherche de diversification, la mutualisation du risque, et une stabilité relative des rendements.

Pourtant, cette euphorie ne se reflète pas de manière uniforme sur l'ensemble du territoire helvétique. Genève semble partiellement délaissée par les investisseurs. La raison n'est pas un manque d'attractivité, mais le fait

## Genève

### Volume et nombre de transactions



### Investissement selon affectation au 2<sup>e</sup> trimestre 2025

|                                      | En CHF                 | En %         | En nombre | En %         | Prix moyen des transactions |
|--------------------------------------|------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------------------------|
| Habitations à plusieurs logements    | 120'822'533 CHF        | 23 %         | 8         | 32 %         | 15'102'817 CHF              |
| Habitations-activités                | 127'028'890 CHF        | 25 %         | 7         | 28 %         | 18'146'984 CHF              |
| PPE                                  | 3'800'000 CHF          | 1 %          | 1         | 4 %          | 3'800'000 CHF               |
| Bureaux                              | 107'090'000 CHF        | 21 %         | 3         | 12 %         | 35'696'667 CHF              |
| Artis., Comm., Indus., Hôt., Autres  | 78'078'346 CHF         | 15 %         | 4         | 16 %         | 19'519'586 CHF              |
| Portefeuilles d'affectations variées | 80'438'762 CHF         | 16 %         | 2         | 8 %          | 40'219'381 CHF              |
| <b>Total</b>                         | <b>517'258'531 CHF</b> | <b>100 %</b> | <b>25</b> | <b>100 %</b> | <b>20'690'341 CHF</b>       |

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

d'un marché particulièrement « sec », avec peu d'opportunités de placement correspondant à leurs exigences.

## ÉVOLUTION CONTRASTÉE DES VOLUMES ET DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

Comparé au premier trimestre 2025, le volume des transactions a connu une progression significative de près de 75 %. Toutefois, le nombre total de transactions poursuit sa tendance baissière avec un recul de 16 %, identique à celui du trimestre précédent. Ce paradoxe s'explique par une concentration du marché autour de quelques opérations : neuf transactions ont dépassé la barre des 20 millions de francs, ce qui souligne une sélectivité accrue des acteurs institutionnels, privilégiant des actifs de taille moyenne. Parmi les transactions majeures, figure la vente du siège de SGS, situé rue des Alpes 4. Cette opération est significative à double titre : elle confirme l'intérêt pour les actifs de bureaux, pour autant qu'ils bénéficient d'un emplacement stratégique et elle soulève des interrogations quant à la capacité de Genève à rester compétitive sur le long terme. Cette transaction s'inscrit-elle dans une tendance de déplacement de certaines multinationales vers des territoires fiscalement plus avantageux ?

D'autres opérations notables incluent l'acquisition par Helvetia, qui deviendra prochainement Helvetia Baloise en fin d'année 2025, d'un immeuble neuf à Vernier pour un montant de 57 millions de francs suisses, ainsi que l'achat d'un immeuble mixte par la fondation de placement 1291 Die Schweizer Anlagestiftung pour 46 millions. Ces opérations traduisent un retour, discret mais tangible, des investisseurs institutionnels sur le marché genevois.

## ÉTUDES ET RECHERCHES



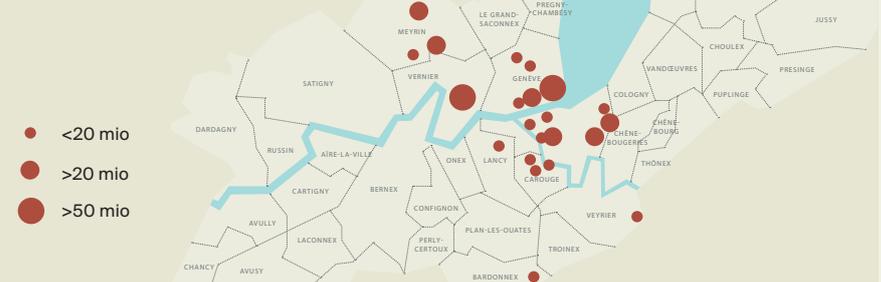
**Cyril Peyrot**  
Head of Capital Markets  
cyril.peyrot@naef-commercial.ch  
+41 22 839 39 45



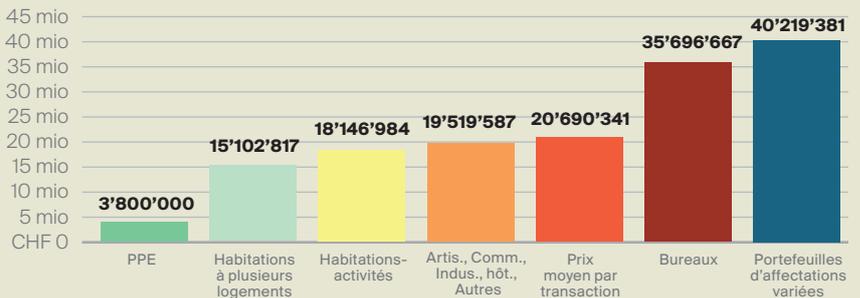
**Maxime Giry**  
Capital Markets Analyst  
maxime.giry@naef-commercial.ch  
+41 22 839 33 77

# Genève

## Transactions au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 dans le canton de Genève



## Prix moyen des transactions selon affectation



## Top 5 des ventes



**83'240'000 CHF**

**1 Immeuble**  
Genève-Cité

**ACHETEUR :** SWISS PRIME SITE IMMOBILIEEN AG  
**VENDEUR :** SGS SOCIETE GENERALE DE SURVEILLANCE SA



**57'000'000 CHF**

**1 Immeuble**  
Vernier

**ACHETEUR :** HELVETIA ANLAGESTIFTUNG  
**VENDEUR :** PHIVALMAR SA SOPOLISAM SA



**47'800'000 CHF**

**1 Immeuble**  
Genève-Eaux-Vives

**ACHETEUR :** REDALI SOCIETE IMMOBILIERE SA  
**VENDEUR :** PRIVE



**46'000'000 CHF**

**1 Immeuble**  
Genève-Plainpalais

**ACHETEUR :** 1291 DIE SCHWEIZER ANLAGESTIFTUNG  
**VENDEUR :** SOCIETE IMMOBILIEREROGAR SA



**32'638'762 CHF**

**Portefeuille**  
Meyrin

**ACHETEUR :** JAEDGI SA  
**VENDEUR :** PRIVE