

# GENEVA INVESTMENT MARKET

N°18

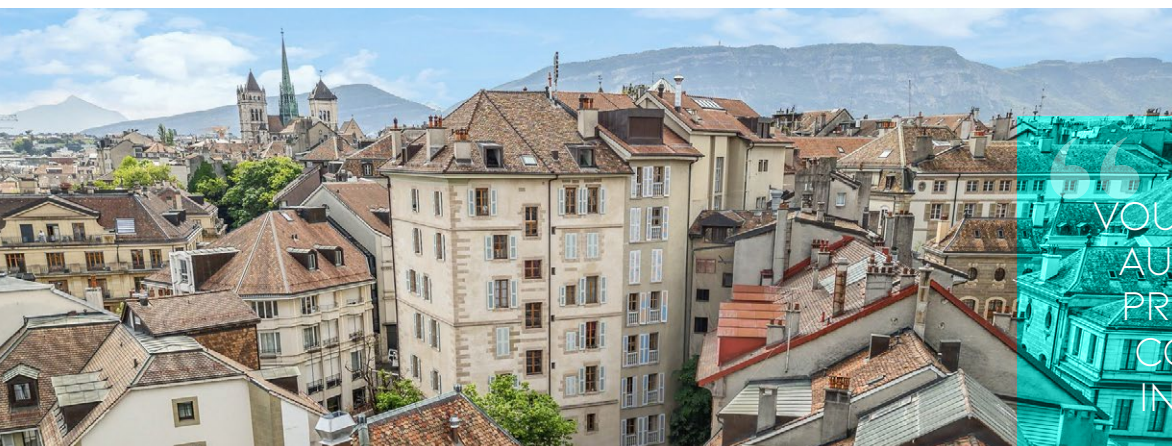


Ces derniers mois, nous avons interrompu la distribution de notre newsletter afin d'en repenser le concept. L'idée : la rendre encore plus pertinente pour nos lecteurs, afin de les accompagner au mieux dans la prise de décision concernant un investissement immobilier. C'est aujourd'hui un véritable outil totalement repensé que nous vous présentons et qui vient compléter l'expertise de notre bureau.

Premier sujet de cette nouvelle version : un focus sur la dynamique des transactions immobilières observées sur le marché genevois en 2025, avec une attention particulière sur le quatrième trimestre, traditionnellement le plus représentatif d'une année entière dans le secteur immobilier.

Nous débuterons ce focus par l'analyse des ventes, tous types de biens immobiliers confondus, en nous basant sur les données de l'Office Cantonal de la Statistique de Genève (OCSTAT). Nous ressererons ensuite la focale sur les immeubles de rendement, en nous basant sur les ventes publiées dans la Feuille d'Avis Officielle du Canton de Genève (FAO) et relevées par nos soins.

Ce tour d'horizon du paysage d'investissement immobilier genevois se conclura sur une perspective des différentes rentabilités attendues par le biais d'une analyse des taux de capitalisation.



L'IDÉE:  
VOUS ACCOMPAGNER  
AU MIEUX DANS LA  
PRISE DE DÉCISION  
CONCERNANT UN  
INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER



# FOCUS SUR

## Le marché genevois des ventes immobilières en 2025

### Ventes tous types de biens confondus, 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

L'OCSTAT a publié en avril 2026 son rapport sur les ventes immobilières réalisées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025. 1'096 objets ont changé de mains dans le canton de Genève, un résultat qui confirme que le 4<sup>ème</sup> trimestre est traditionnellement le plus actif sur le marché immobilier.

Si le volume échangé de CHF 2,937 milliards dépasse de 26% celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 - relevé à CHF 2,329 milliards -, le nombre de transactions est également supérieur à l'année précédente qui cumulait 817 ventes. Durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, les CHF 2,937 milliards de transactions se répartissent ainsi :



“ AU COURS DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025, 1'096 OBJETS ONT CHANGÉ DE MAINS ”

4 <sup>e</sup> trimestre 2025	Nombre	En millier de CHF	En millier de CHF/unité	Part en %
Appartements	607	875'796	1 443	29,81%
Maisons	187	564'813	3 020	19,22%
Autres	180	51'301	285	1,75%
Immeubles	85	1'431'379	16'839	48,72%
Terrains	37	14'156	382	0,48%
<b>Total</b>	<b>1'096</b>	<b>2'937'445</b>	<b>2'680</b>	

### Ventes par type de biens au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

#### ■ Immeubles locatifs

Avec 85 transactions, le quatrième trimestre 2025 compte plus de ventes d'immeubles locatifs que les autres trimestres mesurés comme suit : le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 a obtenu 45 ventes, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 48 ventes, et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 a obtenu 49 ventes. Le prix moyen d'un immeuble locatif est mesuré à 16,84 millions de francs lors du 4<sup>ème</sup> trimestre, la valeur totale de l'ensemble des transactions atteignant CHF 1,431 milliards. Ce dernier trimestre représente 48,72% du volume investi sur l'ensemble de l'année 2025.

#### ■ Lots de PPE neufs et non neufs

395 ventes d'appartements neufs en PPE ont été enregistrées lors des trois derniers mois de l'année 2025, un chiffre nettement supérieur à la moyenne trimestrielle des cinq dernières années qui est de 182 objets. Seul le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a fait mieux, avec 406 biens vendus. Ces pics d'objets neufs vendus sont généralement causés par une mise sur le marché simultanée, coïncidant avec la fin de chantier de nouvelles constructions. Ce 4<sup>ème</sup> trimestre représente 47,33% du volume des ventes de ce genre d'objet de l'année 2025. Du côté des appartements non neufs, le relevé est de 212 unités vendues. Le total d'appartements (neufs et non neufs) vendus lors de ce 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 est de 607 unités.

#### ■ Maisons individuelles

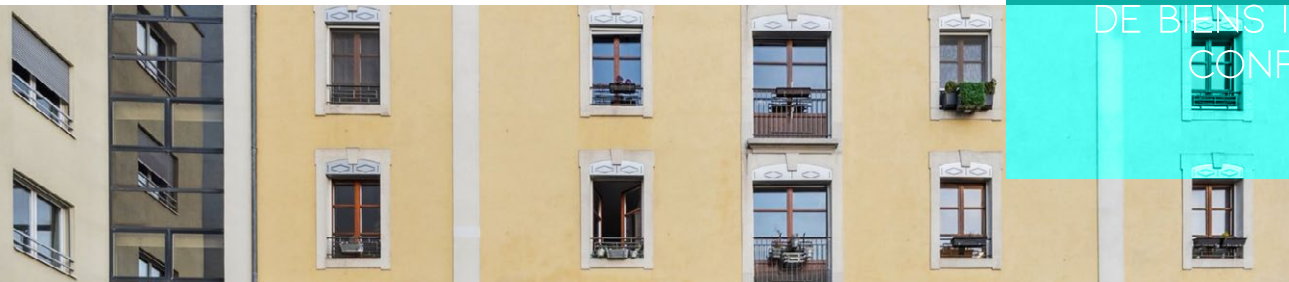
En ce qui concerne les maisons, l'OCSTAT a recensé 187 villas vendues, dont 38 neuves et 149 non neuves. Sur les cinq dernières années, la mesure d'un trimestre moyen se situe à 190 ventes ; la mesure de ce 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 est légèrement inférieure à la moyenne.

## Ventes tous types de biens confondus sur l'ensemble de l'année 2025

L'année 2025 cumule CHF 7,920 milliards de ventes, tous types de biens immobiliers confondus. Depuis qu'un pic de ventes avait été atteint sur la période 2020-2022, ce volume était en décroissance. S'il gagne 1,30% par rapport à 2024, il reste inférieur de 19,73% par rapport au pic - et record historique - de CHF 9,867 milliards en 2021. Le volume reste toutefois nettement supérieur aux résultats des années antérieures à 2020 : le volume moyen entre 2010 et 2020 était ainsi de CHF 5,29 milliards.

La classe d'actifs dominante est celle des bâtiments locatifs qui représente 34,84% et CHF 2,759 milliards ; suivent les appartements avec 31,64% et CHF 2,505 milliards, les maisons pour 29% et CHF 2,295 milliards de francs et enfin la classe « autres » avec CHF 247,289 millions et celle des terrains avec CHF 111,592 millions de francs.

“ L'ANNÉE 2025 CUMULE CHF 7,920 MILLIARDS DE VENTE, TOUS TYPES DE BIENS IMMOBILIERS CONFONDUS ”



## Ventes par type de bien sur l'ensemble de l'année 2025

### ■ Immeubles locatifs

Après le pic de la période 2020-2022 à CHF 3,99 milliards investis en moyenne par an, le volume de ventes d'immeubles locatifs s'est stabilisé en moyenne à CHF 2,7 milliards lors des trois dernières années. Si la baisse est significative, il faut relever que trois ans avant le pic, la moyenne échangée sur une période identique était de CHF 2,48 milliards.

### ■ Lots ppe neufs et non neufs

La vente d'appartements est la classe d'actifs qui continue de croître légèrement ; elle atteint même en 2025 son point le plus haut jamais enregistré avec un volume total échangé de CHF 2,506 milliards pour 1'652 ventes. Depuis que le seuil des CHF 2 milliards de ventes a été franchi en 2020, les ventes ne sont jamais redescendues sous ce niveau. Depuis, la moyenne des échanges se situe à CHF 2,25 milliards par an. En 2025, ce sont les appartements « non neufs » qui dominent les échanges avec CHF 1,444 milliards contre CHF 1,061 milliards pour les appartements « neufs ».

### ■ Maisons individuelles

CHF 2,295 milliards : ce volume est le niveau le plus faible enregistré depuis 2020, avec cette année-là un montant global de CHF 2,200 milliards, et alors que la moyenne entre 2020 et 2024 se situait à CHF 2,449 milliards. C'est une baisse du volume significative en comparaison des cinq derniers exercices. Le résultat reste toutefois bien au-delà des années qui ont précédé 2020. La baisse du volume échangé dans cette classe d'actif résulte principalement d'une baisse marquée du nombre de transactions : 689 ventes enregistrées pour 2025 contre 790 pour 2024 et 772 pour 2023. Il est probable que le durcissement des règles régissant l'octroi de crédit, une transition énergétique annoncée et un contexte économique instable ont pesé négativement sur la demande de villa.

Année	Volume (en millier de CHF)	Nombre
2015	1'519'009	714
2016	1'679'915	779
2017	1'826'222	852
2018	1'695'352	713
2019	1'801'030	835
2020	2'200'832	789

Année	Volume (en millier de CHF)	Nombre
2021	2'775'093	854
2022	2'337'066	763
2023	2'541'973	772
2024	2'393'681	790
2025	2'295'951	689

Source : OCSTAT

La valeur moyenne pour une villa individuelle en 2025 était de 3.33 millions de francs

## POINTS À RETENIR



Le dernier trimestre d'une année est généralement le plus actif sur l'ensemble du marché immobilier.



Sur l'ensemble des transactions du dernier trimestre 2025, le volume est légèrement inférieur à celui de la même période en 2024.



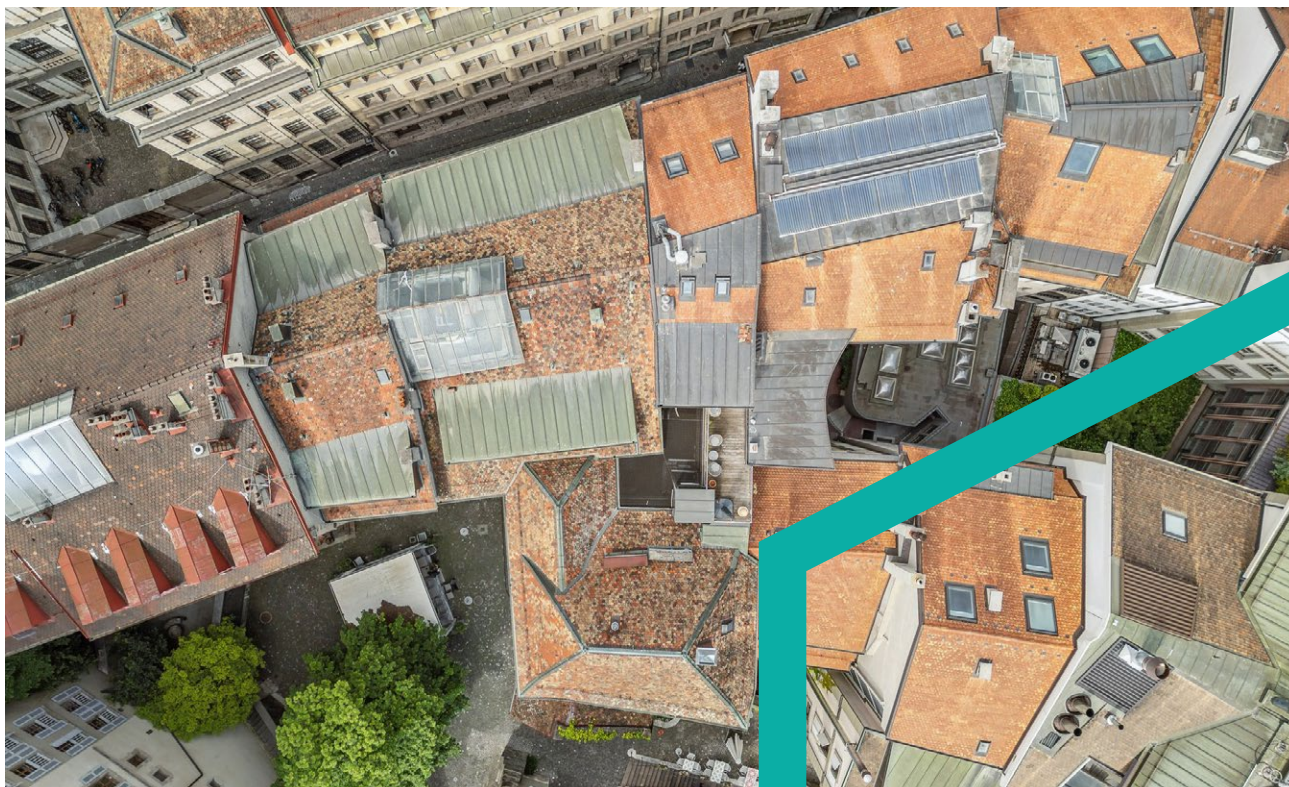
Sur l'ensemble des biens vendus, le pic des années 2020-2022 (Covid et post-covid immédiat) n'est plus atteint, mais le montant total toutes transactions confondues reste bien supérieur aux années précédant 2020.



La classe d'actifs qui domine le marché des ventes immobilières en volume investi est celle des immeubles locatifs, tandis que la classe des appartements (neufs et non neufs) réalise un résultat historique.



Si la part des maisons individuelles baisse significativement, il faut relever que cela est dû à une baisse significative du nombre de transactions, liée à des contraintes externes (accès au crédit, transition énergétique et contexte économique défavorable).



# ZOOM SUR

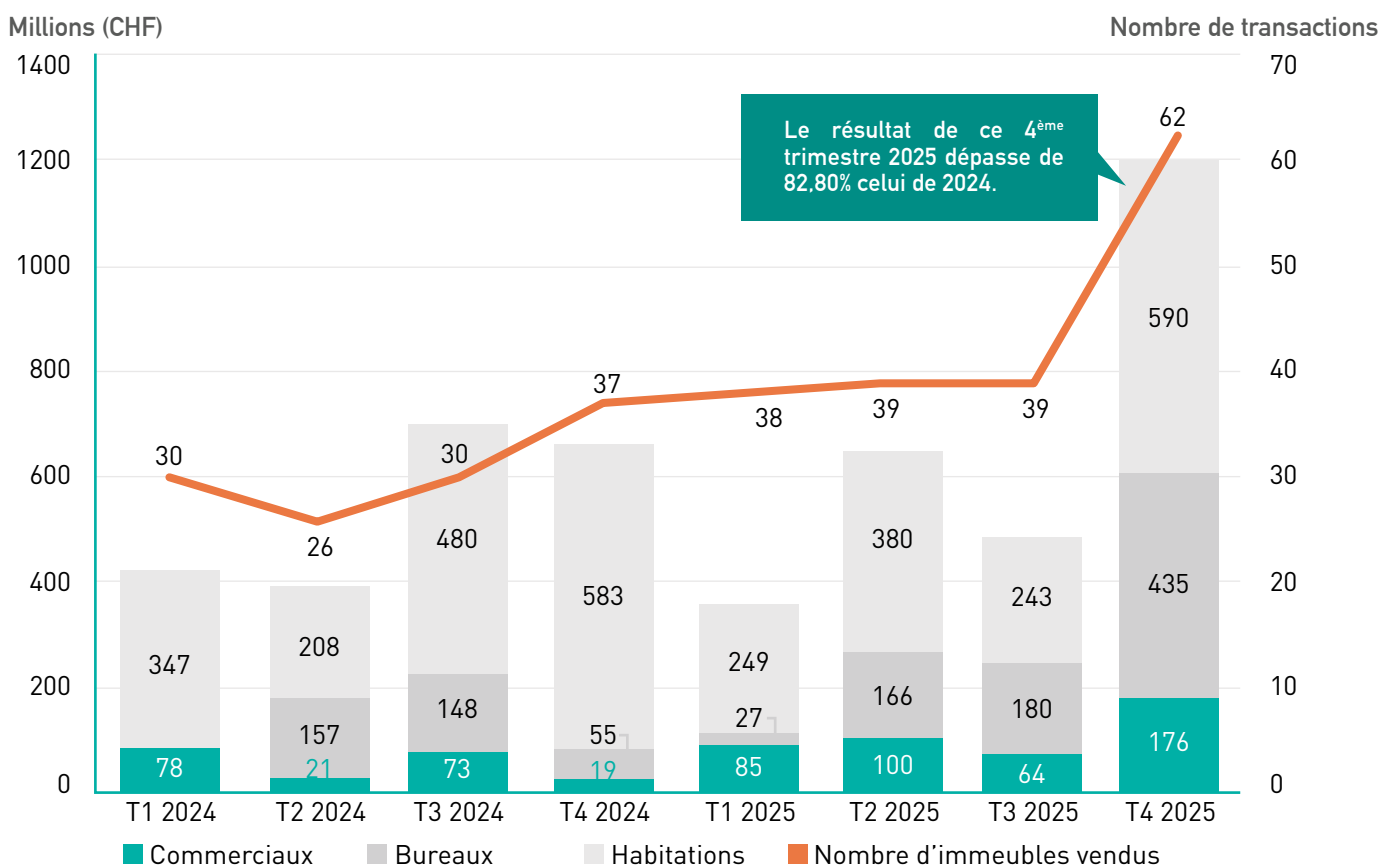
## les immeubles de rendement

### Immeubles vendus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

(Relevé réalisé par PCI SA dans la Feuille d'avis officielle (FAO) depuis 2020)

Lors de ce 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, 62 ventes d'immeubles ont été recensées pour CHF 1,200 milliards investis. Tous types d'affectation confondus, un immeuble s'est vendu en moyenne durant cette période à CHF 19,35 millions. Si le résultat de ce 4<sup>ème</sup> trimestre dépasse de 82,80% celui de 2024, il est également le plus haut volume échangé depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Ce dernier trimestre 2025 confirme une tendance haussière des ventes trimestrielles depuis le début de l'année 2025. Il faut relever que l'année 2025 avait fort mal démarré avec le plus faible niveau depuis le deuxième trimestre 2021. En définitive, le volume de ce dernier trimestre 2025 s'inscrit largement au-dessus de la moyenne des 24 derniers trimestres à CHF 765 millions. La poursuite de cette dynamique de croissance reste à confirmer.

### Genève 2025 ventes trimestrielles



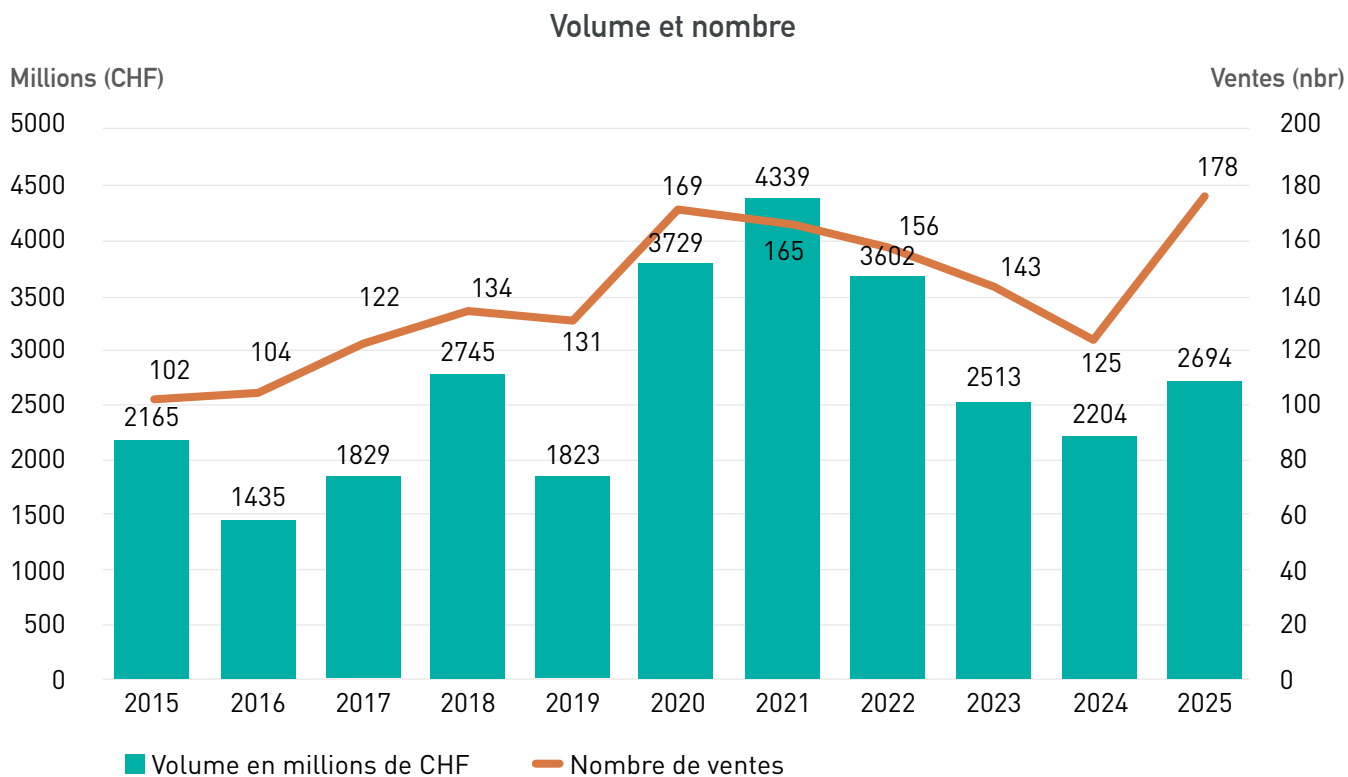
Source : Ventes observées dans la feuille d'avis officielle

### Immeubles vendus par type au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

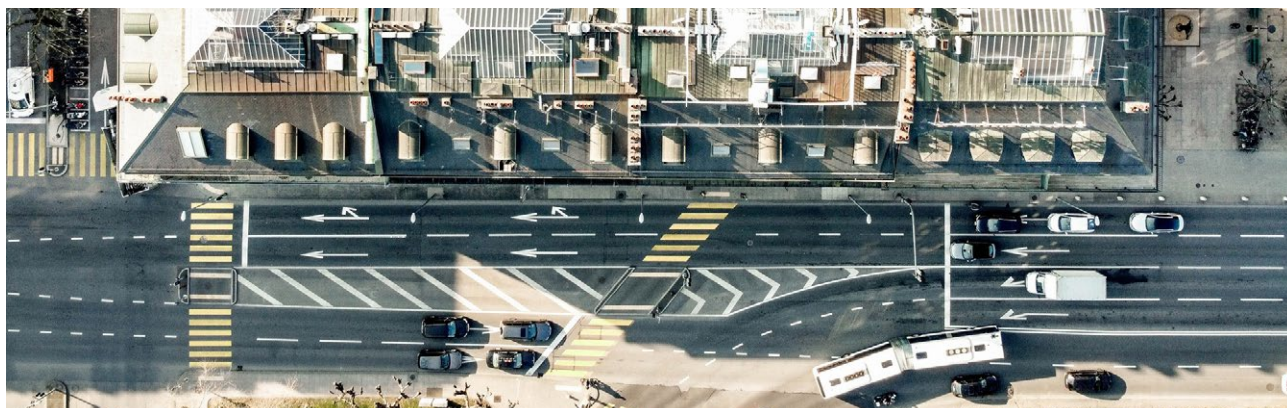
Les ventes pour ce type de bien se sont réparties comme suit : CHF 590 millions pour des immeubles affectés à de l'habitation, CHF 176 millions pour des immeubles portant le générique de « Commerciaux » et CHF 435 millions pour des immeubles de bureaux, soit respectivement 49,13%, 14,65% et 36,22% des ventes. Si l'affectation « commerciaux » affiche une croissance régulière et mesurée, ce n'est pas le cas pour les catégories « Habitations » et « Bureaux » qui affichent une belle progression ; depuis 2020, le résultat trimestriel moyen pour les immeubles d'habitation est de 447 millions de francs, contre CHF 590 millions lors de ce 4<sup>ème</sup> trimestre 2025. Bien que supérieur à la moyenne, ce résultat est cependant bien inférieur à ceux obtenus lors des 4<sup>èmes</sup> trimestres 2020 et 2021 qui passaient la barre du milliard. Concernant la classe des « Bureaux », depuis le début 2020, ce niveau de mesure n'a été dépassé que deux fois : au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 avec CHF 730 millions de francs relevés, et au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 avec CHF 734 millions de francs.

## Immeubles vendus en 2025

L'année 2025 compte 178 ventes d'immeubles locatifs, tous genres confondus, pour un investissement global de CHF 2,694 milliards, ce qui porte la vente moyenne à CHF 15,138 millions. Il semble que la baisse du volume des ventes depuis les pics mesurés entre 2020 et 2022 se stabilise vers un seuil proche de CHF 2,5 milliards d'investissement annuel.



Source: PCI SA sur la base des publications relevées dans la FAO.



## Immeubles vendus par type en 2025

La part des immeubles de type « commerciaux » est de CHF 425 millions investis, représentant 15,76% du volume échangé avec 26 ventes, soit un prix unitaire moyen à CHF 16,34 millions. Entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, la part dans les transactions des immeubles de type « commerciaux » avait quasiment disparue ; depuis le début de l'année 2025, les mesures trimestrielles de ce type de transactions ne cessent de croître pour atteindre CHF 176 millions au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

La classe des actifs « bureaux » cumule CHF 808 millions, ce qui représente 30% du volume échangé pour 31 ventes, soit un prix unitaire moyen à CHF 26 millions. La part des bureaux suit une courbe croissante depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, avec une croissance qui passe de CHF 27 millions de francs pour atteindre CHF 435 millions au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Enfin, la classe des immeubles de logement est la plus conséquente avec CHF 1,462 milliard de transactions, ce qui représente 54,24% du volume échangé pour 121 ventes, soit un prix unitaire moyen CHF 12,1 millions de francs.

## Une baisse des « mégas » ventes

Les trois transactions les plus importantes de l'année 2025 sont comprises entre CHF 153 millions de francs pour la plus importante, CHF 108 millions pour la seconde, et CHF 83,24 millions pour la troisième. Depuis 2020, la vente des grands volumes subit une décroissance marquée. En 2020, on recensait 8 ventes de plus de CHF 100 millions pour un volume cumulé de CHF 1,5 milliards. Courant 2025, seules deux ventes s'avèrent supérieures à CHF 100 millions.

La vente la plus importante est celle, en novembre 2025 et pour CHF 153 millions, des immeubles sis au n° 36-40, de l'avenue de l'Athénée à Champel, de la société Genprop à la banque Sarasin & Cie SA, à la suite d'une vente forcée. L'ancien propriétaire louait principalement des appartements meublés.

C'est en décembre 2025 que la seconde vente la plus importante a été publiée, vente qui porte sur l'acquisition par la BCGE d'un bâtiment neuf construit dans le nouveau quartier de l'Etang. Cet investissement de CHF 108 millions de francs concerne une construction de la société PG Promotors SA, également maître d'ouvrage de l'ensemble du quartier. L'immeuble administratif est distribué sur 10 étages avec une surface au sol de 1'750 m<sup>2</sup>. L'installation de la banque est annoncée pour 2028 et concernera 650 postes.

La troisième vente la plus importante s'est conclue en avril 2025 ; c'est la SGS Société Générale de Surveillance SA qui a vendu son siège genevois à SPS Swiss Prime Site Immobilien AG. L'immeuble administratif de 12'500m<sup>2</sup> sis au 4-6, rue des Alpes, a été cédé pour CHF 83,24 millions de francs.

“ LES TROIS VENTES LES PLUS IMPORTANTES CUMULÉES REPRÉSENTENT 13% DU VOLUME DES VENTES D'IMMEUBLES EN 2025. ”



## POINTS À RETENIR



**Le dernier trimestre 2025 confirme une tendance haussière des ventes trimestrielles d'immeubles de rendement depuis le début de l'année 2025.**



**La poursuite de cette dynamique de croissance reste à confirmer.**



**Ce sont les immeubles de type « habitations » qui mènent le secteur des immeubles de rendement.**



**La part des immeubles de types « commerciaux », qui avait pratiquement disparue, a augmenté tout au long de l'année 2025.**



**Les transactions de type « méga ventes » (approchant ou dépassant la barre des CHF 100 millions) se sont raréfiées depuis 2020.**

## Taux de capitalisation publiés par l'État de Genève et perspective sur la rentabilité

Les taux de rendement fiscaux publiés par l'État de Genève servent à déterminer la valeur fiscale des immeubles locatifs de plus de deux logements au 31 décembre de chaque année. Cette valeur est obtenue en capitalisant les revenus locatifs fiscaux au moyen du taux de capitalisation fiscal applicable.

Pour établir ces taux, l'État de Genève calcule des rendements moyens sur la base des états locatifs fiscaux déclarés, qu'il rapporte aux prix de vente des immeubles ayant fait l'objet de transactions durant le même exercice. Pour effectuer son calcul, l'administration distingue quatre catégories d'actifs en tout : les immeubles résidentiels, les immeubles commerciaux de zone 1 (Vieille-Ville de Genève), les immeubles commerciaux de zone 2 (secteurs centraux autour de la Vieille-Ville) et enfin les immeubles commerciaux de zone 3 ou zones périphériques.

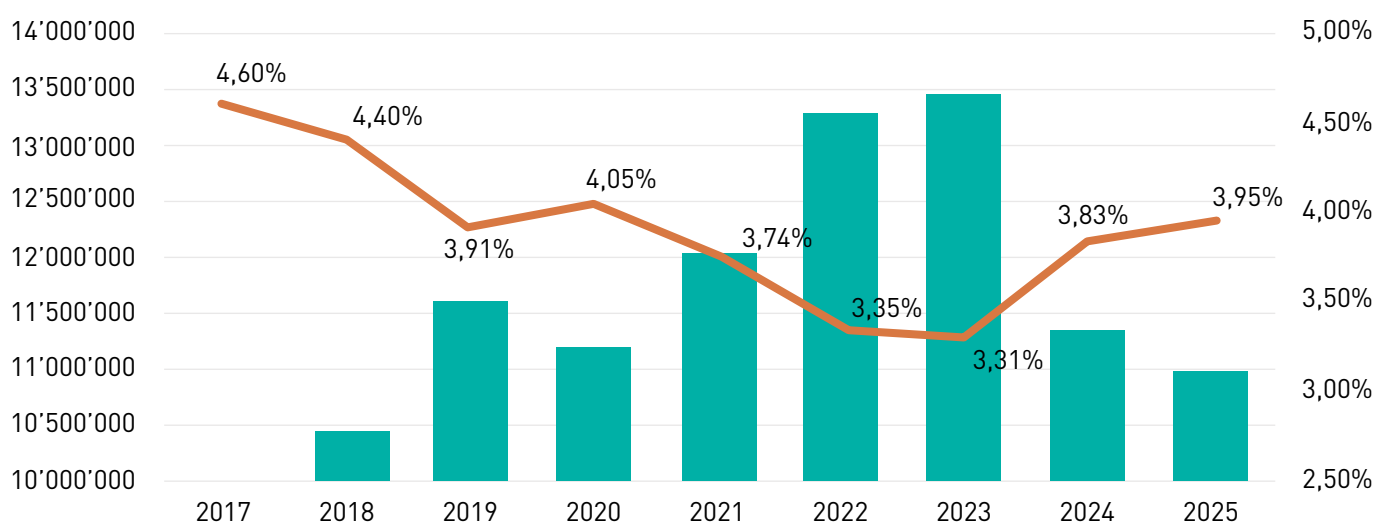
Ces taux constituent un indicateur pertinent de l'évolution du marché immobilier genevois. Ils présentent toutefois un décalage temporel, puisqu'ils reposent sur des données observées sur environ 18 mois avant leur publication annuelle, en octobre.

Taux AFC	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Variation 24-25
Logements	4,05 %	3,74 %	3,35 %	3,31 %	3,83 %	3,95 %	+3,13 %
Commerciaux Z1	3,25 %	3,69 %	3,36 %	3,20 %	3,87 %	3,20 %	+11,50 %
Commerciaux Z2	3,86 %	3,48 %	3,60 %	3,30 %	3,55 %	4,25 %	+19,72 %
Commerciaux Z3	4,50 %	3,96 %	5,16 %	4,99 %	5,53 %	5,81 %	+5,06 %

En 2025, l'ensemble des catégories enregistre une hausse des taux de capitalisation. Cette évolution entraîne mécaniquement une baisse des valeurs fiscales, ce qui devrait alléger partiellement la pression fiscale pesant sur les propriétaires.

Le graphique ci-après illustre l'évolution, depuis 2017, de la valeur d'un immeuble virtuel de logement de référence à Genève. Après le pic atteint en 2023, cet immeuble théorique valorisé en 2017 à 10 millions de francs a perdu environ 2,47 millions de francs, soit une baisse de 18,35 % en deux ans.

### Evolution de la valeur d'un immeuble d'habitations depuis 2017 (base CHF 10mio.)



## Impact des taux directeurs de la BNS

Cette correction s'explique principalement par la forte remontée du taux directeur de la Banque nationale suisse entre juin 2022 et mars 2024, période durant laquelle celui-ci est passé de -0,75 % à 1,75 %. Le mouvement s'est ensuite inversé au cours des années 2024 et 2025, avec un retour du taux directeur à 0,25 % en janvier 2025, puis à 0 % dès le deuxième trimestre 2025.

Dans ce contexte, la logique de marché laisse envisager une nouvelle baisse des taux de capitalisation fiscaux lors de leur prochaine publication en octobre 2026, ce qui pourrait soutenir une remontée des valeurs immobilières.

## Tendances observées sur le marché

En tant que courtier spécialisé en immeubles d'investissement, cette évolution à la hausse se constate déjà sur le terrain. Au moment de la rédaction de cette analyse, les transactions d'immeubles résidentiels à Genève s'effectuent majoritairement sur des rendements bruts compris entre 3,30 % et 3,80 %.



## POINTS À RETENIR



**Les taux de rendement fiscaux publiés par l'État de Genève constituent un indicateur pertinent de l'évolution du marché immobilier genevois.**



**Pour établir ces taux, l'État de Genève calcule des rendements moyens sur la base des états locatifs fiscaux déclarés, en tenant compte du prix de ventes de l'ensemble des immeubles sur la période et de la zone géographique des immeubles concernés.**



**En 2025, l'ensemble des catégories enregistre une hausse des taux de capitalisation, ce qui entraîne mécaniquement une baisse des valeurs fiscales. Cela devrait alléger la pression fiscale sur les propriétaires.**



**Le taux directeur de la BNS a également un impact sur la rentabilité de ces objets. Après une hausse, la tendance s'est inversée pour se figer à 0%, ce qui va soutenir une remontée des valeurs immobilières - dynamique que nous relevons déjà sur le terrain.**