



GENEVA INVESTMENT MARKET

N°19



Dans notre dernière édition, nous relevions un quatrième trimestre 2025 en nette accélération en ce qui concerne les ventes d'immeubles de rendement : +82.8% sur un an, le plus haut volume trimestriel depuis fin 2021. La question restait entière : ce sursaut allait-il tenir la distance, ou n'était-il qu'un feu de paille de fin d'année ?

Le premier semestre 2026 apporte une réponse plutôt nette, et c'est à cette réponse que nous consacrons l'édition de notre newsletter de la rentrée 2026. Sur une base strictement comparable — six mois contre six mois — 2026 devance très largement 2025, aussi bien en nombre de transactions qu'en volume échangé. Un rythme qui prolonge, plutôt qu'il ne dément, la tendance haussière amorcée en toute fin d'année dernière.

“ SUR UNE BASE
STRICTEMENT
COMPARABLE, 2026
DEVANCE TRÈS
LARGEMENT 2025,
AUSI BIEN EN NOMBRE
QU'EN VOLUME ”



FOCUS SUR

Ventes d'immeubles de rendement à Genève : 1^{er} semestre de 2026 - le rebond de fin 2025 se confirme-t-il ?

Entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2026, 115 ventes d'immeubles ont été publiées dans la FAO pour un volume cumulé de CHF 1.65 milliard — soit une augmentation de 49,3 % en nombre, et de 64,5 % en volume par rapport au premier semestre 2025.

Le marché reste toutefois en dents de scie : juin, à lui seul, concentre CHF 552,6 millions sur les CHF 1.65 milliard du semestre — près d'un tiers du volume total — porté par deux transactions dépassant CHF 60 millions. Sans ces méga-opérations, le mois retomberait dans la moyenne des précédents.

S1 2026 en chiffres

115

transactions recensées

+64.5 %

de volume vs S1 2025

27

communes
actives sur 45

CHF 1.65 MIA

volume total échangé

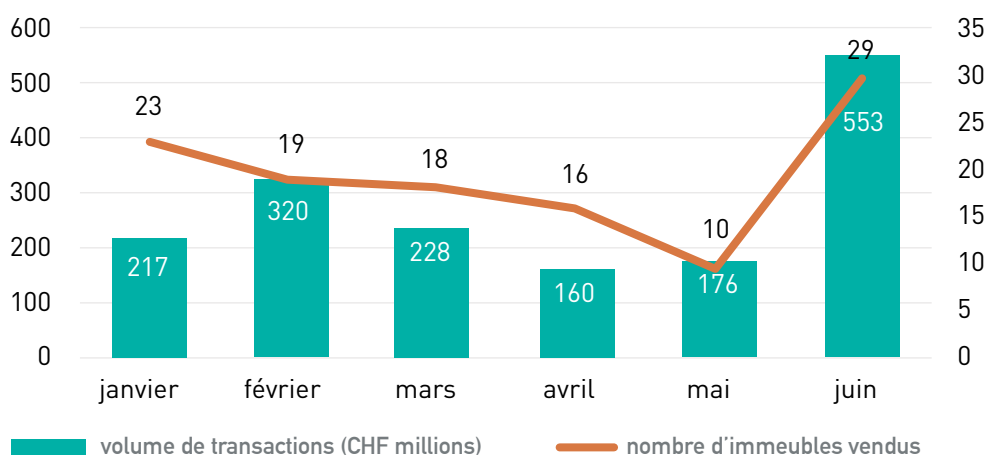
CHF 14.37 MIO

prix moyen par immeuble

“JUIN, À LUI SEUL,
CONCENTRE CHF 552,6
MIO SUR LES 1,65 MIA
DU SEMESTRE

”

Ventes d'immeubles à Genève - évolution mensuelle au 1^{er} semestre 2026



Volume et nombre de ventes d'immeubles par mois - 1^{er} semestre 2026
(source: relevé FAO, Peyrot Conseil Immobilier SA)

Le match 2025 – 2026 : premier semestre contre premier semestre

Plutôt que de comparer six mois à une année complète, la grille d'analyse la plus pertinente est de mettre en regard des éléments réellement comparables. Sur cette base, 2026 devance 2025 de +49,3 % en nombre de transactions, et de +64,5 % en volume échangé — un écart qui se creuse particulièrement au 1^{er} trimestre, porté par la vente à CHF 140 millions de bureaux au Petit-Saconnex et celle de la tour de la SSR-RTS à la fin du 2^{ème} trimestre.

Trimestre	Vente 2025	Vente 2026	Volume 2026
T1	38	60	765.6 mio.
T2	39	55	887.9 mio.
Total S1	77	115	1'653 mio.

Le second trimestre 2026 (55 ventes, CHF 887.9 mio.) dépasse même le premier (60 ventes, CHF 765.6 mio.) en volume malgré un nombre de transactions inférieur — le prix moyen par opération grimpe de CHF 12.8 à 16.1 millions d'un trimestre à l'autre.

UN PRONOSTIC POUR LA FIN D'ANNÉE

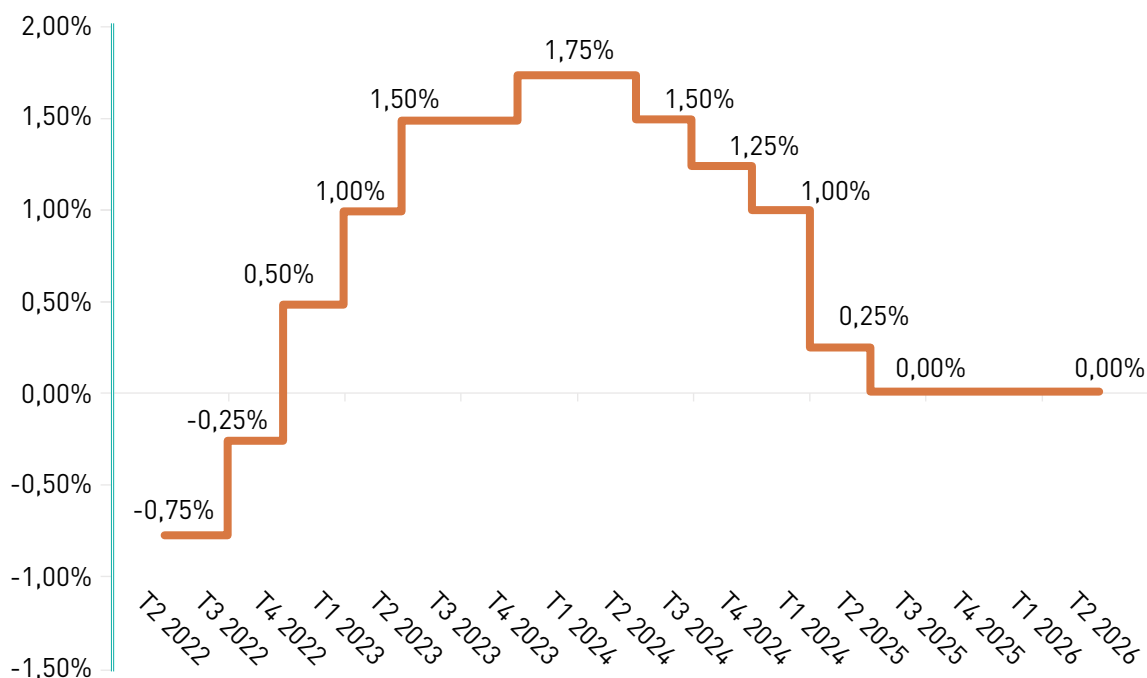
- **Prolongation du rythme actuel (base basse)**
≈ 230 VENTES / CHF 3,30 MIA
- **Rattrapage saisonnier, sur le modèle de 2025 (base haute)**
≈ 268 VENTES / CHF 4,47 MIA

Entre ces deux bornes, tout dépendra surtout de la capacité du marché à retrouver, d'ici décembre, une ou deux méga-transactions comparables à celles de juin dernier.

0 % depuis un an : le contexte de taux reste porteur

Le taux directeur de la BNS, remonté jusqu'à 1.75% entre T4 2023 et T2 2024, est revenu à 0% dès le deuxième trimestre 2025 et s'y maintient depuis. Sur le terrain, les transactions d'immeubles résidentiels s'effectuent aujourd'hui sur des rendements bruts de 3.30% à 3.80%, et l'on peut anticiper une nouvelle baisse des taux de capitalisation fiscaux lors de leur publication d'octobre 2026 — un facteur qui pourrait continuer à soutenir volumes et valeurs.

Taux directeur de la BNS - de T2 2022 à T2 2026



(source: www.snb.ch)

ZOOM SUR

les épicentres citadins et le retour des méga-ventes

Le marché reste très concentré sur la Ville de Genève. À elles quatre, les sections de Cité, Plainpalais, Petit-Saconnex et Eaux-Vives totalisent 48 transactions et CHF 887.3 millions, soit 53.15 % du volume total — alors que 28 communes ont enregistré au moins une vente sur la période.

Plainpalais reste la localisation la plus active, avec 14 transactions pour CHF 344.5 millions (20.6 % du volume cantonal), portée notamment par la vente exceptionnelle de CHF 150 millions de locaux administratifs. Les résultats des deux secteurs géographiques les plus actifs sont le fait de la méga-vente de la tour RTS à la Fondation Hans Wilsdorf pour Plainpalais (cette vente permet à la SSR-RTS de dégager les liquidités nécessaires pour sa mutation numérique. Elle reste locataire), et celle de la rue du Grand-Pré 64 de AXA à Allreal Office AG pour le Petit-Saconnex.

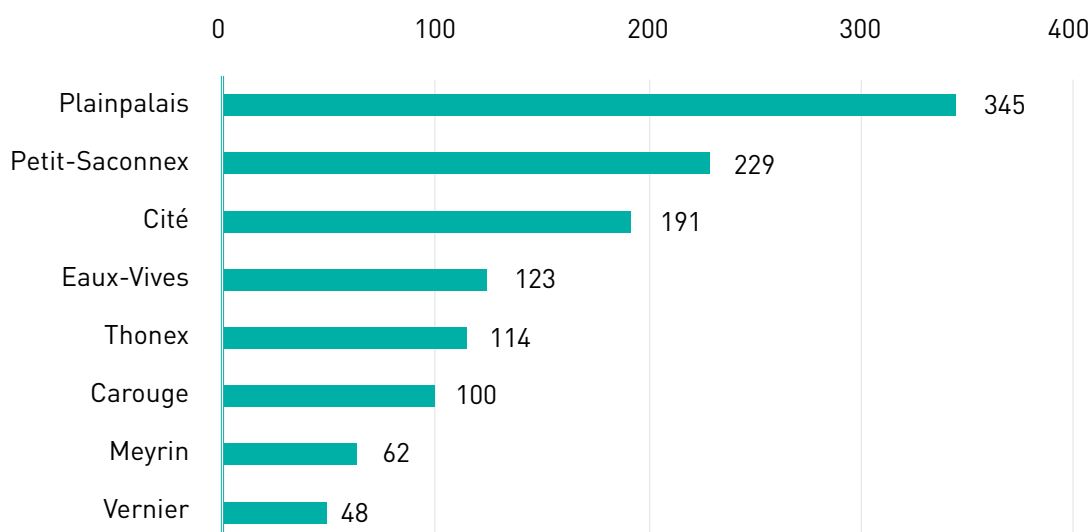
“PLAINPALAIS RESTE LA LOCALISATION LA PLUS ACTIVE, AVEC 14 TRANSACTIONS POUR CHF 344,5 MIO”



Précision méthodologique.

La vente du 25 juin 2026 (CHF 74.9 mio., N°PJ 7113) porte en réalité sur un portefeuille de 16 parcelles réparties sur 6 communes, bien que la base ne lui attribue qu'une seule commune (Plainpalais). Nous l'avons exclue du classement géographique ci-contre, tout en la conservant dans les totaux généraux et le tableau des mégaventures.

Commune les plus actives par volume investi (top 8)



■ volume des transactions (CHF millions)

Communes les plus actives par volume investi (top 8, hors portefeuille multi-communes)
(source: Feuille d'avis Officielle du Canton de Genève www.fao.ge.ch)

Les méga-ventes sont-elles de retour ?

Dans notre dernière édition, nous relevions pour 2025 une nette raréfaction des transactions dépassant CHF 100 millions — deux seulement sur l'année entière. Le premier semestre 2026 en compte déjà deux à lui seul. Plus largement, dix transactions concentrent à elles seules CHF 677.7 millions, soit près de 41 % du volume total échangé sur la période. Il faudra cependant attendre le deuxième semestre pour confirmer si l'année entière marque un retour des méga-ventes. Pour rappel, 2022 avait enregistré 8 méga-ventes pour CHF 1,193 milliards, 2023 3 méga-ventes pour CHF 414 millions, 2024 3 méga-ventes pour CHF 320 millions, et 2025 1 méga-vente pour CHF 108 millions. Il reste à confirmer si 2026 est l'année d'une véritable reprise de ce type de ventes.

Date	Commune	Prix (CHF)	Affectation	Vendeur > Acheteur
01.06.2026	Plainpalais	150'000'000	Locaux admin.	SSR > Fondation Hans Wilsdorf
13.02.2026	Petit-Saconnex	140'000'000	Bureaux	AXA Leben AG > Allreal Office AG
01.05.2026	Thônex	98'000'000	Mixte / centre com.	SPS Immobilien AG > SPS Solutions AG
25.06.2026	Portefeuille (6 comm.*)	74'871'877	Habitations-activités	Privé > Sphinx Investissements SA
05.03.2026	Carouge	53'450'000	Habitations-activités	Allreal Romandie SA > AW Entreprise SA

* Portefeuille réparti sur Carouge, Cité, Eaux-Vives, Petit-Saconnex, Plainpalais et Grand-Saconnex...
(Source : Feuille d'avis Officielle FAO, relevé réalisé par Peyrot Conseil Immobilier SA)



POINTS À RETENIR



Le marché genevois des immeubles de rendement tourne, sur ce premier semestre 2026, à un rythme sensiblement supérieur à celui de 2025 — en nombre comme en volume.



Cette dynamique reste toutefois suspendue à un nombre restreint de grosses opérations : dix transactions concentrent déjà plus de 40 % du volume total.



Le marché demeure structurellement piloté par les échanges entre investisseurs institutionnels (57.1% du volume), signe d'un mouvement de consolidation qui se poursuit.



Le maintien du taux directeur à 0% et l'anticipation d'une nouvelle baisse des taux de capitalisation fiscaux à l'automne 2026 restent, à ce stade, des facteurs de soutien plutôt que des risques.



Cette dynamique reste à suivre ces prochains mois, notamment à l'approche de la publication des nouveaux taux de capitalisation fiscaux, attendue en octobre 2026.



Peyrot Conseil & Immobilier SA
M. Patrick Peyrot, MRICS

Patrick@pc-immo.ch | +41 79 909 46 08
www.pc-immo.ch