

Marketbeat

Bureaux

1er semestre 2025

Genève | Suisse



Aperçu général

Location

Au premier semestre 2025, le marché genevois des bureaux est resté globalement calme, avec une absorption limitée et surtout alimentée par des mouvements internes.

Bien que le taux de vacance ait légèrement reculé à 5.9 %, le volume de surfaces disponibles reste important, révélant une dynamique modérée.

Sur le plan économique, l'incertitude reste forte. Pour la première fois depuis 2021, le climat des affaires est jugé insatisfaisant, accentuant l'attentisme des entreprises.

La demande reste faible dans les nouveaux quartiers d'affaire, et le secteur des Nations se montre vulnérable face aux restrictions budgétaires des organisations internationales.

À l'inverse, les secteurs centraux, et en particulier la rive gauche, conservent une assise solide. Malgré une augmentation temporaire de la disponibilité, ces zones restent attractives et bénéficient d'une demande stable, soutenant ainsi la résilience du marché.

Investissement

Le marché de l'investissement immobilier tertiaire genevois est resté prudent et contrasté, avec un volume de transactions de CHF 164 millions.

Les échanges restent majoritairement concentrés sur la rive gauche et dominés par les parts de copropriété.

L'incertitude économique, renforcée par les mesures douanières

américaines, les coupes budgétaires aux ONG et les contraintes de financement, a conduit certains fonds à réduire leur exposition et pourrait entraîner une réévaluation des rendements.

Néanmoins, le centre-ville et la rive gauche conservent une assise solide, soutenue par la baisse récente des taux d'intérêt.

260 M

Vol. de transactions en CHF

4.93 M

Stock en m²

5.9 %

Taux de disponibilité

3.0 %

Rendement brut prime

Indicateurs clés en S1 2025

Location

Stock total	4'926'000 m² SBP
variation par rapport à S1 2024	+ 0.2 %
Taux de disponibilité	5.9 %
Loyer prime	980 CHF/m²/an
Pipeline jusqu'à 2028	210'000 m² SBP

Investissement

Volume de transactions S1 2025	CHF 160'899'362
variation par rapport à S1 2024	- 38.1 %
Volume de transactions S1 2024	CHF 260'020'145
Volume de transactions S2 2024	CHF 158'437'617
Rendement brut prime	3.1 %

Sources: OCSTAT, SITG et spg partner

Location

En S1 2025, le marché genevois de la location de bureaux est demeuré relativement atone. L’absorption est restée proche des niveaux observés en S2 2024, portée essentiellement par des mouvements internes.

Le stock s’est élargi d’environ 7’500 m², grâce à la livraison de l’immeuble l’Ellipse à Petit-Lancy et à la mise sur le marché de surfaces rénovées.

Le taux de vacance cantonal s’établit à 5.9 %, marquant une amélioration relative. En valeur absolue, les surfaces disponibles demeurent proches de celles du semestre précédent, avec une absorption inférieure à 15’000 m².

Sur le plan économique, l’incertitude reste élevée. Les mesures douanières mises en place par les États-Unis réduisent la visibilité des entreprises et renforcent l’attentisme déjà présent. Pour la première fois depuis 2021, le climat des affaires est jugé insatisfaisant.

Le secteur de l’Aéroport affiche une dynamique positive, avec une vacance passée sous la barre des 15. % Le quartier de l’Étang, en revanche, présente encore une vacance importante au-dessus de 30 %.

Dans le secteur du PAV, et plus particulièrement à Pont-Rouge, le taux de vacance avoisine 20 %. La tendance observée au semestre précédent se confirme, avec une demande toujours limitée.

Dans le quartier des Nations, la demande reste inexistante et les perspectives apparaissent moroses, en raison des coupes budgétaires des organisations internationales consécutives aux décisions des États-Unis.

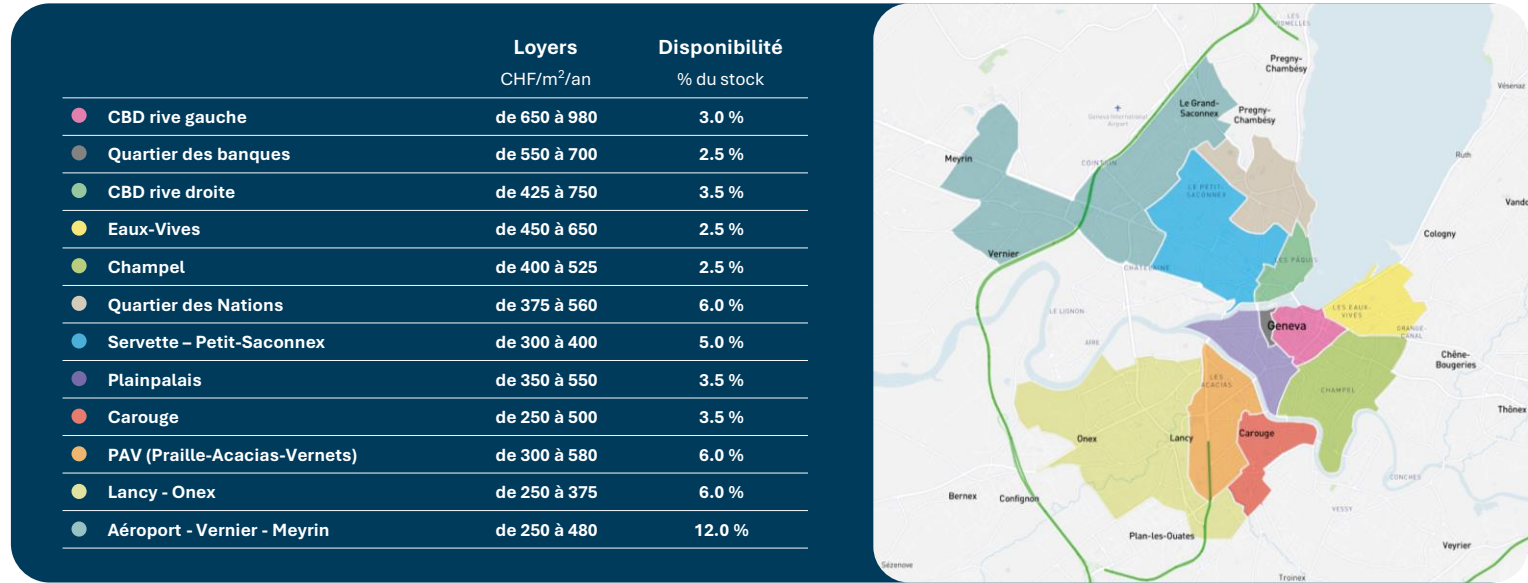
Lancy–Onex continue de se démarquer grâce à sa bonne accessibilité et à des loyers compétitifs, ce qui attire notamment des institutions publiques.

En somme, l’avenir demeure incertain, avec un risque d’affaiblissement de la demande dans les nouveaux quartiers et le secteur des Nations, susceptible de provoquer un tassement des loyers, tandis que la rive gauche conserve une assise solide malgré une disponibilité temporaire.

Perspectives d’évolution en 2025/2026

		Rive-gauche	Rive-droite
Offre	CBD	↘	→
	Ville	→	↗
	Périphérie	→	→
Demande	CBD	→	→
	Ville	↘	↘
	Périphérie	→	→
Loyers	CBD	→	→
	Ville	→	→
	Périphérie	→	→

Ville = Périmètre de la ville de Genève, incluant les secteurs du PAV et des Nations.



Investissement

Le marché de l’investissement immobilier tertiaire à Genève a présenté, en S1 2025, une dynamique contrastée, caractérisée par une prudence marquée des investisseurs.

Le volume total des transactions s’est élevé à CHF 164 millions, soit une diminution de 37 % par rapport au premier semestre 2024, mais néanmoins une progression de 4 % par rapport au semestre précédent.

Le marché reste principalement dominé par les échanges de parts de copropriété, représentant près des deux tiers des transactions, avec une concentration géographique notable sur la rive gauche.

La transaction la plus significative du semestre a concerné la vente, en Sale & Leaseback, de l’immeuble ayant abrité le siège social de SGS à Swiss Prime Site, pour une valeur excédant CHF 83 millions.

Les récentes coupes budgétaires aux ONGs et les mesures douanières instaurées par les États-Unis exercent une pression supplémentaire sur les perspectives économiques du canton.

Cette situation a été accentué par des contraintes sur le marché du financement : la reprise des activités de CS par UBS a restreint l’accès au crédit, tandis que la mise en œuvre progressive de Bâle III tend à orienter les financements vers des actifs jugés sûrs et liquides.

Conséquence directe de ces facteurs, certains fonds immobiliers ont réduit leur exposition, entraînant une possible réévaluation des rendements, malgré la baisse récente du taux directeur.

Bien que le contexte demeure prudent et incertain, le marché genevois reste résilient. La diversité du tissu économique, la présence d’une main-d’œuvre qualifiée et la qualité des infrastructures, renforcée par les extensions des lignes de tramway et le projet d’extension du CEVA, participent à soutenir l’attrait du canton.

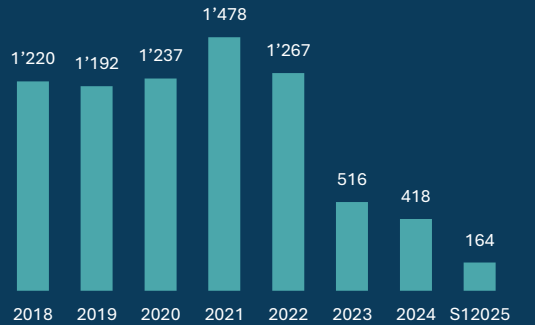
Les actifs de qualité ont par ailleurs montré une bonne résistance face aux périodes de volatilité économique et aux fluctuations des taux d’intérêt.

Top 3 des transactions en S1 2025

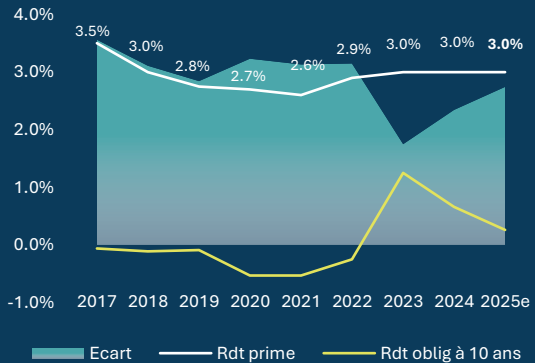
Adresse	Secteur	Acheteur	Vendeur	Prix CHF	Prix CHF/m ²
1 Place des Alpes 1	CBD rive droite	Swiss Prime Site Immobilien AG	SGS SA	83'240'000	14'416
2 Rue François Dussaud 19 (DDP)	Praille-Acacias-Vernets	Fondation Hans Wilsdorf	Devillard SA	12'600'000	4'961
3 Rue de la Synagogue 34	Plainpalais	Comunus SICAV	Privé	11'250'000	7'867

État au 28.08.2025 (source: FAO)

Volume de transactions (en millions de CHF)



Rendement brut prime estimé



Nos équipes sont disponibles

spg partner
Rue Ferdinand-Hodler 23
1207 Genève
Tel +41 22 707 46 00
geneva@spgpartner.ch