

Marketbeat

Bureaux

Geneva

#MARKETBEAT

S1 2026



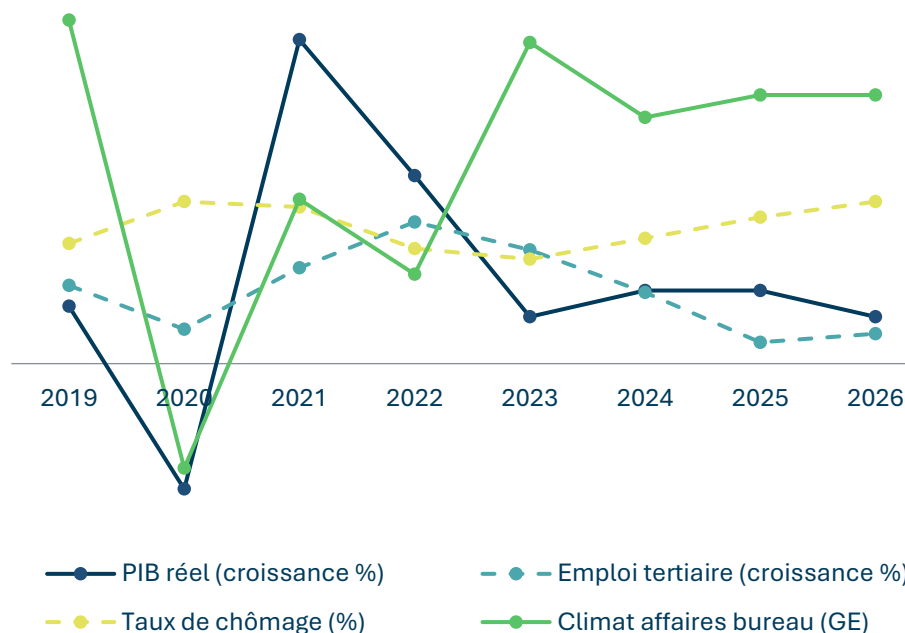
Conjoncture

L'économie suisse tourne au ralenti. Après le fort rebond post-Covid (+4,2 % de PIB en 2021), la croissance s'est essoufflée : autour de +1 % par an depuis 2023, et le Groupe d'experts de la Confédération vient d'abaisser sa prévision 2026 à +0,9 %, nettement sous la moyenne historique (1,8%). **La guerre au Moyen-Orient, la hausse des prix de l'énergie, un franc fort, la politique tarifaire américaine ainsi qu'une demande mondiale timide pèsent sur l'industrie d'exportation et sur l'investissement.** Les niveaux d'activité continuent de progresser, mais à un rythme de plus en plus faible.

Le marché du travail, longtemps très solide, commence à se détendre. L'emploi tertiaire progresse encore, mais de moins en moins vite (de +2,7 % en 2022 à +0,4 % en 2025), et le chômage remonte doucement : de 2,0 % en 2023 à 2,8 % en 2025, avec 3,1 % attendu en 2026. Le moral des entreprises de services suit le même mouvement : net rebond en 2024, puis repli en 2025.

À Genève, la situation est plus tendue qu'ailleurs : le chômage y dépasse largement la moyenne nationale avec 5 % début 2026 — l'un des taux les plus élevés du pays. Le moral des entreprises de services genevoises suit la même tendance.

Ainsi, l'économie fait preuve de résilience face au risque de récession, dans un contexte marqué par une croissance modérée et un niveau d'incertitude encore élevé.



Aperçu général

Location

- **Retour confirmé de la demande au T2 après un T1 attentiste** — reprise des prises à bail portée par un regain de visibilité des utilisateurs et des décisions plus fluides.
- **Pont-Rouge en route vers la pénurie** : offre très contrainte sur les surfaces récentes, vacance quasi nulle sur les meilleurs immeubles — pression haussière sur les loyers.
- Grandes surfaces en centre-ville, une espèce rare : **forte raréfaction des plateaux de grande taille**, manque de surfaces qualitatives répondant aux standards actuels et options de consolidation limitées.
- Nations, un marché encore en quête d'équilibre : demande fragmentée, conditions locatives sous pression.
- **Aéroport à l'écart de la reprise** : demande limitée, attractivité structurellement plus faible.

Investissement

- Repli marqué du volume bureau au S1 2026, **porté à 85 % par une unique opération institutionnelle** (Grand Pré 64-66).
- Tendance baissière depuis le pic de CHF 1,5 Md en 2021 jusqu'à CHF 429 M en 2024, avant un rebond à CHF 770 M en 2025 — **une normalisation post-pic de taux plutôt qu'un effondrement structurel**.
- Le rendement brut médian a sensiblement augmenté, passant de 3,45% en 2022 à 5,85% en 2024, dans un contexte de remontée des taux d'intérêt. **Cette tendance s'est inversée en 2025, avec un rendement ramené à 4,41 %, parallèlement à la détente des taux d'intérêt.**
- Environnement de financement porteur : taux à 10 ans à 0,31% (loin du pic de 1,57% fin 2022), taux directeur BNS à 0,00% — **un contexte favorable à la reprise des volumes malgré la prudence actuelle des investisseurs**



164 M

Vol. de transactions en CHF



4,90 M

Stock en m²



6,6 %

Taux de disponibilité



3,0 %

Rendement brut prime

Indicateurs clés en S1 2026

Démographie & Économie		Emploi & tertiaire		Marché de location	
Population de la Ville	210'585	Emplois (Canton)	449'000	Surface bur. Ville	2'616'000 m ²
Population du Canton	538'509	croissance sur 1 an	+ 1,0 %	Surface bur. Canton	4'982'000 m ²
croissance sur 1 année	+1,3 %	Emploi tertiaire	323'000	Pipeline	42'000 m ²
PIB cantonal (prév.)	+1,4 %	croissance sur 1 an	+1,6 %	Taux de disponibilité	6,6 %
Inflation (YoY)	0,4 %	Taux de chômage	5,0 %	Loyer max en CHF/m ² /an	1'050

Location

Après un 1er trimestre relativement calme dû aux incertitudes liées à la guerre au Moyen-Orient, qui ont freiné certaines entreprises de prendre des engagements, **le marché genevois des bureaux a retrouvé de l'élan au 2ème trimestre**, porté par plusieurs transactions d'envergure.

Pont-Rouge continue d'être le principal moteur du marché. L'occupation d'un bâtiment situé rue de la Gabelle par MSC ainsi que l'arrivée de JP Morgan dans l'immeuble Alto, avec une prise à bail d'environ 9'000 m², confirment l'attractivité du secteur auprès des grands utilisateurs. Bien qu'il subsiste théoriquement près de 5'000 m² vacants, ces surfaces devraient être absorbées rapidement au rythme actuel, probablement dans les 12 à 24 prochains mois.

En centre-ville, l'activité locative s'est renforcée au 2ème trimestre. La rareté des surfaces de plus de 500 m² devient de plus en plus marquée. Cette pénurie structurelle soutient la progression des loyers sur les meilleurs emplacements et limite les possibilités d'implantation pour les grands utilisateurs.

À l'inverse, **le secteur de l'Aéroport demeure peu dynamique** et ne bénéficie toujours pas du regain d'activité observé ailleurs sur le marché. Le quartier **de l'Étang constitue toutefois une exception notable**, avec plusieurs prises de position d'envergure. La BCGE a notamment fait le choix de passer de locataire à propriétaire-utilisateur d'un immeuble administratif de 10 étages (plus de 12'000 m², 650 collaborateurs), réduisant ainsi le stock disponible sur le marché locatif. Le secteur bénéficie également de l'installation de grands utilisateurs institutionnels, à l'image d'Edmond de Rothschild dans le quartier de l'Étang. Ces implantations confirment l'attractivité croissante de certains pôles tertiaires périphériques pour les grandes institutions, malgré une demande encore limitée sur le secteur Aéroport dans son ensemble.

Enfin, le quartier des **Nations reste confronté aux conséquences des restructurations du monde des ONG** et des incertitudes liées aux financements internationaux. Malgré une pression baissière sur les loyers, la demande demeure insuffisante pour absorber les disponibilités existantes, ce qui soulève à plus long terme la question de la reconversion de certains immeubles.

INDICATEURS DES SECTEURS

	Loyers CHF/m ² /an	Disponibilité % du stock
● CBD rive gauche	650 à 1'050	3,0 %
● Quartier des banques	550 à 725	3,5 %
● CBD rive droite	425 à 750	5,0 %
● Eaux-Vives	450 à 650	3,0 %
● Champel	400 à 550	3,0 %
● Quartier des Nations	375 à 560	6,5 %
● Servette - Petit-Saconnex	300 à 400	5,0 %
● Plainpalais	350 à 550	3,5 %
● Carouge	250 à 500	5,5 %
● PAV (Praille-Acacias-Vernets)	300 à 580	2,5 %
● Lancy - Onex	250 à 375	12,0 %
● Aéroport - Vernier - Meyrin	250 à 460	14,0 %

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN 2026/2027

	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 genevois de l’investissement en immobilier de bureaux affiche **un net repli au premier semestre 2026**, avec CHF 164 millions de transactions enregistrées. Ce volume est largement porté par une seule opération institutionnelle représentant 85 % du total de la période (Rue du Grand-Pré 64-66, Servette, CHF 140 millions). Le solde se compose principalement de transactions de plus petite taille, dont plusieurs lots en copropriété inférieurs à CHF 3 millions.

Sur le plan du financement, **la détente des taux constitue un facteur de soutien pour les acquéreurs**. Le rendement des obligations de la Confédération suisse à 10 ans s’établissait à environ 0,31% fin juin 2026, contre un pic de 1,57% fin 2022, tandis que le taux directeur de la BNS reste inchangé à 0,00%. Cette évolution contribue à **améliorer les conditions de financement** et à réduire l’écart entre les attentes des vendeurs et celles des investisseurs.

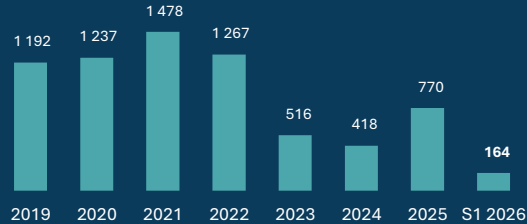
TOP 5 DES TRANSACTIONS EN S1 2026

	Adresse	Secteur	Acheteur	Vendeur	Prix CHF
1	Rue du Grand-Pré 64-66	Servette	ALLREAL OFFICE AG	AXA LEBEN AG	140'000'000
2	Route de Suisse 154	Versoix	CHATEAU VERSOIX S.A.R.L	ALIMENTA INTERNACIONAL SA	10'750'000
3	Avenue Blanc 46 (pour 103/1000)	Sécheron	TURKISCH-ISLAMISCHE STIFTUNG FUR DIE SCHWEIZ	CHU CHEN Kuang / CHU CHEN Edouard / RUBOVSKY Elise	2'800'000
4	Chemin de Blandonnet 2 (pour 25,84/1000)	Aéroport	GS TECHNICS AG	RI REALIM SA	2'250'000
5	Avenue Krieg 7 (pour 53,7/1000)	Florissant	POULE POSITION SARL	GARZON Antonio	2'200'000

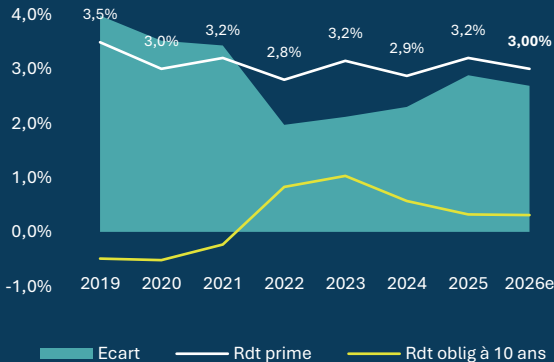
Néanmoins, **cette détente monétaire n’a pas encore entraîné de reprise significative** de l’activité transactionnelle. Les volumes restent en baisse depuis le pic de CHF 1,5 milliard atteint en 2021, traduisant une approche plus prudente des investisseurs institutionnels face aux incertitudes liées à la demande locative, aux besoins de repositionnement et aux exigences en matière de qualité des actifs.

Genève demeure ainsi un marché bureau défensif, mais marqué par **une forte différenciation entre actifs**. Les immeubles prime conservent une attractivité élevée, tandis que les actifs secondaires nécessitent des ajustements de prix plus importants pour refléter leur profil de risque.

VOLUME DE TRANSACTIONS
(EN MILLIONS DE CHF)



RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



We get your point

Nos équipes sont disponibles

spg partner
Rue du Rhône 100
1204 Genève
Tel +41 22 707 46 00
geneva@spgpartner.ch