CUSHMAN & WAKEFIELD | spg partner

Marketbeat Retail Genève

#MARKETBEAT

S1 2026



2026 spg partner sa. Tous droits réservés.

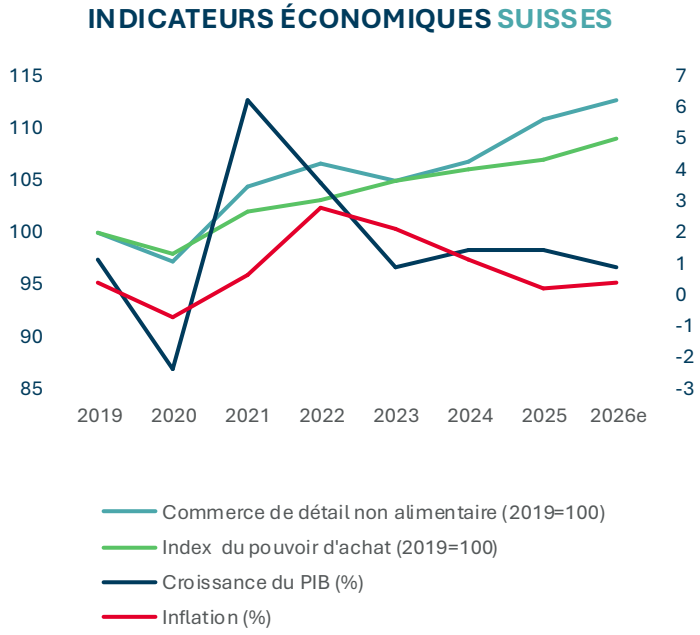
Conjoncture

L’inflation en Suisse est restée faible et maîtrisée, soutenue par la baisse des coûts de l’énergie et la stabilité des prix des biens de consommation. Les prévisions tablent sur une inflation d’environ 0,40 % en 2026, permettant aux ménages de préserver leur pouvoir d’achat. **Le marché de l’emploi reste robuste**, avec un taux de chômage parmi les plus faibles d’Europe. Bien que la croissance économique demeure modérée, le PIB suisse devrait progresser d’environ 0,90 % en 2026, porté par la consommation intérieure, les services et les exportations à forte valeur ajoutée.

Le secteur hôtelier suisse poursuit sa croissance, soutenu par la reprise du tourisme international et la forte attractivité du pays auprès de la clientèle européenne, nord-américaine et asiatique. Les établissements bénéficient d’une demande soutenue, notamment dans les centres urbains et les destinations alpines.

Dans le commerce de détail**, la consommation des ménages reste globalement dynamique** grâce à la stabilité du marché du travail et à la faible inflation. Les enseignes alimentaires continuent d’afficher des performances solides, tandis que **le commerce non alimentaire profite progressivement d’une amélioration de la confiance des consommateurs** et d’une reprise des dépenses discrétionnaires.

Les perspectives pour 2026 demeurent favorables, avec une croissance modérée mais stable de l’activité dans l’ensemble des secteurs, soutenue par un environnement économique suisse particulièrement résilient.



Sources: FMI, SECO, OCDE, OFS

Aperçu général

Location

- **Forte demande et offre limitée, notamment sur les emplacements prime**, attirant les enseignes de luxe internationales et concentrant certains des loyers les plus élevés d'Europe grâce à une forte visibilité et une clientèle aisée.
- **Emergence de Saint-Gervais et Eaux-Vives comme alternatives plus abordables**, portées par un développement urbain récent et une fréquentation en hausse.
- Evolution des comportements consommateurs sous l'effet de l'essor du e-commerce et de la pandémie de COVID-19, entraînant une baisse de la demande de surfaces physiques dans certains segments (mode, commerce non essentiel).
- **L'alimentaire bio et les commerces spécialisés enregistrant néanmoins un regain d'intérêt.**

Investissement

- **Volume d'investissement retail au S1 2026 atteignant CHF 31,4 millions**, porté à plus de 70 % par une unique opération institutionnelle, illustrant la faible profondeur du marché genevois sur ce segment.
- Pic de 2021 (CHF 309 millions) entièrement expliqué par une transaction trophy isolée en sale & leaseback (CHF 220 millions) — hors cet effet, **l'activité retail se stabilise entre CHF 35 et 58 millions par an depuis 2022**, signe d'une rareté structurelle du produit prime et d'un marché retail fortement marqué par de grands propriétaires utilisateurs.
- Environnement de financement porteur pour les acquéreurs : taux à 10 ans redescendu à 0,31 % (loin du pic de 1,57 % fin 2022) et taux directeur BNS maintenu à 0,00 %, soutenant la capacité d'achat malgré la rareté de l'offre.

31,4 M
Vol. de transactions *en CHF*

1,77 M
Stock *en m²*

2,2 %
Taux de disponibilité

3,5 %
Rendement brut prime

Indicateurs clés en S1 2026

Démographie & Economie

Population de la Ville	210'585
Population du Canton	538'509
croissance sur 1 année	*+1,3 %*
Revenu disponible	7'186 CHF
Inflation (sur 1 an)[1]	0,4 %

Tendance de consommation

Flux (maximum)	50'130
Augmentation du CA non-alimentaire (10 ans)	+ 13,8 %
Nuitées Genève	3'851'477
croissance sur 1 année	*+1,7 %*
nuitées internationales	*73 %*

Marché immobilier

Surface retail Ville	704'000 m² SBP
Surface retail Canton	1'765'000 m² SBP
Rendement brut prime	3,5 %
Taux de disponibilité	2,2 %
Loyer max par an	9'800 CHF/m²

Sources: OCSTAT, OFS, Wüest Partner, spg partner

Location

La politique fiscale encourageant l'amélioration de l'efficience énergétique des bâtiments **dans le canton de Genève a incité de nombreux propriétaires d'immeubles commerciaux à entreprendre d'importants travaux de rénovation.**

Depuis 2020, de nombreux chantiers ont ainsi modifié les flux de circulation, tant piétonniers que motorisés.
Bien que ces initiatives visent à moderniser la ville et à la rendre plus durable, **les travaux de génie civil, conjugués aux effets de la pandémie de 2020 ainsi qu'à l'essor du commerce en ligne, ont significativement affecté les résultats des commerçants**. Comme dans la plupart des grandes villes, les commerces indépendants peinent de plus en plus à faire face aux loyers des centres-villes ainsi qu'à l'augmentation des coûts de production et d'approvisionnement.

Genève ne fait pas exception. **Les grandes enseignes internationales et les groupes du luxe** (ITX, Richemont, LVMH, Kering et Prada Group) **dominent désormais le marché** et concentrent leur présence sur les emplacements les plus recherchés. Cette dynamique a conduit à la création de **micro-marchés à forte attractivité**, au détriment de certains secteurs de la ville dont l'attractivité commerciale s'est fortement dégradée.

Force est de constater que les travaux de rénovation entrepris dès 2019 aux numéros 1 à 19 de la rue du Rhône ont engendré une vacance commerciale importante ainsi qu'une baisse des valeurs locatives de l'ordre de 35 %. Les loyers de marché, estimés en 2020 à environ CHF 5'400.-/m^2/an, ont ainsi été remplacés par des transactions conclues autour de CHF 2'900.-/m^2/an.

Parallèlement à cet effet direct et objectivement mesurable, **l'arrivée de commerces de moyenne ou de basse gamme dans un secteur entraîne fréquemment une modification des habitudes de consommation ainsi que des flux de clientèle**.

Ce phénomène incite les enseignes à plus forte valeur ajoutée à rechercher un repositionnement géographique afin de préserver leur image de marque et leur attractivité commerciale.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN 2026/2027

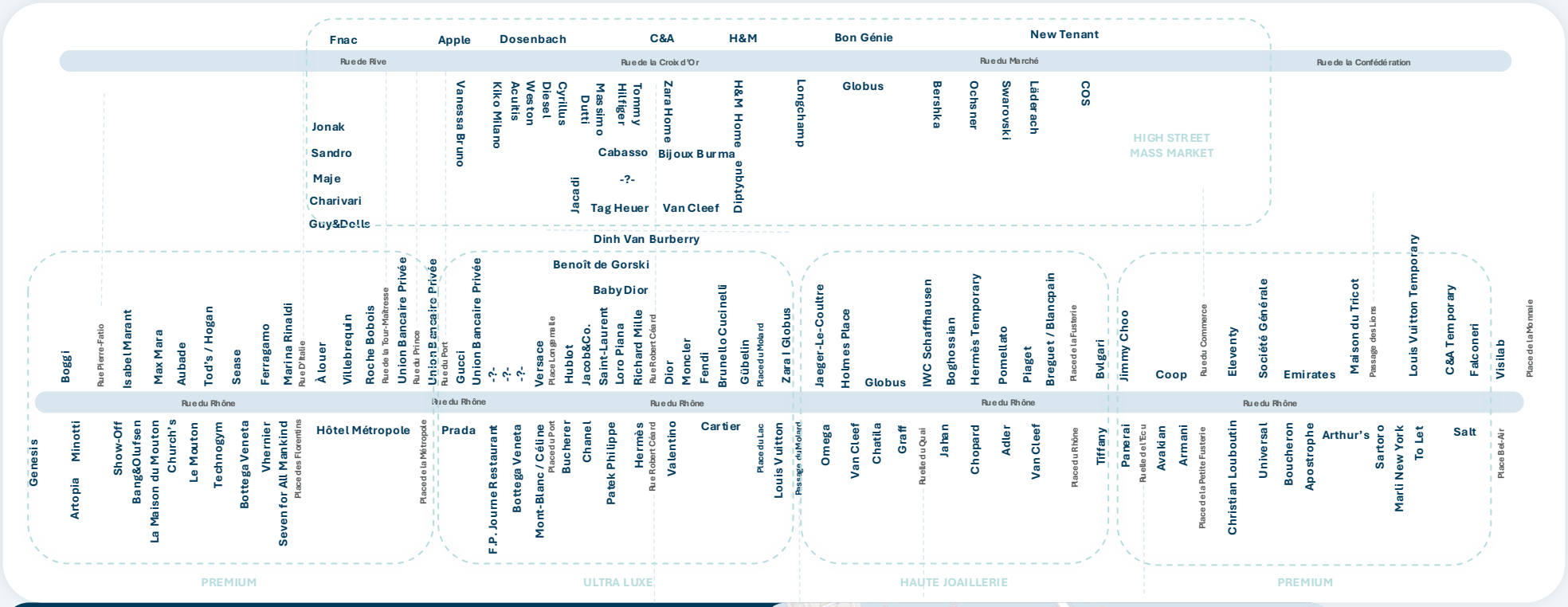
	Biens Luxe	Biens Premium	Biens High Street
Offre	→	↘	↘
Demande	↗	↗	↗
Loyers	↗	↗	→

INDICATEURS DES SECTEURS

	Loyer de marché CHF/m^2/an
Cité-centre	900 à 9'800
Eaux-vives	450 à 850
St-Gervais - Pâquis	350 à 950
Champel - Malagnou	400 à 550
Nations - Grand-Pré	350 à 450
Plainpalais - Philosophes	350 à 550
Charmilles - Petit-Saconnex	300 à 400
Acacias	275 à 450
Carouge	250 à 500
Airport - Vernier - Meyrin	250 à 450
Lancy - Onex	250 à 350
Chêne-Bougeries - Thônex	250 à 350

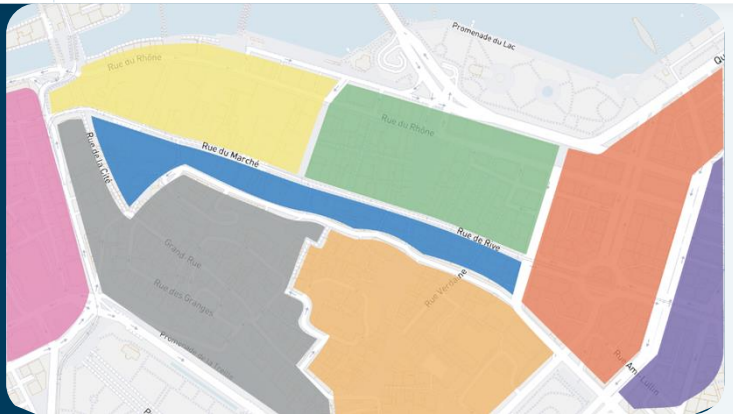


Location – segment luxe



LOYERS INDICATIFS PAR SOUS-SECTEURS
GENÈVE CENTRE

	Loyer CHF/m²/an
Hollande	500 à 1'100
Rues-Basses - Fusterie	1'500 à 8'500
Rues-Basses - Longemalle	1'200 à 9'500
Rues-Basses - Cité	900 à 3'300
Rond-Point-de-Rive	600 à 2'900
Glacis-de-Rive	600 à 900
Cité	900 à 1'300
Bourg-de-Four	900 à 1'500



Investissement

Le marché genevois de l'investissement retail affiche CHF 31,4 millions de transactions enregistrées au premier semestre 2026. Ce volume repose presque entièrement sur une seule opération d'envergure institutionnelle, pour un montant de CHF 22,15 millions. Le solde se compose de onze petits lots commerciaux et parts PPE, chacun inférieur à CHF 1,5 million.

S'agissant d'un chiffre semestriel, il n'est pas directement comparable aux années pleines, et en particulier au pic exceptionnel de 2021, où CHF 309 millions avaient été échangés — porté à lui seul par une transaction trophy unique en sale & leaseback, pour CHF 220 millions, difficilement reproductible. Une fois cet effet neutralisé, **l'activité retail annuelle oscille plutôt entre CHF 35 et 58 millions depuis 2022** : en six mois, le premier semestre 2026 atteint donc déjà presque le niveau d'une année complète récente. **Signe de la rareté du produit : les grandes surfaces prime en pied d'immeuble, bien situées et sécurisées, changent rarement de mains.**

Le rendement brut prime a atteint 3,50 % au premier semestre 2026 — son plus haut niveau depuis le pic de 2021 (3,70 %). Ceci traduit une révision à la baisse des prix que les acquéreurs sont prêts à payer.

Ce mouvement intervient pourtant dans un environnement de financement demeuré particulièrement favorable, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans étant retombé à environ 0,31 % fin juin 2026, contre un pic de 1,57 % fin 2022. Le coût du crédit n'explique donc pas cette remontée du rendement exigé, qui traduit davantage **une prime de risque sur un marché où les volumes de transactions restent contraints**.

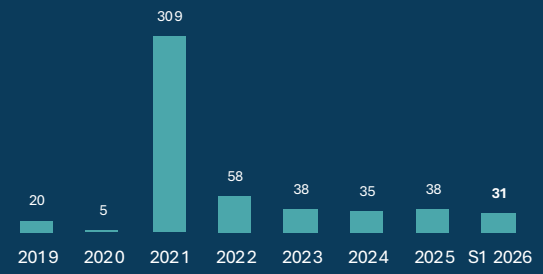
Cette prime de risque traduit avant tout un écart de prix entre vendeurs et acheteurs : **les cédants demeurent ancrés sur des valorisations héritées du cycle 2021-2022**, tandis que les acquéreurs n'acceptent de transiger qu'à des rendements plus élevés. D'où un volume tiré par une opération unique et, pour le reste, une activité limitée à de petits lots.

TOP 5 DES TRANSACTIONS EN S1 2026

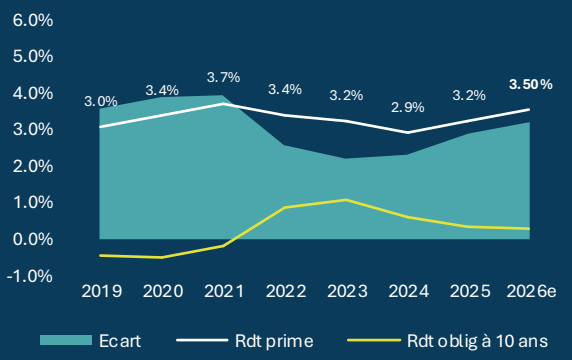
	Adresse	Secteur	Acheteur	Vendeur	Prix CHF
1	Place du Lignon 1-45	Le Lignon	CP Serrières SA	BVK Pers. canton ZH	22'150'000
2	Rue Baylon 2bis	Carouge	GM Concept SA	Bushido Conseils Sàrl	1'400'000
3	Rue de l'Est 2	Eaux-Vives	FM Patrimoine / Probord	ASCM SA	1'250'000
4	Rue Vautier 17-19	Carouge	A. Bérard / T.-M. Nguyen	J. Vautier	1'210'000
5	Rue A. Carteret 24 / Schaub 13	Servette	ICF-Genève	Fond. Handisport GE	1'000'000

État au 30.06.2026 (source: FAO)

VOLUME DE TRANSACTIONS
(EN MILLIONS DE CHF)



RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



CUSHMAN & WAKEFIELD | spg partner

We get your point

Nos équipes sont disponibles

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