

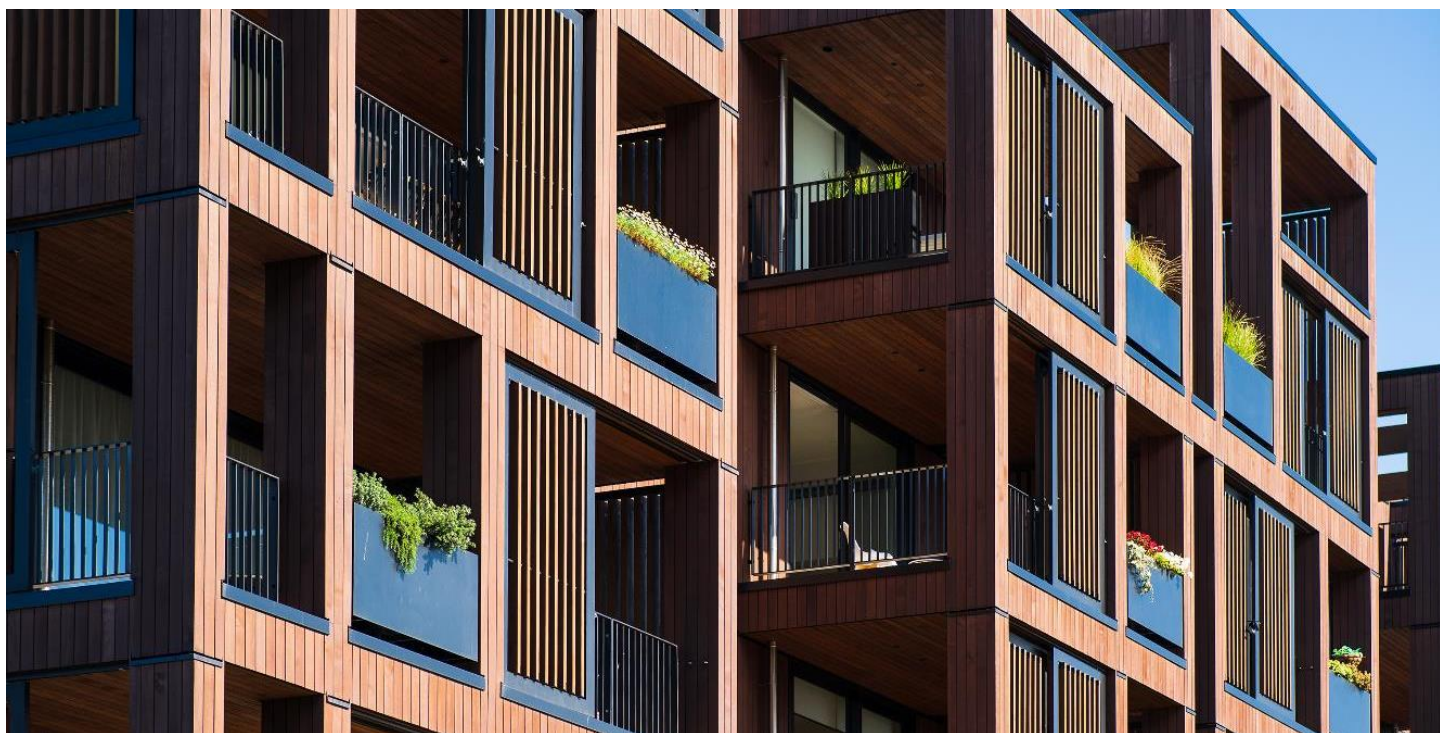
[Perspectives immobilières en Suisse]

Le retour en force des investisseurs sur le marché immobilier en 2025 s'accompagne de défis croissants

VIEWPOINT

Le marché immobilier suisse reste plutôt prémuni des chamboulements internationaux grâce à son statut de « safe haven ».

CBRE RESEARCH
NOVEMBRE 2025



Contact

Julien Scarpa
Research & Consulting
CBRE Switzerland
julien.scarpa@cbre.com

Marché de l'investissement : le retour des investisseurs institutionnels devrait perdurer

Les niveaux d'inflation en Suisse se sont normalisés au cours des derniers trimestres, notamment sous l'effet protecteur du franc fort, ce qui a conduit la Banque Nationale Suisse (BNS) à abaisser progressivement les taux directeurs, désormais de retour à 0%.

Dans ce contexte, le taux de rendement d'un immeuble résidentiel « prime » à Genève a retrouvé un écart avec les taux de rendements obligataires suisses à 10 ans (prime de risque) proche de sa moyenne de long terme, à environ 200 points de base. L'immobilier suisse est donc redevenu plus attractif, ce qui signe le retour des investisseurs institutionnels sur le marché, alors qu'il s'en étaient partiellement désintéressés depuis la hausse des taux de mi-2022 et ce jusqu'en 2024.

Ainsi, l'activité de levées de fonds par les véhicules de placement immobiliers en Suisse a connu un fort rebond en 2024, et devrait enregistrer des niveaux records en 2025 à plus de CHF 7 milliards. Par conséquent, l'activité transactionnelle sur le marché immobilier direct est attendue en hausse en 2025. Depuis le début de l'année, cette compétition accrue des capitaux à investir est illustrée :

- par la hausse du nombre de participants dans les processus de vente suivis par CBRE, et
- par la hausse du ratio entre capitaux disponibles (sommés des offres indicatives) et capitaux nécessaires (somme des valeurs des transactions) dans les appels d'offres gérés par CBRE.

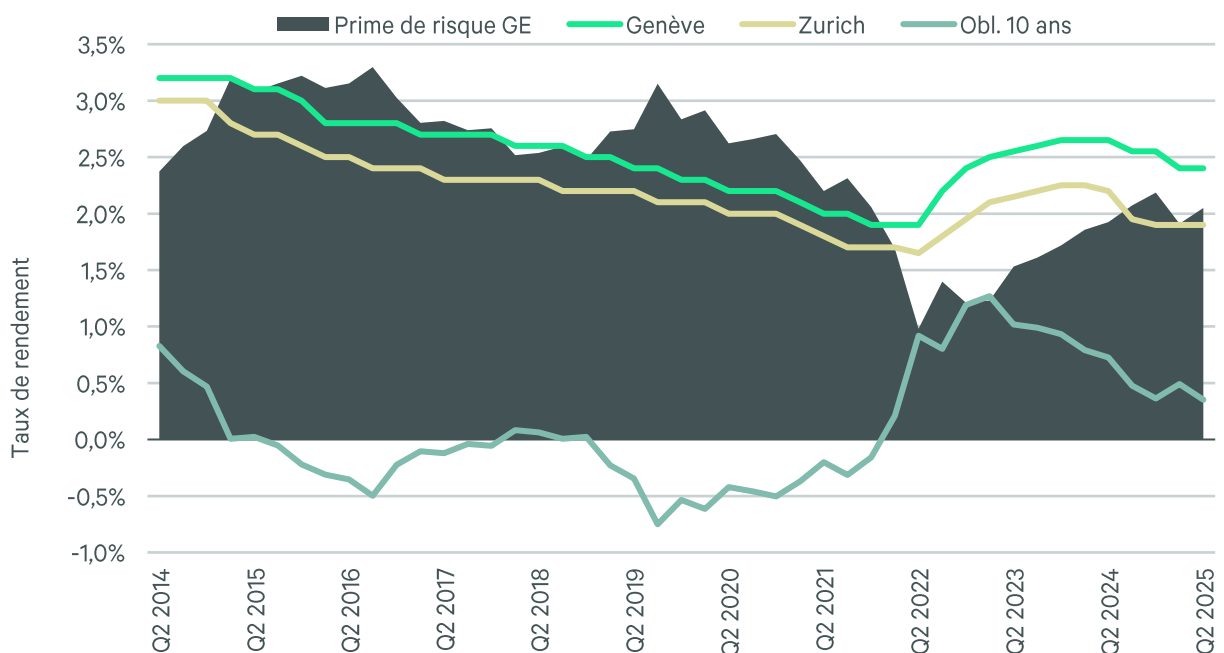
Hausse de la part d'immobilier résidentiel dans les transactions finalisées par CBRE en Suisse romande entre les périodes 2018-2023 et 2024-2025

+47%

Part des investisseurs institutionnels dans les transactions finalisées par CBRE en Suisse romande en 2025

70%

Figure 1: Évolution des taux de rendement « prime » résidentiel vs taux obligataire (Confédération) à 10 ans



Source: CBRE Research, BNS, Octobre 2025

Toutefois, le marché demeure assez fortement marqué par une segmentation entre :

- les actifs « prime », les plus recherchés par les acteurs institutionnels, typiquement comme des immeubles résidentiels, bien placés, nécessitant peu de Capex, et
- les actifs « secondaires », plutôt réservés à des investisseurs avec une stratégie « value add » qui sont moins nombreux, souvent à la recherche d'immeubles à repositionner, notamment commerciaux et/ou en zones périphériques.

Cette différenciation entre actifs « prime » et « secondaires » a tendance à légèrement s'estomper. Les premiers sont si peu disponibles à la vente et offrent souvent des taux de rendement si bas, que les investisseurs institutionnels peuvent préférer se tourner vers des immeubles « secondaires » un peu plus rémunérateurs et donc un peu plus risqués.

Tous les capitaux levés en 2025 ne seront pas entièrement dédiés à de l'acquisition: ils seront en partie alloués pour la rénovation du parc existant et le refinancement des véhicules de placement concernés. Le solde restant dédié pour des acquisitions ne devrait pas pouvoir être entièrement placé cette année, ce qui devrait significativement transférer du capital disponible pour 2026. De plus, avec la perspective d'un retour à des taux directeurs négatifs redevenue plausible, la forte appétence des investisseurs pour l'immobilier suisse devrait se poursuivre en 2026. Une seule ombre au tableau : la question du financement bancaire devenue plus contrainte et sélective, notamment envers les actifs « secondaires » et les opérations de développement.

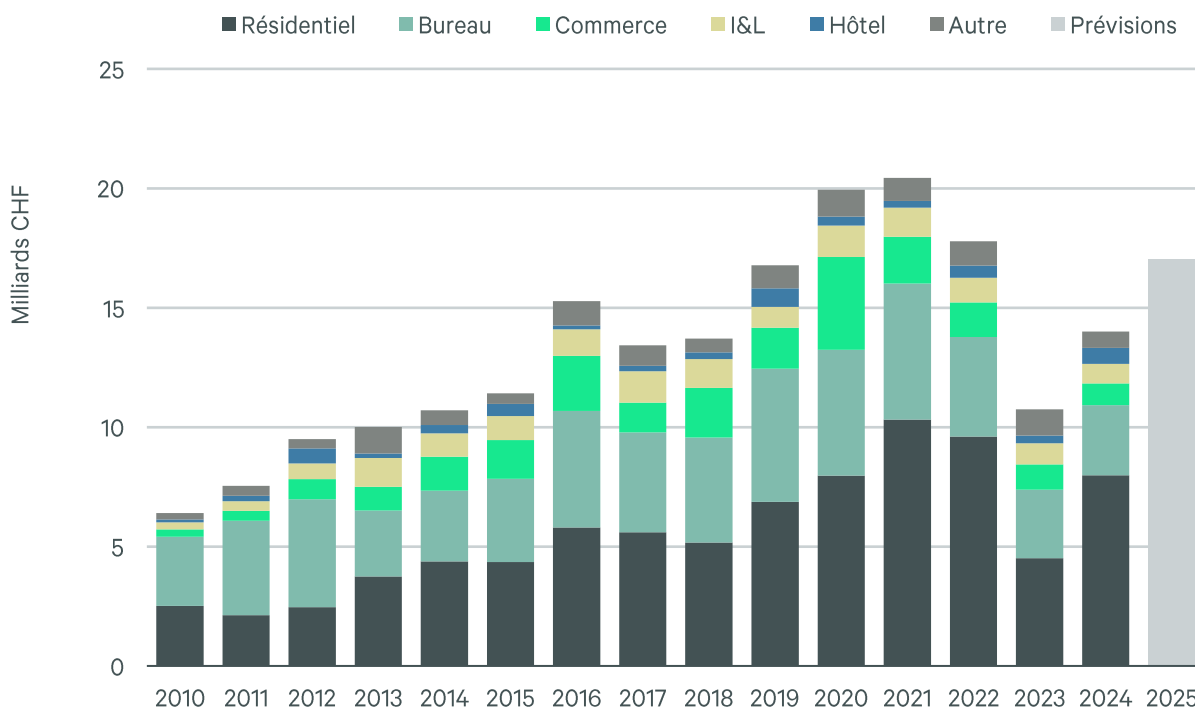


L'activité d'investissement bat son plein depuis début 2025, sans toutefois annoncer un retour à une « exubérance irrationnelle des marchés » comme entre 2020 et 2022.



Vincent Leroux
Executive Director
Head Investment Properties
CBRE Switzerland

Figure 2: Volume d'investissements annuels en immobilier en Suisse



Source: CBRE Research, Alphaprop, Octobre 2025

Contrastes persistants entre les marchés résidentiels et commerciaux

L'inconvénient des évolutions économiques précédemment citées, ainsi que des tensions géopolitiques accrues et de l'annonce de la hausse des droits de douanes américains cet été ralentissant la croissance mondiale, est qu'elles induisent des perspectives économiques assombries en Suisse, fragilisant globalement la demande potentielle de utilisateurs.

C'est encore loin d'être le cas pour le marché résidentiel. L'activité de construction reste insuffisante pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique ininterrompue portée par l'immigration. Cela favorise une pénurie de logements de plus en plus généralisée. Cette situation implique aussi des défis pour les investisseurs : la pénurie reste marquée dans le segment "abordable", et aggravée par la création d'un marché à deux vitesses, où les locataires qui déménagent peuvent payer jusqu'à deux fois plus cher que de locataires en place depuis plus de dix ans (à logement comparable). Pour le marché des bureaux, les nouveaux droits de douane américains n'impactent encore que très peu l'offre et la demande, cette dernière étant essentiellement de nature endogène.

La tendance est sensiblement plus impactante pour le marché immobilier industriel et logistique (I&L). C'est l'impact du franc fort principalement qui pénalise une partie des industries exportatrices (ex. horlogerie, medtech, MEM), générant une légère hausse du taux de vacance du secteur. Néanmoins, le vivier d'entreprises à rayonnement plus local (par ex. le secteur de la construction) porte la demande industrielle et stabilise les solides fondamentaux du marché I&L suisse.

Diminution du nombre de logements locatifs vacants en Suisse entre juillet 2020 et juillet 2025:

-44%

Hausse du taux de vacance des bureaux en Suisse entre juillet 2020 et juillet 2025:

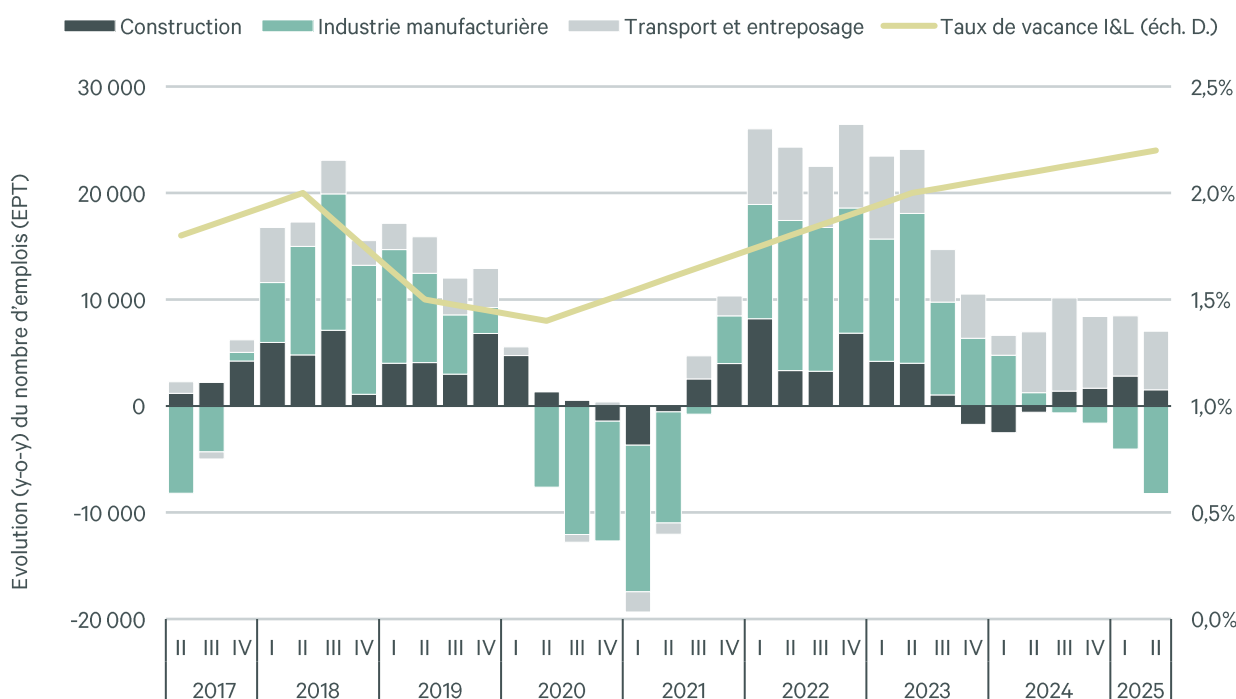
Dans les 5 grandes villes :

+9%

En périphérie des grandes villes :

+17%

Figure 3: Evolution de l'emploi et taux de vacances des locaux I&L en Suisse



Source: CBRE Research, Office Fédéral de la Statistique, Octobre 2025