

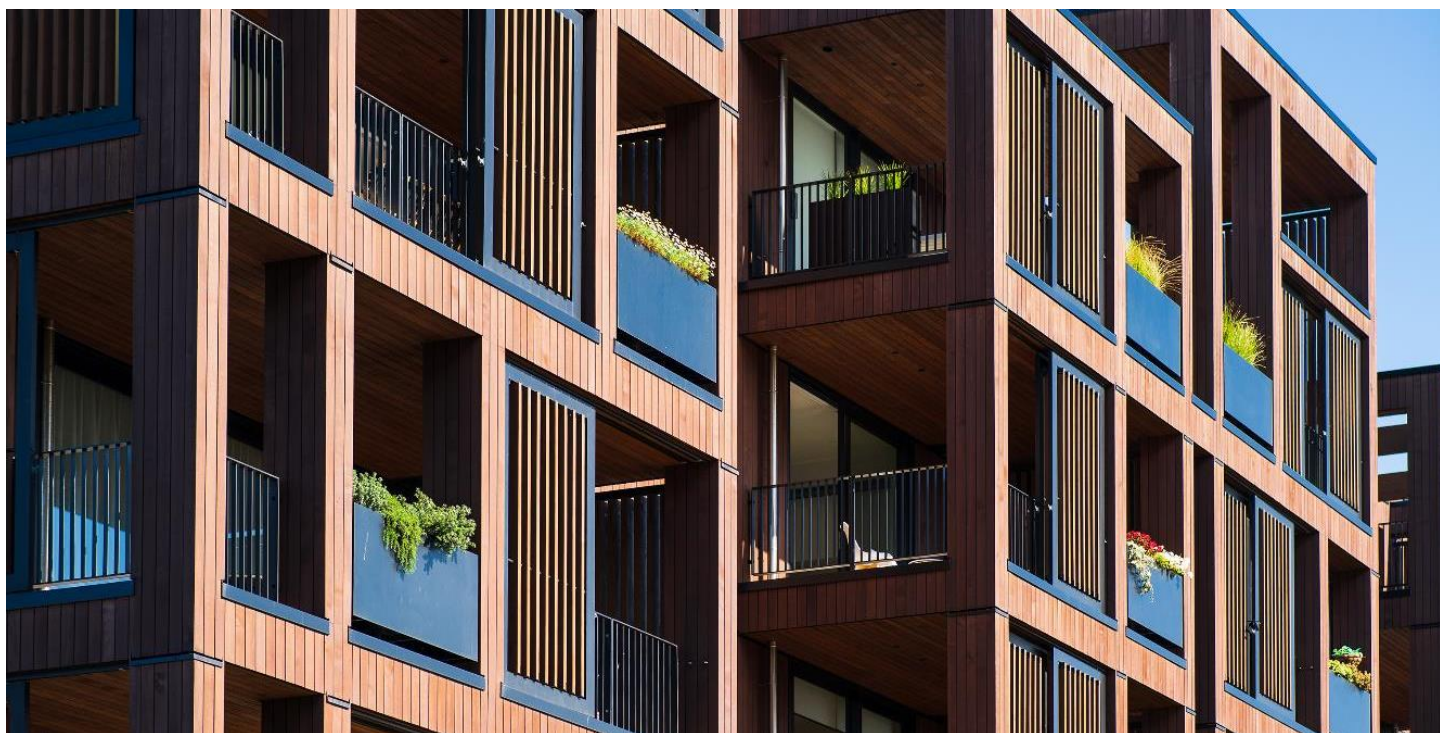
Le marché suisse de l'investissement immobilier

Le retour des capitaux institutionnels favorise une divergence des préférences d'investissement

VIEWPOINT

Le marché de l'investissement immobilier en Suisse poursuit sa reprise. L'approche sélective des investisseurs entraîne de plus grands écarts de rendement.

CBRE RESEARCH
DÉCEMBRE 2025



Contact

Raphael Schönbächler
Research & Consulting
CBRE Switzerland
raphael.schonbachler@cbre.com

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

Le retour des investisseurs institutionnels devrait perdurer et se concentrer principalement sur le secteur résidentiel

La baisse de l'inflation – due principalement à l'effet protecteur du franc fort – a favorisé la réduction des taux directeurs en Suisse, actuellement 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, signalant 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.

Conformément aux récentes évolutions du marché, l'activité de levées de capitaux par le biais de véhicules d'investissement immobilier a connu un essor significatif en 2024 et devrait atteindre un niveau record historique en 2025, avec un volume de plus de 8 milliards de CHF. En conséquence, une augmentation de l'activité transactionnelle est attendue sur le marché direct de l'investissement immobilier. La concurrence intensifiée est déjà clairement visible depuis le début de l'année :

- 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

La part de la classe d'actifs résidentielle sur le marché des transactions immobilières (en volume) en 2024

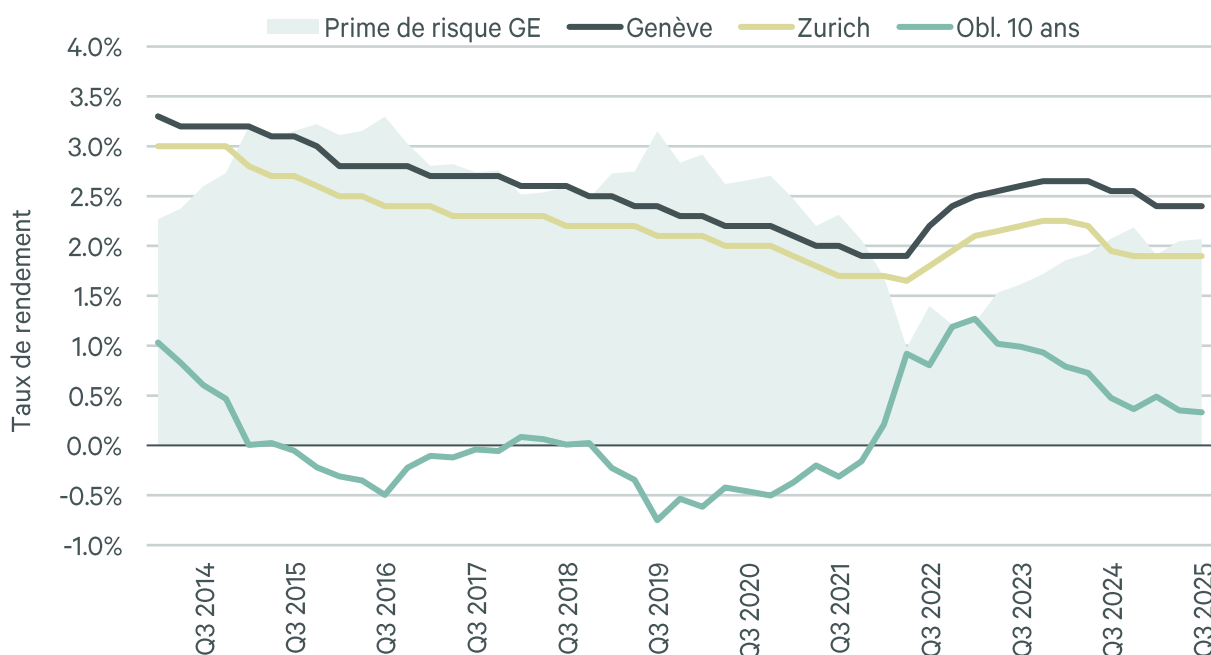
57%

Ø 2015-24: 44%

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

70%

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



Source: CBRE Research, BNS, Novembre 2025

Malgré la réduction des taux d'intérêt, le marché reste clairement segmenté entre :

- les actifs « prime », fortement demandés par les investisseurs institutionnels – principalement des actifs résidentiels bien situés et avec peu de besoins d'investissement (Capex), ou dans certains cas, des actifs immobiliers commerciaux avec des caractéristiques "core".
- les actifs « secondaires», cibles des investisseurs avec une stratégie "value-add" – moins nombreux et axés sur des actifs à repositionner, notamment sur des immeubles commerciaux et/ou situés en périphérie.

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.

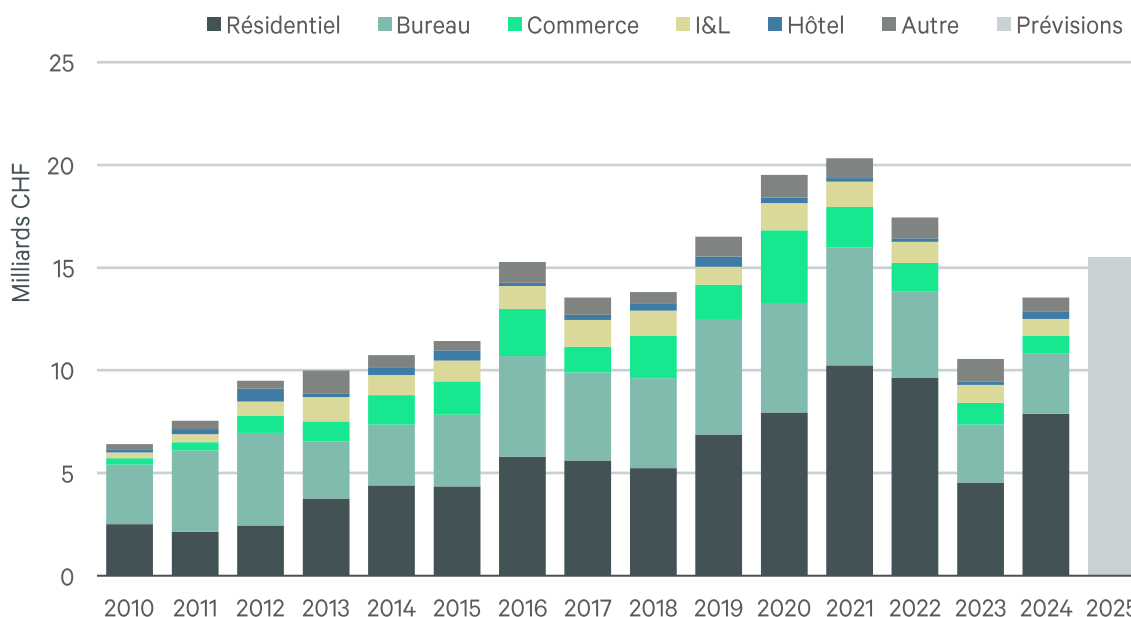
Tous les capitaux levés en 2025 ne seront pas entièrement dédiés à de l'acquisition: ils seront en partie alloués pour la rénovation du parc existant et le refinancement des véhicules de placement concernés. Le solde restant dédié pour des acquisitions pourrait ne pas être entièrement placé cette année, ce qui devrait significativement transférer du capital disponible pour 2026. Avec la perspective que la phase de taux d'intérêt bas se poursuivra au moins jusqu'à l'année prochaine, la forte demande pour l'acquisition d'actifs immobiliers en Suisse devrait se maintenir en 2026 et la détermination des prix devrait être facilitée. Avec l'entrée en vigueur de Bâle III, un bémol est apparu depuis le début de l'année : le financement bancaire devient plus restrictif et plus sélectif, en particulier pour les actifs "secondaires" et les projets de développement.

“
 Nous observons un intérêt record de la part des fonds immobiliers et des fondations de placement, stimulé par des levées de fonds historiquement élevées. En revanche, l'activité des assureurs et du capital privé reste plus modérée.



Vincent Leroux
 Executive Director
 Head Investment Properties
 CBRE Switzerland

Volume d'investissements annuels en immobilier en Suisse¹



Majoritairement, seuls les investisseurs professionnels sont pris en compte. I&L = Industrie & Logistique.
 Source: CBRE Research, Alphaprop, Novembre 2025

Légère baisse des rendements dans le commercial "core", sur-rendements importants dans le logement non "core"

Sur le marché du logement, l'activité de construction reste insuffisante pour absorber l'excédent de la demande dans un contexte de pénurie. Cela accroît le risque de réglementations du marché – y compris dans les centres secondaires. Les incertitudes quant à des interventions potentielles sur le marché sont déjà partiellement intégrées dans des primes de risque plus élevées. Aussi, des niveaux rendements p il y aurait de bonnes raisons de (re)concentrer l'attention sur les couronnes périurbaines et en périphérie.

Les tensions géopolitiques accrues et les nouveaux droits de douane américains (même revus à la baisse) ont entraîné un ralentissement de la demande de surfaces de la part d'une diversité de branches d'activité. Ces droits de douane n'ont toutefois eu que peu d'effets sur le marché des bureaux suisse (taux de disponibilité: 4,3%). Après la hausse du *take-up* de bureaux l'année dernière, la tendance est à la baisse cette année, en lien avec une stagnation de l'emploi dans les branches classiques de bureaux au cours des neuf premiers mois (+0,1%). Les biens industriels et logistiques sont davantage touchés : les droits de douane et la réévaluation du franc suisse pèsent sur les régions et les branches axées sur l'exportation, telles que l'industrie horlogère, et l'industrie MEM, entraînant une hausse des locaux industriels vacants. Toutefois, certains marchés régionaux peuvent continuer d'être portés par des entreprises axées sur le local ou ayant des perspectives de croissance positives à long terme, comme dans les secteurs de la *medtech*, de la robotique ou de la *cleantech*. Ce secteur ouvre donc des opportunités pour les investisseurs, mais nécessite également des connaissances et une expertise spécifique dans le domaine. Avec des droits de douane passant de 39% à 15%, la récession et une nouvelle réduction des emplois dans l'industrie pourraient avoir été provisoirement évitées à grande échelle.

Baisse du rendement "prime" résidentiel (Zurich) depuis le revirement des taux d'intérêt au Q1 2024

-35bp

Rendement "prime" bureaux (net) et baisse depuis Q1 2024

2,2%

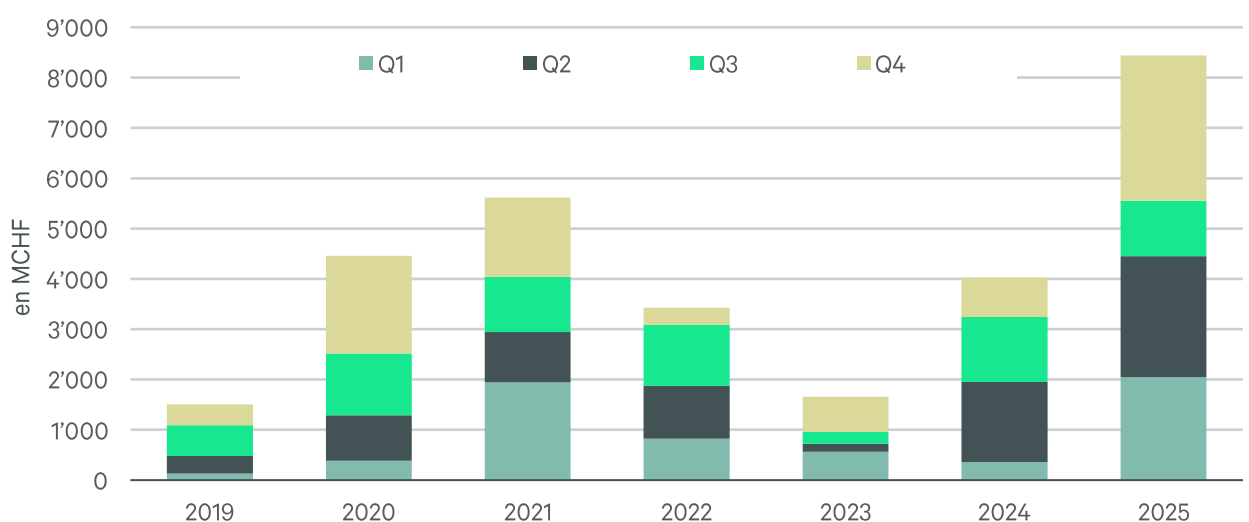
-20bp

Rendement "prime" industrie légère et baisse depuis Q1 2024

4,1%

-40bp

Augmentations de capital / Lancements – Véhicules de placement immobilier suisses



Source: CBRE, Immoday, SFP, Novembre 2025