

Rapport de marché 2026 de la SIV

Retour des taux zéro

Incertitude due aux interventions politiques

Baisse de l'activité dans le bâtiment

Montée des prix

La SIV a demandé à ChatGPT de résumer les thématiques qui ont alimenté le débat public au second semestre 2025 avant de prier ses membres d'en évaluer les résultats. Une enquête menée en fin d'année a permis à 103 participants de classer et de commenter ces sujets, mais aussi de formuler leurs pronostics pour 2026. En voici le bilan.

Thématiques du second semestre 2025

Le retour des taux zéro, l'immigration dans le contexte d'un ralentissement de l'activité dans le bâtiment, les réticences des banques à financer et l'incertitude due aux interventions politiques: voilà les sujets qui ont marqué le débat public au second semestre 2025. Il existe donc suffisamment d'arguments pour prévoir une hausse ou une baisse des prix. Nous avons fourni à ChatGPT 32 rapports de sources triées sur le volet: KOF, BAK, BNS, CIFI, FPPE, Wüest Partner, SVIT, Immobilia, Immobilienbusiness, Baublatt et SIV.

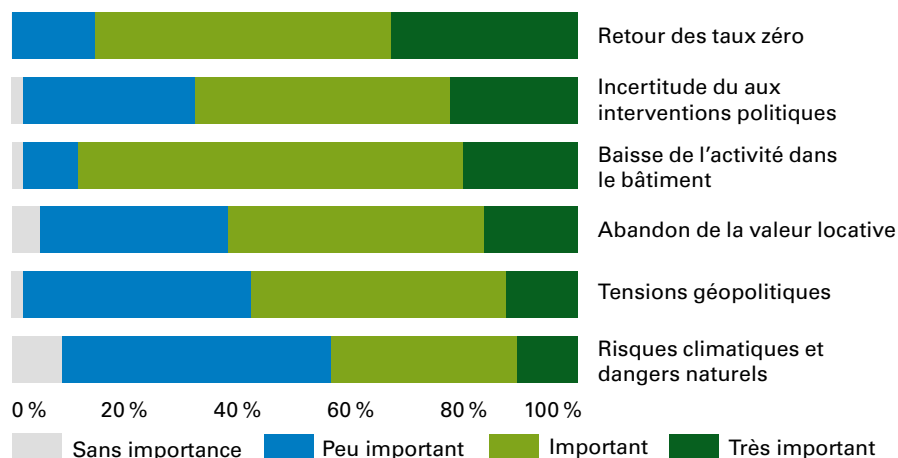
Retour des taux zéro – accélérateur pour les prix et la demande

À l'été 2025, la décision de la Banque nationale suisse de ramener les taux d'intérêt à zéro pour cent a, de nouveau, nettement amélioré les conditions de financement côté acheteurs. Après une phase de normalisation modérée, les taux d'intérêt reviennent à des niveaux historiquement bas. Les répercussions sur le marché immobilier sont directement perceptibles: accéder à la propriété redevient plus abordable pour une large partie de la population et les investisseurs institutionnels transfèrent de plus en plus de capitaux vers l'immobilier de placement afin de stabiliser leurs rendements. Il s'ensuit une nouvelle hausse des prix dans tous les segments, en particulier celui des immeubles collectifs. Parallèlement, la baisse du taux d'intérêt de référence entraîne une vague de réductions des loyers, notamment pour les baux existant de longue date.

Disparition de la valeur locative – accès à la propriété plus séduisant, quid de la maintenance

En septembre 2025, une votation populaire a décidé de supprimer la valeur locative et de mettre ainsi fin à plusieurs décennies de charge fiscale pour les propriétaires habitant dans leur bien. Il faut maintenant s'attendre à une nouvelle envolée de la demande sur

Selon vous, à quel point les thématiques actuelles sont-elles importantes pour le marché immobilier?



Autres sujets d'actualité mentionnés:

- Bâle III – réticences des banques à financer
- Oppositions; lenteur des administrations délivrant les autorisations
- Manque de vision sociétale globale pour l'aménagement du territoire
- Offre insuffisante
- Droit de l'aménagement du territoire
- Immigration, risque de la disparition de la libre circulation des personnes

Source: enquête de marché SIV novembre/décembre 2025, 103 participants

le marché de l'accession à la propriété, notamment dans le secteur moyen supérieur. Parallèlement, les investissements dans la maintenance pourraient diminuer à moyen terme. Les frais d'entretien n'étant plus déductibles, les ménages au budget plus restreint pourraient être réticents à investir dans les rénovations. Certains cantons étudient déjà des solutions de compensation, comme l'introduction d'un impôt immobilier. Il s'ensuit une intensification du débat autour de l'équité fiscale et de l'encouragement à devenir propriétaire.

Tensions géopolitiques et droits de douanes aux USA – un frein pour les surfaces commerciales

L'introduction par les États-Unis de sanctions douanières sur les produits de la construction

mécanique et de l'électronique suisses a fortement touché les entreprises exportatrices, en particulier la branche des MEM, confrontée à un déclin de la demande dépassant parfois les 25%. Les conséquences sont multiples: les investissements ralentissent, les surfaces de bureaux diminuent et les projets de construction sont gelés. Cela se traduit déjà par une baisse des prix pour les surfaces commerciales, en location et à la vente, notamment dans le secteur des bureaux où les prix et les loyers reculent de jusqu'à 3%. Le risque augmente pour les investisseurs, tandis que l'attrait des sites s'effrite pour les utilisateurs: un cocktail dangereux, surtout dans les périphéries.

Risques climatiques et dangers naturels – nouveaux critères d'estimation pour les investisseurs

La nouvelle circulaire FINMA 2026/1 oblige les prestataires de services financiers à intégrer les risques liés au climat dans l'estimation immobilière. Très concrètement, cela implique que les risques d'inondation, de fortes chaleurs ou d'avalanche sont de plus en plus fréquemment pris en compte dans l'octroi de crédits et dans les primes d'assurance. Les biens exposés à ces risques (par exemple dans les régions alpines ou en zone inondable) sont donc moins intéressants, alors que les emplacements plus résistants

Indicateurs économiques

	2024	2025	2026
Taux directeur de la BNS	0.5	0.0	0.0
IPC	0.6	0.2	0.1
PIB (hormis sport)	1.0	1.3	1.2
Taux de chômage	2.4	2.9	3.2
Obligations de la Confédération à 10 ans	0.3	0.4	0.5

Source: BNS, OFS, SECO, Préviation: KOF

ressortent gagnants, puisque mieux adaptés aux risques climatiques. Les investisseurs institutionnels doivent, en particulier, ajuster leurs modèles d'estimation et prévoir des provisions. Les développeurs sont désormais appelés à intégrer la durabilité en tant que facteur de risque mesurable, et non comme un simple argument de communication.

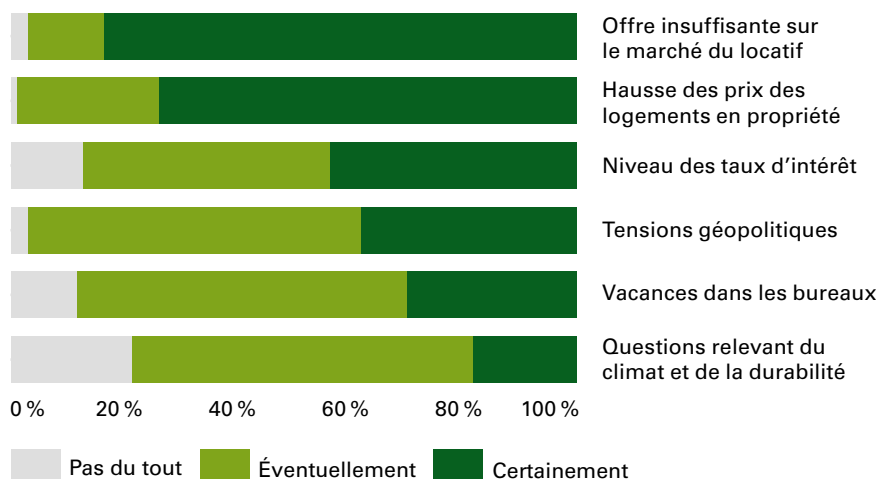
Fin du boom de la construction – une pénurie structurelle qui s'aggrave

Au cours des trois premiers trimestres de 2025, beaucoup de régions de Suisse ont octroyé nettement moins de permis de construire que l'année précédente. Deux exemples particulièrement frappants: l'activité du bâtiment a baissé de plus de 80 % au Tessin et de près de 35 % à Zurich. Cela s'explique par une augmentation des coûts de la construction, des incertitudes au niveau politique et des exigences réglementaires de plus en plus strictes. Il en résulte une nouvelle aggravation de la pénurie de logements, surtout dans les centres urbains et les agglomérations en forte croissance. Malgré un solde migratoire en baisse nette, l'offre ne suffit pas à couvrir la demande. La hausse des loyers se poursuit donc, en particulier pour les nouvelles locations. Le marché est de plus en plus tendu.

Incertitude due aux interventions politiques et aux réglementations

En 2025, les cantons et les communes ont déployé un impressionnant arsenal d'interventions qui déstabilisent les investisseurs et les développeurs immobiliers. Zurich révisé actuellement sa loi sur l'urbanisme et les constructions, parle de créer des quartiers sans voitures et de vérifier que les logements

Quelles thématiques vont le plus nous occuper ces prochains mois?



Autres thèmes mentionnés pour l'avenir:

- Les experts offrent une représentation exagérée de la question complexe qu'est la durabilité. Dans la pratique cependant, trop peu de choses sont faites, qu'il s'agisse des batteries ou des installations PV. Les acteurs du marché immobilier devraient échanger davantage avec les économistes et les ingénieurs. La SIV, la HEV et le SVIT devraient afficher une position commune sur la durabilité.
- Exigences croissantes en matière d'efficacité énergétique
- Hausse des loyers dans le logement et le commerce
- Bureaux vacants
- Scission en deux du marché de l'investissement
- Les différences microéconomiques vont s'accroître: l'emplacement des biens va devenir crucial dans un contexte marqué par la mobilité douce, les nouvelles constructions, les facteurs énergétiques et les transports. Les valeurs augmentent fortement dans les villes, alors qu'elles stagnent ou se corrigent dans les zones périphériques.

Source: enquête de marché SIV novembre/décembre 2025, 103 participants

locatifs de la ville ne sont pas sous-occupés. Berne impose de divulguer les loyers précédents, tandis que Lucerne fait avancer de grands projets de construction d'écoles malgré un résultat de votation défavorable. Pour les développeurs, cela implique une baisse

de la prévisibilité, des procédures d'autorisation plus longues et une hausse des risques juridiques. Les différences régionales s'accroissent. Investir demande aujourd'hui plus que jamais un examen attentif.

L'avis des membres de la SIV

Quelque 103 membres de la SIV partout en Suisse ont participé à notre enquête. Nous leur avons demandé quelle importance ils accordaient aux événements actuels et quelles thématiques ils considéraient comme déterminantes pour l'avenir en 2026.

Comme l'année précédente, les taux d'intérêt bas jouent un rôle central. Même si les personnes interrogées mentionnent que les réticences des banques en matière de financement auront un effet paralysant, elles s'attendent toutefois à un renchérissement pour les logements en propriété et les immeubles de placement. L'abandon de la valeur locative, l'activité trop faible dans

le secteur du bâtiment et le resserrement des réglementations accentuent encore la hausse des prix. Ces sujets vont beaucoup nous occuper en 2026.

Le marché du locatif va aussi être confronté à une hausse des prix. Selon les membres de la SIV, les raisons tiennent à la forte demande, conjuguée à une offre insuffisante: les constructions ne suivent pas. Cette situation s'explique par la raréfaction des terrains constructibles et la multiplication des interventions et règles politiques. De manière générale, il manque une vision sociétale globale sur la quantité et la qualité de la croissance, ainsi que sur la gestion de l'espace.

Les participants à l'enquête accordent moins d'importance aux tensions géopolitiques et aux dangers naturels liés aux changements climatiques. Les débats sur la durabilité sont plutôt perçus comme «trompeurs», le sujet faisant l'objet de nombreuses discussions sans être cependant suffisamment pris en compte par le monde politique. C'est ce que montrent les remarques complémentaires des membres de la SIV. Les tensions géopolitiques n'ont pas fait l'objet de commentaires supplémentaires. Soit nous avons à faire ici à une confiance inébranlable dans un certain «tout est bien qui finit bien», soit le sujet reste encore trop abstrait en Suisse. Espérons que la première hypothèse soit la bonne.

Prévisions pour les mois à venir

Le marché du logement locatif et celui du logement en propriété vont continuer d'afficher des rendements, des prix et des valeurs en hausse en 2026. Bien que les coûts augmentent pour les propriétaires, le bilan reste positif. La situation est différente sur le marché de l'immobilier commercial: des rendements en baisse ou stables, des taux de vacance en hausse et des valeurs immobilières en déclin. Les taux d'intérêt devraient généralement rester stables, avec une légère tendance à la baisse. Les présentes prévisions s'appuient à la fois sur l'évaluation de ChatGPT et sur les résultats de l'enquête menée auprès des membres de la SIV.

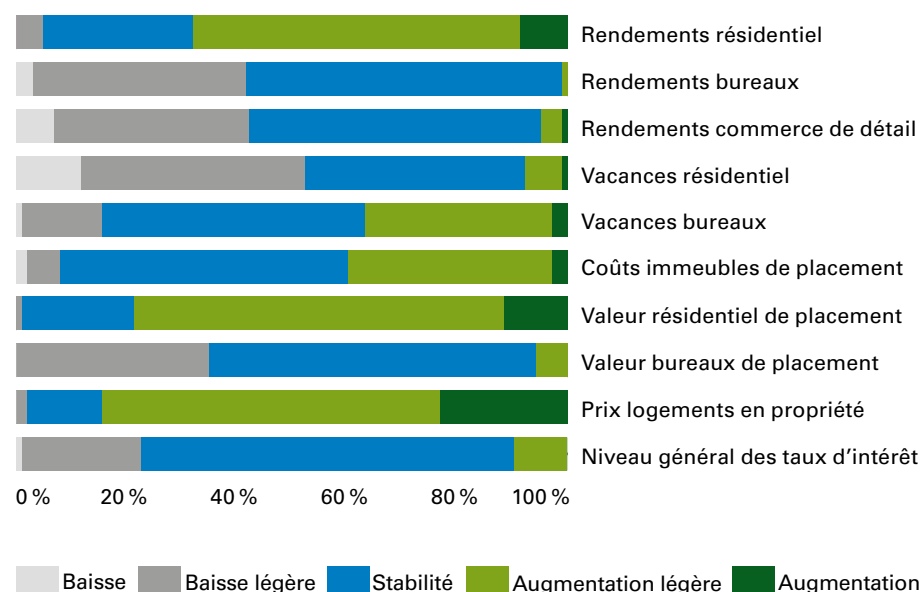
1. Rendements de l'immobilier résidentiel: hausse des loyers malgré le revirement des taux. Un paradoxe?

La décision de la Banque nationale suisse de réduire les taux à zéro a de nouveau modifié le contexte pour le marché du logement. Malgré la baisse du taux d'intérêt de référence, qui devrait plutôt entraîner une contraction des loyers sur les contrats existants, le loyer usuel augmente sensiblement pour les nouvelles locations. Cela s'explique par une forte demande, en particulier dans les zones urbaines, ainsi que le recul de l'activité du bâtiment. Les propriétaires n'hésitent pas à exploiter l'écart entre les anciens et les nouveaux loyers. Par ailleurs, la faible pression sur le taux d'occupation a un effet positif sur les rendements. Les investisseurs institutionnels apprécient la stabilité et les possibilités d'indexation des portefeuilles existants. Dans l'ensemble, on peut s'attendre à ce que les revenus nets du segment résidentiel continuent à augmenter légèrement jusqu'au printemps 2026, un avis que partagent aussi les membres de la SIV.

2. Rendements des immeubles de bureaux: entre flexibilité et incertitude

Alors que la demande reste constante pour les bureaux modernes dans les lieux ultra-pris, la pression augmente en termes de besoins en superficie. Le remodelage des formes de travail amène les entreprises à réduire les surfaces, voire à passer entièrement à des modèles de télétravail. La situation économique internationale pèse également sur la demande dans le secteur des services exportateurs. La tendance à la flexibilité des durées et au partage des bureaux se poursuit, mais avec des marges plus faibles. Pour les biens immobiliers

Quelle évolution les indicateurs économiques vont-ils suivre ces six prochains mois?



Source: enquête de marché SIV novembre/décembre 2025, 103 participants

existants sans certification ESG, il est plus difficile d'atteindre des loyers conformes au marché, d'où une baisse modérée, mais sensible, des revenus moyens pour les immeubles de bureaux. Les membres de la SIV partagent cet avis.

3. Rendements dans le commerce de détail: jeu d'ombres et de lumières

En Suisse, le commerce de détail reste divisé en deux: alors que les magasins de proximité et les formats gastronomiques continuent d'assurer des revenus locatifs stables, les segments classiques destinés aux besoins apériodiques connaissent une période tendue. L'habillement et l'électronique sont confrontés à une baisse de la fréquentation et à des coûts d'exploitation élevés. On constate, en revanche, des exceptions positives dans certains centres-villes: le commerce de détail de luxe et les espaces hybrides de type showroom atteignent des loyers stables ou en hausse. Néanmoins, les bouleversements structurels dans les modèles de consommation font peser un risque accru de fluctuation aux emplacements de second rang. On peut donc s'attendre, au premier semestre 2026, à une stagnation ou à une légère baisse générale des rendements, en particulier sur les sites commerciaux plus anciens. Les membres de la SIV partagent cet avis.

4. Taux de vacance dans le logement: baisse malgré un solde migratoire en recul

Alors que le solde migratoire est légèrement en baisse, le taux de vacance continue de diminuer dans le segment résidentiel. On le doit à une réduction radicale du nombre de permis de construire, notamment dans les cantons à forte croissance comme Zurich, Lucerne ou Vaud. De nombreux maîtres d'ouvrage sont réticents en raison d'une réglementation de plus en plus dense, des obligations liées à la certification ESG et de l'incertitude politique. Ainsi, une augmentation même modérée de la population peut occasionner des pénuries sur le marché. Le taux de vacance en segment locatif devrait à nouveau passer sous la barre des 1.2%, en particulier dans les agglomérations où la densité des places de travail est élevée. Les membres de la SIV prévoient également des taux de vacance stables, voire en légère baisse.

5. Taux de vacance dans les bureaux: les effets de la tendance à la décentralisation

Le taux de vacance augmente dans le segment des bureaux, notamment dans les zones périphériques et les bâtiments anciens non certifiés. Tandis que la demande en espaces modernes conformes au standard ESG reste stable dans les centres très urbains, l'abandon de vastes locaux dans les

ville moyennes provoque une expansion insidieuse des vacances. Il convient d'ajouter à cela le développement très répandu de modèles de travail flexibles, d'où souvent une diminution claire de la surface nécessaire par collaborateur. À court terme, il faut donc s'attendre à une augmentation du taux de vacance de 0.3 à 0.5 point de pourcentage, tout spécialement en dehors du top 5 des meilleurs pôles. Les membres de la SIV prévoient également une augmentation du taux de vacance dans les bureaux.

6. Coûts de propriété: baisse des taux hypothécaires, stabilité des charges d'exploitation

L'assouplissement de la politique monétaire entraîne une réduction sensible des coûts de propriété. Les taux hypothécaires sont très bas, ce qui a un impact direct sur les flux de trésorerie. Dans une large mesure, les coûts d'exploitation (entretien, gestion, énergie) demeurent stables, notamment parce que de nombreux biens ont déjà fait l'objet d'une optimisation énergétique. La hausse des prix de l'énergie est restée modérée en 2025. Dans l'ensemble, les revenus bruts nets s'améliorent, en particulier sur les biens nécessitant peu de réparations. Les membres de la SIV ne partagent pas cet avis: ils comptent plutôt sur des coûts de propriété constants, avec une légère tendance à la hausse.

7. Évolution de la valeur des immeubles résidentiels de placement: des primes de valorisation malgré la réglementation

En dépit des incertitudes liées aux interventions réglementaires (durcissement du droit du bail, exigences en matière de durabilité...), les objets résidentiels de placement restent très prisés. Les grands investisseurs institutionnels y voient toujours une catégorie stable et peu risquée. La baisse des taux de capitalisation et la hausse des loyers génèrent de nouvelles primes de valorisation. En outre, le volume de capitaux à investir continue d'augmenter, tandis que le nombre de transactions diminue. Le marché est plus sélectif, mais les tendances de l'estimation restent à la hausse, en particulier pour les biens situés dans les centres et offrant de bonnes performances énergétiques.

Les membres de la SIV prévoient également une hausse des prix pour les biens résidentiels de placement.

8. Évolution de la valeur des immeubles de bureaux de placement: une polarisation qui s'intensifie

Le marché de l'immobilier de bureaux est de plus en plus binaire: l'estimation des nouveaux bâtiments situés dans les centres et conformes au standard ESG reste à un niveau stable, voire en hausse, tandis que les biens plus anciens connaissent des difficultés. La combinaison des besoins d'investissement ESG, du risque de vacance et de la baisse des revenus locatifs suscite des décotes. Cette polarisation devrait s'intensifier en 2026. Les membres de la SIV anticipent des valeurs stables pour les immeubles de bureaux, certains pouvant même connaître une légère baisse.

9. Prix du logement en propriété: bon vent des taux d'intérêt contre vents contraires de la politique

Les prix des logements en propriété continuent d'augmenter, poussés par les taux d'intérêt bas et une offre toujours faible. Parallèlement, certaines réformes politiques renforcent les incertitudes: la disparition de la valeur locative, l'éventualité d'un impôt immobilier et l'introduction possible de contraintes énergétiques inquiètent les acheteurs potentiels. Néanmoins, la demande reste élevée, en particulier dans les zones suburbaines. Le télétravail, le désir de vivre au vert et le faible coût du financement poussent les prix à la hausse. Dans l'ensemble, il faut s'attendre à un nouveau renchérissement, toutefois avec une différenciation croissante en fonction de l'emplacement et du type de bien. Les membres de la SIV partagent cette opinion.

10. Taux d'intérêt: stabilisation à un niveau faible... pour le moment

En revenant au taux zéro, la Banque nationale a envoyé un message clair en matière de politique monétaire: soutenir l'économie intérieure et maîtriser l'inflation. À court terme, les prévisions n'annoncent pas de nouvelle variation. À moyen et long terme, le contexte

reste cependant instable. Les risques géopolitiques, le prix de l'énergie et l'évolution des taux de change pourraient contraindre à de nouvelles mesures. Les membres de la SIV s'attendent, pour l'instant, à une stabilité des taux d'intérêt bas.

Conclusion: vent favorable pour le résidentiel et marché sélectif pour le commerce

Dans son ensemble, le marché immobilier suisse reste solide, le segment résidentiel affichant une résilience nette. Le cocktail associant rareté, financement à faible coût et demande stable entretient les prix et les rendements. Dans le secteur commercial, en revanche, certains critères font la différence: la qualité, l'emplacement, la conformité ESG et le type d'utilisation sont de plus en plus déterminants pour le résultat. Les investisseurs doivent se montrer plus sélectifs, tandis que les développeurs sont appelés à analyser plus précisément le cadre réglementaire. Les mois à venir vont être décisifs pour les stratégies durables, non seulement sur le plan de la finance, mais aussi celui des structures.

Sondage de la SIV fin 2025

Au total, 103 membres ont participé à l'enquête de la SIV réalisée en novembre et décembre 2025. Répartition régionale:

21%	Espace Mittelland
21%	Suisse orientale
21%	Zurich
13%	Suisse centrale
12%	Suisse du Nord-Ouest
6%	Région Lémanique
6%	Tessin

Les participants représentent un large éventail d'activités, l'estimation étant la principale. Il était possible de sélectionner plusieurs réponses:

53%	estimation et conseil
17%	services immobiliers
12%	développement
9%	financement
4%	autre activité
3%	autorités
2%	analyse de marché

Des informations de marché ultra-précises sur l'immobilier de placement, le logement en propriété, les terrains à bâtir, les loyers des logements et des locaux commerciaux sont disponibles en ligne pour les membres de la SIV dans le SIV Sensor.

www.valuation.swiss

SIV Sensor

Un service proposé par FPRE et ImmoDataCockpit

Auteur: Felix Thurnheer, ImmoCompass AG

Éditeur: Schweizer Immobilienschätzer-Verband