

Genève, le 27 octobre 2025

Communiqué de presse

Immo-Monitoring 2026 : tendances et prévisions des marchés immobiliers et de la construction en Suisse

Dans le cadre de l'Immo-Monitoring, Wüest Partner a analysé les dernières évolutions du marché immobilier suisse et publié ses prévisions pour le secteur de la construction et de l'immobilier en 2026.

[Habitat : la formation des ménages évolue et la demande s'essouffle](#) (+ [résumé des prévisions 2026](#))

La formation de petits ménages ralentit : la pénurie de logements et les loyers élevés réduisent fortement la création de nouveaux ménages d'une seule personne. En 2021, quelque 35 500 nouveaux ménages d'une personne se formaient, contre seulement 22 400 en 2024.

Les petits logements restent malgré tout un besoin structurel : les tendances démographiques et sociétales (vieillissement de la population, baisse de la natalité) déplacent durablement la demande vers des unités plus compactes.

La demande s'essouffle : le déséquilibre entre offre et demande reste prononcé, mais la demande supplémentaire s'affaiblit sensiblement. En cause : le ralentissement du marché du travail et de la croissance démographique.

Dynamique des prix plus modérée en 2026 : les prix et loyers devraient progresser plus modérément en 2026 (loyers : +0,7 %, prix PPE : +2,8 %, prix maisons individuelles : +3,1 %)

[Bureaux : l'offre au centre de l'attention](#) (+ [résumé des prévisions 2026](#))

Le niveau de finition influence la commercialisation et les loyers des bureaux : les surfaces meublées et les espaces de coworking sont généralement loués plus rapidement que les objets présentant un niveau de finition inférieur. Les primes de loyer atteignent 14 % par rapport à des bureaux non meublés.

Perspectives 2026 : en raison du net ralentissement de la croissance de l'emploi, la commercialisation des surfaces de bureaux devrait devenir plus exigeante en 2026. Il faut s'attendre à des durées d'insertion plus longues et à une légère augmentation de l'offre. Les loyers de l'offre pourraient baisser de 0,6 % en moyenne nationale.

[Le marché de la construction retrouve sa trajectoire de croissance](#)

Abolition de la valeur locative - de nombreux travaux de rénovation seront anticipés : la perspective de la suppression de la valeur locative crée de fortes incitations pour les propriétaires à avancer les rénovations prévues tant que les déductions pour entretien et modernisation sont encore possibles. Dès 2026, l'activité de rénovation devrait augmenter sensiblement (maisons individuelles : +14-17 %, appartements en PPE : +9-12 %).

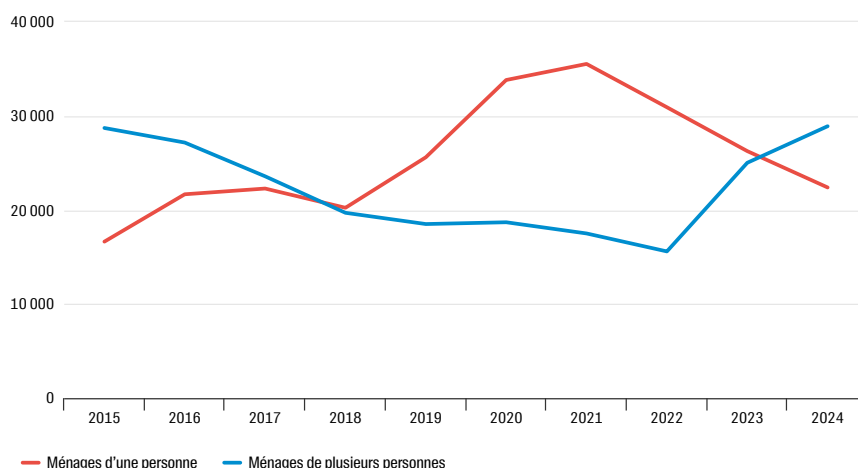
La construction neuve progresse : les investissements dans la construction neuve devraient augmenter de 4,2 % en 2025 et de 3,4 % en 2026. Le segment des immeubles multifamiliaux est le principal moteur de cette évolution. Mais cette hausse intervient à partir d'un niveau faible et reste insuffisante au regard de la demande.

Habitat : la formation des ménages évolue et la demande s'essouffle

Formation de nouveaux ménages : la pénurie de logements freine l'essor des ménages d'une personne

La dynamique de formation des ménages s'est nettement affaiblie. Alors qu'en 2021, quelque 35 500 nouveaux ménages d'une personne se formaient chaque année, ce chiffre est tombé à un peu plus de 22 400 en 2024 – et cela malgré une croissance démographique plus marquée. Parallèlement, le nombre de ménages composés de plusieurs personnes a sensiblement augmenté, si bien que le nombre moyen de personnes par ménage supplémentaire est passé de 1,2 à 2,3. Deux facteurs expliquent principalement cette évolution. D'une part, les réfugiés ukrainiens vivent en grande majorité dans des ménages collectifs. D'autre part, la pénurie de logements et les loyers élevés poussent de nombreuses personnes à rester plus longtemps au domicile parental ou à opter pour une colocation. Au final, l'utilisation de l'espace résidentiel existant se densifie – non pas par choix, mais comme réponse directe à la pénurie.

Évolution annuelle du nombre de ménages selon leur taille



Remarque : moyenne mobile sur deux ans. La moyenne mobile sur deux ans a été appliquée afin d'atténuer les effets exceptionnels liés au passage des personnes au bénéfice du statut de protection S vers la population résidente permanente en 2023 et 2024. État : 2024. Source : OFS. Calculs et présentation : Wüest Partner

Un besoin structurel de petits logements

En dépit de la récente augmentation du nombre de ménages plus grands, la demande en petits logements demeure élevée. Les tendances démographiques et sociétales – telles que le vieillissement de la population et la baisse de la natalité – déplacent durablement la demande vers des unités plus compactes. Les petits logements améliorent l'accessibilité financière et activent une demande latente, en particulier chez les personnes seules, les aînés et les personnes séparées. Ils optimisent en outre l'efficacité de l'utilisation de la surface et facilitent les changements de logement au fil du parcours de vie, par exemple après une séparation ou le départ des enfants. Ils jouent également un rôle social important, car ils répondent aux besoins de différents groupes cibles et favorisent le développement vers l'intérieur.

Malgré cette évolution vers des formats plus compacts, les investissements par logement continuent d'augmenter : c'est +25 % depuis 2015 pour les objets locaux. Cette hausse s'explique par des coûts de construction plus élevés, des exigences réglementaires accrues, des attentes qualitatives plus importantes ainsi que par le coût élevé des surfaces destinées au développement vers l'intérieur. Le logement abordable demeure ainsi l'un des plus grands défis de la prochaine décennie.

(2020-2024, par régions MS)

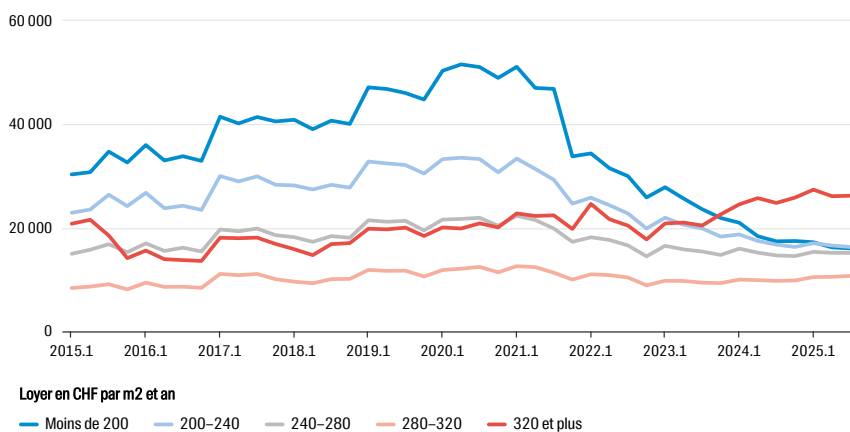


Évolution de l'offre : le creux est atteint, mais la détente reste lointaine

Après plusieurs années de recul, l'offre s'est stabilisée : au 3^e trimestre 2025, environ 102 000 logements locatifs ont été proposés à la location à l'échelle nationale, soit une très légère hausse par rapport à l'année précédente (+0,1 %). Le point bas semble ainsi atteint ; mais en comparaison historique, le niveau reste faible : par rapport à 2015, le volume des annonces demeure inférieur de 35 %. Dans le même temps, la polarisation des loyers s'accroît : depuis 2015, le nombre de logements abordables (avec un loyer inférieur à 200 francs/m² par an) a diminué de moitié, tandis que le segment des loyers élevés poursuit sa croissance.

Logements locatifs : nombre d'annonces

(par segment de loyer)



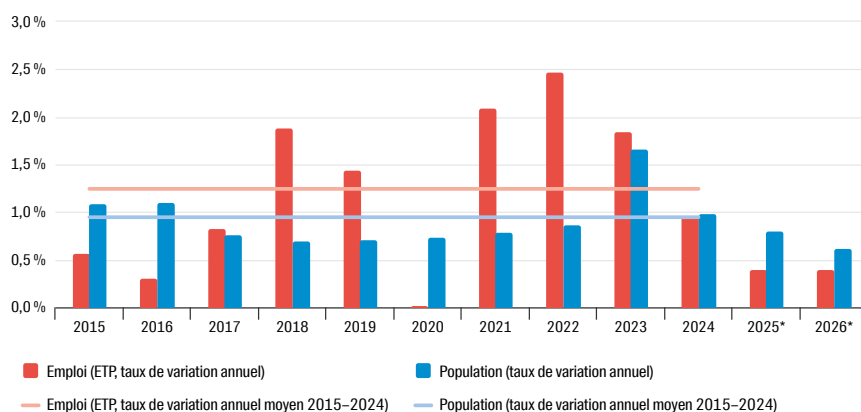
Remarque : L'analyse présentée est basée sur les catégories de loyers des annonces pour lesquelles le loyer au mètre carré peut être calculé. Cela correspond à environ 80 % de l'ensemble des annonces. État: 3e trimestre 2025. Source: Wüest Partner

La demande s'essouffle : le fléchissement de l'emploi freine les besoins en logements

Le déséquilibre entre offre et demande reste prononcé : en moyenne, 3,3 abonnements de recherche sont enregistrés pour chaque annonce. En 2025 toutefois, la demande supplémentaire s'est nettement affaiblie. En cause : le ralentissement du marché du travail. L'emploi n'a progressé que de +0,5 % – sa plus faible hausse depuis la pandémie. Ainsi, l'un des principaux moteurs de la demande en logements – l'immigration de travailleurs venus de l'étranger – perd en intensité. En conséquence, la population résidente permanente n'a augmenté que de 31 800 personnes au 1^{er} semestre 2025, soit une baisse de 21 % par rapport à l'année précédente. Pour 2026, une croissance démographique inférieure à la moyenne est attendue, à hauteur de +0,6 %. La pression sur la demande reste élevée, mais la dynamique de croissance ralentit nettement.

Évolution de l'emploi et de la population : taux de variation par rapport à l'année précédente

(en pourcentage)



Remarques : ETP = équivalents temps plein, population = population résidente permanente * Valeurs prévisionnelles État : 2024. Source : OFS. prévisions, calculs et présentation : Wüest Partner

Loyers de l'offre et des baux en cours : de la dynamique haussière à une stabilisation attendue en 2026

Après deux années de fortes hausses, la dynamique des loyers s'est nettement atténuée en 2025. Au 3^e trimestre, l'indice hédoniste des loyers de l'offre n'a progressé que de +1,9 % par rapport au même trimestre de l'année précédente (2024 : +6,0 %). Ce ralentissement s'explique par une demande en repli, une activité de construction neuve légèrement renforcée et deux baisses du taux hypothécaire de référence.

Concernant les loyers des baux en cours, la baisse du taux de référence à 1,25 % depuis septembre 2025 permet un réel allègement. En dépit de la prise en compte partielle du renchérissement et des frais d'entretien, des réductions de l'ordre de -1,3 % à -2,6 % sont possibles pour de nombreux locataires. Pour 2026, nous anticipons un recul des loyers des baux en cours d'environ -0,8 %.

Logement en propriété : financement, demande et offre

Depuis le début de l'année, les hypothèques SARON sont devenues environ 50 points de base moins chères en raison des baisses de taux décidées par la Banque nationale suisse, tandis que les hypothèques à taux fixe sur 10 ans sont restées globalement au niveau de début d'année.

L'intérêt pour le logement en propriété demeure élevé : au 3^e trimestre 2025, les abonnements de recherche pour des appartements en PPE ont augmenté de +11 %, et ceux pour des maisons individuelles de +8 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Toutefois, la propension à acheter s'est quelque peu ralentie ces derniers mois.

Côté offre, la pénurie continue d'exercer une pression sur le marché. Les annonces pour des appartements en PPE ont reculé de -5,4 %, tandis qu'une légère hausse de +1,8 % a été observée pour les maisons individuelles. Le marché du neuf connaît un regain d'activité (+15 % de logements autorisés sur un an), notamment dans le segment de la PPE (+21 %). Néanmoins, le déficit structurel de l'offre est encore loin d'être comblé.

Logement en propriété : prix et perspectives pour 2026

La pénurie maintient les prix à un niveau élevé, mais la dynamique s'essouffle nettement. Récemment, les prix des appartements en PPE ont augmenté d'environ +4,5 %, tout comme ceux des maisons individuelles. Les écarts restent importants d'un canton à l'autre : pour les maisons individuelles, les variations annuelles s'étendent de -1,6 % (Obwald) à +13,7 % (Glaris).

Pour 2026, plusieurs éléments plaident en faveur de hausses plus modérées : une activité de construction un peu plus soutenue, des taux hypothécaires stables et une demande plus mesurée. La suppression de la valeur locative pourrait certes soutenir légèrement la demande, mais elle ne devrait pas provoquer une nouvelle flambée des prix.

Bureaux : l'offre au centre de l'attention

L'offre augmente, la demande ralentit

Bien que l'offre surfaces de bureaux au 2^e trimestre 2025 reste légèrement inférieure à celle de l'année précédente, une tendance à la hausse est perceptible depuis le début de l'année. Ce développement est moins porté par une activité de construction soutenue que par un affaiblissement de la demande. La croissance de l'emploi dans les secteurs de bureaux n'a atteint que +0,9 % en glissement annuel, soit nettement en dessous de la moyenne des dix dernières années (+1,7 %). Dès lors, les changements structurels – hausse du télétravail et du « desk sharing » – sont désormais moins bien compensés.

Évolutions régionales contrastées, offre abondante dans les agglomérations

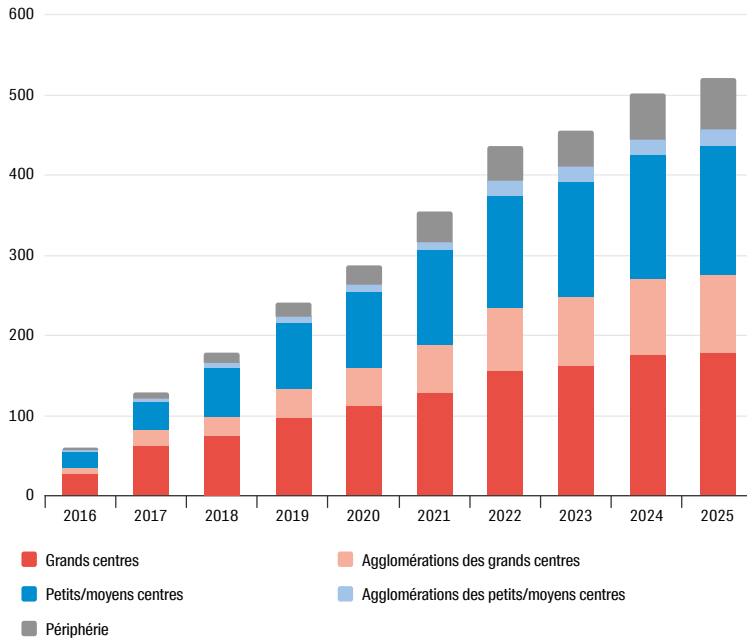
Le cas le plus marquant est celui de Genève, où le nombre d'annonces a augmenté de plus de 15 % sur un an ; au 2^e trimestre 2025, plus de 8 % du parc étaient proposés à la location, portés par les livraisons intervenues au premier semestre. Bâle et Lausanne ont enregistré des baisses de l'offre, tandis que Zurich et Berne affichaient de légères hausses.

Globalement, les taux de l'offre dans les agglomérations dépassent nettement ceux des villes-centres ; dans la région lémanique, près de 16 % du parc étaient en moyenne proposés à la location dans les communes d'agglomération.

Coworking : un segment en croissance

Environ 7 % de l'ensemble des annonces de bureaux concernent désormais le coworking. Après une décennie de forte expansion, la dynamique s'est récemment nettement ralentie : en 2024 et 2025, le nombre d'espaces n'a augmenté que de 3,8 %, tandis que les annonces s'adressant aux utilisateurs finaux ont bondi de près de 27 %. Cela indique une saturation croissante du marché, avec un recentrage sur le taux d'occupation des surfaces existantes plutôt que sur l'ouverture de nouveaux espaces.

Nombre d'espaces de coworking par type de commune



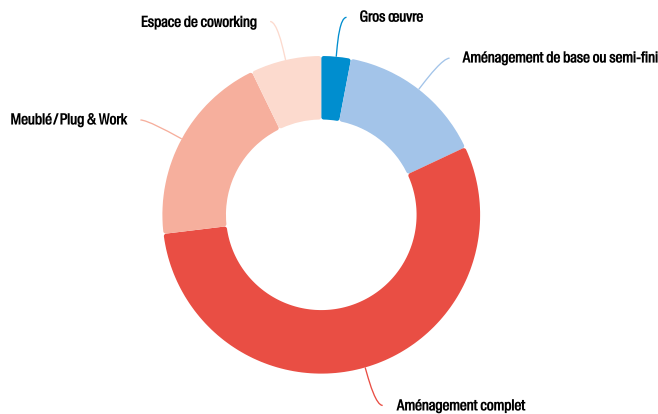
État : 2025. Source : Wüest Partner

Niveau de finition : forte influence sur la commercialisation

De nouvelles analyses montrent clairement à quel point le niveau de finition influence les loyers et la durée d'insertion. Environ 55 % de l'ensemble des offres concernent des objets entièrement aménagés, quelque 20 % des espaces meublés et 15 % des surfaces en aménagement de base ou semi-fini. Les petites surfaces sont plus souvent proposées prêtes à l'emploi, tandis que les grands locataires préfèrent des espaces en état brut afin de les aménager individuellement, en cohérence avec leur marque et souvent de manière plus économique.

Surfaces de bureaux : répartition de l'offre selon le niveau de finition

(nombre d'objets annoncés, 1^{er} trimestre 2024 à 2^e trimestre 2025)



État : 2^e trimestre 2025. Source : Wüest Partner

Niveau de finition : influence sur la durée d'insertion et les loyers offerts

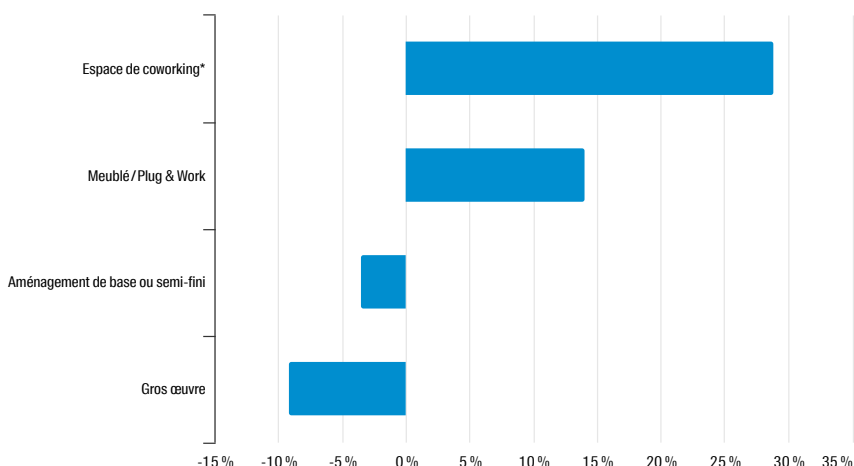
Les surfaces meublées et les espaces de coworking sont généralement loués plus rapidement que les objets présentant un niveau de finition inférieur. Toutefois, les baux y sont en règle générale nettement plus courts.

Primes de loyers clairement quantifiées

Les loyers des espaces de coworking destinés aux utilisateurs finaux sont en moyenne 28,9 % plus élevés que ceux des surfaces en aménagement complet, une fois corrigés de la qualité. Les offres meublées / Plug & Work affichent une prime de 14,0 %. Dans les emplacements de premier ordre, ces primes se réduisent. Les loyers des surfaces en gros œuvre et en aménagement de base / semi-fini présentent en revanche des décotes par rapport à l'aménagement complet.

Différence de loyers selon le niveau de finition

(objets moyens de chaque catégorie comparés à un objet moyen de la catégorie « aménagement complet »)



* L'effet sur les loyers des espaces de coworking se réfère à la demande des utilisateurs finaux. Base : annonces de début 2024 à mi-

Évolution positive des loyers au cours des derniers mois

Sur un an, les loyers de l'offre ont augmenté en moyenne de 2,7 % au 2^e trimestre 2025. Les surfaces modernes situées dans de bons emplacements résistent particulièrement bien. En conséquence, les loyers « prime » évoluent majoritairement de manière positive. En revanche, les objets plus anciens situés dans des sous-marchés saturés subissent une pression accrue.

Perspectives 2026

En raison du net ralentissement de la croissance de l'emploi, la commercialisation des surfaces de bureaux devrait devenir plus exigeante en 2026. Il faut s'attendre à des durées d'insertion plus longues et à une légère augmentation de l'offre. En moyenne suisse, nous prévoyons une légère baisse des loyers de l'offre d'environ -0,6 %. Les disparités selon l'emplacement devraient persister : les surfaces de qualité, bien situées et conformes aux critères ESG devraient rester solides, tandis que les objets périphériques et obsolètes subiront une pression accrue.

Le marché de la construction retrouve sa trajectoire de croissance

Bâtiment : le retournement de tendance est acté

- Après sept ans d'investissements réels en baisse, le bâtiment revient en 2025 sur une trajectoire de croissance (prévisions nominales : +5,2 %).
- Pour 2026, une croissance de 5,3 % est attendue (nouvelles constructions : +3,4 %, transformations : +8,5 %).
- Malgré le retournement de tendance, le niveau des investissements reste nettement inférieur à l'année record 2017. La hausse actuelle intervient à partir d'un niveau de départ bas.

Évolution des investissements dans le bâtiment

(évolution nominale)

		2014–2023	2025	2026
		Par année	Estimation	Prévisions
Bâtiment: total	Neuf	–0,5 %	+4,2 %	+3,4 %
	Transformation	+1,7 %	+6,8 %	+8,5 %
Immeubles multifamiliaux	Neuf	–1,0 %	+6,5 %	+5,0 %
	Transformation	+2,0 %	+8,0 %	+9,0–12,0 %
Maisons individuelles	Neuf	–2,5 %	–0,5 %	+3,5 %
	Transformation	+4,0 %	+5,5 %	+14,0–17,0 %
Immeubles commerciaux	Neuf	–0,5 %	–3,5 %	+4,0 %
	Transformation	+1,8 %	+6,5 %	+6,0 %
Infrastructure et industrie	Neuf	+1,8 %	+5,5 %	±0,0 %
	Transformation	+0,3 %	+6,5 %	+5,0 %

Remarque : l'incertitude liée aux effets de la prochaine suppression de la valeur locative se reflète, dans les prévisions de transformation des maisons individuelles et des immeubles collectifs, sous la forme d'une fourchette d'estimation. Pour les projections relatives à l'ensemble du bâtiment, la valeur moyenne de cette fourchette a été utilisée.

État des prévisions : mi-octobre 2025. Sources : Infopro Digital, OFS, Wüest Partner.

L'abolition de la valeur locative stimule le secteur de la rénovation

- Après le oui du peuple à la suppression de la valeur locative, la réforme devrait entrer en vigueur en 2028 ou en 2029. D'ici là, le régime actuel avec les possibilités de déductions fiscales reste en vigueur.
- La perspective de la suppression de la valeur locative crée de fortes incitations pour les propriétaires à avancer les rénovations prévues tant que les déductions pour entretien et modernisation sont encore possibles. Dès

2026, l'activité de rénovation devrait augmenter sensiblement, en particulier pour les maisons individuelles, où les investissements peuvent être décidés et mis en œuvre plus facilement.

- Malgré ces impulsions positives, le secteur de la rénovation se heurte à des limites : la hausse des prix de la construction, des budgets restreints, le manque de main-d'œuvre qualifiée et une politique de crédit prudente de la part des banques pourraient freiner la réalisation anticipée de nombreux projets.

Immeubles multifamiliaux : forte hausse des investissements

- La reprise est portée par différents facteurs : une forte demande liée à la croissance démographique et à l'augmentation du nombre de petits ménages, des taux d'intérêt bas, des prix de la construction stables, des mesures de soutien et une réduction des arriérés de permis de construire.
- Parallèlement, des défis tels que la rareté des terrains à bâtir, les prix élevés et une réglementation stricte persistent. Cela conduit, avec des normes d'aménagement plus exigeantes, à une hausse continue des coûts par logement. Conséquence : même si les investissements augmentent, cela ne signifie pas nécessairement que davantage de logements seront construits.
- L'accroissement net du nombre de logements est inférieur à ce que laisserait attendre le nombre de logements autorisés à la construction. Raison : de plus en plus de logements voient le jour dans le cadre de nouvelles constructions de remplacement. Il faut donc que des logements existants disparaissent avant que de nouveaux puissent être créés.

Maisons individuelles : la construction neuve reste en recul

- La construction de maisons individuelles neuves reste sous pression, en particulier en raison des prix élevés des terrains à bâtir et des objectifs de densification urbaine.
- Comme la construction de maisons individuelles se renchérit, les investissements restent certes relativement stables, mais le nombre de maisons construites diminue de plus en plus.
- Les investissements se concentrent de plus en plus sur la rénovation, un segment appelé à être encore renforcé dans les deux à trois prochaines années avec la suppression annoncée de la valeur locative.

Surfaces commerciales : reprise dans la construction neuve

- Les investissements dans la construction neuve devraient à nouveau augmenter en 2026, pour la première fois depuis plusieurs années.
- Les transformations sont prisées, car la demande en surfaces modernes et durables progresse.

Infrastructure et industrie : stabilisation à un niveau élevé

- Avec une population en hausse, la Suisse a en permanence besoin de développer de nouvelles infrastructures. En conséquence, une part importante des investissements est consacrée à la construction de bâtiments scolaires, sanitaires et de transport.
- Le secteur de l'industrie et de l'artisanat fait preuve d'une certaine retenue en matière d'investissement.

Pour plus d'informations :

Corinne Dubois

Expert Economist

corinne.dubois@wuestpartner.com

+41 22 319 32 40

Vincent Clapasson

Partner, directeur du bureau de Genève

vincent.clapasson@wuestpartner.com

+41 22 319 30 06
