



Source: UBS

# Le marché immobilier suisse sous la loupe

11 avril 2025, 08:19 am CEST, écrit par Daniel Kalt

**Dans le contexte des tensions commerciales persistantes, les investisseurs pourraient négliger les placements stables et générateurs de revenus. Dans notre dernière étude «Real Estate Focus», nous proposons une analyse complète de tous les aspects du marché immobilier suisse.**

Tout d'abord, une bonne nouvelle pour les propriétaires: grâce à la baisse des taux d'intérêt hypothécaires, depuis l'été 2024, les coûts en cours sont redevenus inférieurs au loyer d'un appartement comparable. Cela a considérablement stimulé la demande de biens immobiliers résidentiels ces derniers mois. Cependant, l'activité de construction neuve reste inférieure d'un tiers à la moyenne des 15 dernières années. Selon notre «Real Estate Focus», cette situation est susceptible d'intensifier la dynamique des prix, entraînant des augmentations de prix d'environ 3% pour les appartements en copropriété et de 4% pour les maisons individuelles cette année.

Néanmoins, l'accessibilité reste un défi important. Même les ménages dont le revenu est supérieur à la moyenne de 200 000 CHF par an ne peuvent se permettre qu'environ la moitié de tous les biens actuellement répertoriés à l'échelle nationale. Par exemple, autour de la ville de Zurich, les communautés abordables pour cette tranche de revenus ne deviennent disponibles qu'à une distance de navette de 20 minutes ou plus. Les ménages plus jeunes en particulier n'ont pas les moyens suffisants, les obligeant à reporter ou à renoncer entièrement à la propriété.

Dans le segment des immeubles locatifs, le retour à un environnement de taux d'intérêt bas et la forte croissance des revenus locatifs ont récemment stimulé le marché. Selon le «Real Estate Focus», les immeubles locatifs devraient s'apprécier d'environ 3% en moyenne en 2025, après deux années de stagnation. Les loyers demandés devraient augmenter de 2,5%, tandis que les loyers existants devraient augmenter de 1,5%. En raison de la dynamique positive du marché, la planification de nouveaux appartements locatifs a également augmenté de 20% depuis son point bas en 2021. Depuis

la mi-2024, la demande de logements montre des signes de normalisation. D'une part, l'immigration, bien que toujours élevée, diminue. D'autre part, le niveau de prix de location accru entraîne actuellement moins de déménagements, une réduction de la formation de ménages et un déplacement de la demande vers des régions plus abordables.

Le vieillissement continu de la société façonnera le marché immobilier suisse au cours des prochaines décennies. Avec un nombre croissant de personnes âgées, la disponibilité des appartements locatifs est susceptible de diminuer car les personnes âgées sont moins enclines à déménager. De plus, en raison de leur situation financière généralement solide, la réduction de la taille du logement n'est souvent pas nécessaire sur le plan financier.

Malgré une forte croissance de l'emploi dans les emplois de bureau, avec une moyenne de 1,6% par an depuis 2019, le taux de vacance des espaces de bureaux est passé d'environ 4% à 5%. Les entreprises continuent d'optimiser leurs besoins en espaces de bureaux et restent prudentes quant aux nouveaux contrats de location. À moyen terme, la part du travail à distance est susceptible d'augmenter en raison des pénuries de main-d'œuvre continues, atténuant la demande d'espaces de bureaux. Les bureaux situés dans des emplacements centraux avec des normes de durabilité élevées restent en demande. Cependant, une croissance de l'emploi inférieure à la moyenne est attendue dans les prochains trimestres, assombrissant les perspectives de location. Par conséquent, les loyers des bureaux devraient stagner à l'échelle nationale, bien que Zurich et Zug continueront probablement de surperformer les autres grands marchés de bureaux.

Veuillez lire les [mentions légales](#) applicables à cette publication.

## Disclaimer

Le présent document est préparé et publié par la division Global Wealth Management d'UBS Switzerland AG (soumise à la réglementation de la FINMA en Suisse), ses filiales ou sociétés affiliées («UBS»), qui font partie d'UBS Group AG (le «Groupe UBS»). Le Groupe UBS comprend l'ancien Credit Suisse AG, ses filiales, ses succursales et ses sociétés affiliées. Aux États-Unis, UBS Financial Services Inc. est une filiale d'UBS AG et membre de la FINRA/SIPC. Un disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management figure à la fin de cette section.

Le présent document et les informations qu'il contient vous sont communiqués uniquement **à des fins d'information** et de marketing d'UBS. Rien dans ce document ne constitue une recherche en placement, un conseil en placement, un prospectus de vente ou une offre ou une sollicitation vous incitant à entreprendre des opérations de placement. Ce document ne constitue pas une recommandation d'achat ou de vente de tout titre, instrument ou produit de placement ni ne recommande un programme ou un service d'investissement en particulier.

Les informations figurant dans le présent document n'ont pas été adaptées aux objectifs de placement, à la situation personnelle et financière, ou aux besoins d'un client en particulier. Certains placements mentionnés dans ce document peuvent ne pas convenir ou être adaptés à tous les investisseurs. De plus, certains services et produits qui y sont mentionnés peuvent être soumis à des clauses juridiques et/ou à des exigences de licence ou des autorisations, et ne peuvent donc pas être offerts librement dans tous les pays. Aucune offre d'un quelconque produit ne sera faite dans un pays interdisant une telle offre, sollicitation ou vente ou à une personne à qui il serait contraire à la loi de faire une telle offre, sollicitation ou vente.

Les informations et les opinions exprimées dans le présent document ont été obtenues de bonne foi auprès de sources jugées fiables. Cependant, aucune garantie, explicite ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude, la suffisance, l'exhaustivité ou la fiabilité de ce document. Toutes les informations et les opinions exprimées dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis et peuvent différer des opinions exprimées par d'autres départements ou divisions du Groupe UBS. UBS n'est pas tenue de mettre à jour ni d'actualiser les informations figurant dans ce document. **Les points de vue et opinions exprimés dans ce document par des tiers ne sont pas ceux d'UBS.** En conséquence, UBS décline toute responsabilité concernant le contenu communiqué par des tiers ou en cas de réclamation, perte ou dommage résultant de l'utilisation de tout ou partie de celui-ci.

Toutes les images contenues dans ce document ont été insérées uniquement à des fins d'illustration, d'information ou de documentation. Elles peuvent représenter des objets ou des éléments protégés par des droits d'auteur, des marques de commerce ou d'autres droits de propriété intellectuelle de tiers. Sauf mention expresse, aucun lien, aucune association, aucune promotion ni aucune recommandation ne sont suggérés ou signifiés entre UBS et ces tiers.

Les graphiques et les scénarios présentés dans ce document sont fournis à titre d'illustration uniquement. Certains graphiques et/ou chiffres de performance peuvent ne pas porter sur des périodes complètes de douze mois, ce qui peut limiter leur comparabilité et leur pertinence. La performance historique n'est ni une garantie ni un indicateur de performance future.

Rien dans ce document ne constitue un conseil juridique ou fiscal. UBS et ses collaborateurs ne fournissent pas de conseils juridiques ou fiscaux. Ce document ne doit pas être redistribué ou reproduit en tout ou partie sans l'autorisation écrite préalable d'UBS. Dans la limite permise par la loi, UBS, ses dirigeants, administrateurs, collaborateurs ou représentants déclinent toute responsabilité et tout devoir de diligence concernant d'éventuelles conséquences, y compris en cas de perte ou de préjudice,

résultant du fait que vous ou toute autre personne auriez agi ou vous seriez abstenus d'agir sur la foi des informations figurant dans le présent document, ou concernant toute décision fondée sur ces informations.

**Disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management:** Sauf mention spécifique dans le présent document et/ou selon l'entité Credit Suisse locale qui vous l'a envoyé, celui-ci est distribué par UBS Switzerland AG, une société autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Vos données personnelles seront traitées conformément à la déclaration de confidentialité de Credit Suisse, accessible depuis votre lieu de domicile sur le site Internet officiel de Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com>. Pour vous fournir des supports marketing concernant leurs produits et services, UBS Group AG et ses filiales peuvent traiter vos données personnelles de base (coordonnées telles que nom, adresse e-mail) tant que vous ne demandez pas à ne plus les recevoir. Vous pouvez décider à tout moment de ne plus recevoir de tels supports en le demandant à votre relationship manager.

Le disclaimer complet applicable à ce document figure à l'adresse <https://www.ubs.com/global/fr/wealth-management/insights/chief-investment-office/marketing-material-disclaimer.html>.

© UBS 2025. Le logo des trois clés et UBS font partie des marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.