

Immobilier Suisse – 1T 2026

Terrains constructibles: thésauriser est plus lucratif que construire

Raiffeisen Economic Research | 24.02.2026

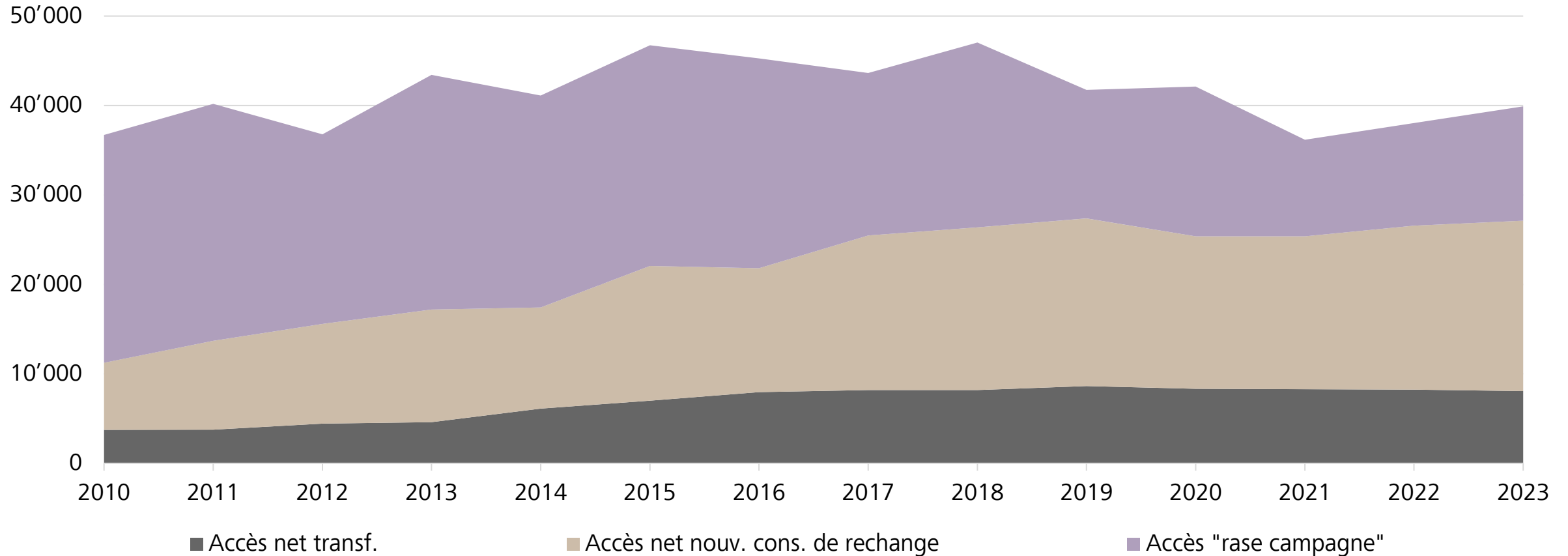
Agenda

- 1. Mobilisation des terrains à bâtir**
- 2. Logements en propriété**
- 3. Logements locatifs**
- 4. Surfaces hôtelières et de restauration**
- 5. Questions**

Mobilisation des terrains à bâtir

L'accès au logement sur des terrains non bâtis s'est fortement réduit

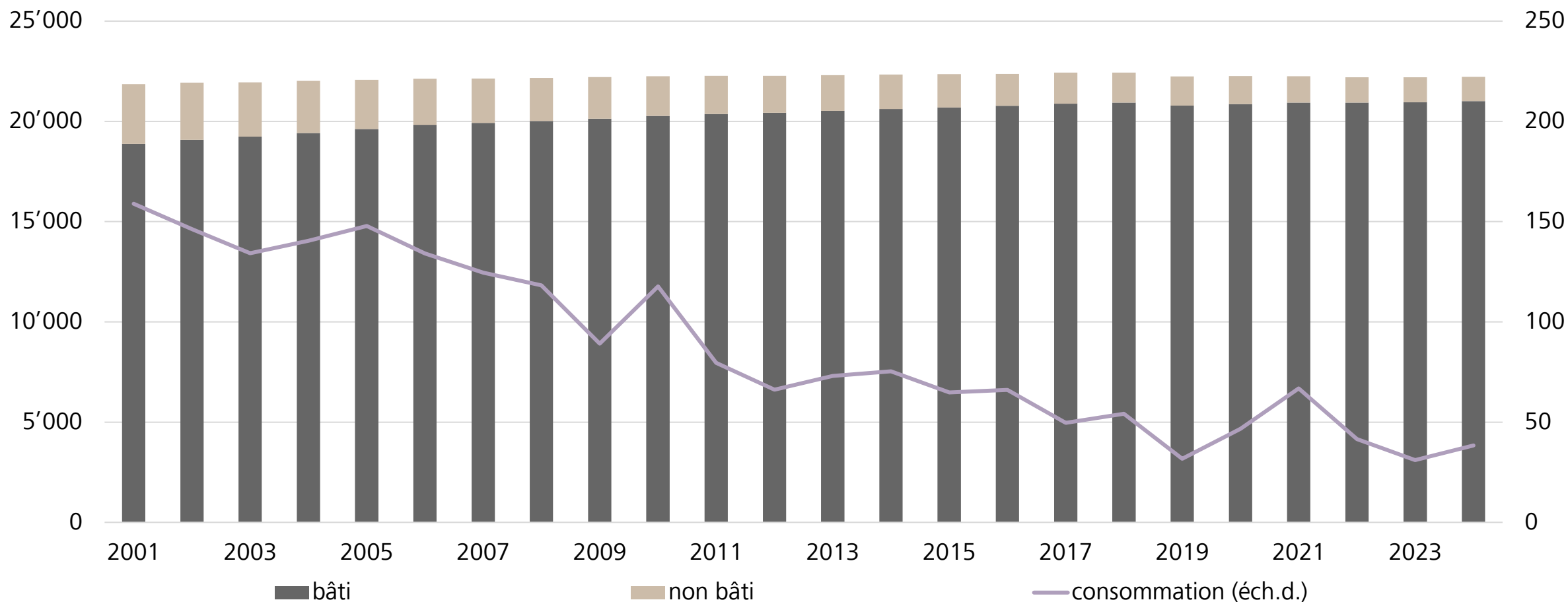
Accès net à la construction



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Forte diminution de la consommation de terrains à bâtir

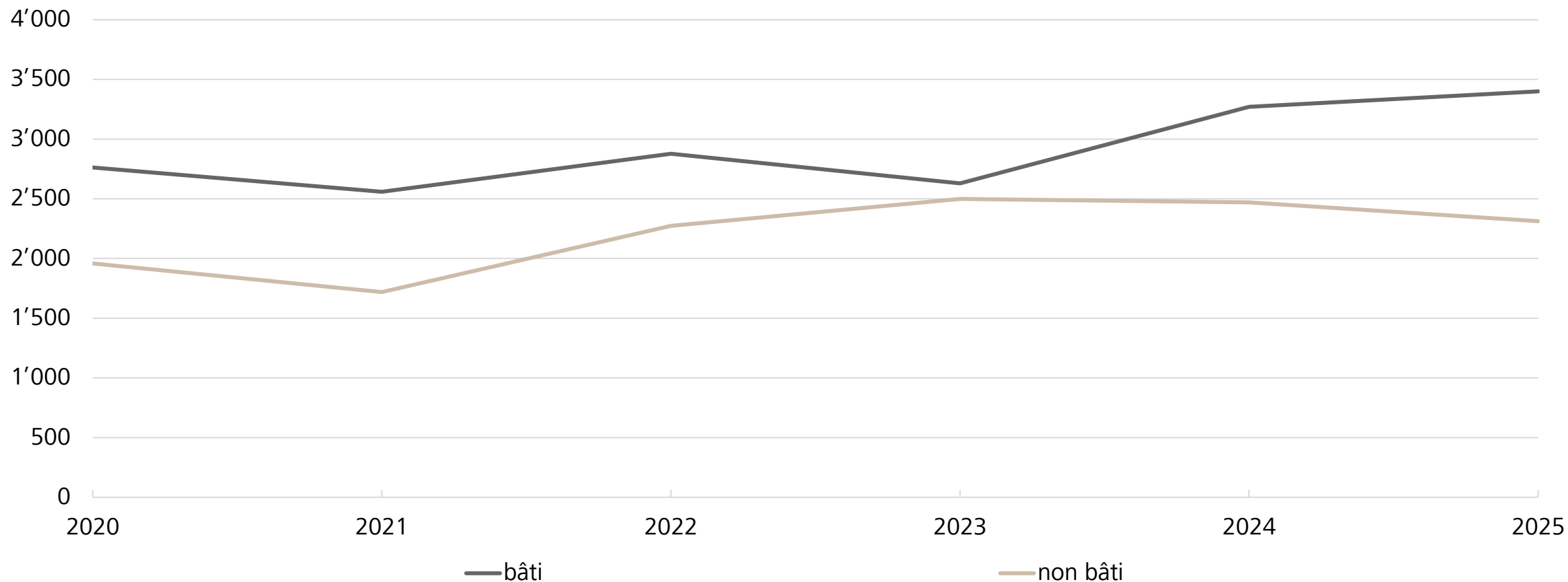
Stock et consommation de terrains à bâtir destinés au logement dans le canton de Zurich (en hectares)



Sources: Canton de Zurich, Raiffeisen Economic Research

La construction de logements sur des terrains non bâtis permet de créer des logements plus abordables

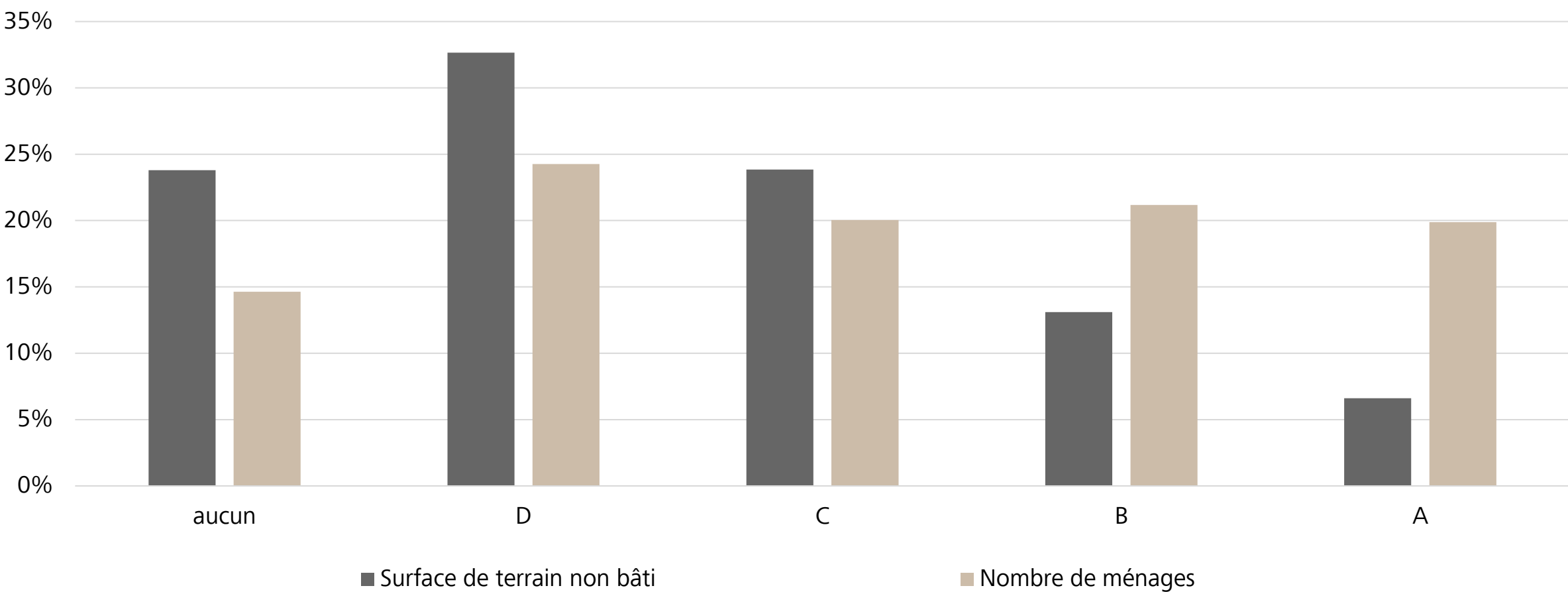
Prix au mètre carré des terrains à bâtir destinés au logement



Sources: OFS, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

La faible qualité des réserves de terrains à bâtir constitue un obstacle à la mobilité

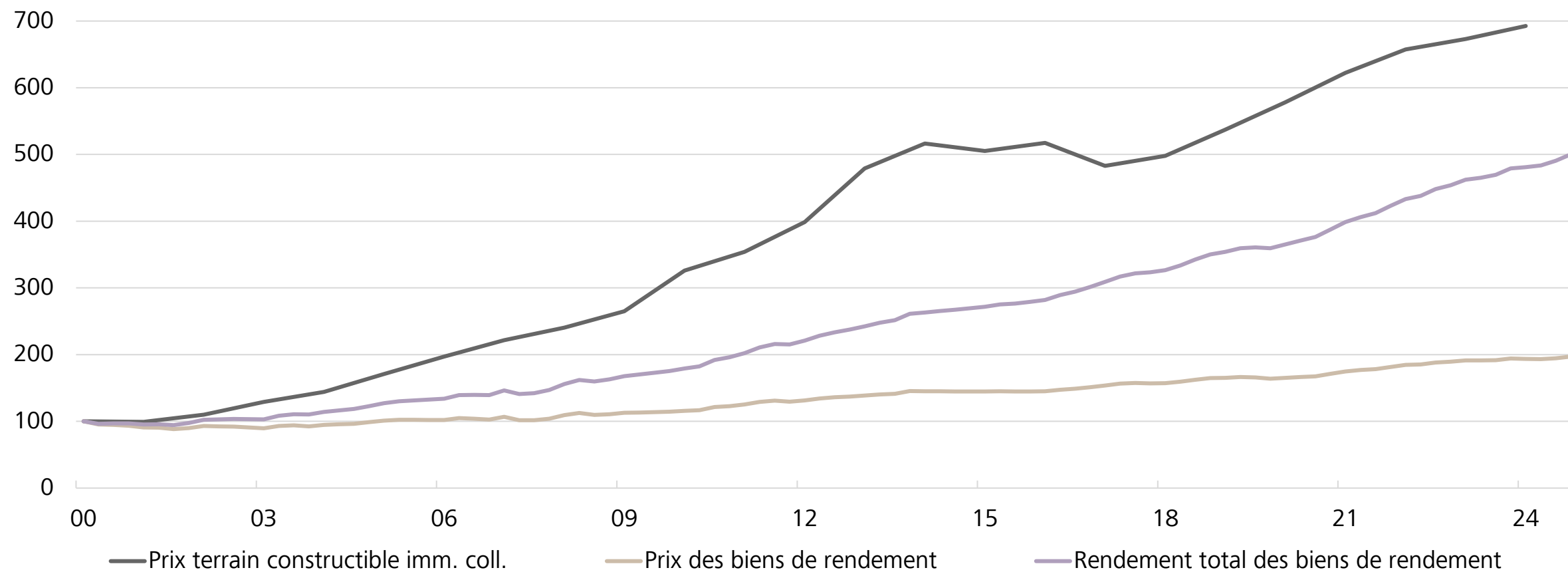
Classe de desserte par les TP des terrains à bâtir non construits destinés au logement



Sources: ARE, OFS, Raiffeisen Economic Research

Thésauriser est plus lucratif que construire

Prix et rendements: terrains à bâtir vs. immeubles locatifs

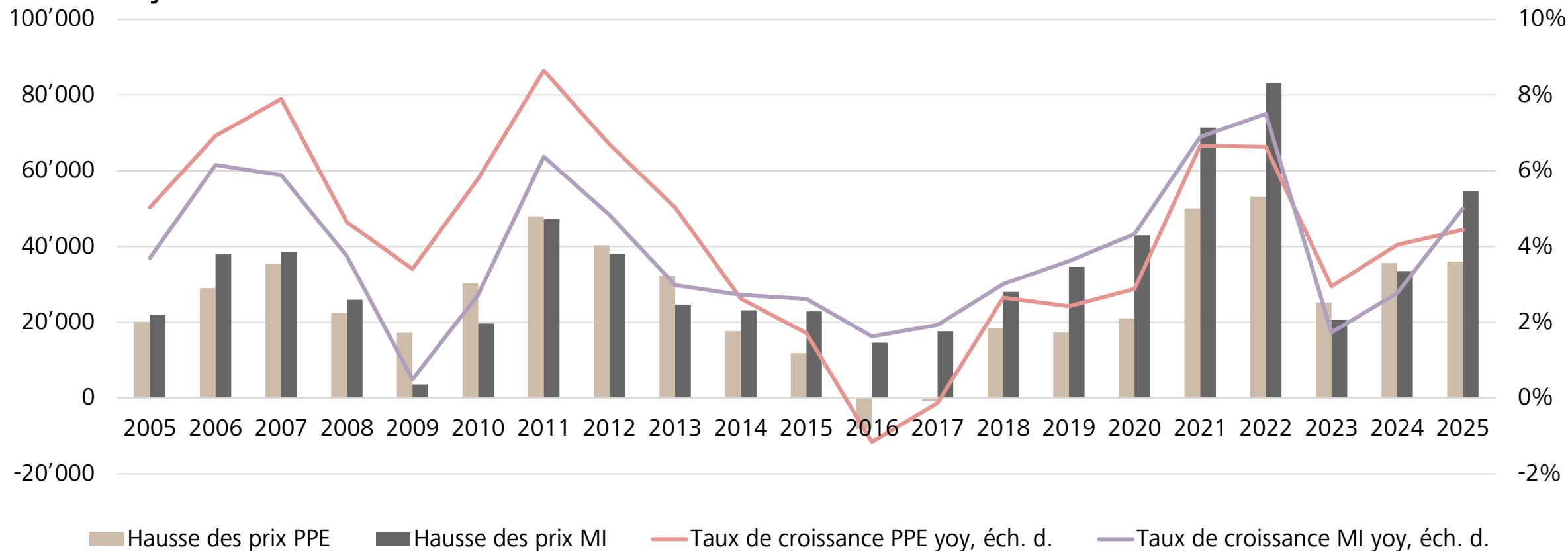


Sources: Fahrländer Partner, Raiffeisen Economic Research

Logements en propriété

Les prix immobiliers augmentent plus rapidement que la capacité d'épargne de la plupart des ménages

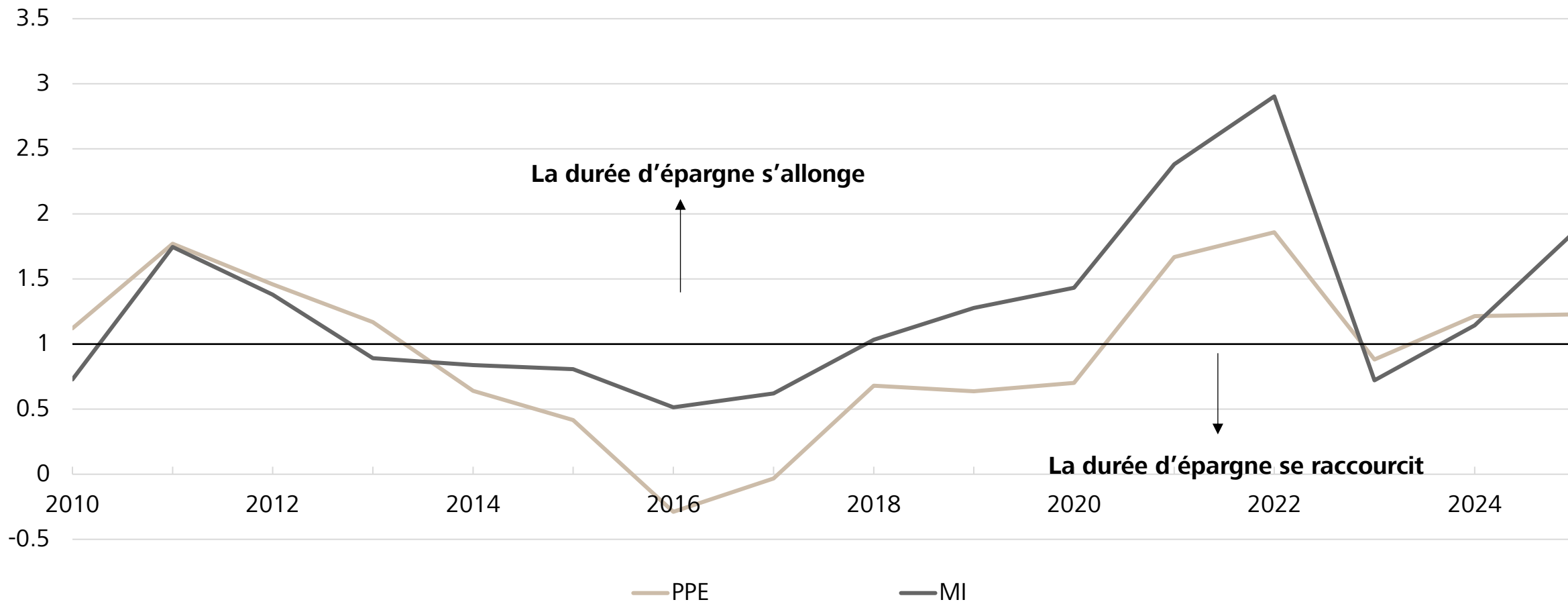
Croissance annuelle des prix en % et augmentation annuelle des prix en CHF pour un bien moyen



Sources: SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Les prix augmentent plus vite que l'épargne

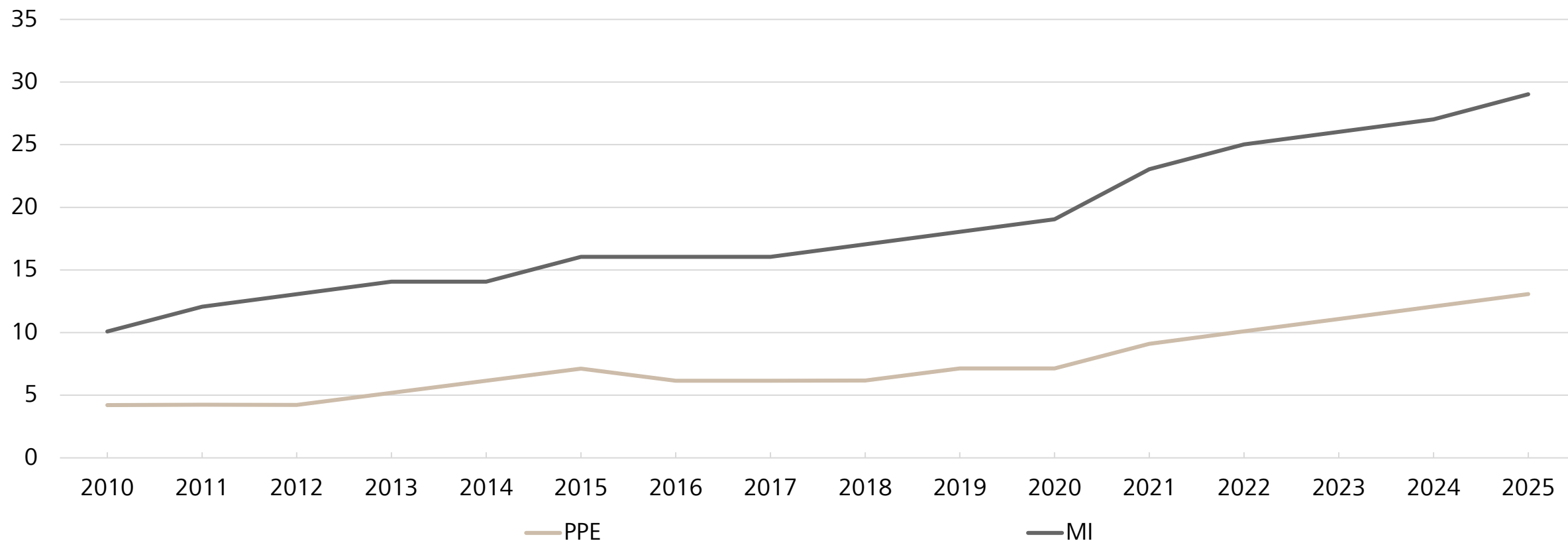
Nombre d'années supplémentaires qu'un ménage jeune moyen (moins de 35 ans) doit épargner en raison des hausses annuelles des prix



Sources: OFS, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

L'objectif de devenir propriétaire s'éloigne de plus en plus

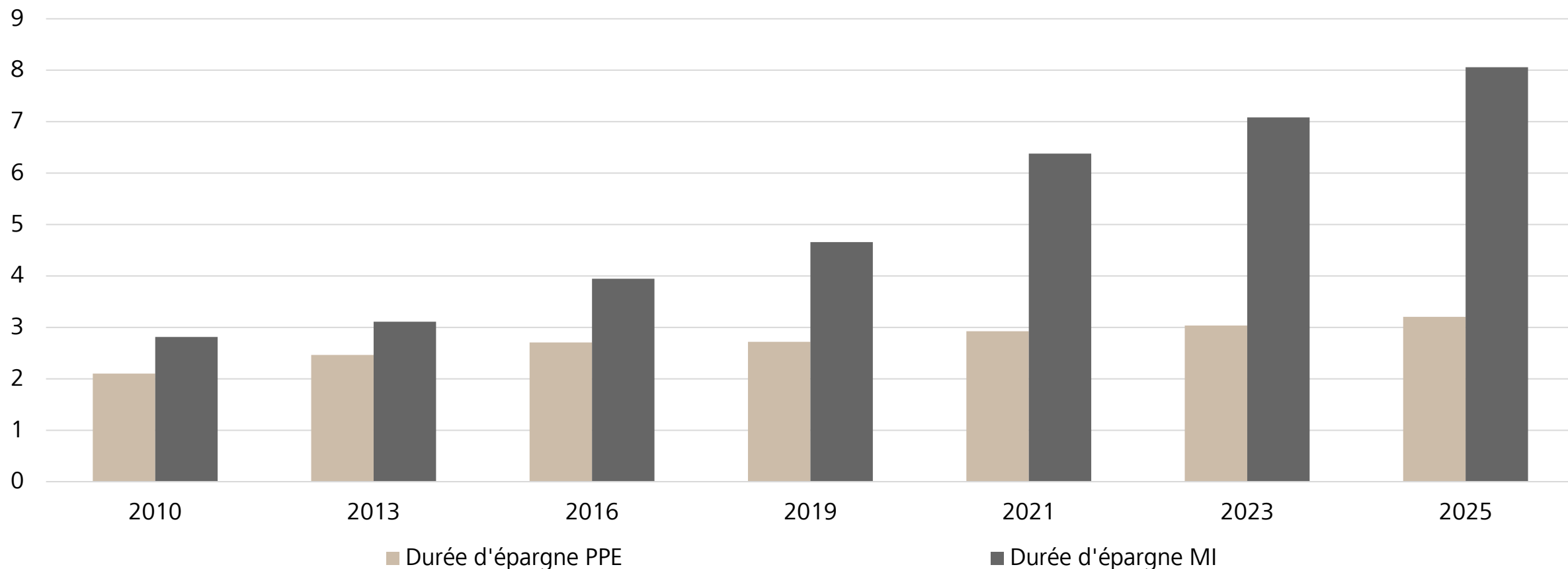
Nombre d'années qu'un ménage jeune moyen (moins de 35 ans) a dû épargner pour couvrir le besoin réel en capital d'un bien moyen



Sources: OFS, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Même les ménages à revenu élevé rencontrent des difficultés croissantes

Nombre d'années qu'un ménage à très haut revenu (quintile des 80%, taux d'épargne de 33%) doit épargner pour atteindre le besoin en capital d'un bien moyen

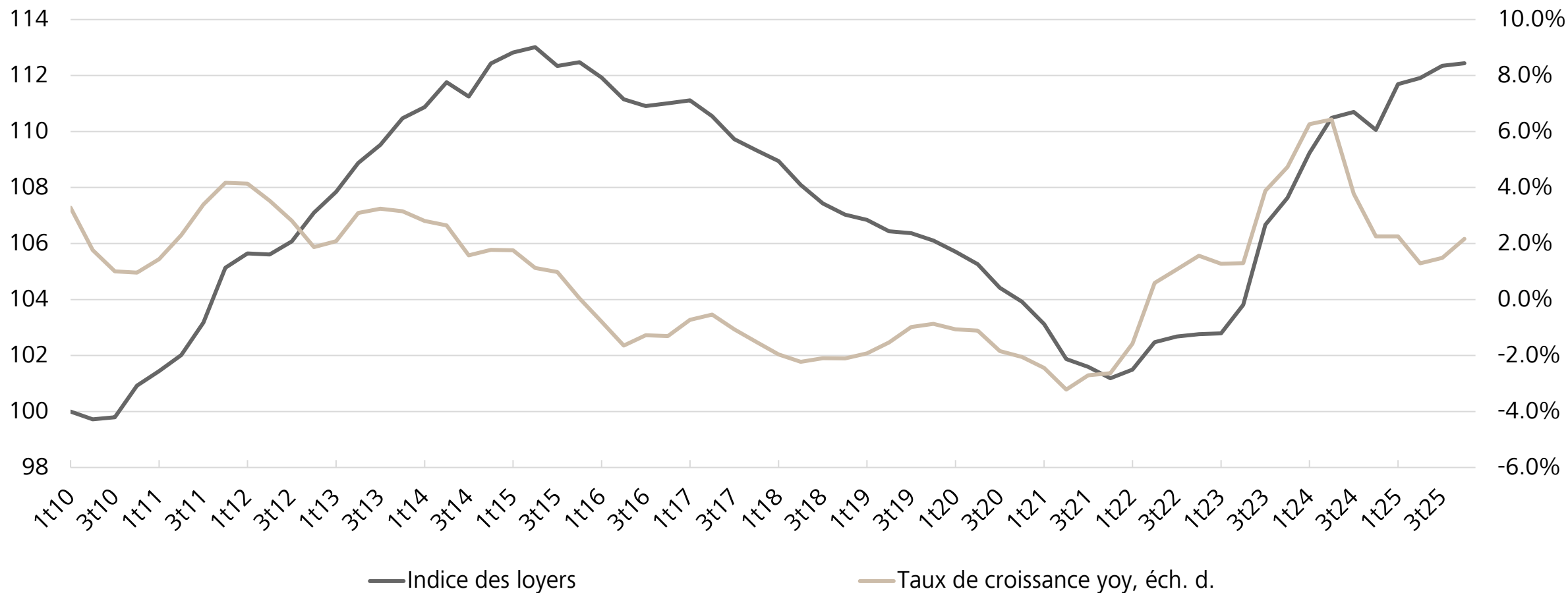


Sources: OFS, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Logements locatifs

Détente temporaire sur le marché des logements locatifs...

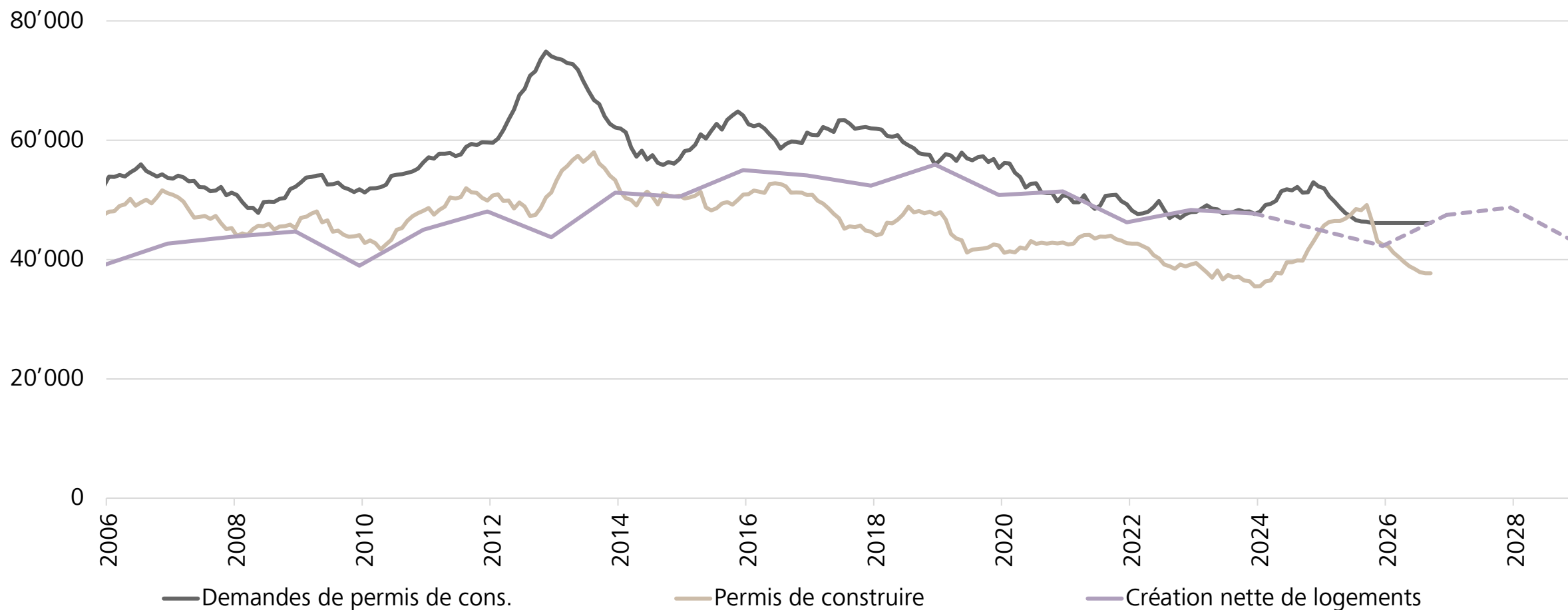
Loyers offerts indexés (100 = 1er trim. 2010) et leur taux de croissance annuel en %



Sources: Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

... mais pas d'inversion de tendance

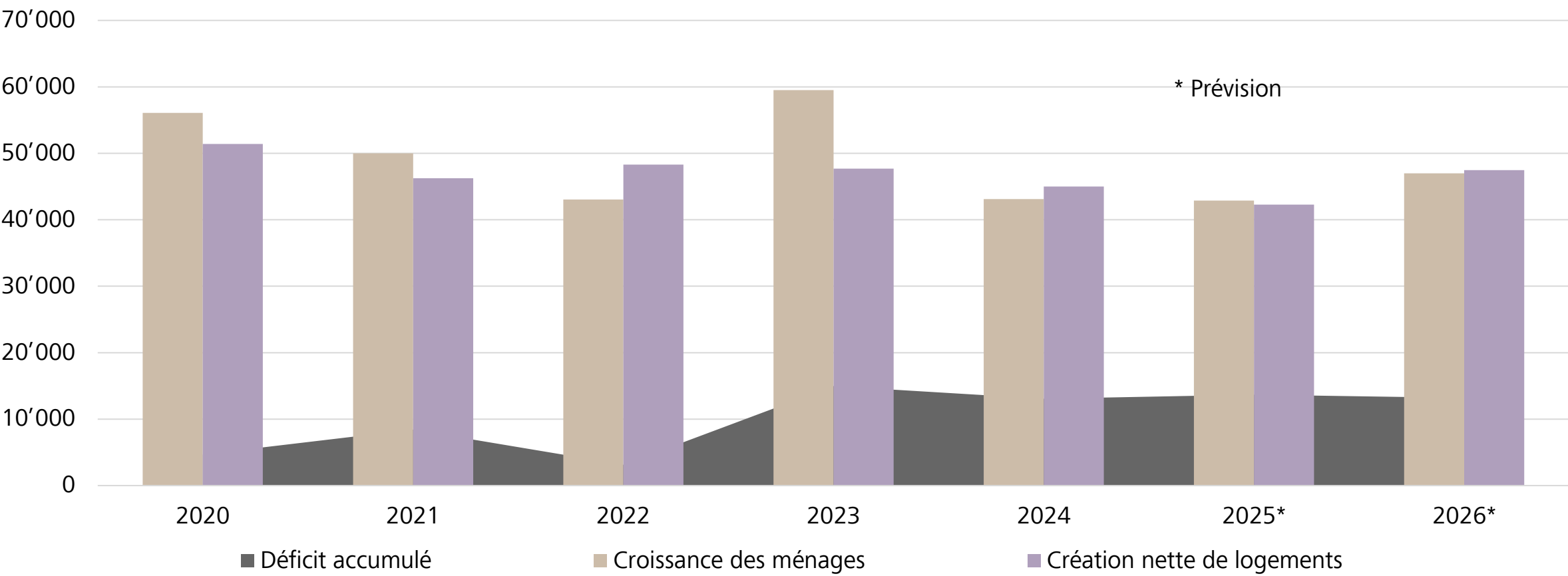
Nombre de logements dans les demandes et permis de construire, sommes sur quatre trimestres, ainsi que l'accès net annuel en logements (prévisions à partir de 2024)



Sources: BFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Stabilisation du déficit de logements accumulé

Accès annuel par la construction, création de ménages ainsi que déficit de logements accumulé

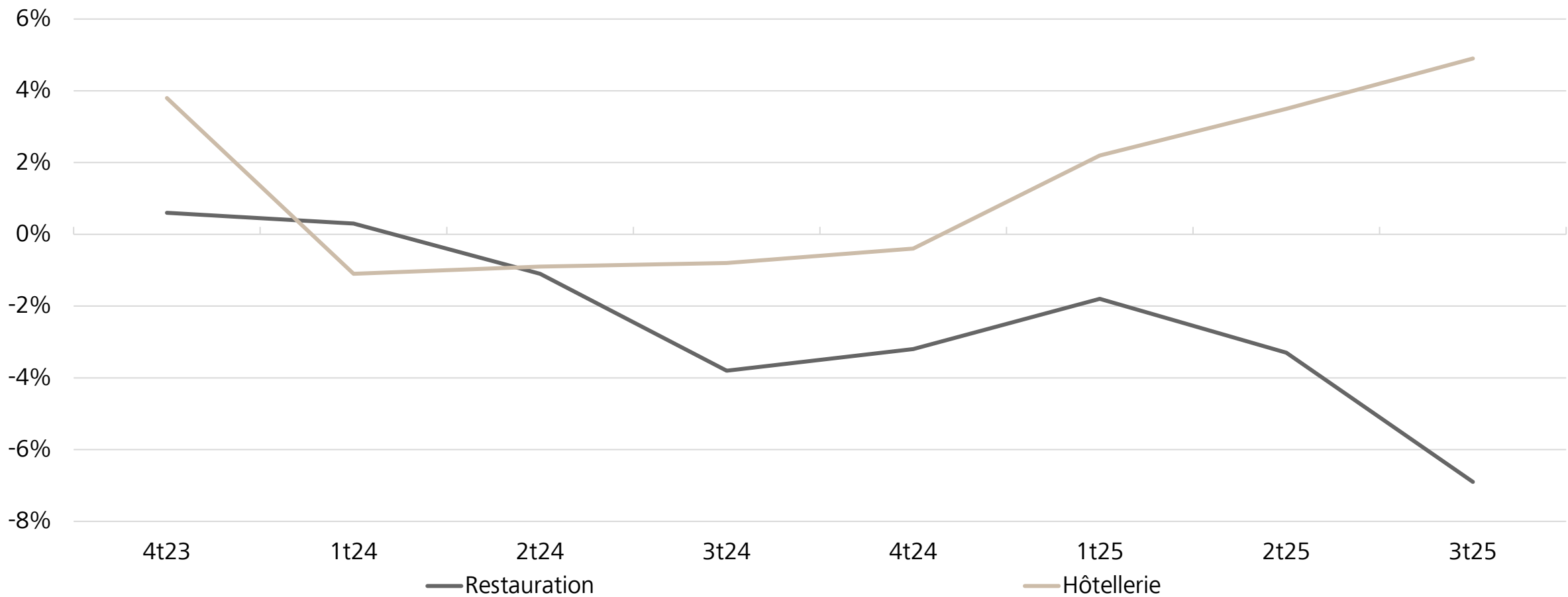


Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Surfaces hôtelières et de restauration

Situation contrastée entre le secteur hôtelier et le secteur de la restauration

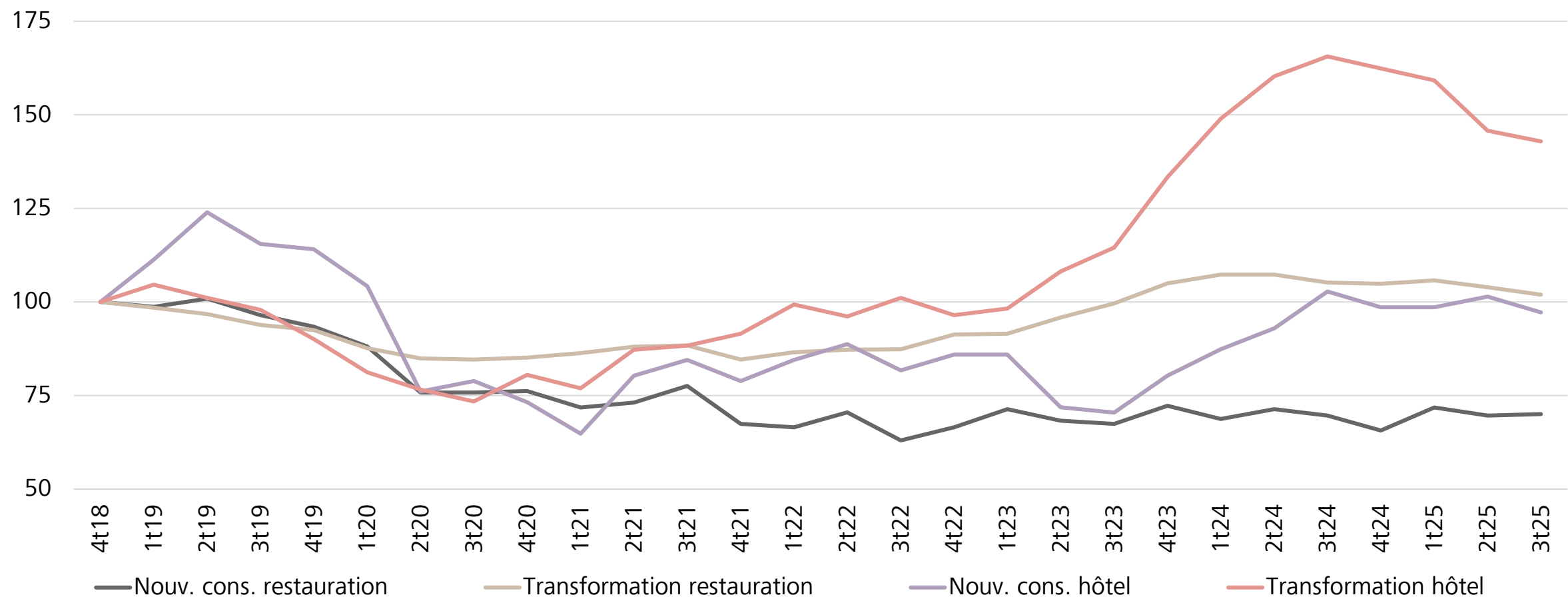
Croissance du chiffre d'affaires en %



Sources: GastroSuisse, Raiffeisen Economic Research

Faible activité de construction comme facteur de stabilisation

Demandes de construire



Sources: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Questions

Un grand merci pour votre attention

**Prochain point sur l'immobilier:
mardi, 26 mai 2026, 14h30**

Nous sommes à votre entière disposition pour toutes questions et suggestions relatives au point sur l'immobilier:

economic-research@raiffeisen.ch



Merci



Qu'avez-vous pensé des
Perspectives de l'immobilier ?

Fredy Hasenmaile
Économiste en chef Raiffeisen Suisse

Michel Fleury
Économiste

Francis Schwartz
Économiste

RAIFFEISEN

Mentions légales importantes

Pas de conseil

Cette présentation est destinée à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adaptée à la situation personnelle du destinataire. Elle ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre ou autre incitation et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. Les exemples et remarques mentionnés sont donnés à titre indicatif et peuvent donc varier au cas par cas. En l'espèce il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou conseillers juridiques).

Remarques concernant les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication.

Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse ne garantit pas l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication.

Raiffeisen Suisse décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de cette publication ou de son contenu, ou liés à cette diffusion. Elle ne peut notamment être tenue pour responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers.

Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière

Cette publication n'est pas le résultat d'une analyse financière. Par conséquent, les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent pas à cette publication.

La présente publication ne peut être reproduite et/ou transférée ni partiellement, ni entièrement sans l'autorisation écrite de Raiffeisen.