

The background image shows a modern building with a steep, gabled roof and a facade of vertical wooden slats. The building has several windows, some of which are illuminated from within. To the right of this modern building is an older, yellow-painted building with a traditional gabled roof. A person is walking up a set of stairs in the foreground, and a few bicycles are parked on the right. The sky is overcast with soft clouds.

RAIFFEISEN

Immobilier Suisse – 3^e T 2026

L'IA perturbe-t-elle le marché des surfaces de bureau?

Raiffeisen Economic Research | 08.09.2026

Banque Raiffeisen Wasserschloss

Agenda

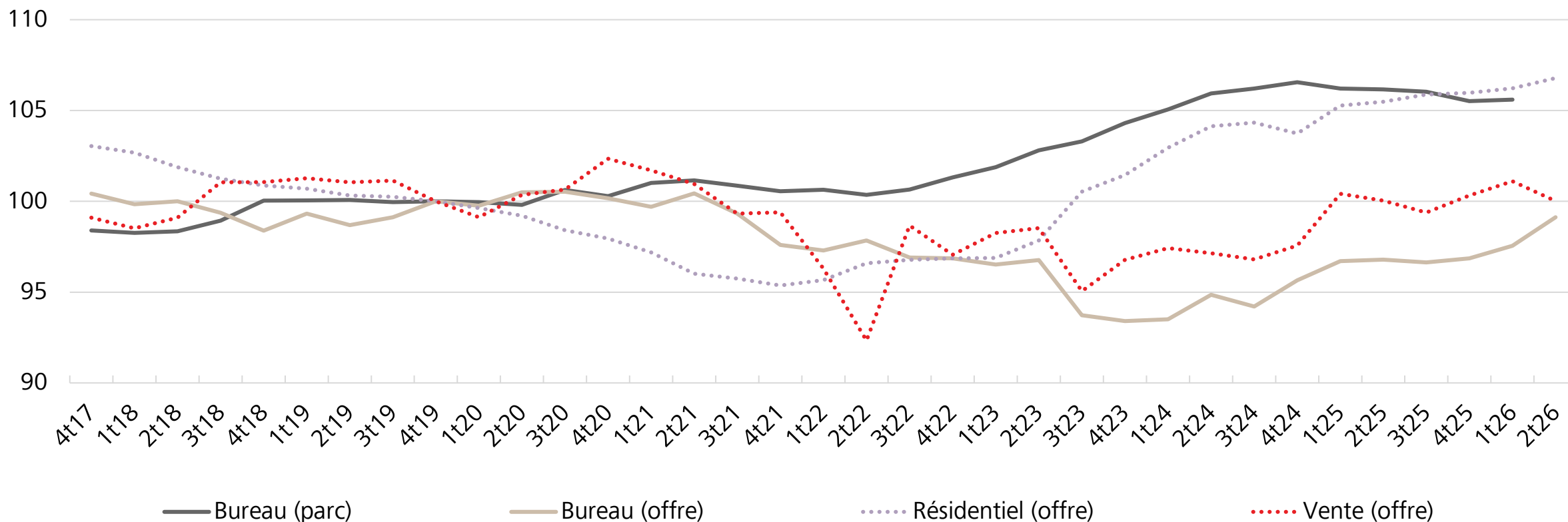
- 1. Gros plan: l'impact de l'IA sur le marché des bureaux**
- 2. Buy-to-let**
- 3. Logements en propriété**
- 4. Questions**

**L'IA pourrait peser sur la
demande de surfaces de
bureaux.**



Le marché des surfaces de bureaux résiste au télétravail

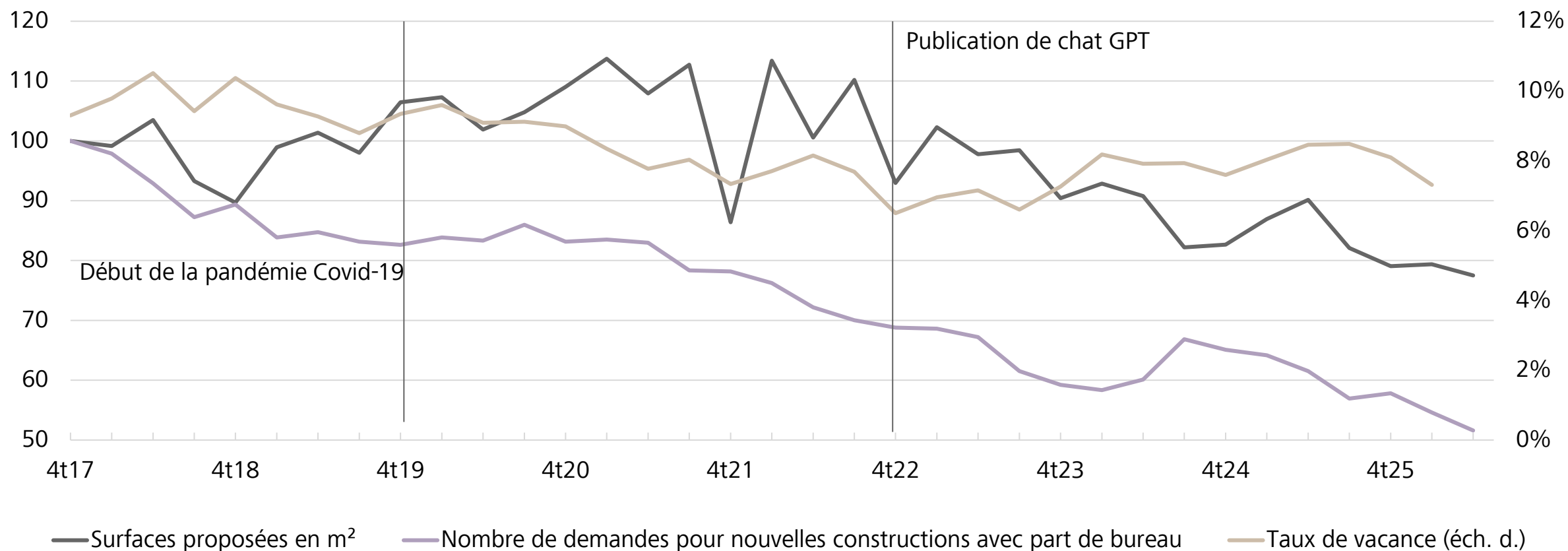
Loyers proposés et existants, indexés, 100 = 4T19



Sources: REIDA, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Le recul des nouvelles constructions a stabilisé le marché

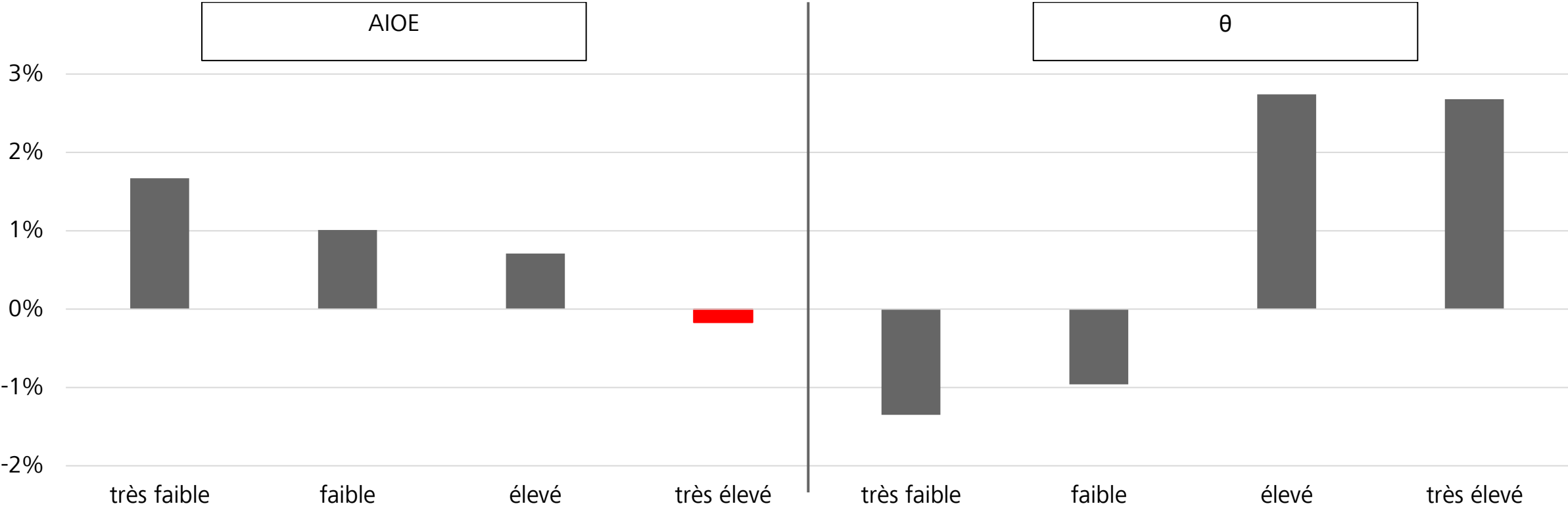
Surfaces mises en location et demandes de permis de construire, indexées, 100 = 4T17



Sources: Infopro-Digital, REIDA, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Les emplois de bureau fortement exposés à l'IA (AIOE) sont en recul

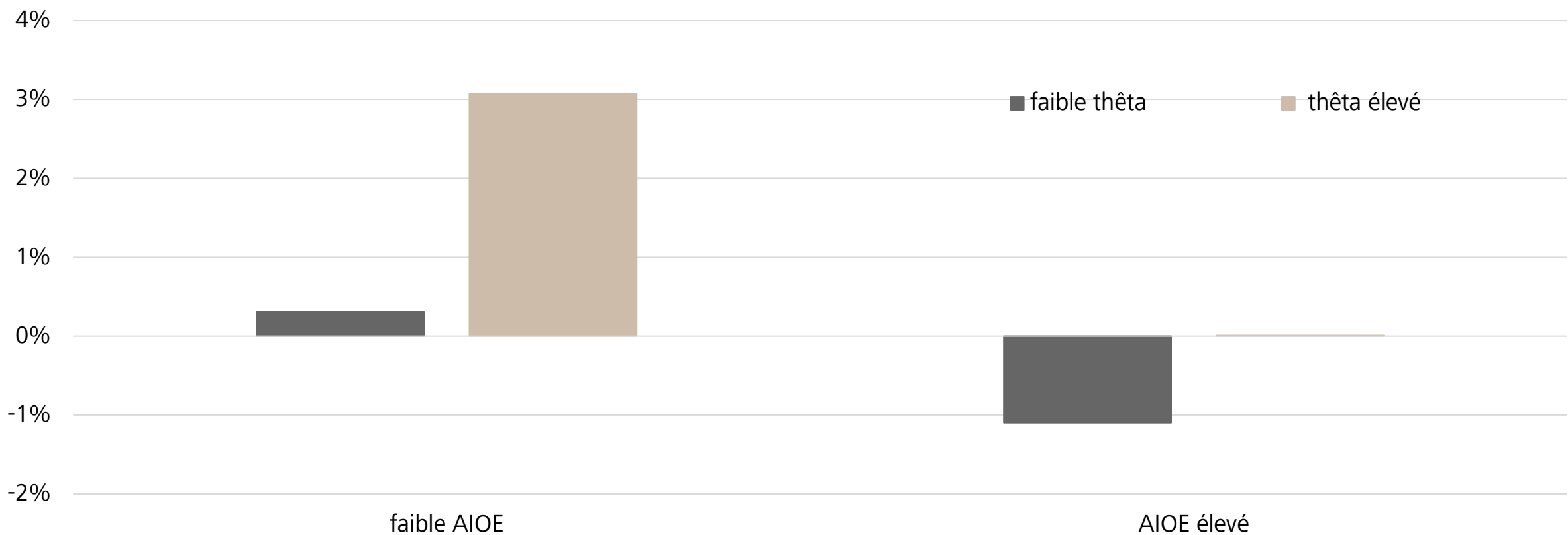
Croissance annualisée de l'emploi, selon l'indice AIOE et l'indice θ , 2023-2025



Sources : OFS, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

La complémentarité avec l'IA (θ élevé) agit comme un bouclier

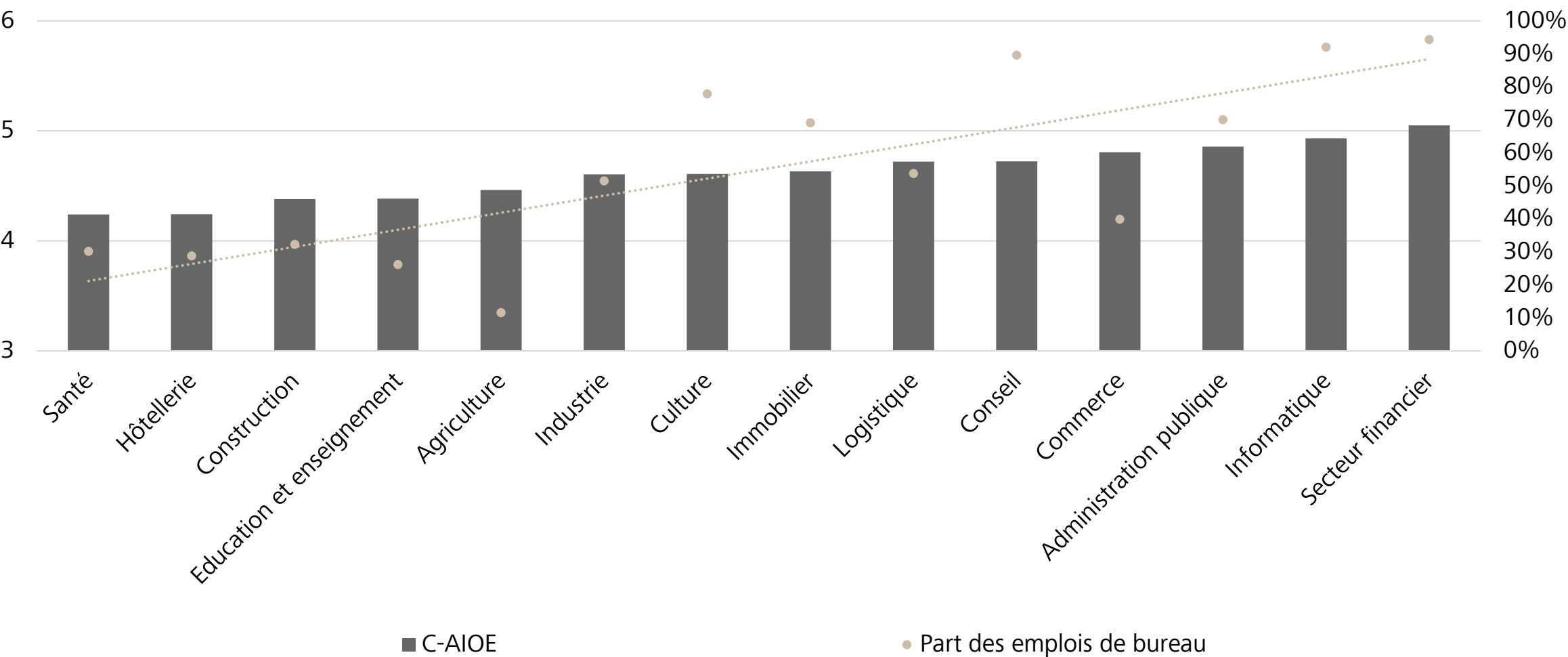
Taux de croissance annualisé de l'emploi, selon l'indice AIOE et l'indice θ , 2023-2025



Sources: OFS, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

Le secteur financier est le plus exposé aux risques liés à l'IA

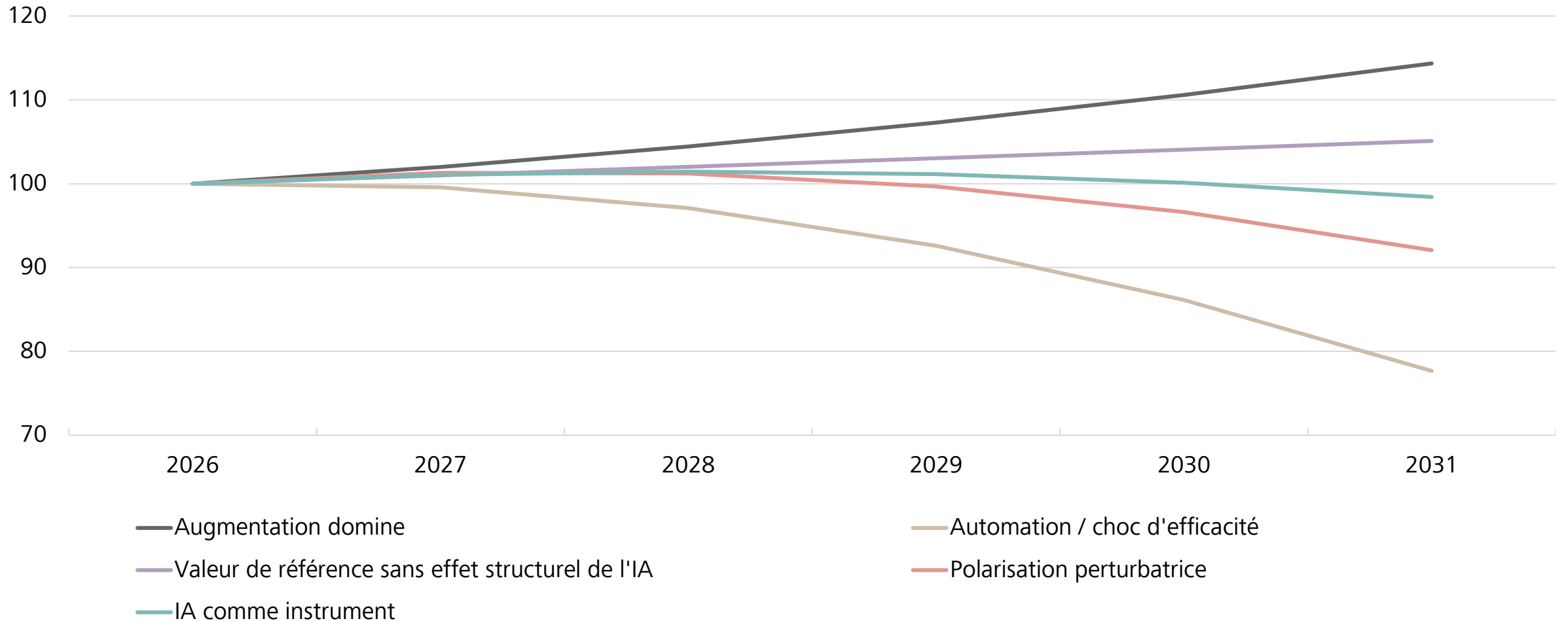
Risque lié à l'IA dans les professions de bureau, par secteur d'activité, 2025



Sources: OFS, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

L'IA, un nouveau défi pour la demande de surfaces de bureaux?

Demande agrégée de surfaces de bureaux selon différents scénarios, indexée, 100 = 2026

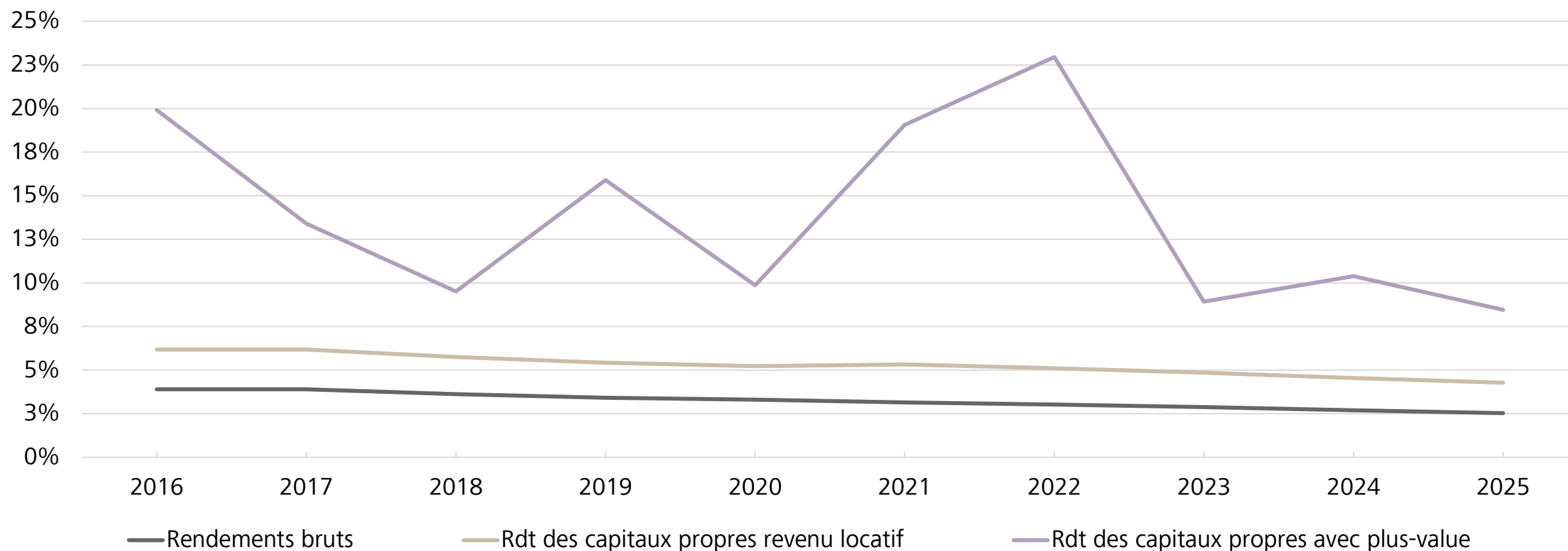


Sources: OFS, Felton, Pizzinelli, Raiffeisen Economic Research

**Le marché du buy-to-let
devient plus exigeant**

Rendements attractifs des investissements buy-to-let

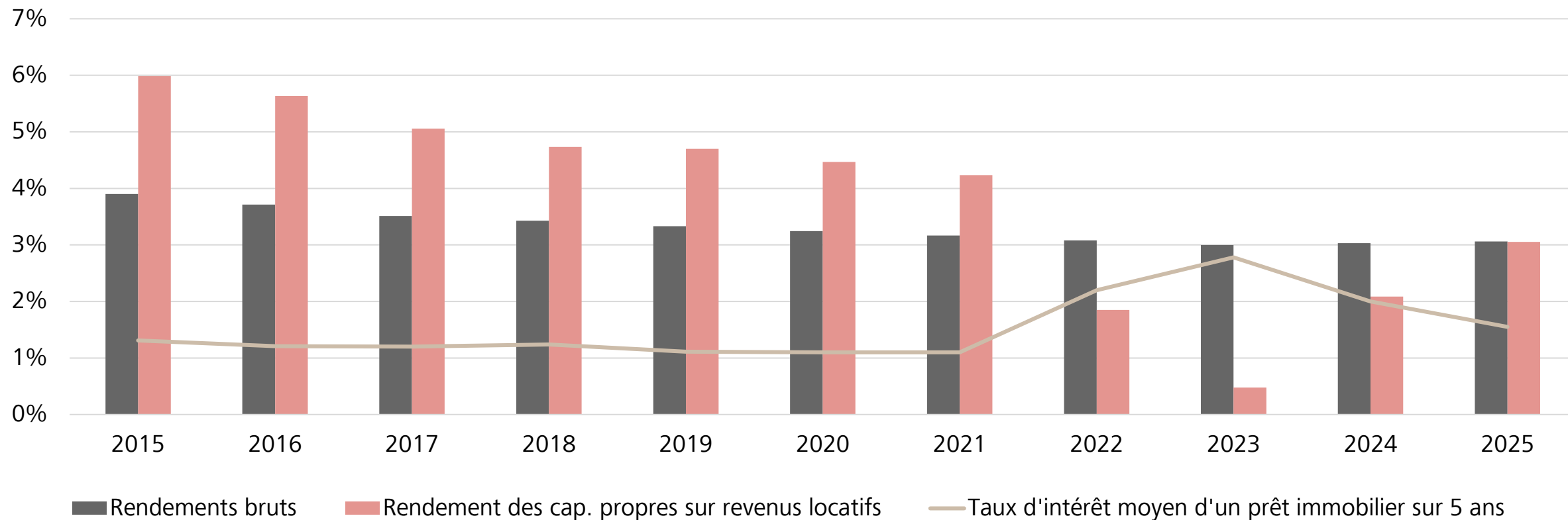
Rendements d'un bien buy-to-let acheté en 2015 (construction neuve, 4 pièces, 100 m²) dans la région d'Aarau-Olten



Sources: OFS, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Les rendements sont très sensibles aux taux d'intérêt

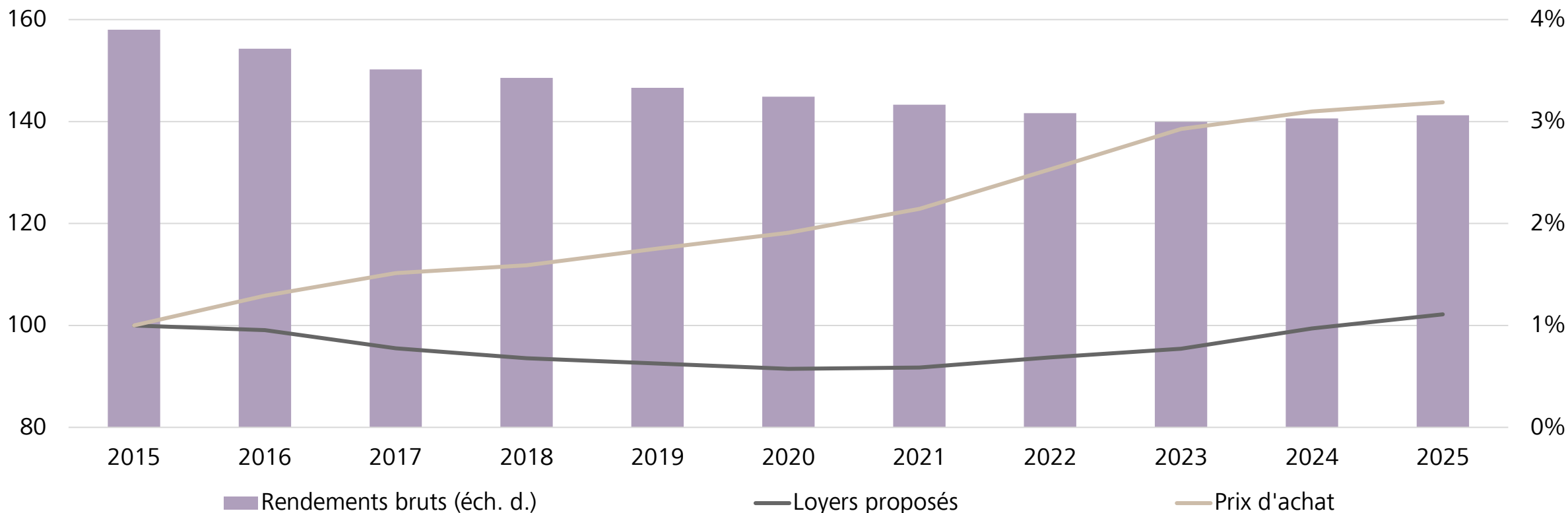
Rendements initiaux d'un appartement buy-to-let typique (construction neuve, 4 pièces, 100 m²) dans la région d'Aarau-Olten et taux hypothécaire moyen (en %)



Sources: Meta-Sys, BNS, SRED, Raiffeisen Economic Research

La forte hausse des prix a mis les rendements initiaux sous pression

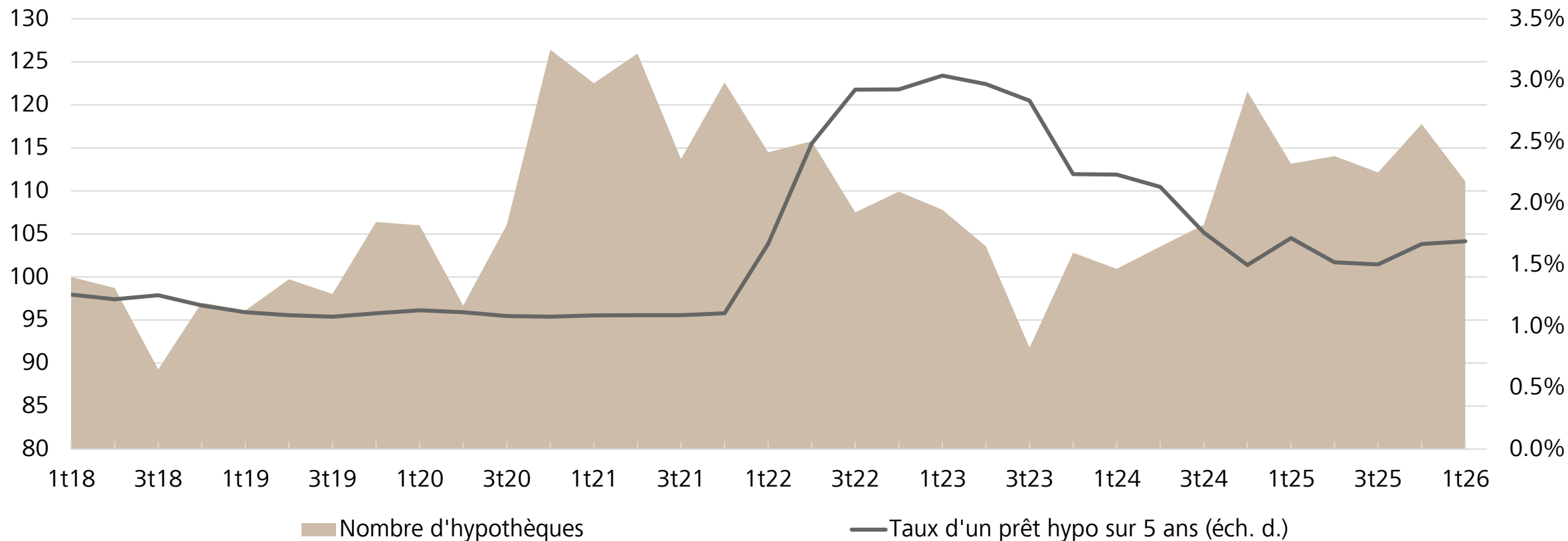
Évolution indexée des prix et des loyers (100 = 2015) d'un appartement buy-to-let (const. neuve, 4 p., 100 m²) dans la région d'Aarau-Olten et son rendement brut initial



Sources: Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Le nombre de financements buy-to-let s'est redressé

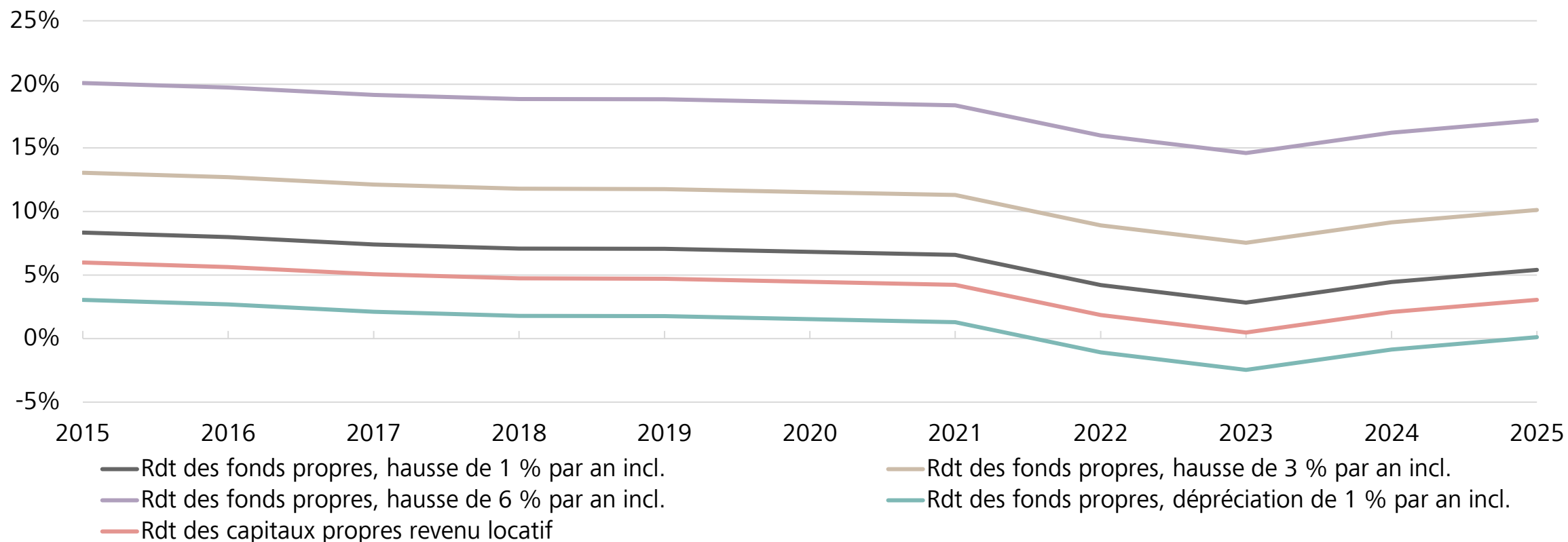
Taux hypothécaire et nouveaux prêts hypothécaires accordés aux ménages pour des logements locatifs, indexés, 100 = 1T18



Sources: BNS, Raiffeisen Economic Research

Le rendement futur dépendra davantage de l'augmentation de la valeur du bien

Rendement initial des fonds propres d'un appartement buy-to-let typique (construction neuve, 4 pièces, 100 m²) dans la région d'Aarau-Olten en fonction de l'évolution des prix

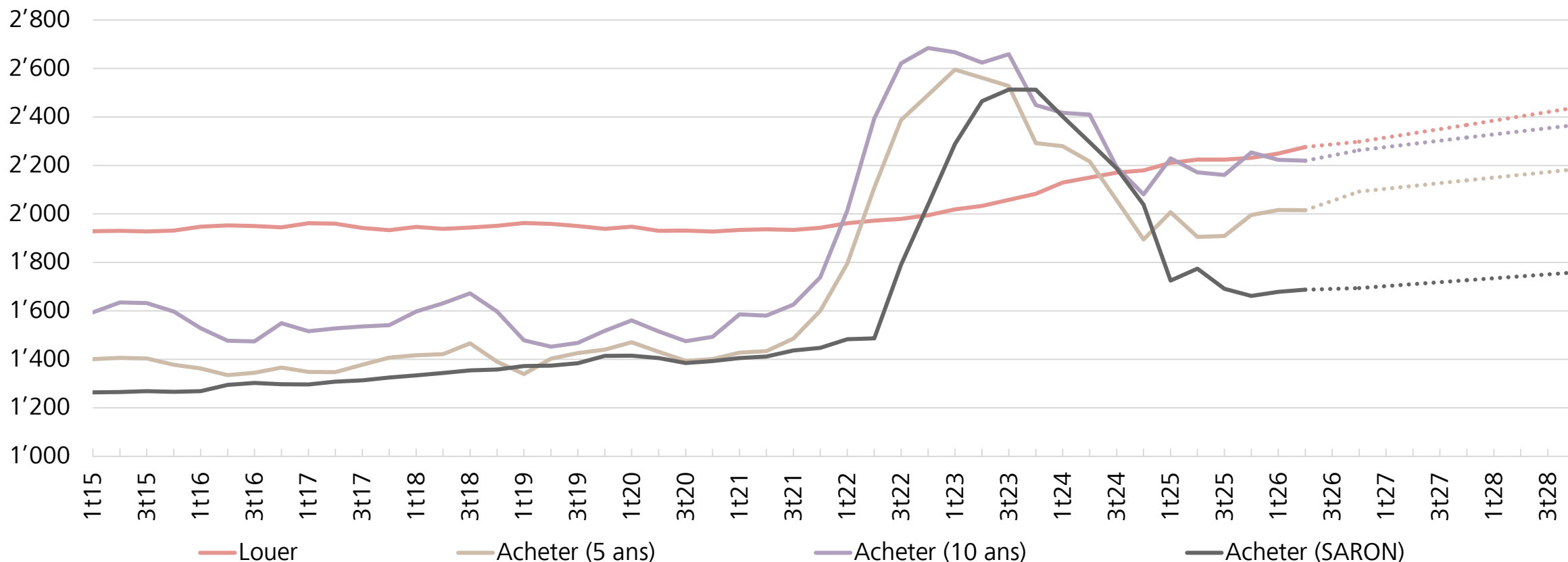


Sources: Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Logements en propriété

L'achat reste plus avantageux que la location

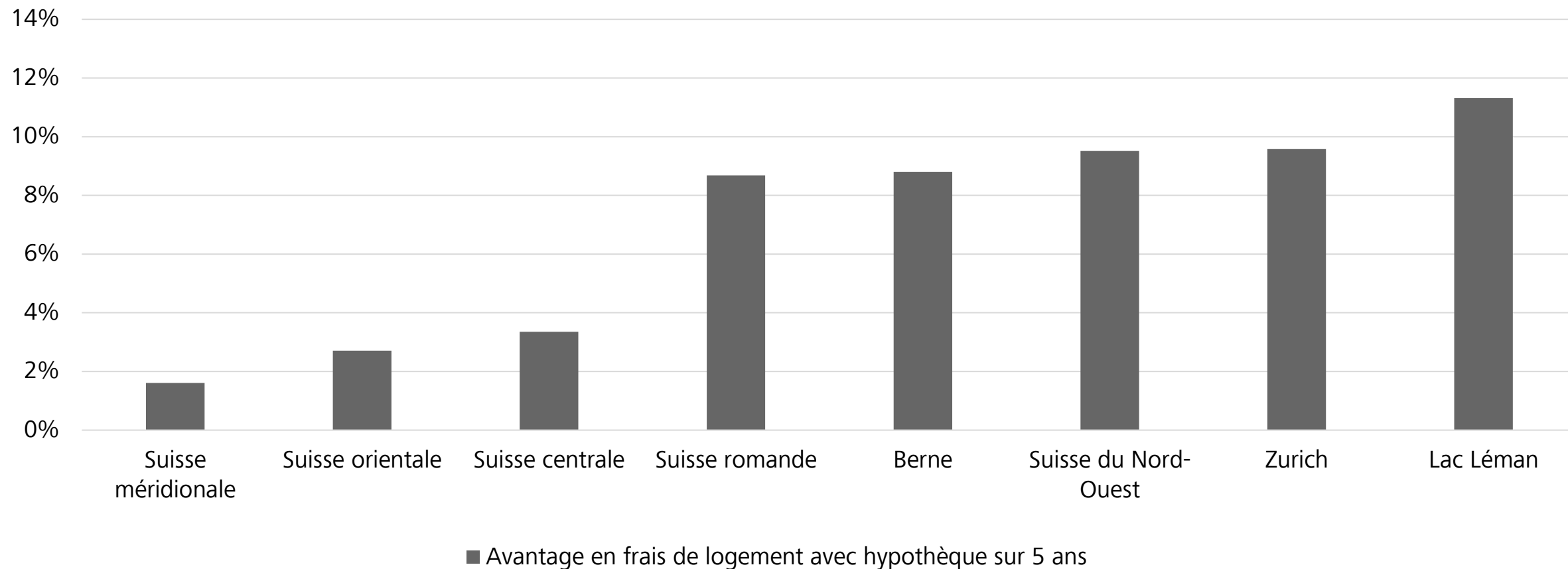
Coûts mensuels du logement pour des appartements comparables (constr. neuve, 4 pièces, 100 m²), selon différents types d'hypothèque



Sources: Meta-Sys, BNS, SRED, Raiffeisen Economic Research

L'avantage en frais de logement varie fortement selon les régions

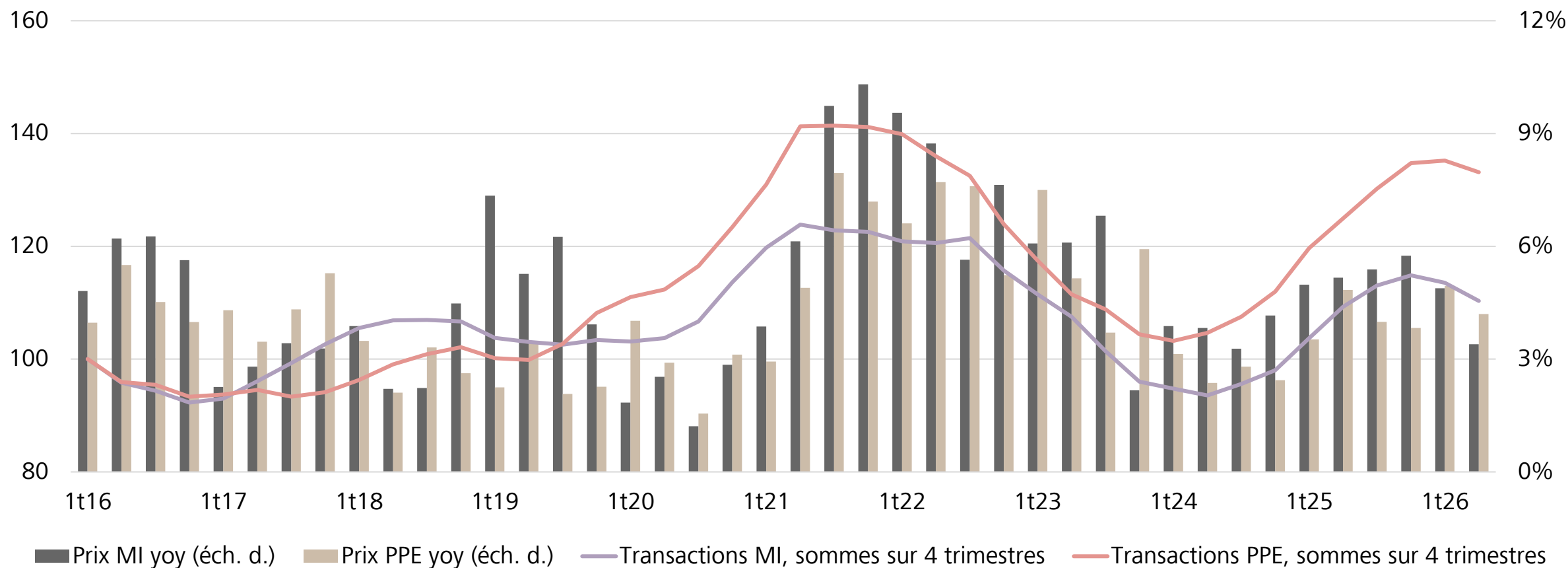
Avantage en termes de coût de la propriété par rapport à la location d'un logement comparable (construction neuve, 4 pièces, 100 m²), par région



Sources: Meta-Sys, BNS, SRED, Raiffeisen Economic Research

La plus forte de hausse des prix est derrière nous

Nombre de transactions de logements en propriété financées par les banques (indexé, 100 = 1T16) et évolution des prix



Sources: SRED, Raiffeisen Economic Research

Questions

Un grand merci pour votre attention

Prochain point sur l'immobilier:

Mardi 17 novembre 2026 à 9h30

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.