RAIFFEISEN
Raiffeisen Schweiz

Evénement digital Perspectives immobilières

Questions et réponses

Objectif du document	Répondre aux questions en suspens posées lors de l'événement digital Perspectives immobilières.
Date	17.11.2026

Remarque : les questions et réponses ont été traduites avec Deepl

Question	**Réponse**
J'estime que la BNS fera augmenter son taux directeur jusqu'à 0,5% au cours des 12 prochains mois. Evaluez-vous également cette situation et quel impact cela a-t-il sur le taux d'intérêt de référence locataire? Certes, celui-ci augmentera, mais de combien et comment sera-t-il retardé?	Oui, nous tablons également sur deux relèvements des taux directeurs par la BNS au cours des 12 prochains mois. Concrètement, nous prévoyons une baisse des taux en décembre 2026 et en mars 2027. Il faut procéder à deux augmentations pour que le taux d'intérêt de référence augmente. Dans le scénario esquissé ci-dessus, le taux d'intérêt de référence passerait de 1,25% à 1,5% au second semestre 2027 (probablement en septembre). Comme le taux d'intérêt moyen n'est actuellement pas très éloigné de la valeur-seuil, la hausse n'est retardée que d'environ six mois. Normalement, il faut plus de temps pour que le taux d'intérêt de référence réagisse.
Quel est le risque en cas de hausse soudaine des taux d'intérêt de 1 à 2%?	En l'absence d'événements supplémentaires susceptibles d'alimenter davantage l'inflation, celle-ci reste dans la fourchette de 0% à 2% fixée par la Banque nationale (BNS). La BNS devrait ainsi simplement normaliser les taux directeurs, c'est-à-dire relever 2 à 3 petites hausses de taux. Un facteur d'inflation plus marqué serait nécessaire pour un mouvement important des taux d'intérêt, d'autant plus qu'à partir d'avril, l'inflation devrait à nouveau baisser en raison de l'effet de base. Il faudrait par exemple une forte escalade du conflit du Golfe, des gains de productivité élevés liés à l'IA avec des risques de surchauffe de la conjoncture ou autre. Une telle évolution nous semble toutefois peu probable.
Dans quelle mesure la réticence des Banques par rapport à Bâle III a-t-elle une influence à cet égard?	Il est difficile de répondre à cette question en l'absence de contexte. Les banques suisses doivent mettre en œuvre Bâle III. Il en résulte une couverture plus importante des hypothèques pour les immeubles de rapport par des capitaux propres. Il en résulte une plus grande réticence envers de tels financements. Mais Bâle III n'est pas la seule raison de la plus grande retenue constatée sur le marché. La liquidité sur le marché a diminué depuis 2024, le CS n'est pas un acteur important sur ce marché et la FINMA durcit les conditions à d'autres niveaux, ce qui coûte des liquidités aux banques.
Zones blanches: la loi sur l'aménagement du territoire doit-elle être révisée?	Non, les zones blanches ne doivent être appliquées que dans les zones constructibles déjà existantes. Pour ce faire, la loi sur l'aménagement du territoire au niveau de la Confédération n'a pas besoin d'être modifiée. A l'inverse, les cantons doivent inscrire les zones blanches dans leurs plans directeurs ou lois sur la planification et la construction, et les communes concernées doivent elles aussi adapter leurs règlements communaux en matière de construction.

© 2026 Raiffeisen Schweiz

Quelle a été l'évolution des coûts des immeubles dans le cadre du droit de superficie?	La rente de droit de superficie correspond à la valeur du terrain multipliée par le taux d'intérêt de droit de superficie. En principe, la dynamique des prix des terrains à bâtir dans le droit de superficie est comparable à celle des terrains à bâtir ordinaires. Vous trouverez les chiffres relatifs à la dynamique des prix des terrains à bâtir à la page 18 de notre étude sur l'immobilier du 1er trimestre 2026: https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-prives/logement-et-hypotheques/publications/archives-etudes-immobilier.html Il n'existe pas de méthode harmonisée pour déterminer un taux d'intérêt de droit de superficie. Mais fondamentalement, la récente légère hausse des taux d'intérêt devrait dans la plus grande partie des cas avoir fait augmenter la rente de droit de superficie au-delà de la hausse de la valeur du terrain.
Quelles perspectives entrevoyez-vous pour le marché des appartements de luxe?	Les perspectives restent positives dans le segment du luxe. La Suisse est et reste attractive pour les immigrants aisés. Les prix élevés sur les marchés des actions soutiennent également la disposition à payer et les opportunités pour l'immobilier dans ce segment. Par ailleurs, la reprise des taux d'inflation mondiaux rend les valeurs réelles particulièrement attractives pour les fortunés. De plus, les acheteurs fortunés sont souvent peu sensibles aux taux d'intérêt, si bien que les taux légèrement plus élevés ne freinent guère la demande. L'offre dans les meilleurs emplacements prisés (Lac de Zurich, Lac Léman, Lac de Zoug, Engadine, Oberland bernois) est et reste par ailleurs particulièrement limitée.
A votre avis, est-il préférable aujourd'hui de se désendetter ou de continuer à investir dans l'immobilier avec des fonds étrangers avantageux?	Cela dépend de la situation financière individuelle ainsi que de la propension et de la capacité de risque. En principe, le rendement attendu d'un achat immobilier financé par des capitaux tiers reste attractif. Cependant, il ne faut plus s'attendre à l'avenir à des rendements sur la hausse de valeur aussi élevés que par le passé.
Puis-je conserver mon bien immobilier et mon hypothèque si je quitte la Suisse et souhaite émigrer en Bosnie?	En principe, oui, mais cela doit toujours être clarifié au cas par cas et en concertation avec le conseiller clientèle compétent.

© 2026 Raiffeisen Schweiz