Communiqué de presse

Enquête immobilière FPRE et indices des prix attendus HEV-FPRE Printemps 2026

Embargo : aucun

Zurich, 26 mai 2026

Hausse des prix et des loyers attendue pour l'immobilier résidentiel

Les experts du marché immobilier s'attendent, pour les douze prochains mois, à une nouvelle hausse des prix de transaction pour les logements en propriété. Une majorité table également sur des loyers en hausse pour les appartements et les immeubles locatifs, respectivement. Un tableau différent se dessine du côté des immeubles de bureaux et de commerces. C'est ce que révèlent les résultats actuels de l'enquête semestrielle de FPRE, menée auprès de 627 participants de la branche.

L'indice des prix attendus HEV-FPRE s'établit au printemps 2026 à 62,3 points pour les appartements en propriété par étage (PPE) et à 66,3 points pour les maisons individuelles (MI). Par rapport à la dernière enquête de l'automne 2025 (PPE : 66,6 ; MI : 73,2 points), les valeurs de l'indice sont légèrement inférieures, mais restent à un niveau élevé.

Dans le segment des appartements en PPE, 62% des personnes interrogées s'attendent à une hausse ou à une forte hausse des prix. 37% prévoient des prix stables, et seulement 1% des participants anticipent une baisse. Les attentes sont similaires pour les maisons individuelles : 66% tablent sur des prix en hausse, 32% sur des prix stables et 3% sur des prix en baisse. L'enquête a été réalisée en mai 2026.

Un coup d'œil sur les grandes régions révèle des différences parfois marquées : la région lémanique (86,8 points) et celle du Plateau (71,2 points) affichent les valeurs d'indice les plus élevées pour les maisons individuelles. À l'autre extrémité de l'échelle se trouve la Suisse méridionale avec 18,3 points. Dans cette région, 14% des participants anticipent un recul des prix au cours des douze prochains mois.

Les logements en propriété restent demandés – avec des dynamiques variables selon l'emplacement

De nombreux participants à l'enquête confirment la tendance haussière persistante des logements en propriété. Certains observent toutefois des dynamiques différenciées : dans les emplacements de qualité en zone urbaine et dans les agglomérations bien desservies, les prix continuent de progresser, tandis que des tendances plus stables prévalent dans les régions périphériques ou pour les biens anciens. Les constructions neuves et les biens bien entretenus sont particulièrement recherchés. Les modifications des réglementations (locales) jouent également un rôle. Des participants isolés signalent que les biens nécessitant des travaux de rénovation ou présentant une efficacité énergétique insuffisante font l'objet d'une plus grande sensibilité aux

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zurich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20A
3012 Berne

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

prix. De même, quelques participants observent une légère diminution du nombre de transactions et des effets sur les prix liés au durcissement des conditions de financement.

Nouvelle hausse des loyers d'habitation attendue

L'indice des loyers d'habitation s'établit actuellement à 57,0 points (automne 2025 : 61,4 points), soit légèrement en dessous du niveau de la dernière enquête. Il demeure nettement au-dessus de la moyenne des dix dernières années (8,2 points). 56% des personnes interrogées s'attendent à une nouvelle hausse des loyers au cours des douze prochains mois, 44% à des loyers stables et seulement 0,1% à une baisse.

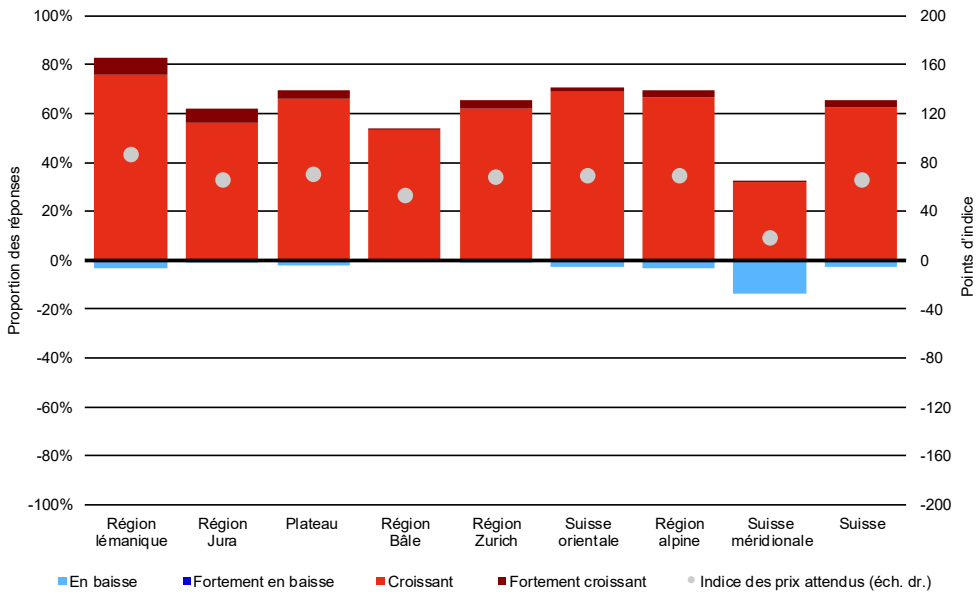
Immeubles locatifs : hausse des prix attendue – perspectives modérées pour l'immobilier de bureau

Pour les immeubles locatifs également, l'indice se maintient à un niveau élevé : après son point bas de -33,7 points à l'automne 2023, puis 69,8 points à l'automne 2025, la valeur actuelle est légèrement inférieure à 64,0 points. 61 % des experts s'attendent à une hausse ou une forte hausse des prix au cours des douze prochains mois.

En revanche, le marché de l'immobilier de bureau reste en territoire négatif. L'indice des prix attendus pour les loyers de bureaux s'établit à -30,4 points, quasi inchangé par rapport à il y a six mois (alors -34,4 points). La prudence prévaut également pour les prix de transaction des immeubles de bureaux et de commerces : l'indice correspondant s'élève à -21,6 points (automne 2025 : -10,7 points). Avec une majorité de 61 %, les experts anticipent principalement des prix stables, tandis que 29 % s'attendent à un recul des prix de transaction.

Enquête immobilière et indices des prix attendus HEV-FPRE : Depuis 2008, FPRE réalise une enquête semestrielle auprès des expertes et experts du marché immobilier suisse sur les tendances passées et futures des prix de l'immobilier. Par ailleurs, l'enquête annuelle sur l'immobilier du HEV Suisse fournit des séries chronologiques à long terme sur le sentiment des experts. Les indices des prix attendus calculés à partir des résultats des deux enquêtes donnent une indication de l'évolution future des différents segments immobiliers. 627 acteurs du marché de toute la Suisse ont participé à l'enquête du printemps 2026 de FPRE.

Figure 1: Prévisions de prix pour les maisons individuelles (12 mois à venir)

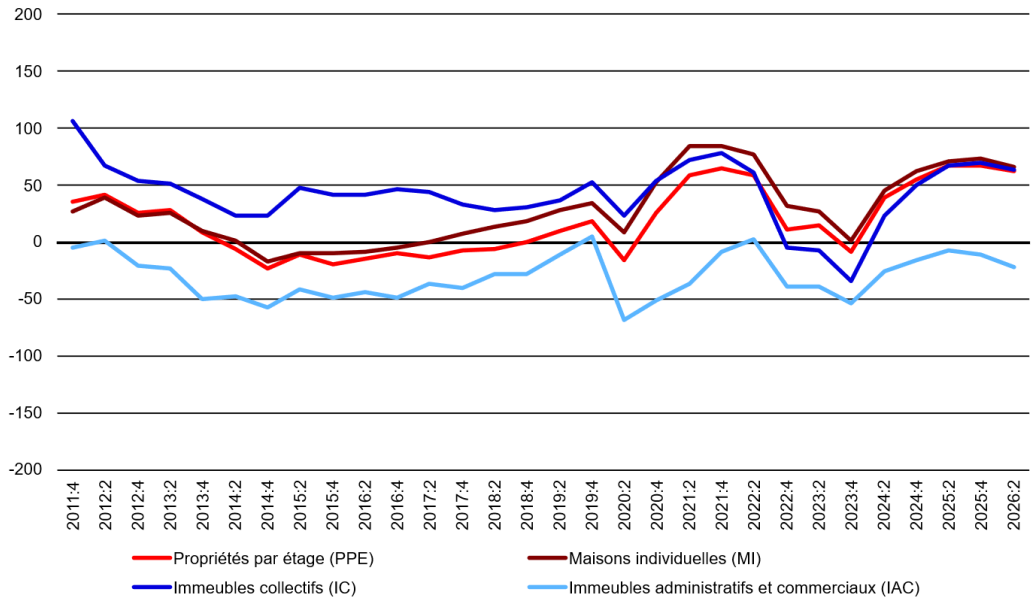


Plage de valeurs possibles Index : -200 à +200.

Nombre de participants : 627.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut des données : 2e trimestre 2026.

Figure 2: Évolution des indices des prix attendus par sous-marché



Plage de valeurs possibles Index : -200 à +200.

Nombre de participants : 627.

Source: HEV Suisse / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2026.

Tableau 1: Indices régionaux des prix attendus selon segments

	PPE (1)		MI (2)		AL (3)		BU (4)		IL (5)		IAC (6)	
Région lémanique	85.8	↗	86.8	→	83.7	↗	-13.5	↗	80.2	↗	4.5	↗
Région Jura	86.9	→	66.6	↘	55.8	↗	19.1	↗	79.9	↘	2.4	↗
Plateau	54.7	↘	71.2	↘	50.6	→	-37.0	↘	57.5	↘	-20.2	→
Bâle	58.3	↗	53.6	↘	48.8	↘	-56.7	↘	55.5	↗	-16.6	↘
Zurich	67.1	↘	68.1	↘	61.7	↘	-27.6	↗	68.1	↘	-23.8	↘
Suisse orientale	59.1	↗	69.6	↘	47.2	↘	-37.9	↘	64.5	↘	-29.4	↘
Région alpine	69.4	↘	69.3	↘	60.5	↘	-20.7	→	77.5	↗	0.4	↗
Suisse méridionale	30.3	↗	18.3	↘	40.7	↗	-54.8	↘	35.8	→	-40.4	→
Suisse	62.3	↘	66.3	↘	57.4	↘	-30.4	↗	64.0	↘	-21.6	↘

Plage de valeurs possibles Index : -200 à +200.
(1) Prix des copropriétés (PPE) ; (2) Prix des maisons individuelles ; (3) Loyers des appartements ; (4) Loyers des bureaux ; (5) Prix des immeubles locatifs ; (6) Prix des immeubles administratifs et commerciaux.
Variation de la valeur de l'indice par rapport au semestre précédent : ↗ positive, ↘ négative, → stable (+/- 3 points d'index).
Nombre de participants : 627.

Source :FPRE. Statut des données : 2e trimestre 2026.

Méthode (en allemand) :

https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenbeschrieb-preiserwartungsindizes.pdf

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

- Anna Zimmermann, Partner, azi@fpre.ch, +41 44 466 70 51

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 04

À propos de Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) est une société privée et indépendante de conseil et de recherche basée à Zurich.

L'équipe interdisciplinaire de FPRE s'occupe de questions relatives au développement spatial, en mettant l'accent sur la dynamique économique et démographique de l'espace utilisé et utilisable. Depuis sa création en 2006, la recherche, le développement de propres produits et les analyses ad hoc pour les clients sont au centre des activités. Le secteur de l'immobilier est souvent au centre des analyses.

Afin de maintenir un lien étroit avec la recherche, nous participons à des congrès scientifiques, publions des articles dans des revues spécialisées et enseignons dans les domaines professionnels et académiques.

Avec le système d'évaluation et d'analyse immobilière IMBAS, FPRE exploite l'une des plus grandes applications dédiées à l'analyse économique de l'immobilier pour la Suisse, la Principauté du Liechtenstein, et l'Allemagne.