FP
RE

Communiqué de presse

Loyers et valeurs de marché des immeubles de rendement au 4e trimestre 2025

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 30 janvier 2026

Les loyers du marché et les prix des immeubles collectifs restent stables

Au quatrième trimestre 2025, les loyers des nouveaux contrats de bail des appartements baissent légèrement par rapport au trimestre précédent. Les prix de transaction des immeubles collectifs restent largement stables au cours de la même période.

Selon les dernières analyses de Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE), les loyers des nouveaux contrats de location dans le segment des constructions neuves ont baissé de 0,7 % au quatrième trimestre 2025 par rapport au trimestre précédent, tandis que ceux des appartements anciens reculent de 1,3 %. Sur l'ensemble de l'année, les loyers du marché restent toutefois en hausse : ils augmentent de 2,3 % pour le neuf et de 3,8 % dans l'ancien.

Par rapport à l'année précédente, les loyers du marché pour les appartements neufs ont augmenté dans les régions de Zurich (+4,6 %), du lémanique (+2,2 %), du sud de la Suisse (+2,1 %), du Plateau (+1,4 %) et de l'est de la Suisse (+1,2 %). En revanche, les loyers sont en baisse dans le Jura (-4,4 %) et dans la région alpine (-1,7 %). Dans la région de Bâle, on observe pratiquement une stagnation (-0,2 %).

Les prix des immeubles collectifs stagnent

Les prix des immeubles collectifs sont restés stables en fin d'année 2025. Par rapport au trimestre précédent, ils baissent légèrement de 0,2 % à l'échelle nationale. En revanche, par rapport à l'année précédente, on constate une hausse significative des prix de 5,6 %. Les huit régions définies par FPRE enregistrent toutes une stagnation ou une légère baisse des prix par rapport au trimestre précédent.

Dans le secteur de l'immobilier de bureau, les loyers contractuels pour les nouveaux contrats ont augmenté de 0,4 % au quatrième trimestre 2025 dans toute la Suisse par rapport au même trimestre de l'année précédente. Les prix ont augmenté de 1,7 % au cours de la même période. Par rapport au trimestre précédent, les loyers ont gagné 2,1 % et les prix 2,3 %.

Perspectives pour 2026

FPRE prévoit pour 2026 une nouvelle hausse des loyers des appartements et de la valeur marchande des immeubles collectifs. Les logements locatifs resteront recherchés à long terme, tandis que l'offre continuera d'être inférieure à la demande. Pour les bureaux, on s'attend à des conditions de marché globalement stables, avec une pression persistante sur les emplacements périphériques et les immeubles anciens.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zurich

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

Succursales :
Berne / Francfort-sur-le-Main

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

À propos des indices de marché FPRE: FPRE publie chaque trimestre des ajustés selon un contrôle qualité pour les immeubles de rendement, les loyers du marché et les prix des terrains à bâtir. Les indices se basent sur les données issues ou dérivées des données de transactions ainsi que sur les nouveaux contrats de location conclus et couvrent entre autres les immeubles collectifs avec appartements locatifs, les immeubles de bureaux et les immeubles à usage mixte.

Méthode (loyers de marché) :

https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf

Séries d'indices (loyers de marché) :

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2025_4Q.xlsx

Méthode (immeubles de rendement) :

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf

Séries d'indices (immeubles de rendement) :

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2025_4Q.xlsx

Les séries d'indices au niveau des régions MS peuvent être fournies sur demande.

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

Manuel Lehner, Partner, ml@fpre.ch, +41 44 466 70 30

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