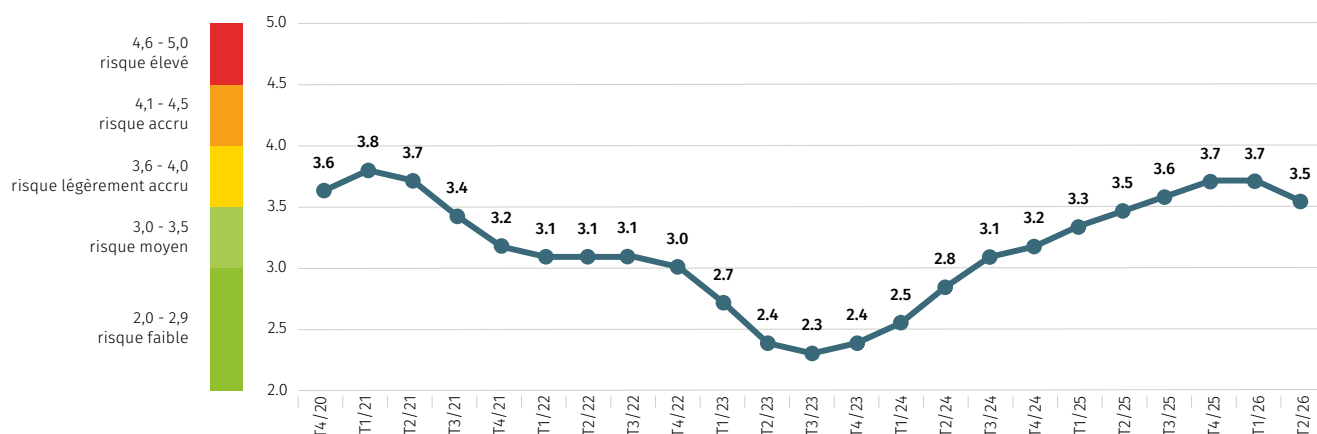


Les risques ont cessé d'augmenter, mais il serait prématuré de sonner la fin de l'alerte.

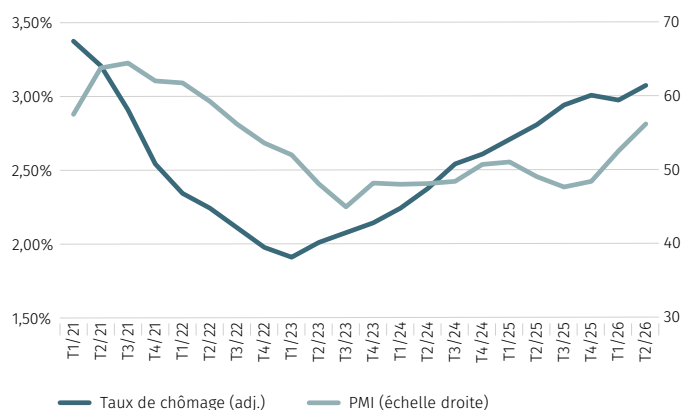


L'essentiel en bref

- Au deuxième trimestre 2026, le Real Estate Risk Index (RERI) a chuté de 3,7 à 3,5 points. Pour la première fois depuis trois ans, les risques sur le marché immobilier ont diminué.
- L'embellie que connaît l'indice des directeurs d'achats depuis le début de l'année et la hausse des prix de l'immobilier inférieure à l'inflation limitent ainsi les risques. La demande de logements en propriété est par ailleurs soutenue par les faibles taux d'intérêt.
- Parallèlement, le chômage reste à un niveau élevé, tandis que l'immigration tend à fléchir. Avec un regain d'activité dans le secteur du bâtiment, préfigurant une offre immobilière plus généreuse pour l'avenir, l'indice s'établit à la lisière des risques légèrement accrus, avec toutefois des disparités régionales conséquentes.

L'industrie se redresse, mais le marché de l'emploi reste tendu

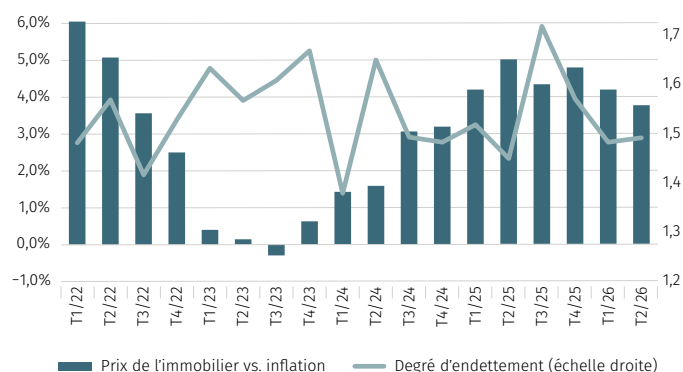
Les vents contraires de la conjoncture économique faiblissent. Depuis le début de l'année, l'indice des directeurs d'achats (PMI) s'inscrit en moyenne à nouveau au-dessus du seuil de croissance de 50 points. Au deuxième trimestre, il a atteint une moyenne de 56 points, après avoir affiché 52 points au trimestre précédent. Le moral remonte donc depuis plusieurs mois. Parallèlement, le taux de chômage moyen s'est accru, passant à 3,1%. Il dépasse ainsi le chiffre du trimestre précédent (3,0%) et se situe à un niveau clairement supérieur à la valeur de l'année précédente (2,8%). Cette évolution contraire ne passe pas inaperçue: les entreprises jaugent la situation de façon plus optimiste, tandis que le marché de l'emploi réagit en décalage à la phase précédente plus faible. Alors que les conditions économiques s'améliorent, le taux de chômage élevé reste un signal d'alerte au regard de la capacité financière de certains ménages et de la demande de logements en propriété.



Source: SECO; procure.ch

Une hausse des prix qui perd un peu de son élan, mais reste nettement persistante

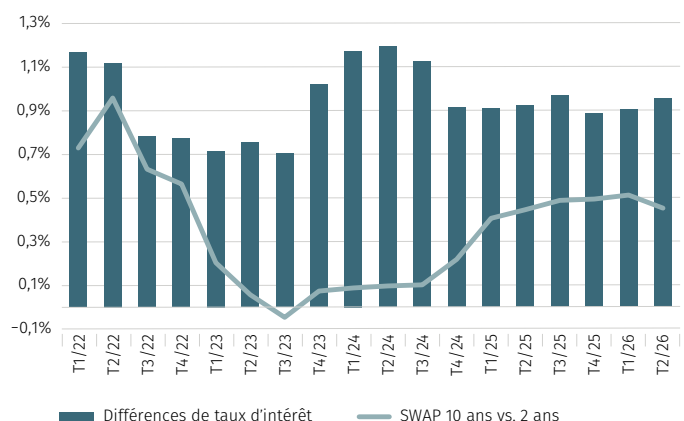
Les prix des logements en propriété continuent d'augmenter plus rapidement que l'inflation globale, mais l'écart tend à se réduire. Au deuxième trimestre, la hausse des prix dépassait l'inflation de 3,8 points de pourcentage, après 4,2 points de pourcentage le trimestre précédent et 5,0 points de pourcentage au même trimestre de l'année précédente. L'endettement hypothécaire en cas de nouveaux financements, avec un ratio de presque 1,5 par rapport au patrimoine libre, est resté globalement stable. Le fait que la hausse réelle des prix s'atténue est une bonne chose. Au regard de la pénurie d'offres et de la disposition à payer encore élevée, il ne s'agit encore clairement pas d'une correction massive.



Source: Wüest Partner; Office fédéral de la statistique; nouveaux financements chez MoneyPark

Les taux d'intérêt bas alimentent la demande, les disparités entre les prestataires restent de taille

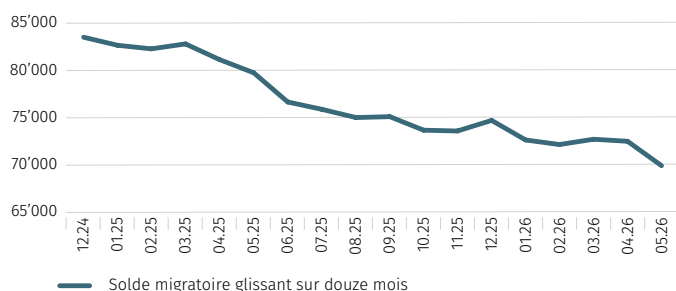
L'environnement actuel de taux nuls soutient la demande de logements en propriété. Le taux directeur de la BNS a stagné au deuxième trimestre autour de 0% et la différence entre les taux swap à dix et deux ans s'est légèrement amenuisée, pour s'inscrire à quelque 0,45 point de pourcentage. La courbe des taux s'est donc légèrement infléchi par rapport à la fin 2025 et se situe à nouveau au niveau de l'année précédente. Pour les preneuses et preneurs d'hypothèque, le marché n'en reste pas moins tendu: l'écart entre les offres les plus abordables et les plus onéreuses pour les hypothèques à taux fixe sur dix ans a augmenté d'environ 0,96 point de pourcentage. La comparaison d'un large panel de prestataires peut donc mettre en lumière des différences de plusieurs milliers de francs par an. Parallèlement, les règles strictes qui restent applicables en matière de nantissement et de capacité financière exercent un effet stabilisateur. Elles limitent certes l'endettement, mais excluent en particulier les ménages ayant peu de fonds propres ou des bas revenus de l'accession à la propriété du logement.



Source: MoneyPark; Refinitiv

L'évolution démographique et l'immigration sont vectrices de disparités régionales

Le solde glissant sur douze mois de la population résidente permanente étrangère est passé de quelque 83'400 personnes fin 2024 à environ 69'900 en mai 2026 (-16,2%). De ce fait, la demande supplémentaire de logements en propriété baisse, mais reste conséquente. La répartition régionale est déterminante. D'après notre analyse des risques démographiques sur le marché hypothécaire, 86% de la future croissance démographique se concentre sur onze cantons. De ce fait, l'incidence sur la demande et les valeurs immobilières devrait à l'avenir produire davantage d'écart selon les régions et les segments.



Source: SEM, solde migratoire sur douze mois de la population résidente permanente étrangère; MoneyPark/Demografik. État des données: mai 2026.

Perspective: une possible poursuite de cette détente, qui n'ira toutefois pas de soi

Au fil des trimestres à venir, le RERI devrait plutôt stagner, voire évoluer à un niveau légèrement inférieur. Les signes annonciateurs de cette évolution sont les meilleures perspectives économiques, la hausse réelle des prix qui s'atténue et le faible niveau des taux. La hausse du chômage, la dynamique persistante des prix de l'immobilier et les écarts importants entre les prestataires entravent toute détente rapide. L'élément déterminant sera par ailleurs de savoir si la diminution de l'immigration va freiner la demande et si la reprise de l'activité de construction va effectivement créer plus d'offres sur le plan régional. Le marché devrait rester solide, mais deviendra plus sélectif. La situation et la qualité du bien, ainsi que la structure de financement, sont des éléments qui continuent à gagner en importance.

Méthodologie du Real Estate Risk Index de MoneyPark Calculé sur une base glissante de 12 mois, le Real Estate Risk Index de MoneyPark se compose de deux sous-indicateurs relatifs aux thèmes suivants: situation macroéconomique, situation sur le marché immobilier et évolution des taux d'intérêt. La situation macroéconomique est reflétée par le taux de chômage et le Purchasing Manager Index, tandis que la situation du marché immobilier est mesurée à travers l'évolution des prix de l'immobilier et le niveau d'endettement des acheteuses et acheteurs. L'évolution des taux d'intérêt est quant à elle analysée à l'aide de la courbe des taux sur le marché des capitaux et des taux d'intérêt proposés par différents prestataires. Dans le cadre de la dernière mise à jour, nous avons optimisé la pondération et le calcul de certaines composantes de l'indice et recalculé les valeurs historiques sur cette base. Ces ajustements peuvent entraîner de légères différences par rapport aux publications précédentes, mais ils offrent une représentation plus précise et plus actuelle des conditions de marché.

Clause de non-responsabilité | État: 10 août 2026 Les références aux performances antérieures et les scénarios financiers ne préjugent en rien des résultats futurs. MoneyPark ne peut assumer aucune garantie ou responsabilité concernant l'exactitude et l'exhaustivité. Cette publication est destinée à votre information uniquement et ne constitue pas une recommandation, une offre ou un appel d'offre.

Demander conseil au leader du marché suisse

T 044 200 76 69 | moneypark.ch



Une entreprise

