Julius Bär

RAPPORT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

Immobilier haut de gamme, immeubles de rendement et placements indirects

3ème trimestre 2026



Document marketing
Veuillez consulter les informations juridiques importantes à la fin de ce document.

Environnement de marché actuel

Le marché immobilier suisse demeure résilient malgré les incertitudes conjoncturelles et géopolitiques. La pénurie de l'offre, face à une forte demande, continue de stimuler les prix, tant pour l'immobilier haut de gamme que pour les investissements immobiliers.

Une croissance économique modérée

L'économie suisse a commencé l'année 2026 avec une croissance solide. Au deuxième trimestre, le produit intérieur brut corrigé des événements sportifs a progressé de 1,5% par rapport au précédent trimestre. Les facteurs de croissance venaient du secteur industriel, porté notamment par les industries chimique et pharmaceutique. Le secteur tertiaire a également enregistré une progression globale. Pour l'ensemble de l'année 2026, les tensions géopolitiques et la conjoncture mondiale fragile laissent entrevoir une croissance de 1,2%, soit un chiffre inférieur à la moyenne, qui devrait passer à 1,4% en 2027.

Les prix de l'énergie maintiennent les risques d'inflation

L'inflation en Suisse a ralenti à 0,4% en juillet, après 0,5% en juin, et continue donc d'évoluer à un faible niveau. Le conflit persistant au Proche-Orient génère toutefois de fortes fluctuations sur les marchés énergétiques et accroît l'incertitude à court terme. L'élément déterminant sera de savoir si la hausse des prix de l'énergie se répercute progressivement sur d'autres biens et services ou si elle reste limitée à certaines composantes. Dans le scénario de base, la pression inflationniste à moyen terme reste maîtrisée. Le renchérissement devrait ainsi se maintenir dans la zone de stabilité des prix sur l'ensemble de l'horizon de prévision, et de nombreux éléments laissent penser que la Banque nationale suisse maintiendra son taux directeur à zéro au cours de l'année.

Des prix immobiliers qui ne cessent de s'envoler

Dans l'immobilier haut de gamme, les taux d'intérêt faibles ainsi que l'offre insuffisante continuent de donner le rythme. En outre, le marché locatif tendu n'offre que peu d'alternatives à l'accès à la propriété. Les prix devraient donc continuer d'augmenter, à un rythme certes plus modéré par rapport aux précédents trimestres. Les investissements immobiliers restent eux aussi très prisés. Le manque d'alternatives en matière de placements financiers stimule l'intérêt des investisseurs et leur propension à payer. Cela se reflète dans les rendements initiaux observés au premier semestre, qui sont inférieurs au niveau constaté l'an passé.

Les indicateurs en un coup d'œil

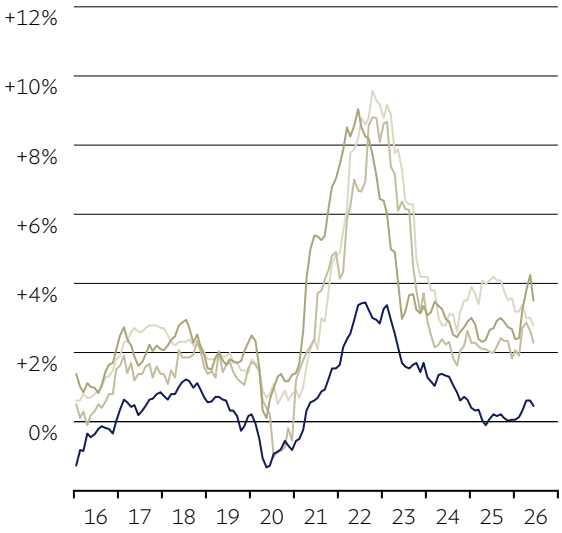
Prévisions 2026

Croissance réelle du PIB	1.2%
Ø 10 dernières années	1.9%
Inflation	0.5%
Ø 10 dernières années	0.7%
Taux de chômage	3.1%
Ø 10 dernières années	2.7%
Croissance des ménages	0.9%
Ø 10 dernières années	1.3%
Taux de construction (habitat)	1.0%
Ø 10 dernières années	1.1%

État: juillet 2026
Sources: Julius Baer, BNS, SECO, Wüest Partner, OFS

Inflation

Comparaison internationale



État: juin 2026 Sources: OFS, OCDE

Croissance économique

Produit intérieur brut et activité économique hebdomadaire



PIB (réel, corrigé des variations saisonnières, croissance par rapport au même trimestre de l'année précédente)
Activité économique hebdomadaire (évolution par rapport à la même semaine de l'année précédente)

État: 1er trim. 2026 et juillet 2026 Source: SECO

Taux d'intérêt



Obligations de la Confédération (10 ans)
Taux du marché monétaire (jusqu'à juin 2021: Libor à 3 mois, à partir de juillet 2021: SARON)

Taux d'intérêt hypothécaires pour les nouvelles opérations:
Taux fixe à 5 ans
Taux lié aux taux du marché monétaire (durée 3 ans)

État: juin/juillet 2026 Source: BNS

Anticipations en matière de taux d'intérêt

Taux de base (en %)

	État: août 2026	nov. 2026	févr. 2027	août 2027
SARON	–0.05	–0.05	–0.05	–0.05
Swap 5Y	0.39	0.35	0.30	0.25
Swap 10Y	0.67	0.65	0.65	0.60

Sources: Julius Baer, BNS

Logements en propriété haut de gamme

Le segment haut de gamme du marché immobilier suisse demeure solide malgré une croissance économique actuellement plutôt faible: les prix ne cessent d'augmenter, à un rythme certes légèrement plus modéré, tandis que les transactions progressent dans les emplacements les plus prisés.

Une hausse des prix persistante, mais plus modérée

Les logements en propriété dans les meilleurs emplacements de Suisse restent extrêmement recherchés. Au deuxième trimestre 2026, les transactions dans les régions les plus prisées ont progressé jusqu'à se rapprocher des valeurs records de l'année 2021. Les prix de vente ont également progressé: entre le deuxième trimestre 2025 et le deuxième trimestre de 2026, les prix des maisons individuelles haut de gamme ont gagné 3,5% à l'échelle nationale, et ceux des appartements en PPE haut de gamme 3,8% en moyenne. Comme prévu, la croissance des prix a toutefois continué de ralentir et est restée inférieure à celle observée sur le segment intermédiaire, où la hausse a atteint 4,3%, tant pour les maisons individuelles que pour les appartements en PPE. Le manque de dynamisme conjoncturel devrait peser sur la disposition à payer, tandis que les prix déjà élevés du segment haut de gamme réduisent progressivement le cercle des acquéreurs potentiels. Parallèlement, la faiblesse des taux d'intérêt et le rôle de valeur refuge joué par la Suisse soutiennent la demande locale et étrangère.

Une forte demande en résidences secondaires dans les régions montagneuses

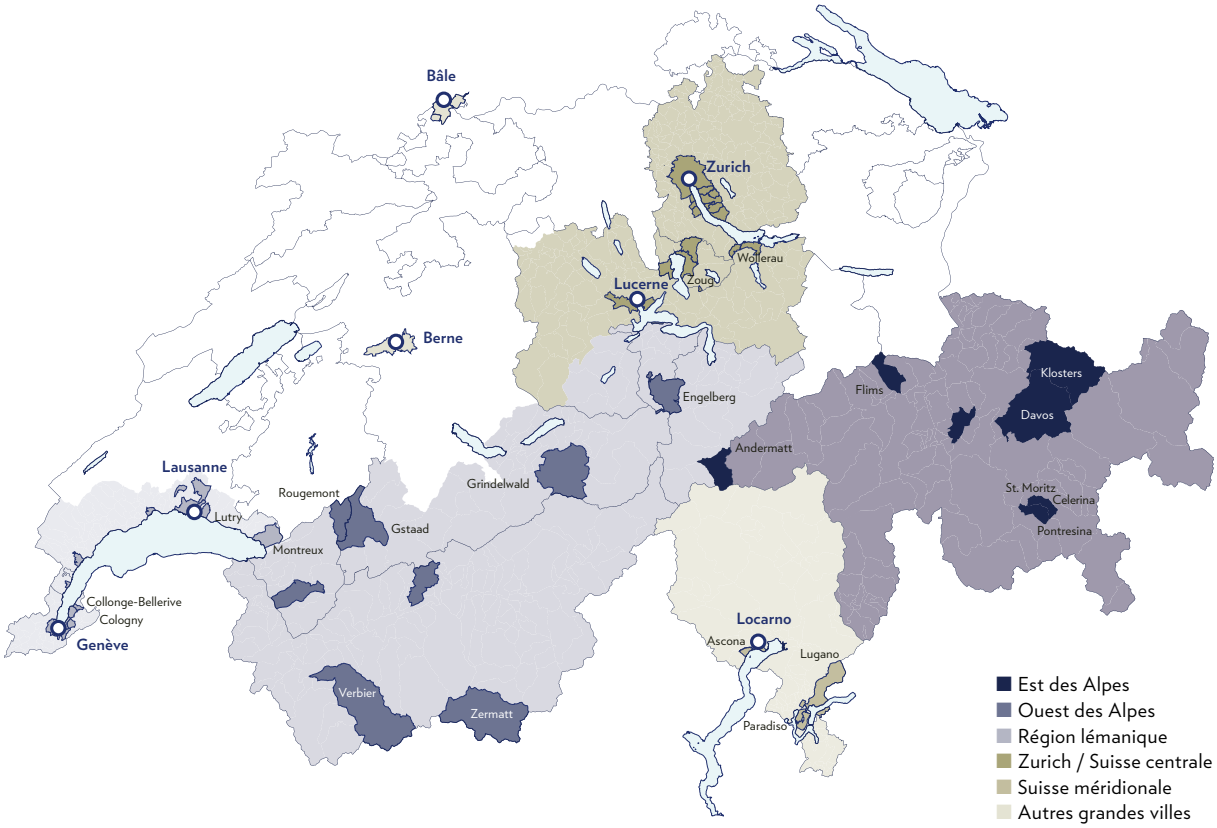
Dans les régions montagneuses, la pression de la demande en résidences secondaires demeure élevée, alors que l'offre est limitée par le cadre réglementaire et le manque de terrains constructibles. Dans l'est des Alpes, les marchés des logements en propriété restent donc particulièrement tendus: les prix des maisons individuelles y progressent de plus de 10%. Ceux des appartements en PPE haut de gamme augmentent également de 4,4 %, soit davantage qu'au cours des trimestres précédents. Dans les Alpes occidentales, les fortes hausses de l'année précédente se sont normalisées malgré une demande internationale toujours soutenue. Au deuxième trimestre 2026, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 3,6% sur un an, contre 1,6% pour les appartements en PPE. Ce segment avait encore enregistré en 2025 des taux de croissance annuels supérieurs à la moyenne, compris entre 6 et 10%.

Indicateurs: segment supérieur

Appartements en PPE: évolution des prix 2e trimestre 2025 – 2e trimestre 2026	3.8%
Valeur de l'an dernier	4.5%
Appartements en PPE: durée d'insertion moyenne	79
en jours, 2e trimestre 2026	
Villas: évolution des prix 2e trimestre 2025 – 2e trimestre 2026	3.5%
Valeur de l'an dernier	7.9%
Villas: durée d'insertion moyenne	80
en jours, 2e trimestre 2026	

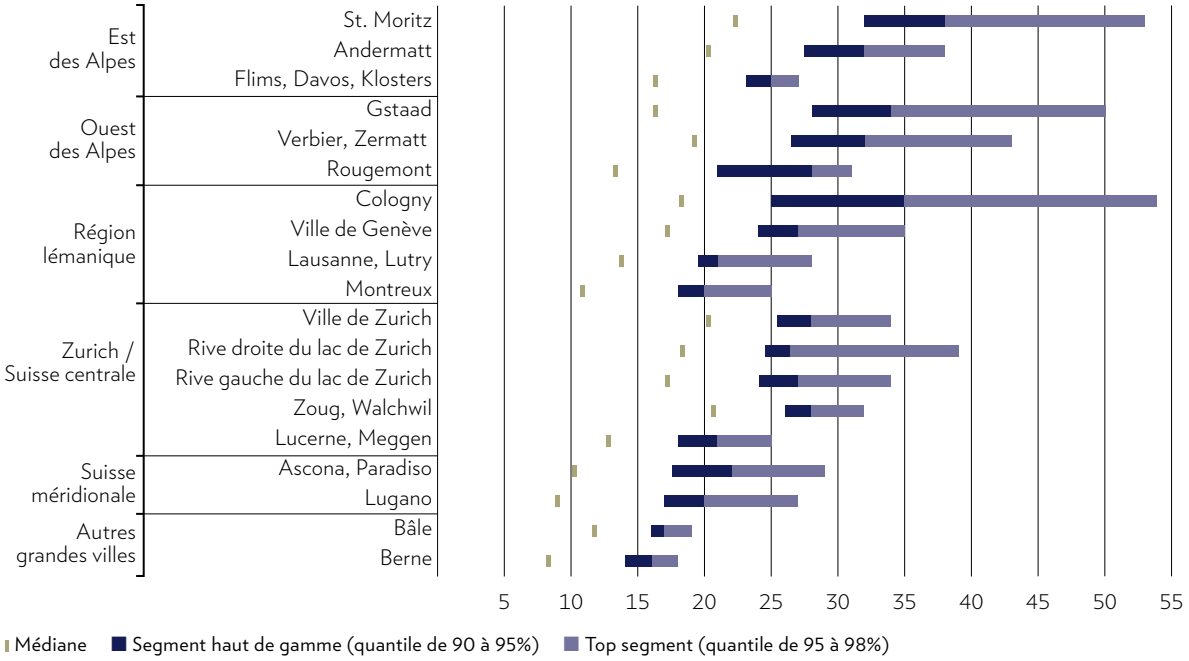
Source: Wüest Partner

Communes analysées avec logements en propriété haut de gamme, par région



Segments de prix pour les logements en propriété

En milliers de CHF par m² de surface habitable, 2e trimestre 2026



Remarque: des prix nettement plus élevés peuvent être observés de manière isolée.

Source: Wüest Partner



Hausse des prix dans la région de Zurich/Suisse centrale et au bord du lac Léman

Dans les marchés immobiliers dominés par les résidences principales, les prix ont également progressé, en particulier dans la région de Zurich/Suisse centrale, où les logements en propriété haut de gamme ont renchéri de 6,3% en un an. Outre les communes les plus prisées situées au bord du lac de Zurich, les marchés immobiliers de Zoug et de Lucerne sont restés très tendus du fait de l'afflux de foyers aux revenus élevés. De même, la région lémanique, qui attire une clientèle internationale très mobile, enregistre une forte demande pour les logements en propriété. Mais les prix ont augmenté de manière plus modérée par rapport à l'an passé: les appartements en PPE ainsi que les maisons individuelles y ont enregistré une hausse d'environ 3,4% en un an.

Une tendance à la baisse au sud de la Suisse

Au sud du pays, l'évolution des prix reste contenue du fait d'une offre pléthorique: pour les maisons individuelles, les prix ont légèrement reculé sur l'ensemble des communes étudiées. Le marché des appartements en PPE est un peu plus stable, avec des prix en hausse à Paradiso et Ascona, tandis que Ronco sopra Ascona et Collina d'Oro enregistrent une tendance plutôt baissière. Dans l'ensemble, la région demeure donc encore en retrait par rapport aux marchés suisses plus dynamiques.

Un contexte toujours favorable

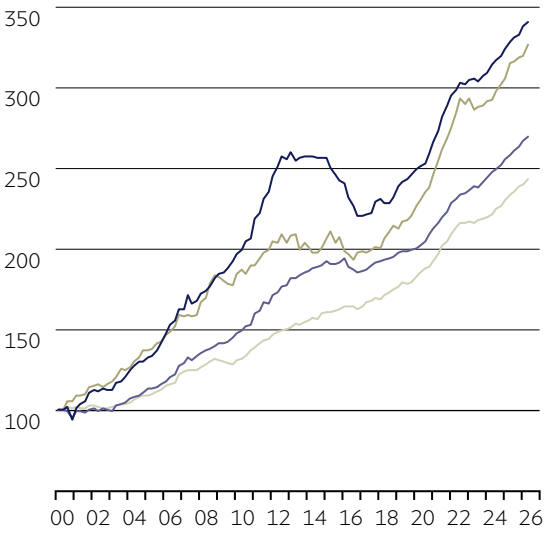
Les conditions cadres demeurent globalement favorables à l'immobilier haut de gamme en Suisse. Ces marchés profitent de la grande stabilité politique et économique du pays, ainsi que de taux d'intérêt toujours bas. De plus, la demande est également soutenue par le pouvoir d'achat élevé des acquéreurs internationaux, qui investissent de manière ciblée dans le marché immobilier suisse. Le nombre limité de biens disponibles devrait soutenir une hausse des prix durable, en particulier sur le marché tendu des résidences principales dans la région de Zurich/Suisse centrale et dans les régions montagneuses des Grisons. Toutefois, le cadre réglementaire maintient un facteur d'incertitude: d'une part, la future imposition des résidences secondaires reste en suspens après la suppression de l'impôt sur la valeur locative. D'autre part, un durcissement de la Lex Koller pourrait freiner l'engouement des acheteurs étrangers. Dans l'ensemble, le contexte actuel plaide toujours en faveur d'une hausse des prix, à un rythme néanmoins ralenti et de plus en plus marqué par les disparités régionales.

Environnement actuel pour les logements en propriété haut de gamme

La force d'attraction internationale du marché suisse et l'offre souvent insuffisante de biens de qualité devraient continuer de soutenir les prix sur les marchés immobiliers haut de gamme. Le contexte de financement demeure également favorable, mais n'apporte plus d'impulsions supplémentaires. Le taux directeur reste à zéro, mais les taux hypothécaires à long terme ont déjà légèrement augmenté du fait des incertitudes géopolitiques et de la politique monétaire plus restrictive dans la zone euro. Par ailleurs, il convient de garder un œil sur le contexte réglementaire, avec notamment l'imposition des résidences secondaires et l'éventuel durcissement de la Lex Koller.

Évolution des prix

Segment supérieur et ensemble du marché, 1er trimestre 2000 = 100

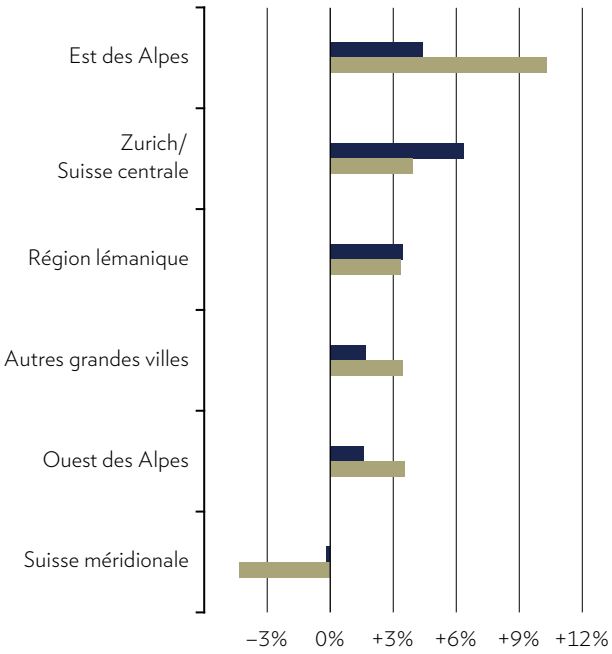


Segment supérieur (indice Julius Baer):
— Appartements en PPE
— Maisons individuelles
Segment moyen (ensemble du marché suisse):
— Appartements en PPE
— Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

Variation régionale des prix

Segment supérieur, du 2e trimestre 2025 au 2e trimestre 2026

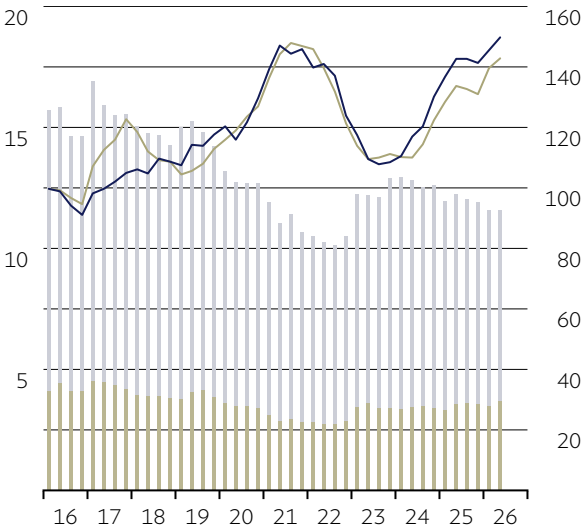


— Appartements en PPE — Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

Logements en propriété: offres et transactions

Ensemble du marché, uniquement communes cibles



Échelle de gauche: nombre d'offres
(en milliers)
Appartements en PPE
Maisons individuelles

Échelle de droite: transactions
(Indice T1 2016 = 100)
— Appartements en PPE
— Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

Évolution attendue des prix jusqu'à sept. 2027

Communes cibles pour logements en propriété haut de gamme, par régions

Maisons individuelles

↑ Est des Alpes
Zurich / Suisse centrale

↗ Région lémanique
Ouest des Alpes
Autres grandes villes

→ Suisse méridionale

Appartements en PPE

↑ Est des Alpes
Zurich / Suisse centrale

↗ Région lémanique

→ Suisse méridionale
Ouest des Alpes
Autres grandes villes

Baisse des prix:
↘ de –2.5% à –5.0%
↓ de –5.0% et plus

Stabilité des prix:
→ de –2.5% à +2.5%

Hausse des prix:
↗ de +2.5% à +5.0%
↑ de +5.0% et plus

Immobiliers résidentiels

Les objets ci-dessous sont proposés par Julius Baer Real Estate SA, une filiale du Groupe Julius Baer.

Vous souhaitez être régulièrement informé des dernières offres immobilières de Julius Baer Real Estate SA? Alors abonnez-vous à notre newsletter:



Propriété unique de bungalow dans la région des trois frontières

CH 9466 – Sennwald

Cette luxueuse propriété située à Sennwald - à la frontière même de la Principauté du Liechtenstein et à proximité de l'Autriche - incarne l'art de vivre exclusif, un confort sans compromis et un style de vie exceptionnel. Elle allie une architecture prestigieuse, une intimité préservée, des espaces généreux et des équipements haut de gamme d'une qualité exceptionnelle.

Immeuble neuf doté de systèmes de construction et de sécurité à la pointe de la technologie | Espace bien-être intérieur avec piscine, hammam, salle de détente et salle de fitness | Grand espace extérieur avec terrasses, piscine, foyer extérieur et aire de jeux pour chiens | Ascenseur desservant tous les étages

Prix de vente sur demande

Stefanie Manser | T: 043 344 65 12
stefanie.manser@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Un ensemble exceptionnel de manoirs

CH 8708 – Männedorf

Cet ensemble de demeures de maître rénové avec goût, bénéficiant d'un emplacement privilégié à Männedorf, allie charme historique et confort de vie moderne. La propriété convient parfaitement comme résidence familiale prestigieuse, maison intergénérationnelle, combinaison d'usage personnel et de location, ou encore comme investissement immobilier attractif.

Rénovation complète et haut de gamme réalisée en 2021 | Spacieux duplex de 6,5 pièces dans la maison principale, à disposition exclusive | Deux logements loués générant des revenus locatifs intéressants | Excellent emplacement à proximité du lac de Zurich, de la gare, des écoles et des commerces

Prix de vente sur demande

Fabienne Aerne | T: 043 344 65 25
fabienne.aerne@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Villa contemporaine en pignon

CH 1228 – Plan-les-Ouates

Idéalement située dans la commune très prisée de Plan-les-Ouates, cette maison d'angle lumineuse et contemporaine offre environ 201 m² de surface habitable, alliant confort moderne, volumes généreux et excellente proximité avec les écoles, les commodités et les transports en commun.

Terrasse exposée sud et jardin privé | Pièces à vivre baignées de lumière | Sous-sol entièrement aménagé avec une pièce polyvalente I Deux places de parking

Prix de vente: CHF 2 150 000

Peggy Robillard | T: 022 704 18 02
peggy.robillard@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

Immeubles de rendement

La forte demande pour les immeubles résidentiels continue de pousser leurs prix à la hausse. Les immeubles hôteliers restent également prisés des investisseurs en raison de leurs bonnes performances.

Immeubles d'habitation

Le marché locatif suisse reste tendu malgré un récent rebond de l'activité de construction. Plus de 100'000 appartements ont été proposés à la location au cours des deux premiers trimestres de 2026, mais l'offre demeure nettement inférieure à la moyenne des dix dernières années. La pénurie de l'offre est particulièrement marquée dans les centres urbains et leur agglomération, mais aussi dans certaines régions touristiques. L'activité de construction continue toutefois de s'accélérer: au deuxième trimestre 2026, le nombre de permis délivrés en un an a augmenté de près de 11% par rapport à la même période de l'année précédente, atteignant un total d'environ 32'900 appartements locatifs, soit près de 50% de plus qu'en 2023. Le taux de logements vacants pourrait ainsi se stabiliser après des années de baisse.

Les loyers de l'offre progressent modérément

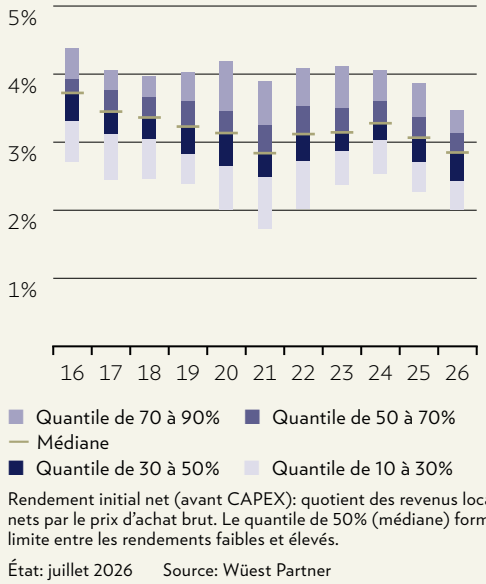
Les loyers de l'offre corrigés de la qualité ont progressé de 1,5% sur un an au deuxième trimestre 2026, soit un rythme bien moins rapide qu'auparavant. Ce ralentissement tient surtout à la baisse de la croissance démographique, à l'augmentation de l'activité de construction qui a étoffé l'offre dans certains segments, et à une certaine normalisation après les fortes hausses de loyers des années précédentes. Au second semestre de 2026, une croissance plus modérée des loyers se profile.

Intérêt toujours marqué des investisseurs

L'intérêt des investisseurs pour les immeubles résidentiels reste élevé, car ces derniers affichent une performance nettement meilleure que les placements alternatifs et bénéficient de faibles risques de vacance. La forte pression des investissements se reflète sur les prix des transactions, qui ont progressé de 2,6% sur un an au deuxième trimestre 2026, ainsi que sur les rendements initiaux, majoritairement en baisse. Ceux-ci ont aussi nettement reculé pour les immeubles haut de gamme, ce qui traduit une forte propension à payer. Le rejet de l'initiative zurichoise sur la protection des logements, en juin 2026, a sans doute aussi soutenu la confiance du marché. Un durcissement de la régulation des loyers reste toutefois un risque, au niveau national comme communal.

Transactions: rendements initiaux nets

Immeubles de rendement suisses à usage résidentiel



Rendement initial net (avant CAPEX): quotient des revenus locatifs nets par le prix d'achat brut. Le quantile de 50% (médiane) forme la limite entre les rendements faibles et élevés.

État: juillet 2026 Source: Wüest Partner

Investissements dans l'hôtellerie

Le marché hôtelier suisse demeure remarquablement solide malgré un contexte exigeant. Après avoir atteint de nouveaux records de nuitées en 2025, le conflit au Moyen-Orient a certes freiné, au premier semestre 2026, la demande en provenance de certains pays, notamment d'Asie, fortement dépendante des hubs aériens du Golfe. Cependant, la demande a évolué positivement sur d'autres marchés: le nombre de visiteurs en provenance des États-Unis et d'Europe a progressé, en particulier celui des visiteurs allemands, tandis que la clientèle suisse a également enregistré une légère hausse.

Performances solides, forte activité d'investissement

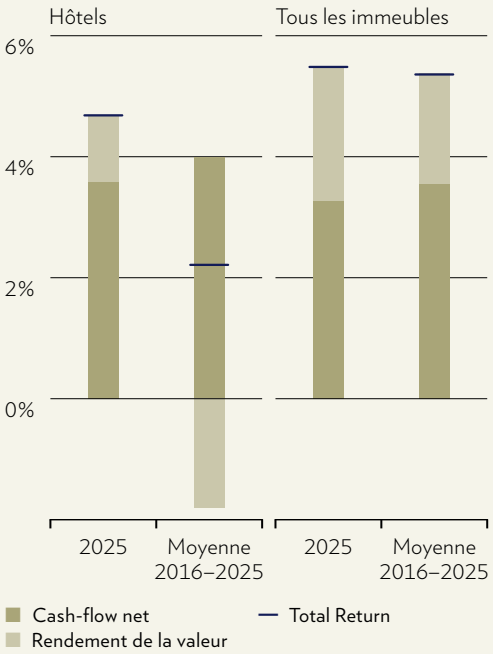
La demande robuste soutient les valeurs hôtelières, en hausse dans presque toutes les régions touristiques au début de 2026. Alors que Zurich et Genève affichaient les meilleurs résultats par chambre, les Grisons ont enregistré un taux de croissance supérieur à la moyenne. L'évolution prometteuse des marchés se reflète dans la performance des investissements hôteliers en Suisse: leur rendement global était certes de 4,7% en 2025, donc inférieur à l'excellente année 2024, mais restait nettement supérieur à la moyenne décennale de 2,2%. L'accélération de l'activité de construction, entre autres facteurs, souligne les belles perspectives d'évolution du marché hôtelier suisse: en 2025, le volume des permis de construire était supérieur d'environ 20% à sa moyenne sur dix ans dans le neuf, et même de plus de 50% dans le segment de la rénovation. Cela concerne avant tout les zones urbaines, mais également les destinations alpines dans les cantons des Grisons, d'Uri, de Berne et du Valais.

La hausse prévisionnelle des nuitées reste intacte

Pour le reste de l'année, on table sur une croissance modérée: les incertitudes géopolitiques pourraient certes freiner la demande de certains marchés lointains, mais la solide demande provenant d'Europe, des États-Unis et de Suisse devrait soutenir le marché. En outre, l'image du pays en tant que destination sûre et qualitative gagne de l'importance dans ces périodes de tensions. Ainsi, une légère hausse du nombre de nuitées est attendue pour 2026, notamment pour les destinations accessibles dans les villes et les régions montagneuses.

Performance en Suisse

Placements immobiliers directs par utilisation



Sources: MSCI, Wüest Partner

Environnement actuel pour les immeubles de rendement

Les faibles taux d'intérêt, le manque d'alternatives de placement et les afflux de capitaux importants continuent de stimuler la demande des investisseurs en placements immobiliers directs en Suisse. Les immeubles résidentiels restent particulièrement convoités. La pénurie d'offre, malgré l'accélération de la construction, ainsi que les perspectives de revenus stables, assurent une bonne propension à investir: les prix des transactions poursuivent leur progression, et les rendements initiaux diminuent généralement. Les incertitudes réglementaires, telles que d'éventuelles régulations des loyers, demeurent toutefois un facteur de risque.
Le marché de l'hôtellerie suisse offre également de belles possibilités d'investissement: la demande en provenance de certains marchés distants s'est certes atténuée, mais elle reste globalement robuste grâce à l'Europe, aux États-Unis et aux visiteurs locaux. Les valeurs de marché ont encore progressé dans presque toutes les régions touristiques, et les rendements globaux étaient nettement supérieurs à leur moyenne à long terme en 2025. Les activités d'investissement et de construction progressent elles aussi sensiblement dans l'hôtellerie.

Immobilier d’investissement

Les objets ci-dessous sont proposés par Julius Baer Real Estate SA, une filiale du Groupe Julius Baer.

Vous souhaitez être régulièrement informé des dernières offres immobilières de Julius Baer Real Estate SA? Alors abonnez-vous à notre newsletter:



Une opportunité d'investissement hôtelier unique

CH 3963 – Crans-Montana

Situé au cœur du prestigieux parcours de golf de championnat Severiano Ballesteros à Crans-Montana, cet établissement hôtelier exceptionnel offre une opportunité d'investissement rare dans l'une des destinations suisses les plus attractives tout au long de l'année. Le bien immobilier mis en vente allie une position bien établie sur le marché à un potentiel considérable de plus-value et de développement.

Superficie totale de 21 219 m² répartie sur trois parcelles | Potentiel de repositionnement et d'extension de la capacité actuelle de 85 chambres à environ 125 chambres | Disponible sans exploitant | Flexibilité maximale pour des concepts de marque et d'exploitation personnalisés

Prix de vente sur demande

Damien Carénini | T: 022 704 1801
damien.carenini@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Immeuble collectif double offrant un potentiel de rendement solide

CH 2732 – Reconvilier

Un immeuble collectif double est à vendre à Reconvilier, une commune résidentielle bien desservie située dans le Jura bernois. Ce bien fait partie d'un portefeuille immobilier résidentiel diversifié à l'échelle nationale, comprenant onze immeubles résidentiels répartis dans six cantons. Il peut être acquis séparément ou conjointement avec d'autres biens du portefeuille et se distingue par des revenus locatifs stables, un niveau de finition soigné ainsi que des agencements d'appartements attrayants et modernes.

24 appartements d'une surface habitable locative totale de 1 776 m² I 10 places de garage et 14 places de stationnement extérieures I Investissement attractif présentant un potentiel de plus-value et de rendement à long terme

Prix de vente sur demande

Estella Di Silvestro | T: 043 344 65 15
estella.disilvestro@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Immeubles collectifs attrayants entièrement loués

CH 6915 – Pambio-Noranco

Deux immeubles collectifs entièrement loués sont à vendre à Pambio-Noranco, un quartier résidentiel attractif de Lugano. Ces biens font partie d'un portefeuille immobilier résidentiel diversifié à l'échelle nationale, comprenant onze immeubles résidentiels répartis dans six cantons. Ils peuvent être acquis séparément ou en combinaison avec d'autres biens du portefeuille et séduisent par leurs rendements stables, une composition équilibrée des logements ainsi qu'un terrain spacieux.

26 logements: 12 appartements de 3,5 pièces, 12 appartements de 4,5 pièces et 2 ateliers I 2 389 m² de surface locative sur un terrain de 4 206 m² I 18 places de garage et 11 places de stationnement extérieures

Prix de vente sur demande

Estella Di Silvestro | T: 043 344 65 15
estella.disilvestro@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

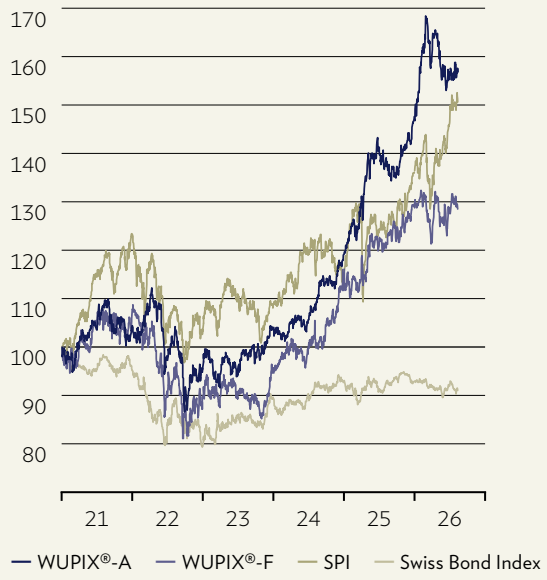
Placements immobiliers indirects

La vive activité sur le marché primaire se poursuit. Le sujet de la réglementation reste sur l'agenda des investisseurs.

Les initiatives rejetées par les électeurs suisses et zurichois en juin 2026 ont provisoirement réduit les incertitudes réglementaires pour les titres immobiliers cotés. La question de la réglementation devrait toutefois encore préoccuper ce secteur, car la Lex Koller et l'initiative nationale sur les loyers laissent entrevoir, à moyen terme, de nouveaux durcissements pour les investisseurs en matière de placements immobiliers indirects. C'est pourquoi aucun rebond particulier n'a été observé après le dimanche de votation de juin 2026, pourtant favorable au secteur. Actuellement, les cours sont principalement influencés par les activités sur le marché primaire et par la forte volatilité des rendements des obligations d'État à dix ans. Les actions immobilières affichent toujours une performance positive depuis le début de l'année, tandis que les fonds immobiliers ont évolué de manière stable. Les fonds ont globalement réussi à rattraper quelque peu leur retard, alors que les actions ont dû céder une partie de leur performance en raison de réallocations vers d'autres secteurs. Cette évolution se reflète également dans les valorisations des deux secteurs. La prime moyenne des actions immobilières par rapport aux valeurs nettes d'inventaire (VNI) est à nouveau légèrement inférieure à l'agio moyen des fonds immobiliers. Ce rapport de valorisation entre les actions et les fonds marque ainsi un retour à la normale (cf. graphique de 2019 à 2026).

Véhicules de placement indirects

Évolution de la performance (indice 4 janvier 2021 = 100)



Indices d'actions de sociétés immobilières cotées en Bourse (WUPIX-A) et de fonds immobiliers cotés en Bourse (WUPIX-F)

État: juillet 2026 Sources: Wüest Partner, Thomson Reuters, SIX

Fonds: une forte activité sur le marché primaire

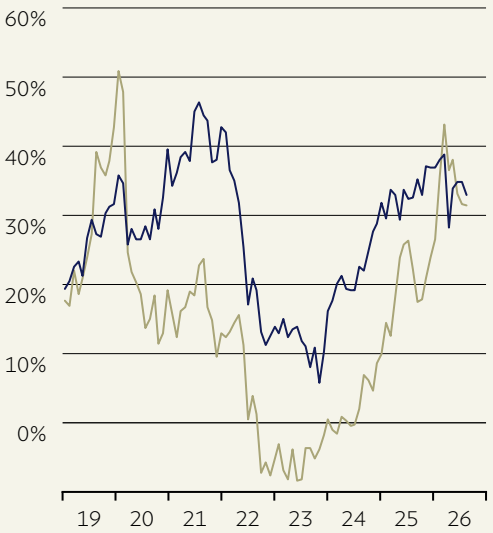
Indépendamment des incertitudes économiques et réglementaires, le marché primaire des placements indirects a évolué de manière très prometteuse. Hormis l'émission d'un petit fonds immobilier qui n'a pas été entièrement souscrite, tous les fonds ont pu atteindre leurs objectifs. En incluant les émissions déjà annoncées, plus de 3,7 milliards de francs de fonds propres ont ainsi pu être collectés sur le marché primaire. De leur côté, la majorité des sociétés d'investissement immobilier cotées se sont procuré des fonds tiers à des conditions avantageuses sur le marché obligataire. Les coupons versés de 1,1% à 1,4% pour des durées allant jusqu'à huit ans offrent actuellement aux entreprises des conditions de



refinancement attrayantes en cas de prolongation de la durée résiduelle moyenne de leurs fonds tiers. Le contexte favorable au placement d'actions sur les marchés financiers a également servi à l'introduction en bourse d'une société immobilière spécialisée dans le secteur hospitalier. Cette introduction en bourse était une première pour une entreprise immobilière à la SIX Swiss Exchange depuis plus de quatre ans. En comparaison, depuis l'année dernière, six fonds immobiliers ont déjà été introduits en bourse. Le nombre de fonds cotés en bourse a donc encore augmenté malgré une première fusion au sein de l'univers d'investissement de la grande banque. L'accélération de la dynamique pour les fonds immobiliers devrait se poursuivre, car les fonds L-QIF (Limited Qualified Investor Fund) profitent d'une forme d'autorisation simplifiée et devraient donc encore étendre l'univers d'investissement. Le regain d'activité sur le marché primaire freine cependant l'évolution des cours des fonds sur le marché secondaire. Après la conclusion des grandes émissions de l'automne 2026, nous prévoyons une nouvelle amélioration des performances à la fin de l'année. Ce caractère saisonnier s'est déjà manifesté par le passé. Les produits résidentiels, en particulier, devraient conserver un potentiel de plus-value du fait de la bonne évolution des marchés, ce qui devrait stimuler les cours de ces produits malgré des valorisations déjà supérieures à la moyenne. Les cours boursiers des fonds et des actions sont en outre soutenus par les rendements de distribution, qui permettent aux investisseurs, dans le contexte actuel de faibles taux d'intérêt, d'obtenir un surcroît de rendement attractif par rapport aux placements à revenu fixe.

Évaluation des placements immobiliers indirects

Agios des fonds et primes des actions



État: juillet 2026 Source: Alphaprop

Impressum

Ce document doit être considéré comme du matériel marketing et non comme le résultat d'une recherche financière/ en investissements indépendante. C'est pourquoi il n'a pas été élaboré conformément aux exigences légales concernant l'indépendance de la recherche financière/en investissements.

Auteur
Il s'agit d'une publication en marque blanche, créée à l'origine par Wüest Partner AG en collaboration avec l'équipe de Real Estate de la Banque Julius Baer & Cie SA.

Sources
Les sources des données sont l'Office fédéral de la statistique, le Secrétariat d'Etat à l'économie, la Banque nationale suisse, Infopro Digital, MSCI, Realmatch360, Thomson Reuters, SIX Swiss Exchange, Fundo, Alphaprop, ainsi que les données de Wüest Partner AG et de la Banque Julius Baer & Cie SA.

Commentaires
Indice des prix des transactions pour les logements en propriété haut de gamme
L'indice des prix des transactions pour les logements en propriété haut de gamme a été établi par Wüest Partner AG en collaboration avec l'équipe Real Estate de la Banque Julius Baer & Cie SA. Il s'agit d'un indice de prix hédonistes reposant sur les transactions effectives. Il présente l'évolution des prix des appartements en PPE et des maisons individuelles haut de gamme dans 59 certaines communes de Suisse affichant une part élevée de biens en propriété dans le segment de prix supérieur (carte en p. 5). Il présente ainsi l'évolution du prix d'un bien standardisé bénéficiant d'une très bonne qualité, un standard très élevé et un excellent emplacement dans la commune en question.

Mentions légales importantes
Les informations et opinions contenues dans la présente publication **sont présentées par Banque Julius Baer & Cie SA, Zurich, qui est soumise à la supervision de l'Autorité suisse de surveillance des marchés financiers « FINMA », à la date de mise sous presse et peuvent être modifiées sans préavis.** Les services et/ou produits mentionnés dans la présente publication peuvent enfin être fournis par des sociétés affiliées à la Banque Julius Baer & Cie. SA, Zurich. La présente publication est distribuée à des fins **d'information uniquement et ne saurait constituer une offre, une recommandation** ni une invitation de la part ou au nom de Banque Julius Baer & Cie SA, Zurich, de ses succursales ou ses sociétés affiliées (ci-après : « Julius Baer ») à effectuer des investissements. Les opinions et commentaires reflètent le point de vue actuel des auteurs et ne coïncident pas nécessairement avec ceux d'autres entités de Julius Baer ou d'autres établissements tiers.
Cette publication s'adresse aux clients de Julius Baer domiciliés en Suisse. Les clients de Julius Baer sont invités à prendre contact avec l'entité Julius Baer locale afin d'être informés sur les services et/ou produits disponibles.
La présente publication a été élaborée sans tenir compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins d'un client particulier. Avant de conclure une transaction, les clients sont donc invités à étudier son adéquation avec leur situation personnelle et leurs objectifs propres. Le client ne doit effectuer un investissement, une opération de négoce ou prendre toute autre décision qu'après avoir attentivement lu la « term sheet » (termes et conditions), l'accord de souscription, le mémorandum d'information, le prospectus pertinent ou tout autre document y relatif. **Aucun élément de la présente publication ne constitue un conseil en matière de placement, de nature juridique, comptable ou fiscale, ni n'affirme qu'un investissement ou une stratégie conviennent ou sont adaptés à la situation particulière d'un client et ne constitue pas une recommandation personnelle vis-à-vis d'un client particulier.** Julius Baer recommande à tout client d'évaluer en toute indépendance, avec l'aide d'un conseiller professionnel, les risques financiers spécifiques ainsi que les conséquences encourues sur les plans juridique, réglementaire, fiscal, comptable et en termes de crédit. **La valeur des investissements peut aussi bien diminuer qu'augmenter et les rendements peuvent varier en fonction des taux de change. Il se peut que le client ne récupère tout, ou partie, des montants investis. La performance passée n'est pas un indicateur fiable des résultats futurs. Les prévisions de performances ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**

Gérants de fortune indépendants (EAM)/Conseillers financiers indépendants (EFA) : En cas de distribution du présent document à des EAM/EFA, Julius Baer en interdit explicitement la redistribution ou la mise à disposition sous quelconque forme à des clients et/ou des tiers. Le présent document est de nature purement abstraite et générale ; il n'est pas destiné ni adressé aux portefeuilles client en général et aux clients domiciliés dans l'Espace économique européen en particulier. En recevant tout document, l'EAM/EFA confirme qu'il effectuera sa propre analyse indépendante et prendra ses propres décisions d'investissement indépendantes, le cas échéant.

Information obtenue auprès de tiers
Le présent document est susceptible de contenir des informations obtenues auprès de tiers. La reproduction et la distribution de telles informations, sous quelconque forme qu'elle soit, est interdite, sauf accord écrit du tiers concerné. Les tiers ayant fourni des informations reprises dans le présent document ne garantissent pas l'exactitude, le caractère complet, l'actualité, ou la disponibilité des informations en question et de toute information, y compris les notations et ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions (par négligence ou autrement), quelle qu'en soit la cause, ou des résultats obtenus suite à l'utilisation de ces informations.
Les tiers ayant fourni des informations ne donnent aucune garantie, explicite ou implicite, en particulier, mais pas seulement, quant à la possibilité de commercialisation ou de conformité à une destination ou à un usage particulier, des informations en question. Les tiers ayant fourni des informations ne sont pas responsables des dommages directs, indirects, accessoires, exemplaires, compensatoires, punitifs, spéciaux ou consécutifs, ni des coûts, dépenses, frais et honoraires légaux, des pertes (y compris le manque à gagner – revenus ou bénéfices – et d'éventuels coûts d'opportunité) en relation avec toute utilisation du contenu de ces informations, y compris les notes et les documents de recherche. Les notes données de crédit et/ ou de recherche constituent des opinions et non des déclarations quant à des faits, des recommandations à l'achat, à la détention ou à la vente de valeurs mobilières. Elles ne constituent pas une indication quant à la valeur de marché de valeurs mobilières aux fins d'investissement, et ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'investissement.

© GROUPE JULIUS BAER, 2026

Julius Bär

GROUPE JULIUS BAER

Siège principal
Bahnhofstrasse 36
Boîte postale
8010 Zurich
Suisse
Téléphone +41 (0) 58 888 1111
Fax +41 (0) 58 888 1122
www.juliusbaer.com

Le Groupe Julius Baer est présent sur plus de 60 sites dans le monde entier, dont Zurich (siège), Bangkok, Dubaï, Dublin, Francfort, Genève, Hong Kong, Londres, Luxembourg, Madrid, Mexico, Milan, Monaco, Mumbai, Santiago du Chili, Shanghai, Singapour, Tel Aviv et Tokyo.

25.08.2026 Publ. Nr. PU01073FR
© GROUPE JULIUS BAER, 2026