

The background of the entire page is a photograph of a modern, two-story house with vertical wooden siding. A woman with long blonde hair, wearing a red sweater and blue jeans, stands on a balcony on the upper floor, holding a yellow object. The balcony has a glass railing. The house is surrounded by lush green trees. The text is overlaid on the upper half of the image.

Julius Bär

RAPPORT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

Immobilier haut de gamme, immeubles de rendement et placements indirects
4^{ème} trimestre 2025

Document marketing

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

Environnement de marché actuel

Malgré une politique commerciale rendue incertaine par les droits de douane américains, les conditions-cadres fondamentales pour l'économie suisse demeurent stables. En outre, les marchés immobiliers sont encore soutenus par le contexte persistant de taux bas.

La politique douanière américaine définit les perspectives conjoncturelles.

Après une croissance trimestrielle du produit intérieur brut de 0,8% au premier trimestre 2025 du fait de l'avancement des exportations vers les États-Unis, un net ralentissement (+0,2% par rapport au trimestre précédent) s'est opéré au deuxième trimestre, conformément aux attentes. L'industrie manufacturière s'est développée de manière particulièrement faible, tandis que le secteur des services a encore enregistré une progression solide. Avec l'entrée en vigueur des droits de douane américains début août, les prévisions de croissance pour l'année en cours et la prochaine ont été révisées à la baisse. Les droits de douane sur les produits pharmaceutiques, annoncés fin septembre, pourraient exercer une pression supplémentaire sur l'économie suisse à moyen terme. À l'inverse, de nouvelles négociations fructueuses sur la question douanière pourraient mener à un accord plus favorable avec les États-Unis et soutenir sensiblement la conjoncture suisse.

Des taux d'intérêt toujours nuls pour l'instant

En septembre 2025, la Banque nationale suisse a maintenu son taux directeur inchangé à 0%, certainement influencée en premier lieu par les taux d'inflation proches de zéro: le taux d'inflation en comparaison annuelle n'a atteint que 0,2% en août 2025. L'évolution stable de l'inflation devrait perdurer à moyen terme – la Suisse ne subit actuellement ni une pression sensible à la hausse, ni une tendance claire à la baisse. Si en outre l'environnement conjoncturel reste solide et le taux de change du franc suisse demeure stable, les taux devraient se maintenir au niveau actuel.

Les indicateurs en un coup d'œil

Prévisions 2026

Croissance réelle du PIB	1.2%
Ø 10 dernières années	1.7%
Inflation	0.6%
Ø 10 dernières années	0.6%
Taux de chômage	3.2%
Ø 10 dernières années	2.7%
Croissance des ménages	0.8%
Ø 10 dernières années	1.3%
Taux de construction (habitat)	1.0%
Ø 10 dernières années	1.1%

État: septembre 2025

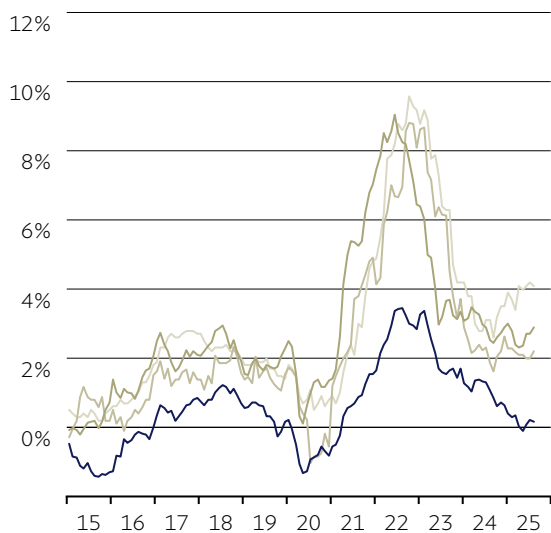
Sources: Julius Baer, BNS, SECO, Wüest Partner, OFS

Les investissements immobiliers, toujours attrayants

Le niveau toujours faible des taux d'intérêt en Suisse soutient la demande en propriétés haut de gamme aussi bien qu'en immeubles de rendement. Certes, les droits de douane des États-Unis pourraient parfois peser sur la demande finale en immeubles commerciaux, mais leurs effets sur le marché résidentiel suisse devraient rester limités pour l'instant. Dans l'ensemble, de nombreux indices pointent vers une dynamique de prix toujours positive sur le marché immobilier.

Inflation

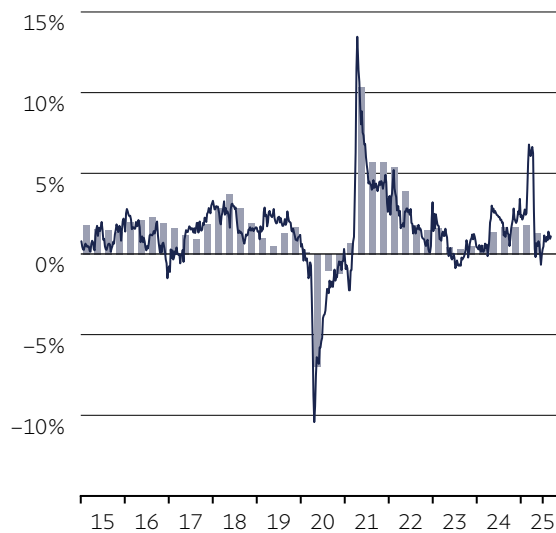
Comparaison internationale



— Suisse — États-Unis — Allemagne — Royaume-Uni
État: août 2025 Sources: OFS, OCDE

Croissance économique

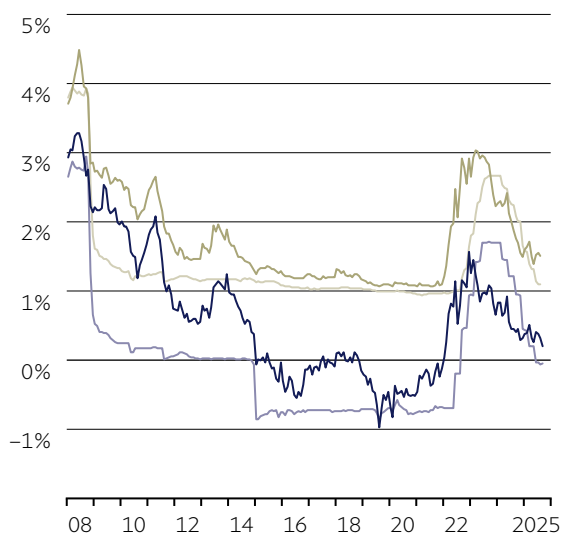
Produit intérieur brut et activité économique hebdomadaire



■ 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: 2^e trim. 2025 et septembre 2025 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: août/septembre 2025 Source: BNS

Anticipations en matière de taux d'intérêt

Taux de base (en %)

	État: sept. 2025	déc. 2025	mars 2026	sept. 2026
SARON	-0.04	-0.05	-0.05	-0.05
Swap 5Y	0.15	0.12	0.11	0.10
Swap 10Y	0.45	0.45	0.45	0.45

Sources: Julius Baer, BNS

Logements en propriété haut de gamme

Portés par le contexte de taux faibles, les prix continuent à progresser dans le segment des maisons individuelles de prestige. De même, les appartements en PPE situés sur les meilleurs emplacements de Suisse ont à nouveau nettement renchéri. Le marché reste marqué par d'importants écarts régionaux.

Les hausses de prix se poursuivent

Au deuxième trimestre 2025, les prix d'achat des maisons individuelles haut de gamme ont fortement progressé en Suisse. Avec un gain annuel de 7,9%, leur croissance a non seulement nettement dépassé le marché dans son ensemble (+5,4%), mais elle est également repassée bien au-dessus des taux des deux dernières années. Les appartements en PPE sur les meilleurs emplacements ont eux aussi nettement renchéri. La hausse a toutefois été plus modérée dans ce segment, à 4,5%, soit à peu près l'évolution du segment de marché intermédiaire (+4,4%). Les développements récents ont été principalement animés par le contexte de taux bas, qui a soutenu l'acquisition de logements en propriété. La situation toujours très tendue dans le segment locatif accroît encore l'attrait de la propriété. La pression sur les prix est renforcée par une offre limitée sur les emplacements recherchés. Par ailleurs, la Suisse demeure une valeur refuge dans un contexte mondial incertain, ce qui favorise la demande de l'étranger.

Hausse généralisée des prix des maisons individuelles

Au final, les maisons individuelles haut de gamme ont nettement renchéri dans toutes les régions observées. Les plus fortes hausses sont constatées dans l'est des Alpes, où les prix ont gagné 11,3% en comparaison annuelle. Dans l'ouest des Alpes, le rebond s'est poursuivi après les replis des deux dernières années: au deuxième trimestre 2025, les prix étaient en hausse de 7,2% par rapport à l'année précédente. Cette dynamique souligne la demande ininterrompue et la forte propension à payer pour des résidences secondaires situées dans les destinations alpines exclusives. De fortes hausses de prix (+8,7%)

ont été enregistrées dans la région de Zurich / Suisse centrale – où ils sont particulièrement stimulés par la pénurie – et dans la région lémanique. En Suisse méridionale (+6,7%) les effets de rattrapage ont également produit des progressions notables. La suroffre persistante pourrait y atténuer quelque peu la hausse, même si elle concerne surtout les biens situés en dehors des meilleurs emplacements. En revanche, dans les destinations de montagne ainsi qu'à Zurich et dans les régions fiscalement attrayantes de Suisse centrale, la forte pression de la demande de la part d'acquéreurs bien disposés à payer devrait pousser encore les prix à la hausse.

Indicateurs: segment supérieur

Appartements en PPE: évolution des prix
2^e trimestre 2024 – 2^e trimestre 2025 **4.5%**

Valeur de l'an dernier 3.0%

Appartements en PPE:
durée d'insertion moyenne **75**

en jours, 2^e trimestre 2025

Villas: évolution des prix
2^e trimestre 2024 – 2^e trimestre 2025 **7.9%**

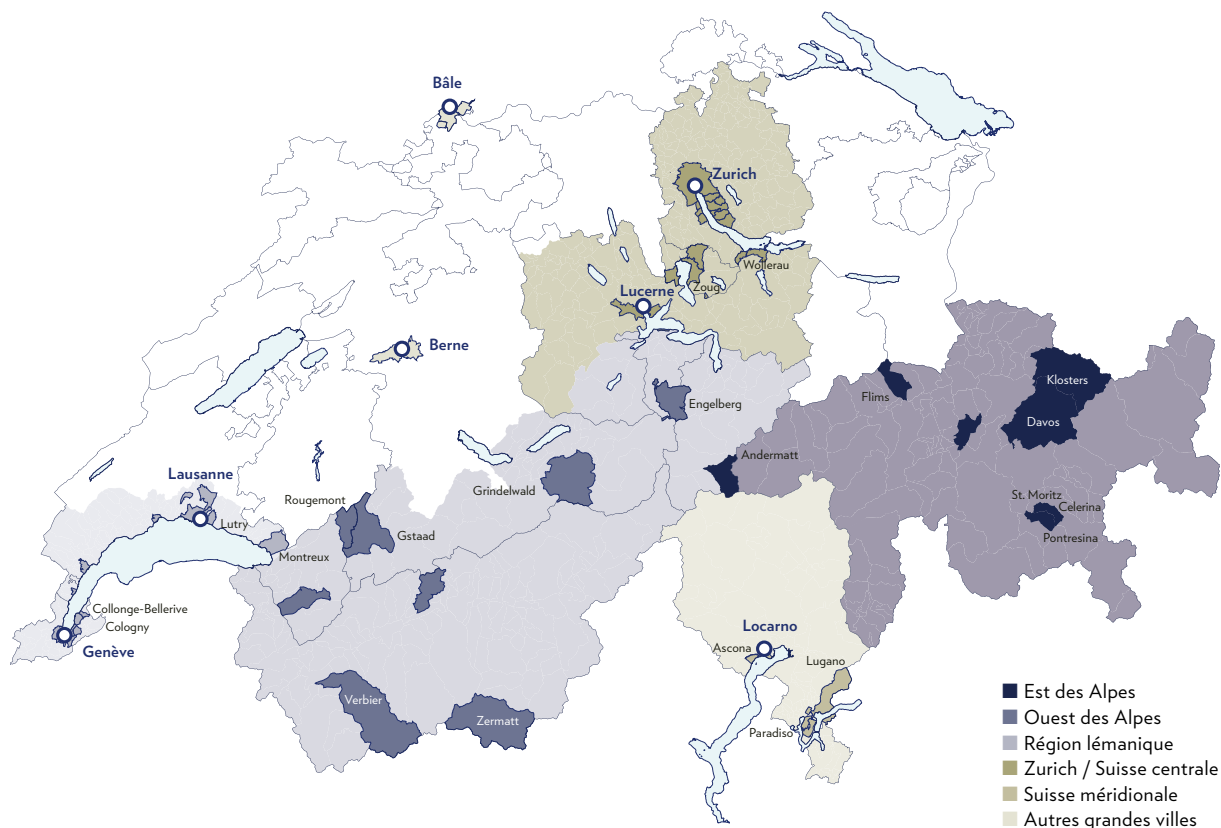
Valeur de l'an dernier 2.0%

Villas: durée d'insertion moyenne **73**

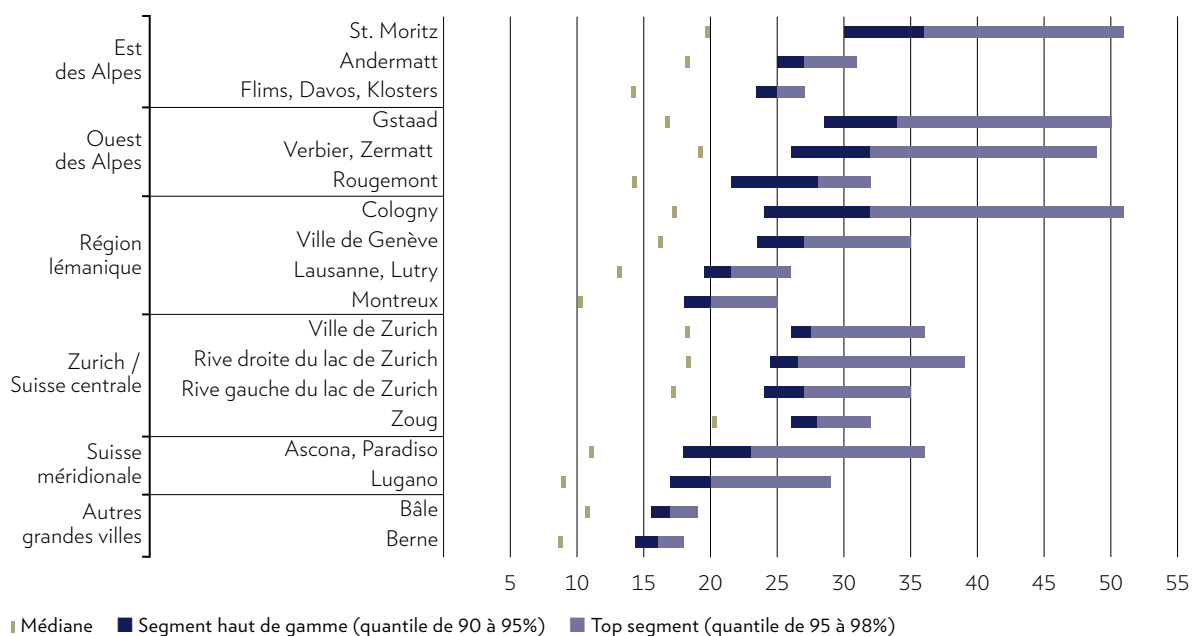
en jours, 2^e trimestre 2025

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, 2^e trimestre 2025

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

Source: Wüest Partner



Forte hausse des prix des appartements dans l'ouest des Alpes et à Zurich / Suisse centrale

Les hausses de prix pour les appartements en PPE sur l'ensemble de la Suisse dissimulent d'importants écarts régionaux. Les progressions les plus marquées ont été enregistrées dans l'ouest des Alpes (+8,1%) et dans la région de Zurich / Suisse centrale (+7,0%). Dans ces deux zones, l'offre de biens s'est nettement réduite, ce qui a encore renforcé la pression haussière sur les prix. L'évolution des prix est restée bien plus modérée autour du lac Léman (+3,9%) et dans l'est des Alpes (+3,6%). Dans les autres grandes villes et en Suisse méridionale, la tendance était même légèrement baissière. Dans le Tessin en particulier, on constate toujours une suroffre persistante qui limite le potentiel de progression des prix.

Les prix devraient encore augmenter

Malgré des incertitudes conjoncturelles, les conditions-cadres pour le marché suisse des logements en propriété haut de gamme demeurent globalement favorables. La demande est surtout soutenue par les taux d'intérêt toujours bas, tandis que le pouvoir d'achat reste très élevé en Suisse. Du côté de l'offre, en revanche, des impulsions claires font défaut: des dispositions réglementaires telles que la loi sur les résidences secondaires freinent l'activité de construction, principalement dans les hauts lieux du tourisme, de sorte que la situation reste tendue, avec peu de nouveaux biens qui arrivent sur le marché. Dans le même temps, le ralentissement de la dynamique économique ralentit la croissance de l'emploi et donc l'immigration, qui représentait un important moteur de demande ces dernières années.

Le soutien de la démographie pourrait ainsi s'affaiblir dans certaines régions. Mais avec sa stabilité, le marché immobilier suisse devrait consolider encore sa position de lieu d'investissement attrayant dans ce contexte mondial incertain. On peut donc s'attendre à de nouvelles hausses de prix pour les appartements en PPE et les maisons individuelles, en particulier sur les emplacements privilégiés où l'offre est limitée, même si la progression pourrait ralentir.



Environnement actuel pour les logements en propriété haut de gamme: initiatives et mesures de régulation

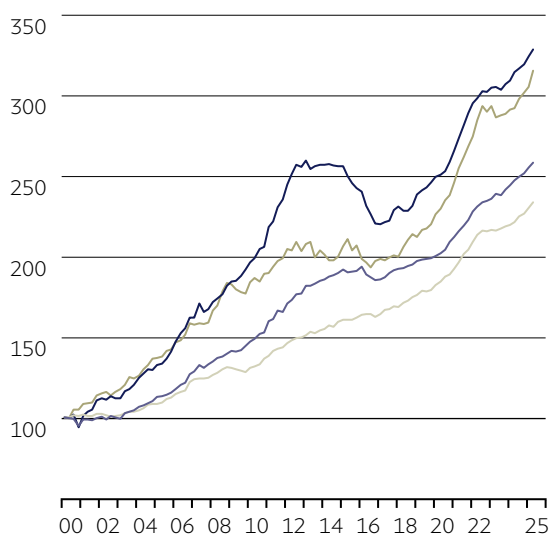
Le 28 septembre 2025, le peuple suisse s'est prononcé en faveur de la suppression de la taxe sur la valeur locative. Cela devrait certes renforcer l'attrait de la propriété, mais dans les communes touristiques, l'introduction d'impôts fonciers sur les résidences secondaires est à prévoir.

D'autres initiatives susceptibles d'avoir un impact sur les marchés suisses de la propriété individuelle sont encore en attente, par exemple :

- 30 novembre 2025: votation populaire prévue sur l'initiative concernant l'impôt sur les successions, qui prévoit un impôt sur les successions et donations de 50% sur les parts de patrimoine dépassant 50 millions de CHF.
- 30 novembre 2025: votation populaire prévue sur l'initiative relative au droit de préemption dans le canton de Zurich, qui accorderait aux communes un droit de préemption sur des biens immobiliers privés afin de créer des logements abordables.

Les risques de durcissement réglementaire sur le marché immobilier se sont renforcés dans certaines régions. Il convient de suivre les interventions éventuelles et d'en estimer les conséquences potentielles au cas par cas.

Évolution des prix

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

Segment supérieur (indice Julius Baer):

Appartements en PPE

Maisons individuelles

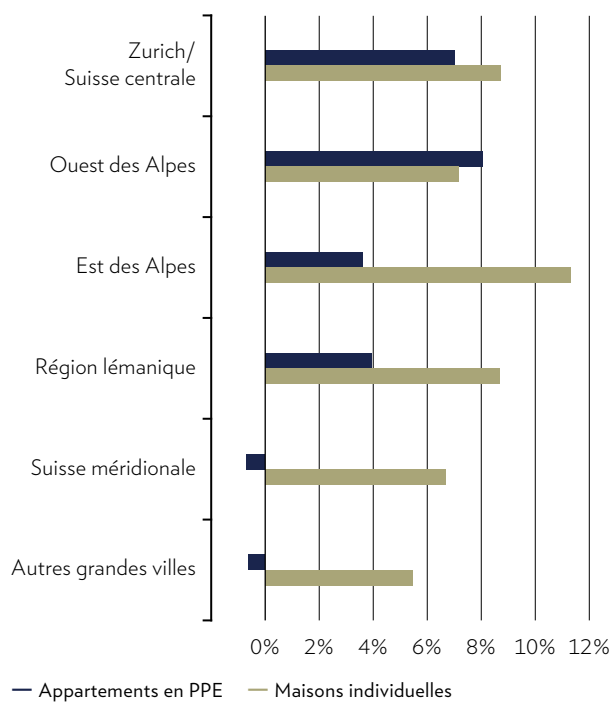
Segment moyen (ensemble du marché suisse):

Appartements en PPE

Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

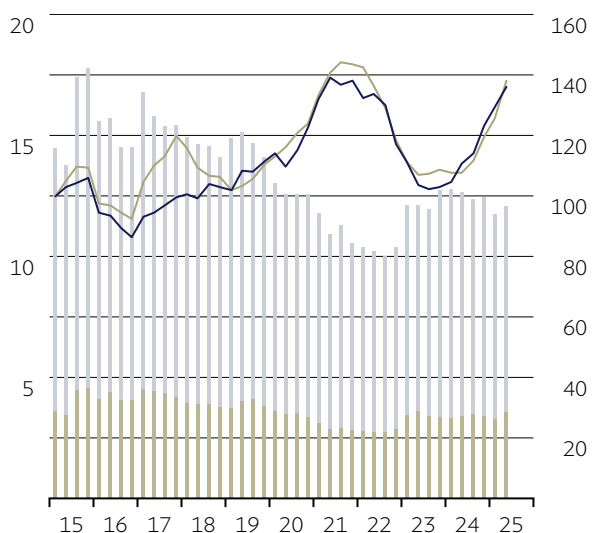
Variation régionale des prix

Segment supérieur, du 2^e trimestre 2024 au 2^e trimestre 2025

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

Source: Wüest Partner

Échelle de droite: transactions (Indice T1 2015 = 100)

Appartements en PPE

Maisons individuelles

Évolution attendue des prix jusqu'à sept. 2026

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

Maisons individuelles

↑ Zurich / Suisse centrale
Est des Alpes↗ Région lémanique
Ouest des Alpes
Autres grandes villes

→ Suisse méridionale

Appartements en PPE

↑ Zurich / Suisse centrale

↗ Région lémanique
Est des Alpes
Ouest des Alpes→ Suisse méridionale
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:





« La Paisible » : superbe demeure historique au cœur d'un vaste parc

CH 1131 – Tolochenaz

Au cœur d'un parc idyllique de plus de 16 300 m², se trouve la prestigieuse propriété « La Paisible », dernière résidence d'Audrey Hepburn. Alliant élégance, charme et simplicité, cette propriété d'exception offre environ 1 000 m² de surface habitable sur trois étages.

21 pièces spacieuses, dont 12 chambres, une suite de 56.5 m² et 8 salles de bains | Jardin luxuriant avec des arbres centenaires et une piscine chauffée | Appartement d'amis, deux garages et nombreuses places de parking extérieures

Prix de vente sur demande

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

Julius Bär
REAL ESTATE



Villa contemporaine de standing avec vue panoramique

CH 1268 – Begnins

Cette villa moderne, récemment rénovée et dotée d'équipements haut de gamme, est située dans la charmante commune de Begnins. Elle séduit par ses 13 pièces, ses magnifiques terrasses, ses balcons ensoleillés et son jardin paysagé, et offre une vue imprenable sur les vignobles, le lac et les Alpes.

Terrain de rêve d'environ 1 000 m² | Surface généreuse sur trois niveaux d'environ 600 m² | Équipements exclusifs et ascenseur

Prix de vente CHF 4 700 000

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

Julius Bär
REAL ESTATE



Prix vérifiés et confirmés par
l'équipe hypothécaire de la
Banque Julius Bär

« Urban Residences » : un habitat urbain dans un environnement vert

CH 8052 – Zurich

Le nouveau bâtiment « Urban Residences » à Zurich Oerlikon est situé dans un quartier résidentiel très calme et verdoyant. La maison de ville, avec ses appartements intelligemment conçus et dotés d'un équipement moderne, est le lieu de retraite parfait pour s'éloigner du centre-ville de Zurich tout proche. Les deux derniers appartements en attique au 4^e étage sont encore à vendre - ils convainquent par leur confort d'habitation maximal.

2 x appartements de 3.5 pièces avec des surfaces habitables entre 118 m² et 122 m² | Balcons généreux et bien ensoleillés | Aménagement de haute qualité | Prêt à emménager : 3^e trimestre 2026

Prix de vente à partir de CHF 2 090 000

Jörg Janser | T : 043 344 65 79
joerg.janser@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

Immeubles de rendement

Le contexte de taux zéro et la pénurie de l'offre continuent de stimuler les prix des immeubles résidentiels de rendement. Malgré les freins potentiels liés à la réglementation, la tendance haussière devrait se poursuivre. On trouve de plus en plus d'alternatives attrayantes, y compris dans les segments spéciaux.

Immeubles d'habitation

La pénurie se poursuit sur le marché suisse des appartements locatifs: en 2025, le nombre d'appartements vacants à louer a encore reculé de 8%. Cependant, les signes de détente se multiplient aujourd'hui, et l'offre s'est stabilisée: au deuxième trimestre, environ 103'000 appartements à louer étaient proposés en Suisse – presque autant que fin 2024. D'autre part, les permis de construire accordés pour des appartements au cours des douze derniers mois ont atteint le même niveau qu'en 2018, ce qui ne se reflètera toutefois qu'à moyen terme sur l'offre du fait de la durée de concrétisation des nouveaux projets. Les loyers de l'offre pointent eux aussi vers une stabilisation après les fortes progressions: ils ont augmenté de 2,7% en comparaison annuelle, mais seulement de 0,1% trimestriellement. Concernant les loyers des biens déjà loués, on table sur un repli au vu des deux réductions du taux d'intérêt de référence cette année.

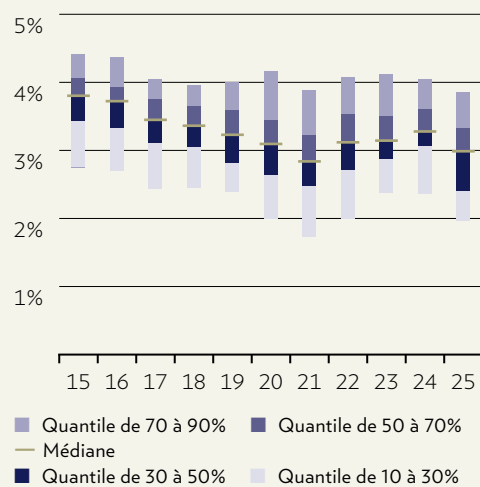
Hausse des prix des transactions

Le paysage du marché immobilier suisse s'est nettement amélioré par rapport aux années précédentes. Après les derniers abaissements des taux directeurs, les immeubles résidentiels de rendement ont encore nettement gagné en attrait par rapport aux placements à revenu fixe. Le regain d'activité des investisseurs institutionnels sur le marché des capitaux – notamment via les augmentations de capital de fonds immobiliers et de fondations de placement – reflète un intérêt croissant sur le marché. L'offre d'immeubles multifamiliaux proposant des appartements locatifs est toutefois limitée, ce qui pousse les prix des transactions à la hausse: au deuxième

trimestre 2025, ils se situaient 5,1% au-dessus de leur moyenne nationale de l'année précédente, une grande part de la hausse s'étant produite cette année (+3,9% depuis fin 2024). Pour les mois à venir, il faut s'attendre à de nouvelles hausses de prix, mais plus modérées. D'un côté, les risques de vacance restent faibles dans le segment résidentiel et les incertitudes géopolitiques favorisent de nouveaux apports de capitaux sur le marché immobilier suisse. De l'autre côté, des interventions réglementaires croissantes, telles qu'un plafonnement des loyers, pourraient atténuer l'intérêt des investisseurs.

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: septembre 2025 Source: Wüest Partner

Centres de calcul

Les centres de calcul forment un segment de niche dynamique sur le marché suisse des surfaces commerciales, et soutiennent l'activité de construction dans un contexte par ailleurs assez calme. La poursuite de la numérisation et les besoins en capacités de calcul pour les applications d'intelligence artificielle exigent toujours plus de surfaces spécialisées.

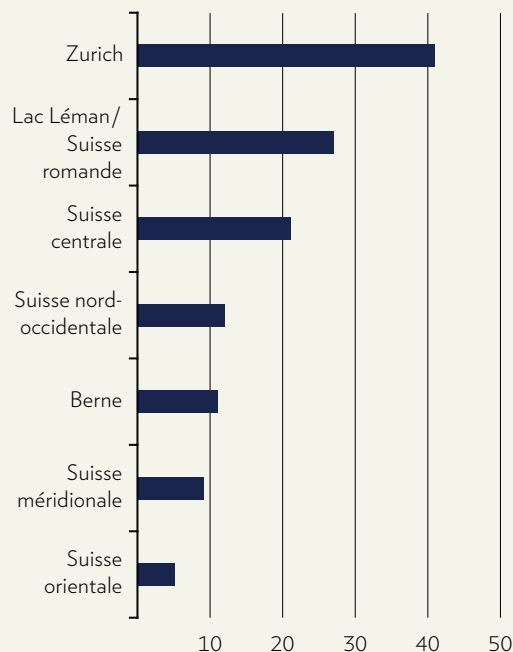
Des atouts propres à la Suisse

La Suisse se développe de plus en plus en un lieu privilégié pour l'installation de centres de calcul. Cela tient à sa stabilité politique, à des normes de sécurité élevées, à une infrastructure performante en matière d'électricité et de fibre optique ainsi qu'à la disponibilité d'une main-d'œuvre très qualifiée. En outre, le pays est relativement sûr en termes de catastrophes naturelles, telles que séismes et inondations. Ces atouts rendent la Suisse attrayante pour les investisseurs internationaux. Ainsi, Microsoft prévoit des investissements d'environ 400 millions de dollars dans le développement des sites existants de Genève et Zurich. Mais les nouvelles constructions sont elles aussi en plein boom: au premier trimestre 2025, Global Technical Realty a obtenu le permis de construire pour un centre de données à Lupfig, avec un investissement d'environ 300 millions de CHF. Et le centre technologique FlexBase se construit à Laufenburg, avec une mise en service prévue en 2028. Le centre de calcul d'IA autorisé fin 2024 représente un investissement de quelque 270 millions de CHF.

Centres de calcul: une niche attrayante aux barrières d'entrée élevées

Les centres de calcul se sont établis comme une niche bien à part dans l'univers des placements immobiliers. Ils offrent des structures de revenus stables, reposant généralement sur des contrats à long terme avec des utilisateurs d'envergure et bien solvables. Cela ouvre des opportunités intéressantes pour les investisseurs institutionnels et les opérateurs spécialisés. Ces investissements exigent cependant une bonne compréhension des aspects techniques, de la réglementation et de l'approvisionnement énergétique. Il s'agit donc d'une forme de placement intéressante, mais également très spécialisée, qui ne s'adresse pas à tous les investisseurs en tant que placement direct.

Nombre de centres de calcul par région



État: septembre 2025

Sources: datacentermap.com, datacenterplatform.com, SRF Data



Environnement actuel pour les immeubles de rendement

Le manque d'alternatives de placement attrayantes et la demande robuste en espaces résidentiels soutiennent les investissements dans les immeubles multifamiliaux. Le contexte de taux bas devrait encore profiter à la demande en immeubles de rendement pendant le reste de l'année. On table donc sur une hausse des prix et une pression toujours baissière sur les rendements initiaux nets. Dans le même temps, le segment résidentiel reste soumis à des risques réglementaires qui pourraient atténuer le potentiel de revenus locatifs à long terme.

Outre les segments établis, l'immobilier spécialisé progresse en tant que catégorie de placement en Suisse. Le marché des centres de calcul se montre ainsi très dynamique. La poursuite de l'expansion de l'économie numérique laisse entrevoir une croissance constante dans ce segment, qui devrait encore stimuler la demande en surfaces spécialisées offrant des infrastructures techniques de pointe.

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:





Permis de construire pour un projet résidentiel dans le centre de Rorschach

CH 9400 – Rorschach

Opportunité d'investissement rare à Rorschach : le terrain à bâtir Feldmühle est situé entre la gare de Rorschach Stadt et le centre-ville. Il est entièrement viabilisé et dispose d'un permis de construire définitif et d'un plan d'affectation spécial pour un développement résidentiel comprenant dix bâtiments (environ 35 000 m² de surface locative totale et plus de 300 appartements).

Excellentes qualités d'emplacement | Possibilités de parcellation et d'utilisation flexibles – les parts locatives, en propriété et commerciales peuvent être conçues individuellement | Options d'investissement attrayantes – achat total ou partiel possible

Prix de vente sur demande

Tim Baumgartner | T : 043 344 65 11
tim.baumgartner@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Immeuble commercial à fort potentiel de développement dans le quartier Plainpalais à Genève

CH 1205 – Genève

L'immeuble commercial à vendre est situé dans le quartier Plainpalais, au centre-ville et bien desservi, sur une parcelle d'environ 1 200 m². L'immeuble de bureaux et commercial se trouve en bon état et, selon une étude de faisabilité, il pourrait être surélevé de trois étages supplémentaires pour atteindre un total de six étages. En outre, un nouveau bâtiment de huit étages avec parking couvert pourrait être construit dans la cour intérieure.

Emplacement privilégié dans le centre-ville de Genève | Potentiel de développement et de plus-value attractif | Excellente desserte par les transports publics | Aucune restriction LDTR

Prix de vente sur demande

Damien Carénini | T : 022 704 18 01
damien.carenini@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Terrain à bâtir unique près de la gare de Wädenswil (ZH)

CH 8820 – Wädenswil

Investissez dans un projet de développement d'avenir bénéficiant d'un emplacement privilégié. Sur la Gerbeplatz, au centre de Wädenswil (ZH), la ville de Wädenswil a élaboré un plan d'aménagement public en collaboration avec les propriétaires fonciers voisins. Une étude de faisabilité montre le potentiel de développement avec des utilisations résidentielles et commerciales. Pour les surfaces commerciales, un accord de réservation/LOI a été conclu avec une entreprise de commerce de détail de renom.

Plan d'aménagement définitif | 5 étages complets et jardin sur le toit | Logements / commerces avec une surface brute de 3 600 m²

Prix de vente sur demande

Bettina Brenner | T : 043 344 65 09
bettina.brenner@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

Placements immobiliers indirects

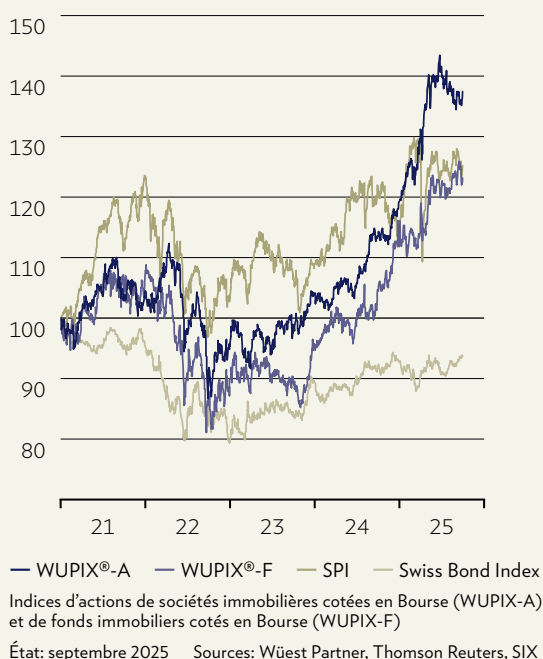
Forte performance des fonds immobiliers et des actions immobilières sur les neuf premiers mois. La diversification de l'univers des fonds cotés devrait se poursuivre.

Les placements immobiliers indirects ont enregistré au premier semestre 2025 une forte performance de +5.3% (fonds immobiliers) et +14.4% (sociétés immobilières). Alors que les actions immobilières ont vu leur performance reculer légèrement au troisième trimestre après un excellent premier semestre 2025, les fonds immobiliers ont encore progressé. Leur performance n'a pas été affectée par l'activité d'émission supérieure à la moyenne sur le marché primaire, avec un volume de plus de 3 milliards

de CHF, ce qui souligne leur attractivité dans le contexte actuel de taux zéro. Pour le quatrième trimestre 2025, de nouvelles augmentations de capital ont été annoncées à hauteur de plus de 600 millions de CHF. En outre, trois fonds immobiliers jusqu'ici non cotés prévoient leur introduction sur la Bourse suisse (SIX). Les augmentations de capital annoncées étant précédées de versements de dividendes des fonds – ce qui permet aux investisseurs de réinvestir les montants distribués, nous ne prévoyons pas une pression trop forte sur les fonds malgré des évaluations déjà supérieures à la moyenne. Par ailleurs, une comparaison de la performance sur les 20 dernières années montre une évolution des cours supérieure à la moyenne en décembre, donc au dernier trimestre. Cela laisse présager une bonne année 2025 pour le secteur suisse de l'immobilier indirect, malgré une activité d'émission toujours intensive sur le marché primaire.

Véhicules de placement indirects

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



La croissance des VNI réduit les agios élevés

La tendance à des rendements de placement en hausse de plus de 5%, déjà observée avec les résultats annuels au 31 mars 2025, a été encore dépassée lors des publications récentes de résultats annuels bouclés au 30 juin 2025. Les fonds, axés autour des fonds d'immobilier résidentiel, ont notamment pu dégager des rendements de placement jusqu'à 8%, soit une croissance des valeurs nettes d'inventaire (VNI) de plus de 5% par rapport à l'année dernière. Pour les investisseurs, cela signifie à l'inverse que les agios parfois très élevés par rapport aux VNI ont quelque peu reflué grâce à la forte croissance de la VNI de certains produits de placement. Cette progression annuelle tient d'une part à des réductions



de 5 à 10 points de base des taux d'actualisation appliqués par les évaluateurs immobiliers dans les évaluations de portefeuilles. D'autre part, les revenus nets ont été accrus, grâce notamment à des revenus locatifs plus élevés et à des charges d'intérêt plus faibles. Après la nouvelle réduction des taux d'intérêt de référence, nous pensons que le recul des revenus sur les loyers existants sera compensé par une réduction des charges d'intérêts sur les fonds externes engagés. Cela permet d'envisager des distributions stables de la part des fonds d'immobilier locatif. Le fameux yield spread des rendements de distribution des fonds par rapport au rendement des obligations d'État à 10 ans s'élève actuellement à environ 2%, ce qui nous semble attrayant dans le contexte actuel. Une comparaison avec les rendements nets sur le marché des transactions en immeubles multifamiliaux de premier rang montre que ceux-ci ont chuté de quelque 30 points de base à 2%. Cet écart de rendement analogue d'environ 2% par rapport au marché indirect des immeubles de rendement se reflète donc également dans le marché direct. Avec des rendements avant impôt de plus de 3%

et des rendements après impôt d'environ 2%, les distributions des fonds d'immobilier résidentiel restent attrayantes pour les investisseurs privés, même par rapport aux investissements dans les immeubles multifamiliaux.

[Poursuite de la diversification de l'univers de fonds](#)

Actuellement, plusieurs fonds immobiliers non cotés, ou fonds immobiliers jusqu'ici réservés aux investisseurs qualifiés, ont décidé de viser une cotation sur SIX au quatrième trimestre 2025 et au premier semestre 2026. Sur le marché secondaire, on constate déjà pour ces candidats à l'IPO la constitution d'un agio qui pourrait encore augmenter avec la cotation et l'ouverture à tous les segments d'investisseurs. Du fait des cotations à venir, le nombre total de fonds immobiliers ne devrait pas diminuer malgré la fusion prévue de fonds de grandes banques. Cette diversification supplémentaire, au travers de gestionnaires de fonds qui n'étaient pas encore représentés dans l'indice, est positive.

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, Realmatch360, Thomson Reuters, SIX Swiss Exchange, datacenterplatform.com, 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 quelque 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'EMA/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 quelque 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, 2025

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.

02.10.2025 Publ. Nr. PU01073FR
© GROUPE JULIUS BAER, 2025