

Aperçu du marché du logement

Les perspectives conjoncturelles sont actuellement contrastées. En 2023, 2024 et 2025, la croissance de l'économie suisse a été inférieure à la moyenne. Il en ira vraisemblablement de même en 2026.

Pendant des années, l'offre et la demande sur le marché du logement ont connu une évolution hétérogène. C'est encore généralement le cas aujourd'hui. Si l'on a observé une hausse tendancielle des demandes de permis de construire et donc des autorisations de construire en 2023 et 2024, le nombre de demandes de permis de construire est à présent déjà en recul.

Le taux de logements vacants s'est fortement contracté depuis 2020. Ainsi, les loyers proposés sur le marché devraient continuer d'augmenter, à l'instar des prix du secteur de la propriété, qui profitent de la tendance baissière des taux d'intérêt.

Développée par la Haute école de Lucerne sur mandat de l'OFL, la « Boussole logement pour les communes » a récemment été mise en ligne. Cet outil aide les communes et les investisseurs à moduler plus précisément l'offre de logements en fonction des besoins et des moyens de la population.

Février 2026



Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	T2	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2023/2024	-0,4 %	+0,7 %	↑
Evolution démographique	2023/2024	+1,7 %	+1,0 %	↗
Climat de consommation	12.25/01.26	-31	-30	→

Indicateurs de l'offre

Production de logements (nouveaux logements terminés)	2022/2023	46 505	46 731	↓
Prix de la construction : construction d'immeubles locatifs	04.25/10.25	+0,6 %	+0,9 %	↗
Prix de la construction : rénovation d'immeubles locatifs	04.25/10.25	+0,5 %	+0,7 %	↗
Taux hypothécaire (nouveau, variable)	11.25/12.25	2,79 %	2,79 %	→

Indicateurs de prix et de quantité

Taux de logements vacants	2024/2025	1,08 %	1,00 %	↘
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	08.25/11.25	+1,8 %	+1,4 %	↗
Evolution des prix de l'offre : logements locatifs	3 ^e trim. 25/4 ^e trim. 25	+1,5 %	+2,2 %	↗
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : app. en propriété	3 ^e trim. 25/4 ^e trim. 25	+5,4 %	+3,0 %	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : maisons individuelles	3 ^e trim. 25/4 ^e trim. 25	+5,1 %	+5,0 %	↗

Instants de mesure

Les données ne sont pas toujours collectées au même moment ni à la même période. Les taux de variation sont indiqués par rapport aux périodes correspondantes de l'année précédente.

T1 données précédentes

T2 dernières données disponibles

Le sens des flèches pour les valeurs absolues

indique le changement à venir par rapport aux dernières données disponibles.

Le sens des flèches pour les taux d'évolution

indique le changement à venir par rapport à une situation de changement nul.

- ↑ changement positif, mais plus comparé aux dernières données disponibles
- ↗ changement positif, mais moins comparé aux dernières données disponibles
- changement nul
- ↘ changement négatif, mais moins comparé aux dernières données disponibles
- ↓ changement négatif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

Sources

OFS, seco, BNS, Wüest Partner

Impressum

«Aperçu du marché du logement» paraît trimestriellement. Les extraits doivent être cités ou repris avec l'indication de la source.

Plus d'informations : www.bwo.admin.ch

Contact / Questions supplémentaires :
christoph.enzler@bwo.admin.ch
tél. +41 58 480 91 87

Stabilité des prix retrouvée, chômage au plus haut ?

S'établissant à 0,2 % en 2025, le taux d'inflation annuel moyen a continué de baisser par rapport aux années précédentes (2024 : 1,1 % ; 2023 : 2,1 % ; 2022 : 2,8 %). L'objectif de stabilité des prix semble ainsi à nouveau atteint. Combiné à la hausse des salaires nominaux, le net recul du renchérissement amorcé dès 2024 a entraîné une progression moyenne des salaires réels de 0,7 % en 2024, après trois replis successifs. En 2025, la hausse des salaires réels devrait nettement se renforcer, mais le relèvement sensible survenu récemment sur le front des primes d'assurance-maladie a sensiblement réduit le revenu disponible. L'évolution devrait être similaire cette année. En 2025, le taux de chômage moyen s'est élevé à 2,8 %. Si les valeurs mensuelles actuelles sont supérieures à 3 %, les perspectives d'emploi à moyen et long terme semblent néanmoins bonnes, du fait de l'évolution démographique.

La croissance de la population ralentit

La croissance démographique de 1,0 % observée en 2024 s'est avérée nettement inférieure à celle de 2023, année durant laquelle de nombreuses personnes au bénéfice d'un statut de protection S avaient pourtant été comptabilisées pour la première fois dans la population résidente permanente. Pour l'essentiel, cet accroissement démographique est imputable au solde migratoire. L'excédent de naissances n'a été que de 6300 personnes en 2024, soit son plus bas niveau depuis 1918. Après avoir affiché une nouvelle hausse en 2023, le nombre de demandes d'asile a diminué de 8 % en 2024. Sur les onze premiers mois de 2025, un nouveau repli de 8 % a été enregistré en glissement annuel. En 2025, l'immigration nette sera nettement inférieure à la valeur de l'année précédente et devrait représenter environ 75 000 personnes. En outre, l'excédent de naissances devrait aussi poursuivre son tassement. Selon le scénario de référence de l'OFS, la population résidente permanente passera de 9 millions en 2024 à environ 10 millions en 2040 et à 10,5 millions à l'horizon 2055. À partir de 2035, l'excédent de naissances devrait devenir négatif, de sorte que la croissance proviendra exclusivement de la migration. Parallèlement, la population continuera de vieillir dans les prochaines décennies. Il faut donc s'attendre à ce que le nombre de ménages augmente plus fortement que la population, même si la progression des grands ménages a été plus marquée récemment, tendance résultant sans doute des tensions auxquelles le marché du logement est en proie et corrélée au taux de déménagement en recul depuis 2021.

Le climat de consommation est quasiment au même niveau que l'an dernier

En janvier 2026, l'indice du climat de consommation s'est établi à -30 points. C'est 1 point de moins qu'en jan-

vier 2025, mais 1 point de plus que le mois précédent. Le sous-indice « situation économique générale à venir » est inférieur au niveau de janvier 2025, tandis que les sous-indices « situation financière passée » et « moment favorable pour de grandes acquisitions » sont plus élevés qu'un an auparavant. Le sous-indice « situation financière passée » n'a pas changé par rapport à janvier 2025. Par contre, la sécurité de l'emploi et, dans une moindre mesure, l'évolution attendue du chômage sont jugées de manière nettement plus pessimiste.

Hausse (temporaire ?) de la construction de logements

La construction de logements neufs a été stable, voire en léger recul jusqu'en 2020. Alors qu'un peu plus de 53 000 nouveaux logements ont encore été construits en 2018, ce chiffre a amorcé une décrue pour s'établir à environ 46 700 en 2023. Un nouveau recul significatif devrait caractériser l'année 2024. Si en 2023 les demandes de permis de construire ont augmenté, elles diminuent de nouveau depuis un peu plus d'un an. La hausse évoquée du nombre de permis de construire se traduit depuis 2024 par un nombre plus élevé de permis de construire. Les procédures d'autorisation qui s'allongent reflètent la grande complexité des projets de densification et le nombre plus important d'oppositions y relatives. Si une reprise de la production de logements semble possible cette année, la hausse pourrait n'être que temporaire : dans l'hypothèse où la demande de logements reste élevée, elle ne suffira guère à assurer une offre suffisante. Il convient de souligner que, si les démolitions-reconstructions entraînent une perte de logements, le développement vers l'intérieur se traduit souvent par la création de logements dans le milieu bâti.

Des taux d'intérêt bas et un faible renchérissement des prix de la construction

Entre mars 2024 et juin 2025, la Banque nationale suisse a abaissé son taux directeur de 1,75 % à 0 % en 6 paliers. Auparavant, elle avait décidé de le porter de -0,75 % à 1,75 % entre juin 2022 et juin 2023. Le retour à une période de taux d'intérêt négatifs n'est pas exclu dans un avenir plus ou moins proche. Les taux des hypothèques SARON ont toutefois atteint leur niveau le plus bas et ceux des hypothèques à taux fixe sont actuellement plutôt stables. Pendant 10 ans, jusqu'en 2021, les prix de la construction ont été relativement stables, avec de légères fluctuations, avant d'augmenter de manière significative. Dans le sillage de la pandémie de COVID-19 et des perturbations que celle-ci a provoquées dans les chaînes d'approvisionnement, l'offre de matériaux de construction s'est raréfiée, ce qui a fait flamber leur prix. La guerre en Ukraine a encore renforcé cette tendance. Avec la baisse des prix de certains matériaux de construction, le renchérissement des prix de la construction s'est de nouveau largement tassé

et s'est inscrit en deçà de 1 % ces deux dernières années. Cela dit, construire reste beaucoup plus cher aujourd'hui qu'avant la pandémie.

Baisse continue du taux de logements vacants

On observe un fort recul du taux de logements vacants depuis 2021. Au 1^{er} juin 2025, quelque 48 500 logements étaient vacants en Suisse, soit 1,00 % du parc immobilier, contre 1,08 % l'année précédente. En comparaison cantonale, le taux le plus bas a été enregistré à Genève (0,34 %), suivi de Zoug (0,42 %), de Zurich (0,48 %), d'Obwald (0,50 %), de Schwyz (0,52 %) et des Grisons (0,57 %). Les cantons du Jura (3,03 %) et de Soleure (2,05 %) ont affiché les valeurs les plus élevées et ont été les seuls à dépasser la barre des 2 %. Avec 1,92 %, le canton du Tessin s'est situé juste en dessous. À l'exception des grands logements de six pièces et plus, les logements vacants ont diminué dans toutes les catégories de taille par rapport à l'année précédente. Ces évolutions sont confirmées par l'indice OWI du Swiss Real Estate Institut mesuré entre l'automne 2024 et l'automne 2025, qui relève une nouvelle diminution de la durée d'annonce – un nivellement par le bas de cette durée – et un net surcroît de demande pour les petits logements.

Deux baisses du taux d'intérêt de référence freinent la hausse de l'indice des loyers de l'OFS

Le taux d'intérêt de référence publié chaque trimestre par l'OFL s'est inscrit à 1,25 % entre mars 2020 et début juin 2023 avant d'être relevé d'un quart de point de pourcentage en juin ainsi qu'en décembre 2023, pour s'établir à

1,75 %. En mars et en septembre 2025, deux nouvelles baisses ont été enregistrées, qui ont permis au taux d'intérêt de référence de renouer avec son niveau le plus bas historiquement, soit 1,25 %. Ce taux avait préalablement atteint son niveau le plus bas de mars 2020 à début juin 2023, après neuf réductions depuis son introduction à l'automne 2008. Le taux devrait se stabiliser au seuil actuel et rester inchangé pour un certain temps, une nouvelle baisse semblant exclue. En 2024, l'indice des loyers de l'OFS a progressé de 3,2 %, après avoir connu des valeurs deux fois moins élevées en 2022 et 2023. En 2025, la hausse annuelle moyenne s'est tassée à 2,4 %. Pour 2026, on peut s'attendre à une valeur nettement inférieure du fait des deux baisses successives du taux d'intérêt de référence en 2025, ce malgré la situation tendue qui prévaut encore sur le marché de la location.

Nouvelles hausses des prix pour la propriété du logement

Alors que les prix des logements en propriété avaient déjà rapidement augmenté entre 2020 et 2022, ils ont de nouveau pris l'ascenseur, après une accalmie temporaire, du fait de la baisse des taux d'intérêt et de l'étroitesse de l'offre. Du côté des logements en propriété, cette hausse s'est avérée un peu plus soutenue que dans le segment des maisons individuelles. Après la votation sur le changement de système régissant l'imposition de la propriété du logement, ces hausses de prix pourraient se poursuivre un peu partout. En revanche, la hausse des loyers proposés sur le marché observée depuis plus de quatre ans s'est quelque peu ralentie l'année dernière par rapport à 2024 et 2023, et reste également inférieure à celle observée dans le domaine de la propriété.

Boussole logement pour les communes

La « Boussole logement pour les communes » aide les villes et les communes à développer l'offre de logement de manière ciblée en fonction des besoins de leur population. Cet outil leur fournit une vue d'ensemble, fondée sur des données, de la structure locale des ménages, assortie d'informations sur la structure d'âge, les types et la taille des ménages, l'occupation des logements, la charge locative et la part des ménages à même de payer un loyer donné. Ces informations permettent de mieux comprendre la composition des ménages sur le territoire communal et de mieux identifier l'offre de logements attendue.

L'outil permet en outre de comparer la structure des ménages d'une commune (ou, dans les grandes villes, d'un quartier) avec celle d'autres communes, quartiers ou bassins d'emploi. Ces comparaisons ouvrent de nouvelles perspectives au-delà des limites communales et soutiennent le développement d'une stratégie supérieure en matière de logement coordonnée sur le plan régional.

La « Boussole logement pour les communes » a été développée par la Haute école de Lucerne (HSLU) sur man-

dat de l'OFL dans le cadre de l'actualisation de la publication « Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes ». Elle se fonde sur l'« Observatoire de la demande de logements locatifs » élaboré par la HSLU en collaboration avec e-monitor. Le développement de la « Boussole logement pour les communes » est né du constat que de nombreuses communes ne disposent pas des données nécessaires pour élaborer une stratégie en matière de logement. Cette boussole permet non seulement aux communes, mais aussi à l'ensemble des acteurs impliqués dans la planification et l'offre de logements, d'avoir une vision précise de la structure actuelle des ménages et donc de la demande à l'échelon d'une commune, d'un quartier ou d'un bassin d'emploi.

Composante de l'« Observatoire de la demande de logements locatifs », la « Boussole logement pour les communes » est accessible au public à l'adresse www.nachfragemonitor.ch/fr/communes/