Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles et des appartements en PPE

Édition de printemps 2026

BEKB | BCBE

Synthèse du marché immobilier

	Prix des logements en propriété	Loyers résidentiels	Taux de vacance
Canton de Berne	↗	↗	↘
Suisse	↗	↗	↘

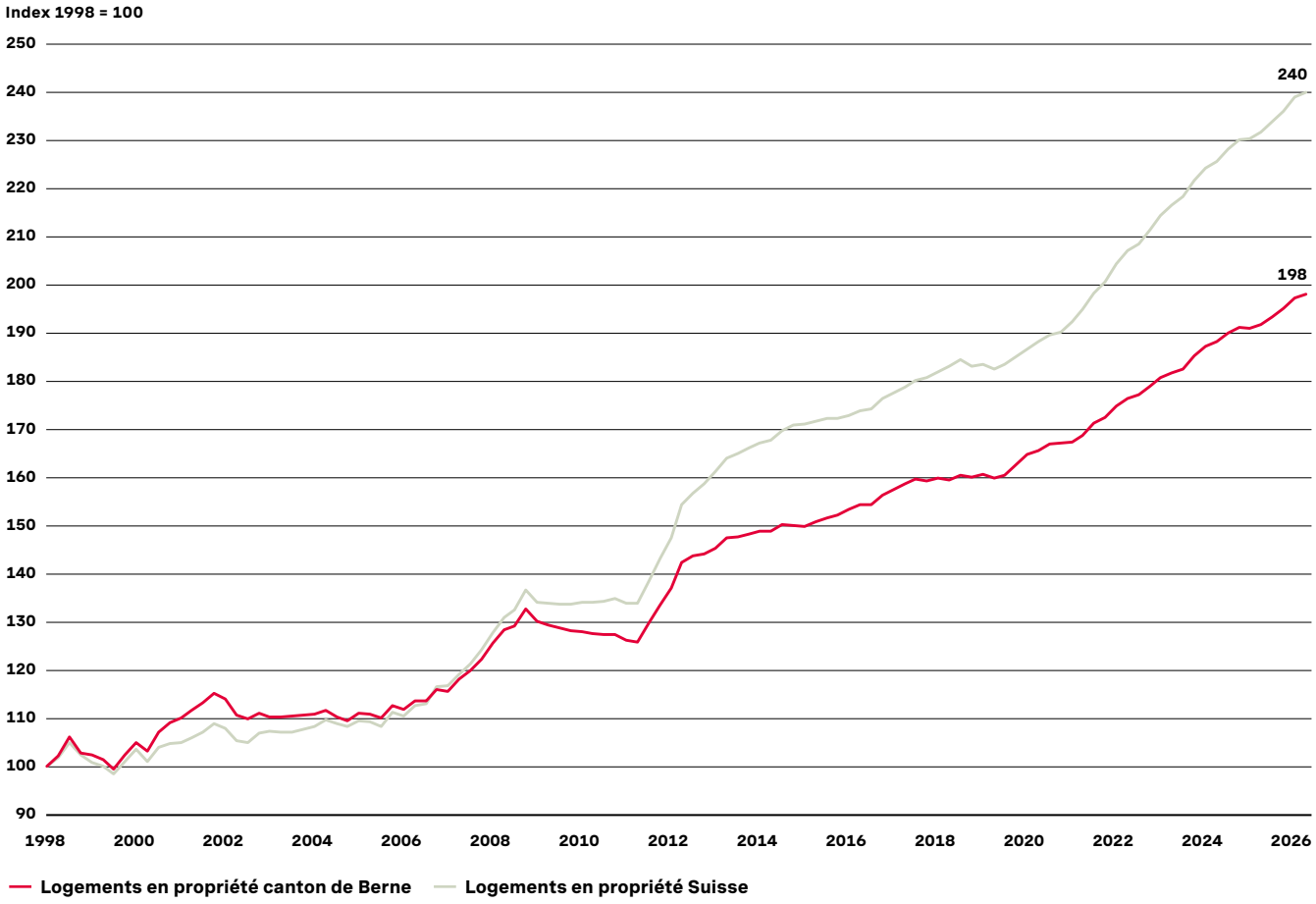
Marché immobilier robuste et franc fort
Malgré un contexte incertain à l'échelle mondiale, le marché immobilier en Suisse fait preuve de stabilité. Au printemps 2026, nous avons constaté une hausse continue de la disposition à payer pour acquérir un logement tant dans le canton de Berne que dans l'ensemble du pays. L'évolution des prix dans la région de Soleure est également positive. Si les tensions géopolitiques et les conflits armés perturbent les marchés des capitaux et des matières premières, et alimentent les craintes d'inflation, le renchérissement pourrait être partiellement atténué dans notre pays en raison de la vigueur du franc.

Bien que la pression haussière sur la monnaie helvétique pose de plus en plus de difficultés aux entreprises exportatrices, elle réduit le coût des biens importés et compense ainsi, du moins partiellement, les hausses de prix attendues suite à l'augmentation des coûts de l'énergie due à la guerre. Face à ces tendances opposées, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé en mars 2026 de maintenir son taux directeur à zéro, renforçant l'attractivité de l'immobilier à titre tant de logement que d'investissements.

Coûts de financement toujours faibles
Les taux d'intérêt à court terme, particulièrement pertinents pour les prêts hypothécaires du marché monétaire (SARON), resteront bas pour l'heure. Les taux à plus long terme, qui déterminent les prix des hypothèques à taux fixe, pourraient connaître quelques hausses en raison des incertitudes mondiales. Globalement, le financement de l'immobilier résidentiel demeure abordable pour une personne disposant des fonds propres nécessaires et dont la solvabilité est suffisante.

La demande de logements est par ailleurs fortement influencée par la croissance économique et la situation sur le marché du travail. La Suisse et le canton de Berne restent très attractifs sur ce plan par rapport au reste de l'Europe. Grâce à son cadre stable, la Suisse est une destination prisée des entreprises et des travailleurs du monde entier. La pérennité de cette situation dépendra en grande partie du contexte géopolitique. Tant que l'économie suisse n'entre pas en récession et que les taux d'intérêt restent bas, le marché immobilier local devrait poursuivre sa croissance.

Évolution des prix de l'immobilier résidentiel dans le canton de Berne



Évolution des prix des logements en propriété (maisons individuelles et appartements en PPE)

Région	**6 derniers mois** (du 30.9.2025 au 31.3.2026)	**12 derniers mois** (du 31.3.2025 au 31.3.2026)	**Depuis 1998**
Canton de Berne	1,5 %	3,2 %	98,2 %
Suisse	1,6 %	3,6 %	140,3 %

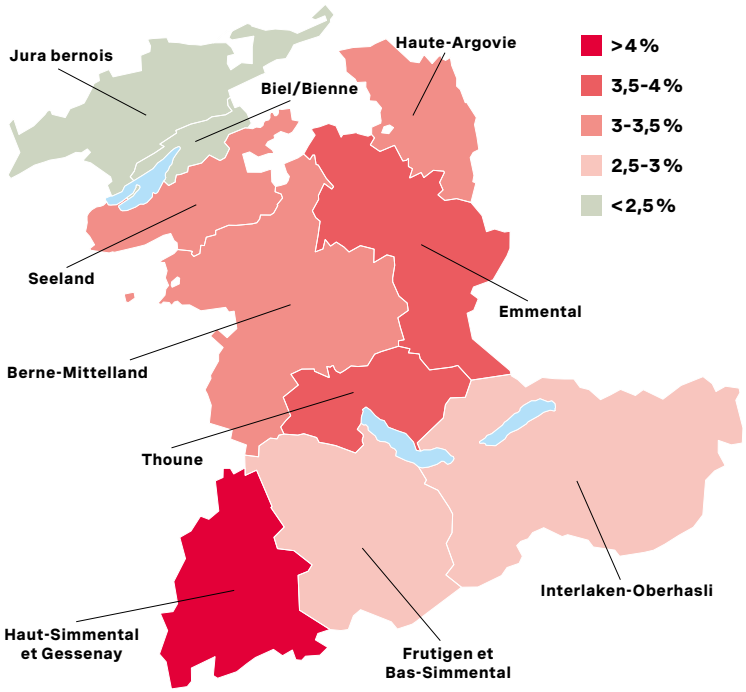
Augmentation de l'activité du marché

Le marché immobilier bernois se montre solide au printemps 2026. La demande de logements en propriété continue de croître, comme en témoigne la hausse des prix de 3,2 % enregistrée au cours des douze derniers mois. L'analyse des transactions effectives révèle non seulement une disposition à payer davantage, mais aussi une activité de marché plus soutenue : le nombre de transferts de propriété dans le canton est supérieur à la moyenne à long terme et poursuit sa progression. Le volume des prêts hypothécaires est également en augmentation, porté par les taux d'intérêt toujours bas.

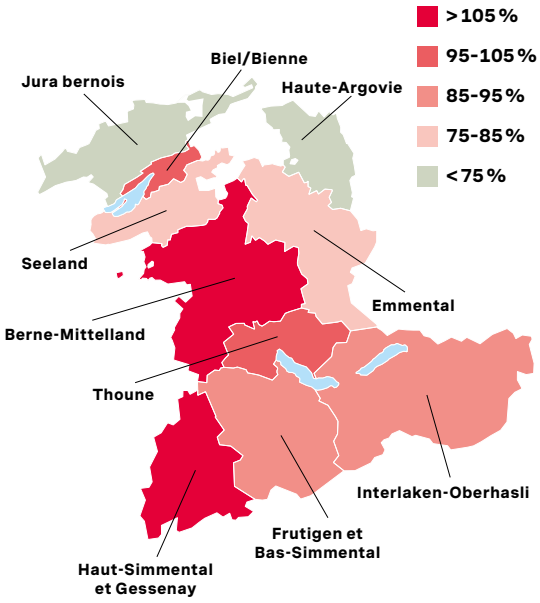
À l'échelle nationale, le marché immobilier a connu une évolution encore plus dynamique. Les prix des maisons et appartements occupés par leur propriétaire ont crû de 3,6 % en un an. Cette tendance se confirme aussi sur le long terme, depuis le début de la série chronologique en 1998. Si les prix des logements en propriété ont quasiment doublé en valeur nominale sur cette période dans le canton de Berne, ils affichent une hausse moyenne d'environ 140 % à l'échelle nationale. L'impact des tensions géopolitiques actuelles sur l'évolution du marché immobilier devrait se préciser dans les prochains mois.

Évolution des prix de l'immobilier résidentiel par région

12 derniers mois
31.3.2025 au 31.3.2026



Depuis 1998



Des marchés régionaux variés

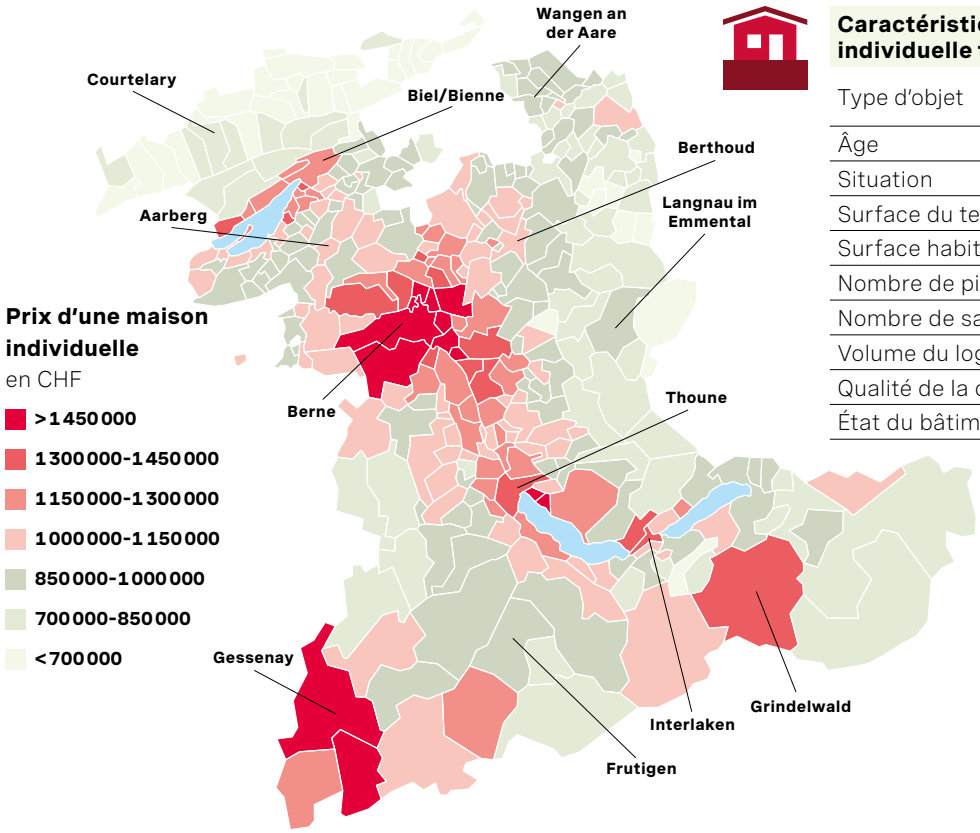
Région	6 derniers mois	12 derniers mois	Depuis 1998
Jura bernois	1,3 %	2,2 %	72,5 %
Biel/Bienne	1,1 %	2,3 %	98,6 %
Seeland	1,4 %	3,4 %	80,3 %
Haute-Argovie	1,7 %	3,1 %	71,7 %
Emmental	1,3 %	3,7 %	76,7 %
Berne-Mittelland	1,7 %	3,2 %	108,3 %
Thoune	1,5 %	3,8 %	104,4 %
Haut-Simmental et Gessenay	1,7 %	4,2 %	113,6 %
Frutigen et Bas-Simmental	1,1 %	2,6 %	88,1 %
Interlaken-Oberhasli	1,5 %	2,9 %	90,6 %

Un canton, plusieurs marchés immobiliers

Le marché immobilier bernois présente des différences régionales. Dans la région du Haut-Simmental et Gessenay, les prix des logements ont connu une progression nettement supérieure à la moyenne au cours des douze derniers mois (+4,2 %). La disposition à payer a également augmenté plus fortement que la moyenne cantonale dans les régions de Thoune (+3,8 %) et de l'Emmental (+3,7 %). À l'inverse, le Jura bernois (+2,2 %) et la région de Bienne (+2,3 %) continuent d'afficher une croissance des prix positive, mais plus modérée.

Si l'analyse annuelle reflète principalement les tendances à court terme de la demande régionale, l'évolution à long terme depuis 1998 indique les tendances structurelles économiques et démographiques du canton. À ce niveau, ce sont le pôle résidentiel et économique de Berne-Mittelland et la région touristique de l'Oberland qui ont enregistré les plus fortes hausses de prix.

Prix des maisons individuelles



Caractéristiques de la maison individuelle témoin

Type d'objet	maison individuelle
Âge	10 ans
Situation	bonne
Surface du terrain en m²	600
Surface habitable nette en m²	140
Nombre de pièces	5½
Nombre de salles de bain	2
Volume du logement en m³	700
Qualité de la construction	bonne
État du bâtiment	bon

Prix dans des communes sélectionnées

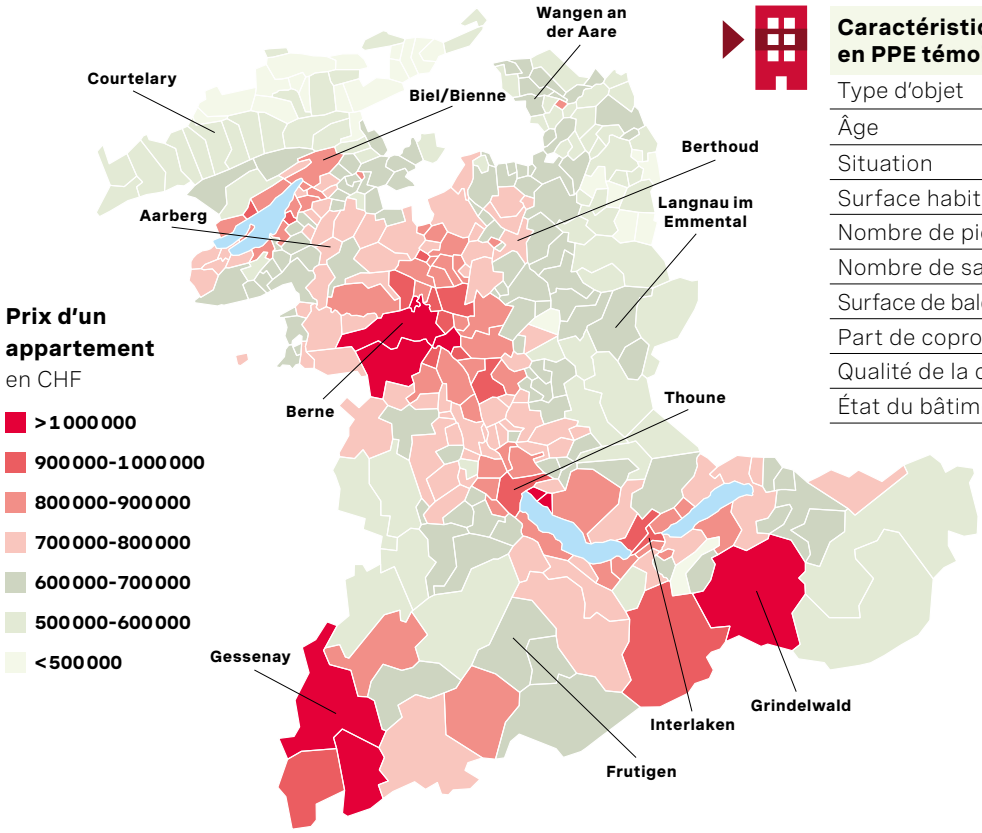
Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	2 079 000
Biel/Bienne	BE	1 233 000
Berthoud	BE	1 116 000
Interlaken	BE	1 305 000
Langenthal	BE	1 026 000
Thoune	BE	1 424 000
Soleure	SO	1 278 000
Aarau	AG	1 695 000
Lucerne	LU	2 177 000
Fribourg	FR	1 468 000
Neuchâtel	NE	1 265 000

Fortes disparités régionales

Les grandes différences entre les régions du canton de Berne en matière de population, d'économie et d'infrastructures ressortent dans les prix de l'immobilier. Une maison familiale classique de 140 m² de surface habitable avec jardin se vend en moyenne autour de 1,1 million de francs. En zone rurale, en revanche, un bien aux caractéristiques similaires peut être acquis à des prix considérablement inférieurs, par exemple à Courtelary (720 000 francs) ou à Wangen an der Aare (880 000 francs).

Dans les villes, l'immobilier est nettement plus cher. À Thoune, une même maison coûte 1,4 million de francs, tandis que son prix avoisine 2,1 millions de francs en ville de Berne. La capitale fédérale se classe ainsi parmi les villes les plus chères, comparée aux chefs-lieux des cantons voisins. Seule Lucerne affiche un prix légèrement supérieur pour un bien comparable, à environ 2,2 millions de francs.

Prix des appartements en PPE



Caractéristiques de l'appartement en PPE témoin

Type d'objet	PPE
Âge	5 ans
Situation	bonne
Surface habitable nette en m²	110
Nombre de pièces	5
Nombre de salles de bain	2
Surface de balcon/terrasse en m²	15
Part de copropriété en ‰	170
Qualité de la construction	bonne
État du bâtiment	bon

Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 303 000
Biel/Bienne	BE	801 000
Berthoud	BE	740 000
Interlaken	BE	924 000
Langenthal	BE	689 000
Thoune	BE	935 000
Soleure	SO	838 000
Aarau	AG	1 069 000
Lucerne	LU	1 384 000
Fribourg	FR	932 000
Neuchâtel	NE	918 000

Prix élevés dans les régions touristiques

Les différences de prix des appartements sont également non négligeables sur le marché immobilier cantonal. Les destinations touristiques de l'Oberland sortent du lot, affichant les prix les plus élevés du canton. À Gessenay, par exemple, un appartement en PPE construit il y a cinq ans et d'une surface habitable de 110 m² coûte environ 1,6 million de francs (ce chiffre se rapporte au marché des résidences principales).

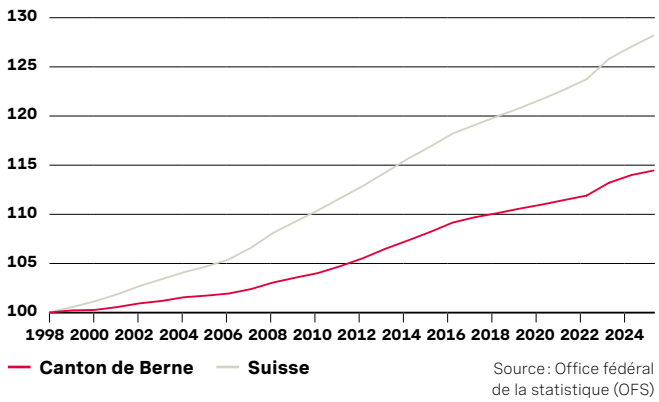
Les appartements de vacances, qui représentent plus de 60 % du parc immobilier dans des communes comme Hasliberg, Adelboden et Grindelwald, et qui influencent donc considérablement le marché local, se vendent généralement à des prix nettement supérieurs à ceux indiqués sur la carte. Les retombées du tourisme sur l'économie et les infrastructures se ressentent sur l'ensemble du marché immobilier, et la hausse des prix des résidences principales et des loyers constituent un défi croissant pour la population locale.

Évolution démographique, construction de logements et taux de vacance

Demande de logements accrue par la croissance démographique

La croissance démographique est un facteur déterminant de la demande de logements. Selon des données provisoires, la population du canton de Berne a augmenté d'environ 4500 personnes, soit 0,4 %, en 2025, une hausse inférieure à la moyenne. Ce ralentissement s'explique principalement par le recul de l'immigration nette. À l'échelle nationale, la croissance démographique s'est aussi légèrement repliée pour la même raison, mais, à 0,8 %; elle demeure nettement supérieure à celle du canton de Berne. Parallèlement, le nombre de ménages - et donc le besoin de logements - augmente de façon disproportionnée, car de plus en plus de personnes vivent seules. Cette tendance reflète le changement social en cours et accroît le besoin d'espaces de vie.

Évolution de la population (Index 1998 = 100)

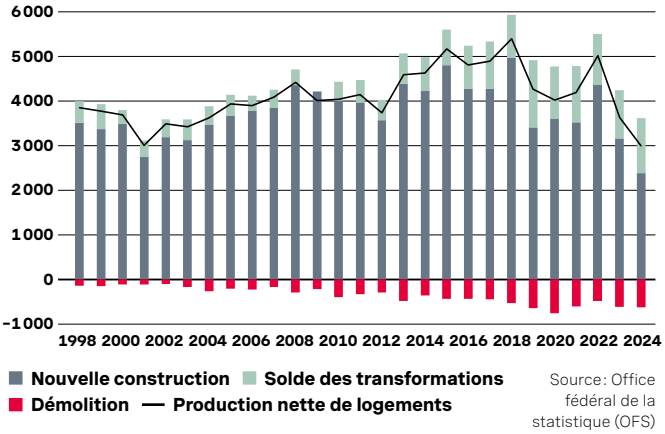


Source: Office fédéral de la statistique (OFS)

Réduction de l'offre

Au cours des cinq dernières années, le parc de logements du canton s'est agrandi d'environ 20 000 unités, constructions neuves, transformations et démolitions comprises. Cela correspond à une augmentation de l'offre équivalente à la taille de la commune de Köniz. Cependant, durant la même période, le nombre de ménages a progressé de plus de 23 000. Par conséquent, le nombre de logements construits a été inférieur à la demande sur le marché cantonal. Il en résulte une réduction sensible des logements vacants. Cette tendance s'observe également au niveau national et se traduit par une baisse du taux de vacance (cf. ci-dessous). Face à une immigration toujours importante, il faudrait que l'activité de construction reparte à la hausse pour soulager le marché du logement.

Bilan de la construction de logements dans le canton de Berne
(nombre d'unités de logement/an)

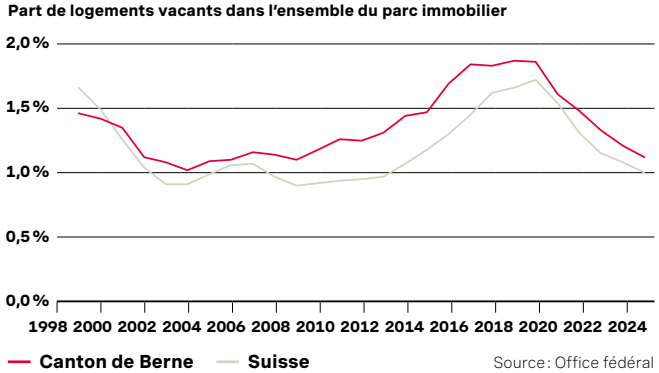


Source: Office fédéral de la statistique (OFS)

Forte baisse du taux de vacance

Le nombre d'appartements vacants dans le canton de Berne a diminué d'environ 4000 unités entre 2020 et 2025, en raison de l'augmentation du nombre de ménages et de la faible construction de logements. À la lecture du dernier relevé, environ 6700 appartements sont encore déclarés comme inoccupés. Le taux de vacance diminue de 1,9 % à 1,1 %. Le marché cantonal s'est ainsi rapproché de la moyenne nationale (taux de vacance: 1,0 %). Il y a donc une pénurie de logements tant dans le canton de Berne que dans le reste de la Suisse. Le fait que les logements vacants soient occupés en période de forte demande peut en principe être considéré comme un signe de bon fonctionnement du marché du logement. Cependant, un certain niveau de vacance résiduelle demeure essentiel.

Part de logements vacants dans l'ensemble du parc immobilier



Source: Office fédéral de la statistique (OFS)

État au 4 mai 2026

De quelle manière la guerre au Moyen-Orient influence-t-elle les taux hypothécaires ?

Les affrontements au Moyen-Orient mettent les marchés mondiaux de l'énergie une nouvelle fois sous pression, tout juste quatre ans après l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Les prix de l'énergie ont sensiblement augmenté et le souvenir de la poussée d'inflation enregistrée en 2022 déstabilise les marchés financiers. Une deuxième vague inflationniste nous menace-t-elle, à l'image de ce qui s'était passé dans les années 1970 ? Les marchés monétaires et des capitaux ont réagi de manière particulièrement forte. Quelles en sont les conséquences sur les taux hypothécaires ?

Hausse des prévisions en matière de taux directeurs

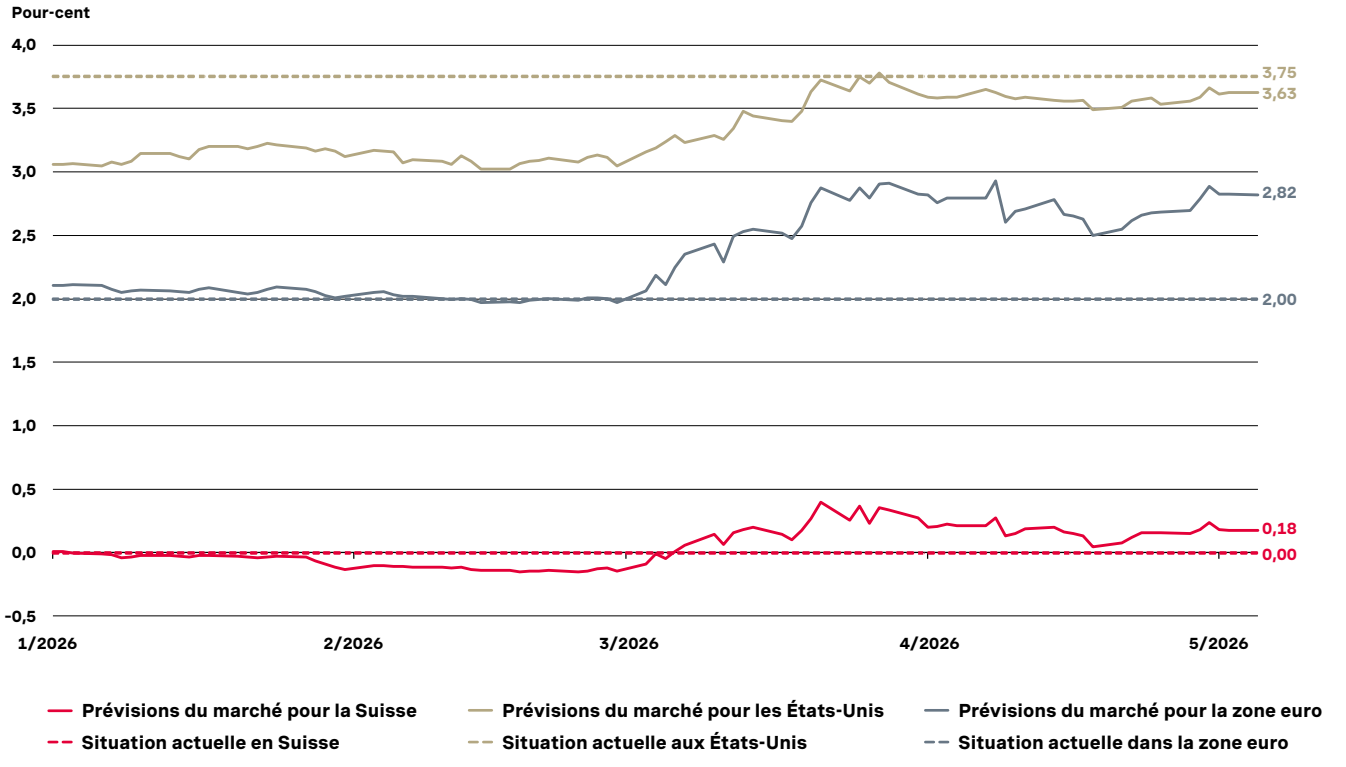
Il vaut la peine de s'intéresser aux marchés à terme afin d'en savoir plus sur le climat sur les marchés et sur l'évolution attendue des taux. Les opérations à terme sur taux d'intérêt servent aussi bien à couvrir les risques de taux qu'à se prémunir contre les spéculations sur les taux. Les prévisions illustrées ci-après pour décembre 2026 se fondent sur des instruments standard négociés en Bourse (futures). En début d'année, les acteurs du marché tablaient encore sur des taux directeurs stables en Suisse et dans la zone euro et sur un abaissement à 3 % environ aux États-Unis d'ici fin 2026.

Mais la flambée des prix de l'énergie a changé la donne : un relèvement du taux de près d'un point de pourcentage d'ici à décembre 2026 dans la zone euro a temporairement été anticipé (cf. graphique).

Le gaz naturel et le pétrole représentent environ 60 % du mix énergétique de l'Europe. L'importance des prix de l'énergie - dont la pondération est de quelque 9 % dans l'indice des prix à la consommation - est donc grande. Une chose est sûre : les marchés craignent une poussée inflationniste similaire à celle de 2022.

Taux directeurs : Situation actuelle et prévisions des marchés jusqu'en décembre 2026

Source : FactSet, BCBE ; données au 4 mai 2026



Conséquences sur les taux hypothécaires
Les taux courts comme les taux longs se retrouvent sous pression. Le taux swap à 10 ans, qui a valeur de référence pour déterminer les taux hypothécaires, a augmenté de près de 15 points de pourcentage temporairement. En conséquence, les taux des hypothèques enflent depuis début mars.

Nous pensons cependant que la réaction des marchés est excessive pour l'année 2026. Dans notre scénario de base, nous tablons sur une détente de la situation sur les marchés financiers d'ici à l'été. Contrairement à ce qui s'est passé en 2022, il n'y a aujourd'hui pratiquement pas de difficultés dans la chaîne d'approvisionnement, raison pour laquelle nous ne prévoyons des effets de second tour que modérés. Les banques centrales ont elles aussi revu leurs prévisions d'inflation légèrement à la hausse, sans toutefois anticiper une croissance importante, ce qui rejoint nos conclusions.

Le changement de saison devrait entraîner une diminution des besoins de chauffage, ce qui pourrait atténuer la demande. Nous maintenons notre scénario de base : nous escomptons un taux directeur constant en Suisse et un faible relèvement des taux hypothécaires longs pour l'année 2026.

Nous gardons cependant un œil sur les risques qui subsistent, à savoir une propagation éventuelle de la hausse des prix de l'énergie à d'autres secteurs ou la prolongation du conflit au Moyen-Orient jusqu'à l'hiver prochain. Plus longtemps cette guerre durera et les prix resteront élevés, plus importante l'inflation pourrait devenir, ce qui induirait alors des taux directeurs et des taux hypothécaires eux aussi plus hauts.

1 an	Hypothèque SARON Rollover	Hypothèque à taux fixe à 2 ans	Hypothèque à taux fixe à 10 ans
Prévisions du marché			
	↗	↗	↗
Prévisions de la BCBE			
	→	→	↗

Corrélation entre les taux directeurs et les taux hypothécaires
Les taux appliqués aux hypothèques du marché monétaire (hypothèque SARON Rollover, p. ex.) dépendent de l'évolution des taux courts du marché monétaire, les taux directeurs par exemple. Par contre, ceux des hypothèques à taux fixe se basent sur les taux du marché des capitaux, qui sont composés d'emprunts dont l'échéance est supérieure à un an. Les taux appliqués aux hypothèques à taux fixe ne représentent donc pas la situation actuelle sur le front des taux, mais les fluctuations de taux attendues. Ainsi, ils sont généralement revus avant ceux des hypothèques du marché monétaire, comme cela a été le cas en 2022, lorsque les acteurs du marché ont anticipé un relèvement des taux par la Banque nationale suisse (BNS) en raison de la forte poussée de l'inflation enregistrée en début d'année. Les taux hypothécaires avaient rapidement pris l'ascenseur, alors que l'institut d'émission suisse avait rehaussé son taux directeur en juin 2022 seulement.

Autrice Noëmi Capelli
Noëmi Capelli est stratège en placement et économiste à la BCBE. Elle s'intéresse particulièrement à l'espace économique de l'Europe, de la Suisse et du canton de Berne ainsi qu'au marché immobilier. Titulaire d'un master en économie, elle dispose de plusieurs années d'expérience professionnelle dans divers domaines de la BCBE. Depuis 2017, elle travaille dans le domaine des placements. Elle est membre du conseil de fondation de la Caisse de pension de la BCBE et, depuis le 1er juin 2020, responsable suppléante des investissements à la BCBE.

Mentions légales : les prévisions sont fondées sur l'avis et les hypothèses du moment des spécialistes de la BCBE. Le taux hypothécaire réel varie en fonction de divers facteurs tels que le contexte de marché, les fonds propres apportés ou l'emplacement du bien immobilier, ce qui peut expliquer des écarts éventuels par rapport aux taux projetés.

Informations sur le baromètre de l'immobilier de la BCBE

Depuis 2021, la BCBE publie deux fois par an (au printemps et en automne) son baromètre de l'immobilier, en collaboration avec la société de conseil en immobilier CIFI. Ce document présente la situation du marché immobilier cantonal.

Les indices des prix des biens résidentiels contenus dans la publication permettent de comparer l'évolution des prix des logements en Suisse, dans le canton de Berne et dans ses régions. Les données sous-jacentes proviennent exclusivement de transactions réelles sur le marché, réalisées dans le libre jeu de l'offre et de la demande. Cela garantit que les indices des prix des biens résidentiels reflètent l'évolution réelle du marché.

Le calcul des indices des prix de l'immobilier est complexe, par rapport à d'autres biens. La valeur d'un bien immobilier est constituée d'un grand nombre de caractéristiques propres au bien et à son emplacement. En outre, la liquidité des marchés est relativement faible et les différences régionales sont importantes. Afin d'éviter toute distorsion systématique, le baromètre de l'immobilier applique la méthode dite hédoniste pour effectuer ses calculs.

La valeur des biens est ajustée statistiquement en fonction des prix des transactions, en tenant compte de nombreuses caractéristiques telles que l'âge du bien, son état, sa taille, sa situation, le taux d'imposition dans la commune ou la distance jusqu'au centre urbain le plus proche. Les prix et les variations de prix ainsi déterminés reflètent l'évolution moyenne réelle du marché.

Cette publication est uniquement destinée à des fins d'information. Les auteurs ne garantissent ni son exactitude ni son exhaustivité ; toutes les informations sont donc indicatives. Les informations contenues sur le site web ou dans la brochure peuvent être utilisées par des tiers à condition que la source soit correctement citée.