



Un rêve qui reste onéreux.

ANALYSE DE WÜEST PARTNER POUR LE JIM

Des prix toujours en croissance

Les prix de l'immobilier, villas, PPE et locatifs, affichent toujours une croissance positive en 2022 dans tous les cantons romands, et ce malgré un contexte économique plus incertain, confirme l'analyse de Wüest Partner, en exclusivité pour le Journal de l'Immobilier, après le 2^e trimestre 2022 (voir nos numéros 20, du 16 février 2022, et 32, du 18 mai 2022, disponibles sur www.jim.media). Le premier semestre 2022 a été marqué par des niveaux d'inflation record (3,4% en juillet 2022) et une hausse sensible des taux d'intérêt. Le taux hypothécaire à 10 ans est ainsi passé de 1,4% à 2,4% en un an, ce qui représente une augmentation des coûts de financement pour les acquéreurs.

Niveau et évolution des prix dans les cantons correspondants

Canton	Prix des villas	Différence 2012-2022	Différence 2019-2022	Différence 2021-2022
Fribourg	1 181 411	45,1%	22,1%	10,3%
Vaud	1 670 592	31,8%	25,4%	10,4%
Valais	1 066 107	22,1%	18,7%	11,4%
Neuchâtel	1 266 893	41,0%	14,1%	11,5%
Genève	2 640 204	13,3%	19,4%	5,1%
Jura	790 296	50,3%	15,5%	5,5%

Surface du terrain	500 m ²
Volume SIA	920 m ³
Garage dans le volume du bâtiment	Oui
Âge	5
État	4,5
Standard	3,5
Micro-situation	3,5
Type de maison	Indépendante (non mitoyenne)
Type de résidence	Résidence principale sans restriction d'utilisation
Surface habitable	170 m ²
Certificat Minergie	Non

Canton	Prix des PPE	Différence 2012-2022	Différence 2019-2022	Différence 2021-2022
Fribourg	749 391	36,3%	14,2%	4,4%
Vaud	1 164 449	27,7%	15,0%	6,7%
Valais	832 543	19,4%	17,5%	10,8%
Neuchâtel	772 270	45,5%	11,0%	4,5%
Genève	1 808 755	17,2%	12,2%	2,6%
Jura	536 468	33,9%	20,6%	1,6%

Surface habitable	110 m ²
Âge	5
État	4,5
Standard	3,5
Micro-situation	3,5
Type d'appartement	Appartement à l'étage
Type de résidence	Résidence principale sans restriction d'utilisation
Surface extérieure (balcon, terrasse et jardin)	30 m ²
Étage	1
Certificat Minergie	Non

Canton	Prix des locatifs	Différence 2012-2022	Différence 2019-2022	Différence 2021-2022
Fribourg	15 599	7,8%	2,4%	1,3%
Vaud	18 655	7,0%	2,9%	1,4%
Valais	15 016	5,0%	4,0%	2,2%
Neuchâtel	14 330	8,1%	2,4%	2,4%
Genève	24 513	6,8%	3,9%	1,1%
Jura	12 468	10,4%	2,6%	2,4%

Nombre de pièces	3
Surface habitable	80 m ²
Âge	20
État	3,5
Standard	3,5
Micro-situation	3,5
Étage	2
Nombre d'appartements dans l'immeuble	10
Bâtiment à usage mixte (résidentiel et commercial)	Non
Ascenseur	Non

Remarque: Le niveau des prix fait référence à la moyenne pondérée des prix communaux au 2^e trimestre 2022 (pondération par le parc correspondant). Les évolutions correspondent aux taux de croissance pour les périodes de 2012 à 2022, de 2019 à 2022 et de 2021 à 2022.

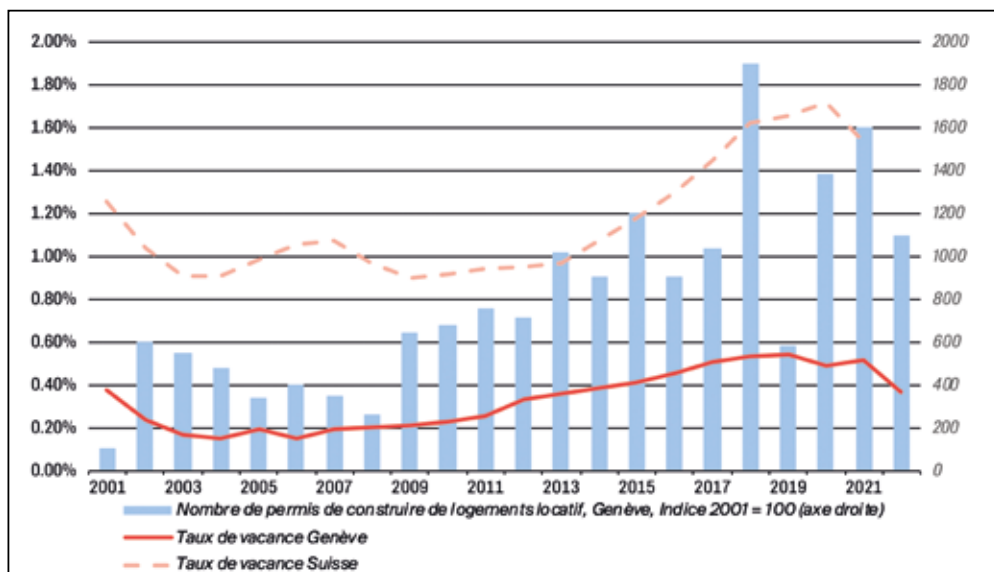
Ces évolutions économiques pourraient entraîner à terme une certaine baisse de la demande et de la prédisposition à payer pour les biens immobiliers. Alors que le segment des villas et des locatifs en Romandie ne montre pour le moment aucun signe de fléchissement, un certain ralentissement de l'évolution des prix peut déjà être observé du côté des PPE.

Logements en propriété: une évolution contrastée

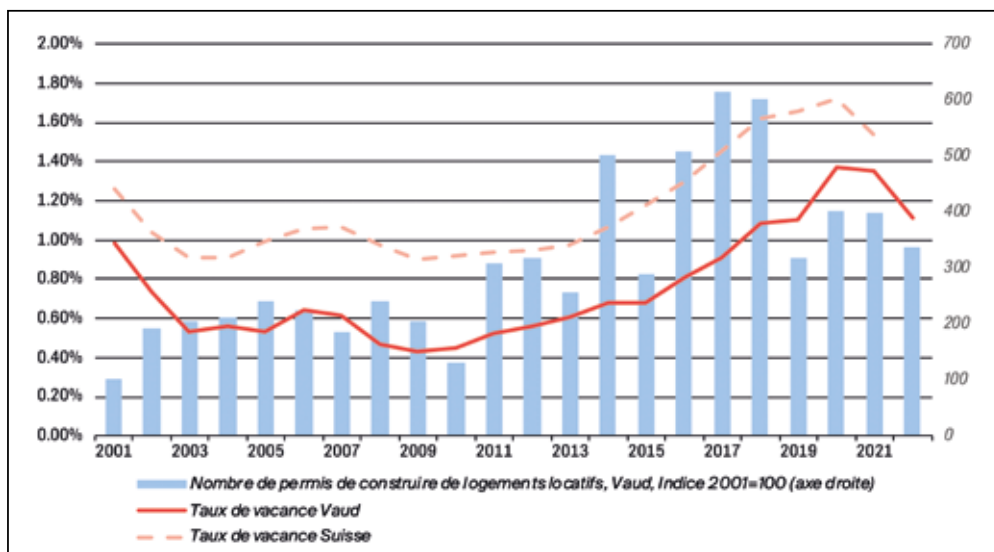
La croissance annuelle des prix des villas reste forte, excédant même la barre des 10% dans la majorité des cantons romands (Fribourg, Vaud, Valais et Neuchâtel). La croissance est plus modérée à Genève (+5,1%) et dans le Jura. Cette plus faible croissance des prix à Genève n'est cependant pas surprenante, étant donné le très

haut niveau de départ des prix dans ce canton. Il faut en effet 2,6 millions de francs pour acheter une villa de taille moyenne à Genève. Notons également que le Jura a connu un sursaut des prix au 2^e trimestre. Après une légère baisse des prix des villas au 1^{er} trimestre 2022, les prix sont repartis dans une dynamique positive au 2^e trimestre, avec une hausse de 2,4%. Le segment des villas reste donc très attrayant, avec une demande soutenue pour ce type de biens. La recherche d'un environnement plus calme et spacieux et l'élargissement du télétravail peuvent expliquer que l'intérêt pour les villas reste fort, malgré la hausse des coûts de financement. En ce qui concerne les PPE, la hausse des prix, bien que positive, a marqué un certain ralentissement. Les prix des PPE n'ont en effet augmenté que de 1,6% dans le Jura et 2,6% à Genève sur un an. Ce ralentissement

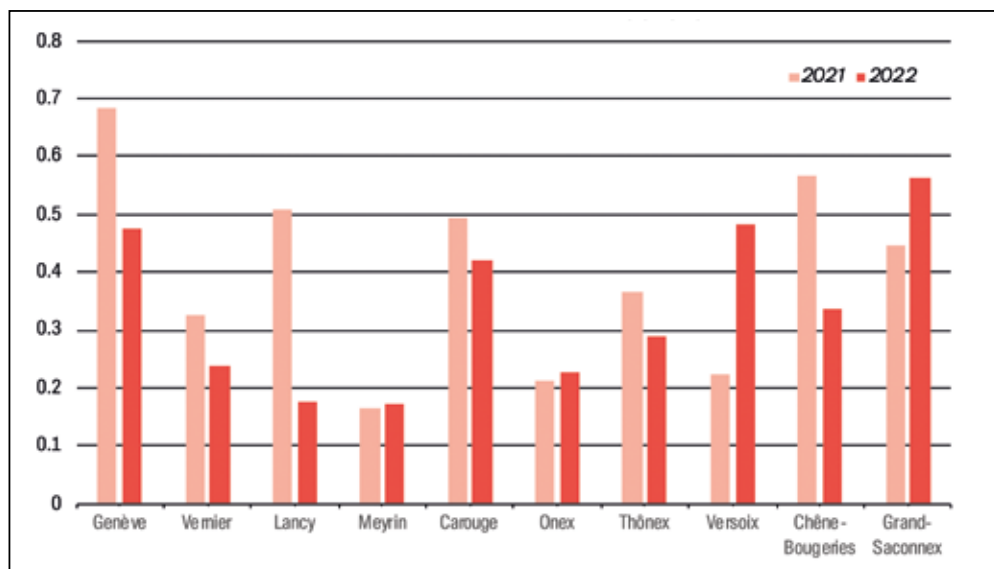
est d'autant plus visible en considérant la croissance des prix sur un trimestre. Cette dernière a été très faible à Fribourg et Genève (+0,03% et +0,4% respectivement), et même négative dans le Jura (-1,1%). Le Valais est le seul canton qui continue à afficher une croissance très dynamique des prix des PPE au deuxième trimestre 2022 (+2,4%). Le ralentissement de la croissance des prix dans la majorité des cantons romands peut être un signe d'une certaine baisse de la demande. L'inflation pèse sur le pouvoir d'achat des ménages, et l'augmentation des taux d'intérêt rend l'achat d'un appartement plus coûteux. Cela exclut de fait un certain nombre de ménages de l'accession à la propriété. Cette baisse de la demande est cependant accompagnée d'une réduction de l'offre au cours des douze derniers mois. En effet, le nombre d'annonces pour des ap- ►



Genève: logements vacants et permis de construire.



Vaud: logements vacants et permis de construire.



Genève: taux de vacance par commune.

partements en PPE a baissé dans tous les cantons romands (sauf le Jura), avec une réduction de 3% à Genève (entre la fin juin 2021 et la fin juin 2022), de 7% dans le canton de Vaud, et allant jusqu'à 18% dans le Valais. Notons tout de même qu'au cours des trois derniers mois, les offres ont de nouveau augmenté dans plusieurs cantons, sans toutefois excéder leur niveau moyen de 2021. Il reste encore à voir si ce revirement de tendance se confirme au cours des prochains trimestres. La forte augmentation des coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt laisserait plutôt présager d'une offre encore sous pression à l'avenir. Dans ce contexte, on peut donc s'attendre à ce que les prix des PPE continuent d'augmenter, bien qu'à un rythme nettement ralenti.

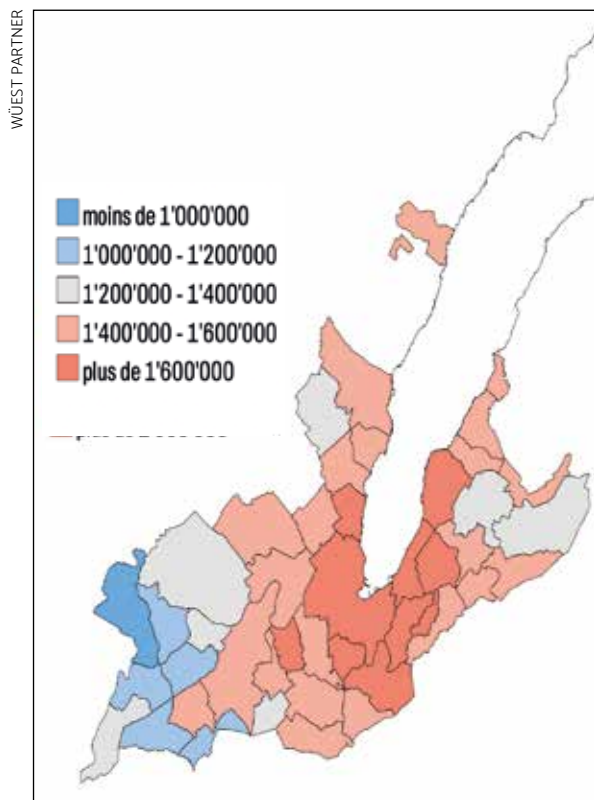
Le Valais toujours en tête

Parmi les cinq cantons romands, le Valais est celui qui affiche la plus forte hausse des prix sur un an, aussi bien pour les villas (+11,4%) que les PPE (+10,8%). La hausse des loyers en Valais est également supérieure à la moyenne romande. L'attractivité croissante du Valais peut s'expliquer par un regain d'intérêt pour les communes de montagne. En effet, suite à la poussée du numérique dans le monde du travail pendant la pandémie de Covid-19, la demande pour les logements en montagne s'est fortement accrue. De plus, le vieillissement de la population implique une part croissante de personnes retraitées, dont l'intérêt pour l'immobilier de montagne est particulièrement marqué. Finalement, les fréquentes canicules observées cet été et la crainte du réchauffement climatique pourraient augmenter l'attrait des logements en altitude.

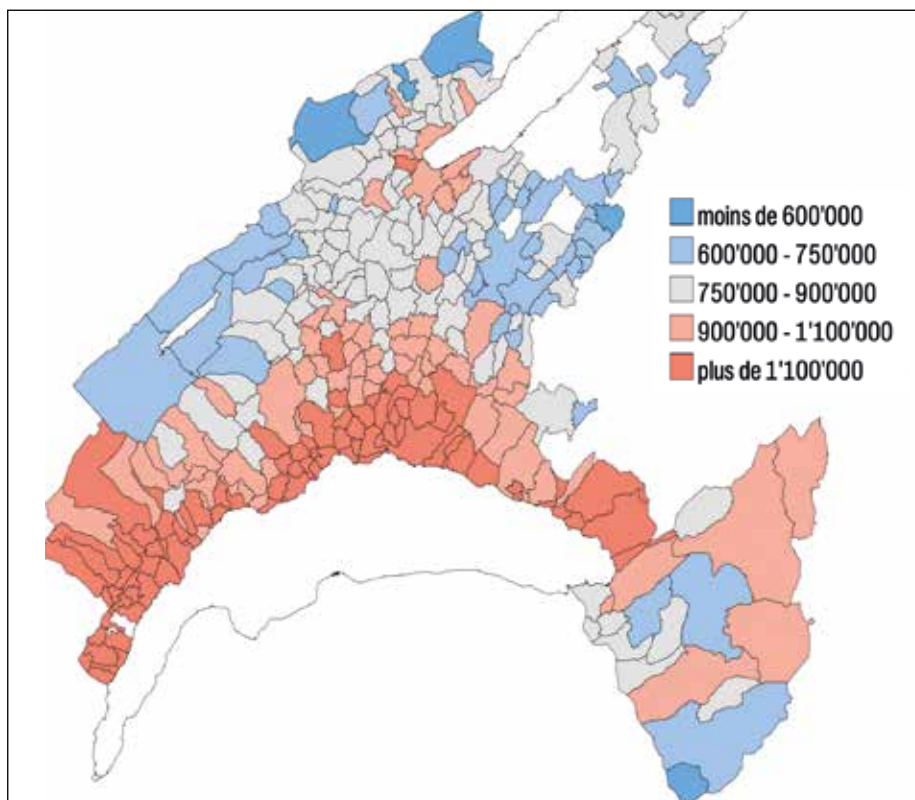
Canton de Vaud: différences régionales

Les villas dans le canton de Vaud affichent des prix très différents selon les régions. Alors qu'il faut en moyenne 2,1 millions pour une villa à Lausanne ou Nyon, 1,3 million suffit pour acheter une villa à Yverdon ou à Aigle. Malgré ces grandes différences de prix de départ, le dynamisme de la demande pour les villas a stimulé les prix dans toutes les régions, entraînant une croissance annuelle comprise entre 8,3% à Yverdon et 12,1% à Nyon.

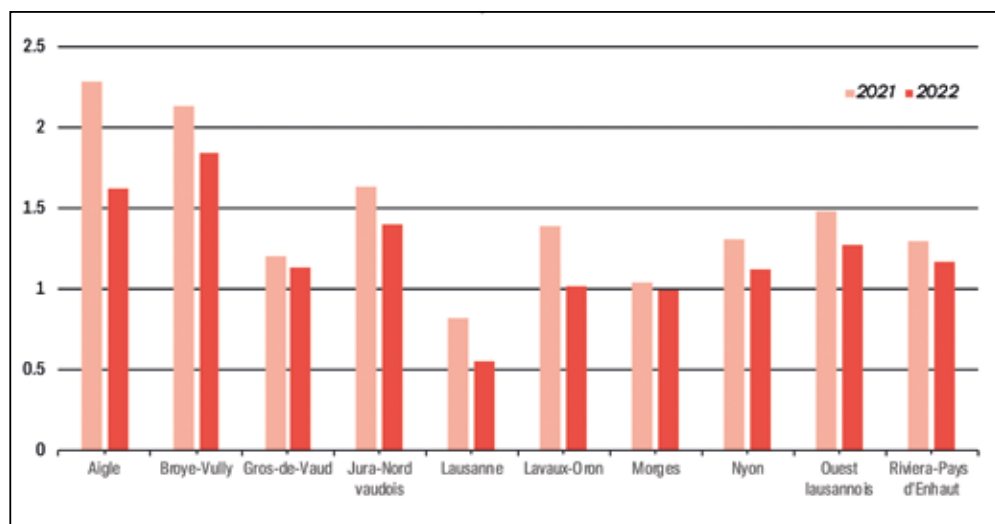
Atlas des prix des appartements en PPE (CHF)



Canton de Genève.



Canton de Vaud.



Vaud: taux de vacance par district.

Les prix des PPE ont eux aussi augmenté dans toutes les régions du canton de Vaud. Morges et Nyon ont connu les plus fortes augmentations, avec plus de 9% de croissance en un an. Ces villes profitent du florissant marché du travail de l'Arc lémanique, de leur proximité des métropoles de Lausanne et Genève, ainsi que d'une très bonne desserte ferroviaire. L'augmentation de prix était en revanche plus mo-

dérée dans les régions rurales telles que le Pays d'Enhaut (+3,7%) ou la Vallée de Joux (+3,2%).

Logements locatifs: des loyers plus élevés

Les loyers poursuivent leur ascension en 2022 dans tous les cantons romands, avec une hausse annuelle de 1,1% à Genève,

1,4% dans le canton de Vaud et jusqu'à 2,4% dans le Jura et à Neuchâtel. On assiste même à une accélération de la hausse des loyers dans la majorité des cantons romands (particulièrement marquée à Neuchâtel et dans le Jura, et dans une moindre mesure à Genève et en pays de Vaud). Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs. Premièrement, les loyers ont tendance à augmenter avec l'inflation. Deuxièmement, la majorité des cantons romands ont connu une importante croissance démographique: entre fin mars 2021 et fin mars 2022, le nombre de résidents a ainsi augmenté de 1,1% à Genève, 1,4% dans le canton de Vaud et jusqu'à 1,9% en Valais. Cette croissance démographique est due à la forte attractivité du marché de l'emploi suisse, qui attire de nombreux travailleurs étrangers, ce qui stimule la demande pour les logements en location. Finalement, l'offre de logements locatifs diminue fortement en 2022 dans tous les cantons romands, avec -16% dans le canton de Vaud et -10% à Genève. Le marché reste donc très tendu. ■

VINCENT CLAPASSON
WÜEST PARTNER

©WÜEST PARTNER/JOURNAL DE L'IMMOBILIER