

Baromètre immobilier suisse

Des prix qui stagnent, des transactions qui baissent

Selon le Baromètre immobilier résidentiel publié par RealAdvisor, pour la première fois en deux décennies, la croissance des prix immobiliers est inférieure à l'inflation. Ils enregistrent une faible croissance de +1.3% pour les maisons et de +0.8% pour les appartements. Le nombre de transactions est en baisse de 13% par rapport à 2022 et de 25% par rapport à 2021.



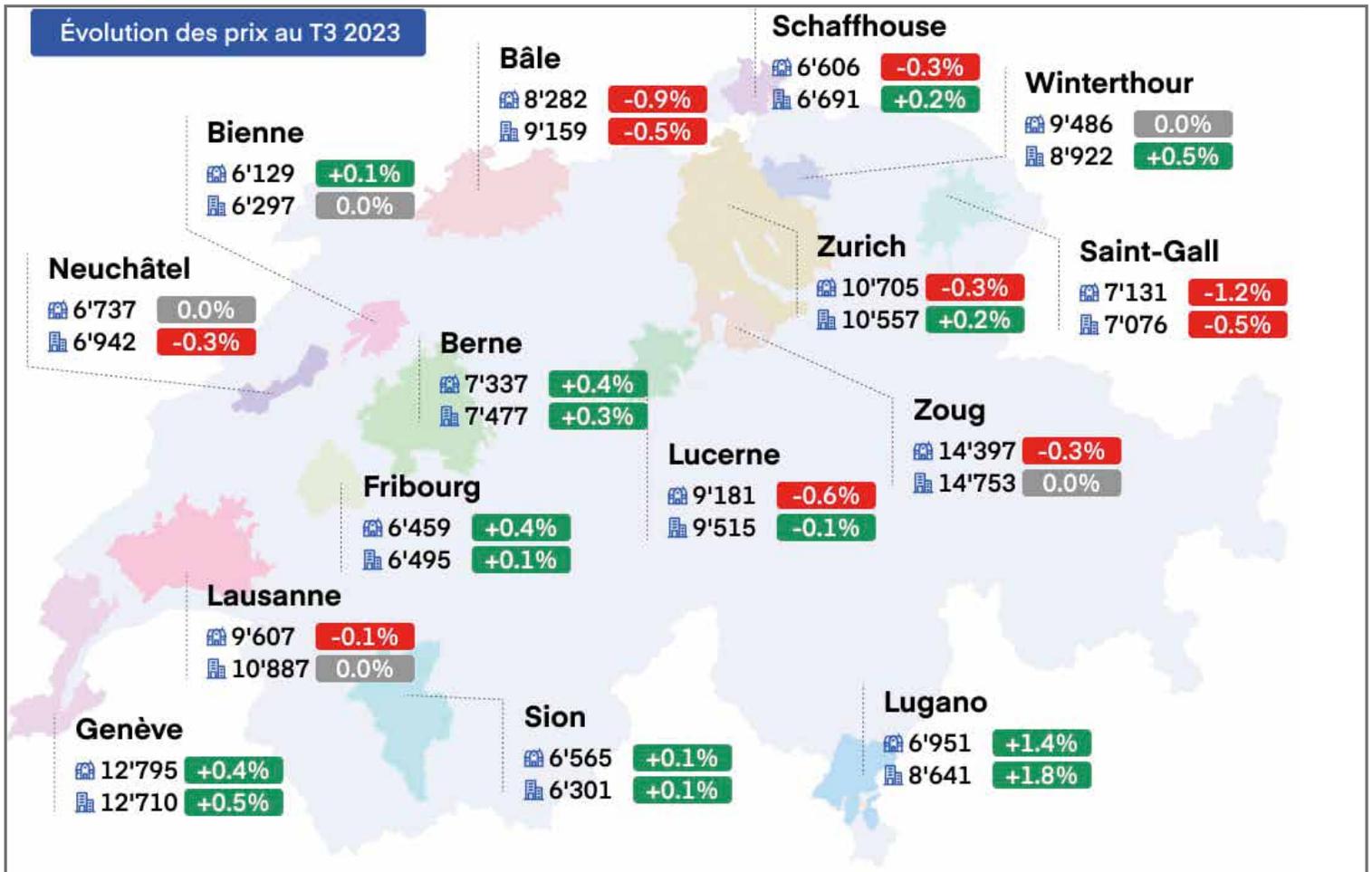
ADOBE STOCK

Pour la première fois en deux décennies, la croissance des prix immobiliers est inférieure à l'inflation.

RealAdvisor, plate-forme numérique d'estimation immobilière leader en Suisse, publie son baromètre trimes-

triel, détaillant l'évolution des prix résidentiels dans l'ensemble des agglomérations du pays (<https://realadvisor.ch/fr/blog/>

barometre-de-limmobilier-suisse-t3-2023). «L'analyse des cinq plus grandes agglomérations révèle un paysage où la croissance

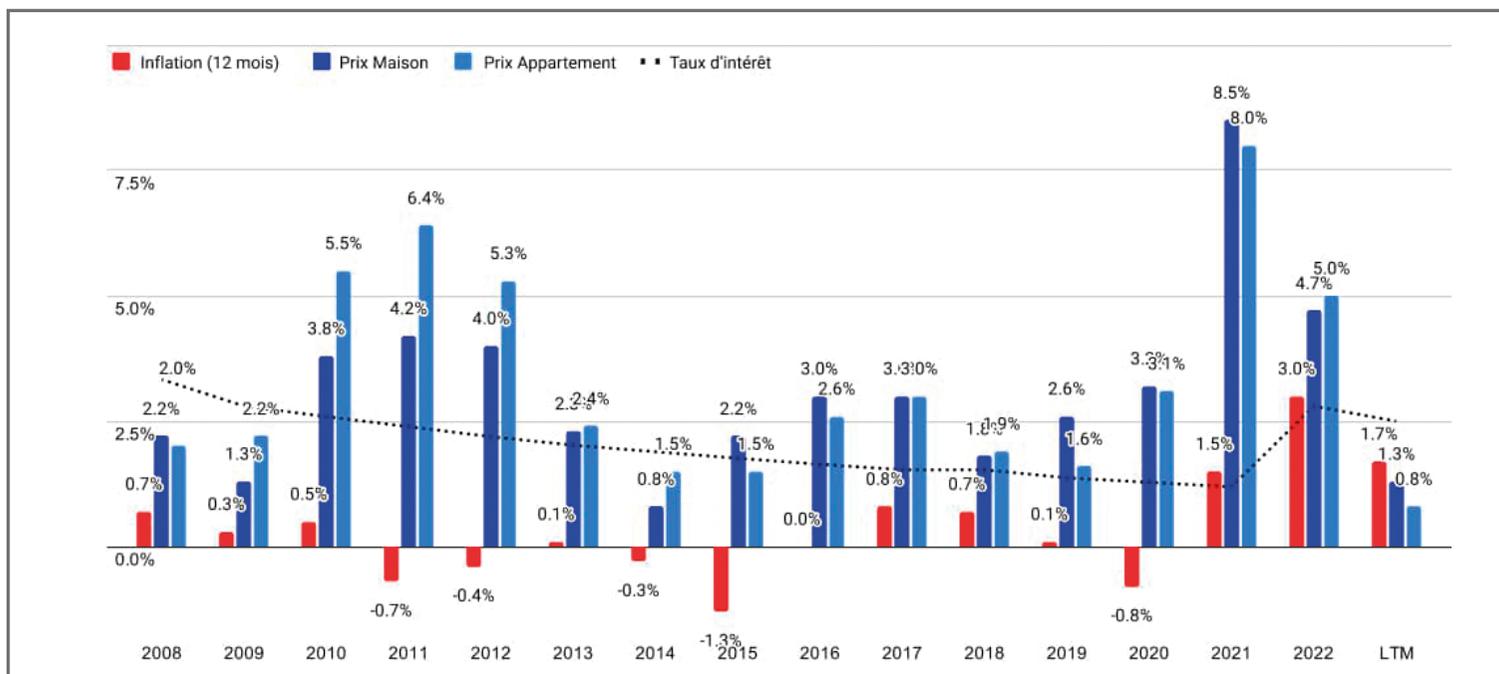


Appartements				Maisons			
Agglomération	10 ans	▼ 1 an	T3 2023	Agglomération	10 ans	▼ 1 an	T3 2023
Zoug	57.1%	4.3%	0.0%	Sion	27.2%	4.5%	0.1%
Sion	24.2%	3.9%	0.1%	Zoug	51.2%	3.4%	-0.3%
Lucerne	40.3%	2.7%	-0.1%	Bienne	37.7%	3.0%	0.1%
Bienne	32.4%	2.7%	0.0%	Saint-Gall	41.8%	2.1%	-1.2%
Saint-Gall	40.7%	2.3%	-0.5%	Lucerne	44.9%	1.8%	-0.6%
Fribourg	32.0%	1.1%	0.1%	Fribourg	35.7%	1.8%	0.4%
Zürich	42.0%	0.9%	0.2%	Suisse	34.7%	1.3%	0.1%
Suisse	32.5%	0.8%	0.4%	Berne	35.7%	1.2%	0.4%
Winterthour	37.7%	0.4%	0.5%	Neuchâtel	26.5%	1.1%	0.0%
Berne	30.6%	0.2%	0.3%	Zurich	42.4%	0.9%	-0.3%
Genève	23.4%	-0.1%	0.5%	Genève	21.4%	0.7%	0.4%
Lausanne	33.2%	-0.3%	0.0%	Winterthour	45.3%	0.6%	0.0%
Bâle	43.9%	-0.5%	-0.5%	Lugano	9.8%	0.5%	1.4%
Lugano	4.5%	-0.7%	1.8%	Schaffhouse	42.1%	0.2%	-0.3%
Neuchâtel	28.2%	-0.9%	-0.3%	Bâle	37.9%	-0.2%	-0.9%
Schaffhouse	29.3%	-1.2%	0.2%	Lausanne	28.3%	-1.1%	-0.1%

des prix immobiliers est en retard par rapport au taux d'inflation annuel actuel de 1,7%», relève Jonas Wiesel, co-fondateur de RealAdvisor.

Le marché des appartements connaît une croissance lente dans certaines villes suisses, avec Berne en hausse de 0,2% et Zurich de 0,9%. Cependant, à Genève, Bâle, et Lausanne, le marché est légèrement en baisse avec -0,1%, -0,5%, et -0,3% respectivement, par rapport à l'année précédente. Les prix des maisons se portent légèrement mieux avec Zurich à +0,9%, Berne à +1,2%, et Genève à +0,7%, bien que Lausanne et Bâle soient à la traîne avec des chiffres de -1,1% et -0,2%, respectivement.

Au niveau cantonal, la tendance est similaire, avec quelques exceptions. Le canton des Grisons mène la marche avec une robuste croissance de 6% sur les 12 derniers mois pour les maisons et les appartements. De plus, quelques autres marchés affichent une croissance dépassant 3%. Pour les maisons: Valais (+4%), Appenzell Rhodes-Intérieures (+3,6%), Zoug ▶



Appartements				Maisons			
Canton	10 ans	▼ 1 an	T3 2023	Canton	10 ans	▼ 1 an	T3 2023
Grisons	51.6%	6.0%	1.6%	Grisons	39.6%	6.0%	0.5%
Appenzell R-I.	33.6%	3.9%	-0.2%	Valais	27.4%	4.0%	-0.2%
Zoug	56.7%	3.8%	0.2%	Appenzell R-I.	42.5%	3.6%	-0.7%
Valais	23.9%	3.7%	0.0%	Zoug	50.8%	3.4%	-0.2%
Uri	29.0%	3.5%	0.5%	Appenzell R-E.	43.6%	3.2%	-1.0%
Glaris	33.8%	3.1%	0.7%	Saint-Gall	45.2%	2.7%	-0.4%
Saint-Gall	36.3%	2.9%	0.4%	Tessin	13.4%	2.5%	1.5%
Appenzell R-E.	38.4%	2.8%	-0.4%	Glaris	45.0%	2.5%	-1.0%
Thurgovie	35.0%	2.7%	0.9%	Schwyz	38.7%	2.4%	-0.2%
Schwyz	36.0%	2.6%	0.7%	Berne	36.4%	2.4%	0.5%
Lucerne	36.4%	1.9%	-0.2%	Nidwald	42.9%	2.2%	-0.3%
Argovie	33.6%	1.7%	0.7%	Thurgovie	43.9%	2.0%	0.1%
Nidwald	34.0%	1.7%	0.2%	Jura	27.6%	1.7%	-0.2%
Berne	32.0%	1.5%	0.4%	Lucerne	42.2%	1.6%	-0.3%
Soleure	30.0%	1.4%	0.9%	Fribourg	32.8%	1.5%	0.4%
Obwald	41.4%	1.2%	-0.1%	Bâle-Ville	47.0%	1.3%	-1.1%
Tessin	9.7%	1.0%	-0.1%	Argovie	38.6%	1.3%	-1.1%
Jura	20.6%	0.9%	0.0%	Suisse	34.7%	1.3%	0.1%
Suisse	32.5%	0.8%	0.4%	Uri	32.1%	1.2%	-0.7%
Zurich	41.7%	0.8%	0.3%	Schaffhouse	41.7%	1.2%	-0.2%
Fribourg	27.3%	0.2%	0.0%	Soleure	37.0%	1.0%	0.3%
Bâle-Ville	49.9%	0.2%	-1.1%	Neuchâtel	22.4%	0.6%	-0.4%
Vaud	28.3%	0.2%	0.2%	Zurich	41.9%	0.6%	-0.2%
Genève	24.6%	-0.1%	0.3%	Obwald	43.8%	0.2%	-1.2%
Bâle-Campagne	34.3%	-0.8%	0.0%	Vaud	24.3%	0.0%	-0.1%
Schaffhouse	29.6%	-0.8%	0.2%	Genève	19.5%	0.0%	0.1%
Neuchâtel	26.3%	-1.0%	-0.6%	Bâle-Campagne	36.7%	-0.2%	-0.7%

(+3,4%), et Appenzell Rhodes-Extérieures (+3,2%); pour les appartements: Appenzell Rhodes-Intérieures (+3,9%), Zoug (+3,8%), Valais (+3,7%), Uri (+3,5%), et Glaris (+3,1%) présentent des chiffres de croissance forts. Cependant, la majorité de la population (75%) réside dans des cantons où la croissance annuelle est inférieure à l'inflation.

Un quart des transactions évaporé par rapport à 2021

S'agissant du nombre de transactions immobilières en Suisse, celui-ci continue de diminuer, enregistrant une baisse de 10% au cours des 12 derniers mois par rapport à la moyenne historique de la dernière décennie. Cette baisse de rythme est plus prononcée en comparaison avec les années précédentes, avec une chute de 13% par rapport à 2022 et une chute de 25% par rapport à 2021.

Le dernier trimestre a vu une augmentation de 3% du stock par rapport aux trois mois précédents, s'ajoutant à une hausse de 17% au cours de la dernière année. Néanmoins, malgré la baisse du nombre de transactions, l'offre reste faible par rapport à la demande dans la plupart des régions.

«Les perspectives n'indiquent pas de changement drastique de cette tendance dans un futur proche. Cependant, ces légers décalages ont accordé plus de pouvoir de négociation aux acheteurs. Les propriétés qui ne répondent pas exactement à la demande du marché deviennent plus difficiles à vendre, obligeant souvent les vendeurs à réviser leurs attentes à la baisse», conclut Jonas Wiesel. ■

FRANÇOIS BERSET