

Baromètre immobilier résidentiel suisse

RealAdvisor fait le bilan de 2023

RealAdvisor, principale plate-forme numérique d'évaluation immobilière en Suisse, publie son baromètre trimestriel qui détaille l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel dans toutes les agglomérations du pays (<https://realadvisor.ch/fr/blog/barometre-de-limmobilier-suisse-t4-2023>). «En 2023, les prix de l'immobilier en Suisse ont enregistré leur plus faible hausse annuelle depuis la crise des *subprimes*, mais quelques signes de reprise sont perceptibles», constate Jonas Wiesel, co-fondateur de RealAdvisor.



ADOBE STOCK

Quelques signes de reprise sont perceptibles.

En 2023, le marché immobilier suisse a enregistré la plus faible croissance annuelle des prix depuis 15 ans, avec une hausse modeste de 0,9% pour les appartements et de seulement 0,7% pour les maisons. Cette croissance limitée a été largement influencée par les hausses significatives des taux d'intérêt entamées début 2022, qui ont considérablement freiné la demande. Le marché a aussi enregistré une baisse continue du nombre de transactions, se si-

tuant 25% en dessous de la moyenne des dix dernières années et 38% en dessous du pic de 2021. Ce net recul des transactions marque un tournant par rapport aux années précédentes et illustre un ralentissement du marché.

Cette diminution du nombre de transactions s'explique en grande partie par la hausse du coût du crédit. Les taux d'intérêt hypothécaires à 10 ans en Suisse ont considérablement augmenté, passant de moins

de 1% à plus de 3% à leur apogée, avant de se stabiliser autour de 2% en fin d'année. Jonas Wiesel souligne que «le coût d'une maison, pour un acheteur potentiel, a presque doublé par rapport à il y a quelques années, ce qui réduit l'attrait des nouveaux crédits immobiliers. En outre, l'incertitude économique et l'anticipation d'une éventuelle baisse des prix de l'immobilier ont probablement dissuadé de nombreux acheteurs potentiels de passer à l'acte en 2023».

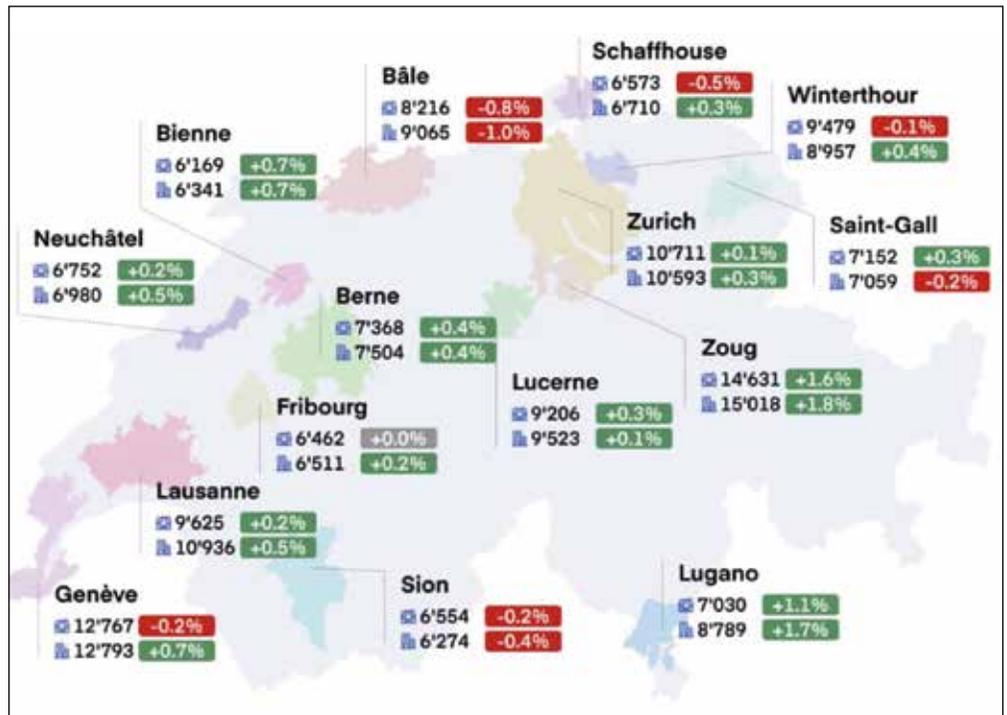
Perspectives 2024: optimisme prudent

En ce qui concerne 2024, le sentiment du marché est prudemment optimiste. L'inflation, qui s'est ralenti vers la fin de 2023, a apaisé les craintes d'une récession. Jonas Wiesel poursuit: «Les taux d'intérêt, qui ont probablement atteint leur plus haut niveau, devraient continuer à baisser, comme le suggère l'inversion de la courbe des taux. Cette baisse pourrait inciter les banques centrales, y compris la BNS, à abaisser prochainement leurs taux directeurs, notamment au vu des défis que représente la hausse de la valeur du franc suisse pour les exportations. Les prochaines élections américaines pourraient également influencer la politique économique, les Démocrates pouvant chercher à renforcer l'économie pour s'attirer les faveurs des électeurs».

Le second semestre 2023 a déjà vu une baisse du taux d'intérêt fixe à 10 ans, qui est passé de 2,7% en décembre 2022 à moins de 2% en fin d'année. Jonas Wiesel conclut: «Cette baisse du taux d'intérêt pourrait stimuler le marché cette année, en particulier pour les acheteurs potentiels. Comme l'offre reste limitée et que la demande devrait augmenter, il est probable que les prix de l'immobilier croissent un peu plus qu'en 2023. C'est un environnement qui pourrait faciliter les négociations et rapprocher davantage les attentes des acheteurs et des vendeurs. Nous estimons donc que le nombre de transactions va augmenter au cours des prochains mois, en particulier pour les biens d'investissement». Dans l'ensemble, 2024 se profile comme une année où le marché immobilier suisse pourrait commencer à se remettre de sa récente léthargie. ■

REALADVISOR RESEARCH, SRED

REALADVISOR RESEARCH, SRED



4^e trimestre 2023: Evolution dans les quinze plus grandes agglomérations.

Variation trimestrielle des prix immobiliers au 31 décembre 2023

	Top 3		Bottom 3	
Maisons +0.1%	Zoug	+1.6%	Bâle	-0.8%
	Lugano	+1.1%	Schaffhouse	-0.5%
	Bienne	+0.7%	Genève	-0.2%
Appartements +0.4%	Zoug	+1.8%	Basel	-1.0%
	Lugano	+1.7%	Sion	-0.4%
	Genève	+0.7%	Saint-Gall	-0.2%

Prix moyen au m² des appartements et maisons

FRANÇOIS BERSET Evolution des prix au 4^e trimestre 2023.

le déménagement en douceur

Devis gratuit
BALESTRAFIC
Certifié **Service AGED** Qualité

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

POUR UNE TOITURE SOIGNÉE

GAILLARD
FERBLANTERIE
PERE & FILS

- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- PHOTOVOLTAÏQUE

022 566 86 33 www.gaillard-ferblanterie.ch