

Au quatrième trimestre 2024

Le marché immobilier suisse en hibernation

RealAdvisor, la principale plate-forme numérique d'évaluation immobilière en Suisse, publie son baromètre trimestriel détaillant l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel dans toutes les agglomérations du pays*. Le marché immobilier suisse a connu une croissance très modeste des prix en 2024. En outre, les volumes de transaction ont à nouveau diminué pour la deuxième année consécutive, malgré la baisse des taux d'intérêt.



ADOBE STOCK

Le marché immobilier suisse a connu une croissance très modeste des prix en 2024.

Les prix de l'immobilier suisse ont connu une hausse modeste en 2024, les logements augmentant de 2% pour les appartements et de 1,2% pour les maisons individuelles. Il est intéressant de noter que 2024 marque la troisième année consécutive où les prix des appartements ont augmenté plus rapidement que ceux des maisons individuelles.

Si l'année 2024 a été marquée par une augmentation générale des prix, le dernier trimestre a vu un ralentissement de la croissance pour les maisons et les appartements, certaines régions enregistrant même des baisses de prix.

Les disparités régionales sont évidentes, des villes comme Schaffhouse (+1,8%), Winterthour (+1,3%) et Lausanne (+0,7%)

étant en tête de la croissance des prix des appartements, tandis que Lugano (-0,7%), Lucerne (-0,4%) et Saint-Gall (-0,5%) ont enregistré des baisses de prix.

Les variations au niveau cantonal ont également été significatives, Schaffhouse (+1,7%), Genève (+0,8%), Zurich (+0,8%) ayant connu une forte croissance des prix des appartements. En revanche, Bâle-

Ville (-2,0%), Uri (-1,7%) et Bâle-Campagne (-1,2%) ont affiché des baisses importantes des appartements.

Les maisons individuelles ont suivi une tendance similaire, avec des cantons comme le Jura (+1,2%), Thurgovie (+1,2%), Genève et Schaffhouse (+0,9%) montrant des gains solides, tandis qu'à Bâle-Ville (-2,0%) et Bâle-Campagne (-1,0%) les prix ont continué de baisser.

Volumes de transaction très bas

Le nombre des transactions sur le marché immobilier suisse a diminué de 6% en 2024, marquant ainsi la deuxième année consécutive de contraction. Malgré la baisse des taux d'intérêt, les niveaux d'activité restent nettement inférieurs à la moyenne des dix dernières années.

Genève illustre cette tendance, avec une baisse du nombre de transactions immobilières de 31% entre le 3^e trimestre 2024 et celui de 2023 – le chiffre trimestriel le plus bas depuis plus d'une décennie.

Il faut désormais compter 40% de temps en plus pour vendre un bien immobilier par rapport à il y a deux ans, ce qui témoigne de la prudence des acheteurs et d'un ralentissement plus général du marché. Malgré les premiers signes de stabilisation de la demande, le marché dans son ensemble reste atone, le volume des transactions n'ayant pas encore repris, malgré l'amélioration de l'accessibilité.

Perspectives d'avenir

Selon RealAdvisor, les prix de l'immobilier en Suisse devraient suivre l'inflation jusqu'en 2025, avec une marge de

manœuvre limitée pour des baisses significatives des taux d'intérêt.

Jonas Wiesel, cofondateur de RealAdvisor, commente: «Le blocage actuel du marché entre acheteurs et vendeurs ne devrait pas disparaître de sitôt. Malgré des taux hypothécaires attractifs, les contraintes d'offre, liées notamment à une faible activité de construction, continueront de freiner la dynamique du marché. Nous anticipons une croissance modeste des

prix, avec des volumes de transaction toujours inférieurs à la moyenne des dix dernières années en 2025». ■

FRANÇOIS BERSET

*



GROS PLAN

Du bon usage du Web

Les professionnels aguerris de l'immobilier sont revenus de l'idée du «tout-Internet», réalisant que les portails immobiliers, de plus en plus onéreux, ne pouvaient remplacer le réseau relationnel ni l'efficacité de la presse spécialisée: dans la multiplication des sites et le peu de sérieux de certains acteurs, le client acheteur ou vendeur cherche vainement des annonces actualisées et des références crédibles. De fait, la combinaison intelligente entre présence Web et insertions dans des journaux de qualité reste la meilleure méthode pour susciter la confiance et réaliser des transactions.

L'un des atouts du Web demeure en revanche la fourniture rapide de statistiques et d'évaluations globales. A cet égard, tandis que certains portails gérés avec amateurisme par des bureaucrates en télétravail affirment être «numéro un», il vaut la peine de souligner l'efficacité de RealAdvisor. Cette plate-forme ne remplace pas l'analyse d'un courtier ou d'un architecte capable d'évaluer précisément la valeur de tel ou tel bien individuel, mais contribue indéniablement à rendre le marché immobilier plus transparent en aidant les particuliers à prendre leur décision.

La société offre l'outil d'estimation immobilière en ligne le plus fiable et le plus utilisé en Suisse, avec plus d'un million de visiteurs par mois. Aujourd'hui, un propriétaire sur trois fait estimer en quelques clics la valeur de son logement sur la plate-forme avant de la vendre. La start-up suisse est également active en France, en Espagne et en Italie. RealAdvisor utilise Internet et l'intelligence artificielle pour rendre le marché plus transparent en démocratisant l'accès à l'information immobilière.

Créée en 2017, RealAdvisor emploie quelque soixante personnes. Plus de 500 000 estimations immobilières sont réalisées annuellement sur la plate-forme.

www.realadvisor.ch

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié Charte Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch