

Communiqué de presse: Home Market Price Analysis 2022

Prix des logements en propriété étonnamment résistants malgré la plus forte hausse des taux depuis 30 ans

La situation sur le marché immobilier résidentiel a été extraordinaire en 2022 du fait de la plus forte hausse des taux d'intérêt en 30 ans. Il a toutefois fait preuve de robustesse dans l'ensemble avec des prix qui ont à nouveau grimpé, même si le dynamisme a reflué par rapport à l'année précédente. Le nombre de ventes de biens immobiliers a lui aussi diminué. L'emplacement a joué un rôle central dans la détermination des prix, comme l'a montré une analyse des prix de vente effectifs datant de l'année dernière. Il suffit de parcourir à peine 35 kilomètres à vol d'oiseau pour pouvoir acheter six maisons individuelles au lieu d'une pour le même prix. Dans l'ensemble, une augmentation moyenne de 5,7% a été observée pour les appartements en copropriété et de 4% pour les maisons individuelles.

Zurich, le 1 mars 2023 – Malgré la plus forte hausse de taux d'intérêt en 30 ans, les prix de l'immobilier résidentiel se sont à nouveau envolés nominalement en 2022, mais à un rythme bien plus modéré qu'en 2021. Les prix des maisons individuelles ont progressé en moyenne de 4% l'année dernière, soit largement en deçà du niveau de 9% au cours de l'année précédente. Bien que les prix des appartements en copropriété aient augmenté de 5,7% sur la même période, la progression est moins prononcée qu'en 2021 (+8,3%). Un examen plus approfondi des quatre régions de Suisse qui enregistrent le plus de transactions (achats et ventes de maisons individuelles et d'appartements en copropriété), c'est-à-dire Zurich, la Suisse du Nord-Ouest, Berne, l'arc lémanique, révèle une autre réalité: corrigés de l'inflation, les prix des maisons individuelles et des appartements en copropriété n'augmentent en effet que dans la moitié des régions.

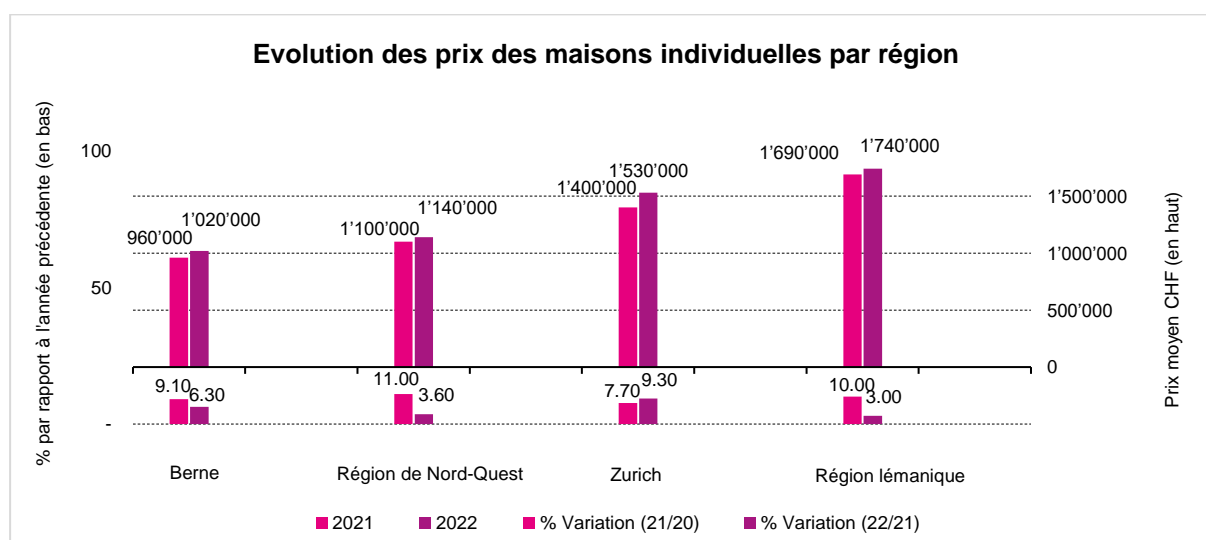
L'analyse repose sur les prix de vente effectifs du Swiss Real Estate Data Pool (SRED). Celui-ci inclut les logements privés financés par Credit Suisse, UBS et la Banque cantonale de Zurich et couvre environ 40% de toutes les transactions réalisées en Suisse. Près de 7200 ventes de logements privés ont été enregistrées dans les régions analysées en 2022. Tout comme en 2021, il s'agit là d'une baisse d'environ 10% par rapport à l'année précédente qui, contrairement à cette même année, a surtout touché les appartements en copropriété.

Martin Waeber, Managing Director Real Estate, SMG Swiss Marketplace Group, estime que la hausse plus lente des prix est essentiellement due aux fortes hausses des taux directeurs et à l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires qui en résulte, ainsi qu'à l'effet moins marqué du télétravail par rapport à 2021: «L'effet modérateur de la hausse des taux d'intérêt sur l'évolution des prix des logements en propriété, qui était prévu au début de l'année 2022, s'est confirmé,

même s'il s'est avéré moins marqué que nous aurions pu le supposer. Il semblerait toutefois que les prix des logements en propriété aient lentement atteint leur pic. Indépendamment du fait que de nombreuses personnes ne peuvent tout simplement plus se permettre d'acheter un logement aux prix actuels, le reflux du télétravail a conduit certains acheteurs potentiels à réévaluer à la baisse leurs besoins en matière de travail à domicile. Ces deux facteurs ont freiné la hausse des prix l'année dernière. On ne peut toutefois pas présumer une bulle immobilière dans notre pays, compte tenu de la rareté du foncier et de l'afflux ininterrompu d'immigrés qui s'y installent», a ajouté M. Waeber. D'autant plus que les biens immobiliers disponibles à l'achat restent très prisés, surtout dans des endroits tels que Genève et Zurich.

Les maisons individuelles dans la région lémanique sont plus de 70% plus chères que dans la région de Berne

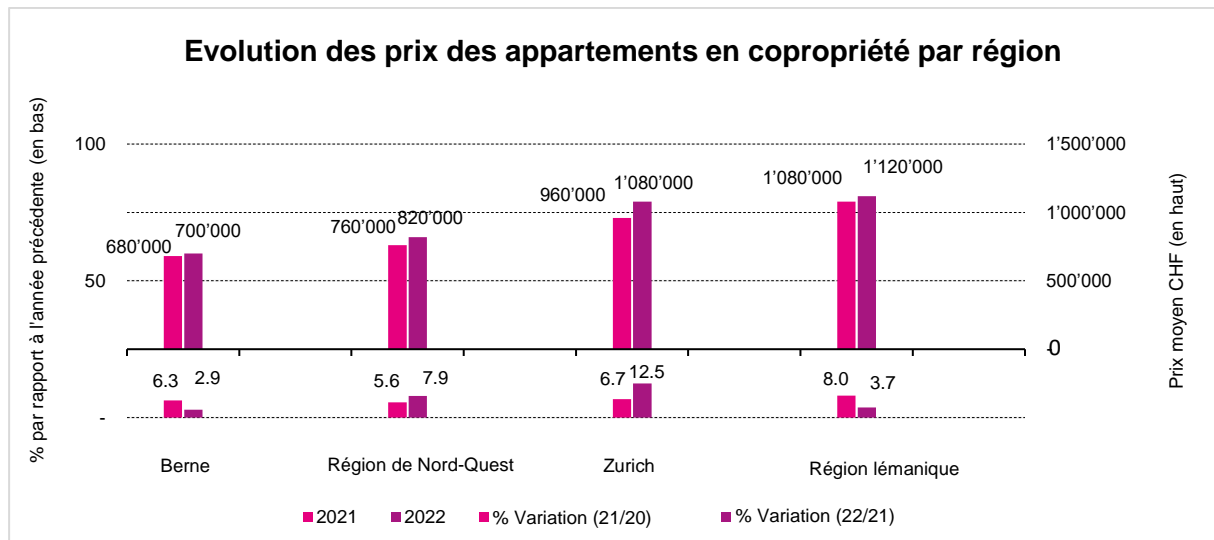
En 2022, les prix des maisons individuelles ont augmenté le plus dans la région de Zurich (+9,3%). La région est même la seule où les prix ont progressé plus fortement qu'en 2021 (+7,7%). La maison individuelle moyenne coûtait CHF 1,53 Mio. La région de Zurich rattrape ainsi de plus en plus l'arc lémanique, qui reste la région la plus chère. L'écart par rapport au prix moyen d'une maison individuelle moyenne dans la région a perdu CHF 80'000.-, soit 28%, par rapport à l'année précédente. Dans l'arc lémanique, un bien immobilier moyen coûtait CHF 1,74 Mio en 2022, soit 3% de plus qu'en 2021. Dans la région de Berne et dans la Suisse du Nord-Ouest, les prix moyens de maisons individuelles se sont rapprochés également quelque peu, ceux de la région de Berne ayant enregistré une hausse presque deux fois plus élevée (+6,3%, passant à CHF 1,02 Mio) que dans la Suisse du Nord-Ouest (+3,6%, passant à CHF 1,14 Mio), ce qui se traduit par une augmentation de prix minimale de 0,8% pour la Suisse du Nord-Ouest sur la base de l'inflation qui prévalait l'année dernière. Berne demeure néanmoins la région la moins chère pour ceux qui veulent acheter une maison individuelle.



Les appartements en copropriété lémaniques sont désormais presque aussi chers qu'à Zurich

La croissance affectant les appartements en copropriété dans la région de Zurich a été modeste (+3,7%) en 2022, surtout par rapport à celle concernant les maisons individuelles. Avec une moyenne de CHF 1,12 Mio, les biens de cette région restent toutefois les plus chers parmi les quatre régions examinées. L'écart avec le premier du classement s'est considérablement réduit (de

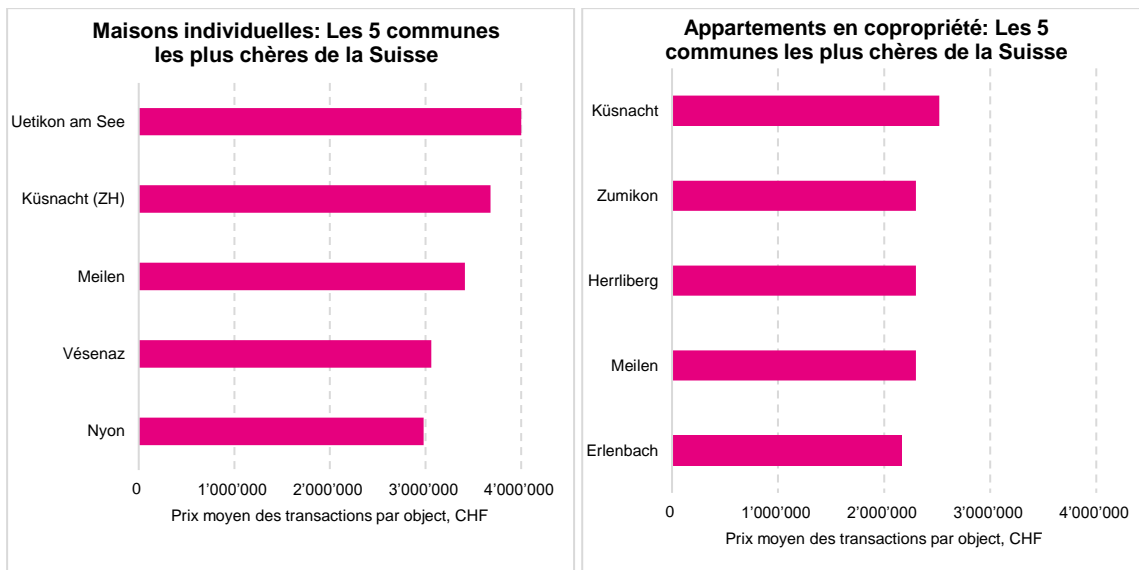
CHF 120'000.- à CHF 40'000.-) à cause d'une augmentation significative des prix dans la région lémanique de 12% par rapport à 2021. Comme auparavant, la région bernoise reste de loin la moins onéreuse pour les acheteurs potentiels d'appartements en copropriété. L'année dernière, les prix moyens n'ont progressé que de 2,9% pour s'établir à CHF 0,7 Mio. En tenant compte de l'inflation, on peut même parler de stagnation pour cette région. La hausse des taux d'intérêt et le recul du télétravail ont également peu affecté la deuxième région la moins chère, la Suisse du Nord-Ouest, qui talonne la région lémanique. Les prix ont progressé de 7,9% en 2022, soit encore plus qu'en 2021 (5,6%). A CHF 820'000.-, un appartement en copropriété moyen coûte désormais CHF 60'000.- de plus qu'en 2021.



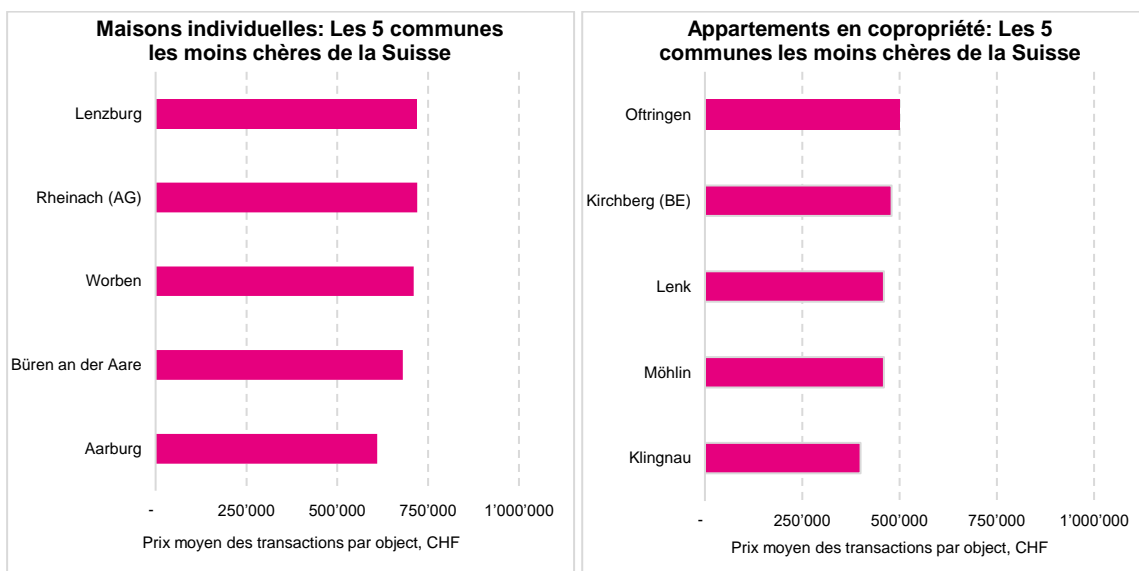
En considérant les prix de l'immobilier au mètre carré de surface habitable nette, on observe un effet supplémentaire, en particulier dans les régions lémanique et zurichoise. A titre d'exemple, les prix au mètre carré ont augmenté beaucoup plus rapidement que les prix de l'immobilier sur la même période dans la région de Zurich, ce qui est le signe d'une diminution de la surface habitable des biens négociés. L'inverse s'est produit dans la région lémanique. Les prix de l'immobilier y ont en effet augmenté de cinq points de plus que les prix au mètre carré. Ce sont donc des biens de plus grande superficie qu'en 2021 qui ont été vendus sur le marché lémanique en 2022.

Les maisons les moins chères se situent à Aarbourg, les plus chères à Uetikon am See

Personne ne sera surpris d'apprendre que sur les cinq communes dans lesquelles les prix moyens des maisons individuelles sont les plus élevés, trois appartiennent à la région zurichoise. Leurs prix sont les plus élevés à Uetikon am See (CHF 4,0 Mio), suivi de Kilchberg (CHF 3,68 Mio) et de Meilen (CHF 3,41 Mio). Deux communes de l'arc lémanique, Vézenaz (CHF 3,06 Mio) et Nyon (CHF 2,98 Mio) les talonnent. Deux constats méritent d'être retenus. Premièrement, les cinq communes les plus chères pour les maisons individuelles n'étaient pas répertoriées l'année dernière, Deuxièmement, les prix dans ce segment le plus cher ont à nouveau augmenté significativement. En ce qui concerne les prix moyens les plus élevés des appartements en copropriété, les cinq communes sont issues de la région zurichoise: Küsnacht (CHF 2,52 Mio) caracole en tête, suivie de Zumikon, Herrliberg et Meilen (CHF 2,3 Mio chacune) ainsi que d'Erlenbach (CHF 2,16 Mio).



A l'opposé, les logements les moins chers des quatre régions étudiées, aussi bien pour les maisons individuelles que pour les appartements en copropriété, sont tous implantés en Argovie. En fonction des communes, il est possible d'acheter un appartement en copropriété à partir de CHF 400'000.- (Klingnau), alors que des maisons individuelles se vendent à partir de CHF 610'000.- l'an dernier (Aarbourg). Fait impressionnant, pour le prix d'un appartement en copropriété à Küsnacht, près de Zurich, il est possible d'en acquérir six à Klingnau, à moins de 35 kilomètres de là. Il est même presque possible d'acheter sept maisons individuelles ou un immeuble entier à Aarbourg pour le prix d'une maison individuelle à Uetikon am See. A peine 60 kilomètres séparent ces deux localités à vol d'oiseau.



Note concernant l'évaluation au niveau des communes: seules les communes dans lesquelles au moins cinq transactions immobilières ont été enregistrées dans le Swiss Real Estate Data Pool pour 2022 ont été retenues. Les prix se fondent sur des moyennes et n'ont pas été corrigés des variations de qualité. En d'autres termes, la vente de maisons de luxe en particulier pourrait affecter la comparaison d'une année sur l'autre dans certains sous-segments.

La robustesse de la hausse des prix des logements a surpris **Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institut**, à titre de récapitulatif des résultats de la dernière Home Market Price Analysis: «Après neuf années de taux d'intérêt négatifs, le revirement des taux est survenu brutalement l'an dernier avec plusieurs hausses des taux directeurs atteignant au total 1,75 point. C'est la première fois depuis plus de 30 ans que la BNS a relevé son taux directeur de manière aussi significative en un an.» Associée à un recul du télétravail, une chute des prix des logements en Suisse à ce tournant n'aurait donc pas surpris Peter Ilg. «Je suis cependant étonné par la robustesse de la hausse des prix sur le marché du logement en propriété: dans trois des huit segments examinés, l'augmentation des prix a même été nettement plus forte que l'année précédente, malgré ce vent contraire», déclare M. Ilg, pour résumer les conclusions de la Home Market Price Analysis 2022.

Contact SMG Swiss Marketplace Group SA

Fabian Korn, Communications Manager Real Estate

fabian.korn@swissmarketplace.group

+41 44 711 86 29

Contact Swiss Real Estate Institute

Prof. Dr. Peter Ilg, Directeur de l'Institut

peter.ilg@swissrei.ch

+41 43 322 26 84

À propos de Home Market Price Analysis

La Home Market Price Analysis est une analyse de l'évolution des prix de vente effectifs de maisons individuelles et d'appartements en copropriété qui paraît chaque année. Elle couvre les quatre régions suisses enregistrant le plus grand nombre de transactions de logements privés. Elle renseigne sur l'évolution des prix de vente de propriétés immobilières dans ces régions en indiquant les divers segments de marché et les différences régionales.

Elle se base sur le Swiss Real Estate Datapool (SRED). Elle représente une association à but non lucratif de Credit Suisse, d'UBS et de la Banque cantonale de Zurich. Ces derniers alimentent le pool de données avec les prix de vente ainsi que d'autres caractéristiques des objets de toutes les transactions de logements privés qu'ils financent. Homegate et ImmoScout24 publient l'analyse en coopération avec le Swiss Real Estate Institute de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ).

À propos de Homegate

Fondée en 2001, Homegate ([homegate.ch](https://www.homegate.ch)) n'a cessé d'évoluer jusqu'à devenir l'un des principaux portails suisses de l'immobilier. Homegate est une division de SMG Swiss Marketplace Group SA ([swissmarketplace.group](https://www.swissmarketplace.group)).

À propos de ImmoScout24

ImmoScout24 ([immoscout24.ch](https://www.immoscout24.ch)) est l'une des places de marché en ligne les plus visitées de Suisse pour les biens immobiliers résidentiels et commerciaux. ImmoScout24 est une division de SMG Swiss Marketplace Group SA ([swissmarketplace.group](https://www.swissmarketplace.group)).

À propos de SMG Swiss Marketplace Group SA

SMG Swiss Marketplace Group SA ([swissmarketplace.group](https://www.swissmarketplace.group)) est un réseau pionnier de places de marché en ligne et une entreprise numérique européenne avant-gardiste qui simplifie la vie des gens grâce à des produits innovants. SMG Swiss Marketplace Group SA fournit à ses clients les meilleurs outils pour prendre des décisions importantes dans leur quotidien. Le portefeuille s'étend actuellement sur quatre domaines d'activité : Real Estate (ImmoScout24, Homegate, ImmoStreet.ch, home.ch, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24, CAR FOR YOU), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) et Finance and Insurance (FinanceScout24). La société a été fondée en novembre 2021 par TX Group SA, Ringier SA, La Mobilière et General Atlantic.

À propos de Swiss Real Estate Institute

Le Swiss Real Estate Institute ([swissrei.ch](https://www.swissrei.ch)) est une Fondation de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ) et de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse. Outre la recherche, l'Institut se concentre sur les domaines de l'apprentissage et des services/conseils pour l'économie immobilière suisse.