



Communiqué de presse: Home Market Price Analysis 2021

Surchauffe du marché de l'immobilier pour les résidences de vacances?

Zurich, 24.02.2022 – L'analyse des prix de vente effectifs des logements en propriété pour 2021 montre que les résidences secondaires ont connu une nouvelle hausse de 35% dans les quatre régions de marché suisses analysées l'année dernière, après un recul en 2020. En raison de ces fluctuations, ce marché à l'offre limitée se prête particulièrement bien à la spéculation immobilière. Les prix des maisons individuelles et des logements en copropriété ont eux aussi augmenté en moyenne de 9% et de 8,3% l'année dernière. Il s'agit de la plus forte dynamique des prix pour les logements en propriété dans les régions étudiées depuis dix ans.

Cette année, toutes les flèches pointent vers le haut dans la Home Market Price Analysis. L'analyse annuelle, produite par Homegate en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute, renseigne sur l'évolution des prix de vente effectifs des maisons individuelles et des appartements en copropriété dans les quatre régions suisses de Berne, du lac Léman, de la Suisse du Nord-Ouest et de Zurich (*vous trouverez [ici](#) des graphiques supplémentaires et les rapports détaillés sur toutes les régions*).

Le logement en propriété demeure pour beaucoup une forme de placement et de logement attrayante en Suisse. Face à une offre limitée et à une demande qui reste importante, il n'est pas étonnant que les prix aient globalement poursuivi leur augmentation en 2021. Pour **Martin Waeber, Managing Director Real Estate du Swiss Marketplace Group**, le revirement de nombreuses banques en matière de taux hypothécaires ne marquera pas pour autant la fin de cette évolution: «Suite à la hausse des taux hypothécaires de nombreuses banques au début de l'année, l'évolution des prix a certes pu être freinée un peu au courant de l'année, mais il est plutôt improbable de voir une baisse de l'importante demande et de la couverture à long terme de nombreux ménages suisses face aux taux en hausse.»

La région de Zurich continue d'afficher les prix les plus élevés pour les appartements en copropriété

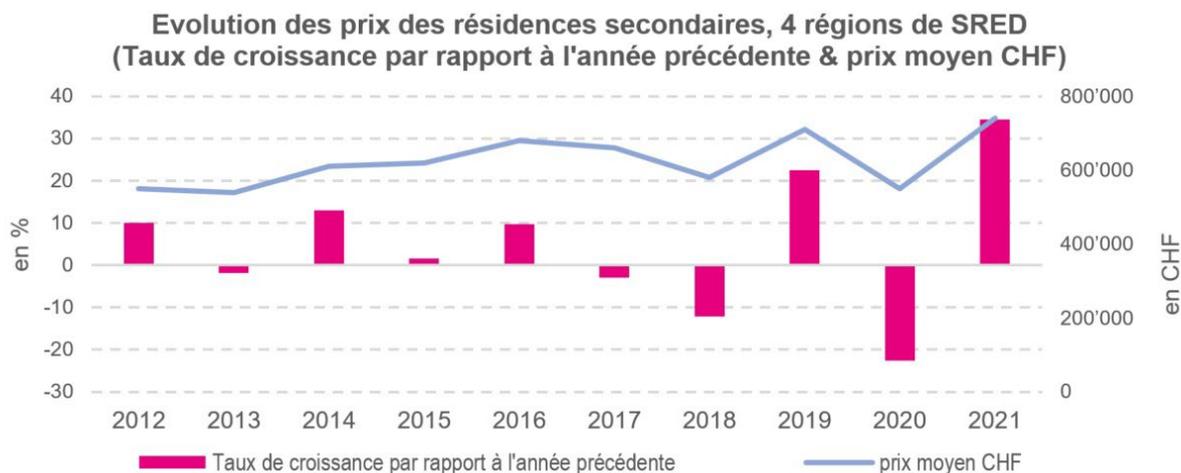
Si l'on regarde les logements en copropriété, les prix de la région de Zurich ont connu la seconde croissance la plus importante par rapport aux quatre régions analysées, à raison de 8%, maintenant ainsi la région dans sa position de tête. Avec des prix moyens des biens de CHF 1,08 million, les prix zurichois sont nettement supérieurs à ceux de la région lémanique, qui a néanmoins connu la croissance la plus soutenue. Après un recul des prix en 2020, cette dernière a enregistré un effet de rattrapage durant l'année sous revue: suite à une croissance des prix de 8,9%, un appartement coûte désormais en moyenne CHF 0,98 million. Les appartements en copropriété les moins chers se trouvent à Berne, où ils se montent en moyenne à CHF 0,68 million (+6,3%), suivis de la Suisse du Nord-Ouest, à CHF 0,76 million (+5,6%).

Si l'on prend toutefois les prix par mètre carré de surface habitable pour les appartements en copropriété, la dynamique des prix de la région lémanique se révèle être deux fois plus élevée qu'à Zurich, à raison de 9% contre 4,9%. Zurich reste cependant la région la plus chère des quatre avec un prix au mètre carré de CHF 10 900.–.

Nette augmentation des prix pour les résidences secondaires par rapport à l'année précédente

Durant l'année sous revue, les appartements en copropriété enregistrés comme résidences secondaires ont connu une hausse des prix de 35%. Et ce après une baisse des prix de 20% en 2020. «Les hausses de prix sont déjà surprenantes pour les résidences principales, mais avec les résidences secondaires, la limitation stricte de l'offre suite à l'initiative sur les résidences secondaires a créé un

marché qui se prête parfaitement à la spéculation immobilière», estime Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute, au sujet de l'évolution. En conséquence, la volatilité des prix de ces résidences de vacances serait liée à la mise en œuvre de l'initiative. Malgré l'augmentation massive des prix, le nombre de transactions pour les résidences secondaires a encore progressé (de 89 l'année précédente à 154) dans les quatre régions analysées en 2021. Il s'agit là d'un autre signe des spéculations sur les prix des résidences secondaires: elles ne sont pas achetées pour un usage personnel, mais surtout pour être revendues plus chères ultérieurement.



La région lémanique a recensé les maisons individuelles les plus chères

Les prix moyens des maisons individuelles ont augmenté le plus fortement en Suisse du Nord-Ouest (11%), suivie de la région de Berne (9,1%) et de la région lémanique (9,7%). La région de Zurich a affiché la croissance la moins dynamique de toutes les régions analysées (7,7%). L'écart des prix des maisons individuelles entre la région la plus chère (région lémanique avec CHF 1,69 million) et la moins chère (Berne avec CHF 0,96 million) s'est creusé par rapport à l'année précédente.

Légère baisse des ventes de logements en propriété en 2021

Le Swiss Real Estate Datapool (SRED) enregistre les transactions immobilières financées par des hypothèques du Crédit Suisse, d'UBS et de la Banque cantonale de Zurich. Ces trois banques couvrent environ 40% de toutes les transactions en Suisse. L'année passée, le SRED a saisi près de 3000 transactions de vente pour des maisons individuelles et environ 5000 pour des appartements en copropriété dans les quatre régions analysées. Cela représente 10% de transactions en moins pour les maisons individuelles et environ le même pourcentage pour les appartements en copropriété par rapport à l'année précédente. Pour les maisons individuelles au moins, il semblerait que la forte hausse des prix génère moins de transactions de vente.

Des écarts toujours importants entre les communes, avec des tendances régionales

Au niveau des communes en 2021, les maisons individuelles les moins chères en moyenne se trouvaient dans la commune de Moutier (BE), vendues à CHF 0,5 million, tandis que les plus chères étaient à Erlenbach (ZH), pour CHF 3,1 millions. Ainsi, à budget égal, on pouvait acheter une maison à Erlenbach ou facilement six maisons individuelles à Moutier. L'écart était encore plus grand pour les appartements en copropriété: les prix moyens les plus bas pour les appartements en copropriété ont été payés à Sainte-Croix (VD) (CHF 0,28 million), tandis que les plus coûteux se trouvaient à Zumikon (ZH), à hauteur de CHF 2,37 millions.

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 publie l'analyse en coopération avec le Swiss Real Estate Institute de la Haute école d'économie de Zurich (HWZ).

Contact Homegate, SMG Swiss Marketplace Group SA

Fabian Korn, Communication Manager

+41 44 711 86 29

fabian.korn@homegate.ch

Contact Swiss Real Estate Institute

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

+41 43 322 26 84

peter.ilg@swissrei.ch

A propos de Homegate

Fondée en 2001, [Homegate](#) n'a cessé d'évoluer jusqu'à devenir l'un des principaux portails suisses de l'immobilier. Avec Homegate, la recherche de l'appartement ou de la maison de tes rêves n'a jamais été aussi simple. Grâce à ses fonctionnalités intelligentes, telles que l'alerte e-mail gratuite, les recommandations de biens similaires et l'application mobile, le portail facilite non seulement la recherche d'un nouveau logement, mais aussi celle d'un nouveau locataire ou d'un acheteur potentiel. Avec plus de 9 millions de visites par mois et plus de 110 000 annonces immobilières en ligne, Homegate est le plus grand portail immobilier de Suisse. Homegate est basée à Zurich, et fait partie du groupe [SMG Swiss Marketplace Group SA](#), l'un des leaders du numérique en Suisse.

A propos de Swiss Real Estate Institute

Le [Swiss Real Estate Institute](#) 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.