

Communiqué de presse
Zurich, le 13 janvier 2025

Les acheteurs continuent de privilégier l'acquisition d'un logement et la spirale des prix se maintient

Les prix des maisons individuelles pratiqués par les vendeurs ont également grimpé en 2024. Les prix des maisons individuelles ont notamment enregistré une nette augmentation alors que ceux des appartements en copropriété ont progressé modérément. Une dynamique divergente s'est dessinée sur le marché locatif en 2024: Dans l'ensemble, les prix ont stagné à un niveau élevé, l'écart entre les régions chères et les régions moins onéreuses s'étant légèrement amenuisé.

En décembre 2024, les prix indiqués dans les annonces ont à nouveau augmenté, tant pour les maisons individuelles (+1,8 %) que pour les appartements en copropriété (+0,7 %). Une tendance limpide se matérialise une fois de plus en 2024: les vendeurs de logements en propriété conservent en effet leur position de force et ont à nouveau relevé leurs prix pour les deux types de biens. Dans le même temps, on observe une nette préférence pour les maisons individuelles, dont les prix augmentent largement plus sur l'ensemble de l'année (4,5 %) que ceux des unités en propriété par étage (1,7 %). C'est ce qui ressort de la dernière analyse du Swiss Real Estate Offer Index, relevé et publié par ImmoScout24 en collaboration avec le cabinet de conseil immobilier CIFI.

L'offre plus généreuse d'appartements en copropriété freine la hausse des prix

Au cours de l'année écoulée, le marché suisse du logement en propriété a également été marqué par une combinaison variée de facteurs, comme le résume Martin Waeber, Managing Director Real Estate de SMG Swiss Marketplace Group: « Pour les maisons individuelles, l'année 2024 s'est en particulier distinguée par une activité de construction exceptionnellement faible, associée à peu d'offres de vente de biens existants. Sur la base de cette pénurie, les vendeurs de maisons ont décidé de pratiquer des prix de plus en plus élevés, en particulier depuis août 2024. » Dans le même temps, la demande de logements en propriété n'a pas reculé, précisément en raison des modalités de financement à nouveau nettement plus attrayantes, explique M. Waeber. À l'inverse, l'offre d'appartements en copropriété s'est à nouveau étoffée en 2024 en lien avec le raffermissement de l'activité de construction après une longue période de ralentissement. Il en résulte un meilleur équilibre entre l'offre et la demande, ce qui devrait avoir eu un effet modérateur sur les anticipations

de prix, selon M. Waeber. Indépendamment de cette évolution, l'expert fait le calcul suivant: « Un mètre carré de surface habitable en propriété par étages est tout de même proposé à des prix environ 13 % plus élevés que pour une maison individuelle. Dans l'exemple de 100 mètres carrés de surface habitable, la différence de prix atteint environ CHF 120 000. »

Loyers proposés: consolidation à un niveau élevé, différences régionales plus faibles

Concernant les loyers proposés, les prix ont à nouveau augmenté en décembre (+1,5 %). Cependant, après une forte hausse de plus de 8 % au total observée dans toute la Suisse en 2022 et en 2023, on n'a pratiquement constaté aucune variation au niveau national l'année dernière (-0,4 %).

Dans un premier temps, les loyers semblent s'être stabilisés à un niveau élevé. Une offre en légère progression et une demande quelque peu en baisse ont permis d'établir un nouvel équilibre, en particulier dans les régions les plus chères. Une rétrospective de l'évolution dans les différentes régions est particulièrement intéressante. Alors que la grande région de Zurich (-3,1 %), la Suisse centrale (-1,2 %) et l'arc lémanique (-0,8 %) affichent des baisses par rapport à l'année précédente, la Suisse orientale (+0,4 %), le Mittelland (+1,1 %), le Tessin (+3,3 %) et la Suisse du Nord-Ouest (+3,3 %) enregistrent des hausses. Il en ressort un resserrement de la fourchette des prix, les loyers proposés ayant augmenté dans les zones les plus abordables et stagné dans les régions les plus chères. Un certain nivellement s'est donc produit, bien que les disparités régionales demeurent importantes et que le niveau général des prix ait de nouveau légèrement augmenté.

Situation au 31 décembre 2024

Offres d'achat de maisons individuelles dans toute la Suisse (CHF/m²)

	01.12.2024	31.12.2024	Variation	en %
Mois	7617.50	7752.00	+135.30	+1,8 %
	31.12.2023	31.12.2024	Variation	en %
Année	7419.90	7752.00	+332.90	+4,5 %

Offres d'achat d'appartements en copropriété dans toute la Suisse (CHF/m²)

	01.12.2024	31.12.2024	Variation	en %
Mois	8818.80	8883.60	+64.70	+0,7 %
	31.12.2023	31.12.2024	Variation	en %
Année	8737.20	8883.60	+146.30	+1,4 %

Offres de location dans toute la Suisse (CHF/m² par an)

	01.12.2024	31.12.2024	Variation	en %
Mois	276.00	280.10	+4.10	+1,5 %
	31.12.2023	31.12.2024	Variation	en %
Année	281.20	280.10	-1.10	-0,4 %

Les valeurs peuvent présenter des différences d'arrondi.

Contact médias



Sebastian Sinemus

Senior Communications Manager & Media Spokesperson
media@swissmarketplace.group
+41 79 819 21 50

À propos de SMG Swiss Marketplace Group

SMG Swiss Marketplace Group SA est un réseau pionnier de marchés 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 à quatre domaines d'activité: Real Estate (ImmoScout24, Homegate, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24, CAR FOR YOU), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) et Finance & Insurance (FinanceScout24). La société a été fondée en novembre 2021 par TX Group AG, Ringier AG, La Mobilière et General Atlantic.