

Communiqué de presse : Home Market Price Analysis 2023

Les prix des propriétés résidentielles continuent d'augmenter dans l'ensemble, mais certaines régions connaissent désormais une baisse des prix

En 2023, les prix des propriétés résidentielles dans cinq régions de Suisse alémanique et au Tessin se sont montrés robustes, notamment au vu des hausses de taux d'intérêt intervenues jusqu'à la mi-2023. Seule la région Espace Mittelland affiche des baisses de prix pour les maisons individuelles. Les prix de vente moyens des appartements en copropriété ont également baissé dans cette région, ainsi que dans la région de la Suisse centrale.

Les appartements en copropriété les moins chers, autour de CHF 0,4 million, ont été négociés dans des communes de la région touristique et attractive du Tessin. Des maisons individuelles à un prix moyen d'environ CHF 0,6 million ont été vendues dans une commune située à 45 minutes en RER de la ville de Zurich.

Zurich, le 29 janvier 2024 - En 2023, les prix de l'immobilier résidentiel ont à nouveau augmenté en moyenne par rapport à l'année précédente dans les six régions de Suisse alémanique et du Tessin étudiées. C'est ce que révèle l'étude Home Market Price Analysis 2023 (HoMPA) réalisée par l'Institut Suisse pour l'économie immobilière pour le compte de newhome. Toutefois, le rythme de croissance s'est nettement affaibli suite aux hausses répétées des taux d'intérêt. Pour les maisons individuelles, une croissance des prix étonnamment robuste de 3,6% a été enregistrée, ce qui est nettement supérieur au renchérissement général (+2,1%). En revanche, pour les appartements en copropriété, la hausse moyenne des prix a quasiment stagné dans les régions étudiées (+0,4%). Contrairement à la période Corona (du 2e trimestre 2020 au 1er trimestre 2022), au cours de laquelle toutes les régions étudiées ont pu profiter de l'appréciation accrue de la propriété résidentielle et où, par conséquent, les prix des logements en copropriété ont augmenté sur l'ensemble du territoire, on observe ici en 2023 de nettes différences dans l'évolution des prix. Certaines régions présentent désormais des prix des logements en baisse.

L'analyse ne se base pas sur les prix des annonces, mais sur les prix de vente effectifs du Swiss Real Estate Data Pool (SRED). Celui-ci comprend les logements financés par le Credit Suisse, l'UBS et la Banque cantonale de Zurich et couvre près de 40% de toutes les transactions en Suisse. En 2023, 6 631 ventes de logements individuels ont été enregistrées dans les six régions étudiées.

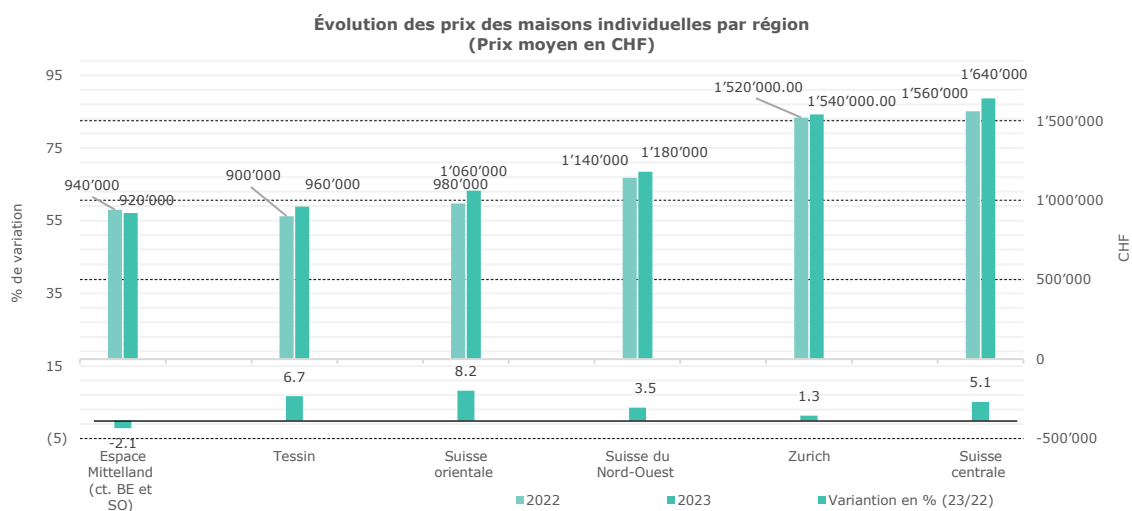
Pour **le Dr Roman Timm, CEO, newhome.ch SA**, il n'est guère surprenant que les hausses des taux directeurs aient un impact: *«Les exigences techniques des banques en matière de viabilité financière sont toujours supérieures au niveau général des taux d'intérêt. Bien entendu, les acheteurs ressentent toujours la charge d'intérêts plus élevée sur leur portefeuille lorsqu'ils effectuent un achat, ce qui semble également freiner légèrement la demande et donc les prix. Mais pour nous, cela signifie aussi que le marché, dans son ensemble, fonctionne normalement en matière d'offres et de demandes.»*

Maisons individuelles : Baisse des prix uniquement dans la région Espace Mittelland

En 2023, la croissance la plus forte des prix des maisons individuelles a été enregistrée dans les régions de la Suisse orientale (+8,2%) et du Tessin (+6,7%). Là, les prix des biens immobiliers se situaient dans la moitié inférieure de toutes les régions analysées, justifiant la forte croissance des prix par un effet de rattrapage et une viabilité financière toujours plus facile.

Dans les trois régions où les prix des maisons individuelles sont supérieurs à la moyenne (Suisse du Nord-Ouest, Zurich, Suisse centrale), les taux de croissance des prix des maisons étaient certes encore positifs, mais ils étaient parfois inférieurs à l'inflation (région de Zurich) ou à peine supérieurs (région de la Suisse du Nord-Ouest). Seule la Suisse centrale, la région la plus chère en ce qui concerne les maisons individuelles, a maintenu en 2023 le rythme de croissance remarquable des prix des logements en copropriété enregistré pendant les années Corona (+5,1%).

Pour les acheteurs potentiels de maisons individuelles, l'Espace Mittelland reste donc, comme l'année précédente, la région la plus attractive en termes de prix. Le prix d'achat moyen d'une maison individuelle est de 920 000 CHF, soit nettement moins d'un million. Le rêve de devenir propriétaire y est plus facile à réaliser qu'en Suisse centrale, par exemple, avec des prix moyens de 1,64 million de francs par bien immobilier.

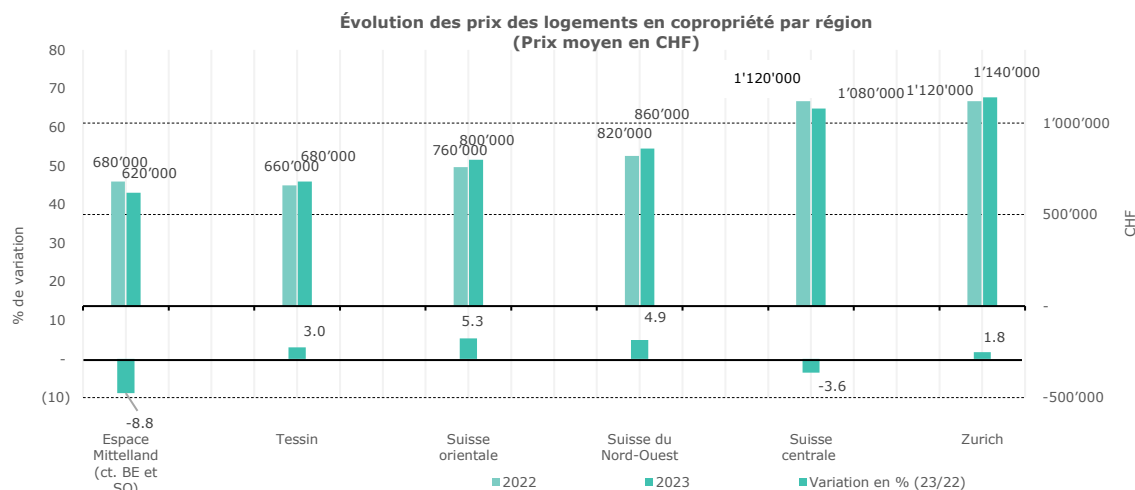


Appartements en copropriété : Baisse des prix en Suisse centrale et dans la région Espace Mittelland

Parmi les six régions étudiées, les prix des logements en copropriété ont enregistré des baisses de prix de -3,6% et -8,8% par rapport à l'année précédente dans les deux régions Suisse centrale et surtout Espace Mittelland. Dans les régions du Tessin, de la Suisse du Nord-Ouest et de Zurich, la croissance des prix a nettement diminué, tout en restant dans la zone positive. Au Tessin et dans le nord-ouest de la Suisse, elle est également restée supérieure à l'inflation. Comme pour les maisons individuelles, ce sont les logements en copropriété qui ont connu la plus forte progression en Suisse orientale, avec plus de 5%.

Dans l'ensemble, les six régions étudiées ont enregistré une croissance minimale des prix des logements en copropriété de 0,4%.

Pour les personnes intéressées par l'achat d'un logement en copropriété, l'Espace Mittelland est le plus attractif en termes de prix, avec un prix moyen d'un peu plus d'un demi-million (CHF 0,62 million).



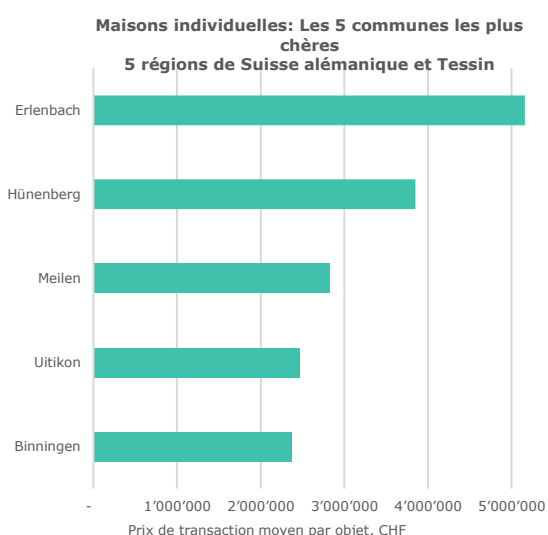
En ce qui concerne les prix des biens immobiliers par mètre carré de surface habitable nette, seule la région Espace Mittelland a enregistré un recul. Dans les cinq autres régions, les prix au mètre carré des logements en copropriété négociés ont augmenté.

Maisons individuelles à moins d'un demi-million à seulement 50 minutes en voiture de la ville de Zurich

Dans les six régions étudiées, les communes dans lesquelles les prix des logements en copropriété étaient les plus élevés et les plus bas en 2023 ont été sélectionnées. Seules les communes dans lesquelles au moins cinq transactions ont eu lieu et qui ne présentent pas de valeurs aberrantes particulièrement avantageuses ou particulièrement chères ont été prises en compte.

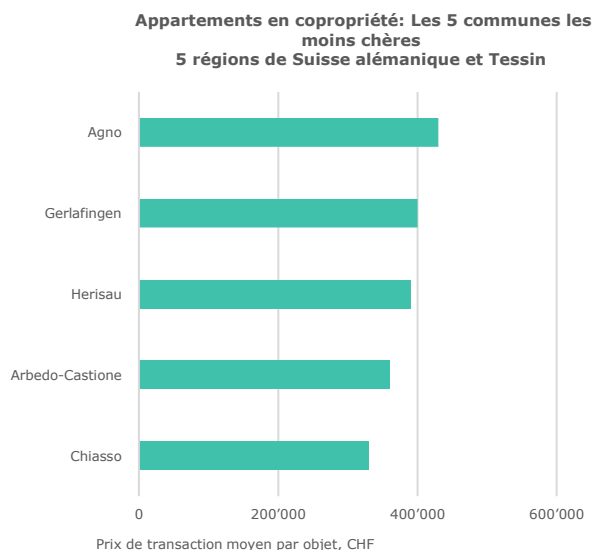
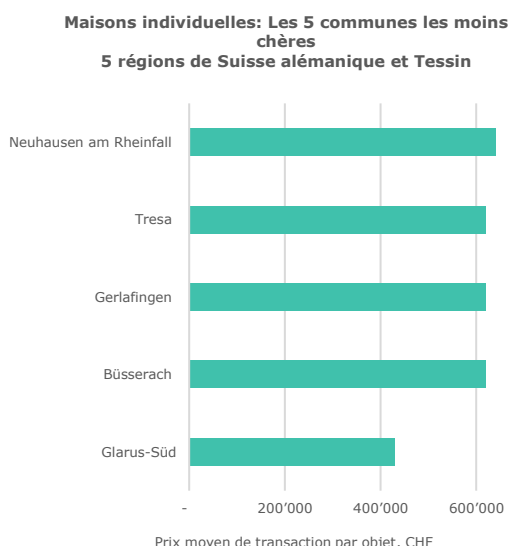
Parmi les dix communes où les logements en copropriété sont les plus chers (cinq des maisons individuelles les plus chères et cinq des logements en copropriété les plus chers), six proviennent de la région de Zurich (Erlenbach, Meilen, Uitikon, Kilchberg, Zumikon), trois de la région de Suisse centrale (Hünenberg, Oberägeri, Zoug) et une seule de la région du nord-ouest de la Suisse (Binningen).

Parmi les cinq communes les plus chères pour les maisons individuelles, la commune d'Erlenbach arrive en tête avec un prix moyen de bien de CHF 5,16 millions, soit CHF 1,31 million de plus que le prix moyen d'une maison individuelle dans la deuxième commune la plus chère, Hünenberg.



De l'autre côté de l'échelle, parmi les cinq communes les moins chères pour les logements en copropriété, quatre se trouvent au Tessin (Tresa, Agno, Arbedo-Castilone, Chiasso) et trois dans l'Espace Mittelland (Büsserach et une maison individuelle et un logement en copropriété à Gerlafingen) et en Suisse orientale (Neuhausen am Rheinfall, Glarus-Süd, Herisau).

Il est frappant de constater l'accumulation de communes tessinoises parmi les communes où les logements en copropriété sont les moins chers : parmi les cinq plus avantageuses, trois se trouvent au Tessin, avec des prix de vente moyens majoritairement inférieurs à CHF 0,4 million. Ces communes tessinoises méritent d'être considérées pour l'acquisition de logements de vacances abordables. Des maisons individuelles avec un prix de vente moyen de moins de CHF 0,5 million se sont négociées à Glaris-Sud, qui se trouve à seulement 50 minutes en voiture de la ville de Zurich. Des maisons individuelles pour environ CHF 0,6 million étaient également disponibles à Neuhausen am Rheinfall. Cette commune n'est qu'à 45 minutes en RER de la ville de Zurich.



Remarque sur l'évaluation au niveau communal : Ont été prises en compte les communes pour lesquelles au moins cinq transactions de logements en copropriété ont été enregistrées dans le Swiss Real Estate Data Pool pour 2023. Les prix sont basés sur des valeurs moyennes et ne sont pas

corrigés en fonction de la qualité. Cela signifie que dans certains sous-segments, la vente d'un plus grand nombre de maisons individuelles de luxe pourrait notamment avoir une influence sur la comparaison avec la même période de l'année précédente.

Le **professeur Peter Ilg, directeur de l'Institut Suisse pour l'économie immobilière**, prévoit une nouvelle hausse des prix des logements en copropriété à l'avenir : « Le pic des taux d'intérêt est dépassé selon les taux hypothécaires actuels à court et à long terme. Couplé à une activité modérée de construction de logements neufs et à une hausse des loyers immobiliers, je m'attends à une augmentation des prix des logements neufs cette année et les années suivantes ».

Pour plus d'informations, de données et d'évaluations sur les différentes régions, veuillez consulter les rapports détaillés correspondants ici sur newhome.ch :
<https://www.newhome.ch/blog/de/studie-immobilienpreise-schweiz-2023/>

L'étude et ses résultats ainsi que les conséquences des développements actuels sur le secteur immobilier seront discutés de manière approfondie lors du newhome Immo Talk avec le Dr Roman Timm, CEO de newhome.ch SA, le professeur Peter Ilg, directeur de l'institut Swiss Real Estate Institute, Marcel Hug, CEO du SVIT Suisse, Christian Häle, membre du comité de la Chambre suisse des courtiers et Markus Meier, CEO de HEV Suisse. Cliquez ici pour vous inscrire : [newhome Immo Talk sur le marché immobilier en 2024](#)

Contact médias

newhome.ch AG
Talacker 41
8001 Zurich
mediensstelle@bopcom.ch
+41 44 244 08 20

À propos de l'étude HoMPA

L'étude Home Market Price Analysis est une analyse annuelle sur l'évolution des prix de vente effectifs des maisons individuelles et des logements en copropriété. L'analyse porte sur cinq régions de Suisse alémanique (Espace Mittelland, Suisse du Nord-Ouest, Suisse orientale, Suisse centrale, Zurich) et sur le Tessin. L'analyse fournit des informations différenciées par région et par segment de marché sur l'évolution des prix de vente des logements en copropriété dans ces régions.

Le Swiss Real Estate Data Pool (SRED) constitue la base de données. Il s'agit d'une association à but non lucratif du Credit Suisse, de l'UBS et de la Banque cantonale de Zurich. Ces banques fournissent au pool de données les prix de vente ainsi que d'autres caractéristiques des biens immobiliers de toutes les transactions de logements en copropriété qu'elles ont financées.

newhome publie cette analyse en collaboration avec l'Institut Suisse pour l'économie immobilière de la HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

À propos de newhome

newhome se positionne comme le portail immobilier régionalement le plus fort et est détenu par plus de 500 entreprises de l'industrie immobilière (Next Property AG) ainsi que par 19 banques cantonales (NNH Holding AG) et AXA Assurances AG.

À propos de l'Institut Suisse pour l'économie immobilière

L'Institut Suisse pour l'économie immobilière (swissrei.ch) est une fondation de la HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich et de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse. Outre la recherche, l'institut se concentre sur les domaines de l'enseignement et des services/conseils pour le secteur immobilier suisse.