

Communiqué de presse : Home Market Price Analysis 2024

## **Marché immobilier suisse : toutes les régions étudiées connaissent une hausse des prix grâce aux régions en plein essor.**

**Dans les six régions suisses étudiées qui ont réalisé le plus grand nombre d'opérations immobilières, les prix ont évolué différemment en 2024, malgré des baisses des taux d'intérêt de 1,25 %. Les appartements en copropriété ont augmenté de 2,2 % et ont réagi plus fortement aux baisses des taux d'intérêt que les maisons individuelles dont les prix n'ont augmenté que de 1,6 %, principalement grâce à deux régions en plein essor. Au cours des dix dernières années, les prix ont augmenté près de cinq fois plus dans les villes les plus chères que dans les villes les moins chères.**

Zurich, le 29 janvier 2025 – Dans les six régions étudiées en 2024, les prix des propriétés résidentielles ont modérément augmenté d'environ 2 % par rapport à l'année précédente. Mais l'évolution des prix a été très différente d'une région à l'autre. Alors que pour les maisons individuelles, la région la plus chère, à savoir la Suisse centrale, a augmenté de plus de 8 %, le Tessin a subi une baisse de 2 %. L'évolution des prix des appartements en copropriété a présenté une image similaire et hétérogène : après une chute des prix au cours de l'année précédente, c'est la région Espace Mittelland qui a le plus progressé avec près de 13 %, tandis que le Tessin a subi des baisses de prix avec un recul de 2,9 %.

L'analyse des prix du marché immobilier Home Market Price Analysis porte sur les 6 régions de Suisse qui comptent le plus grand nombre de transactions immobilières répertoriées dans le Swiss Real Estate Data Pool (SRED). Il s'agit d'opérations de ventes financées par l'UBS, le Credit Suisse, la Banque cantonale de Zurich, la Banque Migros et Swisslife. En 2024, le SRED a enregistré pour ces 6 régions 3'710 transactions de maisons individuelles et 4'446 transactions d'appartements en copropriété. L'évaluation a porté sur les prix moyens. L'étude Home Market Price Analysis (HoMPA) ne se base donc pas sur les prix des annonces, mais sur les prix de vente effectifs.

**Le Dr Roman Timm, CEO de la société par actions newhome.ch AG**, voit dans cette dynamique le reflet de la complexité du marché immobilier suisse : « Le marché de la propriété résidentielle continue d'être dynamique et se développe de manière très différente selon les régions. Tandis que certaines régions sont marquées par des hausses sensibles des prix, d'autres, qui n'ont connu que des fluctuations modérées au cours des derniers mois, enregistrent désormais des effets de rattrapage significatifs ».

### **Hausse globale des prix des maisons individuelles grâce à Zurich et aux régions dynamiques de Suisse centrale**

Les maisons individuelles les plus chères, avec un prix moyen de 1,78 million de francs, se trouvent en Suisse centrale. Avec une hausse notable des prix de 8,5 % par rapport à l'année précédente, c'est la région parmi les 6 régions étudiées qui a aussi connu la plus forte augmentation des prix. La région de Zurich occupe la deuxième place, tant en ce qui concerne le niveau de prix d'1,6 million de francs que la hausse des prix de 3,9 %.

Les différences de prix se sont, par là même, encore accentuées par rapport aux deux autres régions de Suisse alémanique étudiées que sont la Suisse orientale et la Suisse septentrionale.

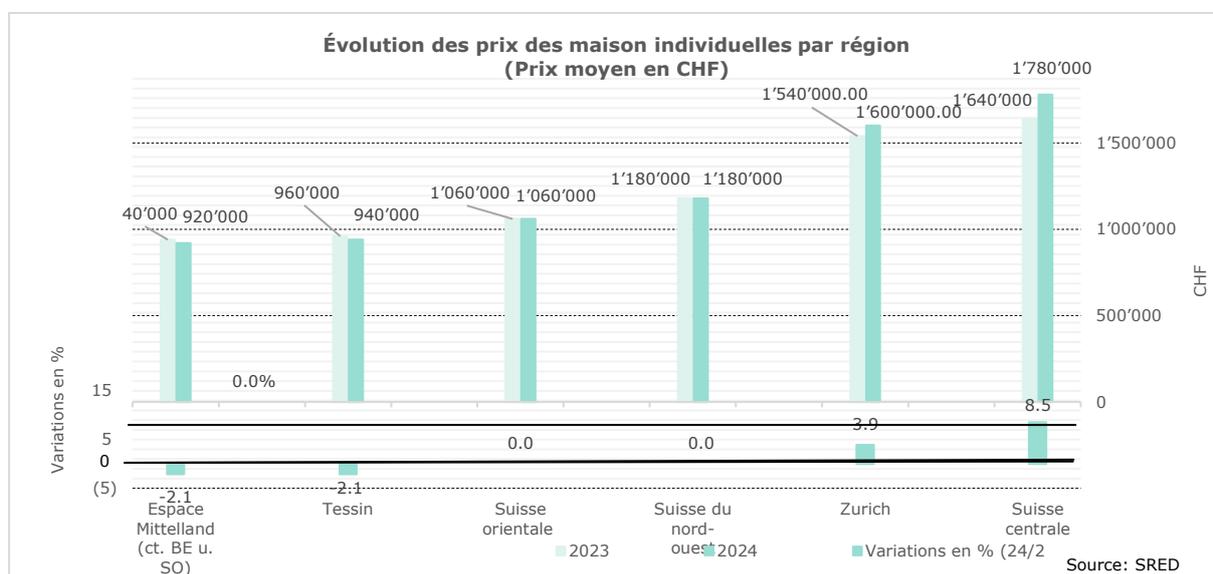
Dans ces deux régions, les prix nominaux ont stagné, avec un taux d'inflation de 1,1 % en 2024. En Suisse orientale, il fallait dépenser 1,06 million de francs pour acheter une maison individuelle. En Suisse septentrionale, il fallait 1,18 million de francs pour acheter un bien immobilier situé dans la moyenne. Ces deux régions de Suisse

alémanique, avec le Tessin, se situent dans une fourchette de prix serrée dans laquelle les prix des logements en copropriété de la région la plus chère de la fourchette ne dépassent que d'un bon quart ceux de la région la moins chère.

La Suisse italienne et la région Espace Mittelland ont enregistré une baisse des prix de 2,1 %. C'est ainsi que l'on y trouve désormais des maisons individuelles dans la moyenne à respectivement 0,92 et 0,94 million de francs, soit à des prix nettement inférieurs à un million.

Pour l'ensemble des 6 régions étudiées, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 1,6 % pour un bien immobilier dans la moyenne.

En outre, au cours des dix dernières années, les augmentations des prix du foncier au m<sup>2</sup> pour les terrains de maisons individuelles ont été évaluées dans la plus grande ville de chaque région et dans les communes limitrophes. L'accroissement de ces prix au m<sup>2</sup> a été le plus élevé à Zurich (4,7 % par an) et le plus faible à Saint-Gall (0,9 %). De ce fait, les prix ont augmenté au cours des dix dernières années à peine cinq fois plus à Zurich que dans la ville de Saint-Gall et ses communes limitrophes.

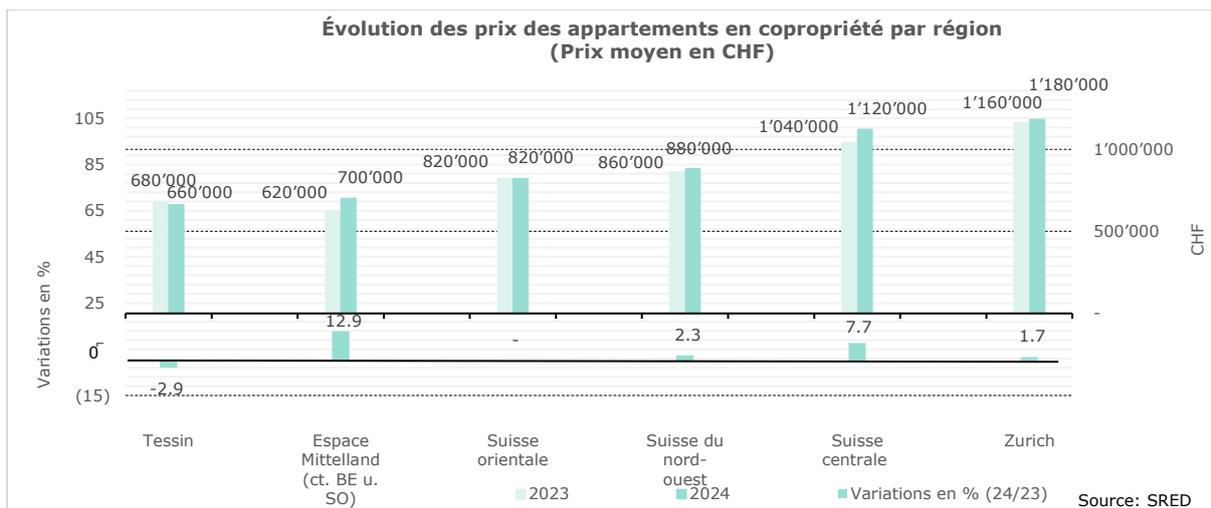


### Les prix des appartements en copropriété connaissent une croissance plus soutenue, seul le Tessin est dans le rouge

Les appartements en copropriété les plus chers des 6 régions étudiées se trouvent dans la région de Zurich, avec 1,18 million de francs pour un bien immobilier dans la moyenne. Avec 1,12 million de francs, la Suisse centrale se place légèrement derrière, mais rattrape Zurich dont les prix des appartements n'ont augmenté que de 1,7 %, avec une hausse notable des prix de 7,7 %. Les impôts nettement inférieurs, tant pour les particuliers des classes de revenus moyennes et supérieures que pour les entreprises, devraient également contribuer à déplacer la croissance de la région de Zurich vers la région de la Suisse centrale.

À la différence des maisons individuelles, les prix augmentent dans deux autres régions, en Suisse septentrionale avec une hausse de 2,3 % et dans l'Espace Mittelland avec une hausse notable de 12,9 %. Quoiqu'il en soit, il faut désormais dépenser 0,7 million de francs pour un appartement en copropriété situé dans l'Espace Mittelland. En Suisse septentrionale, il faut 0,88 million de francs.

Dans le Tessin, après une correction des prix de 2,9 %, les prix des appartements en copropriété sont devenus encore plus attractifs et se situent désormais en moyenne à 0,66 million de francs ; ce qui pourrait être particulièrement intéressant pour l'achat d'une résidence secondaire dans le sud ensoleillé.



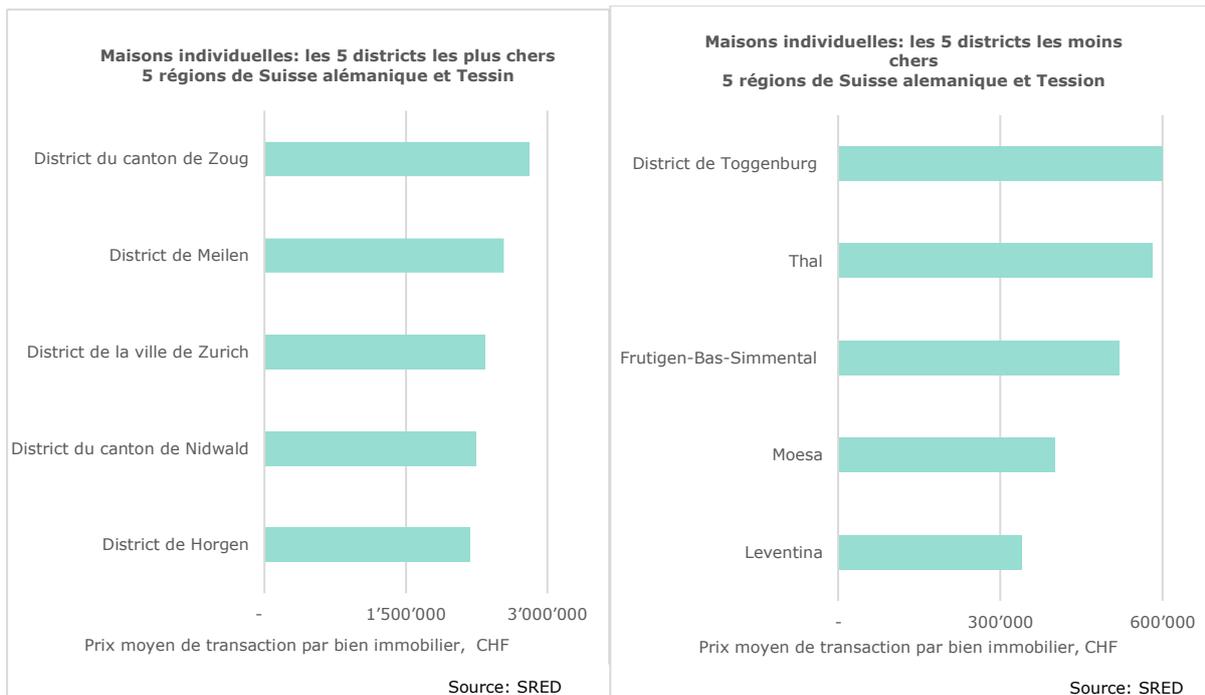
Sur l'ensemble des 6 régions étudiées, les prix des appartements en copropriété ont augmenté de 2,2 % pour un bien immobilier dans la moyenne.

Ajouté à cela, les hausses des prix de la surface habitable par m<sup>2</sup> pour les appartements en copropriété ont été évaluées au cours des dix dernières années dans chaque ville la plus importante. L'accroissement de ces prix au m<sup>2</sup> a été le plus élevé à Zurich (4,3 % par an) et le plus faible à Lugano (1,3 %). À Zurich, les prix ont donc augmenté trois fois plus qu'à Lugano et dans les communes limitrophes au cours des dix dernières années.

### **Dans les districts étudiés, les prix moyens de l'immobilier les plus chers sont 10 fois supérieurs à ceux des districts les moins chers.**

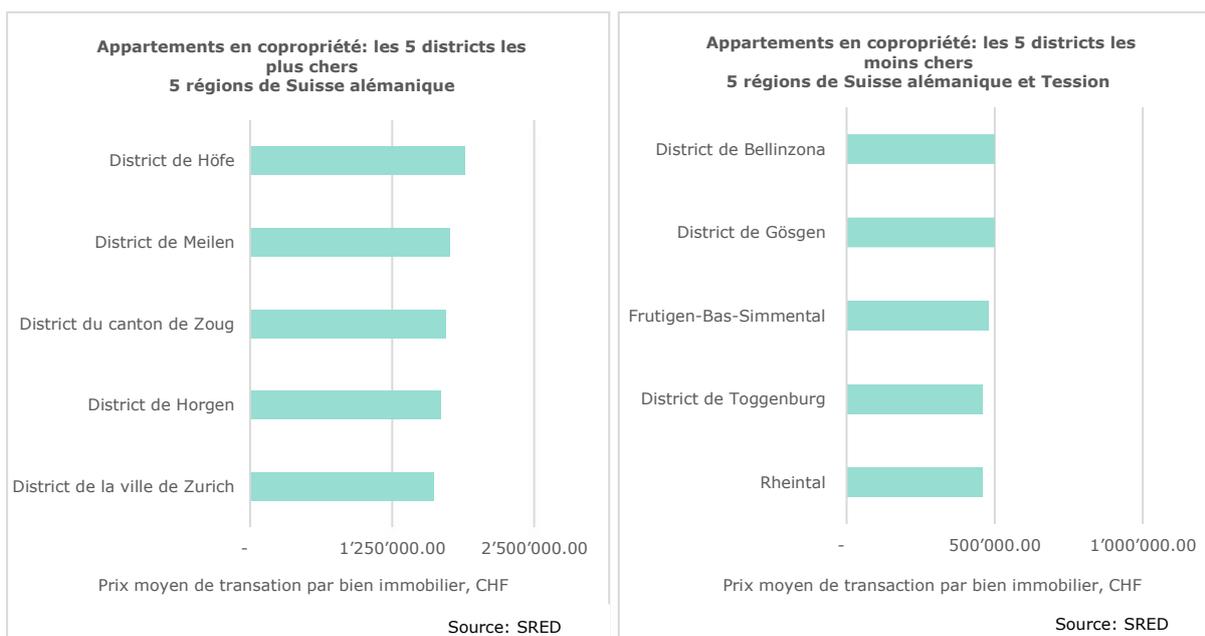
Les deux graphiques suivants comparent, dans les six régions étudiées, les cinq districts ayant le prix moyen de la maison individuelle le plus élevé avec les cinq districts où il est le plus bas. Seuls les districts ayant connu au moins 5 transactions ont été pris en compte.

Comme il fallait s'y attendre, ces districts se trouvent dans les régions les plus chères et les moins chères. En tête de liste, on trouve le district de Zoug (Suisse centrale). En 2024, la banque de données y a enregistré 22 opérations immobilières pour un prix moyen payé de 2,98 millions de francs. Dans le district de Léventine (Tessin), pour 11 ventes enregistrées, le prix moyen de 0,34 million de francs payé pour une maison individuelle en 2024 était en revanche près de neuf fois inférieur.



L'écart était moins important pour les appartements en copropriété : dans le district de Höfe (Suisse centrale), on a enregistré 16 opérations immobilières, avec un prix moyen de 1,89 million de francs, par rapport au district de Rheintal (Suisse orientale), où 12 transactions ont affiché un prix moyen de 0,48 million de francs ; ce qui donne une fourchette de prix avec un facteur légèrement inférieur à 4, entre le district le plus cher et le district de moins cher.

Heureusement, la périphérie des centres urbains est particulièrement intéressante en termes de prix. À titre d'exemple, on peut lire dans les rapports détaillés de l'étude HoMPA que le district d'Andelfingen, situé à 30 minutes en RER de la ville de Zurich, propose des appartements en copropriété adaptés aux familles pour 0,85 million de francs en moyenne. Sur les portails immobiliers tels que newhome, les offres d'appartements familiaux les moins chers dans ce district se situent même autour de 0,5 million de francs.



**Le professeur Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute,** est impressionné par l'augmentation de la valeur des propriétés résidentielles dans certains des centres urbains étudiés au cours des dix dernières années : « Dans les villes de Lucerne, Bâle et Zurich ainsi que dans leurs communes limitrophes, les prix des appartements en copropriété et des maisons individuelles ont augmenté en moyenne de 3,2 % à 4,7 % au cours des dix dernières années. Cette évolution de la valeur de l'immobilier des dix dernières années, pour le moins, a été nettement supérieure à la performance des actions du SMI (2,4 %) et ne se situe pas très en dessous du rendement d'environ 5 % des actions à long terme. En outre, la valeur de l'utilisation du logement à usage personnel n'est pas prise en compte dans l'évolution de la valeur de ce logement. D'autre part, les familles jeunes qui ne disposent pas d'une banque « Papa-Maman » financièrement solide doivent se replier dans des régions moins chères et accepter les temps de trajets, en train par exemple, si posséder un logement est important pour elles ».

**Pour plus d'informations, de données et d'évaluations relatives aux différentes régions, veuillez consulter [les rapports détaillés](#).**

### **Contact médias**

newhome.ch AG  
Talacker 41  
8001 Zurich  
[medienstelle@bopcom.ch](mailto:medienstelle@bopcom.ch)  
+41 44 244 08 20

### **À propos de l'étude HoMPA**

L'étude Home Market Price Analysis est une analyse qui paraît chaque année et porte sur l'évolution des prix de vente effectifs des maisons individuelles et des appartements en copropriété. Cette analyse observe cinq régions de Suisse alémanique (Espace Mittelland, Suisse septentrionale, Suisse orientale, Suisse centrale, Zurich) ainsi que le Tessin. L'analyse fournit des informations, différenciées selon les régions et ventilées par segments de marché, relatives à l'évolution des prix de vente des propriétés résidentielles 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, de la Banque cantonale de Zurich, de la Banque Migros et Swisslife. Ces banques fournissent à la banque de données les prix de vente, ainsi que d'autres caractéristiques liées aux biens immobiliers, de toutes les transactions de propriétés résidentielles qu'elles ont financées.

newhome publie cette analyse en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute de la Haute école spécialisée en gestion d'entreprise de Zurich (Hochschule für Wirtschaft Zürich-HWZ).

### **À propos de newhome**

La société anonyme newhome.ch AG est une entreprise numérique. Elle exploite, avec newhome.ch, l'un des portails immobiliers suisses leaders au niveau régional.

La société newhome.ch AG est détenue conjointement par les sociétés anonymes Next Property AG et NNH Holding AG, et plus de 500 acteurs du secteur immobilier ainsi que 19 banques cantonales.

### **À propos de l'Institut suisse pour l'économie immobilière**

L'Institut suisse pour l'économie immobilière (swissrei.ch) est une fondation de la Haute école de commerce de Zurich (Hochschule für Wirtschaft Zürich-HWZ) et de l'Association suisse des professionnels de l'immobilier SVIT Suisse. Parallèlement à la recherche, l'institut se concentre sur les domaines de l'enseignement et des services et conseils à destination du secteur immobilier suisse.