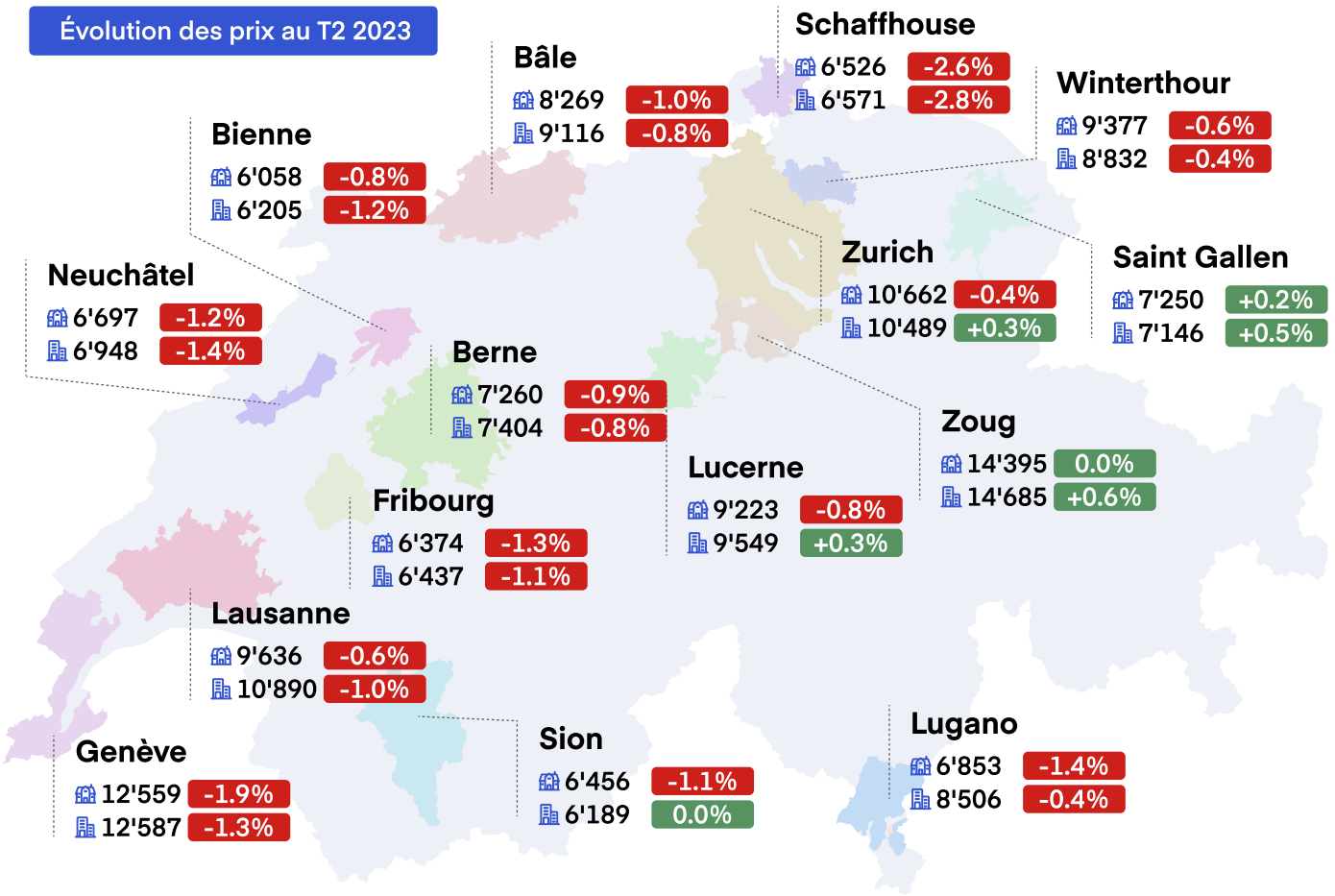
Variation trimestrielle des prix immobiliers au 30 juin 2023

	Top 3		Bottom 3	
Maisons	Saint Gall	+0.2%	Schaffhouse	-2.6%
-0.8%	Zoug	0.0%	Genève	-1.9%
	Zurich	-0.4%	Lugano	-1.4%
Appartement	Zoug	+0.6%	Schaffhouse	-2.4%
-0.1%	Saint Gall	+0.5%	Neuchâtel	-1.4%
	Lucerne	+0.3%	Genève	-1.3%

Prix moyen au m² des appartements et maisons

T2 2023: Évolution dans les quinze plus grandes agglomérations



Source: RealAdvisor Research

Les prix continuent de baisser alors que le nombre de transactions chute de 20% par rapport à l'année dernière

Au deuxième trimestre 2023, le marché immobilier suisse continue de s'ajuster, avec une baisse des prix des maisons dans les grandes villes allant jusqu'à -1.9%. Comparé au même trimestre de l'année précédente, le nombre de transactions a diminué de -20%. En toile de fond, les taux d'intérêt à long terme ont atteint leur pic, avec une tendance à la baisse attendue dans les mois à venir.

Tendance à la baisse des prix de l'immobilier

Le deuxième trimestre de 2023 a connu une baisse générale des prix de l'immobilier en Suisse. Pour les appartements, la moyenne nationale a légèrement baissé de -0.1%. Cependant, ce changement apparemment minime masque des changements plus significatifs dans les principales villes. Genève enregistre une baisse de -1.2%, suivie de près par Lausanne et Bâle, qui ont toutes deux connu une baisse de -1.0% et -0.8% respectivement. Berne a également vu une baisse de -0.8% des prix des appartements. Fait intéressant, toutes les villes n'ont pas suivi cette tendance à la baisse. Zug et Zurich ont défié la tendance avec de légères augmentations de +0.6% et +0.3% respectivement.

Le marché des maisons a montré une tendance similaire, avec une baisse de la moyenne nationale de 0.8%. Genève a connu la plus grande baisse de -1.9%, suivie de Bâle et Berne à -1.0% et -0.9% respectivement. À Zurich, malgré une augmentation des prix des appartements, on observe tout de même une baisse de -0.4% pour les maisons. Du côté de Zug, les prix sont restés stables.

Ces tendances indiquent un refroidissement du marché immobilier suisse, en particulier dans les grandes villes. La baisse des prix peut être influencée par une variété de facteurs, y compris les conditions économiques, les taux d'intérêt et le sentiment du marché. En avançant dans la seconde moitié de l'année, il sera intéressant de voir comment ces tendances évoluent et quel impact elles auront sur les acheteurs et les vendeurs.

Diminution des transactions d'une année sur l'autre et augmentation du stock

Le nombre de transactions immobilières au deuxième trimestre 2023 a connu une baisse significative de -20% par rapport au même trimestre l'année précédente. Cette tendance est constante dans la plupart des régions. Zurich et Berne ont toutes deux connu une baisse de 15% des transactions par rapport à la même période de l'année précédente, tandis que Genève a connu une baisse légèrement plus importante de -18%. Les transactions à Bâle ont diminué de -12%, marquant un ralentissement notable de l'activité du marché dans ces grandes villes par rapport à l'année précédente.

Finalement, l'activité immobilière a le plus baissé dans les cantons du Tessin, du Valais et des Grisons, où l'on observe une diminution de -30% du volume de transactions en douze mois. La diminution des transactions dans ces régions est une indication claire du refroidissement du marché, reflétant le ralentissement global du marché immobilier suisse.

Cette diminution des transactions a entraîné une augmentation significative du stock de maisons et

Lucerne, LU

d'appartements à vendre en ligne, passant de 35 000 à 40 000, soit une augmentation de +14%. Comme ces propriétés restent sur le marché pendant de plus longues périodes, les acheteurs ont davantage d'options et de pouvoir de négociation. Ce changement pourrait potentiellement conduire à un marché d'acheteurs dans certaines régions, où l'offre dépasse la demande, et les acheteurs ont le dessus dans les négociations. Alors que nous avançons davantage dans l'année 2023, il sera intéressant de voir comment ce stock accru et cette activité transactionnelle diminuée auront un impact sur le marché immobilier suisse dans son ensemble.

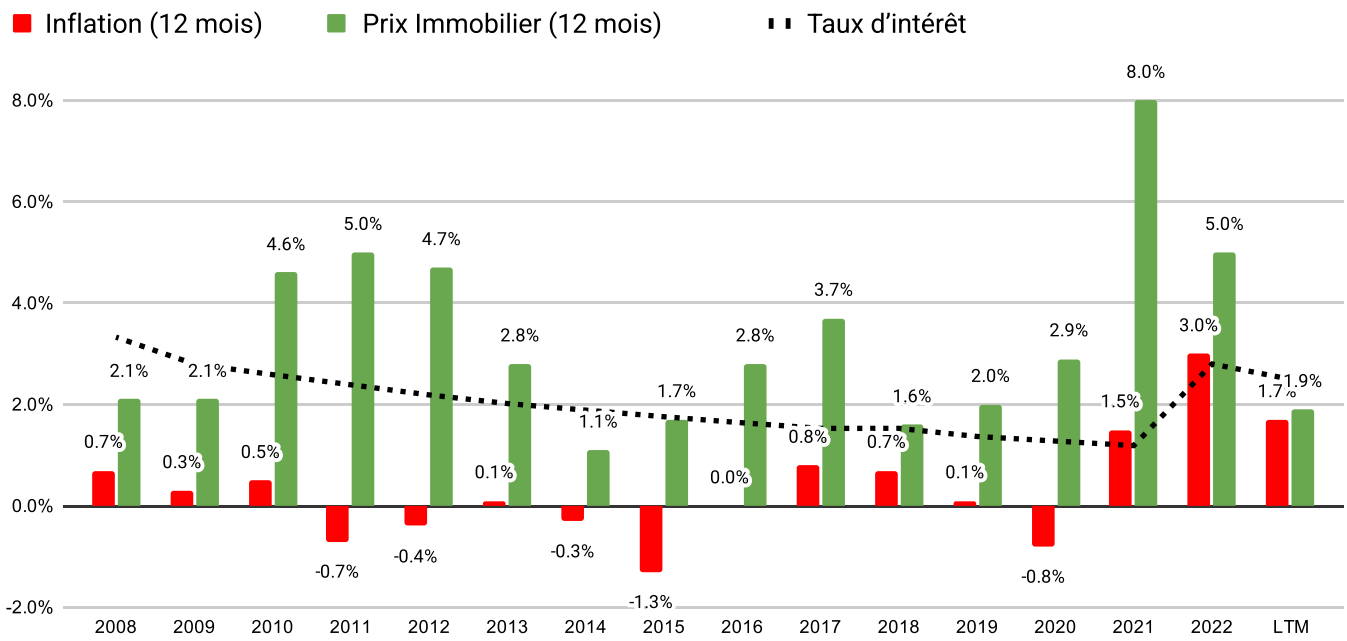
Les taux d'intérêt à leur apogée, prévus à la baisse

La Banque nationale suisse (BNS) a relevé son taux directeur de 1.5% à 1.75% pour cent en juin, justifiant cette mesure par les risques d'inflation à moyen terme pour l'économie suisse. Malgré cette augmentation, la BNS prévoit que l'inflation sera légèrement supérieure à son objectif de 0% à 2% pour cent en 2026. On s'attend à ce que la BNS augmente une dernière fois son taux directeur à 2 pour cent en septembre 2023.

Cependant, cela ne devrait pas avoir d'impact majeur sur les taux d'intérêt hypothécaires à long terme, car les marchés obligataires anticipent déjà le changement de prévision du taux directeur pour septembre. Au contraire, la perspective de potentielles baisses du taux directeur l'année prochaine devrait conduire à des taux d'intérêt légèrement plus bas dans la seconde moitié de l'année. Cela sera sans doute plus prononcé pour les taux d'intérêt hypothécaires que pour les rendements des obligations d'État.

L'inflation en Suisse est retombée en dessous de 2% en juin, atteignant l'objectif de la banque centrale suisse pour la première fois en un an et demi. La force du franc suisse face aux autres monnaies a contribué à la baisse de l'inflation, ce qui laisse présager une baisse des taux d'intérêts telle qu'ont connu les Suisses ces 15 dernières années. C'est la première fois depuis début 2022 que l'inflation en Suisse est en dessous du seuil de 2% visé par la Banque nationale suisse. L'inflation en Suisse à 1.7% est bien inférieure à l'inflation dans la zone euro, qui s'élevait à 5.5% en juin, selon l'estimation d'Eurostat. Ces développements de l'inflation et des taux d'intérêt joueront sans aucun doute un rôle significatif dans la formation du marché immobilier suisse dans les mois à venir.

Évolution des prix immobilier par rapport à l'inflation depuis 2008



Agglomérations: Évolution du prix des maisons et appartements

Appartements

Agglomeration	10 ans	▼1 an	T2 2023
Zoug	57.8%	4.6%	0.6%
Sion	23.3%	4.3%	0.0%
Lucerne	42.4%	3.5%	0.3%
Saint Gallen	44.0%	3.4%	0.5%
Bienne	32.1%	1.7%	-1.2%
Zurich	42.1%	1.6%	0.3%
Suisse	**32.8%**	**1.4%**	**-0.1%**
Fribourg	32.4%	0.6%	-1.1%
Lausanne	33.9%	0.5%	-1.0%
Bâle	45.6%	0.1%	-0.8%
Berne	30.6%	-0.1%	-0.8%
Genève	21.5%	-0.1%	-1.3%
Winterthour	37.8%	-0.8%	-0.4%
Neuchâtel	30.8%	-1.2%	-1.4%
Lugano	4.9%	-2.4%	-0.4%
Schaffhouse	27.9%	-2.4%	-2.8%

Maisons

Agglomeration	10 ans	▼1 an	T2 2023
Sion	18.3%	5.0%	-1.1%
Saint Gallen	35.1%	3.0%	0.2%
Zoug	35.4%	2.8%	0.0%
Lucerne	47.2%	2.2%	-0.8%
Bienne	44.7%	1.8%	-0.8%
Fribourg	45.8%	0.6%	-1.3%
Zürich	39.0%	0.6%	-0.4%
Berne	51.9%	0.5%	-0.9%
Neuchâtel	9.1%	0.3%	-1.2%
Lausanne	41.2%	0.0%	-0.6%
Bâle	42.7%	-0.3%	-1.0%
Genève	25.3%	-0.8%	-1.9%
Lugano	27.4%	-0.9%	-1.4%
Suisse	**34.7%**	**-1.2%**	**-0.8%**
Winterthour	37.5%	-1.4%	-0.6%
Schaffhouse	28.5%	-1.5%	-2.6%

Cantons: Évolution du prix des maisons et appartements

Appartements

Canton	10 ans	▼1 an	T2 2023
Grisons	50.6%	6.3%	1.6%
Valais	23.1%	4.6%	-0.1%
Saint Gall	37.6%	4.2%	1.0%
Zoug	57.2%	4.0%	0.7%
Appenzell R.-I.	34.5%	3.7%	-0.2%
Glaris	34.5%	3.6%	1.4%
Appenzell R.-A.	40.6%	3.4%	-0.8%
Lucerne	37.7%	2.6%	-0.2%
Schwyz	36.7%	2.5%	1.3%
Thurgovie	34.6%	2.3%	0.5%
Uri	29.0%	2.3%	1.2%
Argovie	33.6%	1.9%	0.3%
Obwald	43.3%	1.5%	0.0%
Nidwald	35.1%	1.4%	0.2%
Suisse	**32.8%**	**1.4%**	**-0.1%**
Berne	31.8%	1.2%	-0.7%
Zurich	41.5%	0.8%	-0.7%
Soleure	29.4%	0.7%	-0.6%
Fribourg	27.8%	0.6%	-1.4%
Vaud	28.1%	0.6%	-0.7%
Bâle-Ville	52.9%	0.3%	-0.1%
Genève	23.0%	-0.3%	-0.7%
Tessin	9.5%	-0.5%	-0.3%
Jura	20.2%	-0.6%	-1.7%
Bâle-Campagne	35.6%	-0.7%	-0.6%
Neuchâtel	28.5%	-1.0%	-1.2%
Schaffhouse	28.6%	-2.2%	-2.3%

Maisons

Canton	10 ans	▼1 an	T2 2023
Grisons	39.8%	6.0%	1.8%
Valais	26.5%	5.2%	-1.0%
Saint Gall	47.9%	4.2%	0.4%
Appenzell R.-A.	47.5%	3.5%	-0.3%
Appenzell R.-I.	45.8%	3.4%	0.0%
Zoug	50.9%	2.5%	-0.3%
Thurgovie	44.5%	2.1%	-0.1%
Nidwald	45.0%	2.0%	0.0%
Schwyz	40.6%	1.8%	0.9%
Glaris	47.2%	1.5%	0.1%
Argovie	38.5%	1.2%	0.0%
Lucerne	43.4%	1.0%	-0.8%
Tessin	12.8%	1.0%	-0.5%
Berne	35.5%	0.9%	-0.9%
Bâle-Ville	48.1%	0.8%	-0.2%
Fribourg	32.2%	0.7%	-1.1%
Vaud	23.3%	0.2%	-1.1%
Neuchâtel	24.0%	0.2%	-0.9%
Soleure	36.2%	0.1%	-0.8%
Uri	32.6%	-0.2%	-0.9%
Zurich	42.1%	-0.3%	-0.2%
Obwald	46.8%	-0.4%	-0.7%
Schaffhouse	40.8%	-0.7%	-1.8%
Genève	17.0%	-0.8%	-1.9%
Bâle-Campagne	37.1%	-0.8%	-1.4%
Suisse	**34.7%**	**-1.2%**	**-0.8%**
Jura	26.0%	-1.7%	-1.3%

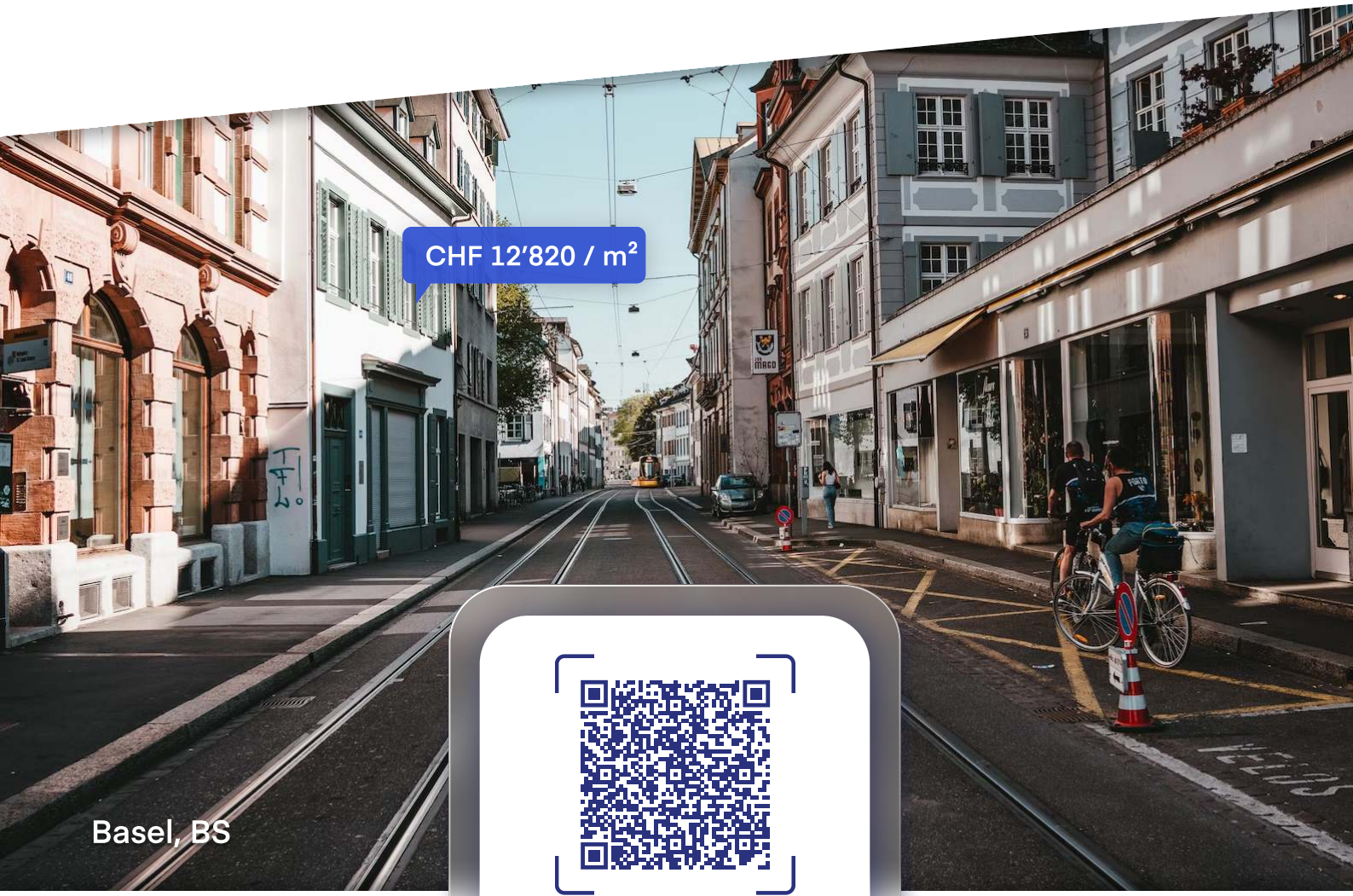
RealAdvisor

Contact presse

press@realadvisor.com
+41 (0) 22 552 46 46

RealAdvisor SA
Rte de Saint-Julien 198,
CH-1228 Plan-les-Ouates

RealAdvisor AG
Heinrichstrasse 200
CH-8005 Zürich



Scannez le code QR

www.realadvisor.ch

Découvrez la valeur de votre maison gratuitement en ligne