



Communiqué de presse

Prix des logements en propriété au 4e trimestre 2022

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 10 janvier 2023

La croissance des prix des logements en propriété ralentit vers la fin 2022

Les prix des logements en propriété en Suisse n'augmentent plus que légèrement au 4e trimestre 2022. Sur l'ensemble de l'année 2022, tant les appartements en propriété que les maisons individuelles enregistrent une nette hausse des prix dans tous les segments.

Les prix des appartements en propriété en Suisse évoluent latéralement de +0,1% au 4ème trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent, comme le montrent les évaluations de FPRE. Alors que les segments inférieur et moyen ont enregistré un léger recul des prix par rapport au trimestre précédent (-0,3% et -0,7%), les prix des transactions dans le segment supérieur sont à nouveau plus élevés (+0,9%). Sur l'ensemble de l'année 2022, les appartements en propriété par étage renchérissent en moyenne annuelle de 6,7%. Les prix des maisons individuelles augmentent dans tous les segments au 4e trimestre. La hausse moyenne des prix en 2022 est toutefois plus faible (5,3 %) que pour les appartements en propriété. Comme en 2021, c'est dans le segment haut de gamme que les appartements en propriété et les maisons individuelles renchériront le plus en 2022 (respectivement 7,3% et 5,5%).

Les grandes régions à caractère urbain que sont l'arc lémanique, Bâle et Zurich enregistrent ce trimestre un recul des prix des appartements en propriété du segment moyen (respectivement -1,6%, -1,4% et -0,8%). Sur l'ensemble de l'année 2022, les prix augmentent toutefois dans toutes les grandes régions, Zurich se distinguant par une hausse des prix de 9,0%.

Marchés de la propriété du logement se montrent robustes face aux changements macroéconomiques

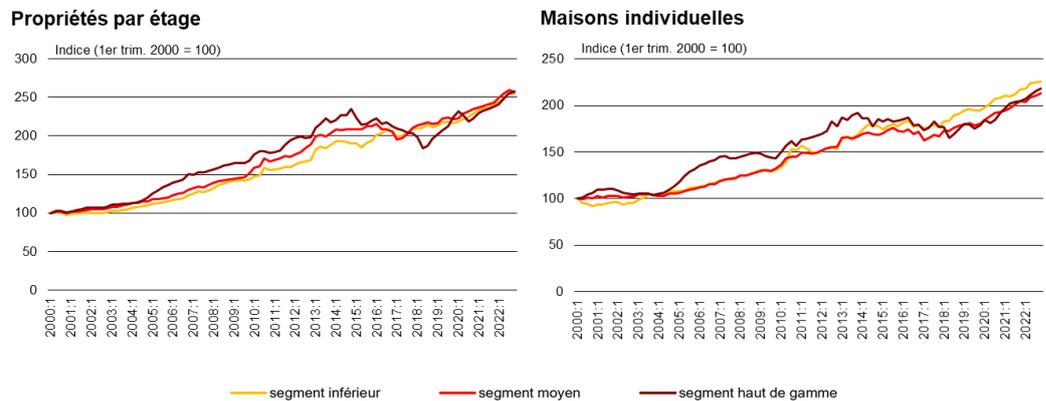
FPRE s'attend à ce que les prix des appartements en propriété continuent d'augmenter en 2023 et 2024, car l'excédent de demande qui prévaut ainsi que le recul de l'activité de construction surcompensent les impulsions négatives dues à la hausse des taux d'intérêt hypothécaires. « *Ce n'est que dans le segment supérieur, qui a déjà été plus sensible par le passé aux évolutions négatives de l'économie dans son ensemble, que l'assombrissement de la situation conjoncturelle devrait freiner la hausse des prix.* » déclare Stefan Fahrländer, associé chez FPRE.

Pour les maisons individuelles, FPRE prévoit une stagnation des prix en 2023 dans les segments inférieur et supérieur. La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude conjoncturelle freinent en particulier la demande des architectes et des petits développeurs pour des constructions anciennes sur de grands terrains.

Compte tenu de la demande toujours élevée des jeunes familles pour une maison individuelle, ces facteurs ont moins d'impact. Dans le contexte de la reprise économique, on s'attend à une nouvelle hausse des prix dans tous les segments à partir de 2024.

Indices des prix de transaction et des prix des terrains à bâtir pour les logements en propriété : Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) publie trimestriellement des indices ajustés selon leur qualité sur la base des transactions immobilières (PPE, MI). Il existe des indices pour les appartements en propriété (PPE) et les maisons individuelles (MI) (3 segments chacun, nouvelles constructions) ainsi que pour les terrains à bâtir pour les immeubles collectifs avec PPE et pour les terrains à bâtir pour les maisons individuelles.

Figure 1 : Évolution des prix des PPE et maisons individuelles (Suisse) depuis 2000



Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut des données : 31 décembre 2022.

Tableau 1 : Évolution des prix des logements en propriété par segment

	PPE			Maisons individuelles		
	2021-2022 (moyenne annuelle)	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent	2021-2022 (moyenne annuelle)	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Segment inférieur	5.7%	5.5%	-0.3%	5.3%	4.0%	0.4%
Segment moyen	6.3%	5.6%	-0.7%	4.9%	4.2%	1.0%
Segment supérieur	7.3%	8.4%	0.9%	5.5%	6.3%	0.9%
Indice global	6.7%	7.0%	0.1%	5.3%	5.2%	0.9%

Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut des données : 31 décembre 2022.

Tableau 2 : Évolution des prix de la PPE moyenne et des MI par grandes régions

	PPE (segment moyen)			Maisons individuelles (segment moyen)		
	2021-2022 (moyenne annuelle)	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent	2021-2022 (moyenne annuelle)	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Région lémanique	5.9%	4.1%	-1.6%	4.9%	3.6%	0.7%
Région Jura	4.1%	3.6%	1.6%	3.9%	3.1%	0.3%
Espace Mittelland	5.6%	5.8%	-0.2%	3.7%	4.6%	1.5%
Bâle	6.8%	4.0%	-1.4%	5.7%	5.9%	0.8%
Zurich	9.0%	8.8%	-0.8%	6.0%	5.5%	1.9%
Suisse orientale	5.5%	6.1%	0.3%	4.4%	3.9%	-0.7%
Région alpine	6.1%	5.9%	-0.4%	5.9%	5.6%	1.4%
Suisse méridionale	1.2%	1.1%	0.1%	3.4%	-0.4%	0.2%
Suisse	6.3%	5.6%	-0.7%	4.9%	4.2%	1.0%

Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut des données : 31 décembre 2022.

Tableau 3 : Perspectives propriétés par étage 2023-2024

	demande		offre		val. du marché	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Segment inférieur	●	→	●	→	↗	↗
Segment moyen	●	→	●	→	↗	↗
Segment supérieur	●	↘	●	→	→	↗

Symboles : situation actuelle selon la perspective du vendeur : ● : non problématique, ● : certains problèmes, ● : problématique. Perspectives selon la perspective du vendeur : ↗ : amélioration, → : stable, ↘ : détérioration.
Source : Fahrländer Partner.

Tableau 4 : Perspectives maisons individuelles 2023-2024

	demande		offre		val. du marché	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Segment inférieur	●	→	●	→	→	↗
Segment moyen	●	↗	●	→	↗	↗
Segment supérieur	●	→	●	→	→	→

Symboles : situation actuelle selon la perspective du vendeur : ● : non problématique, ● : certains problèmes, ● : problématique. Perspectives selon la perspective du vendeur : ↗ : amélioration, → : stable, ↘ : détérioration.
Source : Fahrländer Partner.

Méthode (en allemand) :

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Séries d'indices :

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-wohneigentum_2022_4Q.xlsx

Les séries d'indices au niveau des régions MS peuvent être fournies sur demande.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Nous vous remercions pour la prise en compte du communiqué.

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 04

À propos de Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) est une société privée et indépendante de conseil et de recherche basée à Zurich.

L'équipe interdisciplinaire de FPRE s'occupe de questions relatives au développement spatial, en mettant l'accent sur la dynamique économique et démographique de l'espace utilisé et utilisable. Depuis sa création en 2006, la recherche, le développement de propres produits et les analyses ad hoc pour les clients sont au centre des activités. Le secteur de l'immobilier est souvent au centre des analyses.

Afin de maintenir un lien étroit avec la recherche, nous participons à des congrès scientifiques, publions des articles dans des revues spécialisées et enseignons dans les domaines professionnels et académiques.

Avec le système d'évaluation et d'analyse immobilière IMBAS, FPRE exploite l'une des plus grandes applications dédiées à l'analyse économique de l'immobilier pour la Suisse, la Principauté du Liechtenstein et l'Allemagne.