



Communiqué de presse

Prix des logements en propriété au 4^e trimestre 2023

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 12 janvier 2024

La croissance des prix des logements en propriété se poursuit en 2023 - malgré la stagnation des prix des maisons individuelles en fin d'année

Les prix des appartements en propriété en Suisse continuent d'augmenter au 4^e trimestre 2023, alors que l'on constate une stagnation des prix pour les maisons individuelles. Sur l'ensemble de l'année 2023, tant les appartements en propriété que les maisons individuelles enregistrent une hausse des prix dans tous les segments.

Les prix des maisons individuelles en Suisse stagnent (-0,2%) au 4^e trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent, comme le montrent les évaluations de FPRE. Alors que le segment inférieur a légèrement progressé (+0,6%), les prix des segments moyen et supérieur sont restés stables ou ont légèrement baissé (-0,6% et -0,2%). Sur l'ensemble de l'année 2023, le prix des maisons individuelles augmentera en moyenne de 3,8%.

En revanche, les prix des appartements en copropriété augmentent dans tous les segments au 4^e trimestre 2023, avec une hausse moyenne de 4,2% sur l'ensemble de l'année. Le segment supérieur enregistre la plus forte croissance en 2023 (+6,0%), tandis que pour les maisons individuelles, c'est le segment inférieur qui se démarque (+5,3%).

Au cours de ce trimestre, le recul des prix des maisons individuelles du segment moyen a été le plus marqué dans les grandes régions de Suisse orientale, de Zurich et de Suisse méridionale (-1,3% chacune), tandis que les régions du Jura (+1,3%) et lémanique (+0,7%) ont légèrement progressé. Sur l'ensemble de l'année 2023, les prix augmentent dans toutes les grandes régions de 2,5% (région de Bâle) à 6,2% (région du Jura).

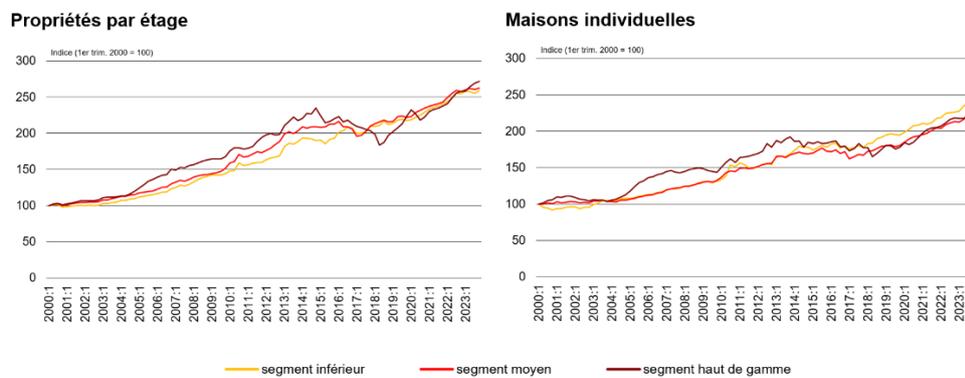
Propriété du logement : tout au plus une prudence temporaire

L'incertitude quant à la situation financière future et l'augmentation du coût de la vie en 2024 incitent les propriétaires potentiels à une certaine prudence, ce qui laisse présager des signes de ralentissement des prix des maisons individuelles vers la fin de l'année. FPRE s'attend néanmoins à une nouvelle hausse des prix en 2024 et 2025.

Stefan Fahrländer, Partner chez FPRE ajoute à ce propos : « À moyen terme, il faut s'attendre à ce que les prix des logements en propriété continuent d'augmenter, car la demande reste élevée et il ne faut pas s'attendre à ce que le secteur des nouvelles constructions donne de grandes impulsions en 2024. Dans le segment haut de gamme, il faut s'attendre à certains problèmes en raison des prix élevés et de la réticence des ménages, mais même dans ce segment, il ne faut guère s'attendre à une baisse des prix. »

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 2023

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

	PPE			Maisons individuelles		
	2022- 2023 (moyenne annuelle)	par rapp. au même trim. de l'année préc.	par rapport au trim. préc.	2022- 2023 (moyenne annuelle)	par rapp. au même trim. de l'année préc.	par rapport au trim. préc.
Segment inférieur	2.8%	2.0%	1.8%	5.3%	6.5%	0.6%
Segment moyen	2.3%	1.9%	0.7%	4.1%	3.6%	-0.6%
Segment supérieur	6.0%	5.4%	0.8%	3.1%	1.8%	-0.2%
Indice global	4.2%	3.6%	0.9%	3.8%	3.3%	-0.2%

Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut des données : 31 décembre 2023

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

	PPE (segment moyen)			Maisons individuelles (segment moyen)		
	2022- 2023 (moyenne annuelle)	par rapp. au même trim. de l'année précéd.	par rapp. au trim. préc.	2022- 2023 (moyenne annuelle)	par rapp. au même trim. de l'année précéd.	par rapp. au trim. préc.
Région lémanique	2.4%	3.2%	0.6%	3.6%	3.6%	0.7%
Région Jura	2.9%	2.2%	3.0%	6.2%	7.4%	1.3%
Plateau	4.0%	1.3%	0.6%	3.5%	2.4%	-1.1%
Bâle	4.4%	3.6%	1.9%	2.5%	2.2%	-0.3%
Zurich	5.2%	1.9%	-0.1%	3.5%	1.6%	-1.3%
Suisse orientale	5.9%	3.7%	0.9%	6.0%	6.3%	-1.3%
Région alpine	3.6%	1.6%	1.8%	5.6%	5.2%	-0.6%
Suisse méridionale	-0.4%	-3.7%	-1.3%	5.6%	7.3%	-1.3%
Suisse	2.3%	1.9%	0.7%	4.1%	3.6%	-0.6%

Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut des données : 31 décembre 2023

Tableau 3 : Perspectives cycliques des logements en propriété

	Demande		Offre		Valeurs de marché	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Segment inférieur	●	→	●	→	↗	↗
Segment moyen	●	→	●	→	↗	↗
Segment supérieur	●	→	●	→	→	↗

Symboles : Situation actuelle du point de vue du vendeur: ●: sans problème, ●: certains problèmes, ●: problématique; Persp. du point de vue du vendeur : ↑: forte amélioration, ↗: amélioration, →: constant, ↘: détérioration, ↓: forte détérioration.

Source : Fahrländer Partner.

Tableau 4 : Perspectives cycliques des maisons individuelles

	Demande		Offre		Valeurs de marché	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Segment inférieur	●	→	●	→	↗	↗
Segment moyen	●	→	●	→	↗	↗
Segment supérieur	●	→	●	→	→	↗

Symboles : Situation actuelle du point de vue du vendeur: ●: sans problème, ●: certains problèmes, ●: problématique; Persp. du point de vue du vendeur : ↑: forte amélioration, ↗: amélioration, →: constant, ↘: détérioration, ↓: forte 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_2023_4Q.xlsx

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

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.