

# Baromètre de l'immobilier suisse

T3 - 2021



CHF 8'850 / m<sup>2</sup>

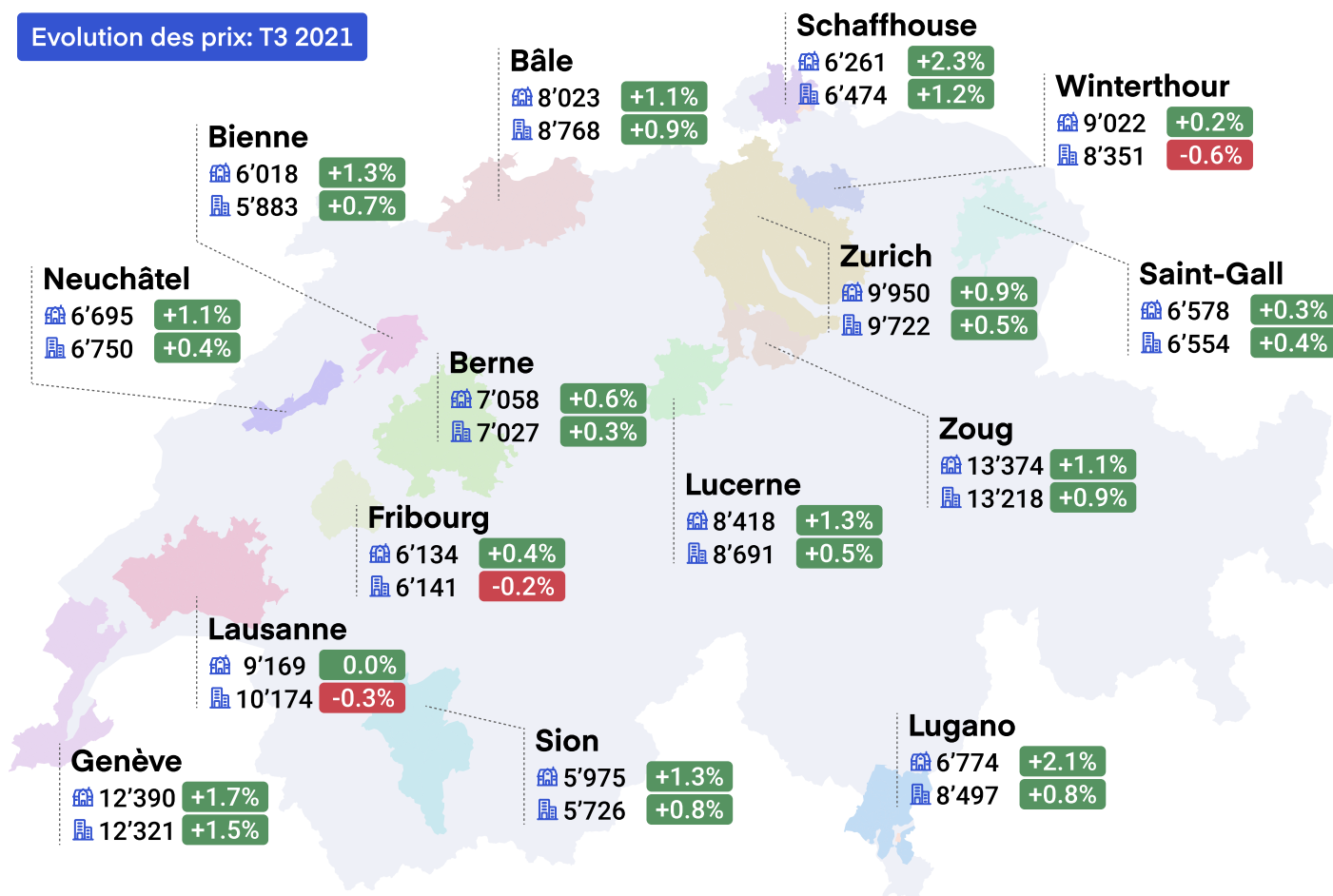
Oberhofen, BE

## Ralentissement de la hausse des prix

	Top 3		Bottom 3	
<b>Maisons</b>	Schaffhouse	<b>+2.3%</b>	Saint-Gall	<b>+0.3%</b>
<b>+1.3%</b> Prix	Lugano	<b>+2.1%</b>	Winterthour	<b>+0.2%</b>
<b>-8.4%</b> Stock*	Genève	<b>+1.7%</b>	Lausanne	<b>+0.0%</b>
<b>Appartements</b>	Genève	<b>+1.5%</b>	Fribourg	<b>-0.2%</b>
<b>+0.8%</b> Prix	Schaffhouse	<b>+1.2%</b>	Lausanne	<b>-0.3%</b>
<b>-6.9%</b> Stock*	Zoug	<b>+0.4%</b>	Winterthour	<b>-0.5%</b>

\*Par rapport à l'année passée

# Prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements et des maisons



## Une année record mais les prix se stabilisent

L'immobilier résidentiel suisse connaît l'une de ses phases d'augmentation des prix les plus fortes de ce début de siècle. Certes, les prix continuent d'augmenter mais la hausse n'est plus que de +1% au cours de ce 3e trimestre. Le rythme des hausses ralentit ainsi fortement en comparaison des quatre trimestres précédents. Néanmoins, avec une croissance de +5% depuis le début de l'année, 2021 reste un millésime record.

## Une année record mais les prix se stabilisent

Les prix de l'immobilier restent orientés à la hausse. Cette progression impressionnante déjà constatée en 2020 (+3.9% pour les appartements en PPE et +4.6% pour les maisons individuelles) est en passe de devenir historique en 2021: sur les neuf premiers mois de l'année, elle s'affiche déjà à +5.2% pour les appartements et même à +6.2% pour les villas.

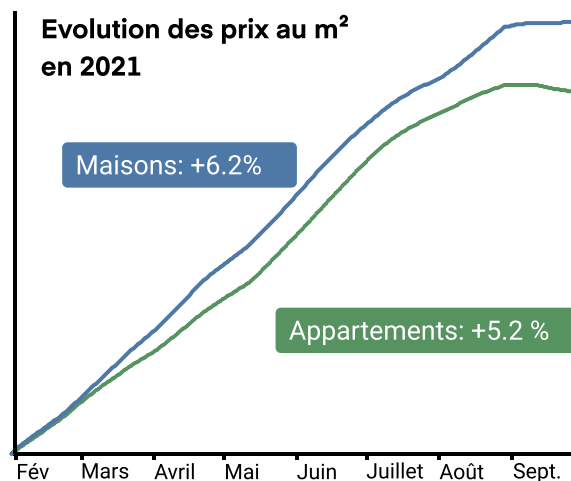
Cette tendance haussière est avérée dans l'ensemble du pays. Si l'on considère les objets les plus nombreux (les appartements en PPE) sur les neuf mois de 2021, l'augmentation est soutenue dans des villes comme Berne (+3.4%) ou Bâle (+3.7%) et elle s'accélère notablement dans les agglomérations les plus dynamiques du pays: +5.1% à Lausanne, +5.7% à Zurich et jusqu'à +6.2% à Genève.

A titre de comparaison, l'année 2010 - qui constituait jusqu'ici le record du siècle - avait enregistré des hausses extraordinaires de +4.3% pour les appartements à +5.7% pour les villas. Mais, le trimestre qui vient de s'achever marque un clair ralentissement de cette tendance haussière. Entre juillet et septembre de cette année, les prix n'ont augmenté "que" de +1% en moyenne nationale.

Dans le détail, le marché des appartements voit les prix se stabiliser avec même une très légère baisse à

Winterthour (-0.6%), à Lausanne (-0.3%) et à Fribourg (-0.2%). Seule la région genevoise connaît encore une hausse marquée (+1.5%), devant Schaffhouse (+1.2%) et Zoug (+0.9%).

Pour les maisons individuelles, plusieurs agglomérations affichent une hausse des prix en ralentissement par rapport aux quatre derniers trimestres. Toutefois, la plupart des agglomérations affichent des augmentations supérieures à +1% avec Schaffhouse (+2.3%) et à Genève (+1.8%) en tête. Plusieurs indicateurs, comme la diminution de l'offre et des nouvelles constructions ainsi que la résurgence de l'inflation, laissent présager la poursuite d'une tendance haussière pour les années à venir.



## Le nombre des offres toujours en baisse

Cette augmentation constante des prix, même si elle affiche ce trimestre un rythme plus modéré, atteste d'une demande qui reste forte. Mais elle signale aussi une offre qui tend à se contracter toujours plus. Au cours des douze derniers mois, le stock des objets disponibles sur le marché a en effet décliné de -7 à -8% en moyenne nationale.

La baisse du stock d'appartements en vente est particulièrement saisissante à Bienne (-31%), à Zoug (-26%) et à Lausanne (-23%). Sur le marché des villas, c'est encore plus flagrant: la baisse de l'offre à Zoug (-58%), Neuchâtel (-45%), Schaffhouse (-38%) ou

Genève (-28%) est à première vue impressionnante. Mais il faut garder à l'esprit que, dans de petites agglomérations comme Zoug où il y a à peine une cinquantaine de maisons en vente, la moindre variation prend immédiatement de très grandes proportions.

Il faut signaler le cas exceptionnel de Lugano. Dans la métropole tessinoise, l'offre est abondante pour tous les types d'objets mais la demande reste très faible. Malgré cette situation, les prix ne baissent pas.

## Les maisons individuelles continuent à surpasser les appartements

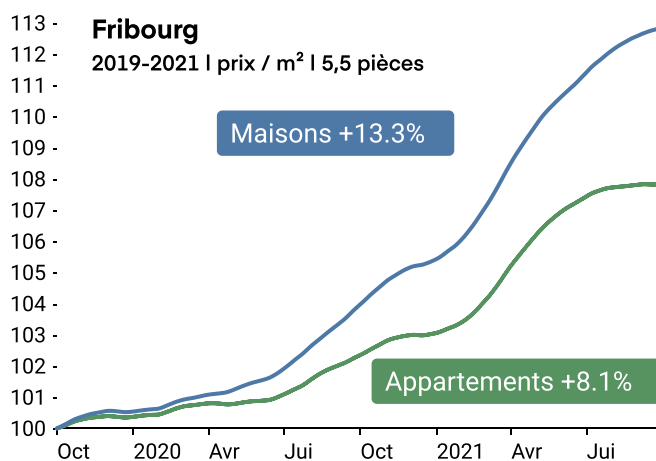
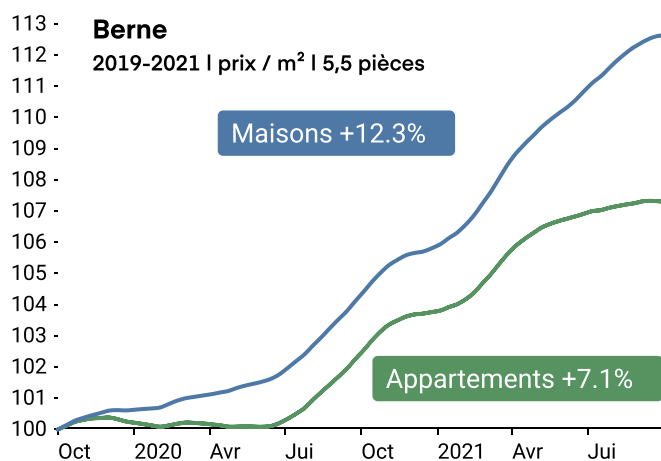
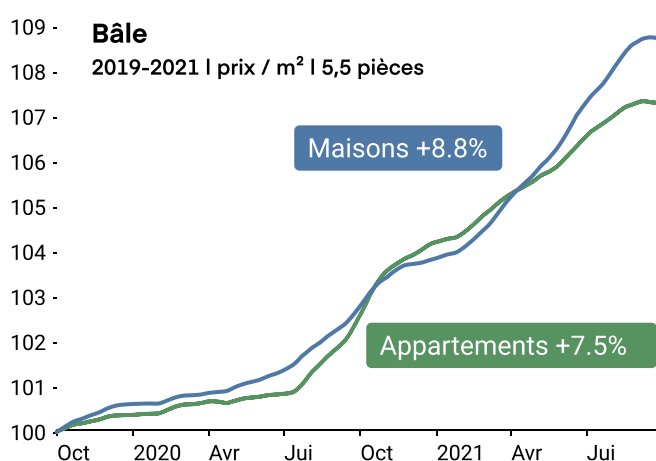
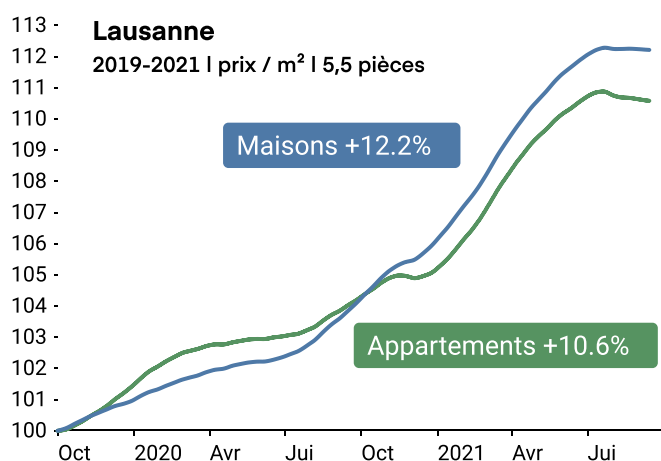
Les statistiques confirment que, comme c'est le cas depuis plusieurs années, les prix au m<sup>2</sup> des villas progressent plus vite que ceux des appartements. Ce constat est manifeste sur l'ensemble du pays. En moyenne nationale, sur les douze derniers mois, les prix au m<sup>2</sup> ont crû de +11,5% pour les maisons individuelles, contre +9,9% pour les appartements en PPE.

En analysant des objets comparables (5,5 pièces), cette tendance est particulièrement flagrante à Berne où les prix au m<sup>2</sup> des villas ont explosé de +12,3% en une année, contre +7,1% pour les appartements. Même un peu plus atténuée, la tendance se confirme dans la majorité des agglomérations, à l'exemple de Lausanne (+12,2% vs +10,6%) ou Bâle (+8,8% vs +7,5%).

Une des explications tient au fait qu'il se construit, dans ces zones urbaines, surtout des appartements en

PPE plutôt que des maisons individuelles. Si l'on regarde en détail cette évolution, la part des villas par rapport aux nouvelles constructions stagne, voire décroît, en particulier dans les grandes agglomérations. L'exemple des cantons de Vaud<sup>1</sup> ou de Zurich<sup>2</sup> est très clair: en 2019, dans ces deux cantons, presque deux fois moins de maisons individuelles ont été bâties qu'il y a dix ans.

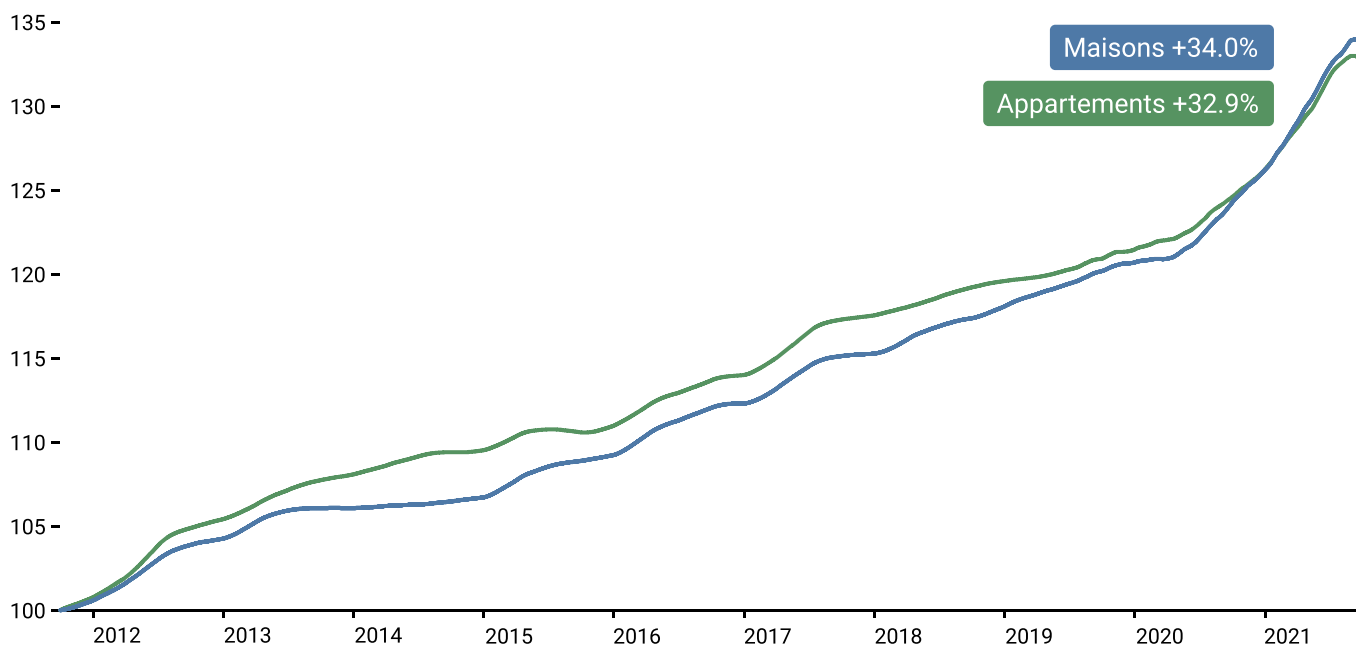
Cette situation devrait contribuer à soutenir les prix dans les agglomérations et continuer à impacter les communes avoisinantes. Pour devenir propriétaires, leurs habitants devront choisir entre se replier sur un appartement ou se déplacer vers des communes plus éloignées. Avec l'augmentation latente du télétravail, ces acquéreurs pourraient dès lors décider d'emménager leur résidence principale dans des régions plus périphériques.



<sup>1</sup> Etat de Vaud: Office des statistiques

<sup>2</sup> Etat de Zurich: Office des statistiques

# Evolution des prix dans les quinze grandes agglomérations suisses



## Maisons

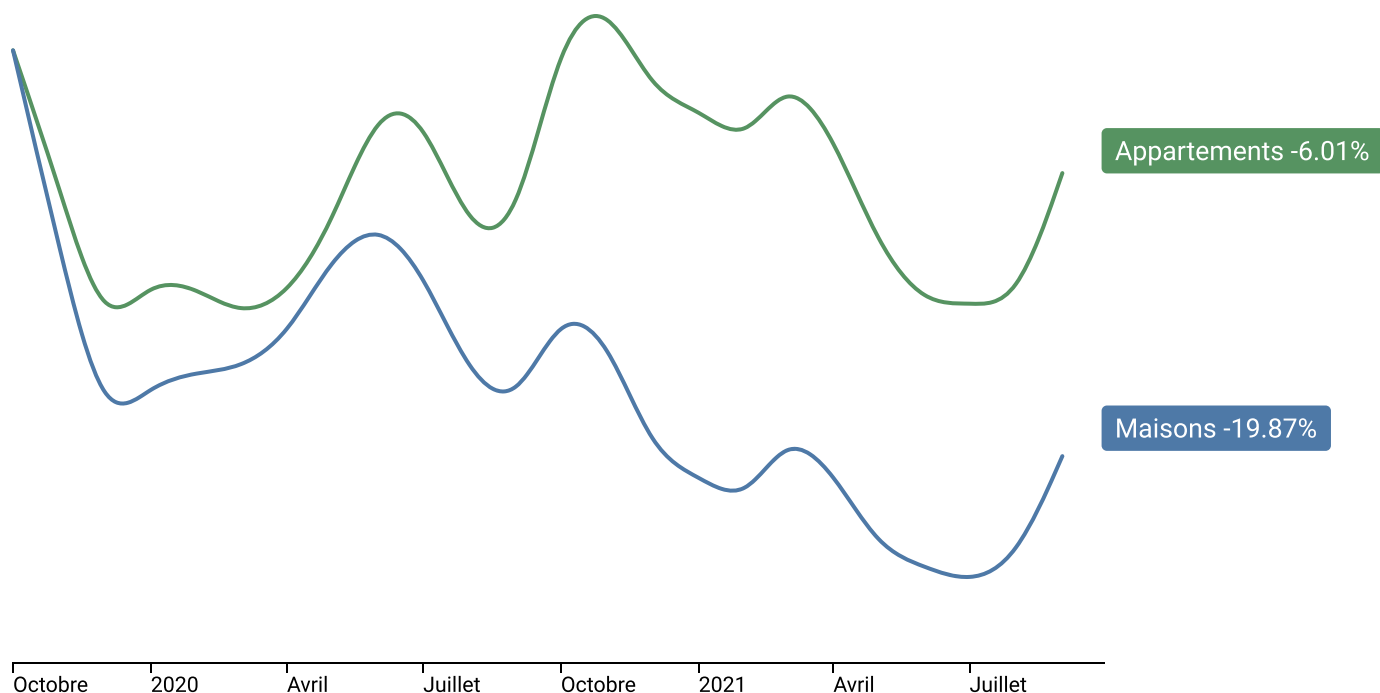
Agglomération	▼10 ans	2021	Q3 2021
Zoug	+48.8%	+7.2%	+1.1%
Winterthour	+45.9%	+4.3%	+0.2%
Lucerne	+44.1%	+7.0%	+1.3%
Bâle	+43.4%	+4.9%	+1.1%
Saint-Gall	+42.5%	+4.5%	+0.3%
Bienne	+42.2%	+9.4%	+1.3%
Zurich	+40.2%	+6.1%	+0.9%
Schaffhouse	+39.6%	+6.0%	+2.3%
Fribourg	+39.3%	+6.0%	+0.4%
Berne	+37.6%	+5.4%	+0.6%
<b>Suisse</b>	<b>+34.0%</b>	<b>+6.2%</b>	<b>+1.3%</b>
Neuchâtel	+31.7%	+8.5%	+1.1%
Lausanne	+24.7%	+5.8%	+0.0%
Sion	+19.3%	+7.5%	+1.3%
Genève	+17.2%	+7.6%	+1.7%
Lugano	+13.5%	+5.2%	+2.1%

## Appartements

Agglomération	▼10 ans	2021	Q3 2021
Zoug	+49.6%	+6.2%	+0.9%
Bâle	+49.3%	+3.7%	+0.9%
Lucerne	+41.7%	+5.0%	+0.5%
Zurich	+39.5%	+5.7%	+0.5%
Winterthour	+39.3%	+2.8%	-0.6%
Saint-Gall	+38.2%	+4.0%	+0.4%
Fribourg	+36.1%	+4.0%	-0.2%
Neuchâtel	+35.5%	+4.6%	+0.4%
<b>Suisse</b>	<b>+32.9%</b>	<b>+5.2%</b>	<b>+0.9%</b>
Schaffhouse	+32.6%	+4.5%	+1.2%
Lausanne	+32.0%	+5.1%	-0.3%
Berne	+31.9%	+3.4%	+0.3%
Bienne	+31.3%	+6.0%	+0.7%
Sion	+24.2%	+6.3%	+0.8%
Genève	+18.5%	+6.2%	+1.5%
Lugano	+13.2%	+3.2%	+0.8%

# Variation de l'offre sur les 24 derniers mois

2019-2021 | Annonces



## Maisons

Agglomération	24 mois	12 mois
Zoug	-62.3%	-58.3%
Neuchâtel	-51.7%	-44.9%
Schaffhouse	-44.4%	-37.5%
Genève	-40.1%	-28%
Lucerne	-53.5%	-23.2%
Lausanne	-31.7%	-19.2%
Bienne	-23.0%	-17.9%
Winterthour	-36.1%	-17.9%
Bâle	-42.1%	-17.4%
Berne	-35.2%	-11.9%
Sion	-0.7%	-8.9%
<b>Suisse</b>	<b>-19.9%</b>	<b>-8.4%</b>
Zurich	-35.7%	-7.2%
Fribourg	-10.9%	-3.6%
Lugano	+4.2%	+14.4%
Saint-Gall	-11.5%	+19.4%

## Appartements

Agglomération	24 mois	12 mois
Bienne	-10.0%	-30.8%
Zoug	-48.8%	-25.8%
Lausanne	-24.5%	-22.6%
Schaffhouse	+29.9%	-17.8%
Sion	-2.2%	-17.4%
Zurich	-34.0%	-14.6%
Berne	-30.8%	-14.5%
Fribourg	+23.6%	-13.8%
Genève	-21.2%	-12.8%
Bâle	-21.9%	-9.2%
<b>Suisse</b>	<b>-6.0%</b>	<b>-7.0%</b>
Lucerne	-4.3%	-2.2%
Saint-Gall	-10.6%	+2.4%
Neuchâtel	-4.9%	+8.6%
Lugano	+30.5%	+27.3%
Winterthour	+9.3%	+32.4%

## Contact Presse

[press@realadvisor.com](mailto:press@realadvisor.com)

+41 (0) 22 552 46 46

RealAdvisor  
Avenue Louis-Casai 86A  
CH-1216 Cointrin

RealAdvisor  
Heinrichstrasse 200  
8005 Zürich



CHF 15'340 / m<sup>2</sup>