

# Baromètre de l'immobilier suisse

T3 - 2022

CHF 16'887 / m<sup>2</sup>

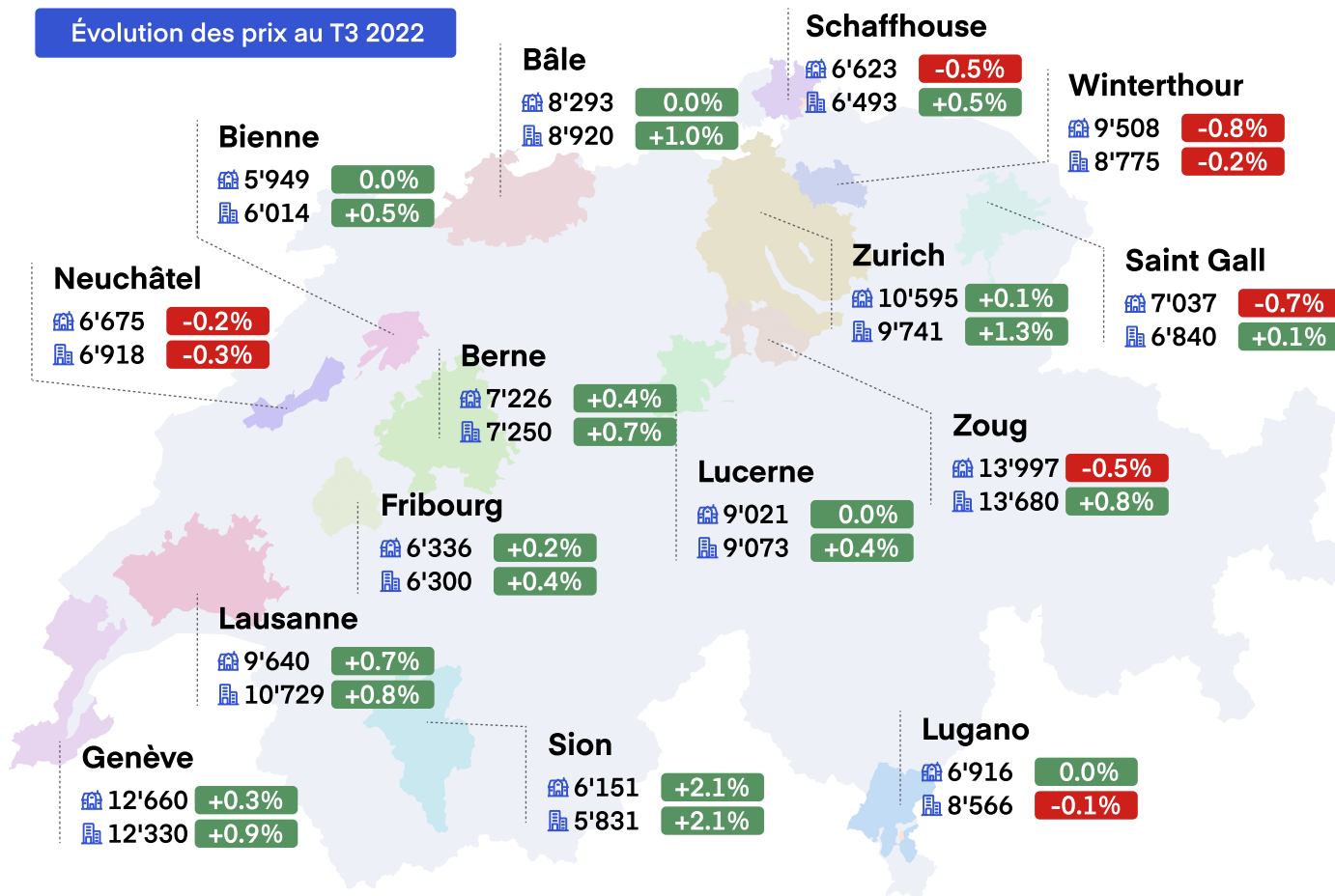
Zurich, ZH

## Variation trimestrielle des prix immobiliers au 30 septembre 2022

	Top 3		Bottom 3	
<b>Maisons</b> <b>+0.6%</b>	Sion	+2.1%	Zoug	-0.5%
	Lausanne	+0.7%	Saint Gall	-0.7%
	Berne	+0.4%	Winterthour	-0.8%
<b>Appartements</b> <b>+1.9%</b>	Sion	+2.1%	Neuchâtel	-0.3%
	Zurich	+1.3%	Winterthour	-0.2%
	Bâle	+1.0%	Lugano	-0.3%

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

## T3 2022: Évolution dans les quinze plus grandes agglomérations



Source : RealAdvisor Research

## Le prix des maisons a baissé dans la majorité des cantons suisses au troisième trimestre.

Depuis 2021, la Suisse a connu une hausse record des prix immobiliers. Toutefois, cette augmentation s'est ralentie au cours des derniers mois. Le troisième trimestre 2022 confirme une stabilisation des prix immobiliers en Suisse et tout porte à croire que cette stabilité va perdurer. Depuis trois mois, le prix des maisons est en baisse dans la majorité des cantons. En outre, le stock des biens disponibles à la vente a augmenté de 14 % depuis le début de l'année.

# Maisons: prix en baisse dans la majorité des cantons

Pour la première fois depuis 8 ans, nous observons une diminution du prix des maisons dans plus de 50% des cantons. En seulement 3 mois, les prix ont baissé de -1.9% à -0.1% dans 14 cantons.

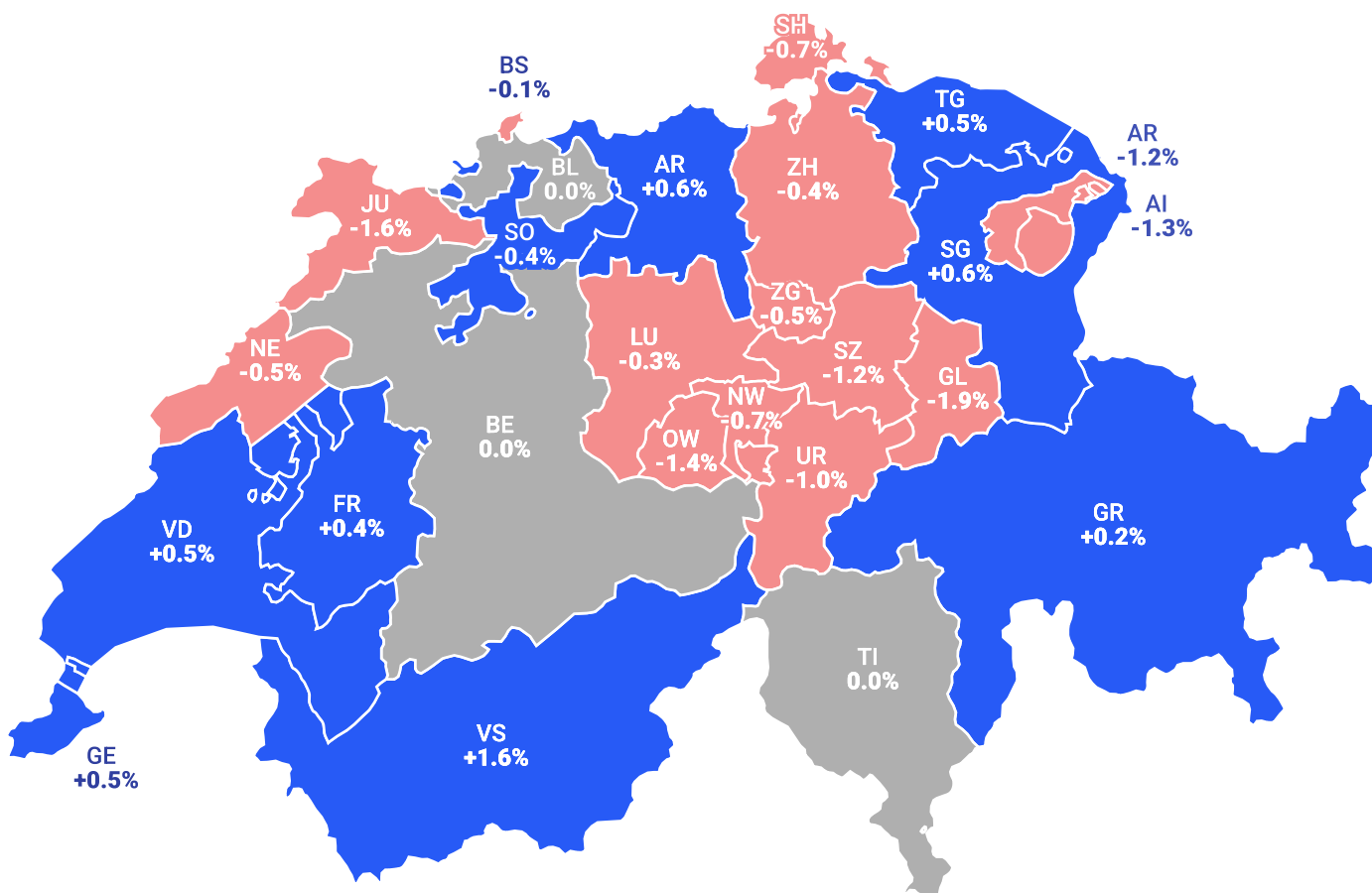
Ce changement de tendance est significatif comparé à l'année passée. Lors du troisième trimestre 2021, les prix avaient augmenté de 3.6% dans le canton de Zurich. Cette année, ils ont diminué de -0.5% sur la même période. Même constat pour Bâle-Ville, Lucerne et Zoug qui ont vu des baisses de prix respectives de -0.1%, -0.3% et -0.5% alors qu'en 2021 ils avaient augmenté de +3.3%, +3.2% et +3.4%.

Il faut cependant noter que les prix continuent d'augmenter dans les cantons alpins. En Valais, le prix des maisons et des appartements a augmenté de 1.6% et 1.7% respectivement en un trimestre.

Nous observons une hausse similaire dans les Grisons où le prix des appartements a augmenté de 1,5%. Les plus fortes baisses de prix ont été enregistrées dans le canton de Glaris (-1.9%) et celui du Jura (-1.6%).

Post-pandémie, la demande en achat de maisons a atteint des niveaux record; mais depuis quelques mois, la hausse des taux et l'inflation des coûts énergétiques se font ressentir. L'augmentation des charges mensuelles, qui sont aujourd'hui presque trois fois plus élevées qu'il y a trois ans, est un facteur dissuasif pour les acheteurs potentiels. Dans ce nouveau contexte, les avantages d'une maison à la campagne par rapport à un appartement en ville ne sont plus aussi nets que l'année passée.

## Évolution du prix des maisons par cantons au 3e trimestre 2022



# Appartement: Les prix tiennent malgré la hausse des taux

La hausse des taux hypothécaires n'a affecté le prix des appartements que de manière très modérée et nous n'avons enregistré une faible correction des prix (-0.3%) que dans deux cantons: Neuchâtel et Uri. Dans les grandes agglomérations, l'augmentation des prix se stabilise avec de faibles hausses avoisinant les 1%: +1.3% à Zurich, +1.0 % à Bâle et +0.9 % à Genève.

Dans l'agglomération zurichoise, le prix des logements en PPE baisse légèrement dans les districts de Winthertour (-0.3%) et Zurich (-0.2%). En revanche, les prix augmentent de plus de 1% dans la plupart des régions limitrophes: Affoltern (+1.4%), Uster (+1.1%), Meilen (+1.1%), Dietikon (+1.0%) et Bülach (+1.0%). En résumé, le prix des maisons a diminué dans six des douze districts zurichois; celui des appartements a baissé dans deux districts seulement.

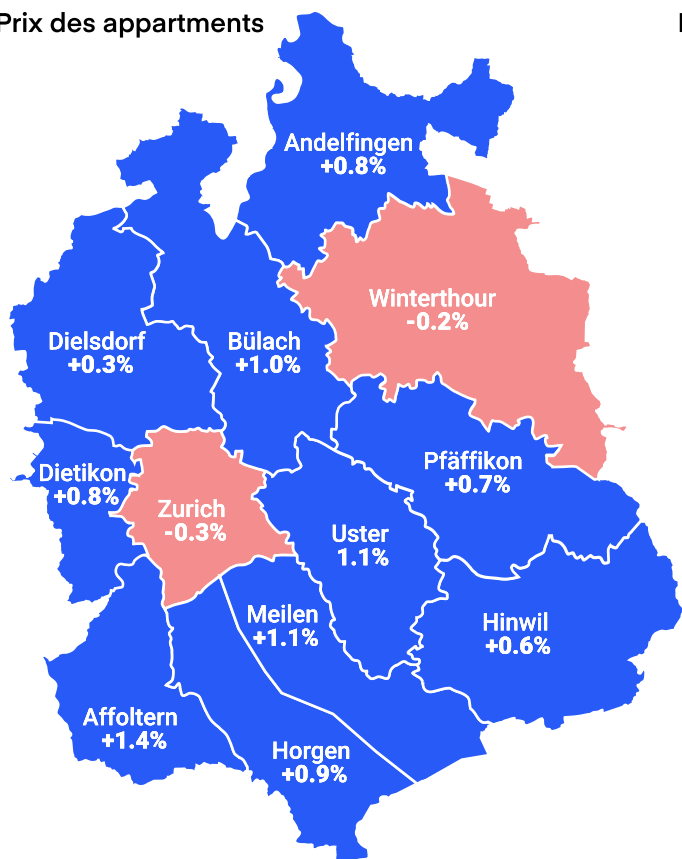
Ce semestre, de légères baisses des prix des appartements ont été observées dans quatre des dix

plus grandes communes de l'agglomération genevoise: Meyrin (-0.5 %), Thônex (-0.4%), Chêne-Bougeries (-0.4%) et Genève (-0.1%). La plus importante augmentation (+1.4%) a été relevée à Berne et Carouge. Globalement, la tendance haussière est en fort ralentissement: +0.5% au cours du troisième trimestre 2022, contre +2.0% au cours de la même période en 2021.

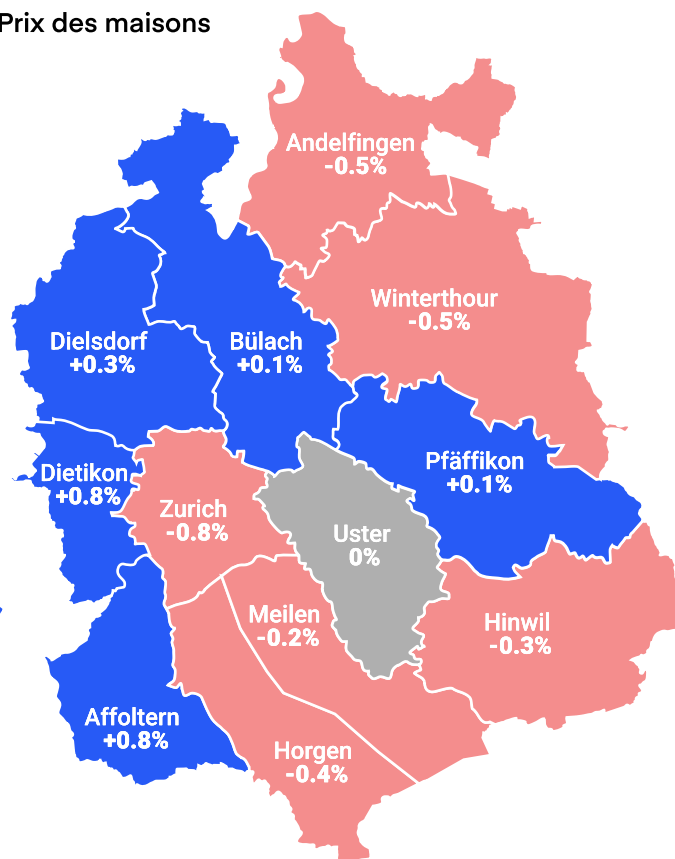
Dans son ensemble, le marché suisse ralentit sous les effets de l'augmentation des taux pour retrouver un rythme similaire à la période pré-covid. Difficile de prédire ce qu'il va se passer ces prochains mois, mais une nouvelle hausse des taux est fortement probable selon les spécialistes. Ceci pourrait engendrer des baisses de prix encore plus importantes sur l'ensemble du territoire.

## Évolution des prix dans le canton de Zurich au 3e trimestre 2022

Prix des appartements



Prix des maisons



# Agglomérations: Évolution du prix des maisons et appartements

## Appartements

Agglomération	10 ans	▼1 an	T3 2022
Zug	53.3%	7.5%	0.8%
Zurich	44.9%	7.4%	1.3%
Lausanne	36.3%	6.9%	0.8%
Berne	34.4%	6.4%	0.7%
<b>Suisse</b>	<b>35.4%</b>	<b>6.4%</b>	<b>1.0%</b>
Schaffhouse	5.4%	6.2%	0.5%
Lucerne	35.7%	6.0%	0.4%
Bienne	42.8%	5.6%	0.5%
Bâle	33.8%	5.5%	1.0%
Sion	50.5%	5.4%	2.1%
Genève	26.8%	5.3%	0.9%
Fribourg	22.3%	5.2%	0.4%
Saint Gall	36.4%	5.0%	0.1%
Neuchâtel	44.0%	4.9%	-0.3%
Lugano	36.5%	3.7%	-0.1%
Winterthour	9.4%	3.5%	-0.2%

## Maisons

Agglomération	10 ans	▼1 an	T3 2022
Sion	25.2%	7.4%	2.1%
Lucerne	48.7%	6.8%	0.0%
Schaffhouse	46.4%	6.7%	-0.5%
Lausanne	30.5%	6.2%	0.7%
Zoug	49.0%	6.1%	-0.5%
Zurich	45.3%	6.1%	0.1%
<b>Suisse</b>	<b>42.1%</b>	<b>5.9%</b>	<b>0.6%</b>
Berne	37.9%	5.7%	0.4%
Bâle	42.2%	4.7%	0.0%
Fribourg	38.3%	4.7%	0.2%
Bienne	37.8%	4.3%	0.0%
Genève	17.9%	4.3%	0.3%
Neuchâtel	30.0%	4.2%	-0.2%
Lugano	11.2%	4.0%	0.0%
Saint Gall	45.9%	3.9%	-0.7%
Winterthour	50.2%	2.7%	-0.8%

# Cantons: Évolution du prix des maisons et appartements

## Appartements

Canton	10 ans	▼1 an	T3 2022
Grisons	46.3%	15.3%	1.5%
Zoug	53.7%	7.9%	0.8%
Valais	23.9%	7.1%	1.7%
Vaud	28.9%	7.1%	0.6%
Berne	34.7%	6.9%	0.9%
Zurich	45.5%	6.9%	0.8%
Nidwald	35.8%	6.5%	0.0%
Fribourg	31.8%	6.4%	0.9%
Glaris	34.9%	6.4%	0.9%
<b>Suisse</b>	<b>35.4%</b>	<b>6.4%</b>	<b>1.0%</b>
Argovie	35.0%	6.3%	1.1%
Lucerne	39.1%	6.3%	0.4%
Obwald	46.2%	6.1%	0.1%
Schwyz	37.0%	6.0%	0.3%
Soleure	30.7%	6.0%	0.6%
Saint Gall	37.0%	5.9%	1.0%
Appenzell R.-Int	40.8%	5.3%	0.4%
Bâle-Campagne	40.2%	5.3%	0.8%
Schaffhouse	35.1%	5.3%	0.0%
Uri	25.8%	5.3%	-0.3%
Genève	23.9%	4.9%	0.4%
Thurgovie	37.0%	4.5%	0.6%
Appenzell R.-Ext	33.5%	4.4%	0.2%
Neuchâtel	33.1%	4.1%	-0.3%
Bâle-Ville	57.1%	3.5%	0.3%
Tessin	11.8%	3.1%	0.0%
Jura	22.3%	3.0%	0.0%

## Maisons

Canton	10 ans	▼1 an	T3 2022
Grisons	34.0%	8.8%	0.2%
Valais	24.4%	8.1%	1.6%
Saint Gall	47.6%	6.7%	0.6%
Schaffhouse	44.6%	6.5%	-0.7%
Argovie	40.3%	6.4%	0.6%
Uri	32.9%	6.4%	-1.0%
Lucerne	46.5%	6.3%	-0.3%
Thurgovie	47.4%	6.1%	0.5%
Obwald	51.8%	5.9%	-1.4%
<b>Suisse</b>	<b>42.1%</b>	<b>5.9%</b>	<b>0.6%</b>
Nidwald	44.6%	5.7%	-0.7%
Fribourg	35.1%	5.6%	0.4%
Glaris	46.2%	5.6%	-1.9%
Vaud	23.2%	5.5%	0.5%
Zoug	48.6%	5.5%	-0.5%
Soleure	37.8%	5.4%	0.3%
Bâle-Campagne	41.0%	5.0%	0.0%
Zurich	45.2%	4.9%	-0.4%
Schwyz	39.4%	4.7%	-1.2%
Berne	37.2%	4.5%	0.0%
Tessin	12.8%	4.1%	0.0%
Neuchâtel	25.9%	4.0%	-0.5%
Appenzell R.-Int	44.1%	3.1%	-1.3%
Genève	17.4%	3.1%	0.5%
Appenzell R.-Ext	46.8%	2.9%	-1.2%
Bâle-Ville	50.4%	2.3%	-0.1%
Jura	26.8%	1.9%	-1.6%

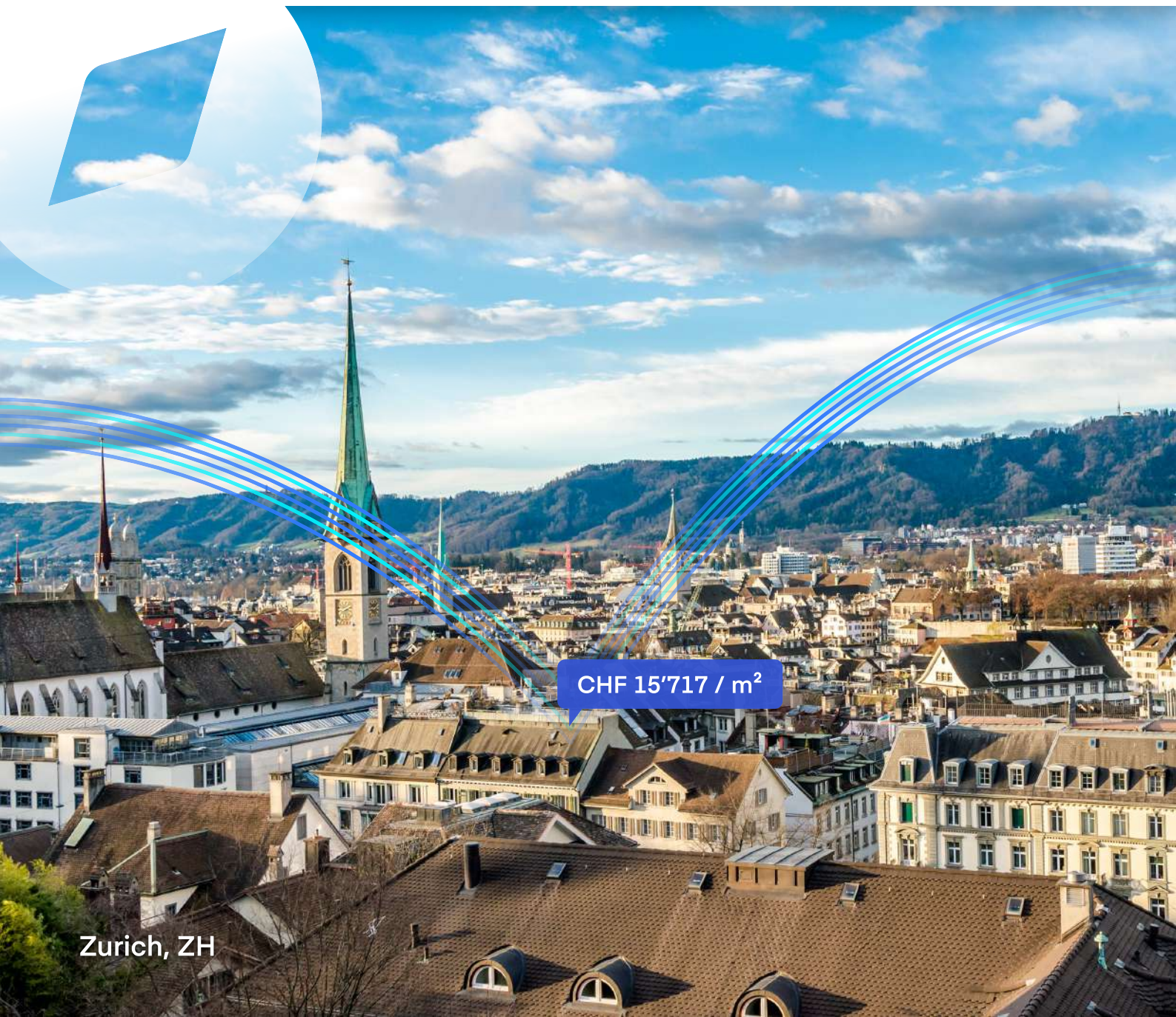
## Contact presse

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

+41 (0) 22 552 46 46

RealAdvisor  
Avenue Louis-Casai 86A  
CH-1216 Cointrin

RealAdvisor  
Heinrichstrasse 200  
CH-8005 Zürich



CHF 15'717 / m<sup>2</sup>

Zurich, ZH