

Swiss Real Estate Market Spotlight 2018

Le marché de la location d'appartements s'assouplit dans toute la Suisse : les prix baissent, les délais de publication augmentent - mais pas dans les villes telles que Zurich, Bâle, Berne et Genève. Entre-temps, le marché des surfaces commerciales a atteint le creux de la vague : pour les surfaces de bureaux et les commerces, les prix se stabilisent et les délais de publication diminuent. C'est ce que montre notre analyse réalisée à partir de plus de 5 millions de données d'offres sur www.immodatacockpit.ch.

- [Indice des loyers des appartements existants](#)
- [Indice des loyers pour les appartements neufs](#)
- [Indice des loyers pour les bureaux et les commerces](#)
- [Indice délais de publication pour les appartements existants](#)
- [Indice délais de publication pour les appartements neufs](#)
- [Indice délais de publication pour les surfaces bureaux et les commerces](#)

Marché immobilier

La pression sur le marché du logement locatif continue de s'atténuer **sur l'ensemble du territoire helvétique**. Après une longue phase de recul, les prix ont légèrement repris au second semestre 2017. Le prix des appartements bon marché a augmenté, tandis que le prix des appartements chers a encore baissé. Dans l'ensemble, les prix des locations continuent leur tendance à la baisse, un retournement n'étant pas en vue. Ceci se reflète également au niveau des délais de publication. Les délais de publication sont en effet un bon indicateur concernant la relation entre l'offre et la demande et donc de l'évolution future des prix. La tendance qui s'opère au niveau des délais de publication est également en légère augmentation : les prix continueront donc à baisser dans toute la Suisse.

La tendance à une baisse des prix en Suisse ne s'applique cependant pas aux villes où l'évolution est complètement inverse : les prix ont augmenté dans toutes les grandes villes. L'augmentation des prix est plus prononcée à **Zurich**, au niveau des appartements existants et neufs. Entre-temps, les délais de publication ont diminué. Toutefois, ils se sont stabilisés au second semestre, en particulier pour le secteur des appartements à bas prix. La pression sur les prix reste élevée !

A **Bâle** également, les prix ont augmenté dans tous les segments, même si cette tendance est moins évidente au niveau des appartements de luxe. Cependant, les délais de publication sont également devenus plus longs. On s'attend donc à ce que les prix baissent en 2018.

Berne montre également une hausse des prix sur l'ensemble du marché et pour les appartements dans le neuf. Plus sévèrement touchés sont les appartements bon marché, un peu moins pour les appartements chers. Cependant, les délais de publication sont stables, de même que la pression sur les prix.

Genève est une ville qui fait exception. Elle n'a pratiquement pas connu d'augmentation de prix en 2017. C'est surtout le prix des appartements onéreux qui a augmenté, tandis que les appartements à bas prix ont même connu une mini chute des prix avec une baisse de plus de 5% au cours de l'année. Entre-temps, les délais de publication n'ont guère changé. Ils montrent une petite tendance à se relâcher vers le haut. Les loyers devraient donc continuer à baisser en 2018.



Marché des surfaces commerciales

Les prix des surfaces de bureaux et commerciales ont légèrement baissé **dans toute la Suisse**. Après une baisse significative des surfaces commerciales au deuxième trimestre, la situation se stabilise. Assiste-t-on à un tournant ? C'est tout à fait possible, car les délais de publication dans la seconde moitié de l'année sont également en baisse : pour les surfaces et bureaux et commerciales ! Il est peu probable que les prix continuent de baisser en 2018, mais ils gagneront légèrement du terrain.

La ville de **Zurich** reflète clairement l'évolution positive des prix des bureaux et des commerces dans toute la Suisse. Ceci avec des délais de publication décroissants.

Bâle a déjà connu un virement de situation. La tendance des prix a été positive en 2017 et les délais de publication ont diminué. Le relâchement est plus prononcé dans les zones commerciales que dans les bureaux.

L'inversion de tendance est également perceptible à **Berne**, quoique moins prononcée. Au fur et à mesure que les délais de publication diminuent, les prix des espaces de bureaux suivront également une évolution positive en 2018.

Alors que les prix de location de bureaux à **Genève** sont toujours en baisse, l'inversion de tendance dans le secteur du commerce a déjà commencé. Les délais de publication parlent d'eux-mêmes : on assiste à une hausse des prix en 2018.

ImmoDataCockpit, un produit d'ImmoCompass.

La société ImmoCompass AG est spécialisée dans les questions de marché et de localisation. Avec des outils d'analyse sur mesure et un large éventail de données, nous répondons à vos défis individuels et réels dans les domaines de l'immobilier, de l'aménagement de sites et de l'urbanisme, ainsi qu'aux questions de localisation. Avec son site www.immodatacockpit.ch, l'entreprise fournit en quelques clics des données de marché et de localisation pour le secteur immobilier dans toute la Suisse, pour des évaluations de marché et de localisation ainsi que des évaluations immobilières.

Zurich, le 18 mars 2018

ImmoCompass AG
Felix Thurnheer

