

Marché de l'immobilier – La pression est la plus forte à Zurich et à Winterthur

On paie les prix les plus élevés dans les régions de Genève, tant pour les logements loués que pour les logements occupés par leur propriétaire. La pression du marché est toutefois la plus forte dans les régions de Winterthur et de Zurich : les temps d'annonce sont extrêmement brefs, la demande est forte malgré des prix élevés. Les données de l'annonce pour les plus grandes agglomérations de Suisse sur www.ImmoDataCockpit.ch le prouvent. Felix Thurnheer, ImmoCompass AG

Prix de la location : Suisse Fr. 225.-, Genève Fr. 370.-

En 2020, le prix médian des loyers en Suisse était de Fr. 225.- au m² par an. Dans les zones urbaines de Suisse, où résident un peu plus de 45% de la population suisse, la médiane est plus élevée, à savoir Fr. 250.- au m² par an. Dans les autres régions de Suisse, principalement rurales, la médiane est seulement de Fr. 200.- au m² par an.

Les régions de Lausanne se situent nettement au-dessus des valeurs médianes avec Fr. 290.- et Zurich avec Fr. 270.- au m² par an. Le niveau de prix de Genève avec Fr. 370.- au m² par an est toutefois de loin le plus élevé de Suisse.

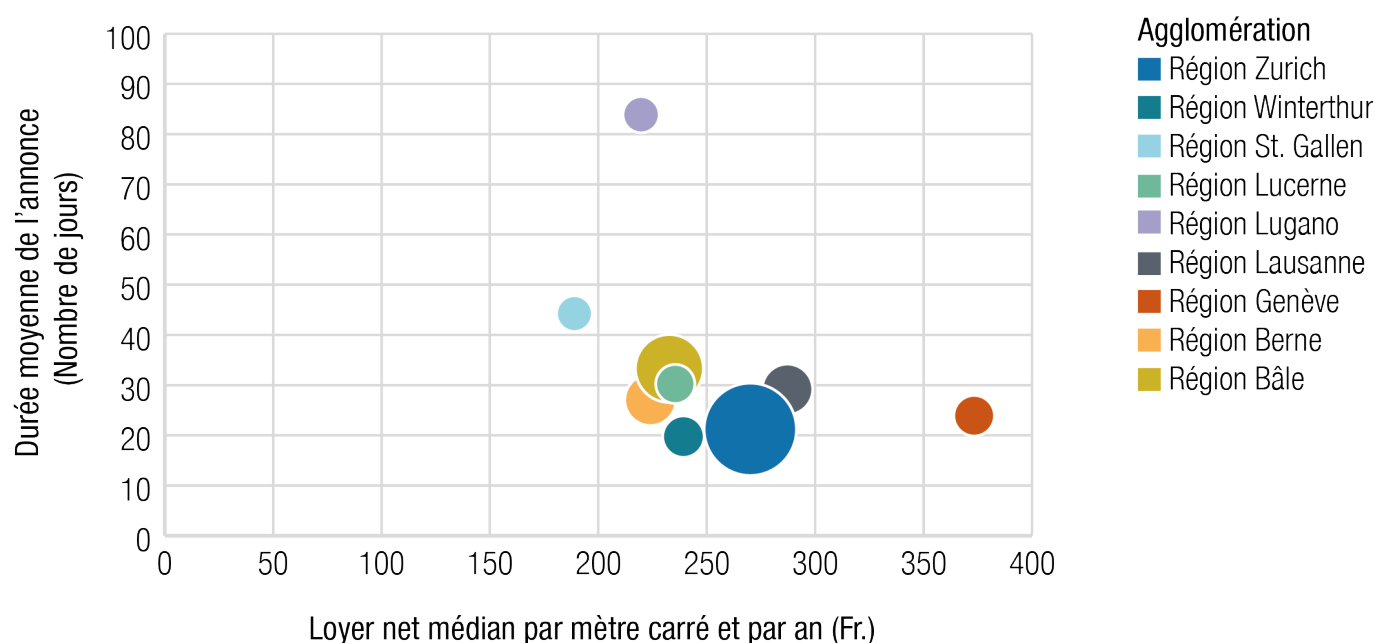
Les régions de Winterthur, Bâle, Berne, Lucerne et Lugano affichent un niveau de prix similaire; dans la médiane, un logement locatif coûte entre Fr. 220.- et 240.- au m² par an dans ces régions. Dans la région de Saint-Gall, le niveau de prix est de Fr. 190.- au m² par an.

Winterthur et Zurich sous la plus haute pression

Les délais d'annonce les plus courts se trouvent dans les régions de Winterthur et de Zurich, suivies de près par Genève. Dans ces régions, un appartement à louer est annoncé en moyenne pendant 21 jours avant d'être retenu par le marché. A Genève et Zurich, la brièveté des délais d'annonce est d'autant plus attrayante que le niveau des prix dans ces régions est l'un des plus élevés de Suisse.

Pression du marché pour les logements locatifs dans les agglomérations suisses, 2020.

Source : ImmoDataCockpit.ch.



Les appartements à louer sont très demandés malgré leur niveau de prix élevé.

Au niveau national, la durée médiane des annonces est de 33 jours. Les régions de Berne, Lucerne, Bâle et Lausanne se positionnent dans cette moyenne. Dans les agglomérations densément peuplées de Suisse, la durée médiane des annonces n'est que de 27 jours, alors qu'elle est de 42 jours dans les autres régions de Suisse.

La durée d'insertion dans la région de Saint-Gall est plus longue que dans la plupart des autres régions, avec 44 jours. Seule la région de Lugano affiche des délais d'annonce encore plus longs ; il faut en effet 84 jours en moyenne pour qu'un logement locatif soit intégré au marché. Dans cette région, l'offre semble dépasser la demande.

Forte hausse des prix au cours des 2 dernières années

En Suisse, les prix des logements loués n'ont guère changé ces dernières années. Toutefois, dans la plupart des grandes agglomérations, les prix ont fortement augmenté en 2020, ce qui s'est légèrement atténué en 2021. Dans la région de Genève en particulier, les prix ont sensiblement augmenté au cours de cette période. Dans la seule région de Lugano, le niveau des prix n'a cessé de diminuer depuis 2015.

Prix d'achat : Suisse Fr. 6'700.-, Genève Fr. 11'200.-

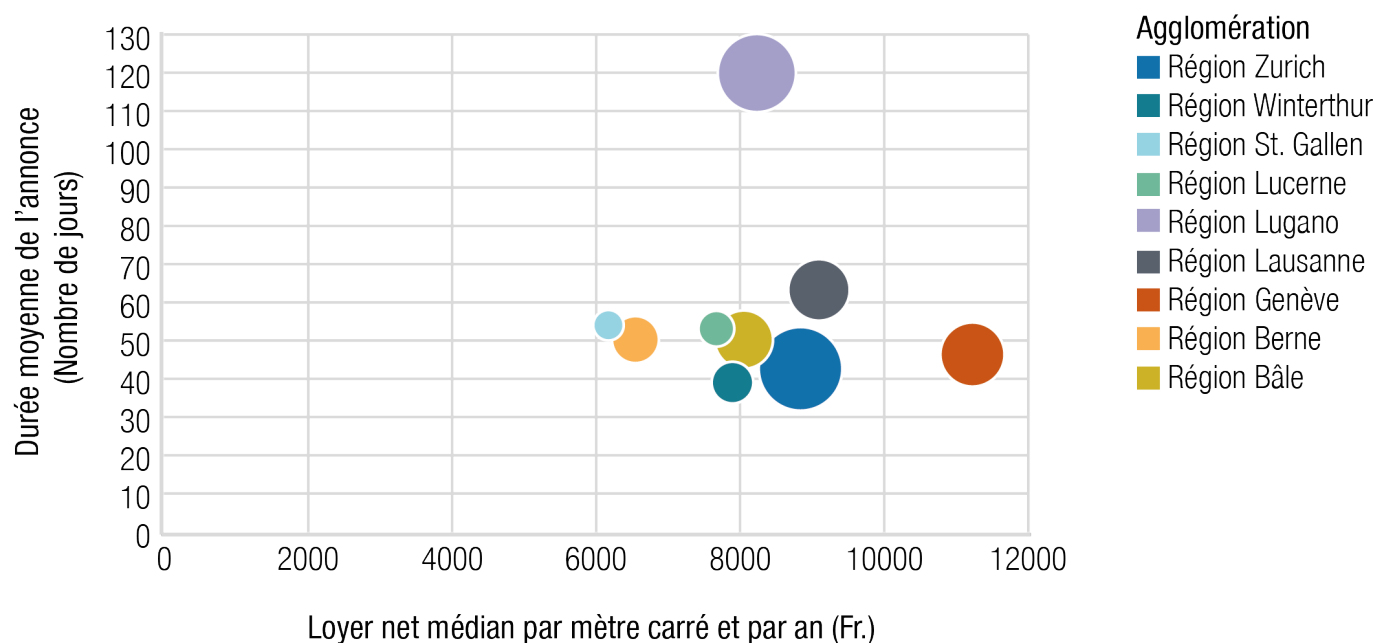
En Suisse, le prix moyen d'un appartement en copropriété est de 6'700.- francs par m². Dans les agglomérations, les appartements en propriété valent toutefois mille francs de plus en moyenne. Dans les régions situées en dehors de ces agglomérations, le prix est toutefois inférieur de huit cents francs.

Ainsi que c'est déjà le cas pour le marché de la location de logements, les prix les plus élevés de la région de Genève sont de loin payés pour la propriété de logements; en médiane, 11'200.- Les régions de Zurich et de Lausanne affichent également un niveau de prix élevé au m², avec un appartement à la propriété d'un peu moins de 9000.- au m² en 2020.

Les régions de Lugano (8'200.- Fr.), Bâle (8'000.- Fr.), Winterthur (7'900.- Fr.) et Lucerne (7'700.- Fr.) se positionnent dans la moyenne des prix au m². C'est dans les régions de Berne et de Saint-Gall que l'on débourse le moins pour un logement en propriété, à savoir respectivement 6'500.- et 6'200.- francs par m².

Pression du marché pour les appartements en propriété dans les agglomérations suisses, 2020.

Source : ImmoDataCockpit.ch



Durée d'annonce deux fois moins élevée à Winterthur et Zurich

Comme pour le marché de la location, les délais d'annonce les plus brefs sur le marché de la propriété se situent dans les régions de Winterthur et de Zurich, suivies de Genève. Le délai d'annonce de 40 jours dans ces régions est deux fois moins long que dans l'ensemble de la Suisse (valeur médiane).

Les régions de Bâle, de Lucerne, de Berne et de Saint-Gall se trouvent au milieu de la période d'annonce. Les délais d'annonce pour les appartements à Lausanne sont légèrement augmentés. La région de Lugano est également très présente sur le marché de la propriété, car les délais d'annonce sont particulièrement longs pour les propriétaires d'habitations. En moyenne, un appartement de la propriété

dans cette région est resté sur le marché pendant 120 jours.

Augmentation de Fr. 800.- au m² dans les agglomérations

En 2020 et 2021, les prix de l'immobilier ont augmenté dans toute la Suisse, mais surtout dans les grandes agglomérations. Dans ce secteur, les prix d'achat de 2021 sont légèrement supérieurs de Fr. 800.- au m² par rapport à 2019. Dans les zones situées en dehors des agglomérations, la hausse de prix n'est que de Fr. 200.- par m² pendant la même période. C'est dans la région de Genève et de Saint-Gall que les prix ont le plus augmenté. Les prix ont également fortement augmenté dans les régions de Winterthur et de Lausanne.

Boîte infos sur le graphique

Sur l'axe X du graphique, on peut lire les prix médians. La taille des différentes régions indique la taille du marché. L'axe des ordonnées renseigne sur le temps médian d'insertion, c'est-à-dire sur le nombre de jours pendant lesquels les annonces ont été publiées sur les plateformes immobilières avant d'être absorbées par le marché.

Les graphiques représentent les neuf plus grandes vil-

les-centres de Suisse et leurs agglomérations, qui constituent la majeure partie du marché des bureaux en Suisse.

Le graphique provient de l'ImmoDataCockpit, un service d'information en ligne qui se base entre autres sur un pool de données largement étayé d'annonces immobilières. Pour votre propre analyse, vous pouvez consulter cette évaluation pour chaque région de Suisse www.immodatacockpit.ch.