

# Neho Compass T3 | 2023

Des prix de l'immobilier stables malgré  
un ralentissement de la demande



# Le marché immobilier suisse en un coup d'œil

**1,6 %**

**Inflation Août 2023**

Situation économique | Page 3

**40'000+**

**Propriétés mises en vente**

Offre et demande | Page 4

**+1,2 %**

**Évolution des prix résidentiels**

Prix immobiliers | Page 5

**-29,8 %**

**Acheteurs intéressés par objet**

Développements régionaux | Page 6

**1,16 Bn**

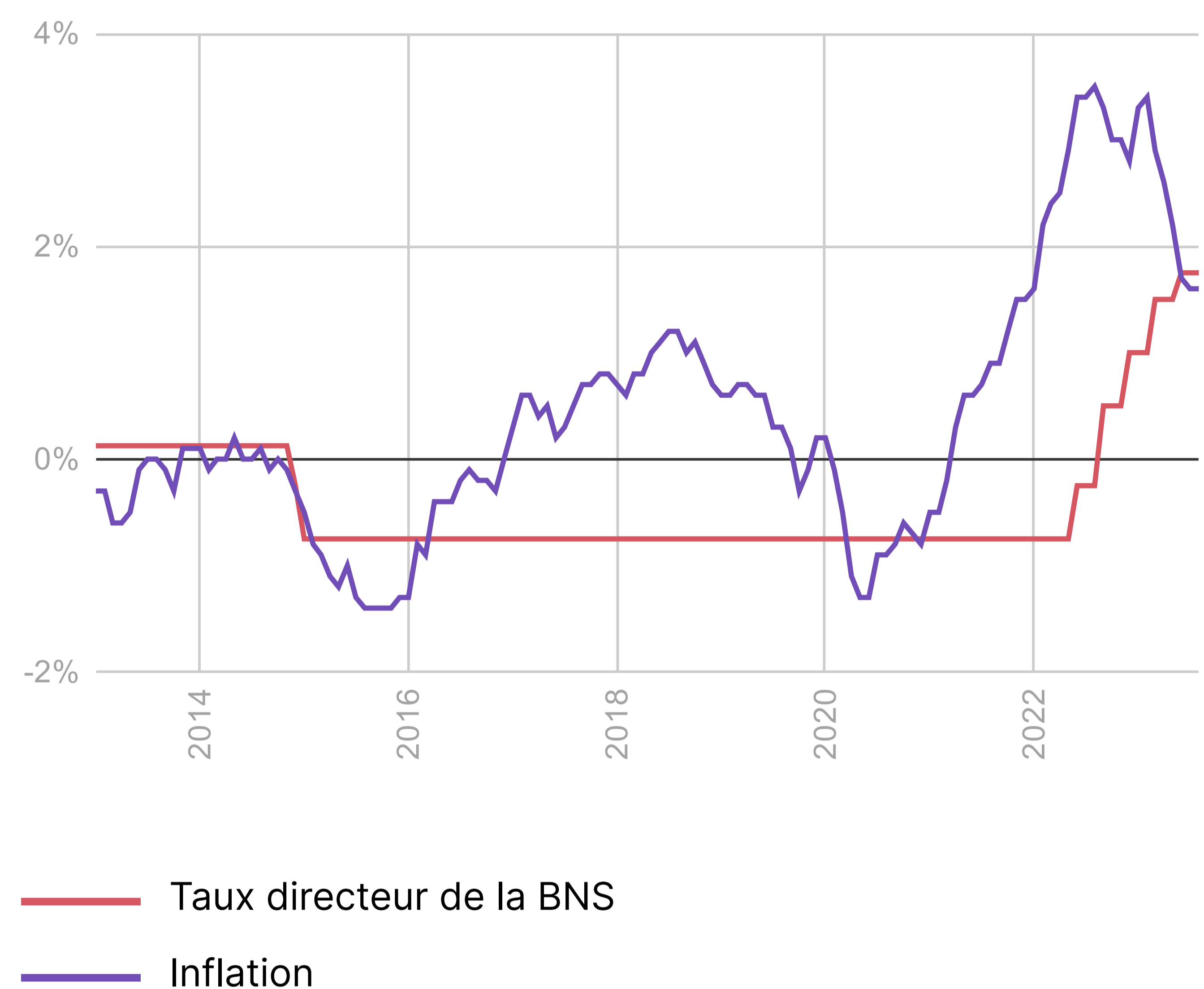
**Volume des prêts hypothécaires**

Marché hypothécaire suisse | Page 7

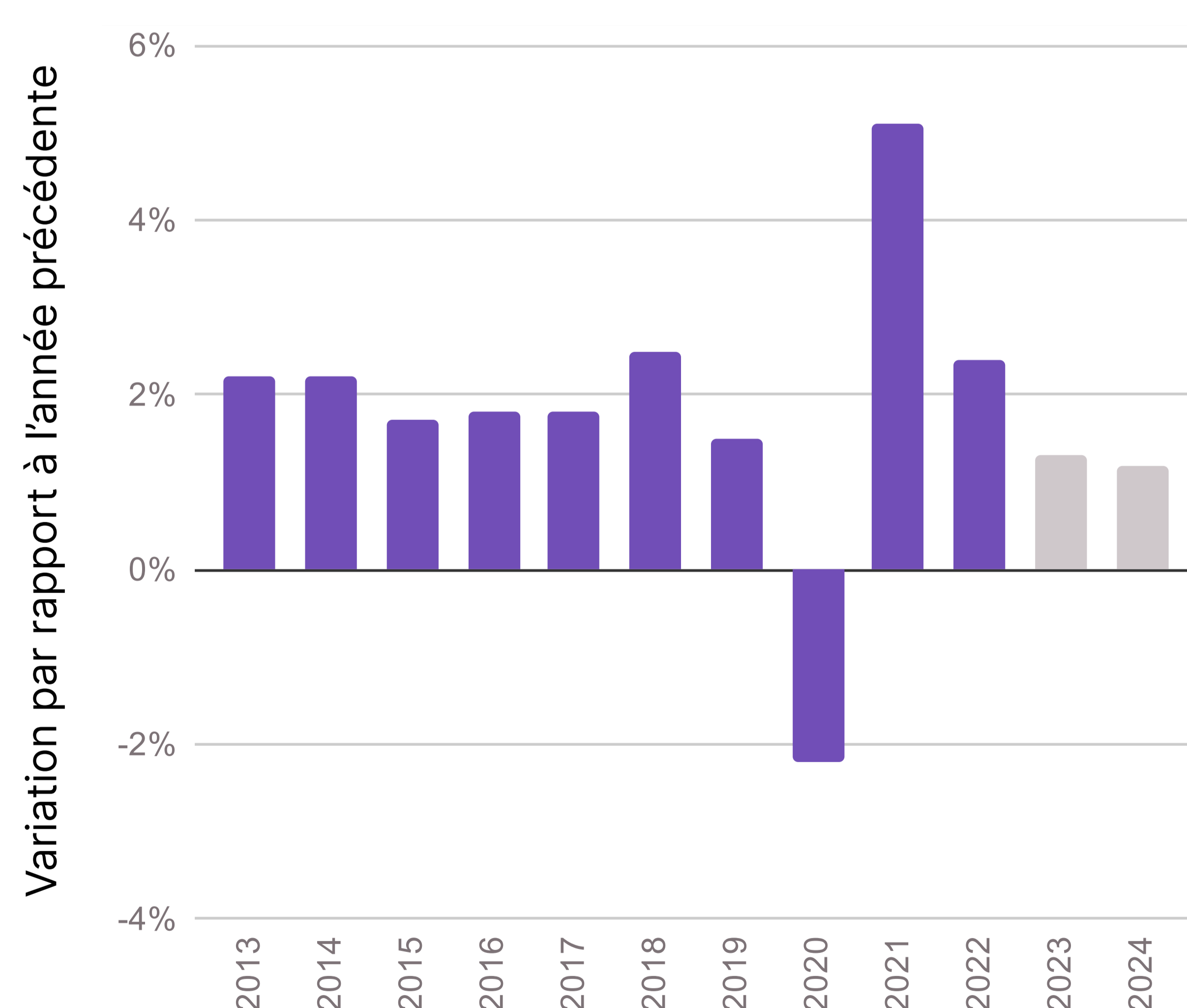
# La politique monétaire restrictive de la BNS porte ses fruits

- Les pénuries d’approvisionnement et l’explosion des prix de l’énergie suite à la pandémie du COVID-19 et à la guerre en Ukraine ont entraîné une hausse de l’inflation depuis début 2020. Entre août 2022 et février 2023, l’inflation est restée à un niveau élevé, entre 2,8 et 3,4 %. La BNS a réagi en augmentant son taux directeur de 2,5 points de pourcentage au total. La politique monétaire restrictive semble porter ses fruits : le renchérissement a nettement reculé ces derniers mois et se situe à nouveau - avec 1,6% d’inflation mesurée en août 2023 - dans une marge acceptable pour la stabilité des prix selon la stratégie de politique monétaire de la BNS.
- Selon les prévisions actuelles du SECO, l’économie suisse connaîtra en 2023 une croissance fortement inférieure à la moyenne (0,8 %).
- L’offre de logements s’est progressivement raréfiée depuis 2020. Les causes principales étant l’augmentation de la population ainsi que la réduction de l’activité de construction de ces dernières années.

## Taux directeur de la BNS & inflation

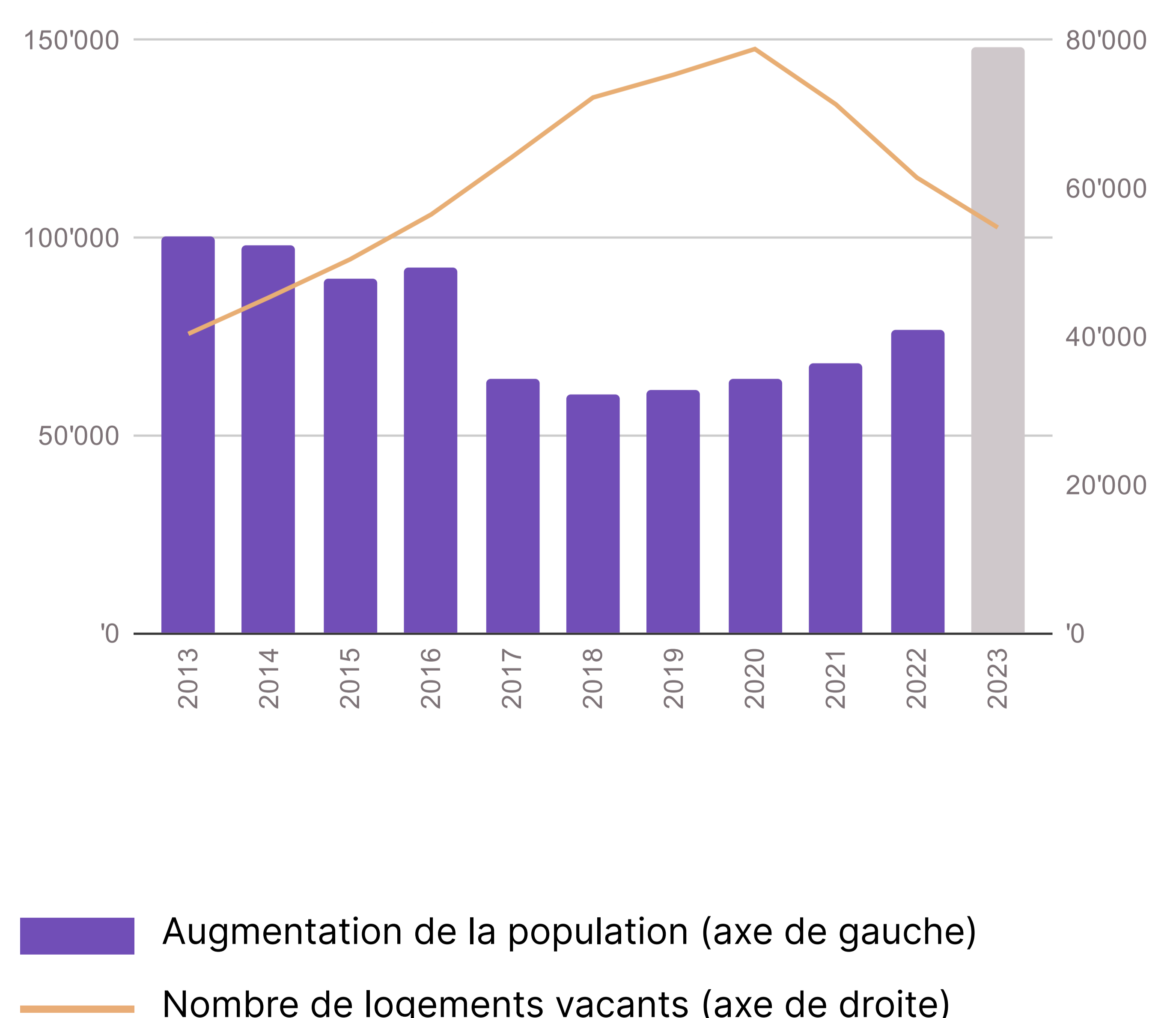


## Produit intérieur Brut



2023/2024 : Prévisions du SECO

## Croissance démographique et logements vacants

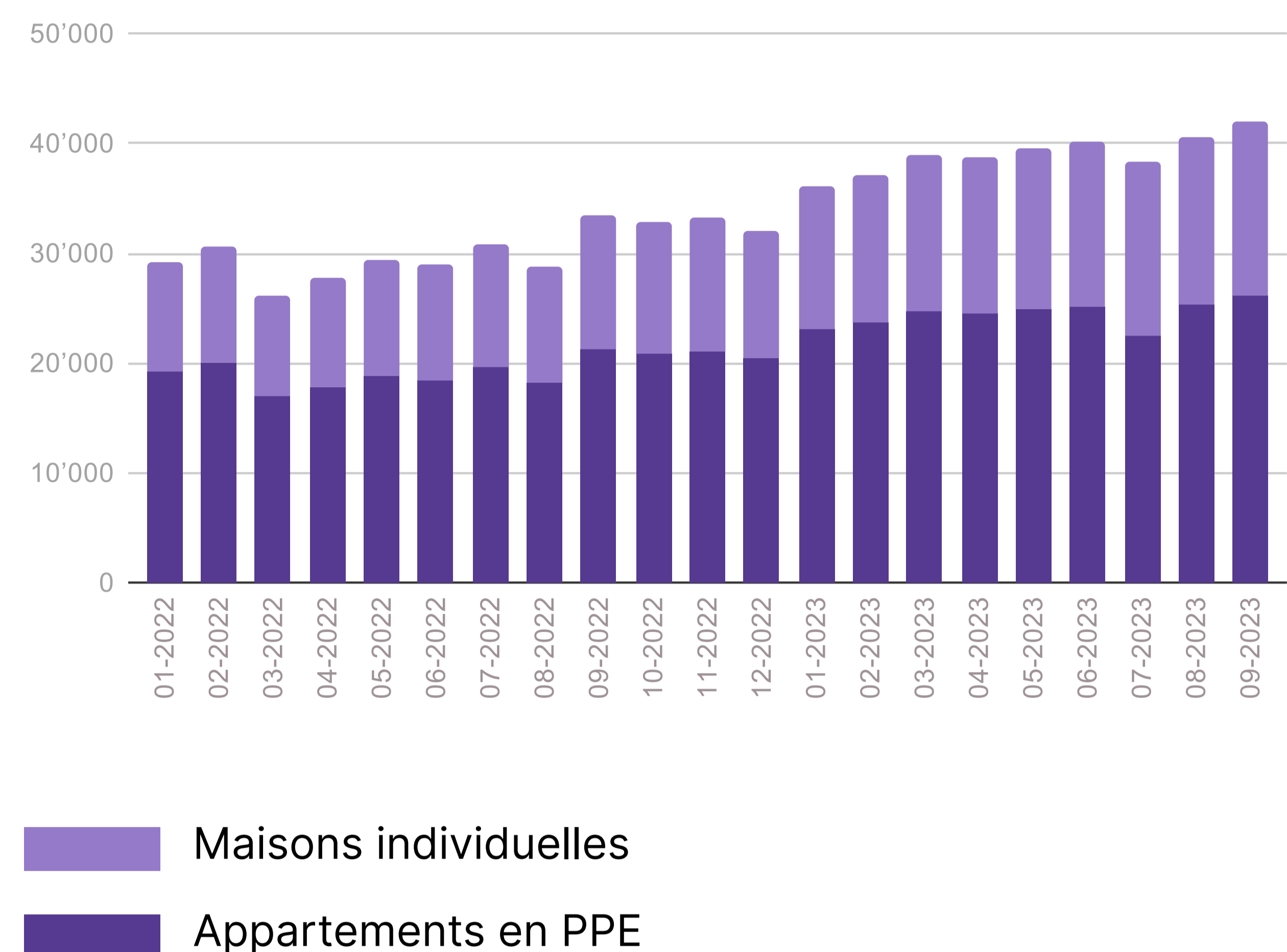


2023 : Prévisions de Wüest Partner. La prévision élevée pour 2023 s’explique en partie par le passage des réfugiés ukrainiens à la population résidente permanente après un an de séjour.

## Davantage de biens immobiliers sur le marché

- Depuis le début de l'année 2022, le nombre de biens immobiliers mis en vente n'a cessé d'augmenter. Ainsi, en septembre 2023, il y avait environ 25 % de biens immobiliers en plus à vendre qu'en septembre de l'année précédente.
- L'offre plus importante est la conséquence d'une durée d'annonce plus longue en raison d'une demande plus faible de la part des acheteurs. En d'autres termes : L'inventaire observé sur le marché est en constante hausse.

### Nombre total de propriétés mises en vente, par type de propriété



## Ralentissement de la demande et augmentation du temps de vente

- Après le boom historique pendant la période COVID-19, nous observons actuellement une normalisation de la demande. Cette tendance se reflète également dans nos observations chez Neho : le nombre d'acheteurs potentiels diminue et revient aux niveaux d'avant 2020. En comparaison avec le trimestre de l'année précédente, le troisième trimestre 2023 a enregistré une diminution significative de 36,2 % de la moyenne du nombre d'acheteurs potentiels par nouvelle annonce. La diminution par rapport au trimestre précédent de 2023 est quant elle moins marquée (29.8 %).
- La durée d'insertion moyenne par propriété est en augmentation. Alors qu'en avril 2022, environ 56 % de tous les biens immobiliers trouvaient un acquéreur dans un délai de trois mois, ce chiffre n'est plus que de 44 % aujourd'hui.
- La réduction de la demande acheteurs est une conséquence directe de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires (voir p. 7). Cette baisse a pour effet direct une augmentation du temps de vente et une baisse du nombre de transactions.

### Acheteurs intéressés par objet

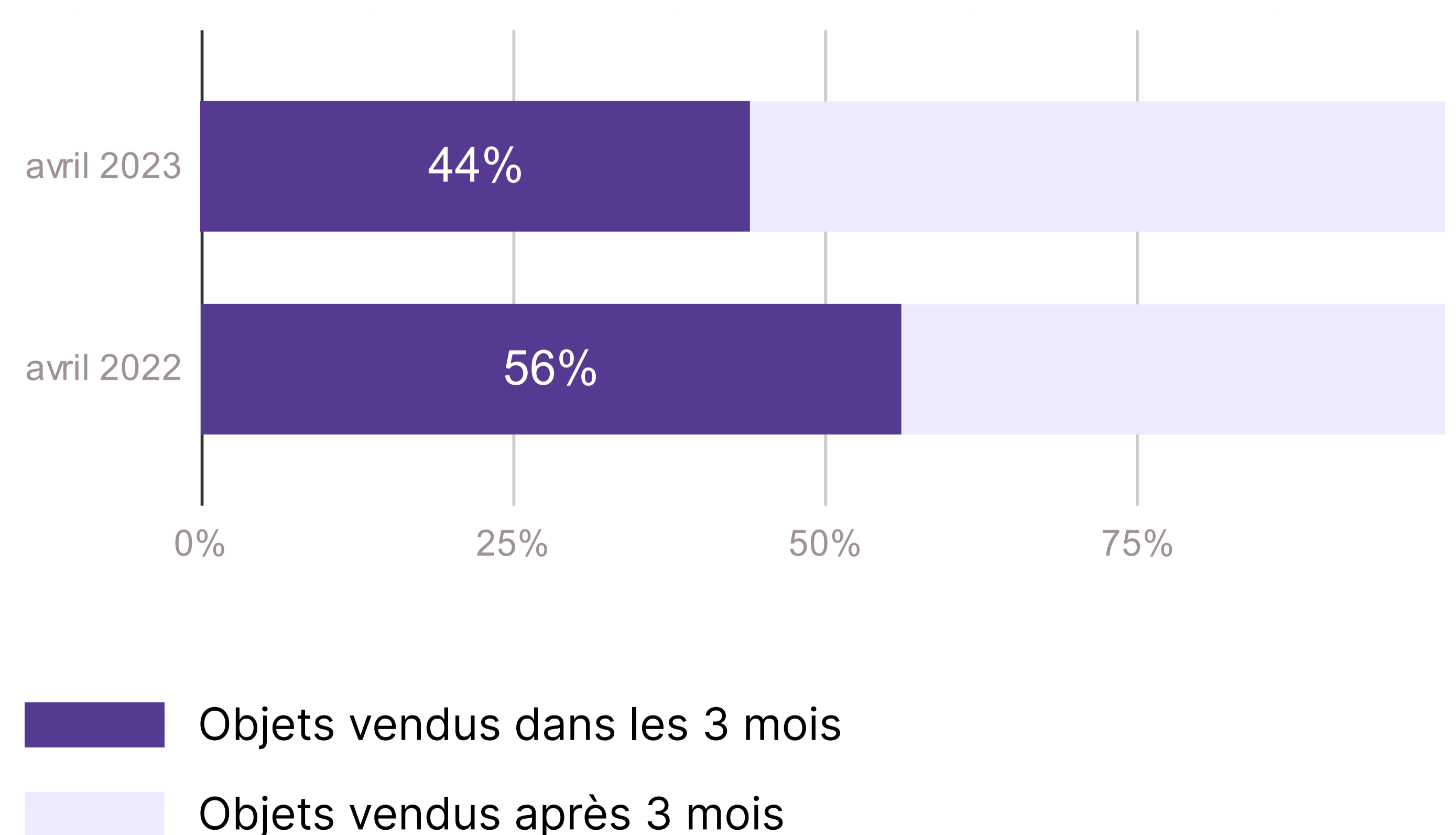
-29,8 %

T3 2023  
par rapport au tri-  
mestre précédent

-36,2 %

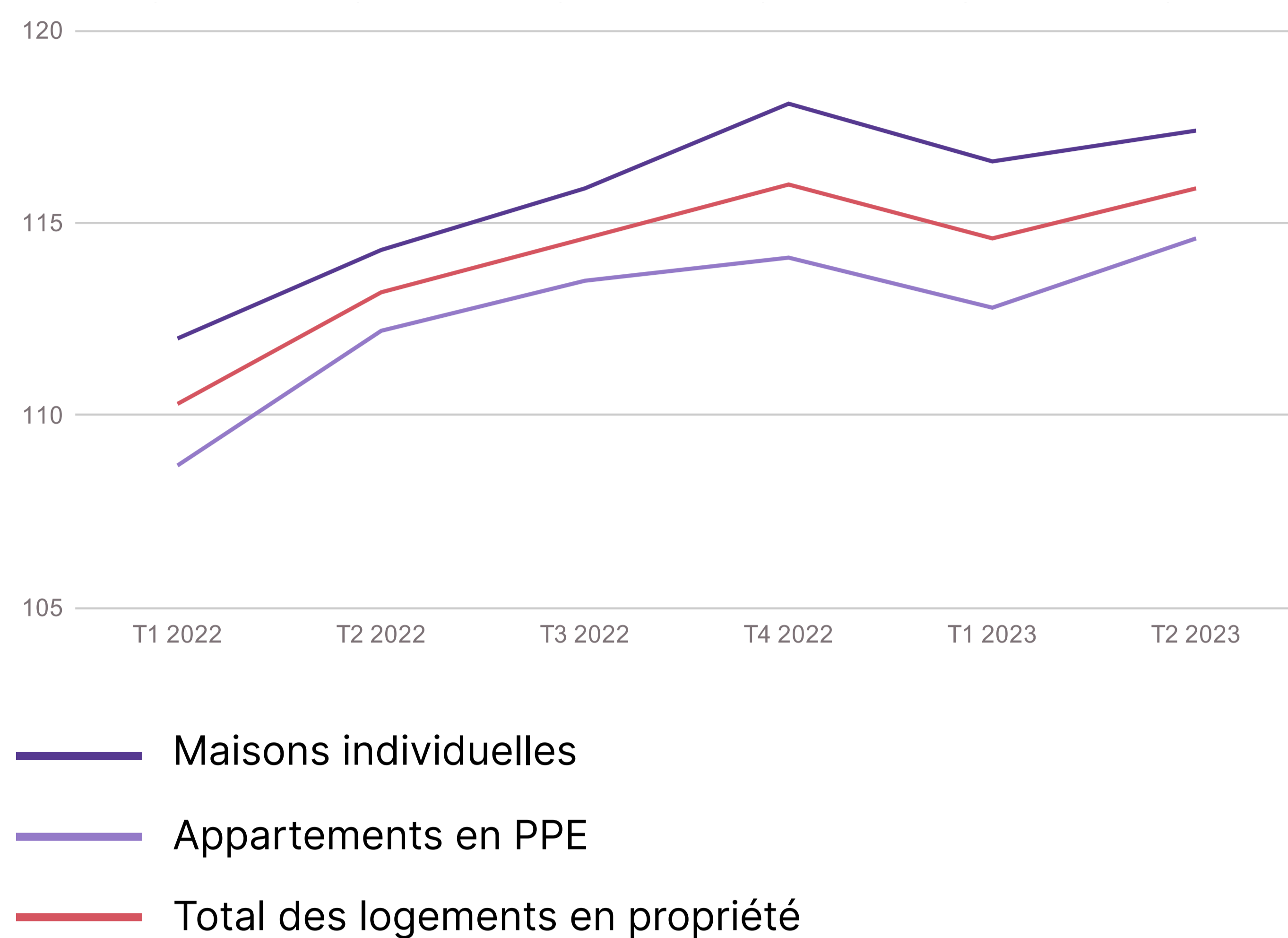
T3 2023  
par rapport au même tri-  
mestre de l'année précédente

### Part des biens immobiliers Neho vendus dans les 3 mois suivant la publication de l'annonce



# Les prix immobiliers toujours en hausse

## Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel



**+1,2 %**

T2 2023  
par rapport au tri-  
mestre précédent

**+2,4 %**

T2 2023  
par rapport au même tri-  
mestre de l'année précédente

- Le Swiss Residential Real Estate Price Index a augmenté de 1,2% au deuxième trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent, atteignant ainsi 115,9 points (propriété résidentielle totale, prix de transaction). La hausse par rapport au même trimestre de l'année précédente s'est élevée quant à elle à 2,4%.
- Le retournement des taux d'intérêt et l'offre croissante n'ont pas encore eu un impact significatif sur les prix de transaction. Cela pourrait être amené à changer si les propriétaires d'immobiliers actuellement en vente réduisent leurs prix.

Index base: 4. Trimestre 2019 = 100

## Prix au mètre carré par canton pour le 3ème trimestre 2023

Canton	Appartements en PPE		Maisons individuelles	
	Prix au mètre carré	par rapport au T2 2023	Prix au mètre carré	par rapport au T2 2023
AG	7'147	3.24%	7'070	-0.76%
AI	8'469	0.21%	*	*
AR	6'200	-3.26%	5'519	-5.77%
BE	6'519	0.29%	6'131	2.47%
BL	8'613	1.07%	7'500	-2.18%
BS	10'688	-3.51%	10'000	-0.85%
FR	6'656	0.48%	6'611	1.50%
GE	13'446	-0.33%	13'412	-0.42%
GL	5'814	0.99%	4'101	-6.88%
GR	9'926	4.28%	5'864	6.99%
JU	4'648	1.04%	3'667	0.85%
LU	7'875	1.13%	7'990	0.21%
NE	5'584	0.25%	6'067	6.76%

Canton	Appartements en PPE		Maisons individuelles	
	Prix au mètre carré	par rapport au T2 2023	Prix au mètre carré	par rapport au T2 2023
NW	11'111	7.53%	*	*
OW	8'571	4.68%	*	*
SG	6'631	0.14%	6'714	0.70%
SH	6'174	-1.47%	5'966	-2.63%
SO	5'773	1.67%	5'740	0.30%
SZ	9'589	1.96%	10'156	-7.04%
TG	6'991	3.28%	6'830	3.78%
TI	7'688	0.96%	5'533	0.60%
UR	8'023	11.29%	7'622	4.84%
VD	9'205	0.27%	9'178	1.29%
VS	5'974	1.00%	5'903	1.78%
ZG	14'074	-1.23%	16'389	3.57%
ZH	10'153	0.43%	9'362	-0.36%

\*Données non-publiées en raison d'une taille d'échantillon insuffisante

## L'avis de nos experts



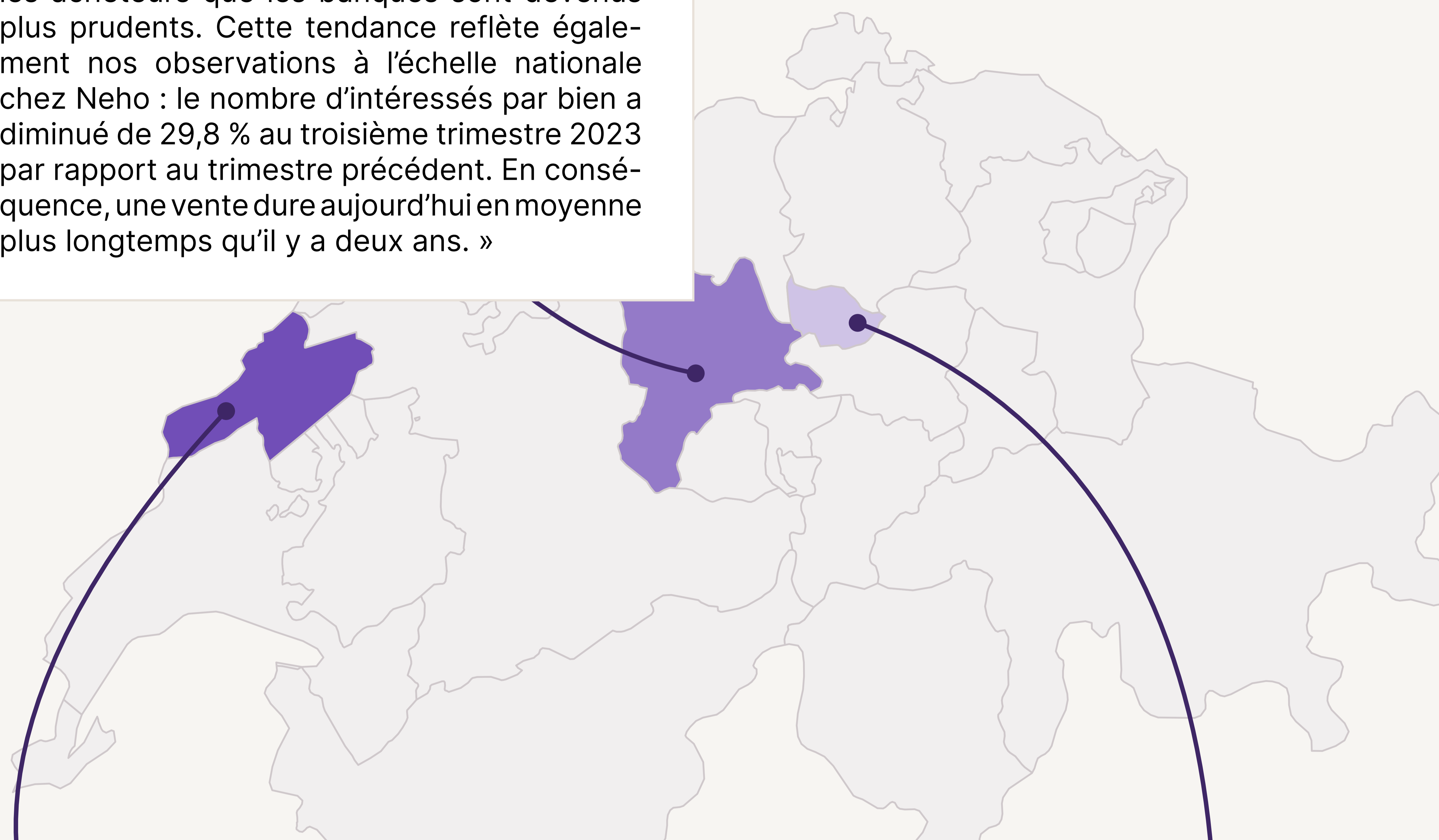
**Sandra  
Birrer**

**Agente locale à Lucerne**

« Le marché en Suisse centrale s'est nettement refroidi avec la hausse de taux d'intérêt. Tant les acheteurs que les banques sont devenus plus prudents. Cette tendance reflète également nos observations à l'échelle nationale chez Neho : le nombre d'intéressés par bien a diminué de 29,8 % au troisième trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. En conséquence, une vente dure aujourd'hui en moyenne plus longtemps qu'il y a deux ans. »

**Une expertise locale dans  
chaque région**

Nous vous soutenons partout en Suisse. Trouvez l'agent de votre région sur [neho.ch](https://neho.ch)



**Pierre-Frédéric  
von Kaenel**

**Agent local à Neuchâtel**

« En ce qui concerne l'impact de la hausse des taux d'intérêt, nous constatons un écart entre les villes et les campagnes. A la campagne, le pouvoir d'achat est plus faible ; c'est pourquoi le financement se fait plus rare en cas de hausse des taux d'intérêt. En ville, les gens ont plus de réserves. Globalement, il y a toujours beaucoup de personnes qui souhaitent acheter un bien immobilier, mais leur budget a diminué. »



**Robert  
Mayr**

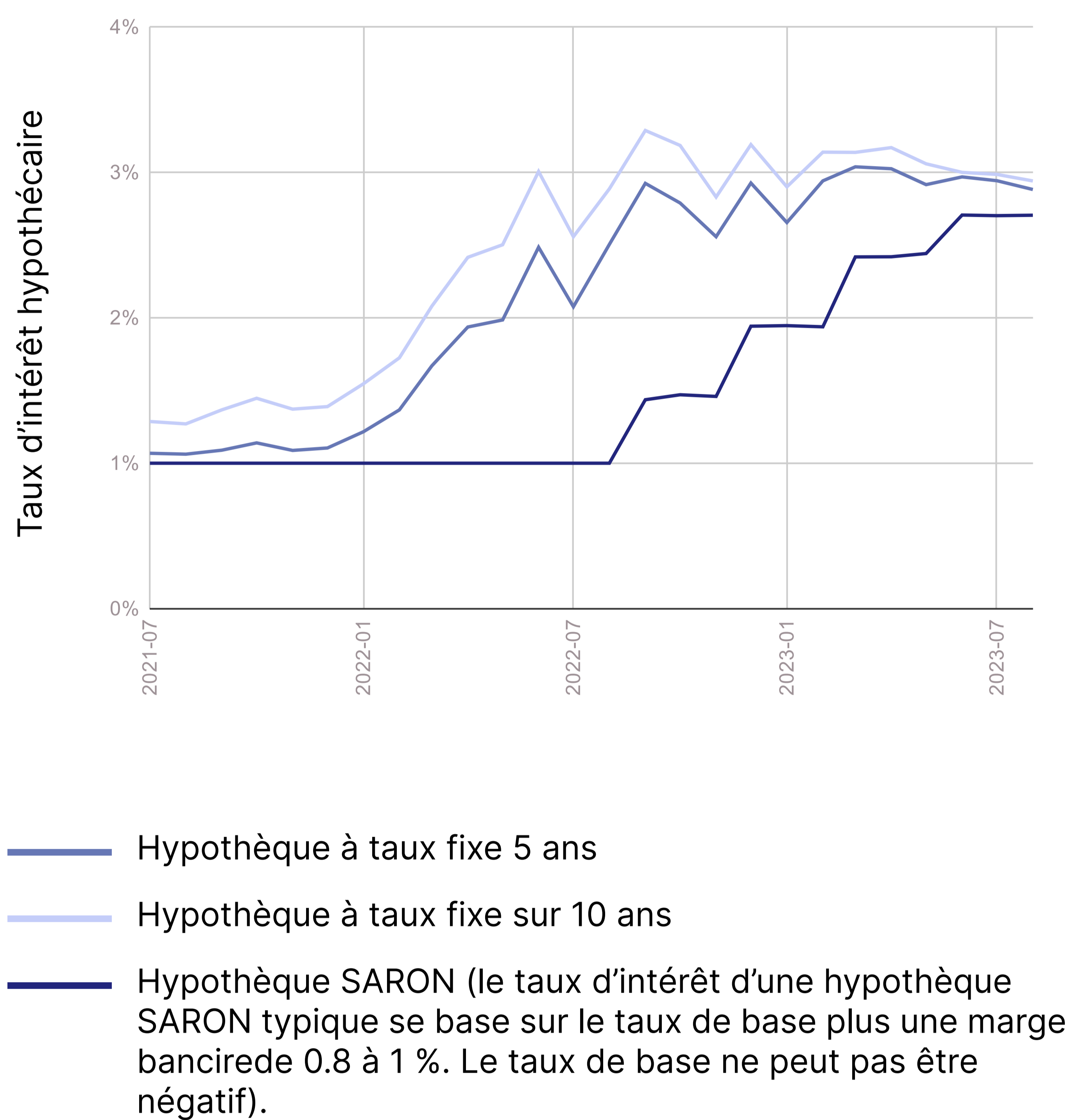
**Agent local à Zoug**

« Zoug bénéficie d'une fiscalité avantageuse et est le siège de nombreuses entreprises internationales. La présence de nombreux acheteurs très solvables sur ce marché soutiennent les prix, en particulier pour les biens immobiliers dans le segment haut de gamme. Il n'est donc pas surprenant que les maisons individuelles aient à nouveau augmenté de prix ce trimestre. »

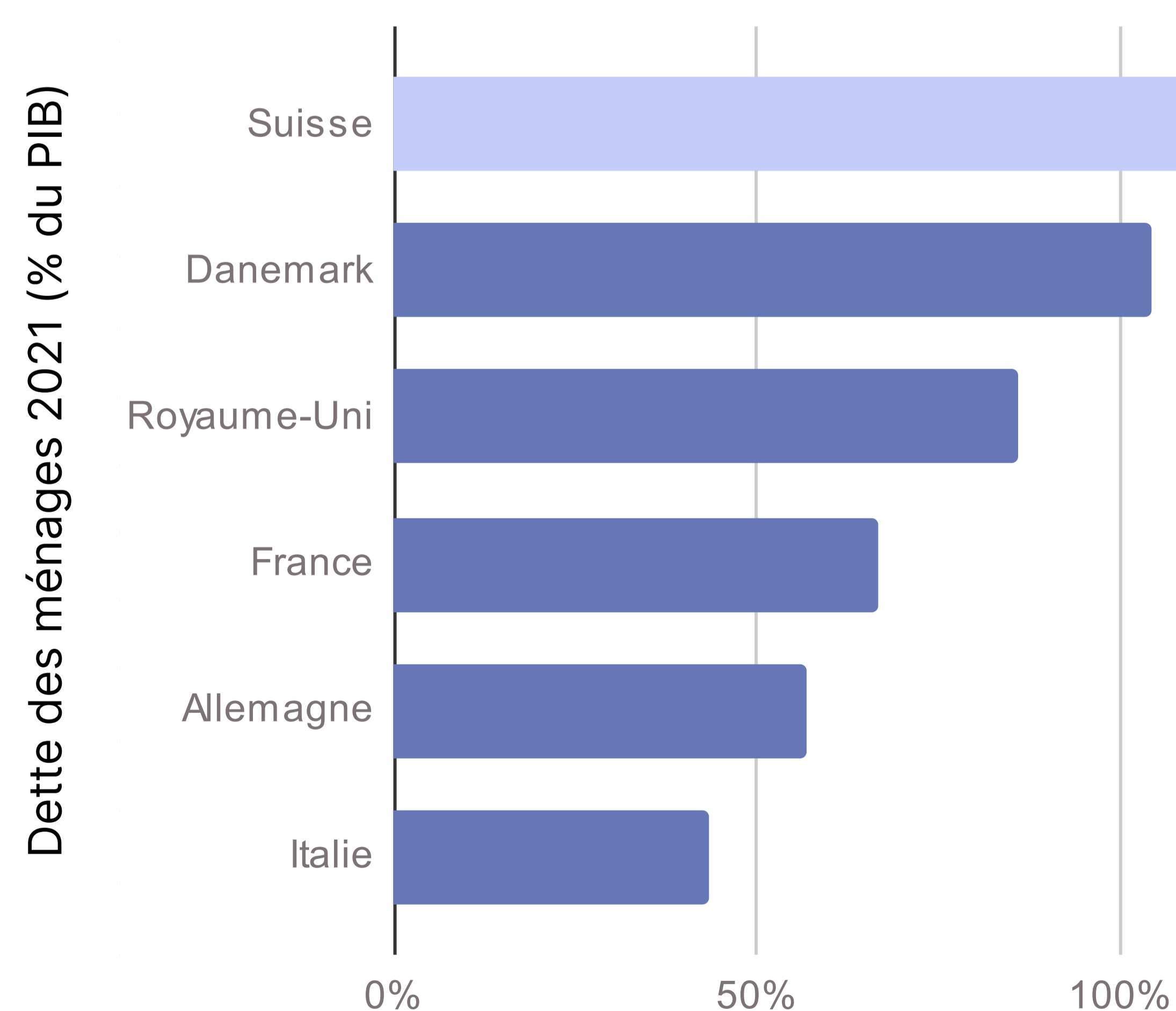
## Endettement élevé & environnement de taux d'intérêt

- En raison de l'incertitude du marché et de la pression inflationniste, les taux des hypothèques à taux fixe ont augmenté de plus de 1,5 % au cours de l'année 2022. Si les hypothèques du marché monétaire (SARON) sont ainsi redevenues attractives dans un premier temps, elles ont perdu leur avance avec les hausses successives des taux d'intérêt de la BNS et la stabilisation des taux hypothécaires pour les hypothèques fixes depuis début 2023.
- La population suisse a le taux d'endettement moyen des ménages le plus élevé de tous les pays par rapport au produit intérieur brut, tant en comparaison européenne que mondiale.
- En juillet 2023, le volume des prêts hypothécaires accordés par les banques suisses en Suisse s'élevait à 1,16 billion de francs, soit 2,7 % de plus que le même mois de l'année précédente. En comparaison, la croissance était encore de 3,5 % en janvier par rapport à l'année précédente. Ce ralentissement de la croissance reflète le ralentissement du marché immobilier suite à la hausse des taux d'intérêt hypothécaires.

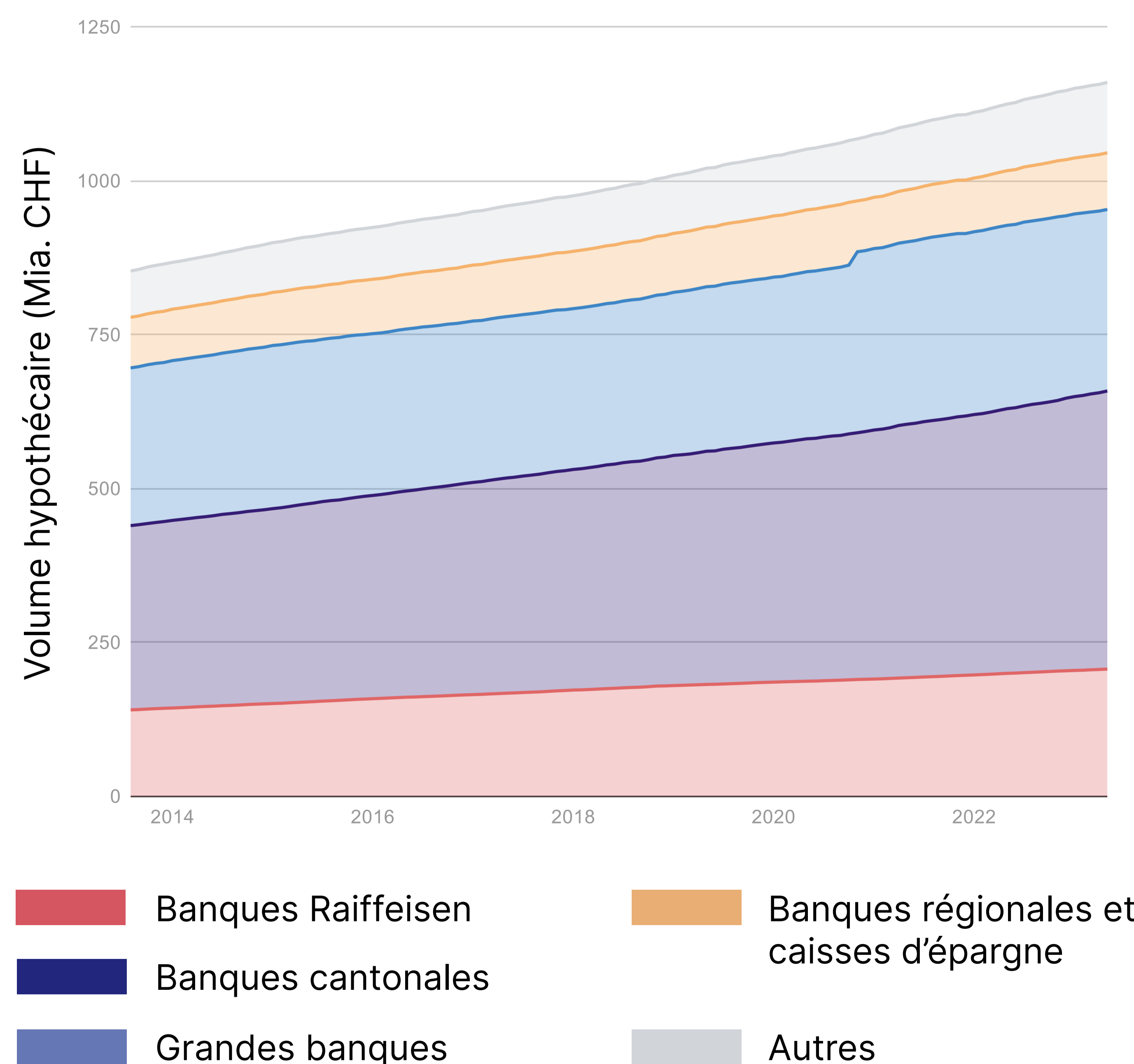
### Taux d'intérêt publiés pour nouvelles opérations



### Endettement des ménages en Suisse et dans les pays européens en pourcentage du PIB



### Volume des prêts hypothécaires des banques en Suisse, par groupe de banques



# Annexe

Notre blog immobilier

## Les actualités immobilières avec Neho

[neho.ch/fr/blog](https://neho.ch/fr/blog)

Restez au courant des dernières nouvelles et abonnez-vous à notre blog. Nous publions régulièrement des articles sur des sujets d'actualité à l'intention des propriétaires, des acheteurs et des personnes intéressées :

- Économie
- Marché immobilier
- Financement
- Droit
- Conseils pour acheteurs et vendeurs

## Sources de données

Ce rapport de marché a été rédigé par l'entreprise de courtage Neho (PropTech Partners). Il a été élaboré sur la base de données internes et externes, notamment l'Office fédéral de la statistique OFS (indice suisse des prix de l'immobilier IMPI, produit intérieur brut, croissance de la population, logements vacants) ; Banque nationale suisse BNS (Taux d'intérêt publiés pour nouvelles opérations, SARON, volume des hypothèques des groupes bancaires suisses en Suisse) ; PropTech Partners/ Neho (demande de biens immobiliers Neho, pourcentage de biens immobiliers Neho vendus) ; Wüest Partner (évolution des prix immobiliers par canton, nombre de biens immobiliers mis en vente).

## Méthodologie

Wüest Partner effectue une enquête périodique sur le marché immobilier. Chaque annonce immobilière publiée dans les médias imprimés et sur Internet est enregistrée dans leur base de données des prix de l'offre.

**Évolution des prix immobiliers par canton :** Les données sur les prix des biens immobiliers correspondent au 50e centile. Le 50e centile est équivalent à la médiane des prix de l'offre et sépare le segment le plus cher du segment le moins cher. Il convient de noter que les biens comparés peuvent varier considérablement en termes d'emplacement, d'âge et de niveau de finition. Les cantons comptant moins de 30 annonces par trimestre n'ont pas été inclus dans l'analyse. Etat des données : 16.10.2023.

**Nombre de biens immobiliers mis en vente :** Ces chiffres représentent la somme de tous les appartements en PPE ou maisons individuelles publiés chaque mois. Etat des données : 16.10.2023.

## Mentions légales

Le présent rapport de marché a été rédigé en toute bonne foi et sur la base de sources dignes de confiance. Cependant, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude et l'exhaustivité des informations. En particulier, ce rapport de marché ne constitue pas une recommandation d'action pour les propriétaires ou les acheteurs de biens immobiliers. Nous déclinons toute responsabilité à cet égard.

# neho

### 📍 Neho Lausanne

PropTech Partners SA  
Rue du Grand-Pré 2A  
1007 Lausanne

### 📍 Neho Zurich

PropTech Partners AG  
Baslerstrasse 60  
8048 Zürich

🌐 [www.neho.ch](https://www.neho.ch)