



MARCHÉ IMMOBILIER
CHIFFRES CLEFS T2 24

lookmove

data immobilière

[Rapport Dataviz]

Le marché immobilier résidentiel suisse en 2023

Nota Bene:

Prix publiés : nos calculs relatifs aux prix utilisent les prix de vente et de location publiés sur les portails et sites d'agences immobilières, et non les prix des transactions effectives.



Le marché immobilier résidentiel suisse en 2023

Ce rapport fournit une vue d'ensemble du marché immobilier résidentiel suisse en 2023. Celui-ci met en lumière les indicateurs pertinents essentiels pour comprendre et évaluer le marché immobilier résidentiel suisse et ses évolutions, tels que le nombre de biens disponibles, le dynamisme du marché (variations de prix) par type de transaction et par localité, ainsi que les prix médians dans les différents cantons. Avec 26 graphiques de visualisation des données, ce rapport donne un aperçu de la dynamique et des tendances du marché immobilier résidentiel suisse en 2023.

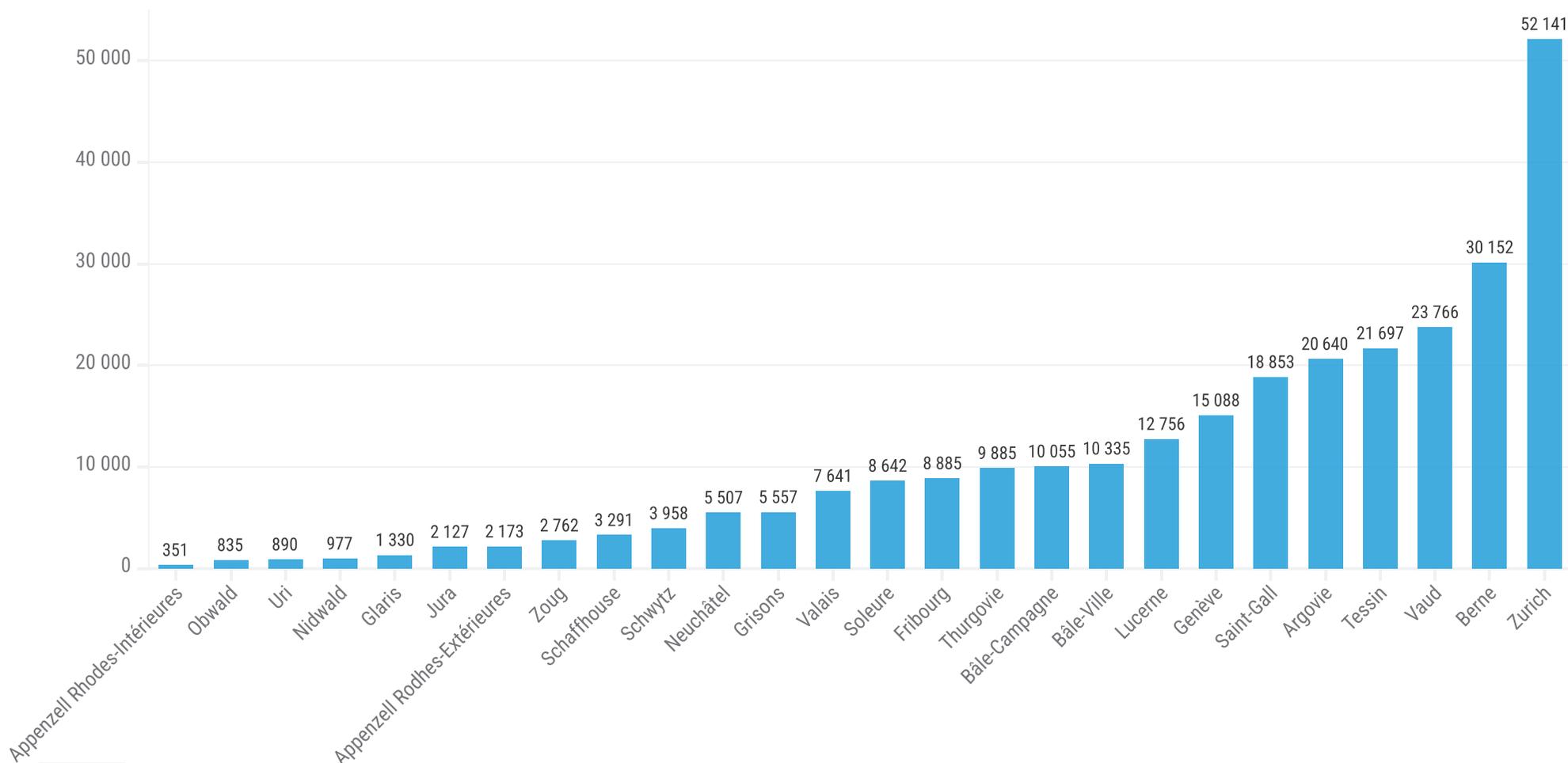
Taille du marché et concentration sur les transactions locatives

- En 2023, un peu plus de 400 000 biens immobiliers résidentiels sont entrés sur le marché suisse, 69% d'entre-eux étaient disponibles à la location, et 31% à la vente.
- Les transactions locatives jouent un rôle important sur le marché immobilier suisse, puisque 57,8 % de la population est locataire, ce qui est supérieur à la moyenne de l'UE (30,1 %).
- Chaque année, le nombre d'appartements et de maisons disponibles à la location est plus élevé que le nombre d'appartements et de maisons disponibles à la vente. Selon nos analyses, la moyenne mensuelle du nombre total de propriétés résidentielles sur le marché, comprenant à la fois les appartements et les maisons, est de 56 829, tandis que la moyenne des propriétés disponibles à la vente est de 41 105.

Nombre de logements à louer sur le marché suisse en 2023, par canton

Nombre total de logements à louer : 280 294*

*Nombre total de biens à louer et à vendre : 405 607



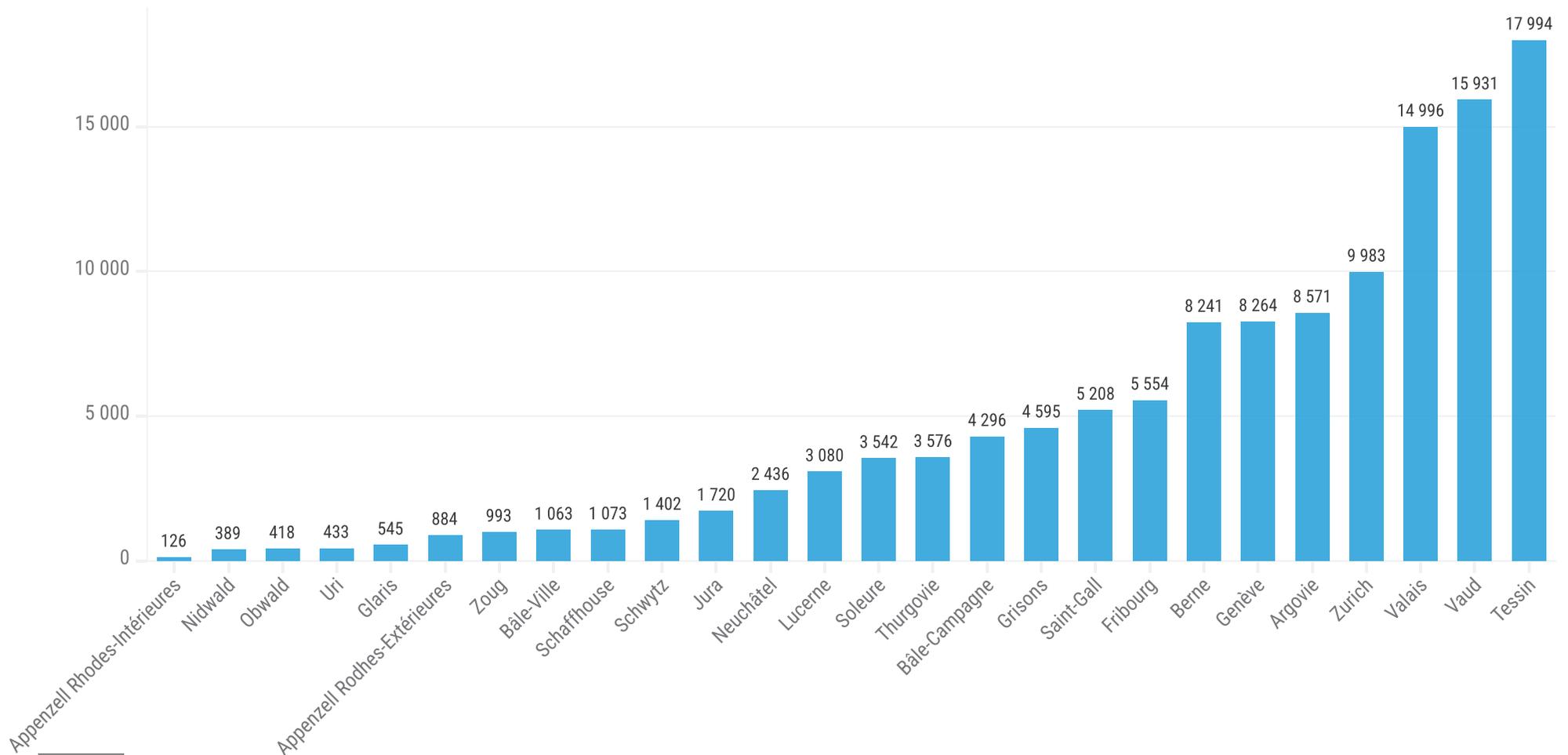
*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse. Cet inventaire exclut les biens mis sur le marché en 2022 ou antérieurement et qui étaient toujours disponibles en 2023.

Source: Lookmove

Nombre de biens à vendre sur le marché suisse en 2023, par canton

Nombre total de biens résidentiels à vendre : 125 313*

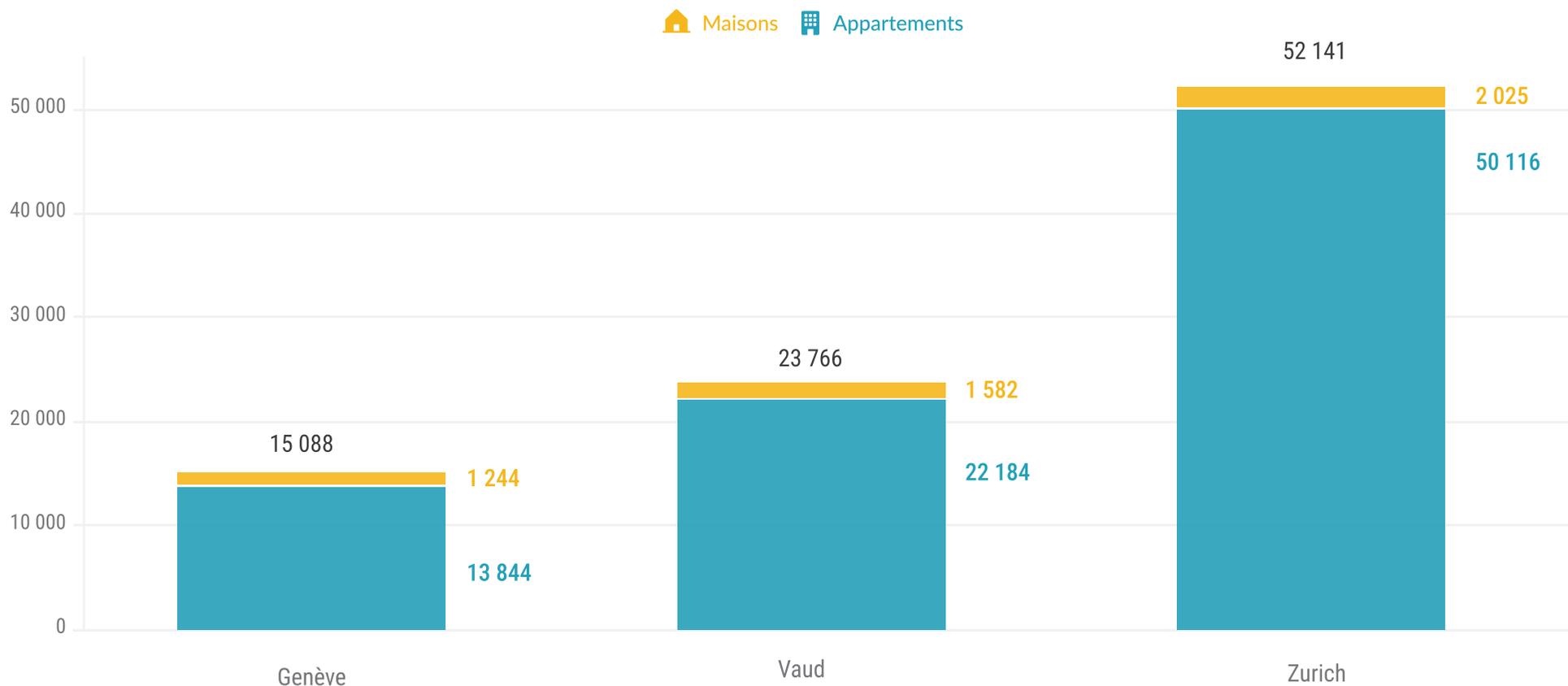
*Nombre total de biens à louer et à vendre : 405 607



*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse. Cet inventaire exclut les biens mis sur le marché en 2022 ou antérieurement et qui étaient toujours disponibles en 2023.

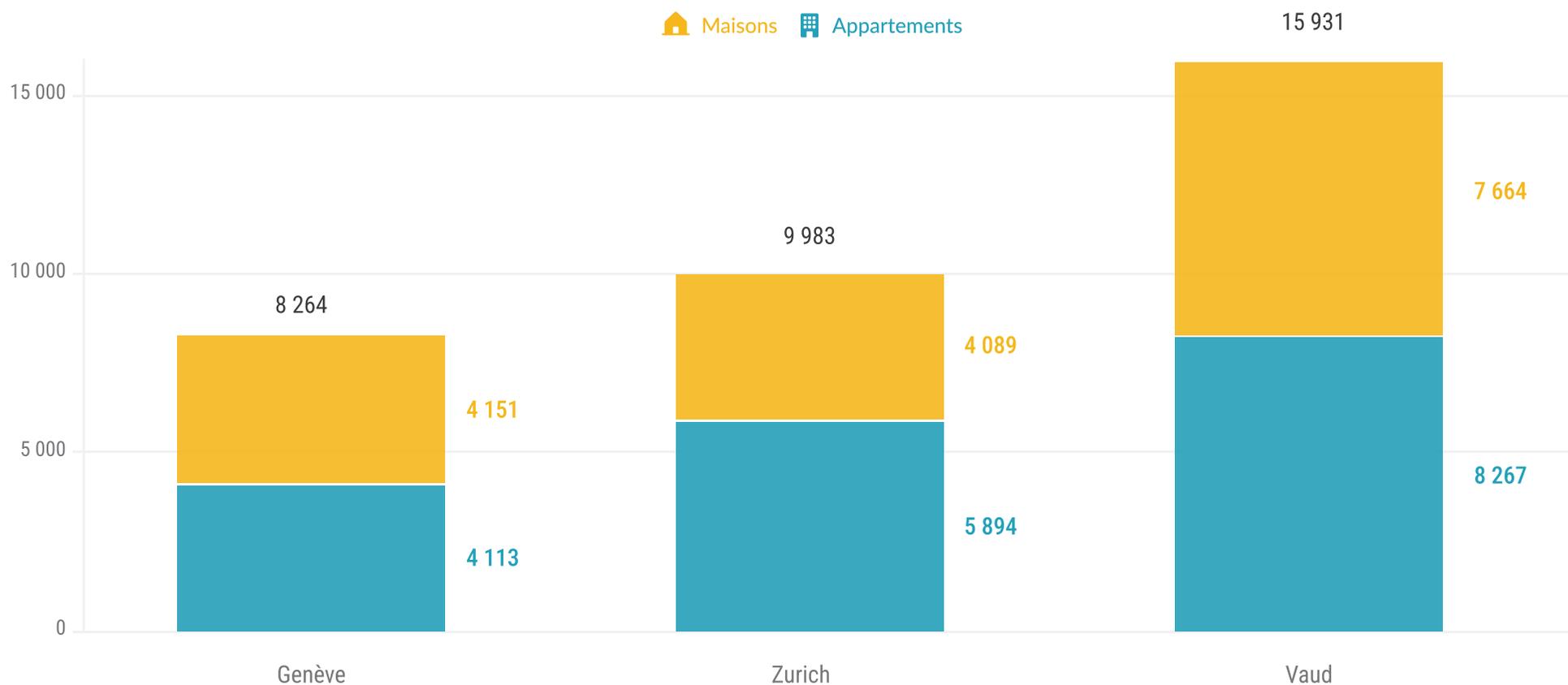
Source: Lookmove

Nombre de logements à louer dans les cantons de Genève, Zurich et Vaud en 2023



*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse. Cet inventaire exclut les biens mis sur le marché en 2022 ou antérieurement et qui étaient toujours disponibles en 2023.

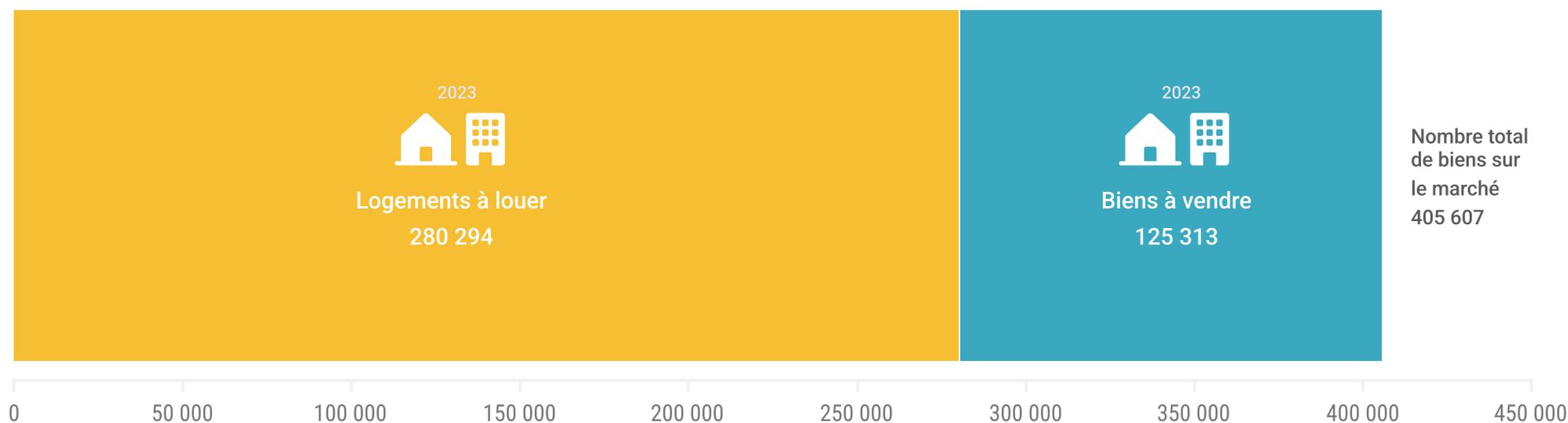
Nombre de biens à vendre dans les cantons de Genève, Zurich et Vaud en 2023



*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse. Cet inventaire exclut les biens mis sur le marché en 2022 ou antérieurement et qui étaient toujours disponibles en 2023.

Source: Lookmove

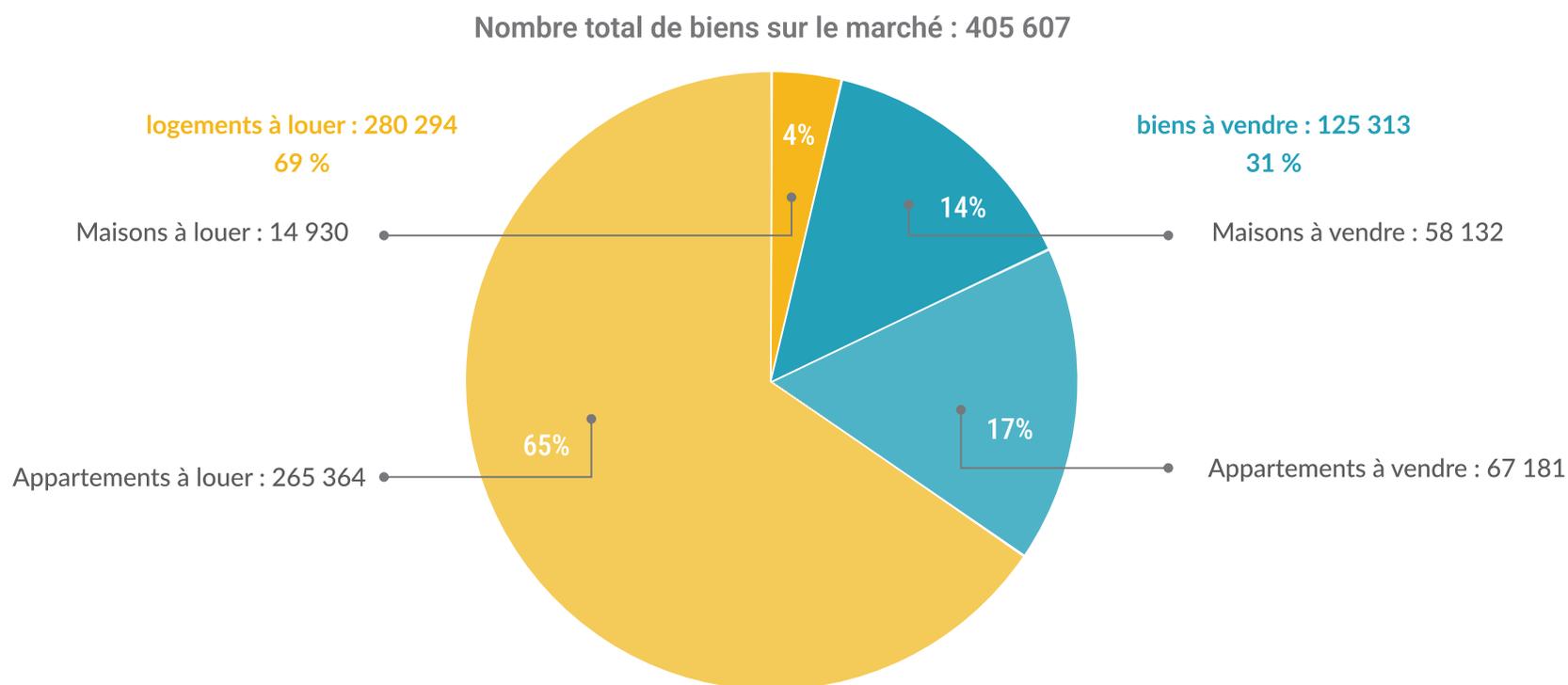
Nombre de biens résidentiels à louer et à vendre sur le marché suisse en 2023



*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente et à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse. Cet inventaire exclut les biens mis sur le marché en 2022 ou antérieurement et qui étaient toujours disponibles en 2023.

Source: Lookmove

Nombre de biens résidentiels à louer et à vendre sur le marché suisse en 2023



*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente et à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse. Cet inventaire exclut les biens mis sur le marché en 2022 ou antérieurement et qui étaient toujours disponibles en 2023.

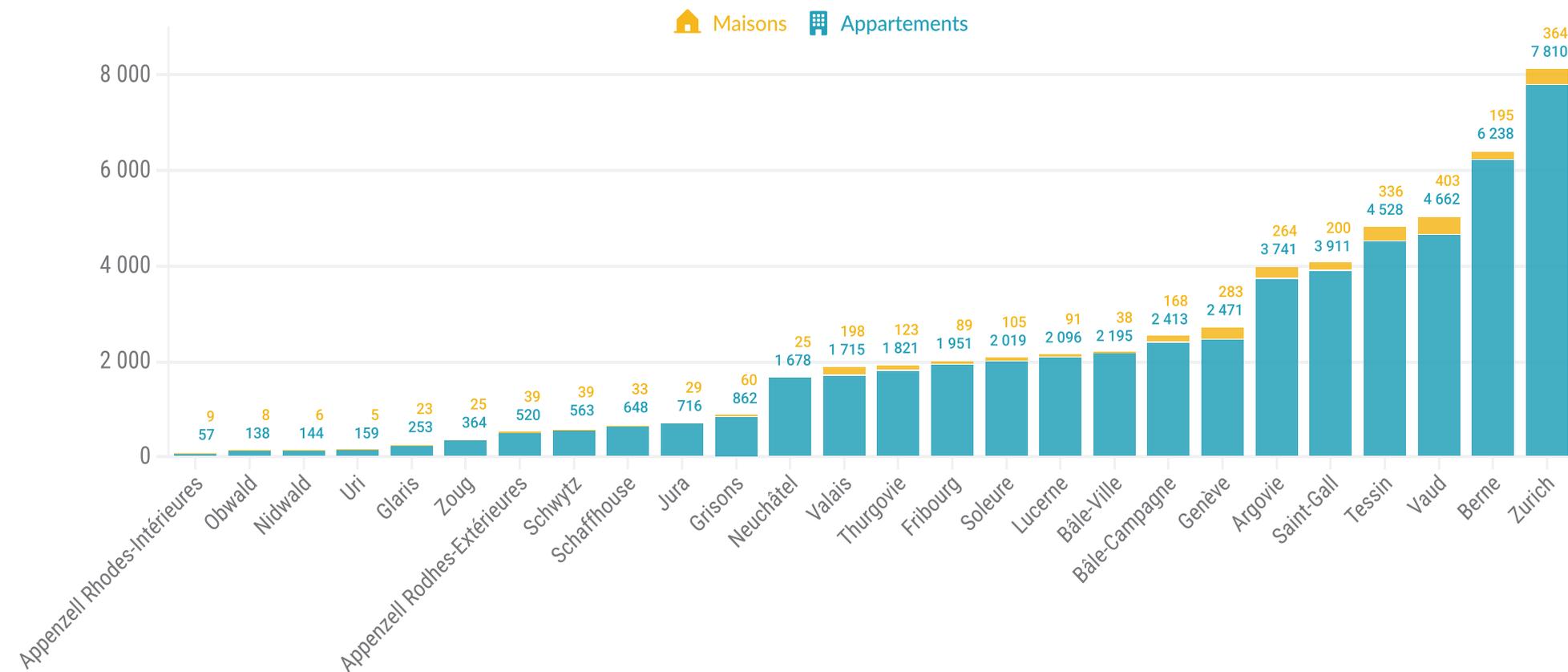
Source: Lookmove

Répartition des biens par type et localisation

- Les maisons à louer sont moins répandues, ne représentant que 5,32% des biens locatifs, tandis que 46,4% des biens à vendre sont des maisons.
- Les cantons de Zürich (avec une moyenne mensuelle de 8 175), Berne (6 433), Vaud (5 066), Ticino (4 863), et St. Gallen (4 110) ont enregistré le plus grand nombre de logements à louer, tandis qu'Appenzell Rhodes-Intérieures (avec une moyenne mensuelle de 66), Obwalden (147), et Nidwalden (150) ont enregistré le plus faible nombre de logements à louer.
- Avec un peu plus de 50 000 logements arrivés sur le marché de la location en 2023, le canton de Zurich est le canton où la mobilité résidentielle est la plus forte. Les logements locatifs du canton de Zurich représentent à eux seuls 12,85% de l'ensemble des logements sur le marché suisse, locations et ventes confondues.
- Les cantons ayant la moyenne mensuelle la plus élevée de logements à vendre sont le Tessin (6876), le Valais (5577) et Vaud (5337), Zürich (2746) et Argovie (2669). Les cantons ayant la plus faible moyenne mensuelle de logements sont Appenzell Rhodes-Intérieures (37), Nidwalden (108) et Obwalden (115).
- Les cantons du Tessin et du Valais ont le nombre moyen de biens immobiliers à vendre le plus élevé, bien qu'ils soient les 9ème et 8ème canton les plus peuplés de Suisse.

Nombre moyen de logements à louer par mois et par canton

Moyenne sur 12 mois pour les maisons et les appartements (jan. 2023 - déc. 2023)

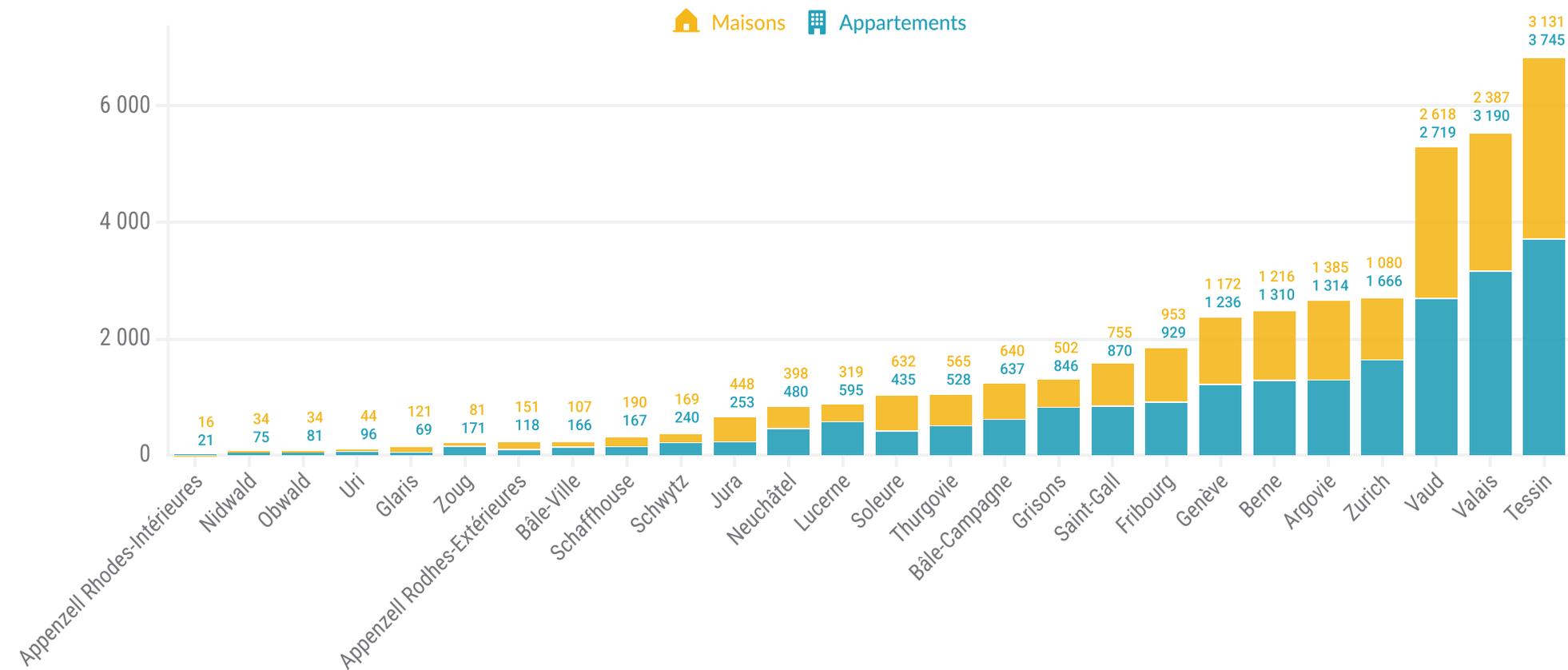


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Nombre moyen de logements à vendre par mois et par canton

Moyenne sur 12 mois pour les maisons et les appartements (jan. 2023 - déc. 2023)

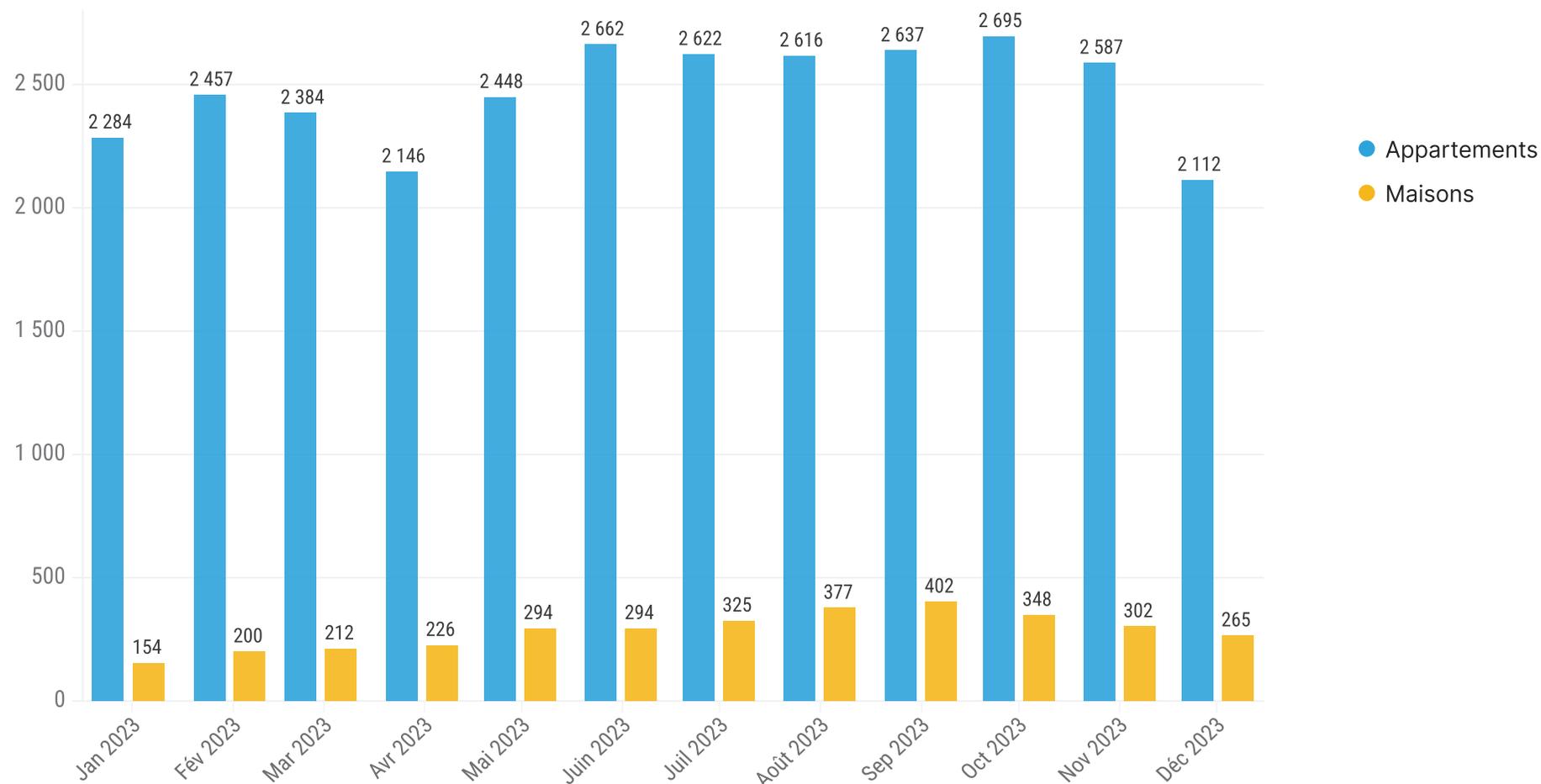


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Canton de Genève : biens à louer en ligne chaque mois

Appartements et maisons à louer dans le canton de Genève (jan. 2023 - déc. 2023)

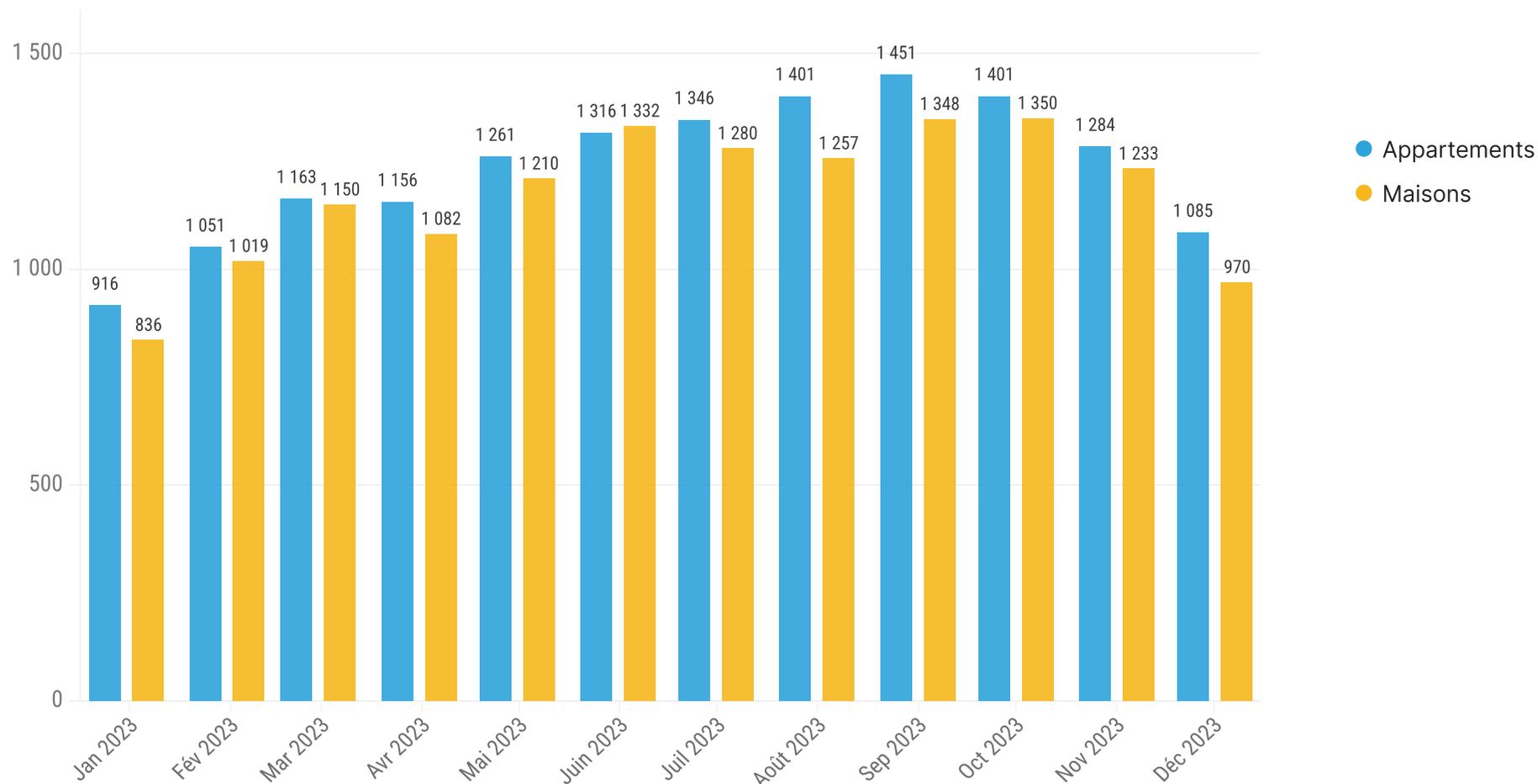


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Canton de Genève : biens à vendre en ligne chaque mois

Appartements et maisons à vendre dans le canton de Genève (jan. 2023 - déc. 2023)

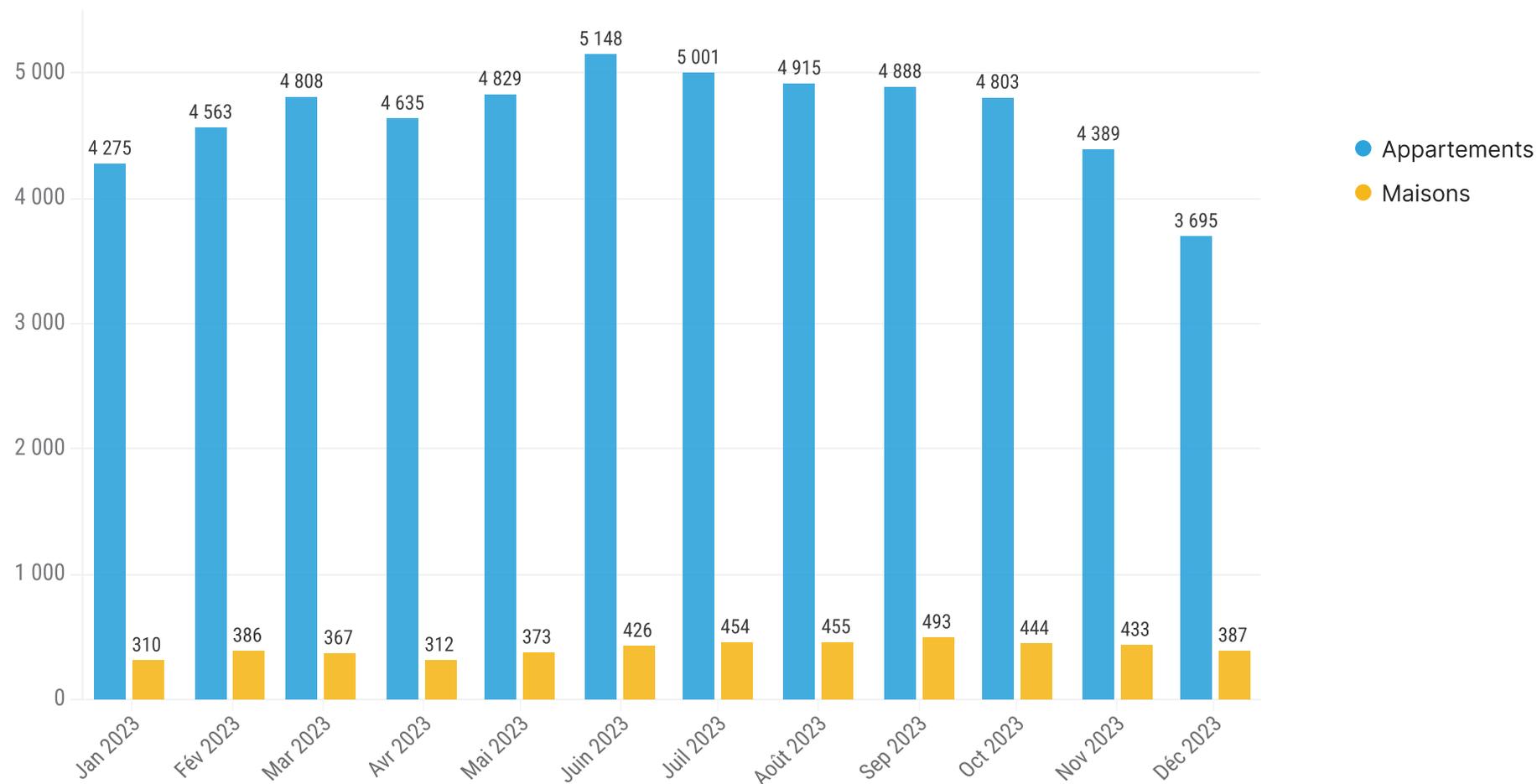


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Canton de Vaud : biens à louer en ligne chaque mois

Appartements et maisons à louer dans le canton de Vaud (jan. 2023 - déc. 2023)

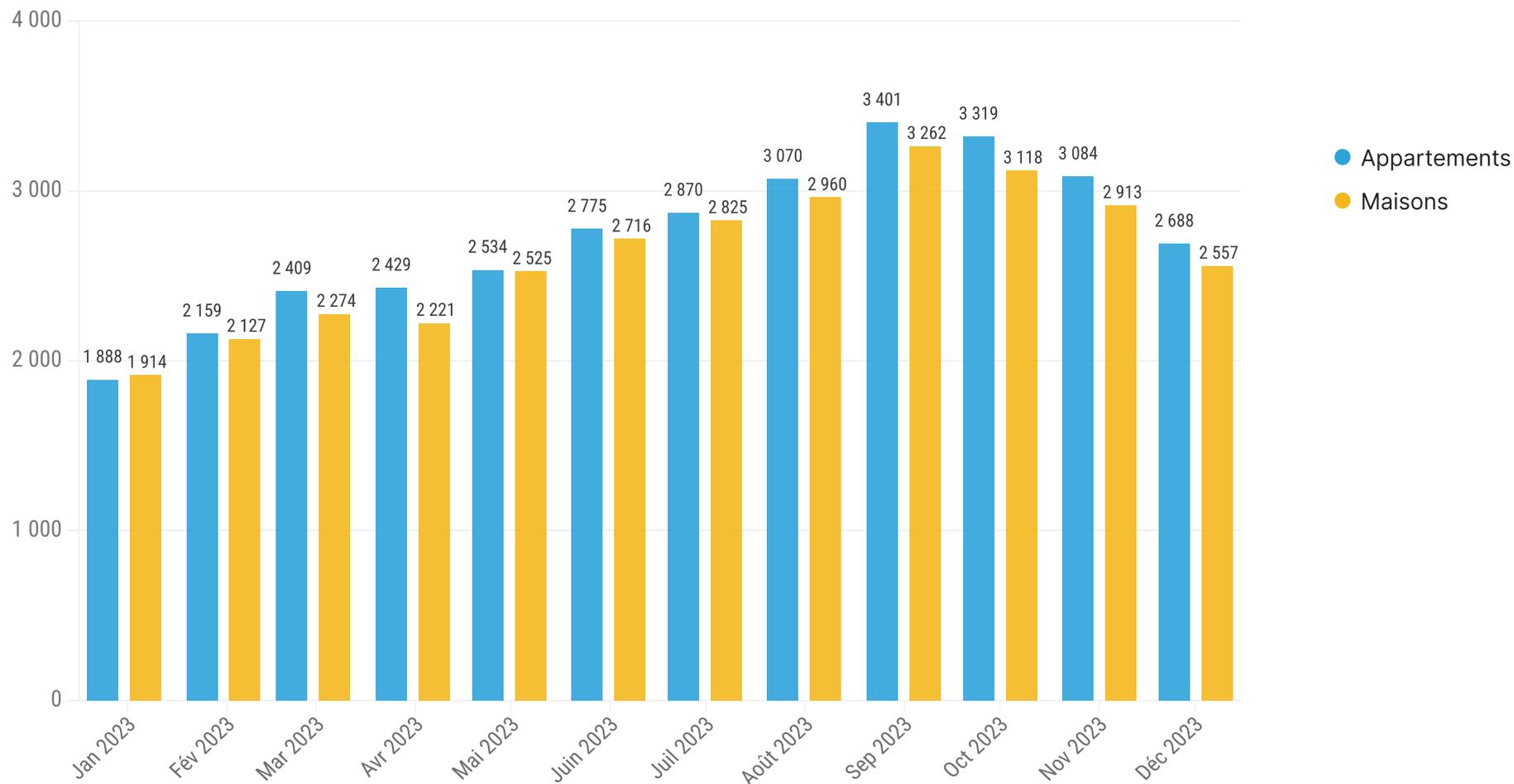


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Canton de Vaud : biens à vendre en ligne chaque mois

Appartements et maisons à vendre dans le canton de Vaud (jan. 2023 - déc. 2023)



*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Canton de Zurich : biens à louer en ligne chaque mois

Appartements et maisons à louer dans le canton de Zurich (jan. 2023 - déc. 2023)

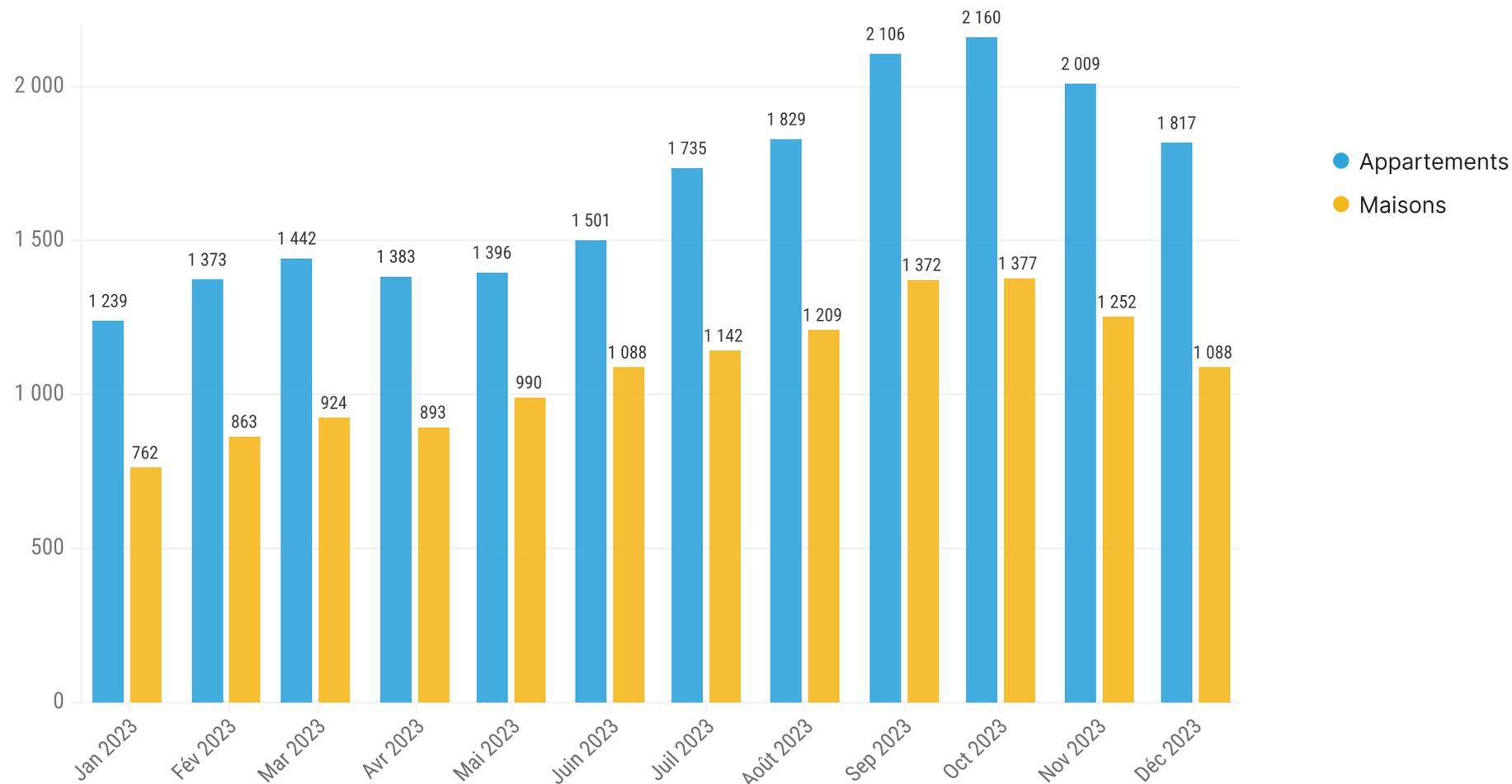


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Canton de Zurich : biens à vendre en ligne chaque mois

Appartements et maisons à vendre dans le canton de Zurich (jan. 2023 - déc. 2023)

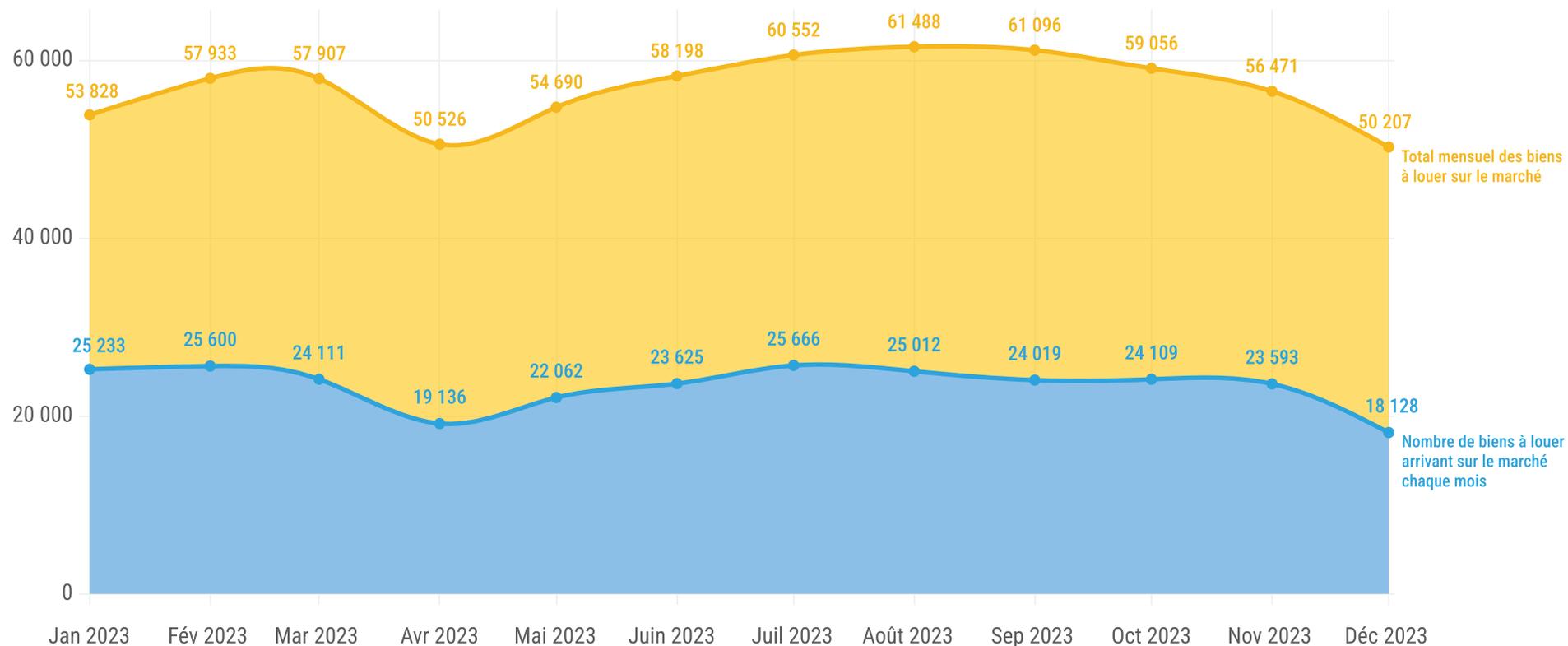


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Nombre de logements à louer sur le marché suisse en 2023

Nombre total de biens sur le marché et nombre de biens arrivant sur le marché chaque mois (jan. 2023 - déc. 2023)

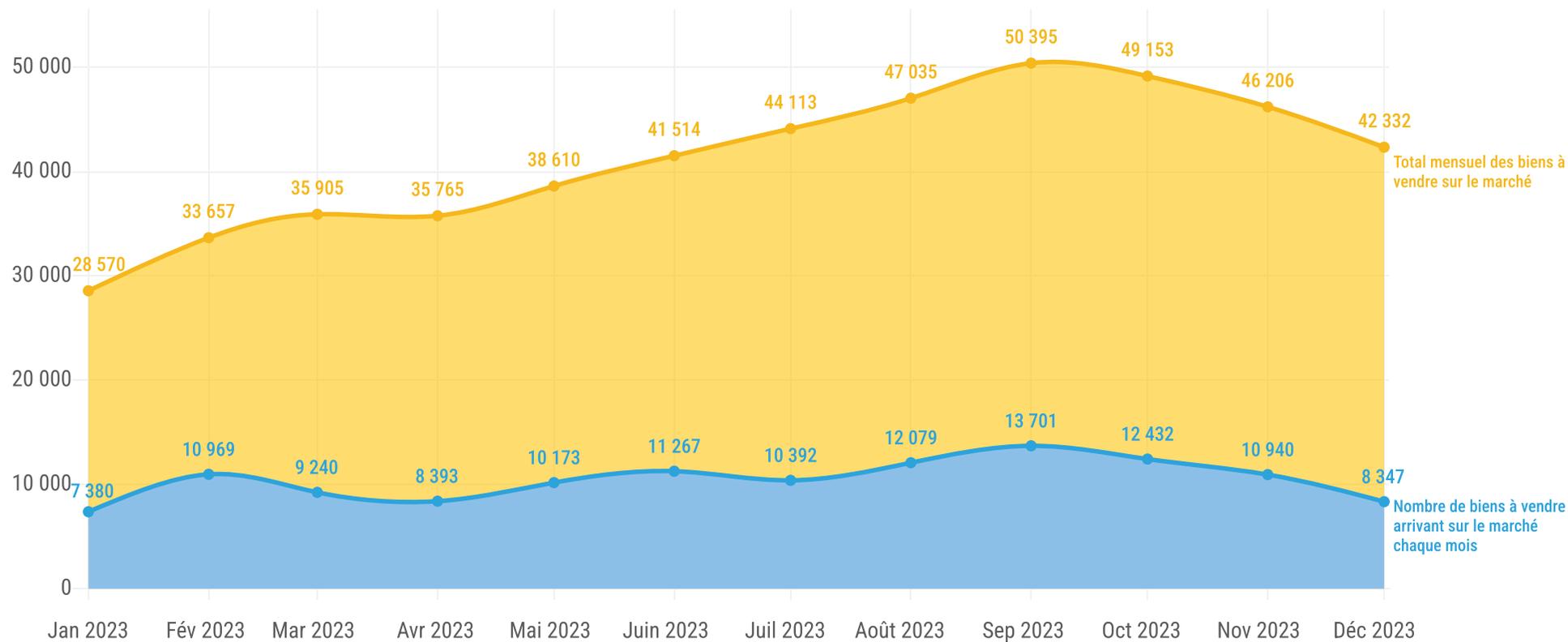


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Nombre de biens résidentiels à vendre sur le marché suisse en 2023

Nombre total de biens sur le marché et nombre de biens arrivant sur le marché chaque mois (jan. 2023 - déc. 2023)



*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

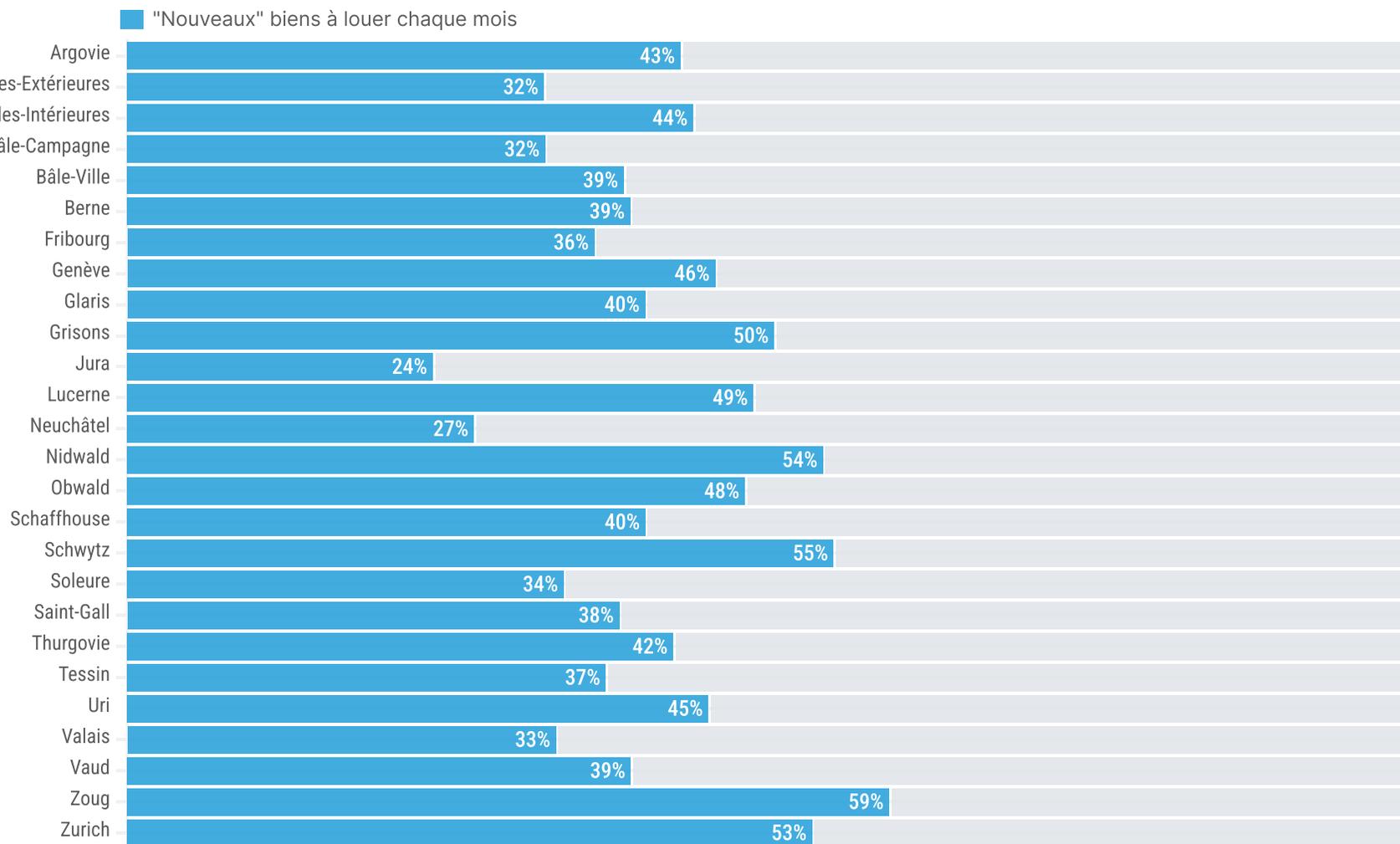
Nouveaux biens entrants et dynamique du marché

Un autre facteur analysé est le nombre moyen de nouveaux biens qui entrent sur le marché chaque mois. Par "nouveaux biens", nous n'entendons pas les nouvelles constructions, mais les biens qui entrent sur le marché (offres disponibles publiquement en ligne).

- Zoug (59%), Schwyz (55%) et Nidwald (54%) ont enregistré le pourcentage le plus élevé de nouveaux objets à louer parmi tous les objets disponibles à la location, ce qui reflète leur attractivité (les délais de commercialisation sont plus courts dans ces cantons).
- Le nombre total de nouveaux logements locatifs en décembre 2023 était le plus élevé à Zürich (3 491), Berne (1 942) et Ticino (1 804).
- Le nombre total de logements résidentiels à vendre entrés sur le marché en 2023 est de 125 313. Les cantons ayant enregistré les chiffres les plus élevés sont le Tessin (17 944), Vaud (15 931), le Valais (14 966) et Zurich (9983).
- La proportion de nouveaux biens arrivant chaque mois sur le marché par rapport au total de biens disponibles est beaucoup plus importante pour les biens à louer que pour les biens à vendre. Cela est dû au temps de commercialisation beaucoup plus court des biens à louer.
- La part mensuelle des nouveaux biens dans le marché total des biens à vendre varie de 20 % (dans le Jura) à 33 % (à Bâle-Ville et à Zoug).
- Le marché des biens à vendre a connu une forte croissance à Zurich (+35%) au cours du second semestre.

% mensuel moyen de nouveaux logements à louer dans l'offre locative totale en 2023, par canton

Part des logements à louer arrivant sur le marché par rapport à l'offre locative globale

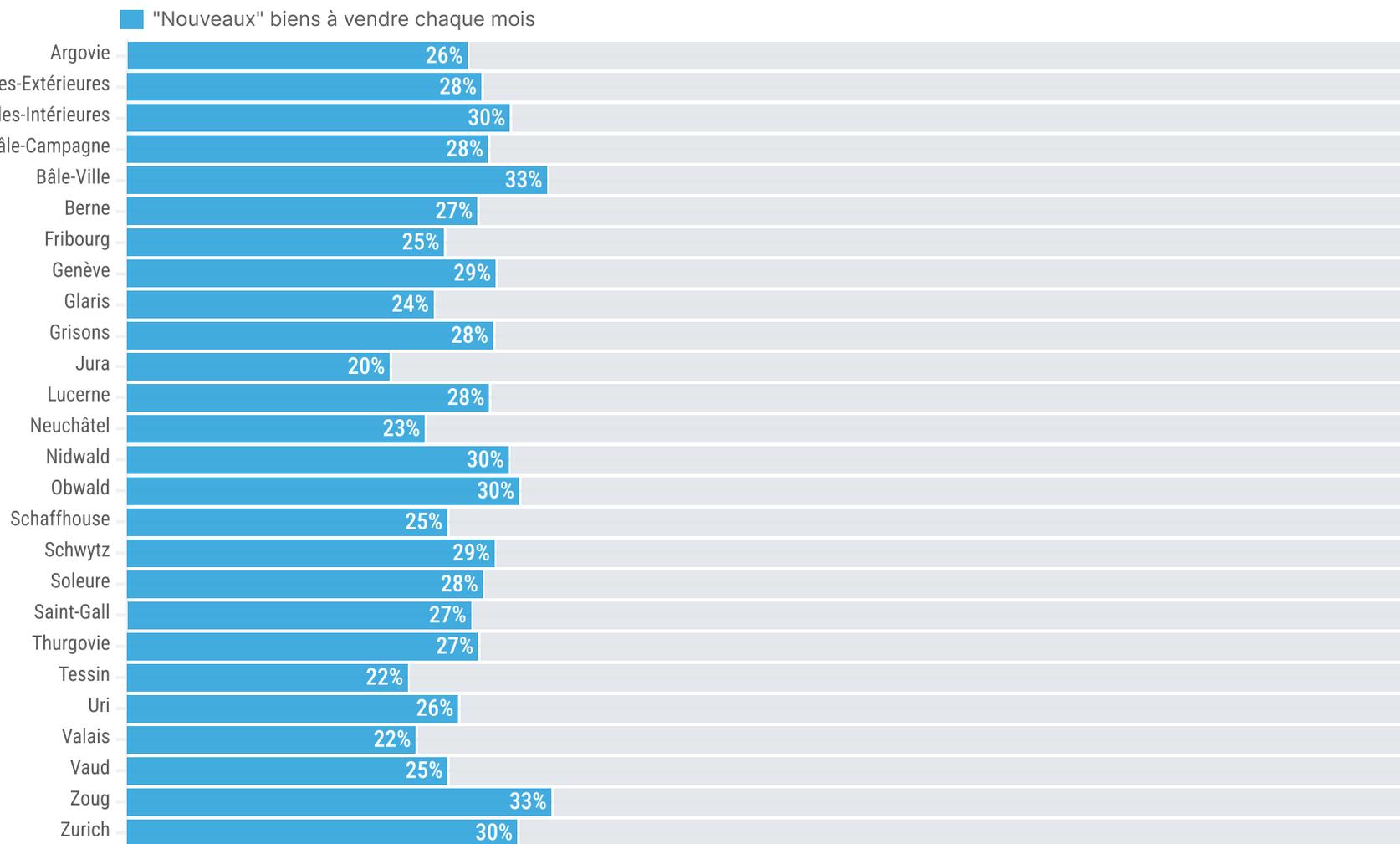


*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

% mensuel moyen de nouveaux biens dans l'offre immobilière à la vente en 2023, par canton

Part des biens à vendre arrivant sur le marché par rapport à l'offre globale de biens résidentiels en vente



*Ces chiffres relatifs aux appartements et maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

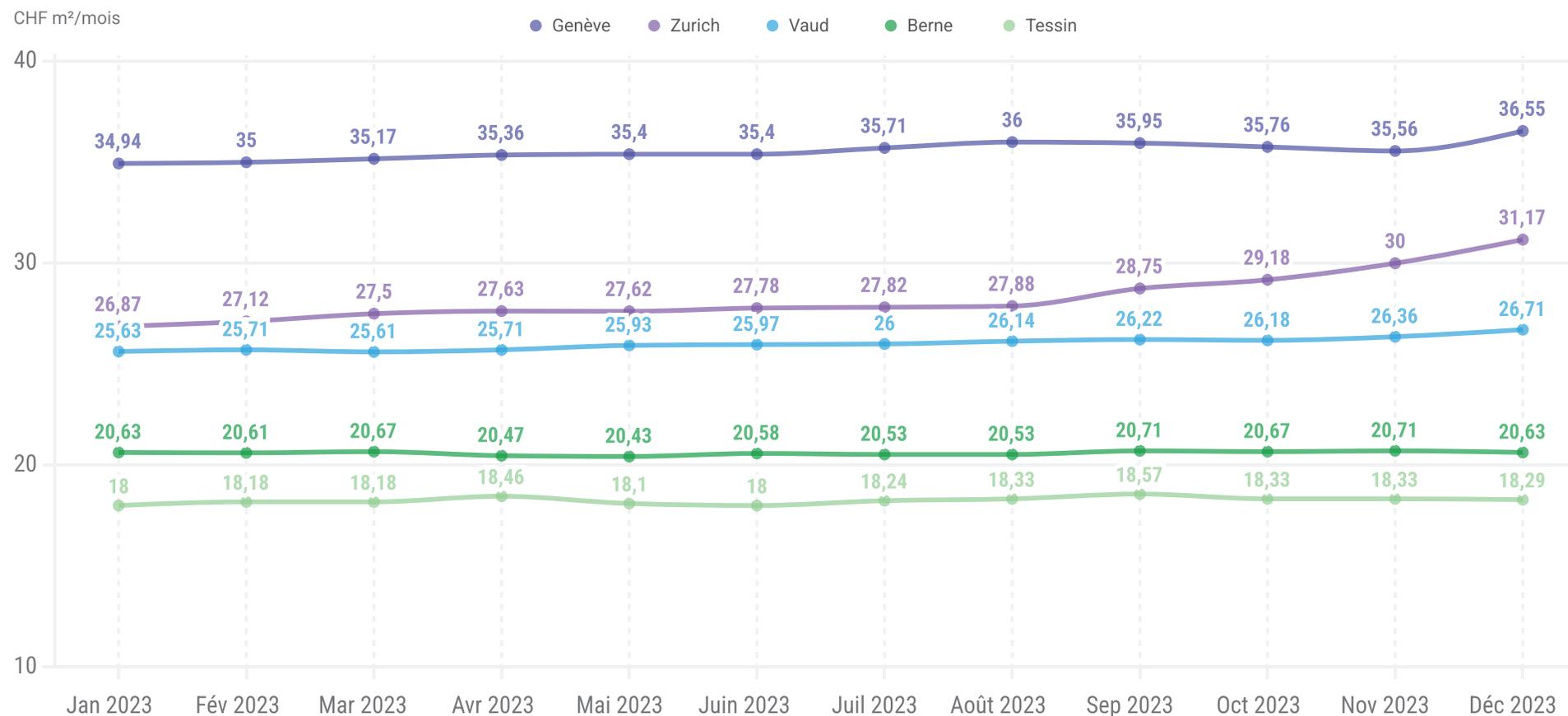
Source: Lookmove

Prix médians à la location et à la vente

- En décembre 2023, les **loyers** les plus élevés pour les **appartements** se situaient dans les cantons de Genève (36,55 CHF par m²/mois), Zoug (35,99 CHF par m²/mois) et Zurich (31,17 CHF par m²/mois), tandis que les loyers les plus bas se trouvaient dans le Jura (15,15 CHF par m²/mois), Appenzell Rhodes-Extérieures (17,50 CHF par m²/mois) et Nidwald (17,78 CHF par m²/mois).
- Dans le canton de Zürich, les prix des appartements en location ont augmenté de 10 % entre septembre et décembre 2023.
- En décembre 2023, les prix médians pour une **maison à louer** les plus élevés se trouvaient à Zug (35,70 CHF par m²/mois) et à Genève (34,55 CHF par m²/mois). Dans les autres cantons, les prix étaient inférieurs à 30 CHF par m²/mois, avec des prix bien plus bas, comme dans le Tessin (15,83 CHF par m²/mois).
- En décembre 2023, le prix moyen médian au mètre carré d'un **appartement à vendre** était le plus élevé dans les cantons de Zoug (14 375 CHF), Genève (13 200 CHF) et Bâle-Ville (10 859 CHF), tandis qu'il était le plus bas dans les cantons du Jura (4 359 CHF), de Nidwald (5 285 CHF) et de Glaris (5 482 CHF).
- En décembre 2023, les **maisons à vendre** les plus chères, en termes de prix médian au mètre carré, se trouvaient à Zoug (15 654 CHF), Genève (13 092 CHF), Schwyz (10 196 CHF) et Zurich (9 716 CHF). Les maisons les moins chères à la vente étaient situées dans le Jura (3186 CHF par m²), à Glaris (4598 CHF par m²) et au Tessin (5425 CHF par m²).

Prix médians mensuels par m²

Prix médians des loyers pour les appartements (jan. 2023 - déc. 2023)

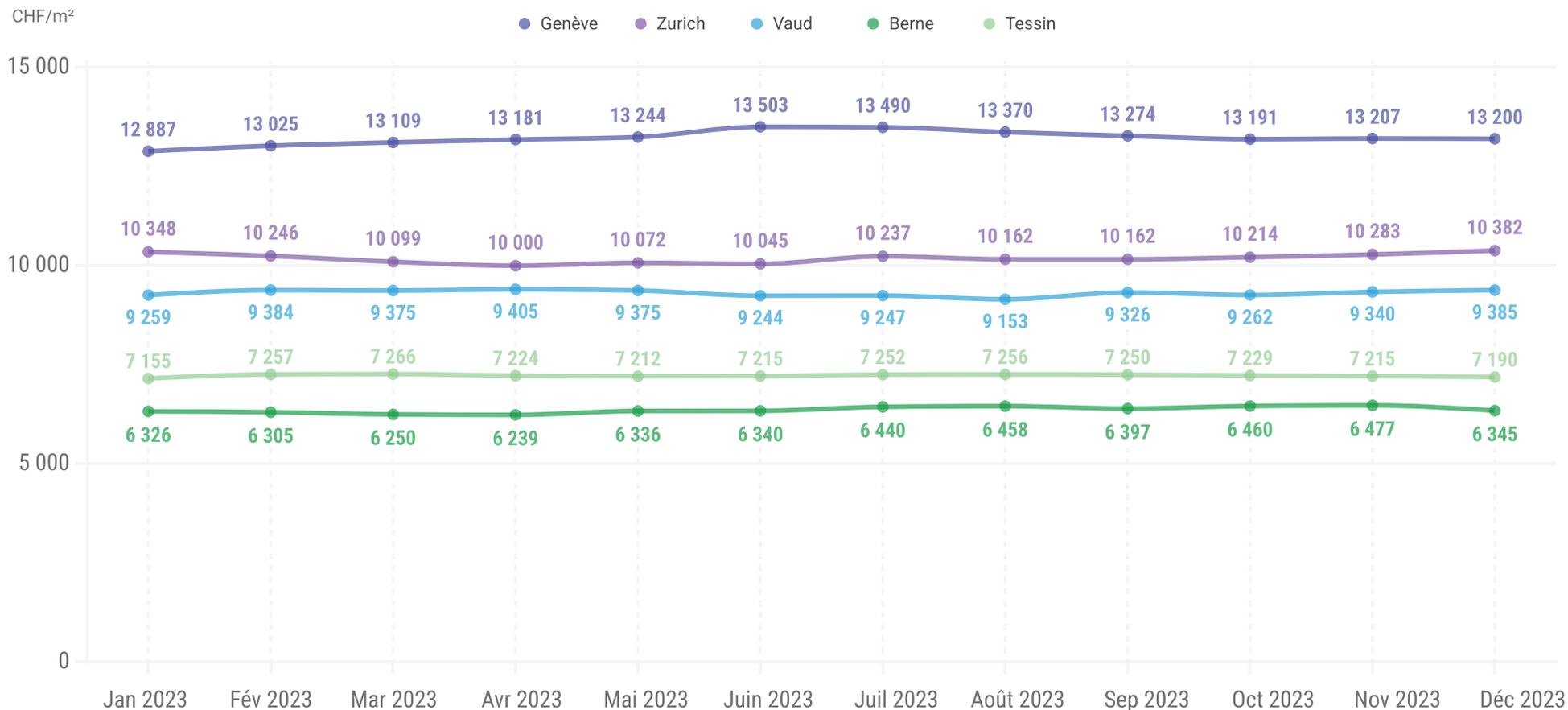


*Ces chiffres relatifs aux appartements disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Prix médian par m²

Prix de vente médians des appartements (jan. 2023 - déc. 2023)

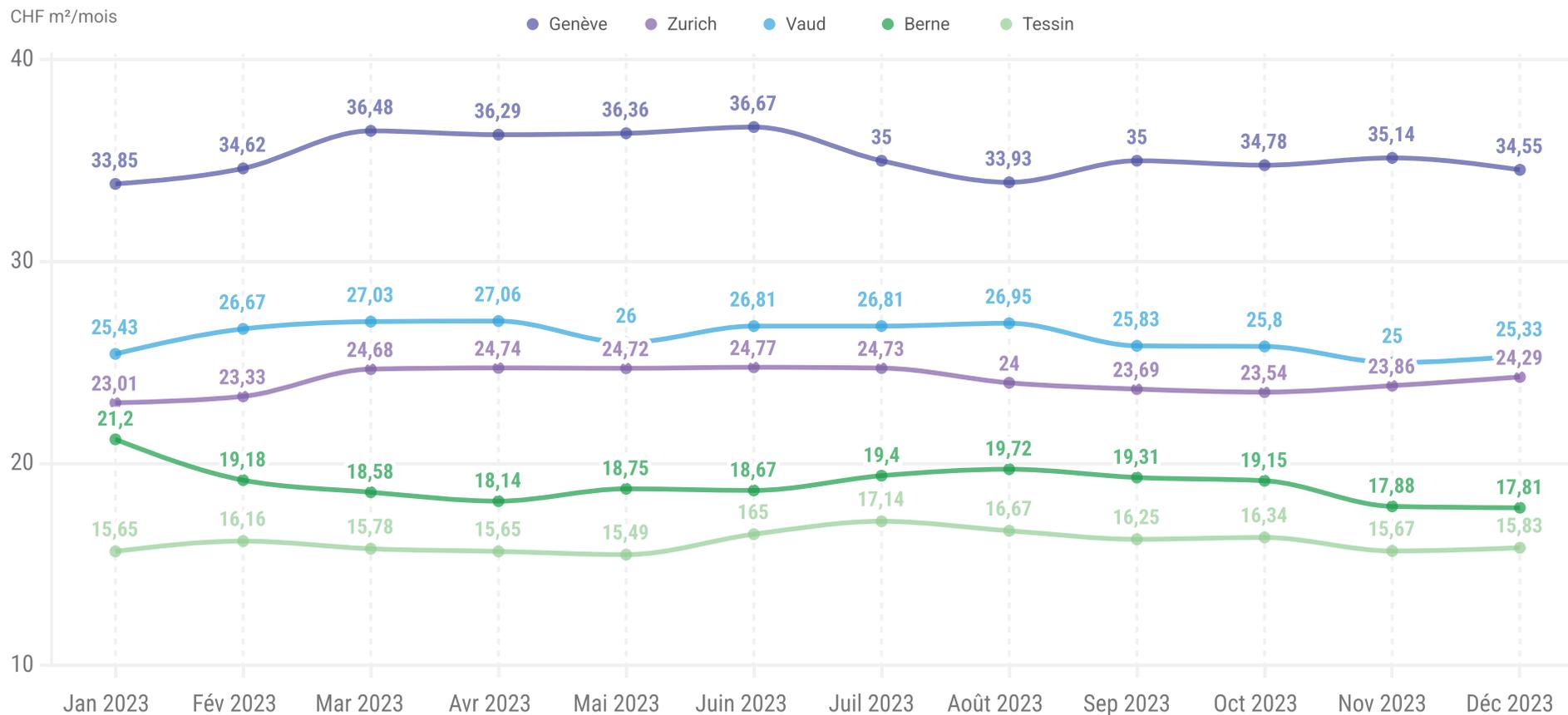


*Ces chiffres relatifs aux appartements disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Prix médians mensuels par m²

Prix médians des loyers pour les maisons (jan. 2023 - déc. 2023)

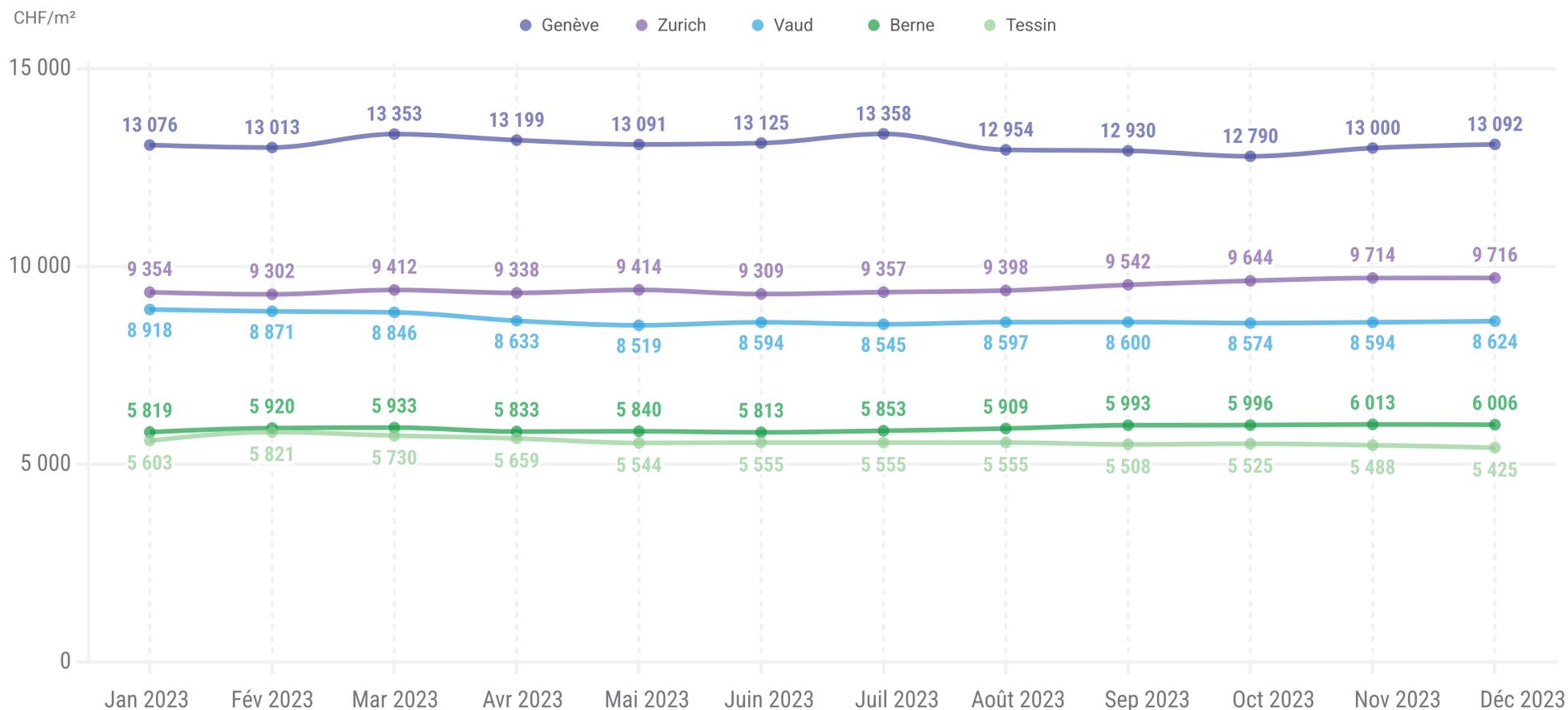


*Ces chiffres relatifs aux maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Prix médian par m²

Prix de vente médians des maisons (jan. 2023 - déc. 2023)



*Ces chiffres relatifs aux maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

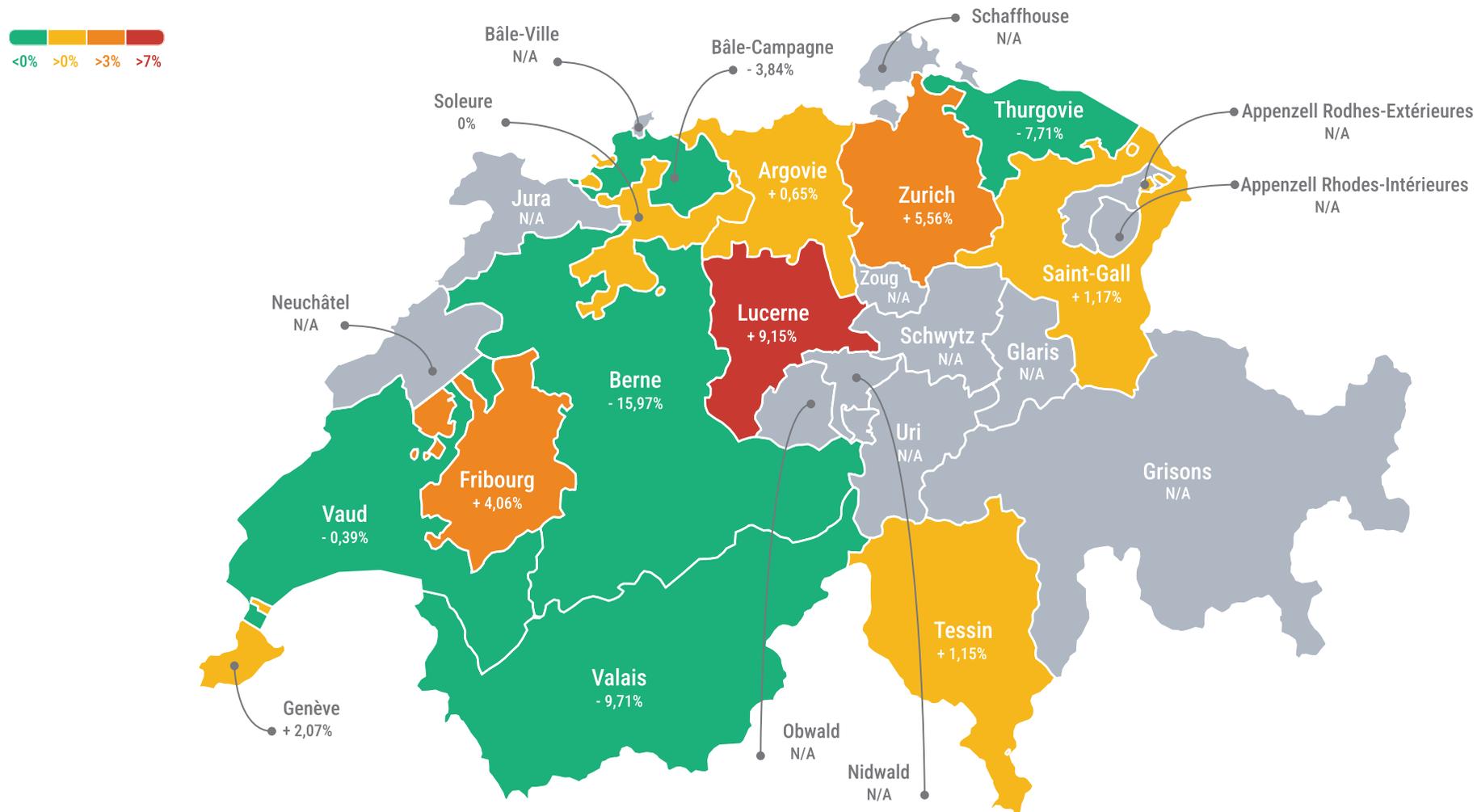
Source: Lookmove

Évolution des prix

- L'attractivité du canton de Zoug continue de croître, les prix des appartements à louer augmentant de plus de 22% en 2023.
- Comparaison des **prix médians des appartements à vendre** en janvier 2023 avec ceux de décembre 2023 :
 - Augmentation des prix dans 8 cantons, les plus fortes étant enregistrées à Bâle-Ville (+6,93%), Schwyz (+5,82%) et dans les Grisons (+5,55%).
 - Pas de changement dans le prix médian à Glarus, tandis que les plus fortes baisses ont été enregistrées dans le Jura (-5,59%) et Appenzell Rhodes-Extérieures (-4,45%).
- Le **prix médian des maisons à vendre** au mètre carré a augmenté dans 11 cantons, les plus fortes variations étant observées à Lucerne (+5,53%) et Bâle-Campagne (+2,11%), tandis que Glarus a connu une forte baisse des prix (-13,77%).
- Les **prix des loyers des appartements** ont augmenté dans 22 cantons, les plus fortes hausses étant observées à Zug (+22,56%), Nidwalden (+16,91%) et Zürich (+16%), tandis que les baisses n'ont été observées que dans 4 cantons, la plus forte étant observée à Glarus (1,35%).
- Les **prix des maisons à louer** ont fortement baissé dans les cantons de Berne (-15,97%) et du Valais (-9,71%) et Thurgovie (-7,71%) en 2023. Lucerne a connu la plus forte augmentation des prix médians (+9,15%). Les données relatives aux prix des maisons à louer ne sont pas disponibles dans 13 cantons en raison de l'offre limitée du marché.

Variation annuelle en % du prix de location des maisons par canton

Correspondant à l'évolution du prix médian mensuel par m² entre janvier 2023 et décembre 2023

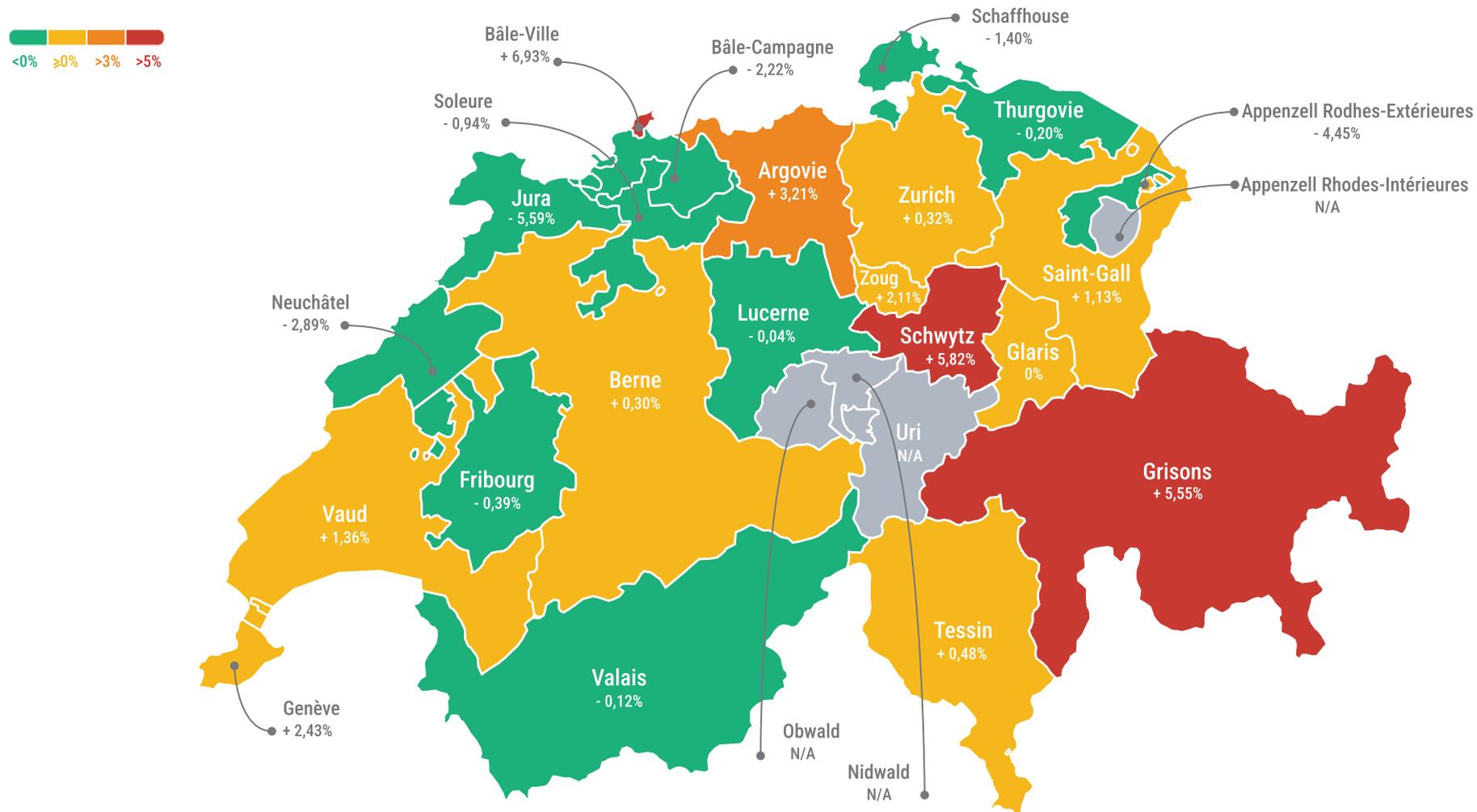


*Ces chiffres relatifs aux maisons disponibles à la location sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Variation annuelle en % des prix de vente des appartements par canton

Correspondant à l'évolution du prix médian au m² entre janvier 2023 et décembre 2023

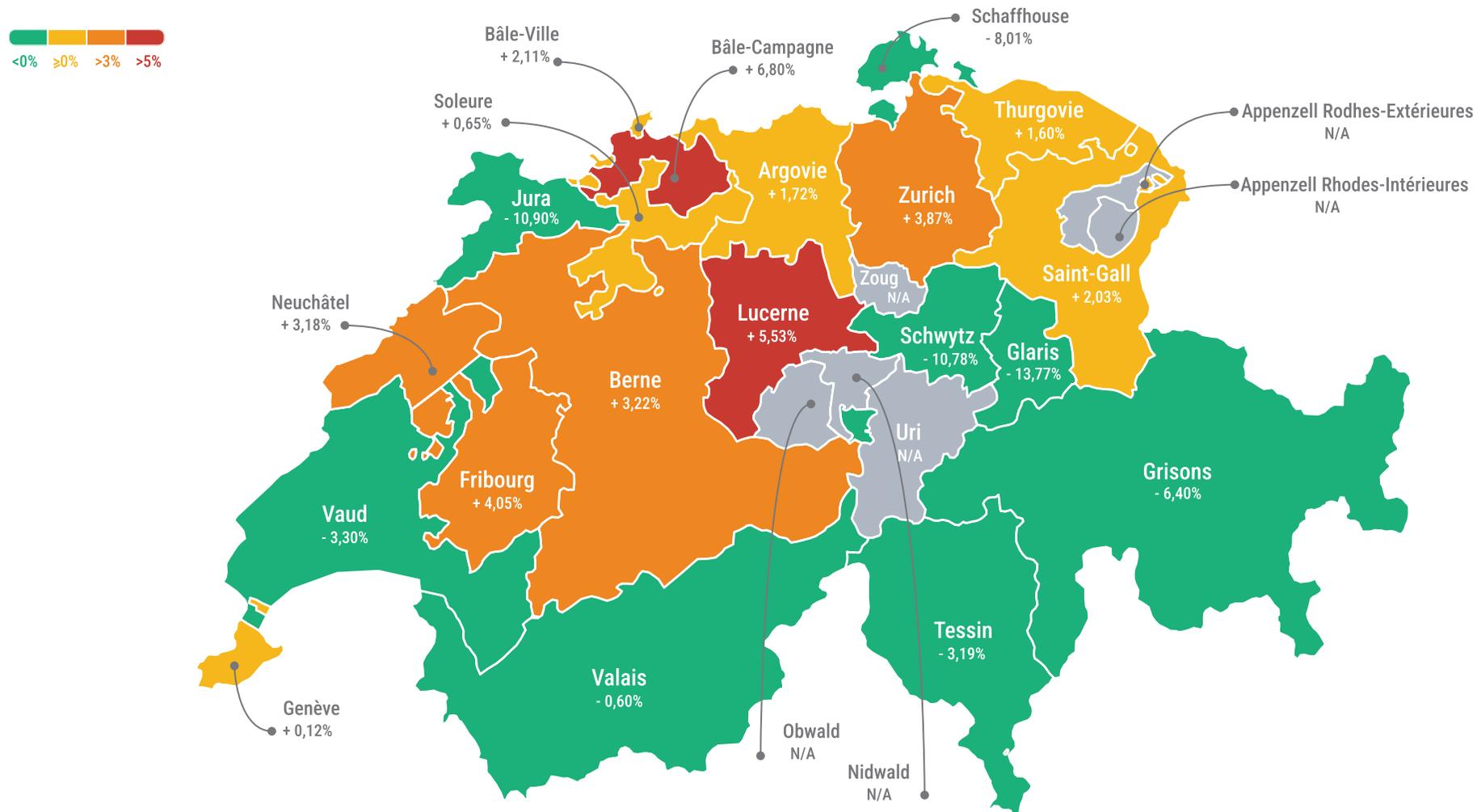


*Ces chiffres relatifs aux appartements disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Variation annuelle en % des prix de vente des maisons par canton

Correspondant à l'évolution du prix médian au m² entre janvier 2023 et décembre 2023



*Ces chiffres relatifs aux maisons disponibles à la vente sont tirés de l'analyse des annonces publiées sur les 100 principaux portails et sites web immobiliers en Suisse.

Source: Lookmove

Conclusion

- Les prix les plus élevés et les augmentations les plus significatives sont observés dans les cantons dotés de grandes villes et/ou de villes à l'économie et la démographie dynamiques telles que Zurich, Genève, Bâle, Zoug ou Lucerne.
- Les prix les plus bas et les baisses les plus marquées sont observés dans les cantons moins peuplés et ruraux tels que le Jura, Glaris, Obwald, Appenzell Rhodes-Intérieures et Appenzell Rhodes-Extérieures.

En conclusion, le marché suisse de l'immobilier résidentiel en 2023 présente un paysage dynamique caractérisé par des tendances diverses dans les différents cantons. Alors que les centres urbains tels que Zurich et Genève ont continué d'afficher des prix élevés et d'attirer une activité importante sur le marché, les zones rurales ont connu une dynamique plus modérée. La résilience et la capacité d'adaptation du marché ont été démontrées par la hausse des prix des appartements locatifs dans les cantons de Zoug et de Zurich, malgré les fluctuations sur le marché des maisons à louer. En 2024, le marché devrait continuer à évoluer, les tendances des prix reflétant un mélange de croissance et de déclin selon les types de biens, les transactions et les localités, soulignant l'importance de surveiller les variations régionales et la dynamique du marché pour prendre des décisions éclairées dans le secteur de l'immobilier résidentiel suisse.

Nota Bene

Ce rapport de marché de Lookmove est destiné à des fins d'information uniquement. Les données de prix fournies reflètent les prix publiés et ne doivent pas être considérées comme des prix transactionnels ou payés. Les lecteurs sont encouragés à faire preuve de prudence et à mener leurs propres investigations lorsqu'ils utilisent les informations fournies. Lookmove n'assume aucune responsabilité pour les décisions prises sur la base du contenu de ce rapport de marché. Nous recommandons de solliciter des conseils professionnels pour toutes transactions immobilières spécifiques.



MARCHÉ IMMOBILIER
CHIFFRES CLEFS T2 24



Données et méthodologie Lookmove

-> Base de données immobilières en temps réel

Lookmove utilise des technologies propriétaires de pointe pour automatiser la collecte et l'analyse systématique de vastes quantités de données provenant des principaux portails immobiliers et site d'agences. Cette méthodologie complète d'exploration et d'analyse, comprenant la normalisation, la déduplication et la curation, garantit l'acquisition de données actualisées et fiables.

Ce rapport est basé sur des données obtenues par les activités quotidiennes de crawling Lookmove, couvrant plus de 135 sources d'annonces en Suisse et agrégeant quotidiennement environ 600 000 annonces disponibles publiquement. Les données sont méticuleusement traitées à l'aide d'algorithmes propriétaires utilisant le machine learning afin de supprimer les doublons et d'éliminer les annonces obsolètes et incomplètes. Ces technologies nous permettent d'obtenir des données consolidées sur une moyenne de 130 000 propriétés par jour après curation. Il est important de noter que les prix indiqués dans le rapport sont les prix publiés et non les prix de transaction (lesquels peuvent être différents, en particulier pour les biens à vendre).

Prix médians par m²

Les prix médians indiquent que la moitié des biens ont un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur. L'avantage du prix médian en tant que mesure de tendance est qu'il n'est pas influencé par les valeurs extrêmes, contrairement aux prix moyens. A titre d'illustration, supposons une commune de 5 000 habitants où le prix des biens immobiliers est généralement compris entre 240 000 et 450 000 francs suisses et où, au cours d'un trimestre, deux biens immobiliers non représentatifs de la commune sont vendus à plus de 2 500 000 francs suisses. Ces 2 transactions font monter la moyenne, et du même coup, la croissance des prix dans ce secteur est surestimée. Le prix médian, quant à lui, n'est pas trop influencé par ces valeurs hors normes. Il offre donc une meilleure compréhension du marché quant aux prix et à leur évolution.

Conditions générales d'utilisation

Les prix sont donnés à titre indicatif ; Lookmove ne garantit pas leur parfaite exactitude.

lookmove
data immobilière

