



# Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles  
et des appartements en PPE

Édition d'automne 2022



**BEKB**

**BCBE**

## Synthèse du marché immobilier



**Prix des logements  
en propriété**



**Loyers des logements  
en location**



**Taux de  
vacance**

### Suisse



### Canton de Berne



#### Robustesse du marché immobilier suisse

Malgré le relèvement des taux d'intérêt, le marché immobilier suisse reste robuste. Les prix des logements en propriété n'augmentent plus aussi rapidement que pendant la pandémie de coronavirus (COVID-19), bien qu'une hausse ait de nouveau été enregistrée à la fin du troisième trimestre 2022. Le canton de Berne et la région de Soleure affichent également de nouvelles progressions.

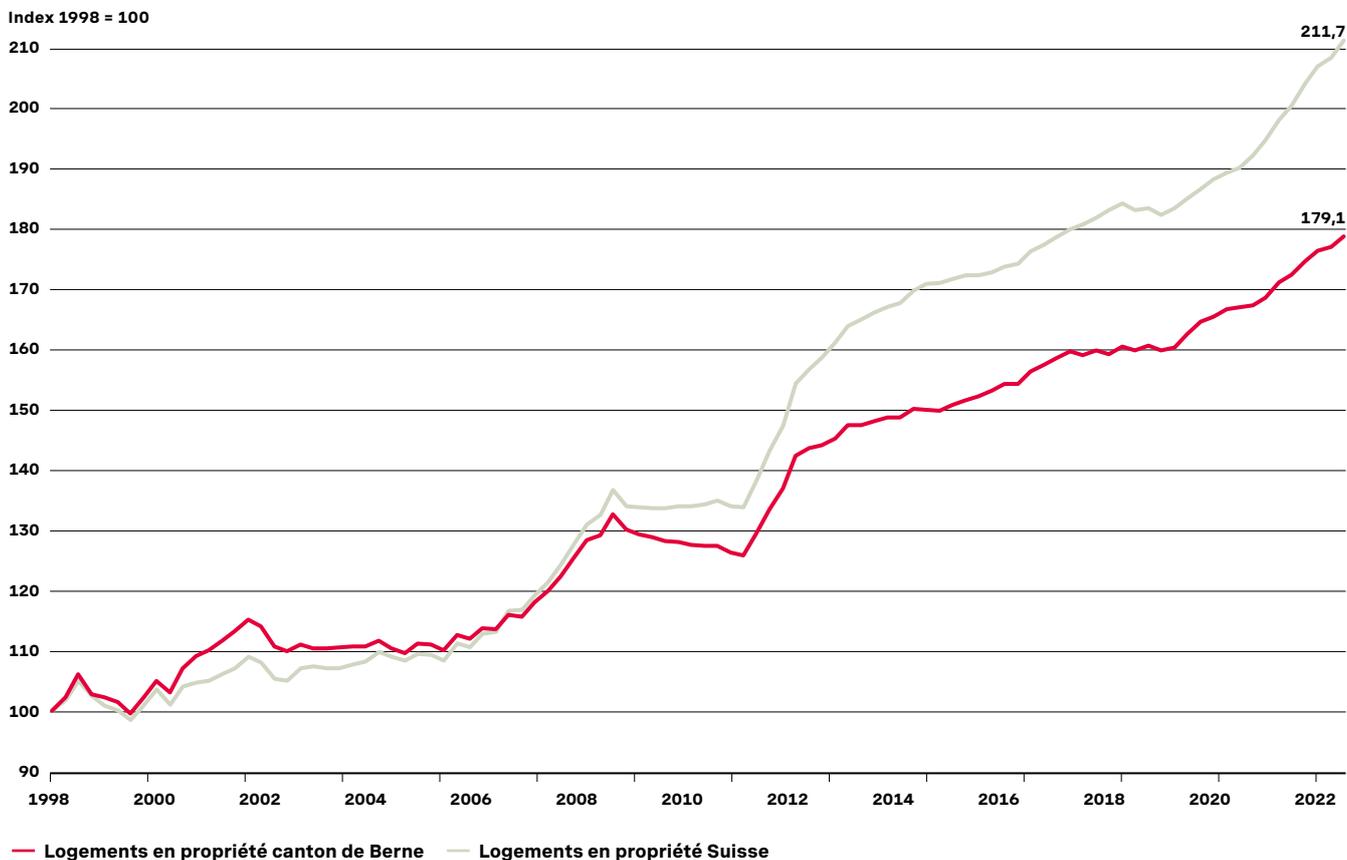
Il peut à première vue sembler surprenant d'être disposé à payer toujours davantage, mais accéder à la propriété devient toujours plus cher. Deux raisons expliquent cette évolution: les coûts d'énergie et d'entretien ont augmenté, de même que les intérêts des hypothèques à taux fixe, ce qui entraîne des prix plus élevés. Avec la fin des taux d'intérêt négatifs en Suisse, qui étaient en vigueur depuis près de huit ans, les hypothèques du marché monétaire deviennent également plus coûteuses.

#### Stabilité des facteurs déterminants

Les coûts de financement, qui restent encore historiquement bas, ne sont donc qu'un des nombreux éléments qui influencent la demande de logements en propriété. Actuellement, cet effet est encore éclipsé par d'autres facteurs déterminants tels que l'immigration et la croissance démographique, la conjoncture économique positive et la hausse générale des prix à la consommation, qui favorise les investissements dans des immeubles de rapport.

L'évolution du marché immobilier dépendra énormément de l'importance et de la durée de la hausse des taux d'intérêt. La rapidité avec laquelle les autorités monétaires, en particulier aux États-Unis et dans la zone euro, parviendront à endiguer l'inflation, devenue incontrôlable, sera décisive. Plus les banques centrales donneront des tours de vis, plus les effets sur l'économie et le marché immobilier seront conséquents.

## Évolution des prix des logements en propriété dans le canton de Berne



## Évolution des prix des logements en propriété (maisons individuelles et appartements en PPE)

Région	6 derniers mois (31.03.2022 au 30.09.2022)	12 derniers mois (30.09.2021 au 30.09.2022)	Depuis 1998
Canton de Berne	1,4 %	3,7 %	79,1 %
Suisse	2,1 %	5,5 %	111,7 %

### Détente possible du marché

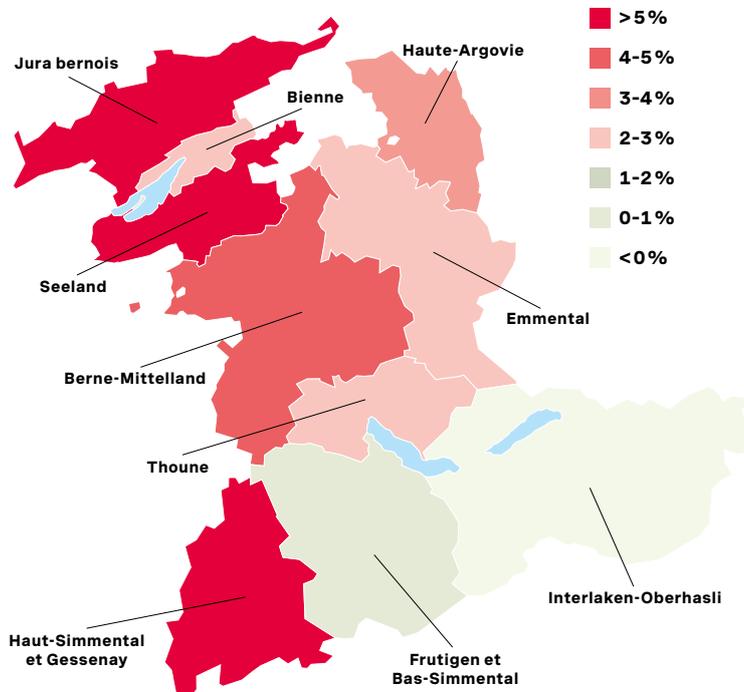
Le marché immobilier bernois est encore peu touché par les hausses. Au cours des six derniers mois, les acheteurs ont ainsi déboursé 1,4% de plus pour une maison individuelle ou un appartement en propriété par étage (PPE), comme le montre l'évaluation des dernières transactions de gré à gré. Ce phénomène est plus prononcé à l'échelle nationale: l'augmentation s'élève à 2,1% au cours du dernier semestre.

Les derniers transferts de propriété ne laissent, pour l'heure, entrevoir ni un ralentissement, ni une correction du marché suite à la hausse des taux d'intérêt. Le marché des logements en propriété étant relativement lent – l'achat et le financement sont généralement planifiés de longue date –, une réaction devrait se produire avec un certain décalage. Un effondrement des prix n'est pas à l'ordre du jour, au vu de la robustesse de l'évolution économique et démographique et de la rareté de l'offre. Il est toutefois possible que le marché se détende ou accuse une légère correction, du moins au niveau régional.

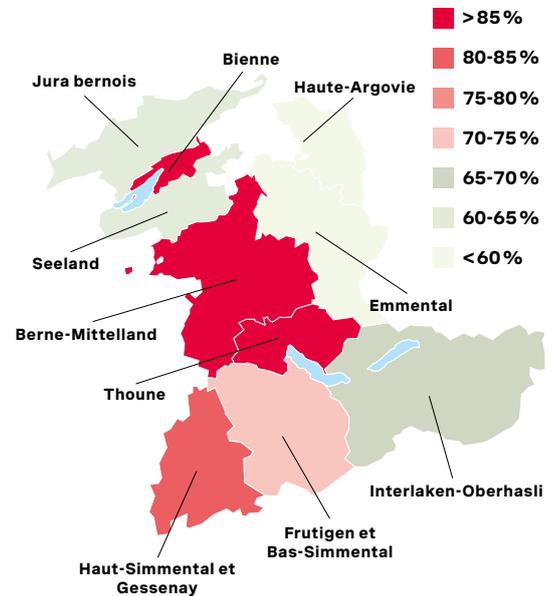
# Évolution des prix des logements en propriété dans les régions

## 12 derniers mois

30.09.2021 au 30.09.2022



## Depuis 1998



## Évolution des prix des logements en propriété (maisons individuelles et appartements en PPE)

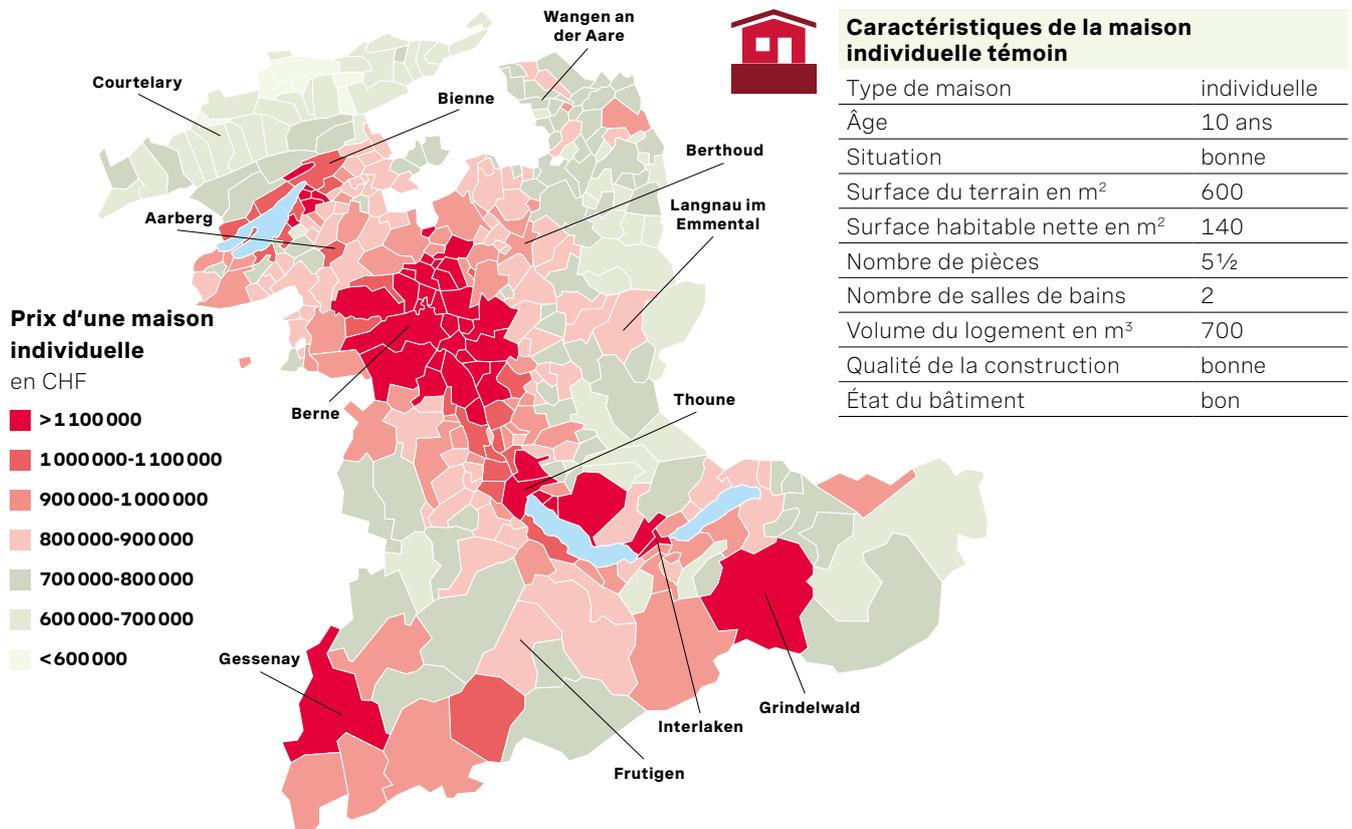
Région	6 derniers mois	12 derniers mois	Depuis 1998
Jura bernois	2,0%	6,4%	61,2%
Bienne	1,1%	2,1%	85,7%
Seeland	2,0%	5,8%	64,3%
Haute-Argovie	0,2%	3,5%	53,8%
Emmental	0,5%	2,2%	59,1%
Berne-Mittelland	1,6%	4,7%	112,3%
Thoune	1,2%	2,2%	87,9%
Haut-Simmental et Gessenay	4,1%	5,9%	84,5%
Frutigen et Bas-Simmental	0,6%	1,3%	72,8%
Interlaken-Oberhasli	1,2%	-0,3%	68,2%

### Remontée dans les régions rurales

Le développement économique et démographique est très différent d'une région à une autre. Il en va de même pour les tendances sur les marchés immobiliers. Au cours des douze derniers mois, le Jura bernois a de nouveau affiché la plus forte hausse de prix (6,4%). En effet, de nombreuses personnes délaissent les régions urbaines pour les régions plutôt rurales. Les prix des logements en propriété ont aussi nettement grimpé dans le Haut-Simmental et de Gessenay (5,9%) et dans le Seeland (5,8%), comme le montre l'illustration en haut à gauche.

En revanche, c'est dans la région centrale de Berne-Mittelland que l'évolution est la plus dynamique à long terme et donc que les prix de l'immobilier sont les plus élevés: depuis le début de la série chronologique en 1998, les prix des logements en propriété ont augmenté d'environ 112%, hors dépréciation due à l'âge et renchérissement des biens. Les agglomérations de Thoune (88%) et de Bienne (86%) suivent en deuxième et troisième position. À l'autre extrémité, pointe la région de Haute-Argovie, qui a vu ses prix croître d'environ 54% (illustration de droite).

## Prix des maisons individuelles



## Prix dans certaines communes

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 781 000
Bienne	BE	1 080 000
Berthoud	BE	972 000
Interlaken	BE	1 174 000
Langenthal	BE	912 000
Thoune	BE	1 221 000
Soleure	SO	1 160 000
Aarau	AG	1 396 000
Lucerne	LU	1 850 000
Fribourg	FR	1 219 000
Neuchâtel	NE	1 199 000

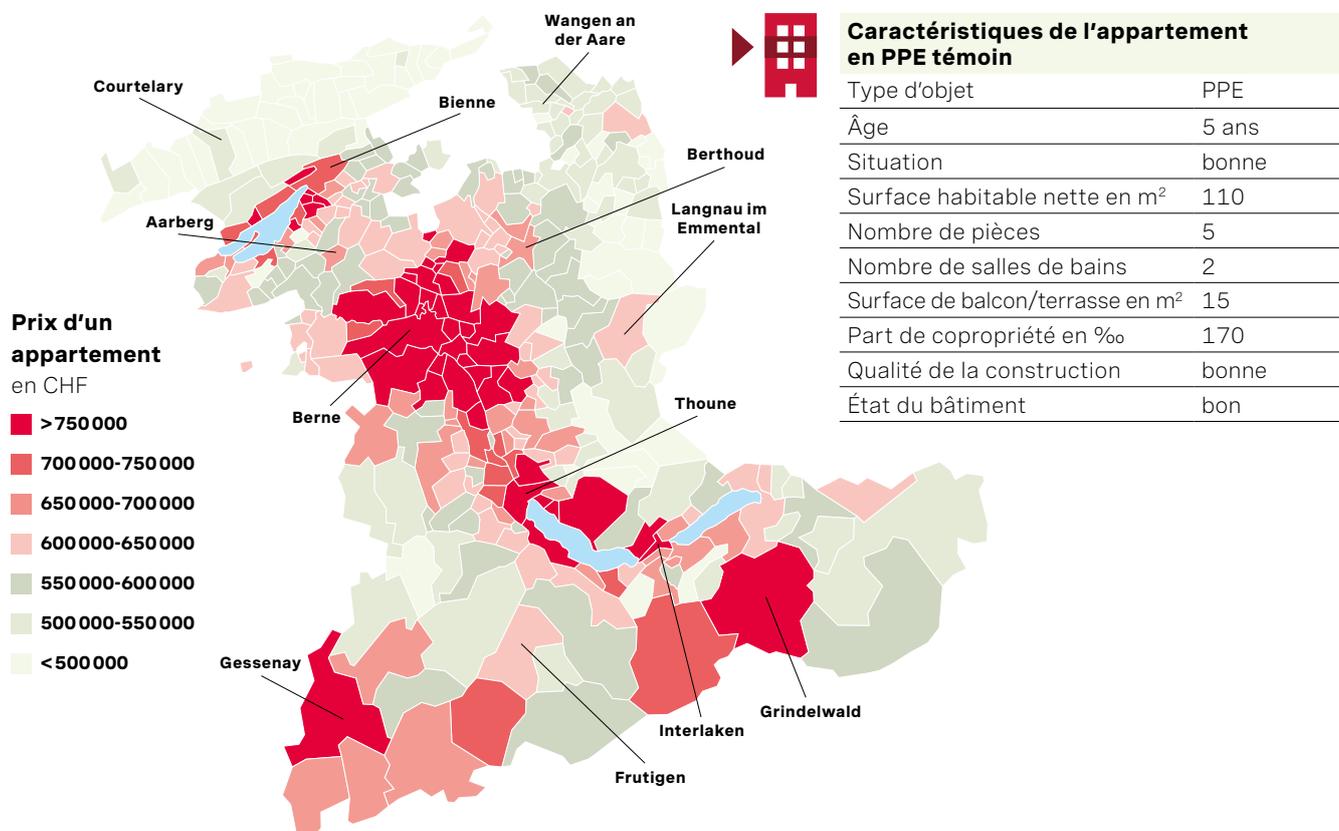
### Recherche de biens immobiliers hors des centres urbains

Posséder une maison individuelle «classique» avec un terrain environnant reste un rêve pour beaucoup. Pourtant, seul un bon quart de la population cantonale vit dans sa propre maison. Une proportion qui reste stable depuis des années, malgré la croissance démographique. En cause: la rareté de l'offre et le niveau élevé des prix en résultant. Pour un objet «classique» ayant une surface habitable de 140 m<sup>2</sup> et un terrain de 600 m<sup>2</sup>, il faut parfois budgéter bien plus d'un million de francs dans des centres urbains comme Bienne et Thoune, et même pratiquement le double dans certains quartiers de

Berne. Mais il est possible d'échapper à ces prix. Les modèles de travail flexible ont incité de nombreuses personnes à ne plus nécessairement vouloir habiter à proximité du centre-ville. Les acheteurs potentiels prennent également en considération des régions où les prix sont plus modérés.

Les régions plutôt rurales comme le Jura bernois et le Seeland ont profité de cette tendance. Ce dernier, par exemple, a connu la plus forte croissance du canton sur le plan de la population et de l'emploi au cours des dernières années, et le taux d'accession à la propriété y est largement supérieur à la moyenne.

## Prix des appartements en PPE



### Prix dans certaines communes

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 162 000
Bienne	BE	716 000
Berthoud	BE	662 000
Interlaken	BE	787 000
Langenthal	BE	621 000
Thoune	BE	811 000
Soleure	SO	773 000
Aarau	AG	914 000
Lucerne	LU	1 236 000
Fribourg	FR	832 000
Neuchâtel	NE	868 000

### Prix variables pour des appartements en PPE

Un appartement en PPE «classique» se vend actuellement à environ 600 000 francs dans le canton de Berne. Ceux qui souhaitent acquérir un bien sur l'axe Bienne-Berne-Thoune doivent payer davantage. Dans ces communes, les prix pour un appartement témoin d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> atteignent rapidement les 750 000 francs ou plus, comme à Münchenbuchsee, à Münsingen ou à Steffisburg. Les prix dans des destinations de vacances, comme Saanen (Gstaad), Interlaken ou Grindelwald, progressent également. Les données disponibles reflètent l'évolution du marché

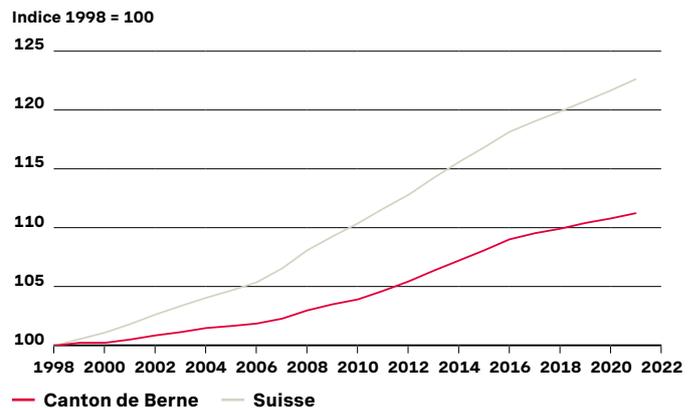
des résidences principales, qui est également fortement influencé par celle de l'industrie du tourisme, qui dépend de la conjoncture et de l'emploi. Sur le marché des résidences secondaires, il y a, selon les régions, une nette hausse des prix par rapport aux chiffres indiqués ci-dessus.

En dehors des régions où les prix sont élevés, il est possible de trouver un grand nombre d'endroits dans le canton où les appartements en PPE sont vendus à des prix plus modérées, notamment en Haute-Argovie, dans l'Emmental et dans le Jura bernois.

# Évolution démographique, construction de logements et taux de vacance

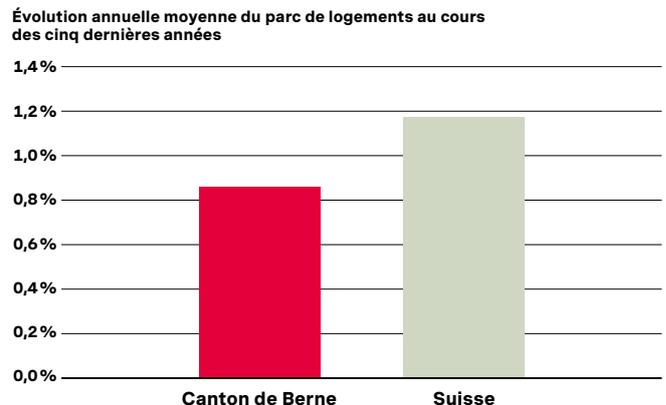
## De nombreux arrivants, mais moins de naissances

La croissance démographique est l'un des principaux moteurs de la demande de logements. Le canton de Berne affiche une solide évolution démographique (11 % depuis 1998). Les différences régionales sont toutefois importantes: dans le Seeland, la population a augmenté deux fois plus vite (près de 23 %) sur la même période, ce qui correspond à peu près à la moyenne nationale. En revanche, la région du Haut-Simmental et de Gessenay, par exemple, enregistre un léger recul de sa population. En 2022, davantage de personnes se sont installées dans le canton de Berne, mais le taux de natalité a nettement décliné, ce qui devrait entraîner un ralentissement sensible de la croissance démographique. À noter que l'évolution actuelle du nombre de réfugiés n'a pas été prise en compte.



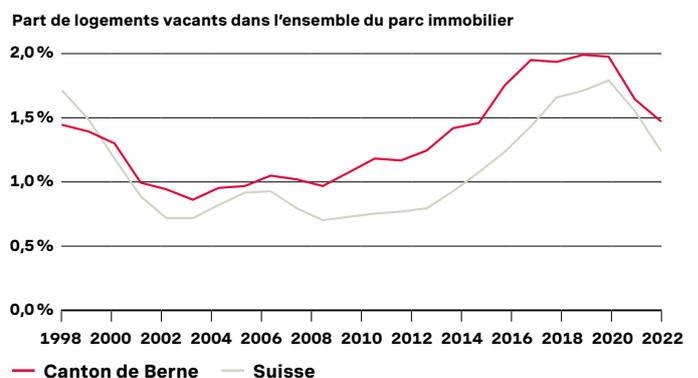
## Baisse de la construction

L'offre du marché immobilier se reflète dans la construction. Au cours des cinq dernières années, le nombre de logements disponibles a augmenté de 0,9 % par an dans le canton de Berne, mais ce taux est en baisse, car la construction de logements est en fort recul. Le parc immobilier s'agrandit encore légèrement grâce à la réaffectation de bâtiments et à la densification, mais de moins en moins de nouveaux objets sont construits. En cause: la raréfaction des réserves de terrains à bâtir, les directives en matière d'aménagement du territoire et l'évolution des marchés des capitaux. Étant donné qu'un excédent de logements a été construit dans certaines régions et que les taux d'intérêt augmentent, les promoteurs et les investisseurs font preuve d'une plus grande retenue dans la planification des projets.



## Diminution du taux de vacance

Selon le recensement officiel, le canton de Berne comptait environ 8600 logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2022, ce qui correspond à un taux de vacance de 1,5%. La moyenne cantonale atteint donc exactement le taux cité régulièrement dans les lois qui définit une pénurie de logements. Par rapport au pic enregistré en 2020, le nombre de logements vacants a donc diminué d'environ 2000 objets. Ce recul découle de la demande croissante de logements combinée à la baisse des constructions. Le canton présente cependant des différences notables: alors que le taux de vacance est inférieur à 1,0% dans le Mittelland et l'Oberland bernois, le Jura bernois compte 4,9% de logements vacants. Il s'agit du taux le plus élevé de Suisse.



## Relèvement des taux: une tempête dans un verre d'eau ?

*Les nuages s'amoncellent: le ralentissement de la croissance, la hausse de l'inflation et les marchés d'actions en baisse compliquent le rattrapage post-pandémie. L'indice mondial des directeurs d'achats est tombé sous la barre des 50, ce qui indique une détérioration de la situation économique. À quel point l'hiver sera-t-il agité ?*

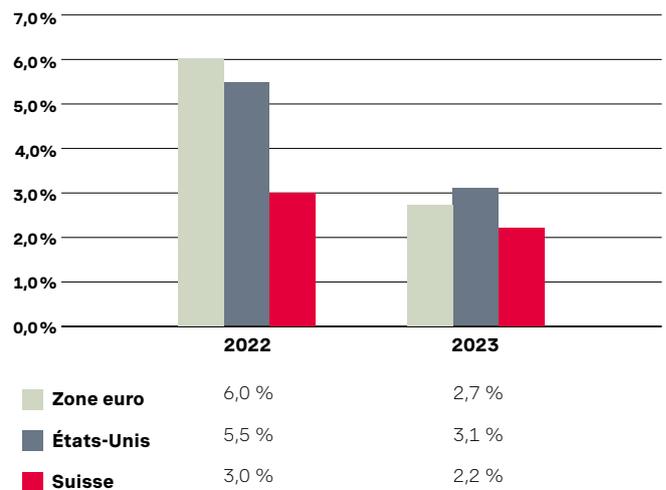
### Une inflation toujours aussi élevée ?

Alors que l'inflation ne semblait être que passagère en début d'année, elle a atteint des sommets que nous n'avions plus vus depuis bien longtemps: 8 % aux États-Unis, 10 % dans la zone euro et 3 % en Suisse. Les prix ne font qu'augmenter. Mais pour quelles raisons l'inflation est-elle aussi haute et combien de temps les prix continueront-ils à croître ?

Trois raisons expliquent ce phénomène. Premièrement, une politique monétaire ultra-expansive a été menée durant la pandémie pour soutenir l'économie. Deuxièmement, la consommation a repris de plus belle au fur et à mesure que les restrictions sanitaires étaient levées et la demande a connu une augmentation particulièrement forte qui, en raison d'une offre égale ou inférieure à la normale, a conduit à des difficultés d'approvisionnement par voie aérienne et maritime, puis à une hausse des prix. Troisièmement, la guerre en Ukraine a provoqué une explosion des prix des carburants et du gaz et, par conséquent, des prix de l'électricité.

Nous tablons sur une inflation supérieure aux fourchettes cibles de stabilité des prix en Suisse, dans la zone euro et aux États-Unis, aussi bien en 2022 qu'en 2023.

### Nos prévisions



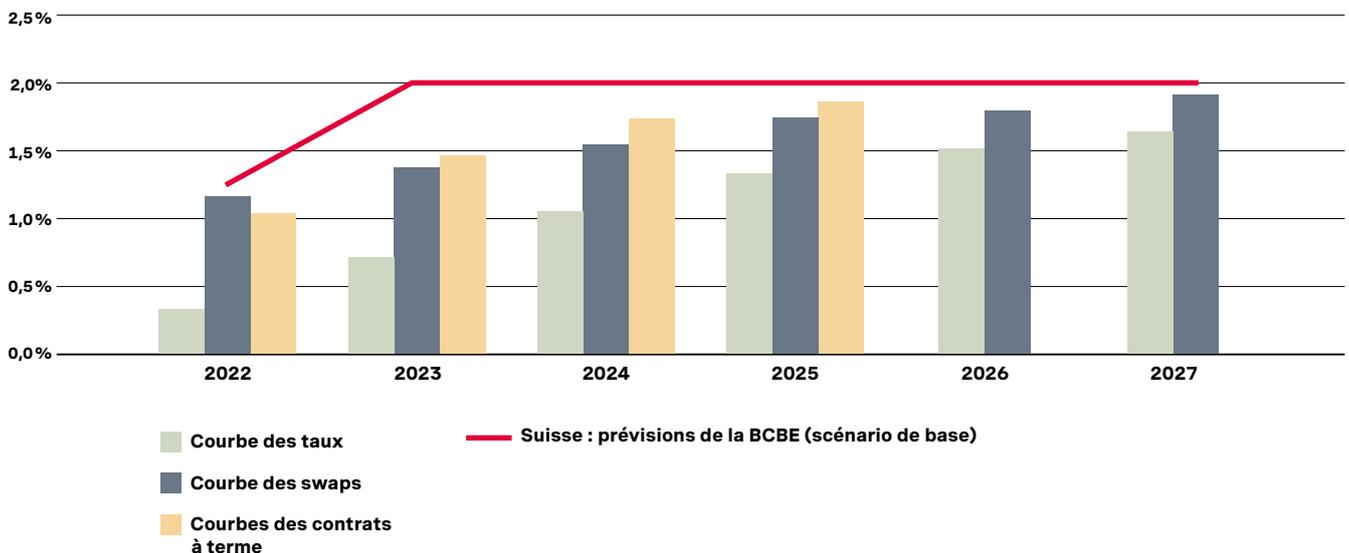
### Une baisse en 2023 déjà ?

L'inflation est partie pour durer. Par le passé, les banques centrales réagissaient à peine à l'évolution des prix des matières premières, connues pour leur volatilité. Aujourd'hui, il est néanmoins impératif de réduire l'ampleur de la hausse et d'empêcher sa propagation sur d'autres biens et services. Les banques centrales ont donc donné un tour de vis non seulement plus tôt mais aussi plus sévère que prévu : la Réserve fédérale américaine (Fed), la Banque centrale européenne (BCE) et la BNS (Banque nationale suisse) ont déjà relevé leurs taux directeurs de 550 points de base depuis le début de l'année. Il faut remonter aux années 90 pour voir de telles hausses aux États-Unis. La zone euro, pour sa part, n'en avait encore jamais connues.

En Suisse, le dernier tour de vis a mis un terme aux taux négatifs et a ainsi « normalisé » la politique monétaire. Nous pensons que le taux directeur se situera entre 1 et 1,25 % à fin 2022. La BNS n'en restera probablement pas là, en raison de l'inflation importante qui persiste dans la zone euro et aux États-Unis et afin d'éviter une appréciation du franc suisse et un différentiel de taux croissant. Nous nous attendons à d'autres tour de vis en 2023.

La forte hausse des taux à court terme a provoqué une augmentation des taux à long terme. Nous tablons sur des taux à long terme oscillant entre 1,25 et 2 % à fin 2022.

### Prévisions de taux pour la Suisse



### Quelles conséquences sur le marché hypothécaire ?

Le relèvement des taux n'a pas épargné le marché hypothécaire. Alors qu'il était encore possible de conclure une hypothèque à 10 ans à 1,3 % en début d'année, les taux ont plus que doublé et se situent aujourd'hui à plus de 3 %. Les propriétaires se demandent dès lors comment constituer leur portefeuille hypothécaire en période de hausse des taux.

Que choisir : une hypothèque à taux fixe ou une hypothèque du marché monétaire ? Tout dépend de sa propension au risque. Les hypothèques du marché monétaire étaient « plus avantageuses » que les hypothèques à taux fixe. Elles peuvent cependant entraîner des frais de financement bien plus élevés en cas de hausse forte et rapide des taux, comme cela a été le cas dans la fin des années 80, mais sont idéales lorsqu'il n'est pas prévu que les taux augmentent de manière marquée ou lorsqu'ils ne doivent rester élevés que temporairement. Les hypothèques à taux fixe sont donc plus adaptées aux personnes n'ayant pas une grande

propension au risque. Les fractionner est même la meilleure solution, car l'échelonnement permet de disposer d'une certaine marge de manœuvre quant au remboursement de l'hypothèque et aux taux d'intérêt.

### Une tempête dans un verre d'eau ?

Les relèvements élevés de taux devraient limiter l'inflation au premier trimestre 2023, bien qu'il faille s'attendre à un fléchissement de la croissance économique (récession modérée). Selon nous, les relèvements de taux resteront une tempête dans un verre d'eau, pour autant que les risques politiques ne s'aggravent pas et qu'une pénurie d'énergie puisse en grande partie être évitée. Ces tours de vis permettront un retour à la normale de la politique monétaire, exempte de taux négatifs.

### Autrice

Noëmi Capelli, stratège en placement et économiste à la BCBE

## Informations sur le baromètre de l'immobilier de la BCBE

Depuis 2021, la BCBE publie deux fois par an (au printemps et en automne) son baromètre de l'immobilier, en collaboration avec la société de conseil en immobilier CIFI. Ce document présente la situation du marché immobilier cantonal.

Les indices des prix des biens résidentiels indiqués dans le baromètre de l'immobilier permettent de comparer l'évolution des prix des logements en Suisse, dans le canton de Berne et dans ses régions. Les données sous-jacentes proviennent exclusivement de transactions réelles sur le marché, réalisées dans le libre jeu de l'offre et de la demande, ce qui garantit que les indices des prix des biens résidentiels reflètent l'évolution réelle du marché.

Le calcul des indices des prix de l'immobilier est complexe par rapport à celui d'autres biens. La valeur d'un bien immobilier dépend d'un grand nombre de caractéristiques propres au bien et à son emplacement. En outre, la liquidité des marchés est relativement faible et les disparités régionales sont importantes. La méthode dite hédoniste est appliquée dans le baromètre de l'immobilier afin d'éviter toute distorsion systématique.

La valeur des biens est ajustée statistiquement en fonction des prix des transactions, selon de nombreuses caractéristiques telles que l'âge du bien, son état, sa taille, sa situation, le taux d'imposition dans la commune ou la distance jusqu'au centre urbain le plus proche. Les prix et les variations de prix ainsi déterminés reflètent l'évolution moyenne réelle du marché.

