



# Baromètre de l'immobilier de la BCBE

Évolution des prix des maisons individuelles  
et des appartements en PPE

Édition de printemps 2023



**BEKB**

**BCBE**

## Synthèse du marché immobilier



**Prix des logements  
en propriété**



**Loyers des logements  
en location**



**Taux de  
vacance**

### Suisse



### Canton de Berne



### Ralentissement de la croissance des prix des logements en propriété

Près d'un an après le retournement des taux d'intérêt, où en est le marché immobilier suisse ? Pour l'instant, le bilan est positif dans le segment des logements en propriété, du moins du point de vue des propriétaires. En effet, les biens immobiliers ont pris de la valeur à la fin du premier trimestre 2023. Cette hausse a été constatée aussi bien au niveau national (moyenne nationale) que dans les cantons de Berne et de Soleure.

Les prix des logements ont récemment augmenté moins fortement que lors des années précédentes. Cette évolution était prévisible compte tenu des coûts de financement plus élevés et pourrait entraîner un nouvel aplatissement de la courbe des prix. Les taux d'intérêt, en revanche, ont pris l'ascenseur et eu un impact bien plus important sur le marché des immeubles locatifs, comme le montre le fort ralentissement de l'évolution des prix des transactions.

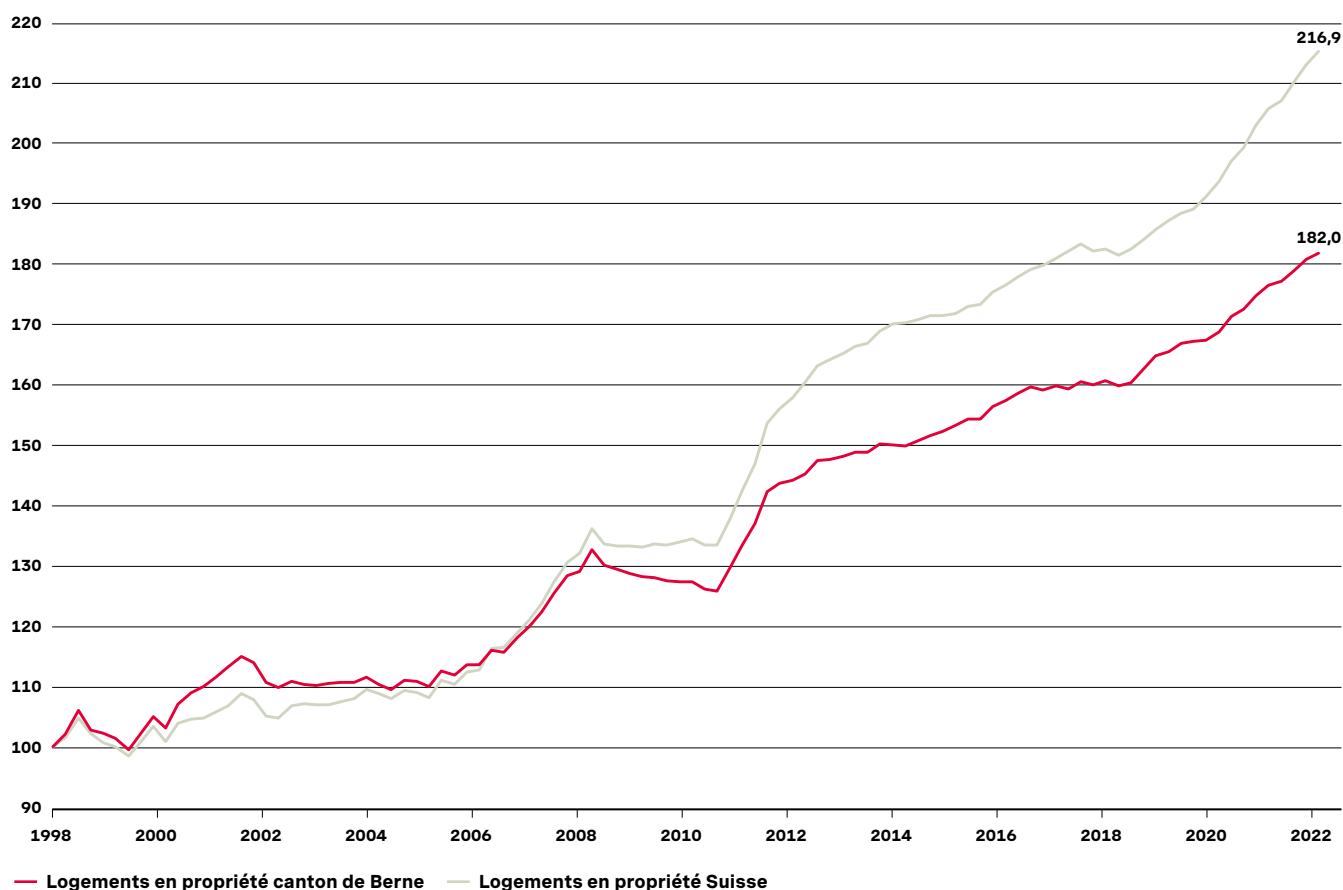
### Vers la fin du boom immobilier ?

Comment expliquer la différence de dynamique entre le marché des logements en propriété et celui des logements locatifs ? La remontée des taux d'intérêt entraîne non seulement une hausse des coûts de financement, mais aussi une baisse de l'écart de rendement par rapport à d'autres formes de placement. La situation ne devrait pas changer pour les propriétaires, tant que les signes précurseurs actuels sur le front des taux d'intérêt persistent.

Cela ne signifie pas pour autant que les investissements immobiliers ne sont plus rentables. La hausse des loyers et la baisse du taux de vacance annoncent, au niveau national et régional, une demande sur le marché, soutenue par une immigration toujours forte. Le marché immobilier est donc robuste dans l'ensemble, mais il ne devrait pas poursuivre sur la lancée des années précédentes.

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

Index 1998 = 100



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

Région	6 derniers mois (30.09.2022 au 31.03.2023)	12 derniers mois (31.03.2022 au 31.03.2023)	Depuis 1998
Canton de Berne	1,6 %	3,0 %	82,0 %
Suisse	2,4 %	4,6 %	116,9 %

### Détente possible sur le marché

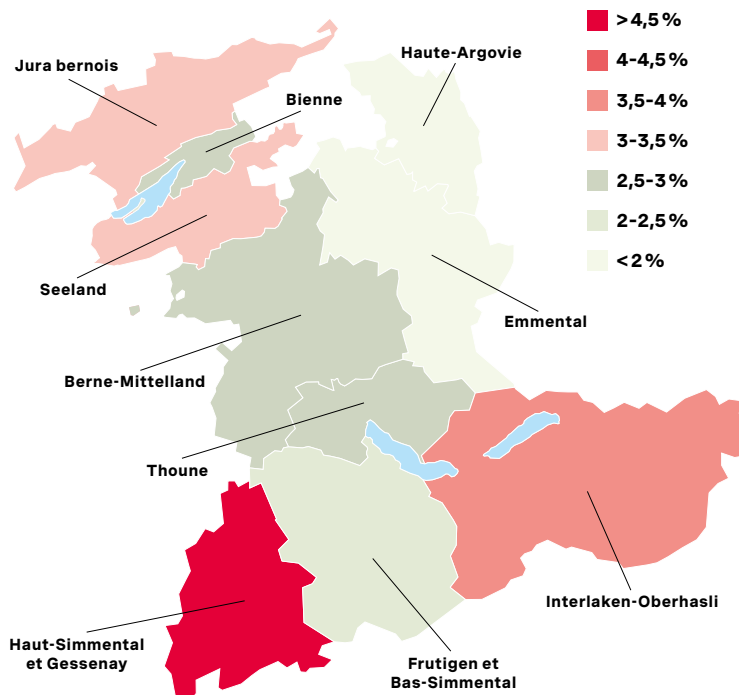
Bien que les prix des logements en propriété n'aient plus augmenté de manière aussi fulgurante que lors des années précédentes, les derniers chiffres n'indiquent pas une correction. L'évaluation des transactions de gré à gré montre que la disposition à payer pour un logement en propriété dans le canton de Berne a augmenté de 3,0 %, au cours des douze derniers mois. En moyenne suisse, les prix des logements en propriété ont crû de 4,6 % en l'espace d'un an. Mais pourquoi la demande de logements ne réagit-elle jusqu'à présent guère à la hausse des taux d'intérêt ?

Il est rare qu'une personne décide d'acquérir un logement uniquement parce que, sur le long terme, une hypothèque revient meilleur marché qu'un loyer d'un logement en location. Bien souvent, cette décision revêt également une dimension émotionnelle. En outre, les acheteurs ont dû prouver, avant le retournement des taux, qu'ils seraient capable de s'acquitter de leur dette si les taux d'intérêt remontent entre 4 et 5 %. L'offre de logements en propriété, qui reste limitée, contribue à maintenir les prix à un niveau élevé. La situation sur le marché devrait toutefois se détendre au cours des prochains trimestres.

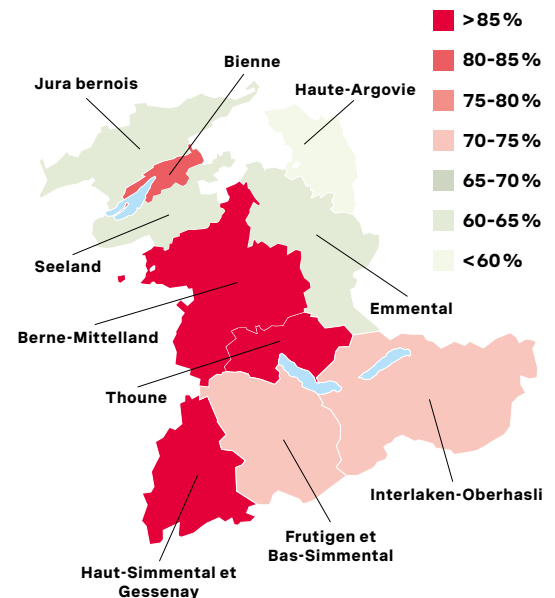
# Évolution des prix des logements en propriété dans les régions

## 12 derniers mois

31.03.2022 au 31.03.2023



## Depuis 1998



## Des marchés régionaux variés

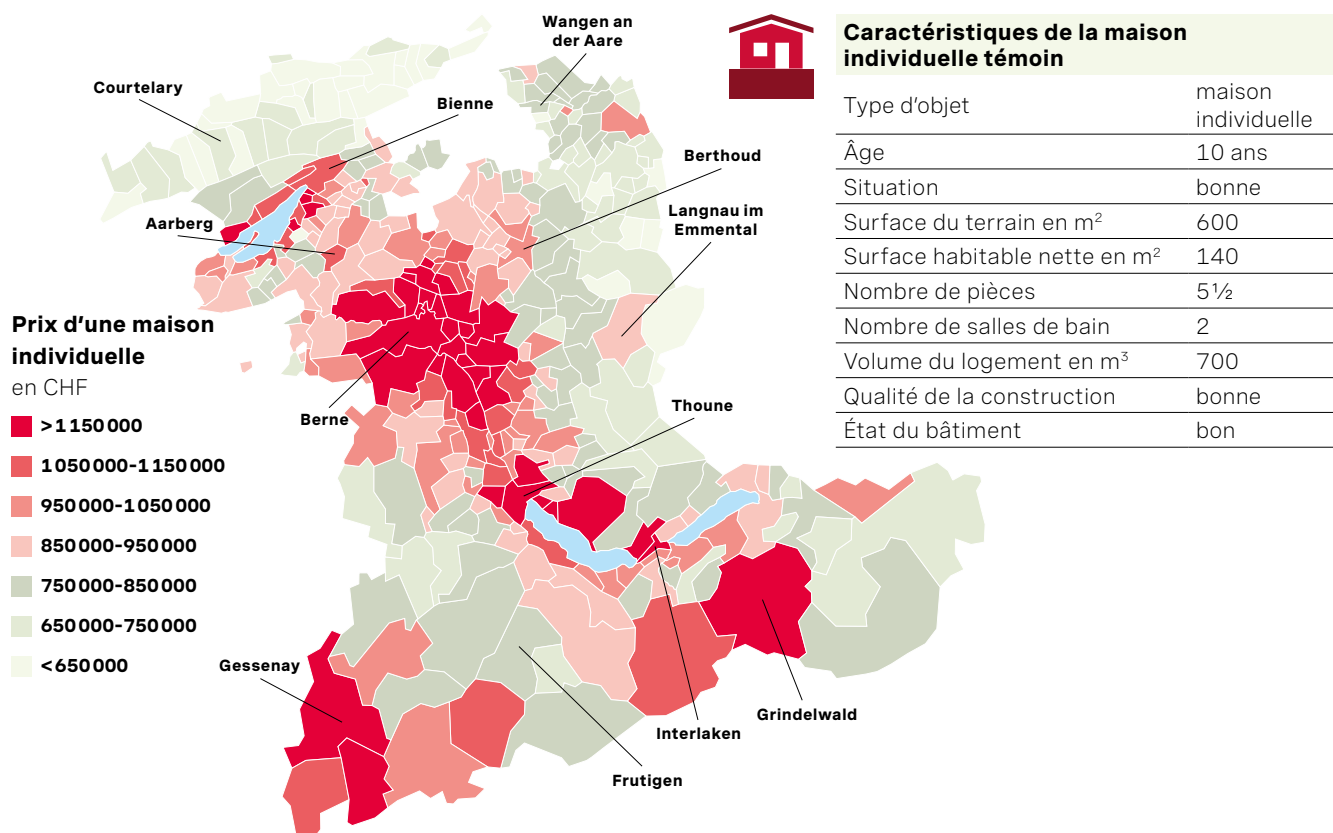
Région	6 derniers mois	12 derniers mois	Depuis 1998
Jura bernois	1,2%	3,3%	61,6%
Bienne	1,6%	2,7%	84,3%
Seeland	1,1%	3,1%	63,9%
Haute-Argovie	1,7%	2,0%	56,7%
Emmental	1,4%	1,9%	61,4%
Berne-Mittelland	1,4%	3,0%	92,9%
Thoune	1,4%	2,7%	86,1%
Haut-Simmental et Gessenay	5,7%	10,0%	86,8%
Frutigen et Bas-Simmental	1,5%	2,2%	71,6%
Interlaken-Oberhasli	2,4%	3,6%	74,7%

### Des marchés régionaux variés

Berne est un canton hétérogène, en termes de topographie, d'économie et de structure démographique, ce qui se reflète dans l'évolution des marchés immobiliers régionaux. Au cours des douze derniers mois, les hausses de prix des logements en propriété ont oscillé entre un peu moins de 2% (Emmental) et 10% (Haut-Simmental et Gessenay), selon les régions. Le moteur économique du canton est la région centrale de Berne-Mittelland, qui regroupe environ 40% de la population et dans laquelle plus de la moitié de la valeur ajoutée cantonale est générée. La croissance des prix de l'immobilier résidentiel de cette région (3,0%) correspond à la moyenne cantonale.

En revanche, la région du Haut-Simmental et de Gessenay, qui compte environ 1% de la population du canton, présente une part comparable de la performance économique. La taille raisonnable du marché et la concentration des activités économiques dans le secteur touristique expliquent les fluctuations de prix parfois extrêmes observées dans la région. En effet, bien que l'évaluation ne vise pas en premier lieu les logements de vacances, le marché des résidences principales est aussi indirectement influencé par ce segment.

## Prix des maisons individuelles



## Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 966 000
Bienne	BE	1 122 000
Berthoud	BE	1 002 000
Interlaken	BE	1 188 000
Langenthal	BE	961 000
Thoune	BE	1 291 000
Soleure	SO	1 186 000
Aarau	AG	1 503 000
Lucerne	LU	1 961 000
Fribourg	FR	1 238 000
Neuchâtel	NE	1 170 000

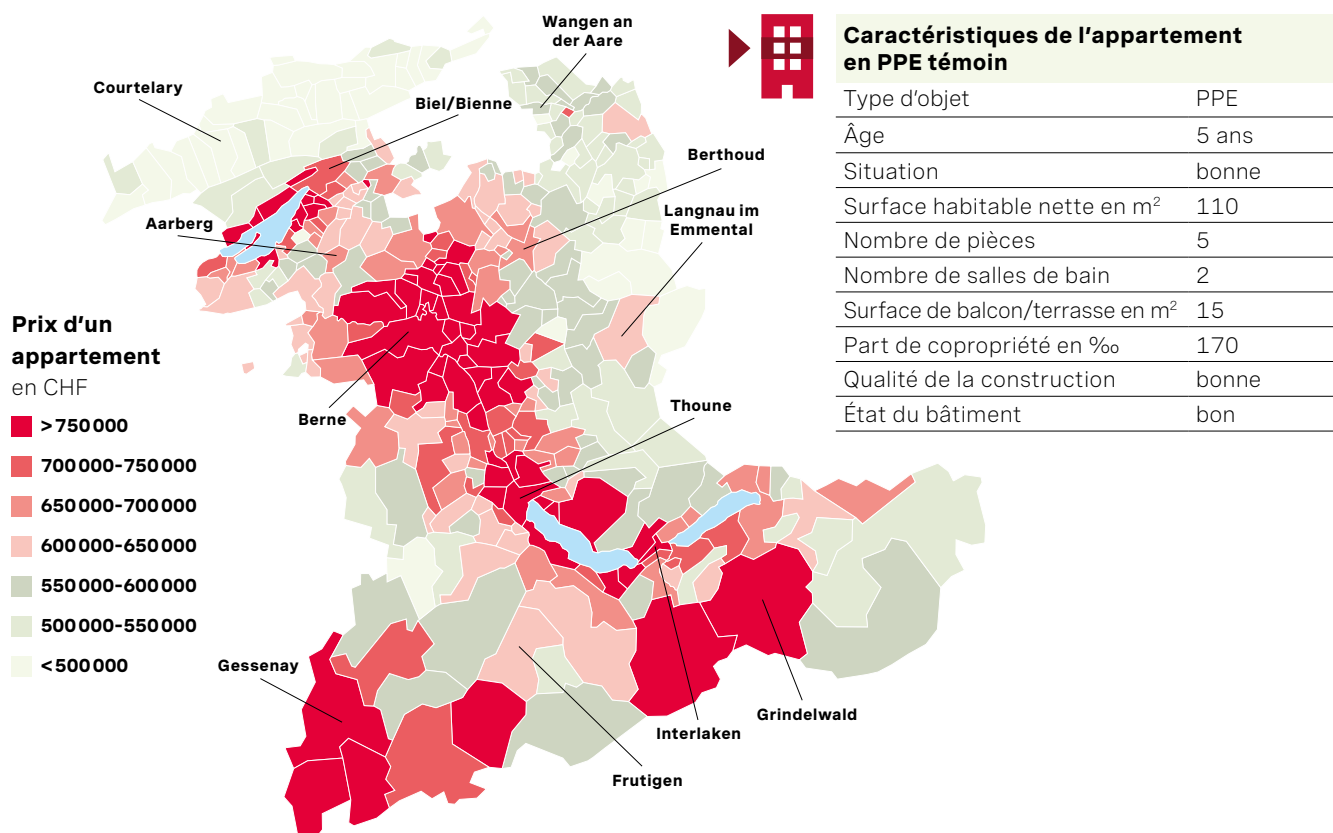
### Les maisons individuelles, une denrée rare

Il existe encore des communes bernoises dans lesquelles il est possible d'acquérir pour moins de 650 000 francs une maison individuelle possédant une surface habitable de 140 m<sup>2</sup> et un terrain de 600 m<sup>2</sup>, avant tout dans le Jura bernois, l'Emmental et la Haute-Argovie. Toutefois, le nombre de ces biens diminue. Dans des villes comme Bienne et Thoun, une maison coûte environ deux fois plus cher. La situation dans la ville de Berne est encore différente, puisque le prix des maisons y frôle la barre des 2 millions de francs. Si les prix sont si élevés dans les centres urbains, c'est avant tout en raison du faible taux de nouvelles constructions: à peine 500 maisons individuelles,

soit 0,3% du parc immobilier, sont construites chaque année dans le canton, et la tendance est à la baisse.

En temps normal, l'offre sur le marché est élargie lorsque les prix augmentent. Les terrains à bâtir étant très disputés dans les zones urbaines en particulier, l'offre ne peut être étoffée que de manière limitée et avec un important retard. De plus, ce sont davantage des logements locatifs que des maisons individuelles qui sont construites. À noter que les personnes souhaitant accéder à la propriété auront plus de chance de réaliser leur rêve dans le canton de Berne que dans de nombreuses autres régions de Suisse, si elles font preuve de patience.

## Prix des appartements en PPE



## Prix dans des communes sélectionnées

Commune	Canton	Prix en CHF
Berne	BE	1 238 000
Bienne	BE	732 000
Berthoud	BE	681 000
Interlaken	BE	801 000
Langenthal	BE	633 000
Thonon	BE	845 000
Soleure	SO	773 000
Aarau	AG	932 000
Lucerne	LU	1 289 000
Fribourg	FR	829 000
Neuchâtel	NE	905 000

### Les appartements en PPE plus abordables

En comparaison avec les maisons individuelles, les appartements en propriété par étage (PPE) sont vendus à des prix plus modérés. En moyenne cantonale, un logement dit classique construit cinq ans auparavant et possédant une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, un balcon ou une terrasse ainsi qu'une place de parking souterrain coûte entre 600 000 et 700 000 francs. À Langenthal ou à Berthoud, par exemple, c'est à ce prix que les acheteurs potentiels peuvent réaliser leur rêve d'accéder à la propriété. À Thonon ou à Interlaken, par contre, il leur faut déboursier plus de 800 000 francs. Dans certaines communes, l'affaire se complique encore davantage : à Gessenay, il faut

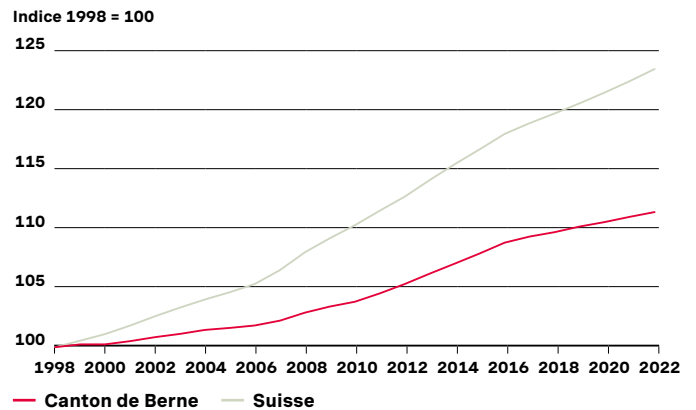
un budget d'environ 1,5 million de francs pour acheter un appartement en PPE à titre de résidence principale.

La demande de PPE devrait s'affaiblir, maintenant que les taux d'intérêt ont pris l'ascenseur. En effet, les appartements étaient jusqu'à présent souvent achetés non pas uniquement pour un usage personnel, mais aussi comme des objets de rapport destinés à être loués (buy-to-let). Ce type de placement n'est plus rentable dans de nombreux endroits, au vu du contexte actuel du marché et de la hausse des coûts de financement. Or, il se peut que les personnes souhaitant accéder à la propriété ne soient pas prêtes à payer davantage.

# Évolution démographique, construction de logements et taux de vacance

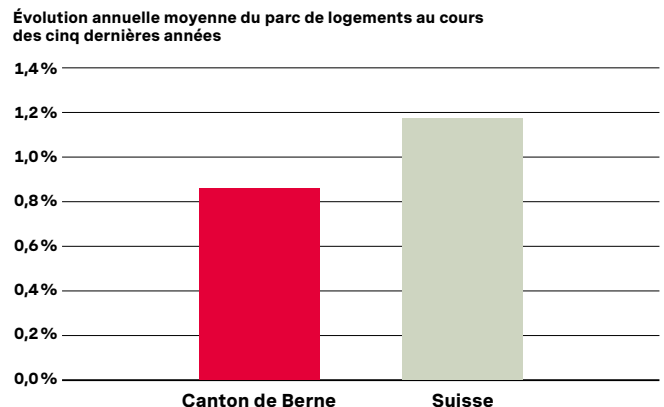
## Augmentation de l'immigration

La population résidente du canton de Berne a augmenté d'environ 4000 personnes en 2022, pour s'établir à 1 050 000 habitants à la fin de l'année. Cette augmentation est entièrement due à la forte croissance de l'immigration nette en provenance de l'étranger, car l'excédent des naissances, jusque-là constant, a basculé de manière significative dans le négatif l'année dernière (-1000 personnes), tout comme le solde migratoire de Berne vers d'autres cantons (-300 personnes). Sans la forte immigration internationale, la population cantonale aurait donc diminué. En 2022, environ 70 000 personnes - soit à peu près le nombre d'habitants du Seeland - ont immigré en Suisse, ce qui soutient la demande de logements et les prix.



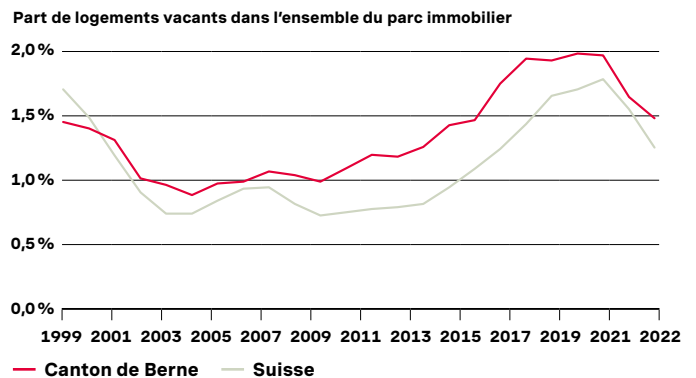
## Expansion du parc de logements

Si la demande de logements augmente en raison de l'immigration, qu'en est-il de l'offre ? Le parc de logements du canton s'accroît chaque année d'environ 5000 unités (0,9 %), dont environ 4000 constructions neuves et 1000 rénovations ou changements d'affectation. Le taux de construction est donc nettement inférieur à la moyenne nationale de 1,2 %. Le canton de Berne présente toutefois de nettes disparités entre ses régions. Alors que le parc immobilier du Seeland a augmenté de 1,3 % par an au cours des cinq dernières années, l'activité de construction de logements dans la région de Thoun a crû de moins de la moitié, soit 0,5 %. Il s'agit en grande majorité de logements locatifs dont la construction avait été planifiée alors que les taux d'intérêt étaient encore bas.



## Vers une pénurie de logements ?

Avec un taux de logements vacants de 1,5 %, le canton de Berne se situe à la limite de la pénurie de logements souvent mentionnée dans les lois. Le taux de vacance a donc nettement baissé par rapport aux années précédentes, puisqu'il était encore proche de 2 % en 2019. Dans certaines régions, l'excédent de logements fait place à une pénurie, mais des taux de logements vacants supérieurs à la moyenne sont encore enregistrés là où un surplus de logements a été construit ces dernières années. Dans le Jura bernois, par exemple, le taux de vacance a augmenté à 4,9 %. Avec un taux de 3,0 %, la Haute-Argovie n'est, elle non plus, pas en situation de pénurie. En revanche, le marché est plus tendu dans la région de Berne-Mittelland et dans l'Oberland, où les valeurs sont inférieures à 1 %.



# Les taux hypothécaires continueront-ils à augmenter ?

Si vous êtes propriétaire et que, début 2022, vous avez prolongé votre hypothèque sur dix ans à 1,4 %, félicitations ! Vous avez choisi le moment idéal. En avril déjà, ce taux a déjà augmenté de 1 %. Mais comment est-il possible que les taux hypothécaires prennent l'ascenseur aussi rapidement alors qu'ils étaient relativement stables depuis 2015 ? Vont-ils prochainement retomber ?

## La courbe des taux

Les taux hypothécaires dépendent de l'évolution des taux sur le marché monétaire et le marché des capitaux. Les taux diffèrent ainsi en fonction de la durée du crédit. La courbe des taux correspond à la représentation graphique des taux d'intérêts effectifs selon l'échéance à un instant donné. En temps normal, les taux du marché monétaire à brève échéance sont inférieurs aux taux longs du marché des capitaux. On parle alors de « courbe des taux normale ». Plus la durée d'un crédit ou d'une obligation est longue, plus les risques d'inflation, de variations de taux ou de défaut de crédit sont importants. Par conséquent, les créanciers ou les investisseurs demandent alors une rémunération plus élevée lorsque l'horizon d'investissement est plus long. On parle cependant de « courbe des taux inversée » lorsque les taux courts sont supérieurs aux taux longs. Par le passé, une telle évolution a toujours été le signe avant-coureur d'une récession.

Si les taux d'intérêt pour le marché monétaire court sont fortement influencés par la politique monétaire des banques centrales, ceux du marché des capitaux à long terme reposent sur les prévisions des acteurs du marché quant à l'évolution des taux et, par conséquent, sur la conjoncture.

La courbe des taux nous donne aussi des informations sur l'évolution potentielle des taux courts durant les années à venir. En effet, il suffit pour cela de calculer la différence de rendement entre les taux d'intérêt à trois mois et à dix ans, par exemple. Une courbe des taux inversée indique ainsi, en règle générale, une anticipation de baisse des taux. En 2022, les acteurs du marché prévoient une hausse des taux (cf. courbe verte claire sur le graphique de les courbes des taux), mais la donne est tout autre aujourd'hui. Un recul du taux d'inflation, des turbulences dans le secteur bancaire et un fléchissement attendu de la conjoncture laissent entendre que les banques centrales abaisseront leurs taux directeurs durant les douze prochains mois (cf. courbe rouge sur le graphique de les courbes des taux).

## L'influence des prévisions sur les taux hypothécaires

Les taux appliqués aux hypothèques du marché monétaire dépendent de l'évolution des taux courts du marché monétaire. Par contre, ceux des hypothèques à taux fixe se basent sur les taux du marché des capitaux, qui sont composés d'emprunts dont l'échéance est supérieure à un an.

Les taux appliqués aux hypothèques à taux fixe ne représentent donc pas la situation actuelle sur le front des taux, mais les fluctuations de taux attendues. C'est pour cette raison qu'ils sont généralement revu avant ceux des hypothèques du marché monétaire, comme cela a été le cas en 2022, lorsque les acteurs du marché ont anticipé un relèvement des taux par la Banque Nationale Suisse (BNS; cf. Informations sur la BNS), suite à la forte hausse de l'inflation enregistrée en début d'année. Les taux hypothécaires avaient rapidement pris l'ascenseur, alors que la BNS avait rehaussé son taux directeur en juin 2022 seulement (cf. graphique de l'évolution des taux directeurs de la BNS et des taux des hypothèques à taux fixe à 10 ans).

## Autrice

Noëmi Capelli, stratège en placement et économiste à la BCBE

Quelle est la mission de la Banque Nationale Suisse (BNS) ? La BNS a pour mandat de garantir la stabilité des prix. On dit que les prix sont stables lorsque le taux d'inflation ne dépasse pas 2 % par an. Si tel n'est pas le cas, la BNS est appelée à intervenir afin d'influencer le taux d'inflation. Pour ce faire, les banques centrales modifient en général leurs taux directeurs.

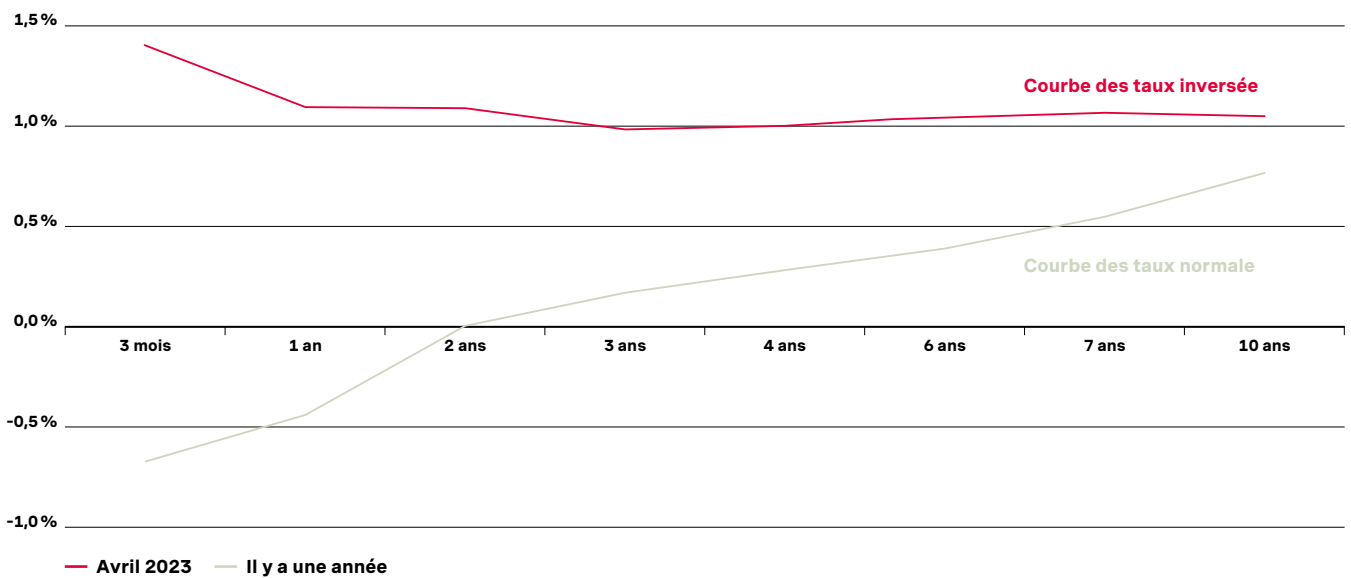


### Les prévisions de taux hypothécaires

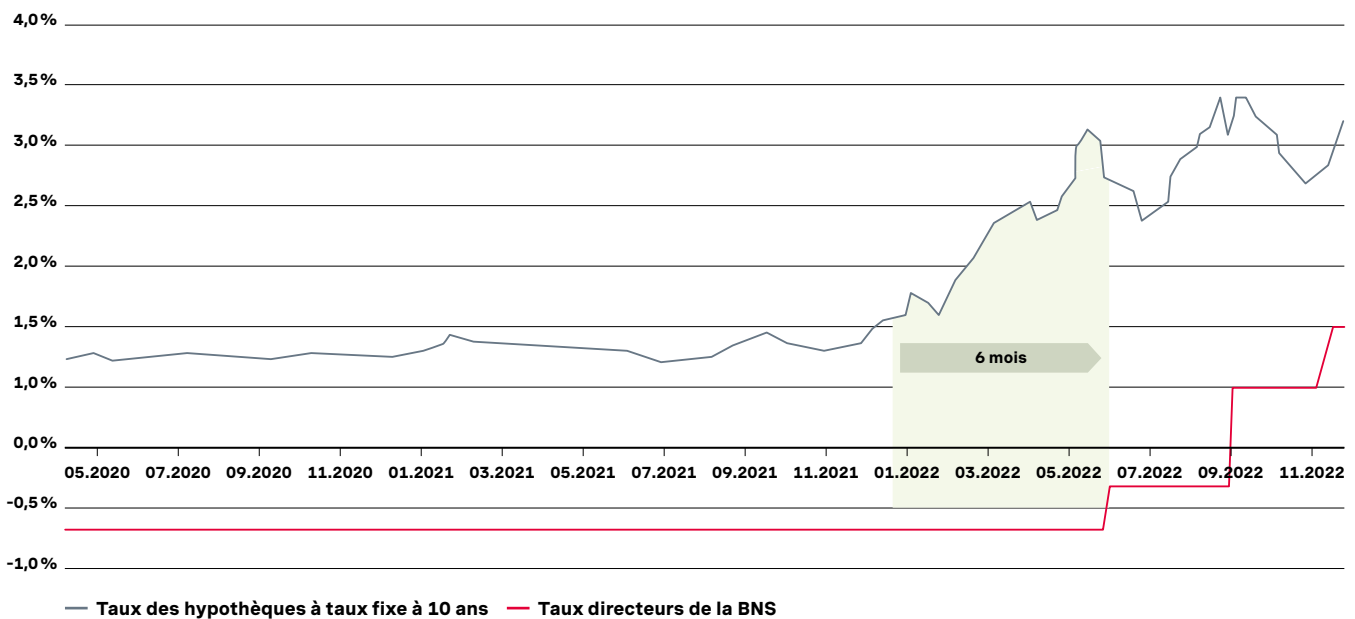
Si votre hypothèque arrive bientôt à échéance, vous vous pencherez prochainement sur l'évolution des taux. Nous pensons que la BNS relèvera son taux directeur de 2% au cours de l'année et qu'il ne devrait ensuite plus bouger pendant un certain temps. Notons qu'il est peu probable que les taux redescendent fortement, au vu de l'évolution conjoncturelle et des taux d'inflation élevés. Par ailleurs, nous considérons que la baisse sensible des rendements obligataires est exagérée. Alimentée par la crainte d'une récession, cette situation devrait

toutefois perdurer, raison pour laquelle nous prévoyons une légère hausse ou une évolution latérale des taux à moyen et à long terme pour les prochains mois. Les personnes ayant conclu une hypothèque et ayant une aversion au risque moyenne auraient tout intérêt à opter pour des taux à courte voire à moyenne échéance, c'est-à-dire à combiner une hypothèque du marché monétaire et une hypothèque à taux fixe de deux à quatre ans.

### Courbes des taux



### Évolution des taux directeurs de la BNS et des taux des hypothèques à taux fixe à 10 ans



## 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 contenus dans la publication 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. Cela 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 d'autres biens. La valeur d'un bien immobilier est constituée d'un grand nombre de caractéristiques propres au bien et à son emplacement. En outre, la liquidité des marchés est relativement faible et les différences régionales sont importantes. Afin d'éviter toute distorsion systématique, le baromètre de l'immobilier applique la méthode dite hédoniste pour effectuer ses calculs.

La valeur des biens est ajustée statistiquement en fonction des prix des transactions, en tenant compte 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.

