

Communiqué de presse

Rapport immobilier par comparis.ch et l'EPF de Zurich

Danger de bulle immobilière : le marché reste stable en Suisse

Après une relative accalmie sur le marché immobilier l'année passée, la situation est restée stable et ne présente à l'heure actuelle aucun signe de bulle immobilière. Cette année encore, aucun district n'a été qualifié de « critique » dans le rapport immobilier de l'EPF de Zurich et du comparateur sur Internet comparis.ch. Comme en 2016, les mêmes 13 districts sont signalés en « surveillance » car des signes de bulle immobilière y ont été observés par le passé ; de grandes évolutions de prix y sont toutefois peu probables, là aussi.

Zurich, le 6 septembre 2017 – Globalement, on observe une tendance stable pour les prix demandés : dans un district analysé sur deux, les prix au mètre carré des appartements ont progressé de moins de 5 % par rapport à l'année passée. Des chiffres ressortant du dernier rapport immobilier de l'EPFZ (ETH Zürich) et du comparateur sur Internet comparis.ch. L'étude repose sur les données issues de plus d'1,5 million d'annonces de vente de maisons et d'appartements, parues sur comparis.ch de 2005 à fin juin 2017.

Aucun district classé « critique » ou en « vigilance »

Comme ce fut le cas l'année précédente, aucun district n'a été classé comme « critique » ou en « vigilance », ce qui plaide pour une tendance à la stabilité. « Malgré des taux hypothécaires actuellement bas, le marché suisse de l'immobilier reste stable dans une vaste mesure », déclare Didier Sornette, professeur en risques entrepreneuriaux à l'EPF de Zurich, et d'ajouter : « Dans l'analyse actuelle, il n'a pu être constaté aucun signe de bulle immobilière. » En outre, les prix demandés pour les appartements dans les districts de Zurich et de Genève sont restés relativement stables ces deux dernières années.

Les districts Dielsdorf, March et Locarno ne sont plus classés « changement de tendance »

Après un changement de tendance pour les prix dans les districts de Dielsdorf (ZH), March (SZ) et de Locarno (TI) l'année dernière, l'évolution y est désormais à la hausse : à Locarno (TI), on a pu enregistrer une légère progression, d'1 % seulement, pour les prix au mètre carré des appartements. À March (SZ) et à Dielsdorf (ZH), l'augmentation du prix médian a été bien plus considérable : 8 % et 11 % respectivement.

Aucun changement : 13 districts toujours en « surveillance »

Les districts déjà identifiés l'année précédente restent dans la catégorie en « surveillance » – dont, dans le canton de Zurich, les régions prisées sur les rives du lac de Zurich comme Horgen, Uster et Pfäffikon. Dans le canton de Lucerne également, les districts de Lucerne, Sursee et Hochdorf sont classés en « surveillance ». Des districts qui se placent pour la plupart dans le top dix des districts affichant la plus grande croissance des prix des appartements sur les dix dernières années. En tête du classement, se trouvent Lucerne (LU) avec plus de 82 %, suivi de Horgen (ZH) avec 80 % ainsi que les districts de Sursee et d'Uster (ZH) avec 69 %. Dans ces districts, les prix se sont également élevés au cours de l'année passée.

Un marché stable et une recommandation d'achat dans la plupart des districts

« Hormis de légères fluctuations, on peut s'attendre à ce que le marché immobilier suisse demeure stable pour le restant de l'année », déclare M. Sornette. Il ajoute que « Les personnes intéressées par l'achat d'un bien devraient toutefois surveiller les changements à moyen terme en

matière de politique monétaire européenne, qui pourraient influencer sur le marché immobilier suisse ».

D'après Michael J. Kohlas, expert Immobilier chez comparis.ch, « Pour les districts classés dans aucune catégorie par la présente analyse, l'achat d'un bien immobilier est en principe tout à fait recommandé, compte tenu de la stabilité des prix à laquelle s'attendre ». Il est de plus utile de surveiller l'évolution dans le domaine de la construction, car d'éventuels problèmes de capacité dans ce secteur risquent de faire augmenter les prix plus fortement que l'inflation. Toutefois, il n'existe pas de tels problèmes à l'heure actuelle.

Dans le cadre de l'analyse des risques, le rapport immobilier distingue quatre catégories de districts, un district pouvant passer d'une catégorie à une autre en fonction des signes de bulle immobilière et des données disponibles (cf. méthode). Il permet de tirer des conclusions sur les différents types et tailles de biens immobiliers, p. ex. sur des petits appartements ou des maisons de taille moyenne. Le modèle appliqué dans cette étude ne repose pas sur des valeurs absolues mais sur la dynamique des prix et, en particulier, sur une hausse dont la progression est plus rapide qu'exponentielle.

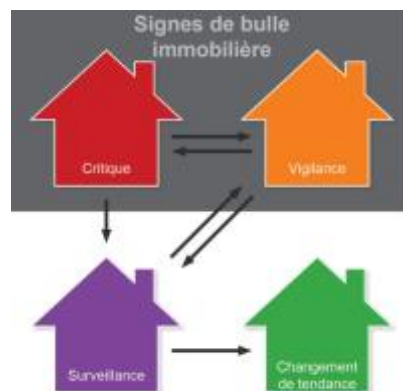
- **« Critique »** : pour la cinquième fois depuis début 2013, le rapport immobilier ne dénombre aucun district « critique ». La dynamique des prix de vente pratiqués n'indique donc de signe de bulle spéculative dans aucun des districts suisses pour le deuxième semestre 2017.
- **« Vigilance »** : cette année encore, aucun district n'a été classé en « vigilance ». En d'autres termes, il n'existe aucun district dans lequel on pourrait identifier des signes de bulle immobilière.
- **« Surveillance »** : aucun glissement dans cette catégorie. Comme dans le rapport de l'année passée, les 13 districts en « surveillance » sont restés les mêmes. La situation demeure donc identique dans les districts suivants : Bülach (ZH), Horgen (ZH), Lucerne (LU), Pfäffikon (ZH), Uster (ZH), Thoun (BE), See-Gaster (SG) et Monthey (VS) pour les appartements, alors que le marché concerné dans Hochdorf (LU), Sursee (LU), Aarau (AG), Lenzbourg (AG) et Hinwil (ZH) est celui des appartements et des maisons.
- **« Changement de tendance »** : cette année, un changement de tendance dans l'évolution des prix n'a pu être constaté dans aucun district ; il n'est donc pas possible de sonner la fin d'alerte pour aucun des districts classés en « surveillance ». L'année passée, il a en revanche pu être observé un changement dans l'évolution des prix pour les districts de Dielsdorf (ZH), March (ZH) et Locarno (TI). Des districts qui, dans l'analyse de cette année, ne se classent plus dans aucune catégorie : la tendance est devenue stable.

À propos de comparis.ch

Avec plus de 20 millions de visiteurs chaque année, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et prestations des assurances, telles que les caisses maladie, des banques et des opérateurs télécom. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommateurs à la prise de décision. Entreprise créée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, comparis.ch emploie aujourd'hui quelque 150 collaborateurs à Zurich.

Rapport immobilier de comparis.ch et de l'EPF de Zurich : méthode

Ont été prises en compte dans les calculs, les données de 1 611 000 annonces de vente de maisons et d'appartements parues sur comparis.ch entre 2005 et fin juin 2017. comparis.ch propose la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'immobilier en regroupant les annonces des plus grands portails immobiliers pour les mettre à la disposition des internautes. Les prix de ces annonces ont été analysés sur la base d'un modèle mathématique développé par le professeur Didier Sornette de l'EPFZ et par son équipe : le modèle LPPL. La première édition de cette analyse a été publiée fin janvier 2013. Le rapport immobilier distingue les différentes catégories possibles d'un district, ce dernier pouvant passer d'une catégorie à une autre conformément au schéma suivant :



Les cartes se basent sur la répartition des districts de 2009.

En collaboration avec les membres de sa chaire de l'EPF de Zurich (Chair of Entrepreneurial Risk), Didier Sornette a déjà appliqué ce modèle plusieurs fois avec succès. Il a entre autres prédit avec succès l'éclatement de la bulle immobilière aux États-Unis en 2007, la flambée du pétrole en 2008, la bulle et le crash du cours de l'or et de l'argent en 2011, celui de l'euro/franc en 2011 ainsi que la chute de l'indice boursier Shanghai Composite en 2007, 2009 et 2015, de même que la bulle et le crash du bitcoin en janvier et mars 2017.

Le professeur Didier Sornette est en outre directeur du Financial Crisis Observatory de l'EPF. Dans le cadre de la collaboration entre sa chaire et comparis.ch, qui perdure depuis début 2012, l'étude a bénéficié d'un soutien financier de la Commission pour la technologie et l'innovation (CTI) dans sa phase initiale. L'objectif de cette collaboration est de fournir aux acheteurs immobiliers des informations essentielles sur la dynamique des prix dans tous les districts suisses. L'analyse de cette année est le fruit d'une collaboration entre l'ETH de Zurich avec le centre de recherches conjoncturelles KOF et comparis.ch.

[Carte interactive sur l'évolution des prix](#)

[Vidéo sur l'évolution des prix des appartements \(en allemand\)](#)

[Vidéo sur l'évolution des prix des maisons \(en allemand\)](#)

Pour plus d'informations

comparis.ch

Nina Spielhofer

Porte-parole Immobilier et Maison

Téléphone : 044 360 53 91

Mobile : 079 390 43 34

Courriel : media@comparis.ch

ETH

Didier Sornette

EPF de Zurich, prof. en risques entrepreneuriaux

Disponible le 6 septembre : 14h00 à 16h00

Téléphone : 044 632 89 17

dsornette@ethz.ch

À propos de comparis.ch

Avec plus de 20 millions de visiteurs chaque année, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et prestations des assurances, telles que les caisses maladie, des banques et des opérateurs télécom. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommateurs à la prise de décision. Entreprise créée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, comparis.ch emploie aujourd'hui quelque 150 collaborateurs à Zurich.