

# Prix de l'immobilier en Suisse T3/T4 2025 : est-ce le bon moment pour vendre ?

Les prix de l'immobilier en Suisse continuent d'augmenter en 2025. Au deuxième trimestre, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté de 0,9%, soit une hausse de 3,7% sur l'année. La question centrale qui se pose alors aux propriétaires est la suivante : vaut-il mieux profiter de la demande actuelle ou attendre pour vendre ?

## Prix de l'immobilier au cours de l'année 2025 – chiffres actuels

Depuis le début de l'année, le marché immobilier résidentiel suisse affiche une nette tendance à la hausse. Selon l'UBS et l'OFS, les prix des appartements en copropriété et des maisons individuelles ont continué d'augmenter au deuxième trimestre.

## Demande, offre et financement

La demande de logements reste élevée, en particulier dans les villes et les agglomérations. La proximité du lieu de travail, des loisirs et une bonne desserte par les transports publics rendent ces emplacements particulièrement attractifs. Dans le même temps, l'offre reste limitée : les nouvelles constructions sont retardées en raison des coûts de construction élevés, du manque de main-d'œuvre qualifiée et des exigences réglementaires. De nombreux propriétaires conservent également leurs biens, ce qui soutient encore davantage l'évolution des prix. Le financement apporte un vent favorable : depuis la baisse du taux directeur de la BNS à 0% en juin 2025, les hypothèques sont à nouveau moins chères, ce qui renforce le pouvoir d'achat et facilite les décisions d'achat.

## Différences régionales – où les prix augmentent, où ils stagnent

Toutes les régions ne profitent pas de la même manière de la reprise. Dans les emplacements de choix et les métropoles telles que Zurich, Bâle ou Genève, ainsi que dans les régions touristiques attractives comme l'Engadine ou l'Oberland bernois, les prix continuent d'augmenter. Les agglomérations bien desservies par les transports publics,



Trimestre 2025	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation par rapport à l'année précédente	Commentaire
Q1 2025	+0,7%	+3,2%	Début d'année stable, demande particulièrement forte pour les appartements
Q2 2025	+0,9%	+3,7%	Forte demande, pénurie accrue de l'offre
Q3 2025	+0,8%*	+3,9%*	*Données provisoires : tendance toujours positive
Prévision Q4	+0,5-1,0%	+2-4%	Poursuite modérée mais stable

par exemple en Argovie ou autour de Lucerne, enregistrent également des hausses supérieures à la moyenne, car elles offrent à la fois une bonne accessibilité et des prix attractifs. Dans les régions périphériques sans liaison directe, la demande stagne, ce qui maintient les prix stables, mais ne laisse guère de potentiel de croissance.

## Tendances du marché immobilier résidentiel en 2025

En 2025, le marché immobilier résidentiel suisse ne sera pas seulement marqué par les fluctuations des prix : les évolutions structurelles et les tendances sociales auront également une influence notable sur l'offre et la demande. Quatre aspects se distinguent particulièrement :

### 1. **Tendance vers les appartements en copropriété**

Les appartements en copropriété sont plus demandés que les maisons individuelles : ils sont plus abordables, plus faciles à entretenir et mieux adaptés au mode de vie urbain.

### 2. **La durabilité comme facteur de valeur**

Les acheteurs accordent de plus en plus d'importance à l'efficacité énergétique, aux systèmes de chauffage modernes et aux méthodes de construction durables. Les biens équipés de panneaux photovoltaïques ou d'une bonne isolation sont avantagés.

### 3. **Démographie et « tsunami gris »**

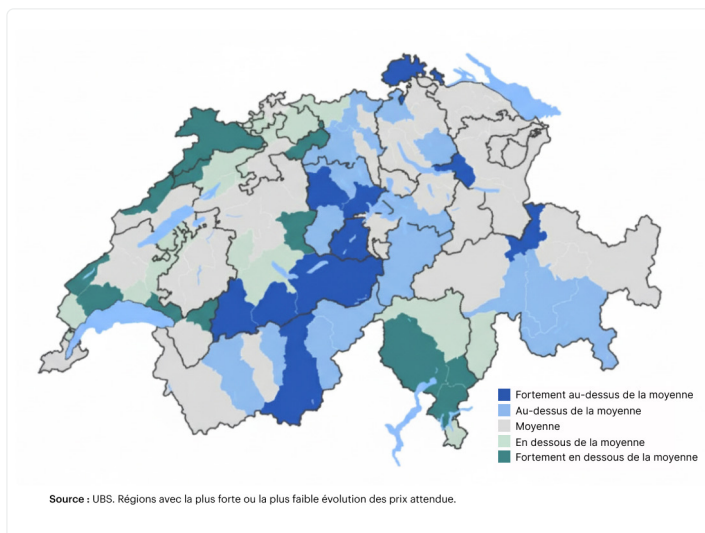
Alors que certains experts s'attendent à une vague de ventes de la part des propriétaires âgés, les données actuelles montrent que beaucoup restent dans leur maison ou la transmettent à leur famille. Une saturation du marché n'est pas prévisible à court terme.

### 4. **Conditions-cadres politiques**

Le vote sur la suppression de la valeur locative et l'introduction de nouvelles taxes foncières sur les résidences secondaires pourraient avoir une influence à moyen terme sur la propension à vendre.

### **Prévisions pour le quatrième trimestre 2025 – opportunités et risques**

La plupart des analyses de marché prévoient une nouvelle hausse modérée des prix comprise entre 2 et 4% pour le quatrième trimestre. Dans les emplacements de choix, la croissance pourrait être supérieure.



#### **Opportunités :**

Prix de vente attractifs dans les régions prisées  
Forte demande pour les biens immobiliers bénéficiant d'une bonne infrastructure ou présentant des caractéristiques durables

#### **Risques :**

Hausse des taux d'intérêt : si la BNS prend des mesures correctives en 2026, la demande pourrait ralentir.  
Changements fiscaux : de nouvelles réglementations pourraient influencer les stratégies de vente.  
Offre excédentaire dans les zones périphériques : les régions périphériques pourraient stagner ou connaître de légères corrections de prix.

### **Conclusion et recommandations**

Le marché immobilier suisse devrait rester robuste en 2025, avec des avantages évidents pour les ventes dans les régions prisées. Les propriétaires devraient observer activement le marché, définir des points de déclenchement clairs et réagir avec souplesse aux offres attractives. Un soutien professionnel en matière d'évaluation et de commercialisation augmente les chances d'obtenir le moment et le prix optimaux

#### **Réservez dès maintenant une consultation gratuite**



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : [qr.properti.ch/conseil13](https://qr.properti.ch/conseil13)

#### **Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?**



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : [qr.properti.ch/calcul1](https://qr.properti.ch/calcul1)