

Abo [Enquête sur le logement](#)

# Les Suisses sont plus nombreux à vouloir acheter, moins nombreux à vouloir vendre

La baisse des taux offre des espoirs, mais la hausse des prix freine les ardeurs, indique une récente étude de MoneyPark et Helvetia.

**Anne Barrat**

Publié: 04.06.2025, 08h01



Près de 50% des Romands interrogés disent rêver d'un logement à la campagne, un désir qui progresse depuis plusieurs années.

GETTY IMAGES



Abonnez-vous dès maintenant et profitez de la fonction de lecture audio.

S'abonner

Se connecter

[BotTalk](#)

### En bref:

- L'intention d'achat immobilier remonte pour la première fois depuis 2020 en Suisse.
- La génération Z préfère désormais les appartements aux maisons individuelles.
- Parallèlement, le niveau des intentions de vente recule.
- L'abolition de la valeur locative pourrait réduire les investissements dans la rénovation.

Devenir propriétaire et le rester: le rêve helvétique ne change pas. Les principaux résultats de l'édition 2025 de l'étude sur le logement idéal menée par MoneyPark et Helvetia depuis 2015 le confirment. Selon les dernières statistiques disponibles (OFS <sup>7</sup>, 2023), moins de 36% des Suisses possédaient leur logement.

Toutefois, des différences nouvelles sont apparues dans les réponses des quelque 1000 résidents suisses sondés dans le cadre de cette 11<sup>e</sup> version, liées à des évolutions générationnelles, réglementaires et macroéconomiques.

## **L'effet baisse des taux**

Pour la première fois depuis 2020, les intentions d'achat sont reparties à la hausse. «La baisse des taux d'intérêt a stimulé la demande de logements occupés par leur propriétaire, indique Thomas Rieder, spécialiste en immobilier chez UBS, invité à commenter l'enquête de MoneyPark et Helvetia. Depuis le creux de l'été 2023, le nombre d'abonnements à des services de recherche immobilière a augmenté de plus de 25%.»

Dans le même temps, les intentions de vente ont diminué de 21% à 19%. Elles sont passées de 33% à 28% dans les zones urbaines, traditionnellement plus élevées qu'à la campagne. Nouveauté, le départ à la retraite se rapproche de la principale raison de vendre, à savoir l'évolution des besoins: il représente 29% contre 17% en 2024.

«La capacité à supporter l'hypothèque à l'âge de la retraite devient un défi majeur pour un nombre croissant de futurs retraités, en particulier pour ceux ayant effectué une nouvelle transaction immobilière au cours des dix dernières années. Ils ont payé nettement plus pour leur logement que ceux qui vivent dans leur logement depuis trente ans, mais n'ont pas bénéficié d'augmentations de salaire correspondantes. Il est donc probable que plus le temps passe, plus les futurs retraités seront contraints de transmettre leur bien immobilier de manière anticipée ou de le vendre pour

s'installer dans un logement plus petit», prévoient les auteurs de l'étude.

## **Prix attendus en hausse**

De cet effet ciseau, le marché est structurellement haussier, avec plus d'acheteurs que de vendeurs. «Après un ralentissement de la croissance des prix en 2024, de 2,4% contre 2,9% en 2023, nous nous attendons cette année à ce que les prix augmentent plus rapidement: nous prévoyons une augmentation de 3,5%, parce que les taux hypothécaires devraient continuer à baisser, tandis que l'offre restera limitée», estime Thomas Rieder.

Patrice Choffat, directeur général du courtier immobilier zurichois Bestag, lui aussi invité à commenter le rapport, corrobore les propos du spécialiste d'UBS: «La décrue des taux aiguise l'appétit pour l'achat. Leur niveau, déjà très bas, aux alentours de 1,6% à dix ans, devrait encore continuer à baisser dans les prochaines semaines.»

## **Différences générationnelles**

Une des principales conclusions de l'étude est le recul de l'intérêt pour la maison individuelle. Même si elle reste le logement idéal pour la majorité des personnes interrogées âgées de moins de 65 ans, elle perd du terrain dans la génération Z. «Les acheteurs âgés entre 35 et 45 ans ont tendance à acheter des appartements plutôt que des maisons, là où leurs aînés, il y a vingt ou trente ans, auraient préféré une maison», relève Patrice Choffat.

Pourquoi? Le responsable chez Bestag répond: «La réponse tient essentiellement à l'offre. Dans un contexte marqué par une pénurie de logements, une volonté de densification des territoires, les promoteurs qui construisent de 600 m<sup>2</sup> sur une petite parcelle, ils ont tout intérêt à réaliser un petit immeuble avec des appartements de 3,5 pièces plutôt que trois maisons jumelées de 6,5 pièces. Ils seront gagnants, car le rendement au mètre carré sera beaucoup plus intéressant. Leurs clients aussi, qui gagneront en frais d'entretien.»

Thomas Rieder ajoute: «Les prix étant très élevés, les jeunes acheteurs ne peuvent souvent s'offrir qu'un appartement, voire rien du tout. De plus, très peu de maisons individuelles sont construites, l'offre est donc limitée.»

## **Désir de campagne**

La campagne continue à gagner du terrain, surtout en Suisse romande. En 2023, ils étaient 39% à en exprimer le souhait, 44% en 2024, et même 47% actuellement. La part des 51-60 ans souhaitant se mettre au vert a encore augmenté de manière significative, passant de 50% à 58%.

En revanche, les investissements verts, dans les énergies renouvelables notamment, baissent. L'abolition de la valeur locative ne va rien arranger, car de nombreuses déductions fiscales pour les propriétaires immobiliers seront supprimées ou réduites.

Selon l'étude, 53% des sondés sont en faveur de cette abolition. «Ce sont des personnes qui ont acquis leur bien il y a trois ou quatre décennies, très peu endettées, explique Patrice Choffat. Ils n'ont souvent pas les moyens pour financer des travaux de rénovation, ils n'ont donc rien à déduire. Ces dernières années, chez Bestag, nous avons constaté une croissance importante des retraités désireux de rester dans leur bien, mais de se débarrasser du capital, autrement dit de songer à des solutions de type viager.»

## **La Suisse d'abord**

Enfin, il est à noter qu'en matière de lieu d'acquisition, l'étranger perd de son attrait au profit de la Suisse, selon l'étude de Money-Park et Helvetia. Sept pour cent des personnes interrogées déclaraient posséder un bien immobilier de vacances à l'étranger en 2024, contre 10% en 2021. Les intentions d'en acheter tombant de 13% en 2021 à 8% en 2024.

«L'inflation est la principale raison pour laquelle les gens ont réduit leurs investissements dans l'immobilier étranger, ainsi que leur attachement à leur propriété actuelle. Ils savent qu'ils n'auront pas les moyens d'acheter un nouveau logement, de même qualité et de même taille, s'ils vendent le leur», conclut Marco Tomasino de MoneyPark.

---

NEWSLETTER

### «Dernières nouvelles»

Vous voulez rester au top de l'info? «Tribune de Genève» vous propose deux rendez-vous par jour, directement dans votre boîte e-mail. Pour ne rien rater de ce qui se passe dans votre canton, en Suisse ou dans le monde.

[Autres newsletters](#)

[Se connecter](#)

---

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)

73 commentaires