



Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel

Modèles hédoniques 2026

Mise à jour annuelle de l'ajustement de la qualité

Neuchâtel, 2026

Éditeur: Office fédéral de la statistique (OFS)
Renseignements: IMPI@bfs.admin.ch, tél. 058 463 60 69
Rédaction: David Fischbach, Manuel Brand, PREIS
Contenu: David Fischbach, Manuel Brand, PREIS
Domaine: 05 Prix
Langue du texte original: Allemand
Traduction: Services linguistiques OFS

Concept de mise en page: section PUB
En ligne: www.statistique.ch, www.impi.bfs.admin.ch
Copyright: OFS, Neuchâtel 2026
La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée.

Table des matières

1	Nécessité d'un ajustement de la qualité	3
2	Modèles hédoniques	3
3	Modèle hédonique pour les maisons individuelles	4
4	Modèle hédonique pour appartements en propriété	8

1 Nécessité d'un ajustement de la qualité

Dans l'établissement d'un indice de prix, il s'agit de tenir compte non seulement des prix mais aussi de la qualité des biens. En effet la différence de prix observée entre les périodes ne relève pas d'un pur changement de prix mais d'une qualité inégale des biens. Les objets immobiliers sont des biens très hétérogènes se différenciant en fonction de nombreuses caractéristiques. C'est pourquoi le risque d'un biais de qualité ou d'une comparaison ne portant pas sur des éléments semblables est fortement accentué dans un indice des prix de l'immobilier.

Pour qu'il soit cependant possible de comparer les prix de différents biens immobiliers, on a recours à des procédés dit d'ajustement de la qualité. Ces derniers visent à neutraliser les différences de prix purement occasionnées par un niveau de qualité dissemblable des divers objets et à extraire la véritable évolution des prix. Il existe différents procédés de correction des facteurs qualitatifs; ces procédés ont été évalués par l'OFS dans le cadre des travaux de conception de l'indice. Pour l'indice des prix de l'immobilier, on a recours à une stratification et à un modèle hédonique du type Hedonic Repricing. Ce procédé est répandu au niveau international.

sont utilisées les caractéristiques de tous les objets de la cellule correspondante portant sur une période donnée. Pour l'indice des prix de l'immobilier, on a utilisé des modèles hédoniques séparés pour les maisons individuelles et les appartements en PPE. Les données d'environ 69'000 transactions relevées dans les années 2024 et 2025 ont servi de base pour la modélisation.

Dans l'approche Hedonic Repricing, même si les modèles économétriques peuvent être maintenus stables pendant un certain temps, il convient de considérer que les prix implicites des caractéristiques de qualité peuvent changer à moyen et long terme. Pour tenir compte de cet aspect, les modèles Hedonic Repricing sont recalculés chaque année.

2 Modèles hédoniques

Les modèles hédoniques sont basés sur la définition de biens comme paquets de leurs différents caractères ou caractéristiques. Font partie de la qualité des biens immobiliers les informations sur la structure physique, l'utilisation et la situation des objets. La qualité des biens immobiliers peut être évaluée à l'aide des caractéristiques des objets. En conséquence, les prix des biens immobiliers peuvent aussi être estimés sur la base des caractéristiques correspondantes. On procède comme pour un panier-type, dont le prix est déterminé par son contenu ou par les prix des produits considérés. La seule différence réside dans le fait que les prix des différentes caractéristiques des objets immobiliers ne peuvent pas être observés individuellement. Mais les prix marginaux ou implicites peuvent cependant être évalués à l'aide de régressions, de sorte que l'équation hédonique reproduit au mieux le prix de chaque bien immobilier. Avec les prix implicites, on peut définir la qualité des objets négociés et effectuer une correction des facteurs qualitatifs.

Différents tests ont montré que la méthode Hedonic Repricing est la plus prometteuse pour nos besoins. Avec cette méthode, les changements de prix sont ajustés dans les différentes strates par l'élimination des différences de qualité. Pour cela, on calcule pour chaque cellule de la stratification un indice pour les changements de prix et un indice pour les changements de qualité. Puis le quotient de ces deux indices correspond au changement de prix corrigé des facteurs qualitatifs. L'indice des changements de qualité est établi à l'aide d'une équation hédonique dans laquelle

3 Modèle hédonique pour les maisons individuelles

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
Intercept		9.35447427	0.04355797	214.759	< 0.0000000000000002	***
Ln_VolumeOfBuilding	Logarithme naturel Volume du bâtiment	0.44856385	0.00579607	77.391	< 0.0000000000000002	***
StandardOfVolume_1	Dummy Saisie du volume du bâtiment selon l'assurance bâtiments	0.08120341	0.00437362	18.567	< 0.0000000000000002	***
StandardOfVolume_2	Dummy Saisie du volume du bâtiment selon SIA 416	0.07614637	0.00450477	16.903	< 0.0000000000000002	***
StandardOfVolume_3	Dummy Saisie du volume du bâtiment selon SIA 116	0				
Ln_LandArea	Logarithme naturel Superficie de la parcelle	0.14457357	0.00313931	46.053	< 0.0000000000000002	***
SingleFamilyHouseType_1	Dummy Maison individuelle indépendante	0.01174986	0.00368812	3.186	0.00144	**
SingleFamilyHouseType_2	Dummy Maison individuelle mitoyenne	0				
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_1 ¹	Dummy Résidences principales	0				
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_2 ¹	Dummy Résidences secondaires dans les communes comptant plus de 20% de résidences secondaires	-0.09648145	0.0141839	-6.802	0.0000000001053806	***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_3 ¹	Dummy Résidences secondaires dans les communes comptant moins de 20% de résidences secondaires	0.24948634	0.00994281	25.092	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_1	Dummy Année de construction avant 1919	0				
YearOfConstruction_2	Dummy Année de construction entre 1919 et 1945	0.12813085	0.00727959	17.601	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_3	Dummy Année de construction entre 1946 et 1970	0.14612321	0.00626406	23.327	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_4	Dummy Année de construction entre 1971 et 1990	0.22188615	0.00605593	36.639	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_5	Dummy Année de construction entre 1991 et 2005	0.29120212	0.00648765	44.886	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_6	Dummy Année de construction entre 2006 et 2015	0.34591897	0.00744633	46.455	< 0.0000000000000002	***
YearOfConstruction_7	Dummy Année de construction après 2015	0.36979593	0.00773683	47.797	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_3	Dummy 3 pièces ou moins	0				
NumberOfRooms_4	Dummy 4 pièces	0.08128165	0.00758129	10.721	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_5	Dummy 5 pièces	0.12024537	0.00763245	15.754	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_6	Dummy 6 pièces	0.1332983	0.00813367	16.388	< 0.0000000000000002	***
NumberOfRooms_7	Dummy 7 pièces	0.15730792	0.0092534	17	< 0.0000000000000002	***

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
NumberOfRooms_8	Dummy 8 pièces ou plus	0.14281819	0.01024397	13.942	< 0.0000000000000002	***
NumberOfBathrooms_1	Dummy 1 salle de bain	0				
NumberOfBathrooms_2	Dummy 2 salles de bain	0.05655955	0.00334455	16.911	< 0.0000000000000002	***
NumberOfBathrooms_3	Dummy 3 salles de bain	0.11467324	0.00506406	22.645	< 0.0000000000000002	***
NumberOfBathrooms_4	Dummy 4 salles de bain	0.22277184	0.01073794	20.746	< 0.0000000000000002	***
NumberOfBathrooms_5	Dummy 5 salles de bain ou plus	0.65004829	0.0313554	20.732	< 0.0000000000000002	***
ConstructionQuality	Qualité de la construction	0.00316722	0.0000889	35.628	< 0.0000000000000002	***
PropertyCondition	État du bâtiment	0.0008163	0.00008488	9.618	< 0.0000000000000002	***
Canton_1	Dummy Canton Zurich	0.60259228	0.01980567	30.425	< 0.0000000000000002	***
Canton_2	Dummy Canton Berne	0.30828264	0.01327792	23.218	< 0.0000000000000002	***
Canton_3	Dummy Canton Lucerne	0.59056419	0.01602956	36.842	< 0.0000000000000002	***
Canton_4	Dummy Canton Uri	0.34357005	0.03529001	9.736	< 0.0000000000000002	***
Canton_5	Dummy Canton Schwyz	0.66829701	0.02371065	28.186	< 0.0000000000000002	***
Canton_6	Dummy Canton Obwald	0.77585248	0.05848054	13.267	< 0.0000000000000002	***
Canton_7	Dummy Canton Nidwald	0.61615261	0.04999736	12.324	< 0.0000000000000002	***
Canton_8	Dummy Canton Glaris	0.28844852	0.02768858	10.418	< 0.0000000000000002	***
Canton_9	Dummy Canton Zug	1.03945056	0.02837285	36.635	< 0.0000000000000002	***
Canton_10	Dummy Canton Fribourg	0.29264148	0.01709718	17.116	< 0.0000000000000002	***
Canton_11	Dummy Canton Soleure	0.2747819	0.01392431	19.734	< 0.0000000000000002	***
Canton_12	Dummy Canton Bâle-Ville	0.6528945	0.02233515	29.232	< 0.0000000000000002	***
Canton_13	Dummy Canton Bâle-Campagne	0.40371793	0.01807328	22.338	< 0.0000000000000002	***
Canton_14	Dummy Canton Schaffhouse	0.34213374	0.02207851	15.496	< 0.0000000000000002	***
Canton_15	Dummy Canton Appenzell Rhodes-Extérieures	0.39501601	0.02285967	17.28	< 0.0000000000000002	***
Canton_16	Dummy Canton Appenzell Rhodes-Intérieures	0.51107747	0.0665252	7.682	0.00000000000001618	***
Canton_17	Dummy Canton Saint-Gall	0.37541263	0.018151	20.683	< 0.0000000000000002	***
Canton_18	Dummy Canton Grisons	0.42677563	0.0216944	19.672	< 0.0000000000000002	***
Canton_19	Dummy Canton Argovie	0.4002896	0.01746441	22.92	< 0.0000000000000002	***

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
Canton_20	Dummy Canton Thurgovie	0.38873911	0.01847291	21.044	< 0.0000000000000002	***
Canton_21	Dummy Canton Tessin	0.09880405	0.02107479	4.688	0.00000277000663606	***
Canton_22	Dummy Canton Vaud	0.52175016	0.01355879	38.481	< 0.0000000000000002	***
Canton_23	Dummy Canton Valais	0.13085169	0.01994156	6.562	0.000000000005422168	***
Canton_24	Dummy Canton Neuchâtel	0.26191546	0.01589369	16.479	< 0.0000000000000002	***
Canton_25	Dummy Canton Genève	0.6474354	0.02162412	29.94	< 0.0000000000000002	***
Canton_26	Dummy Canton Jura	0				
CommunityType_1	Dummy Commune urbaine d'une grande agglomération	0				
CommunityType_2	Dummy Commune urbaine d'une agglomération moyenne	-0.20006422	0.00559839	-35.736	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_3	Dummy Commune urbaine d'une petite ou hors agglomération	-0.29311551	0.00619547	-47.311	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_4	Dummy Commune périurbaine de forte densité	-0.22625758	0.00613657	-36.87	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_5	Dummy Commune périurbaine de moyenne densité	-0.23808559	0.00548874	-43.377	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_6	Dummy Commune périurbaine de faible densité	-0.32046564	0.00670761	-47.776	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_7	Dummy Commune d'un centre rural	-0.36966933	0.00854132	-43.28	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_8	Dummy Commune rurale en situation centrale	-0.40285173	0.00690064	-58.379	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_9	Dummy Commune rurale périphérique	-0.44081063	0.00991433	-44.462	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_1	Dummy Commune à faible charge fiscale	0				
TaxBurden_2	Dummy Commune à charge fiscale moyenne	-0.11781561	0.00948725	-12.418	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_3	Dummy Commune à forte charge fiscale	-0.20208224	0.01490214	-13.561	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_1	Dummy Commune peu éloignée d'un centre	0				
TravelTimeToCenters_2	Dummy Commune moyennement éloignée d'un centre	-0.05102384	0.00369935	-13.793	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_3	Dummy Commune très éloignée d'un centre	-0.10162824	0.00504569	-20.142	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_1	Dummy Classe A de desserte par les transports publics (TP)	0				
PublicTransportQuality_2	Dummy Classe B de desserte par les TP	-0.04778916	0.00887589	-5.384	0.00000007344588953	***
PublicTransportQuality_3	Dummy Classe C de desserte par les TP	-0.10711781	0.00860306	-12.451	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_4	Dummy Classe D de desserte par les TP	-0.13590865	0.00871509	-15.595	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_5	Dummy Classe E de desserte par les TP	-0.17025798	0.00908805	-18.734	< 0.0000000000000002	***

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
NoiseExposure_1	Dummy Faibles nuisances sonores	0				
NoiseExposure_2	Dummy Nuisances sonores moyennes	-0.02338774	0.00321538	-7.274	0.00000000000036011	***
NoiseExposure_3	Dummy Fortes nuisances sonores	-0.0575218	0.00370516	-15.525	< 0.0000000000000002	***
Slope_1	Dummy Faible déclivité	0				
Slope_2	Dummy Déclivité moyenne	0.01749177	0.00328858	5.319	0.00000010527653479	***
Slope_3	Dummy Forte déclivité	0.02028811	0.00370729	5.472	0.00000004480430026	***
Exposure_1	Dummy Exposition au nord, au nord-ouest, à l'est, au nord-est	0				
Exposure_2	Dummy Exposition à l'ouest, au sud-ouest, au sud, au sud-est	0.00348153	0.00300851	1.157	0.24719	
LakeView_1	Dummy Pas de vue sur le lac	0				
LakeView_2	Dummy Petite vue sur le lac	0.02475397	0.00343783	7.2	0.00000000000061715	***
LakeView_3	Dummy Belle vue sur le lac	0.14976825	0.00408535	36.66	< 0.0000000000000002	***
MountainView_1	Dummy Vue sur aucun ou peu de sommets montagneux	0				
MountainView_2	Dummy Vue moyenne sur des sommets montagneux	0.04285786	0.00375335	11.419	< 0.0000000000000002	***
MountainView_3	Dummy Vue sur beaucoup de sommets montagneux	0.05012144	0.00411597	12.177	< 0.0000000000000002	***
DistanceToLakes_1	Dummy Petite distance jusqu'au lac le plus proche	0				
DistanceToLakes_2	Dummy Grande distance jusqu'au lac le plus proche	-0.086523	0.0108487	-7.975	0.00000000000000158	***
DistanceToRivers_1	Dummy Petite distance jusqu'à la rivière la plus proche	0				
DistanceToRivers_2	Dummy Grande distance jusqu'à la rivière la plus proche	0.03788541	0.00767405	4.937	0.00000079920865147	***
DistanceToHighVoltagePowerLines_1	Dummy Petite distance jusqu'à la prochaine ligne de haute tension	0				
DistanceToHighVoltagePowerLines_2	Dummy Grande distance jusqu'à la prochaine ligne de haute tension	0.05910604	0.01061597	5.568	0.00000002608545332	***
Year_2024 ¹	Dummy Transaction de l'année 2024	0				
Year_2025 ¹	Dummy Transaction de l'année 2025	0.04542496	0.00270932	16.766	< 0.0000000000000002	***

Signif. codes: 0 '***' 0,001 '**' 0,01 '*' 0,05 '.' 0,1 ' ' 1
Residual standard error: 0,2124 on 24890 degrees of freedom
Multiple R-squared: 0,8108
Adjusted R-squared: 0,8102
F-statistic: 1367 on 78 and 24890 DF, p-value: < 0.0000000000000002

¹ Une variable Time-Dummy pour l'année de relevé est intégrée dans le modèle. Son influence sur la valeur explicative du modèle est faible. Mais cette variable aide à ajuster les coefficients des variables restantes. La variable Time-Dummy n'est pas prise en compte dans le calcul de l'indice. Il en va de même pour la variable PrimaryOrSecondaryHome_Quota. Même si la régulation du marché des résidences secondaires exerce une influence sur les prix de l'immobilier, il convient de considérer dans l'ajustement de la qualité uniquement les variables influant directement sur la qualité de l'objet.

4 Modèle hédonique pour appartements en propriété

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)
Intercept		9.49048137	0.02818007	336.78	< 0.0000000000000002 ***
Ln_NetLivingArea	Logarithme naturel surface habitable nette	0.83407635	0.00632117	131.95	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_1 ¹	Dummy Résidences principales dans les communes comptant plus de 20% de résidences secondaires	0			
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_2 ¹	Dummy Résidences principales dans les communes comptant moins de 20% de résidences secondaires	-0.08350656	0.00510352	-16.363	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_3 ¹	Dummy Résidences secondaires dans les communes comptant plus de 20% de résidences secondaires	-0.09240516	0.0092249	-10.017	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_4 ¹	Dummy Résidences secondaires dans les communes comptant moins de 20% de résidences secondaires	0.34939413	0.00635798	54.954	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_1	Dummy Année de construction avant 1919	0			
YearOfConstruction_2	Dummy Année de construction entre 1919 et 1945	0.02815365	0.01141917	2.465	0.0137 *
YearOfConstruction_3	Dummy Année de construction entre 1946 et 1970	-0.06923732	0.00807946	-8.57	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_4	Dummy Année de construction entre 1971 et 1990	-0.04349976	0.00745397	-5.836	0.000000005395388579 ***
YearOfConstruction_5	Dummy Année de construction entre 1991 et 2005	0.03787246	0.00766203	4.943	0.000000772937022445 ***
YearOfConstruction_6	Dummy Année de construction entre 2006 et 2015	0.15148278	0.00782307	19.364	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_7	Dummy Année de construction après 2015	0.20099339	0.00797045	25.217	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfRooms_3	Dummy 1 pièce	0			
NumberOfRooms_4	Dummy 2 pièces	0.03952456	0.00748637	5.28	0.000000130194718049 ***
NumberOfRooms_5	Dummy 3 pièces	0.04405237	0.00835911	5.27	0.00000013715322613 ***
NumberOfRooms_6	Dummy 4 pièces	0.0436156	0.00939684	4.642	0.000003469725540458 ***
NumberOfRooms_7	Dummy 5 pièces	0.0535984	0.01066966	5.023	0.00000050974906184 ***
NumberOfRooms_8	Dummy 6 pièces ou plus	0.01736221	0.01382517	1.256	0.2092
NumberOfBathrooms_1	Dummy 1 salle de bain	0			
NumberOfBathrooms_2	Dummy 2 salles de bain	0.08184906	0.00296561	27.599	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_3	Dummy 3 salles de bain	0.21135218	0.00788883	26.791	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_4	Dummy 4 salles de bain ou plus	0.49059908	0.03389254	14.475	< 0.0000000000000002 ***

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
ConstructionQuality	Qualité de la construction	0.00166902	0.0000627	26.62	< 0.0000000000000002	***
PropertyCondition	État du bâtiment	0.00072683	0.00006716	10.822	< 0.0000000000000002	***
Canton_1	Dummy Canton Zurich	0.42513034	0.00556621	76.377	< 0.0000000000000002	***
Canton_2	Dummy Canton Berne	0.22226363	0.01192111	18.645	< 0.0000000000000002	***
Canton_3	Dummy Canton Lucerne	0.45368844	0.01002263	45.266	< 0.0000000000000002	***
Canton_4	Dummy Canton Uri	0.39604191	0.02282003	17.355	< 0.0000000000000002	***
Canton_5	Dummy Canton Schwyz	0.43065175	0.00886777	48.564	< 0.0000000000000002	***
Canton_6	Dummy Canton Obwald	0.58084149	0.02672569	21.733	< 0.0000000000000002	***
Canton_7	Dummy Canton Nidwald	0.53486222	0.0232114	23.043	< 0.0000000000000002	***
Canton_8	Dummy Canton Glaris	0.2145549	0.03001457	7.148	0.000000000000893415	***
Canton_9	Dummy Canton Zug	0.78739721	0.01101154	71.507	< 0.0000000000000002	***
Canton_10	Dummy Canton Fribourg	0.18510388	0.00896886	20.639	< 0.0000000000000002	***
Canton_11	Dummy Canton Soleure	0.1185104	0.0137076	8.646	< 0.0000000000000002	***
Canton_12	Dummy Canton Bâle-Ville	0.43126027	0.01313908	32.823	< 0.0000000000000002	***
Canton_13	Dummy Canton Bâle-Campagne	0.28477982	0.01047238	27.193	< 0.0000000000000002	***
Canton_14	Dummy Canton Schaffhouse	0.19269691	0.01544066	12.48	< 0.0000000000000002	***
Canton_15	Dummy Canton Appenzell Rhodes-Extérieures	0.29992995	0.02131665	14.07	< 0.0000000000000002	***
Canton_16	Dummy Canton Appenzell Rhodes-Intérieures	0.57383219	0.05936896	9.666	< 0.0000000000000002	***
Canton_17	Dummy Canton Saint-Gall	0.21929483	0.00809854	27.078	< 0.0000000000000002	***
Canton_18	Dummy Canton Grisons	0.37362595	0.00640206	58.36	< 0.0000000000000002	***
Canton_19	Dummy Canton Argovie	0.26965297	0.00814938	33.089	< 0.0000000000000002	***
Canton_20	Dummy Canton Thurgovie	0.23095598	0.00995552	23.199	< 0.0000000000000002	***
Canton_21	Dummy Canton Tessin	-0.01351428	0.00658883	-2.051	0.0403	*
Canton_22	Dummy Canton Vaud	0.41725909	0.01194989	34.917	< 0.0000000000000002	***
Canton_23	Dummy Canton Valais	0				
Canton_24	Dummy Canton Neuchâtel	0.06417005	0.01393349	4.605	0.000004128493968054	***
Canton_25	Dummy Canton Genève	0.44721952	0.00751269	59.529	< 0.0000000000000002	***

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)
Canton_26	Dummy Canton Jura	-0.00979147	0.01886249	-0.519	0.6037
CommunityType_1	Dummy Commune urbaine d'une grande agglomération	0			
CommunityType_2	Dummy Commune urbaine d'une agglomération moyenne	-0.17523495	0.00442893	-39.566	< 0.0000000000000002 ***
CommunityType_3	Dummy Commune urbaine d'une petite ou hors agglomération	-0.24721053	0.00479817	-51.522	< 0.0000000000000002 ***
CommunityType_4	Dummy Commune périurbaine de forte densité	-0.19103259	0.00513438	-37.207	< 0.0000000000000002 ***
CommunityType_5	Dummy Commune périurbaine de moyenne densité	-0.2349899	0.0047368	-49.609	< 0.0000000000000002 ***
CommunityType_6	Dummy Commune périurbaine de faible densité	-0.29083018	0.00688758	-42.225	< 0.0000000000000002 ***
CommunityType_7	Dummy Commune d'un centre rural	-0.23928064	0.00655341	-36.512	< 0.0000000000000002 ***
CommunityType_8	Dummy Commune rurale en situation centrale	-0.31956553	0.00645396	-49.515	< 0.0000000000000002 ***
CommunityType_9	Dummy Commune rurale périphérique	-0.32036034	0.00827479	-38.715	< 0.0000000000000002 ***
TaxBurden_1	Dummy Commune à faible charge fiscale	0			
TaxBurden_2	Dummy Commune à charge fiscale moyenne	-0.12908006	0.00691346	-18.671	< 0.0000000000000002 ***
TaxBurden_3	Dummy Commune à forte charge fiscale	-0.21824704	0.01098411	-19.869	< 0.0000000000000002 ***
TravelTimeToCenters_1	Dummy Commune peu éloignée d'un centre	0			
TravelTimeToCenters_2	Dummy Commune moyennement éloignée d'un centre	-0.06900103	0.00295413	-23.357	< 0.0000000000000002 ***
TravelTimeToCenters_3	Dummy Commune très éloignée d'un centre	-0.10526648	0.00425302	-24.751	< 0.0000000000000002 ***
PublicTransportQuality_1	Dummy Classe A de desserte par les transports publics (TP)	0			
PublicTransportQuality_2	Dummy Classe B de desserte par les TP	-0.05122313	0.00421716	-12.146	< 0.0000000000000002 ***
PublicTransportQuality_3	Dummy Classe C de desserte par les TP	-0.08225694	0.00421516	-19.515	< 0.0000000000000002 ***
PublicTransportQuality_4	Dummy Classe D de desserte par les TP	-0.10704718	0.00450771	-23.748	< 0.0000000000000002 ***
PublicTransportQuality_5	Dummy Classe E de desserte par les TP	-0.14013824	0.0055372	-25.309	< 0.0000000000000002 ***
NoiseExposure_1	Dummy Faibles nuisances sonores	0			
NoiseExposure_2	Dummy Nuisances sonores moyennes	-0.02120604	0.00258896	-8.191	0.000000000000000267 ***
NoiseExposure_3	Dummy Fortes nuisances sonores	-0.05063554	0.00276752	-18.296	< 0.0000000000000002 ***
Slope_1	Dummy Faible déclivité	0			
Slope_2	Dummy Déclivité moyenne	0.04856017	0.00268499	18.086	< 0.0000000000000002 ***
Slope_3	Dummy Forte déclivité	0.08767514	0.00324144	27.048	< 0.0000000000000002 ***

Variable	Description	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)
Exposure_1	Dummy Exposition au nord, au nord-ouest, à l'est, au nord-est	0			
Exposure_2	Dummy Exposition à l'ouest, au sud-ouest, au sud, au sud-est	0.01275016	0.00237389	5.371	0.000000078746756696 ***
LakeView_1	Dummy Pas de vue sur le lac	0			
LakeView_2	Dummy Petite vue sur le lac	0.04108802	0.00292393	14.052	< 0.0000000000000002 ***
LakeView_3	Dummy Belle vue sur le lac	0.19488611	0.00315236	61.822	< 0.0000000000000002 ***
MountainView_1	Dummy Vue sur aucun ou peu de sommets montagneux	0			
MountainView_2	Dummy Vue moyenne sur des sommets montagneux	0.04395603	0.00314553	13.974	< 0.0000000000000002 ***
MountainView_3	Dummy Vue sur beaucoup de sommets montagneux	0.06698242	0.00360412	18.585	< 0.0000000000000002 ***
DistanceToLakes_1	Dummy Petite distance jusqu'au lac le plus proche	0			
DistanceToLakes_2	Dummy Grande distance jusqu'au lac le plus proche	-0.06714235	0.00751494	-8.935	< 0.0000000000000002 ***
DistanceToRivers_1	Dummy Petite distance jusqu'à la rivière la plus proche	0			
DistanceToRivers_2	Dummy Grande distance jusqu'à la rivière la plus proche	0.00289727	0.0048852	0.593	0.5531
DistanceToHighVoltagePowerLines_1	Dummy Petite distance jusqu'à la prochaine ligne de haute tension	0			
DistanceToHighVoltagePowerLines_2	Dummy Grande distance jusqu'à la prochaine ligne de haute tension	0.09183616	0.00952812	9.638	< 0.0000000000000002 ***
Year_2024 ¹	Dummy Transaction de l'année 2024	0			
Year_2025 ¹	Dummy Transaction de l'année 2025	0.04548466	0.00215504	21.106	< 0.0000000000000002 ***

Signif. codes: 0 '***' 0,001 '**' 0,01 '*' 0,05 '.' 0,1 ' ' 1

Residual standard error: 0.2127 on 39503 degrees of freedom

Multiple R-squared: 0,8576

Adjusted R-squared: 0,8573

F-statistic: 3214 on 74 and 39503 DF, p-value: < 0.0000000000000002

¹ Une variable Time-Dummy pour l'année de relevé est intégrée dans le modèle. Son influence sur la valeur explicative du modèle est faible. Mais cette variable aide à ajuster les coefficients des variables restantes. La variable Time-Dummy n'est pas prise en compte dans le calcul de l'indice. Il en va de même pour la variable PrimaryOrSecondaryHome_Quota. Même si la régulation du marché des résidences secondaires exerce une influence sur les prix de l'immobilier, il convient de considérer dans l'ajustement de la qualité uniquement les variables influant directement sur la qualité de l'objet.