

Communiqué de presse

Prix de l'immobilier à un niveau record

St-Gall, le 5 novembre 2019. En Suisse, de plus en plus de logements locatifs sont inoccupés. En revanche, les logements en propriété sont rares et toujours très demandés. Malgré des taux de vacance élevés et des rendements en baisse, la construction d'immeubles de rapport se poursuit. Dans un contexte de pression de la concurrence, de taux d'intérêt négatifs, de taux de vacance élevés et de recettes en baisse, les bailleurs et les investisseurs se tournent vers des plateformes de location à court terme, telles qu'Airbnb.

La persistance des taux faibles continue d'influencer l'évolution du marché immobilier suisse. Les investisseurs institutionnels et privés construisent activement de nouveaux immeubles de rapport, souvent mal situés. Sur le marché de la propriété du logement à usage propre, les taux bas maintiennent les coûts de logement à un niveau faible. Ainsi, à de nombreux égards, acheter reste plus attractif que louer. Le prix des maisons individuelles et des propriétés par étages a de nouveau atteint des records historiques au troisième trimestre 2019. En un an, le prix des maisons a augmenté de 6% et celui des appartements en propriété de plus de 2%, selon l'étude «Immobilier Suisse» réalisée par Raiffeisen Economic Research.

Afflux de capitaux vers les immeubles de rapport

La propriété du logement et les immeubles de rapport sont des marchés qui évoluent très différemment. Le dernier recensement de logements vacants réalisé par l'Office fédéral de la statistique montre qu'en cinq ans, le nombre de logements locatifs inoccupés a augmenté de 56%. En revanche, le nombre d'objets destinés à la vente a crû de 14%. Actuellement, environ cinq fois plus de logements locatifs (soit 62'500 biens) que de logements en propriété sont inoccupés. Selon les calculs de Raiffeisen, le taux de vacance sur le marché locatif dépasse les 2,6%, contre 0,6% seulement pour les logements en propriété.

Les différences entre cantons sont considérables: à Soleure, 6,7% des logements locatifs sont inoccupés, 5,4% en Valais et 4,8% en Thurgovie. C'est à Zoug (0,59%), à Genève (0,61%) et à Zurich (1,15%) que l'on observe les taux de vacance les plus faibles. Malgré la hausse du nombre de locaux vacants, nombreux sont les nouveaux immeubles de rapport en cours de construction. Sur le marché de la propriété du logement à usage propre, les acheteurs sont fortement freinés par les exigences en matière de fonds propres et de capacité financière. La demande de logements en propriété est donc modérée en raison des exigences réglementaires. «Dans un environnement de taux négatifs, ceux qui recherchent le rendement continuent donc d'investir davantage dans le marché locatif que dans le marché de la propriété à usage propre. Les taux de vacance et les risques sur le marché locatif sont donc un problème endogène», explique Martin Neff, chef économiste chez Raiffeisen.

Le rendement, moteur de la location sur Airbnb

Les taux de vacance élevés – et croissants – en témoignent: le marché immobilier présente un potentiel considérable pour une utilisation plus efficace de l'espace, cette ressource rare et coûteuse. C'est ce que la plateforme Airbnb, née à San Francisco, a reconnu depuis longtemps. Son modèle d'affaires conquiert le monde entier: faciliter la location d'appartements à court terme. En Suisse aussi, Airbnb est en pleine croissance. Aujourd'hui, près de 60'000 objets sont proposés à la location temporaire, soit une offre qui a doublé en l'espace de trois ans. Chaque mois, plus de 450'000 nuitées en Suisse sont réservées via Airbnb. Près de 80% des clients viennent de l'étranger.

Plus des deux tiers des réservations sur Airbnb sont effectuées dans les régions touristiques alpines. Le canton du Valais, en particulier, est un véritable eldorado pour Airbnb: «À Veysonnaz, à Nendaz et dans la vallée de Saas, plus d'un logement sur quatre est proposé à la location à court terme. Dans ces régions touristiques, il s'agit essentiellement d'appartements de vacances», explique Martin Neff.

Si l'idée de base d'Airbnb était de partager et utiliser de manière plus efficiente les logements inoccupés, la plateforme est de plus en plus exploitée à des fins commerciales. Aujourd'hui, la plupart des annonces proviennent d'acteurs qui proposent plusieurs objets à la location. «La professionnalisation en cours montre qu'Airbnb permet de gagner de l'argent», poursuit Martin Neff. La rentabilité de la location à court terme dépend non seulement des recettes, mais aussi du prix d'achat d'un bien. Les rendements varient considérablement selon les régions, leur attractivité touristique et les prix de l'immobilier. Raiffeisen a calculé le rendement attendu d'un appartement typique de deux pièces, sur la base du prix d'achat et des loyers. Dans l'Oberland bernois, le rendement des capitaux propres est de 14%, contre seulement 3% à Zurich, et ce, en raison du niveau élevé des prix d'achat.

Comme la location temporaire rapporte généralement davantage qu'un bail locatif à long terme, le risque existe, dans les villes connaissant une pénurie de logements, que ceux-ci disparaissent du marché locatif normal, aggravant la pénurie. «De tels effets néfastes ont entraîné, dans certains pays, un resserrement notable de la réglementation», averti Martin Neff en évoquant les conséquences négatives du boom Airbnb.

Téléchargez l'étude «Immobilier Suisse»

L'étude «Immobilier Suisse» fournit chaque trimestre un état des lieux détaillé du marché du logement en Suisse. Retrouvez l'étude du 4^e trimestre 2019 et de plus amples informations sur www.raiffeisencasa.ch.

Renseignements: Service de presse Raiffeisen Suisse
021 612 50 71, presse@raiffeisen.ch

Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen Suisse
044 226 74 58, martin.neff@raiffeisen.ch

Raiffeisen: troisième groupe bancaire de Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la première banque retail en Suisse. Le troisième acteur du marché bancaire suisse compte près de 1,9 million de sociétaires ainsi que 3,5 millions de clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 861 sites dans toute la Suisse. Coopératives juridiquement autonomes, les 229 Banques Raiffeisen sont regroupées au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative qui assure la gestion stratégique de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Grâce aux sociétés du Groupe, à ses coopérations et à ses participations, Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une gamme complète de produits et de services. Au 30 juin 2019, le Groupe Raiffeisen affichait 204 milliards de francs d'actifs sous gestion et 191 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,5% et son total du bilan s'élève à 235 milliards de francs suisses.

Comment se désabonner des communiqués de presse:

Merci de bien vouloir écrire à presse@raiffeisen.ch si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués.