

Communiqué de presse

La propriété du logement devient de plus en plus un privilège

St-Gall, le 15 août 2019. Le rêve de devenir propriétaire devient de plus en plus difficile pour une grande majorité de la population suisse, dont 71% disposent d'un patrimoine insuffisant pour acquérir une villa. Mais la capacité financière indicative est un obstacle encore plus grand. Les revenus de la plupart des ménages ne suffisent pas, dans quasiment toutes les communes de Suisse.

Les prix des logements en propriété confirment une tendance durable, également pour le premier semestre 2019. En effet, les prix des maisons individuelles et des appartements en propriété ne cessent d'augmenter. Par rapport au premier trimestre, les prix des maisons individuelles ont certes légèrement baissé de -0,8%, mais ils sont en hausse de près de 5% par rapport au deuxième trimestre de l'exercice précédent. La tendance au renchérissement de la propriété du logement s'observe aussi pour la propriété par étages, avec une hausse de 1,6%. Ces prix record sont la conséquence d'une offre limitée et d'une demande soutenue, en raison des faibles taux d'intérêt.

Hausses les plus fortes en Suisse centrale et en Suisse orientale

«Pour le moment, rien ne laisse présager une forte augmentation de l'offre. Nous pensons donc que les prix vont continuer à augmenter sur le marché du logement en propriété dans notre pays», indique Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen, dans la récente étude «Immobilier suisse». La hausse des prix de la propriété du logement s'observe dans toutes les régions de Suisse. Sur le marché des maisons individuelles, c'est en Suisse centrale (+7,7%), en Suisse orientale (+7%) et à Berne (+6,4%) que les hausses enregistrées au cours des quatre derniers trimestres sont les plus fortes. En Suisse occidentale, la tendance est restée stable. En revanche, sur le marché de la propriété par étages, cette même région arrive en tête avec une hausse de 5,6%, suivie par la Suisse centrale (+5,5%) ainsi que l'Arc lémanique (+5,3%).

Bien que l'acquisition de la propriété du logement n'ait jamais été aussi intéressante qu'aujourd'hui en raison des taux d'intérêt historiquement bas, il devient de plus en plus difficile pour la plus grande partie de la population suisse de réaliser son rêve: devenir propriétaire immobilier. «Les restrictions réglementaires et l'évolution rapide des prix obligent les potentiels acheteurs à apporter davantage de capitaux propres et à avoir des revenus toujours plus élevés pour pouvoir obtenir un financement hypothécaire», explique Martin Neff. A la lumière de l'étude «Immobilier suisse», la part des personnes disposant d'un patrimoine suffisant pour l'achat d'une maison individuelle varie entre 18 et 44% selon les cantons. C'est dans les cantons d'Uri (44%), d'Appenzell Rhodes-Intérieures et des Grisons (42% chacun) ainsi que dans les cantons d'Appenzell Rhodes-Extérieures et de Nidwald (39% chacun) que les personnes sont les plus nombreuses à pouvoir s'acheter une villa. En revanche, dans les cantons de Fribourg (20%), de Bâle-Ville et de Soleure (19% chacun), ainsi que de Genève (18%), le nombre d'acquéreurs potentiels est au plus bas.

La capacité financière indicative, un obstacle de taille

S'agissant de l'accession à la propriété du logement, le calcul indicatif de la capacité financière se révèle être un obstacle difficile, voire infranchissable dans la plupart des cas. Ainsi, pour acquérir une maison individuelle valant un million de francs (avec 200'000 francs de capitaux propres), il faut percevoir un salaire annuel minimal de 176'000 francs. C'est seulement à partir de ce montant que les intérêts hypothécaires indicatifs de 5% prescrits par l'Association suisse des banquiers, ainsi que les 1% de la valeur d'avance, respectivement pour l'amortissement et l'entretien, ne dépasseront pas un tiers des revenus du ménage.

L'évolution des prix sur le marché immobilier a des conséquences sur le taux de la propriété du logement. Selon les données de l'enquête suisse sur la population active, la part des ménages propriétaires de leur logement est tombée à 44% en 2016, après le niveau record de 47,6% en 2013. Depuis lors, la proportion des propriétaires est restée à ce faible niveau. La part de propriétaires plus élevée par rapport au taux de propriété calculé par l'Office fédéral de la statistique s'explique par une méthode de mesure différente. La Suisse figure parmi les lanternes rouges du classement européen pour ce qui est de la proportion de logements en propriété.

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 et de plus amples informations sur www.raiffeisen.ch

Renseignements:

Service de presse: 021 612 50 71, presse@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. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 880 sites dans toute la Suisse. Coopératives juridiquement autonomes, les 246 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 31 décembre 2018, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 196 milliards de francs suisses, et environ 188 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,6%. Le total du bilan s'élève à 225 milliards de francs.

Comment se désabonner des communiqués de presse:

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