

Changer d'appartement en ville coûte en moyenne 35% plus cher

St-Gall, le 13 février 2020. Les zones périphériques offrent des appartements neufs qui attirent aujourd'hui des locataires d'appartements anciens en ville. Leurs propriétaires se retrouvent dans l'obligation d'effectuer des rénovations ou des concessions sur les prix. Pendant ce temps, les prix des maisons individuelles et des propriétés par étages ne cessent d'augmenter, ce qui empêche de nombreux Suisses d'emménager dans un logement en propriété, pourtant plus abordable qu'une location.

Les prix des logements à usage propre ont également augmenté en 2019. Pour les maisons individuelles, cette hausse représentait près de 4% (malgré des prix en léger recul au quatrième trimestre). Les prix des logements en propriété par étages n'ont pas dérogé à la règle, avec une croissance toutefois plus limitée qu'en 2018. Cette tendance haussière est notamment due à l'interaction entre deux facteurs. D'une part, le nombre de projets dans le segment de la propriété est en recul depuis trois bonnes années. La pénurie d'offres qui en découle contribue ainsi à faire grimper les prix. D'autre part, la propriété est considérablement plus attractive qu'une location sur le plan financier en raison des coûts de financement qui restent à un niveau historiquement bas. Aussi, il est possible de réaliser 20% d'économies sur les coûts de logement pour un appartement moyen de 3 à 4,5 pièces.

Une évolution dynamique des prix

Dans les faits, les ménages avec des revenus et un patrimoine modestes ne peuvent actuellement pas quitter leur location pour exploiter le potentiel relatif à l'acquisition d'un logement. Les exigences réglementaires en matière de capacité financière et de fonds propres constituent, trimestre après trimestre, un obstacle insurmontable pour de plus en plus de locataires, car leurs revenus ne peuvent pas suivre l'augmentation des prix. La demande effective de logements en propriété diminue en conséquence et limite l'évolution des prix portée par les taux d'intérêts. Parallèlement, le capital à la recherche de rendement afflue davantage vers le marché des objets de rendement. Par conséquent, la construction de logements locatifs ne cesse de croître, réduisant la construction d'objets en propriété. Les prix d'immeubles en forte hausse, les taux de vacance élevés et les loyers proposés en baisse témoignent de la délocalisation des activités du marché de la propriété vers le marché des objets de rendement.

Rendre les constructions anciennes concurrentielles

Sur le marché des immeubles de rapport, on observe des ajustements intéressants en raison du taux de construction élevé hors des grands centres. Au sein des communes périphériques qui enregistrent des taux de vacance accrus, le portefeuille d'anciennes constructions est actuellement délaissé au profit de nouvelles constructions modernes et tout confort. En effet, ces dernières sont devenues relativement plus attractives en raison de la baisse des loyers proposés. Pour un prix modéré, de nombreux habitants peuvent quitter leur appartement en location marqué par le temps et emménager dans une nouvelle construction moderne. «Les propriétaires d'immeubles plus anciens doivent agir s'ils souhaitent que leurs biens restent concurrentiels. Des concessions sur les loyers ou des rénovations onéreuses sont en effet nécessaires», explique Martin Neff, chef économiste chez Raiffeisen Suisse.

Les citoyens délaissent les villes

La population résidente locale n'est pas la seule à trouver les nouvelles constructions attractives. Les citoyens aussi ont davantage tendance à quitter les villes pour rejoindre des communes rurales périphériques bien desservies. Si l'on prend uniquement en compte la population nationale, le nombre d'habitants qui quittent les villes est supérieur au nombre d'habitants qui y emménagent. Aujourd'hui, les villes s'étendent uniquement grâce à l'afflux d'immigrants qui n'ont qu'une connaissance limitée du marché immobilier local. «Si un citoyen est contraint de déménager, il devra payer un loyer nettement supérieur à celui de son ancien appartement. Dans les cinq plus grandes villes de Suisse, son nouvel appartement lui reviendra en moyenne 35% plus cher. S'il déménage en agglomération ou à la campagne, il pourra non seulement diminuer ses frais de logement, mais également jouir d'une meilleure qualité de vie dans un appartement plus récent et plus spacieux. Il n'est donc pas étonnant que les citoyens décident de quitter les villes», conclut Martin Neff. «La différence de prix est encore plus prononcée si le locataire a vécu longtemps dans l'appartement. Il s'agit d'une conséquence du droit du bail, qui a conduit dans de nombreuses régions de Suisse à la formation d'un grand fossé entre les loyers en cours et les loyers proposés.»

Les temps partiels impactent le marché des bureaux

L'étude immobilière de Raiffeisen Suisse traite notamment des effets des temps partiels, des horaires de travail flexibles et du télétravail sur le marché des bureaux. Cette tendance intersectorielle aux conditions de travail modernes est également accentuée par les plateformes de travail en ligne. Par ailleurs, les femmes travaillent encore davantage à temps partiel que les hommes, même si ceux-ci recherchent de plus en plus un taux d'activité de 80% et plus. Seul un tiers possède encore un bureau individuel. Martin Neff en est convaincu: «Le marché des bureaux perdra inévitablement de son attractivité.»

Des «nuages» menacent

Le marché des bureaux est actuellement peu actif. Jusqu'à présent, tous les collaborateurs recevaient un poste de travail fixe, et ce quelle qu'en soit l'utilité effective. Bien que ce mode de travail ait fortement dopé la demande de surfaces de bureaux ces dernières années, cet effet risque de s'atténuer à l'avenir. Les surcapacités existantes dues à la faible occupation actuelle des postes de travail disparaîtront à moyen terme, en raison de mesures d'optimisation. En effet, les employés sont aujourd'hui plus nombreux à opter pour des horaires de travail flexibles et à partager leur bureau, réduisant ainsi le nombre de postes de travail nécessaires. La demande de surfaces de bureaux devrait donc connaître une baisse significative. L'arrivée du cloud work, du gig work et d'autres plateformes de travail en ligne constitue une menace supplémentaire sur le marché des bureaux. «Les crowd workers bénéficient d'une flexibilité maximale», explique Martin Neff, «et travaillent uniquement lorsqu'ils le souhaitent. Et surtout, où ils le souhaitent». Le chef économiste ajoute en conclusion que les plateformes de travail bouleverseront le marché des bureaux. «Le secteur immobilier commercial a tout intérêt à surveiller ces évolutions de près».

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 1^{er} trimestre 2020 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 tout le pays. 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 participations, Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une gamme complète de produits et de services. Au 30 juin 2019, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs clients à hauteur de 204 milliards de francs suisses, et environ 191 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,5% et son bilan total s'élève à 235 milliards de francs.

Pour se désabonner des communiqués de presse

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, merci de le signaler à presse@raiffeisen.ch.