

Communiqué de presse

COVID-19 et marché immobilier: un fort ralentissement certes, mais pas d'effondrement

- **Les annonces immobilières sont en forte baisse, mais les prix restent stables**
- **Le marché des surfaces commerciales et de détail durement touchés par la situation exceptionnelle**
- **L'immigration est totalement à l'arrêt, les effets devraient se faire ressentir jusqu'en 2021**

St-Gall, le 14 mai 2020. Ces dernières semaines, la pandémie de COVID-19 a provoqué des incertitudes sur le marché du logement à usage propre. Cependant, on n'enregistre encore aucune réaction du marché quant aux prix de l'immobilier. Par contre, les annonces immobilières ont fortement diminué. En avril, le nombre d'annonces publiées chaque jour sur le marché proposant des maisons individuelles et des appartements en propriété a baissé de moitié. L'étude de Raiffeisen «Immobilier Suisse» révèle une hausse des visites virtuelles en 3D des objets encore proposés en ligne en raison du confinement. «Nous n'enregistrons aucune concession sur les prix de vente actuellement. Les vendeurs ne semblent pas s'éloigner du prix demandé avant la crise», explique Martin Neff, chef économiste chez Raiffeisen Suisse.

La demande de logements a été freinée à court terme. Raiffeisen voit deux raisons à cela. Tout d'abord, la dotation en capitaux propres de nombreux acheteurs potentiels s'est dégradée en raison d'importantes pertes boursières. Par ailleurs, l'incertitude économique a augmenté, de sorte que les gens préfèrent attendre avant de s'engager financièrement. «Les vendeurs et les acheteurs ne peuvent donc actuellement pas conclure d'affaire. Le nombre de changements de propriétaires va continuer de baisser», prévoit Martin Neff. Les risques sur le marché du logement à usage propre sont en revanche faibles malgré la pandémie de COVID-19, en raison des exigences réglementaires élevées en matière de capacité financière et de fonds propres. Il reste que l'acquisition d'un logement en propriété demeure plus attractive que la location, du point de vue financier, la crise maintenant les taux à un niveau très bas. Les prix des logements à usage propre sont ainsi préservés de reculs importants. Cette situation hors du commun a laissé plus de traces sur le prix des surfaces commerciales et de détail.

Ce sont surtout les secteurs de la restauration, du commerce de détail ou des services aux personnes qui ont été gravement touchés par les mesures de restriction. En raison du risque de fermetures d'entreprises à moyen terme, Raiffeisen Economic Research s'attend à une hausse importante des locaux vacants, ce qui exercera une pression supplémentaire sur les baux. «La pandémie de COVID-19 frappe le marché dans un contexte déjà peu favorable. Avant la crise, le fort changement structurel dans le commerce de détail dû à la digitalisation avait déjà entraîné une nette baisse de la demande d'acquéreurs traditionnels du segment non-alimentaire pour des surfaces commerciales», remarque Martin Neff.

Les villes attirent les immigrants

L'étude de Raiffeisen se penche également sur la question des modes de vie des immigrants en Suisse. Une analyse approfondie révèle que la plupart des immigrés s'installent dans un premier temps dans les villes. Le premier domicile pour 27% des immigrés est situé dans l'une des cinq plus grandes villes de Suisse (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne). Les villes des cantons de Fribourg et de Vaud, ainsi que le Bas-Valais sont aussi très attractives. En Suisse alémanique, ce sont le canton d'Argovie et la région de Zoug qui attirent le plus d'immigrés, de même que la région du lac de Constance.

Peu informés, ne connaissant pas les lieux et sous la pression du temps, les immigrés s'installent d'abord dans des appartements libres, mais peu attractifs en ville. En moyenne, les immigrants paient un loyer plus élevé et vivent dans un premier temps dans des appartements plus petits que les Suisses. Cependant, ils ne restent généralement pas longtemps dans leur appartement peu attractif en termes de rapport qualité / prix. Nombreux sont les immigrants qui améliorent leur situation au bout de quelques années à peine en s'installant à la campagne ou dans la périphérie, mais cependant pas dans les régions touristiques de montagne.

Jeunes immigrés hautement qualifiés venant d'Europe de l'Est

Ces dernières années, la structure de l'immigration a beaucoup changé. Après l'introduction de la libre circulation des personnes et la crise financière de 2008, les immigrés venaient surtout d'Allemagne. Dès 2011, la crise européenne de la dette a entraîné une augmentation de l'immigration provenant d'Europe du Sud, alors fortement touchée. L'immigration nette de personnes provenant d'Allemagne ou d'Europe du Sud s'est nettement affaiblie, à la lumière des nombreux retours actuels dans ces régions. En revanche, l'extension de la libre circulation des personnes suite à l'élargissement de l'UE a entraîné une augmentation régulière de l'immigration en provenance d'Europe de l'Est et du Sud-Est. Dernièrement, il y avait pratiquement autant de personnes arrivant de ces régions que de tous les pays limitrophes de la Suisse réunis. Aujourd'hui, la plupart des immigrés arrivent seuls, sont jeunes, hautement qualifiés et ont des professions bien rémunérées.

Cependant, la limitation des déplacements visant à endiguer la propagation du coronavirus a entraîné un fort ralentissement de l'immigration. Martin Neff s'attend à un net ralentissement du marché de l'emploi, à la lumière des grandes incertitudes qui persistent. «Comme les étrangers s'installent en Suisse principalement pour y travailler, l'immigration va continuer à diminuer même après la réouverture des frontières en raison du ralentissement économique attendu.» Une fois la crise passée, nous pourrions même assister à une hausse des retours dans leur pays, en particulier de la part des saisonniers employés dans la restauration, l'hôtellerie et le tourisme. Martin Neff est convaincu que «le COVID-19 marquera donc le marché de l'emploi à long terme. Raiffeisen estime que la baisse de l'immigration laissera des traces jusqu'en 2021.»

L'étude «Immobilier suisse» fournit chaque trimestre un état des lieux détaillé du marché du logement en Suisse. Retrouvez l'étude du deuxième trimestre 2020 et de plus amples informations sur www.raiffeisencasa.ch.

Renseignements: Service de presse Raiffeisen Suisse
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 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 31 décembre 2019, le Groupe Raiffeisen gère des actifs à hauteur de 211 milliards de francs, et environ 193 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,5%. Le total de bilan s'élève à 248 milliards de francs.

Pour se désabonner des communiqués de presse

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