

Communiqué de presse

En Suisse, les particuliers donnent le ton en matière de propriété immobilière

- **Plus de la moitié des logements appartiennent à des particuliers**
- **Les maisons individuelles et les appartements en propriété disponibles à la vente sont rares**
- **Le taux de vacance des logements locatifs continue de grimper et les anciennes constructions non rénovées sont sous pression**

St-Gall, le 12 novembre 2020. Les sociétés immobilières et les sociétés d'investissement puissantes et financièrement solides donnent-elles le ton sur le marché de l'immobilier suisse? L'étude «Immobilier suisse» de Raiffeisen Economic Research a analysé de plus près les structures de propriété. Le résultat a de quoi surprendre: les particuliers possèdent 57% des 4,5 millions de logements que l'on compte dans le pays. Par ailleurs, 16% de ces logements sont détenus par des sociétés dont l'activité principale n'est pas le marché immobilier, telles que des caisses de pension, des compagnies d'assurances, des fonds immobiliers ou les CFF. Les coopératives, les pouvoirs publics et les sociétés immobilières classiques n'en possèdent qu'une petite partie.

Si l'on considère uniquement le marché des logements locatifs, près d'un logement sur deux en Suisse appartient à des foyers privés (49%), suivis des investisseurs institutionnels (33%), des coopératives (8%) et des sociétés immobilières classiques (7%). Avec un taux de 4%, la Confédération, les cantons et les communes possèdent relativement peu de logements locatifs à l'échelle nationale. «Ces chiffres montrent clairement qu'on ne peut pas dire que les investisseurs professionnels dominent le marché du logement suisse», constate Martin Neff, chef économiste chez Raiffeisen Suisse. Les propriétaires de logements locatifs privés sont particulièrement bien représentés dans les régions rurales. Quant aux investisseurs institutionnels, ils se concentrent plutôt sur les centres urbains.

Taux de vacance des objets en propriété toujours faible

Alors que 2,76% de l'ensemble des logements locatifs sont vacants, le taux de vacance sur le segment de la propriété atteint actuellement à peine 0,57%. Le nombre d'objets en propriété proposés à la vente dans les cinq plus grandes villes, à savoir Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne, illustre parfaitement à quel point ce taux est faible. Au 1^{er} juin 2020, ce chiffre atteignait seulement 111 logements à usage propre pour les cinq villes réunies. Contrairement au marché du logement locatif, pour lequel le taux augmente depuis des années, le nombre d'objets en propriété vacants n'a pas augmenté durant l'année. Ce taux de vacance très faible s'explique d'un côté par le fait que ces dernières années, toujours moins d'objets en propriété ont été construits (contrairement aux logements locatifs) tandis qu'en parallèle, la demande a augmenté en raison des conditions de financement attractives.

Martin Neff explique que «le faible taux de vacance sur le segment des logements à usage propre est une valeur moyenne pour toute la Suisse. Il ne doit pas occulter le fait que certaines régions comptent un nombre bien plus important d'objets en propriété vacants». Ainsi, en Valais et dans le Jura, plus d'un pour cent des maisons individuelles et des logements en propriétés par étages sont vacants. Dans les cantons du Tessin, de Vaud, d'Argovie et de Glaris également, les taux de vacance sont nettement supérieurs à la moyenne. Dans les deux Bâle et le canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures, en revanche,

ces taux sont très faibles, de même que dans les cantons possédant les plus grands centres urbains, à savoir Zurich et Genève.

Bien que les vacances augmentent sur le marché du logement locatif depuis une décennie déjà, les logements déjà existants étaient comparativement encore peu concernés jusqu'ici. Les nouvelles constructions en revanche pâtissaient davantage des locaux vacants et de leurs conséquences. En raison de la situation du marché observée depuis 2015 qui se traduit par une baisse des loyers proposés et une hausse simultanée des loyers existants, les anciennes constructions se retrouvent en concurrence toujours plus forte avec les nouvelles constructions qualitativement haut de gamme, lesquelles ont gagné en attractivité. «La location de logements vacants dans des immeubles anciens devient toujours plus difficile du fait de cette concurrence. A moyen terme, les propriétaires de ces objets ne pourront éviter des concessions sur les prix ou des rénovations», poursuit Martin Neff.

Croissance continue du volume des crédits hypothécaires

La croissance du volume des crédits hypothécaires est certes légèrement retombée depuis le début de l'année, mais avec 2,5% (exercice précédent: 3,2%) elle reste à un bon niveau. Les prêteurs n'ont que légèrement appuyé sur la pédale de frein en matière d'octroi d'hypothèques. Les maisons individuelles et les appartements en propriété restent très demandés, et les achats et financements correspondants suivent cette tendance. Cela témoigne d'une confiance inchangée des acteurs du marché, et ce malgré la pandémie de Covid-19.

Différentes raisons expliquent la confiance qui règne sur le marché du logement en propriété. En effet, en plus de la demande intacte, on peut tabler sur une poursuite du resserrement de l'offre à l'avenir. Les promoteurs continuent de lever le pied dans la planification de nouveaux logements en propriétés par étages et les projets de nouvelles maisons individuelles. Malgré des prix records, une demande intacte et une offre insuffisante, le nombre d'appartements en propriété et de maisons individuelles mis sur le marché restera également faible à l'avenir.

L'étude «Immobilier suisse» fournit chaque trimestre un état des lieux détaillé du marché de l'immobilier en Suisse. Retrouvez l'étude actuelle, une interview du chef économiste Martin Neff et de plus amples informations sur www.raiffeisencasa.ch.

Renseignements: Service de presse de Raiffeisen Suisse
021 612 50 39, presse@raiffeisen.ch

Raiffeisen: troisième groupe bancaire en Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la première banque retail en Suisse. Le troisième acteur du marché bancaire suisse compte environ 1,9 million de sociétaires et 3,5 millions de clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 834 sites dans toute la Suisse. Coopératives juridiquement autonomes, les 226 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 offre complète de produits et de services. Au 30 juin 2020, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 221 milliards de francs suisses et environ 199 milliards de francs suisses de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,6%, et son bilan total s'élève à 266 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.