

Communiqué de presse

Posséder son propre logement devient de plus en plus un privilège

- **Les Suisses ne peuvent se permettre d'acheter leur propre logement que de plus en plus tardivement dans leur vie.**
- **En comparaison avec l'étranger, c'est en Suisse que le passage de la location à la propriété d'un logement permet d'économiser le plus.**
- **Or en dépit du caractère relativement abordable de l'immobilier à l'achat, en comparaison avec les pays voisins, le nombre de propriétaires est extrêmement bas en Suisse.**
- **De premiers signes de détente apparaissent sur le marché des surfaces de restauration.**

Saint-Gall, 20 mai 2021. Le désir d'accéder à la propriété reste toujours aussi fort en Suisse, même en ces temps de pandémie. Les quelques biens immobiliers disponibles à la vente continuent à faire l'objet d'une demande soutenue, ce qui contribue à faire grimper les prix. Ainsi, l'indice des prix des transactions Raiffeisen a atteint de nouveaux sommets, avec une augmentation de 1,9% pour les maisons individuelles et de 0,8% pour les propriétés par étage par rapport au trimestre précédent.

Cela réjouit certes les propriétaires de longue date, mais rend de plus en plus difficile l'achat d'un premier logement. Pour les jeunes ménages en particulier, l'obtention d'un financement n'est souvent possible que pour des biens en dehors des emplacements les plus convoités. En outre, les contraintes très strictes liées à la capacité financière gonflent de manière disproportionnée les exigences en matière de revenus et de fonds propres. «Si l'on ne dispose pas déjà d'un patrimoine substantiel ou que l'on ne peut pas compter sur une avance d'hoirie, il est difficile de devenir propriétaire avant un certain âge. Et pour de nombreux ménages, il sera alors trop tard pour voir leurs enfants grandir dans la maison familiale», explique Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

Un coup d'œil à l'étranger

Dans la dernière édition de son étude «Immobilier Suisse», Raiffeisen Economic Research jette un regard au-delà des frontières nationales, offrant une perspective extrêmement intéressante sur l'état du marché immobilier suisse. Bien que les prix n'aient presque jamais cessé d'augmenter depuis 25 ans, l'achat d'un logement en Suisse – au regard des revenus élevés – n'est cependant pas des plus coûteux. En effet, par rapport aux pays voisins, la Suisse est mieux positionnée à ce niveau: en théorie, un ménage suisse doit travailler environ huit ans et demi pour pouvoir gagner l'équivalent du prix d'un appartement standard – en Allemagne, c'est plus de neuf ans, en Autriche plus de dix ans, et en France 13 ans!

Par ailleurs, toujours en comparaison avec d'autres pays, c'est en Suisse que le passage de la location à la propriété d'un logement permet d'économiser le plus d'argent. En dépit de cette forte attractivité, la Suisse présente de loin le nombre de propriétaires le plus bas de tous les pays étudiés, à savoir environ 36%. Cela est dû au fait que, dans la recherche d'un équilibre politique entre la promotion de l'accession à la propriété et la stabilité systémique, la Suisse tend à privilégier la sécurité. Or cela a pour conséquence que le fait de posséder son propre logement devient de plus en plus un privilège. «Dans le contexte actuel de taux d'intérêt extrêmement bas, nombreux sont ceux, en particulier parmi les jeunes ménages de la classe moyenne, qui se voient privés d'un potentiel d'épargne considérable», souligne Martin Neff.

Le marché de la location garde le cap

Dans cette crise historique, le marché du logement locatif en Suisse poursuit la tendance déjà engagée bien avant la pandémie de coronavirus. Les rendements des immeubles d'habitation sont sous pression depuis longtemps, en raison de la baisse des loyers proposés, de l'augmentation des taux de vacance et des prix très élevés de

l'immobilier. Bien que les investissements sur le marché du logement locatif restent profitables, les acteurs du marché réagissent depuis un certain temps, par une baisse des demandes de permis de construire. Depuis les sommets de 2017, la quantité de logements en planification a diminué de manière relativement uniforme (environ 45%) dans tous les types de communes. «La question est de savoir si le ralentissement de la construction résidentielle a lieu aux bons endroits. Car malgré la perte d'attractivité supposée suite à la pandémie, la ville demeure un milieu d'habitation très prisé. L'exode urbain dont on parle si souvent n'est pas vérifié par des données concrètes», constate Martin Neff.

Un peu plus d'optimisme pour les restaurateurs et hôteliers

L'hôtellerie-restauration est l'un des secteurs qui a été le plus durement – et le plus longtemps – touché par la crise du coronavirus. Grâce aux mesures de soutien de l'Etat, les faillites liées à la crise ont, pour certaines, pu être évitées – même dans le secteur de l'hôtellerie-restauration. Par rapport à 2019, les faillites avaient, l'an passé, diminué de 21% chez les restaurateurs. Le marché des surfaces de restauration et de l'hôtellerie ne se montre donc pas (encore) particulièrement marqué par le COVID-19. Jusqu'à présent, on ne constate aucune augmentation des taux de vacance ni de pression notable sur les loyers.

Dans l'ensemble, grâce au soutien des pouvoirs publics, la plupart des locataires et propriétaires de restaurants et d'hôtels semblent avoir traversé la crise sans trop de dégâts. Cela dit, le marché des surfaces d'hôtellerie-restauration ne s'en sort pas indemne: en effet, il semble bien que certains exploitants devront tôt ou tard fermer boutique. En témoigne l'augmentation notable, pendant la crise, des annonces en ligne proposant des objets à la vente ou à la location. «Actuellement néanmoins, on discerne un retour timide de la confiance; le positionnement pour l'après-pandémie a déjà commencé», note Martin Neff.

L'étude «Immobilier Suisse» fournit chaque trimestre un état des lieux détaillé du marché immobilier national. Retrouvez notre étude ainsi que de nombreuses d'informations supplémentaires sur www.raiffeisencasa.ch.

Renseignements: Service de presse Raiffeisen Suisse
021 612 50 39, 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 principale banque de détail en Suisse. Troisième acteur du marché bancaire suisse, nous comptons près de 1,9 million de sociétaires et 3,6 millions de clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 824 sites dans tout le pays. Coopératives juridiquement autonomes, les 225 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 ses participations, Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une gamme complète de produits et services. Au 31 décembre 2020, le Groupe Raiffeisen gère des actifs clients à hauteur de 224 milliards de francs suisses, et près de 200 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,6% et son bilan total s'élève à 260 milliards de francs.

Pour se désabonner du communiqué de presse:

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