

Communiqué de presse

La stabilité du marché de l'immobilier est impressionnante malgré la COVID-19

- **Les prix des logements en propriété atteignent de nouveaux records et la demande reste forte durant la crise**
- **Malgré la multiplication du télétravail, on ne constate pas encore de ralentissement dans la construction de bureaux et les taux de vacance restent stables**
- **La demande de chambres en colocation s'est effondrée**

St-Gall, le 25 février 2021. D'après l'indice des prix des transactions Raiffeisen, les prix des logements en propriété à usage propre ont atteint de nouveaux records fin 2020. Ainsi, dans le courant de l'année dernière, les maisons individuelles ont vu leur prix augmenter de 2,9%, et la hausse s'élève à 3,1% pour les appartements en propriété. Les évolutions de prix sont toutefois très différentes d'une région à l'autre, comme le montre la dernière étude «Immobilier Suisse T1/21» de Raiffeisen Economic Research. En Suisse centrale et en Romandie, les acheteurs ont dû dépenser près de 7% de plus pour une maison individuelle, tandis que les prix n'ont que très légèrement augmenté de 0,4% dans la région lémanique. Ils ont même légèrement baissé en Suisse orientale (-0,8%).

Les augmentations des prix vont se poursuivre cette année encore. Grâce aux taux d'intérêts bas persistants, la propriété du logement reste particulièrement attractive comparée à la location d'un logement. L'année dernière, les coûts du logement globaux pour un objet moyen de 3 à 4,5 pièces étaient inférieurs de près d'un tiers pour les propriétaires. «D'un point de vue purement économique, les ménages ayant la possibilité d'accéder à la propriété et qui répondent aux exigences en matière de capacité financière et d'apport personnel ont tout intérêt à opter pour la propriété du logement», résume Martin Neff, chef économiste chez Raiffeisen Suisse.

Cette année encore, la demande stimulée par cet avantage en termes de coûts se heurtera à une offre bien mince. Ainsi, malgré les prix élevés, on construit actuellement environ 40% d'appartements en propriété et de maisons individuelles en moins qu'il y a 10 ans. Grâce aux mesures de soutien de l'Etat et aux coûts du financement historiquement bas, il ne faut pas non plus s'attendre à une augmentation soudaine de l'offre due à de soudaines difficultés de paiement d'emprunteurs hypothécaires.

Les constructeurs de bureaux imperturbables

Le télétravail est désormais bien établi et de profonds bouleversements menacent le marché des surfaces de bureaux. Cependant, les effets du coronavirus ne se font pratiquement pas sentir: avec environ 10,5%, la part des surfaces vacantes reste similaire aux niveaux des dernières années. De plus, les prix des loyers des surfaces de bureaux n'ont pas baissé malgré la crise. «Sur le marché immobilier, on le sait, les moulins tournent toujours un peu plus lentement qu'ailleurs. Le marché ne ressentira pas tout de suite la secousse, puisqu'il est marqué par des contrats de location de longue durée et que les transitions vers des modèles de travail plus flexibles ne se font pas du jour au lendemain», explique Martin Neff.

De même, nous ne constatons pas encore de réaction en ce qui concerne les demandes de permis de construire pour de nouveaux bureaux. Malgré le bouleversement de l'environnement de marché, de nombreux promoteurs et investisseurs maintiennent leurs projets. «Au regard de la réaction à retardement du marché, en ce qui concerne les projets de construction actuels, il est indispensable de se poser des questions fondamentales concernant le caractère judicieux d'un projet et ses chances de succès dans la réalité post-coronavirus», recommande Martin Neff. Les projets adaptés à l'évolution des besoins ont de l'avenir dans cette nouvelle

réalité. Les projets qui ne répondent pas aux nouvelles exigences cependant seront confrontés à d'importants défis à moyen terme à cause de la concurrence acharnée sur ce segment.

Les colocations sont tendance, mais enregistrent de lourdes pertes en raison du COVID

Dans la dernière édition de son étude sur l'immobilier, l'équipe Economic Research de Martin Neff aborde en détail la forme de logement souvent oubliée que constitue la colocation. Il y a dix ans, seul un peu plus d'1,5% de la population suisse vivait en colocation. Cette part a nettement augmenté depuis, pour atteindre 2,7% en 2018. La colocation est donc vraiment dans l'air du temps. Il y a longtemps que les étudiants ne sont plus les seuls à opter pour cette forme de logement moins coûteuse et plus flexible. Les jeunes actifs et les étrangers arrivés il y a peu sont attirés par cette solution eux aussi, en particulier dans les grands centres urbains. Tandis que pour la majorité, il s'agit uniquement d'une solution temporaire, il existe tout de même de nombreuses colocations durables dans toutes les générations et catégories sociales.

Avec 85,5%, la colocation à deux est la forme de colocation la plus appréciée, suivie de la colocation à trois avec 12%. Les grandes colocations de plus de trois personnes sont rares en Suisse. En effet, les colocations hébergeant quatre personnes représentent 1,8% de toutes les colocations, et celles qui comptent cinq habitants ou plus seulement 0,6%. Avec une part de 59%, il est nettement plus fréquent de rencontrer des femmes vivant en colocation que des hommes. 37% des colocations sont entièrement féminines, 21% sont entièrement masculines et 42% sont mixtes. Le ou la colocataire moyen-ne touche un salaire annuel d'environ 65'000 francs. Les personnes actives dont le salaire dépasse 100'000 francs sont clairement sous-représentées.

Contrairement aux autres segments du marché de l'immobilier, le COVID-19 semble laisser des traces plus profondes sur ce marché dynamique et flexible. Avec l'enseignement à distance et le télétravail, les bonnes raisons d'habiter en colocation telles que la proximité avec l'établissement de formation ou le lieu de travail ont perdu de l'importance. «La demande en chambres de colocation sur ce marché qui réagit au quart de tour s'est effondrée, comme le montre notre analyse exclusive des données de la plus grande plateforme wgzimmer.ch. Le nombre de consultations de la page pour la recherche de chambres au dernier trimestre 2020 se situe environ 20% en deçà du niveau de l'an dernier», constate Martin Neff.

Chaque trimestre, l'étude «Immobilier suisse» dresse un bilan détaillé de la situation du marché suisse de l'immobilier. Vous trouverez la dernière étude ainsi que d'autres informations sur www.raiffeisencasa.ch.

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

Martin Neff, chef économiste chez Raiffeisen Suisse
044 226 74 58, martin.neff@raiffeisen.ch

Raiffeisen: troisième groupe bancaire de Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la banque retail suisse leader. Le troisième acteur du marché bancaire suisse compte près d'1,9 million de sociétaires et 3,5 millions de clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 834 sites dans toute la Suisse. Les 226 Banques Raiffeisen, qui sont des coopératives juridiquement autonomes, 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 30.06.2020, le Groupe Raiffeisen affichait 221 milliards de francs d'actifs sous gestion et 199 milliards de

francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part de marché dans les opérations hypothécaires est de 17,6%.
Le total du bilan s'élève à 266 milliards de francs suisses.

Se désabonner des communiqués de presse:

Veuillez écrire à presse@raiffeisen.ch si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués.