

Communiqué de presse

Toujours plus de constructions dans un contexte de pénurie

- **L'on retrouve quelques maisons individuelles pour un peu moins d'un demi-million de francs en périphérie, malgré des prix immobiliers records.**
- **Chaque minute de trajet en moins en ville renchérit le prix d'une maison individuelle d'environ 21'000 francs.**
- **L'on construit toujours plus dans un contexte de pénurie, via des rénovations, des surélévations et des nouveaux bâtiments en remplacement d'anciens, augmentant la densité.**
- **Airbnb reste particulièrement attractif en campagne et dans les régions touristiques malgré la pandémie.**

Saint-Gall, le 10 novembre 2021. Les prix de la propriété du logement à usage propre ont de nouveau atteint des niveaux historiques au troisième trimestre 2021. La propriété par étages se négocie 2,0% plus cher qu'il y a un an. Les prix des maisons individuelles ont enregistré leur plus forte hausse (+4,4%) depuis le lancement de l'indice des prix des transactions Raiffeisen.

Il reste néanmoins encore des biens immobiliers abordables à l'achat en Suisse. Ainsi, les portails immobiliers proposaient 30% à moins de 750'000 francs, et 13 pour cent pour moins d'un demi-million parmi toutes les maisons individuelles en vente fin septembre 2021. Martin Neff, chef économiste chez Raiffeisen, résume: «Il reste donc des maisons individuelles abordables en Suisse, malgré les prix records, mais pas aux meilleurs endroits. Beaucoup de maisons dans des communes dont la qualité de la situation est moins cotée ne trouvent pas preneur. Ce sont les emplacements prisés qui génèrent la demande.»

En ce qui concerne l'attractivité de la commune, les Suisses ne sont pas vraiment prêts à faire des compromis et accordent une importance primordiale à l'emplacement, malgré l'essor du télétravail et du shopping en ligne. Les acheteurs déboursent donc toujours beaucoup d'argent pour vivre près des centres. Autour de Zurich, chaque minute de temps de trajet en moins entre le lieu de travail et le domicile coûte environ 21'000 francs pour une maison individuelle et 15'500 francs pour un appartement en propriété.

Poursuite de l'atterrissage en douceur sur le marché des logements locatifs

L'Office fédéral de la statistique a enregistré une baisse du nombre de locaux vacants en Suisse en septembre 2021, une première depuis 2008. Malgré le recul, un peu plus tôt que prévu, et un peu plus marqué, du taux de logements vacants (de 1,72 à 1,54%), cette inversion de la tendance se dessinait déjà depuis un certain temps. L'activité de construction est aujourd'hui nettement inférieure aux niveaux record du passé, et l'on voit moins de nouveaux logements qu'il n'y a de nouveaux ménages. Le nombre de locaux vacants reste élevé dans le segment des logements locatifs. En effet, 2,45 pour cent étaient vacants, au jour de référence de l'étude.

Avec un taux de vacance de 0,49 pour cent, les logements à usage propre ne sont en revanche quasiment pas concernés. Selon Martin Neff, «l'atterrissage en douceur observé depuis longtemps passe à une nouvelle phase, avec le renversement de la tendance au niveau du taux de vacances.» En effet, le nombre de logements locatifs vacants a largement baissé, seules les villes en accusent une hausse du taux. D'une part, la demande baisse, en raison du recul de l'immigration, car les étrangers s'établissent en majorité dans les villes. D'autre part, le télétravail, désormais possible pour de nombreux employés, et le shopping en ligne laissent de premières traces.

Bien que les centres-villes aient perdu en attractivité par rapport aux communes d'agglomération, la thèse très relayée du grand exode urbain lié à la crise du COVID-19 reste fautive. Le nombre de locaux vacants dans les villes reste très faible, malgré la légère hausse. «Habiter en ville reste attractif, mais à un prix, littéralement. Les gens la quittent le plus souvent, en raison des coûts élevés de logement,» explique Neff.

La densification de l'habitat devient de plus en plus d'importance

Les terrains à bâtir sont devenus une denrée très rare en Suisse, compte tenu des règles d'urbanisme très strictes. Certes, beaucoup de nouveaux logements surgissent au milieu de nulle part, or le secteur du bâtiment tend clairement à la densification. Alors qu'en 2000, 43 pour cent des nouvelles unités de logement construites étaient encore des maisons individuelles, leur part a baissé à 11% en 2020. En revanche, l'on construit de plus en plus d'appartements occupant un étage entier dans des immeubles locatifs de plus en plus grands et hauts, ce qui prend comparativement moins de place.

Contrairement à 2005, où l'on comptait en moyenne 5,7 logements par immeuble locatif, ce chiffre était passé à 7,5 en 2019. La tendance à la densification ne concerne pas seulement les bâtiments neufs. Une part de plus en plus grande des nouveaux logements résulte en effet de transformations ou de la construction de nouveaux bâtiments en remplacement d'anciens. La part de nouveaux logements résultant de surélévations, d'extensions et d'autres travaux de transformation a presque doublé en dix ans, passant d'environ 7 à 13 pour cent. Par ailleurs, de plus en plus de maisons anciennes sont entièrement démolies pour faire place à de nouvelles constructions. Pour 100 nouveaux logements construits, huit bâtiments anciens sont démolis. Au début du millénaire, ce taux de démolition était d'un peu plus de quatre logements.

Airbnb: une activité intéressante, mais seulement en périphérie

Le marché de la location de logements à court terme, qui avait connu une croissance dynamique ces dernières années, était déjà en pleine saturation avant la pandémie. Le coronavirus et l'effondrement des activités touristiques internationales ont durement frappé le marché, tout juste dans cette phase. De nombreux logements ont disparu des plateformes comme Airbnb, notamment dans les villes, en l'absence de locataires. Les cinq grands centres urbains de Suisse – Zurich, Genève, Berne, Bâle et Lausanne – accusent 40% d'appartements Airbnb en moins qu'avant la pandémie, et le nombre de nuitées a dégringolé de 60%.

Soit tout le contraire dans de nombreuses communes touristiques, où le taux d'occupation des lits a même augmenté. Martin Neff estime qu'Airbnb «permet de générer des rendements extrêmement attractifs, en comparaison avec le marché classique de la location de logements,» mais «que l'activité n'est pas rentable dans les grands centres, après déduction de tous les frais.»

L'étude «Immobilier Suisse» fournit chaque trimestre une évaluation détaillée de la situation sur le marché immobilier suisse. L'étude actuelle ainsi que d'autres informations figurent sur [raiffeisencasa.ch](https://www.raiffeisencasa.ch).

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

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

Raiffeisen: troisième groupe bancaire en Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la première banque retail en Suisse. Troisième acteur du marché bancaire suisse, il compte environ 1,95 million de sociétaires et 3,6 millions de clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 823 sites dans toute la Suisse. Coopératives juridiquement autonomes, les 219 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 à ses participations, Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de produits et services. Au 30 juin 2021, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 236 milliards de francs suisses et environ 203 milliards de francs suisses de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,5%. Le total du bilan s'élève à 281 milliards de francs suisses.

Se désabonner des communiqués de presse:

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