

Communiqué de presse

Terrains rares, quantité d'argent illimitée

- **Ce n'est que dans une perspective à très long terme qu'un logement à usage propre protège véritablement de l'inflation.**
- **Même une poussée soutenue de l'inflation ne devrait pas avoir beaucoup d'effet sur un marché du logement locatif résistant à la crise.**
- **Les prix pour les rares terrains à bâtir en Suisse continuent à s'envoler.**

Saint-Gall, le 12 août 2021. L'atténuation de la situation épidémiologique et la réouverture sociétale a fait que l'économie mondiale s'est, elle aussi, réveillée de sa torpeur. Mais ce processus ne se passe pas tout à fait sans heurts au vu des goulets d'étranglement récurrents dans l'approvisionnement en diverses matières premières. En effet, suite à l'explosion des prix de certaines denrées achetées par les ménages, avant tout aux Etats-Unis, un spectre que l'on croyait presque mort réapparaît aujourd'hui: l'inflation est sur toutes les lèvres. Même s'il ne devait en l'occurrence s'agir que de pics temporaires des prix, Raiffeisen Economic Research a profité de l'occasion pour se pencher sur les liens qui existent entre l'inflation et le marché immobilier.

Le mythe de la valeur réelle de la propriété du logement

A l'heure du coronavirus, la hausse des prix sur le marché immobilier s'est encore accélérée. En effet, le prix d'achat des villas s'est renchéri de plus de 6% et celui des appartements de presque 5% par rapport à l'an dernier. Les faibles taux d'intérêt, l'attrait de la propriété du logement en comparaison avec les objets en location ainsi que l'offre extrêmement réduite continuent à faire grimper les prix. «Malgré des prix records, c'est l'élément spéculatif qui manque pour que l'on puisse parler d'une bulle sur le marché des logements à usage propre. La forte demande reste essentiellement le fait des propriétaires-occupants», explique Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen Suisse. Outre les avantages financiers, bon nombre d'acheteurs espèrent aussi pouvoir se prémunir contre l'inflation grâce à la valeur réelle des biens immobiliers. Toutefois, l'évolution des prix au cours de ces cinquante dernières années démontre bien que les prix des logements ne suivent pas automatiquement le taux d'inflation. «A court et moyen terme, l'effet de l'inflation peut être éclipsé par d'autres facteurs. Ce n'est qu'à très long terme que le logement à usage propre protège véritablement de l'inflation», note Martin Neff.

Le marché des appartements locatifs résiste à la crise

Le marché locatif suisse a poursuivi son atterrissage en douceur pendant la pandémie de COVID-19. Même la plus grande crise économique et sociétale de l'histoire récente n'est parvenue à le bouleverser, si bien qu'une hausse soutenue de l'inflation accompagnée de taux d'intérêt croissants aurait également du mal à déstabiliser ce marché. En effet, le régime du taux de référence en vigueur empêcherait toute flambée des loyers. Par ailleurs, dans le contexte actuel du marché qui se caractérise par un taux de vacance haussier, il serait sans doute difficile de répercuter sur les usagers l'accroissement des coûts de financement ou la hausse des prix de construction. «Même en cas d'une inflation accrue dans notre pays, les loyers proposés sur le marché devraient encore baisser», explique Martin Neff. Toutefois, des loyers en baisse accompagnés de taux d'intérêt en hausse auraient un impact sur les évaluations des objets de rendement suisses. Contrairement à l'opinion répandue selon laquelle l'immobilier protège contre l'inflation, les prix des immeubles de rendement à valeur réelle chuteraient dans ce cas avec l'apparition de l'inflation. Néanmoins, la plupart des investisseurs immobiliers professionnels devraient bien surmonter un tel scénario, grâce à leur horizon d'investissement à long terme et à leurs importantes réserves de valorisation.

Changement structurel accéléré dans le commerce de détail

Le commerce de détail stationnaire a vécu des mois difficiles. La fermeture de magasins et l'évolution du comportement des clients ont entraîné des pertes de chiffres d'affaires considérables dans certains segments.

En parallèle, la crise a augmenté les parts de marché des commerçants en ligne. Avec une part du chiffre d'affaires de 11,8 %, force est de constater qu'en 2020, pour la première fois, plus d'un franc sur dix a été dépensé dans le shopping en ligne. Le changement structurel s'est considérablement accéléré, notamment dans le secteur non alimentaire, déjà sous pression. Pour les surfaces de vente, en particulier celles en dehors des meilleurs emplacements, il faut donc s'attendre à des difficultés accrues en termes de commercialisation au lendemain de la crise. «Si les mesures de soutien gouvernementales se tarissent, les petits détaillants stationnaires risquent de se retrouver à nouveau dans une situation délicate. Après l'expérience faite ces derniers mois, il est peu probable que les détaillants non alimentaires ou les restaurateurs se bousculent pour acquérir des surfaces susceptibles de se vider», déclare Martin Neff.

Le terrain à bâtir est rare et devient toujours plus cher

Dans la publication actuelle «Immobilier Suisse», les économistes de Raiffeisen ont accordé une attention particulière au marché peu exploré des terrains à bâtir. Les terrains à bâtir non bâtis, en particulier à usage résidentiel, se raréfient en Suisse. Et c'est justement là que le besoin est le plus urgent. Les exigences réglementaires strictes en matière de gestion des ressources foncières limitées continueront à maintenir l'offre à un faible niveau, également à l'avenir. Dans le même temps, dans le contexte de taux bas actuel, les parcelles vacantes pour les logements à usage propre et les appartements à louer sont très demandées, ce qui a conduit à d'importantes hausses de prix ces dernières années. Ce n'est que dans les communes touristiques que les grandes réserves de terrains à bâtir et les restrictions claires du cercle d'acheteurs par la loi sur les résidences secondaires ont entraîné une baisse des prix. Alors que les prix des terrains ont augmenté de manière significative dans la plupart des régions, les prix de la construction n'ont connu qu'une très légère hausse. «Ce ne sont pas les maisons qui renchérissent en Suisse, mais seulement les terrains sur lesquels elles se trouvent», constate Martin Neff.

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 51 11, presse@raiffeisen.ch

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

Raiffeisen: troisième plus grand groupe bancaire en Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la banque retail leader en Suisse. La troisième puissance du marché bancaire suisse compte environ 1,9 million de sociétaires et 3,6 millions de clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 824 sites dans toute la Suisse. Les 225 Banques Raiffeisen, juridiquement autonomes et organisées en coopératives, sont réunies au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative qui assure la gestion stratégique de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Avec les sociétés du Groupe, les coopérations et les participations, Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une gamme complète de produits et de services. Au 31 décembre 2020, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs clients à hauteur de 224 milliards de francs et des prêts et crédits à la clientèle pour environ 200 milliards de francs. Sa part de marché dans les opérations hypothécaires est de 17,6%. Le total du bilan s'élève à 260 milliards de francs.

Se désabonner des communiqués de presse:

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