

Risque de pénurie au lieu d'une offre excédentaire

- **Acheter avec un financement à long terme est désormais presque tout aussi coûteux que de louer son logement. Les hypothèques du marché monétaire permettent encore d'économiser beaucoup d'argent.**
- **La construction de nouveaux logements ne suit plus du tout la demande. Conséquences: une diminution des biens vacants, une hausse des loyers proposés et une pénurie de logements.**
- **Le vieillissement de la population et l'individualisation de la société remplacent l'immigration comme principaux moteurs de la demande sur le marché de l'immobilier.**
- **La grande vague de réfugiés de ces dernières semaines pourrait également avoir des conséquences pour le marché de l'immobilier en Suisse.**

Saint-Gall, le 12 mai 2022. Le revirement des taux tant attendu est amorcé. Les taux à long terme ont fortement augmenté, en raison des craintes liées à l'inflation à l'échelle mondiale et de la pression sur les banques centrales afin qu'elles resserrent leur politique monétaire. Les crédits hypothécaires à long terme se sont nettement renchérissés en Suisse, jusqu'à présent épargnée par une forte inflation.

L'avantage financier de la propriété du logement fond comme neige au soleil

La hausse des taux d'intérêt pour les financements à long terme a ébranlé une règle presque gravée dans le marbre sur le marché suisse des logements à usage propre. En effet, acheter un logement n'est actuellement plus systématiquement plus avantageux que le louer. L'avantage financier des propriétaires fond comme neige au soleil à partir d'un intérêt hypothécaire d'environ 2,5%. Cela n'est le cas, à l'heure actuelle, que pour les hypothèques à taux fixe à long terme. Les crédits à plus court terme ont connu une hausse nettement moins forte ces dernières semaines, et les taux d'intérêt pour les hypothèques liées au marché monétaire continuent d'évoluer à un niveau historiquement faible. La propriété du logement reste très prisée, malgré la récente flambée des prix et des taux d'intérêt.

Il existe encore des solutions de financement grâce auxquelles l'achat reste nettement plus avantageux que la location. Par ailleurs, différents arguments autres que financiers expliquent que la population suisse soit toujours demandeuse en propriété du logement, même avec des taux d'intérêt élevés. «Une demande toujours aussi forte se heurte désormais à une offre totalement asséchée. Il ne se construit que très peu de nouveaux biens, et les propriétaires ne vendent leurs maisons ou appartements que dans des cas exceptionnels. Les prix continueront de monter, même si la demande fléchit un peu à moyen terme. La dynamique de hausse des prix ne devrait ralentir que progressivement, tout au plus», explique Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

Le vieillissement et l'individualisation stimulent la demande de logements

Ce qui vaut depuis des années pour le marché de la propriété était jusqu'à récemment diamétralement opposé sur le marché de la location: pendant des années en effet, la demande n'a pas suivi l'offre. Et pourtant, le marché suisse du logement locatif est entré dans une nouvelle phase l'an dernier. En effet, les professionnels de la construction et de l'immobilier ont depuis longtemps déjà freiné les projets de nouveaux immeubles, compte tenu des taux de vacance élevés, avec pour effet, un ralentissement de la construction de nouveaux logements. D'autre part, la demande de logements a considérablement augmenté ces dernières années. «Pour une fois, la demande en Suisse, pays d'immigration, ne découle pas de la migration. Le vieillissement de la population et la tendance persistante à l'individualisation ont discrètement remplacé l'immigration comme le principal moteur de la formation des ménages au cours des dernières années», explique Martin Neff.

En raison de ces deux mégatendances, les gens vivront à l'avenir dans des logements de plus en plus petits, et le nombre de ménages augmentera plus vite que la population. L'an dernier, le nombre de nouveaux foyers a dépassé celui des nouveaux logements construits pour la première fois depuis 2009, avec pour conséquence logique une baisse des objets vacants. Et ce n'est que le début. Partant de l'hypothèse d'une immigration constante, Raiffeisen table sur 51'000 demandes de logement supplémentaires cette année et sur une demande légèrement inférieure, mais toujours très forte, en 2023 avec un peu plus de 48'000 demandes. «La construction de nouveaux logements ne pourra pas suivre la demande à l'avenir. L'offre excédentaire qui prévalait sur le marché jusqu'à récemment pourrait tourner à la pénurie d'ici peu», constate Martin Neff. Aujourd'hui déjà, les loyers proposés repartent à la hausse après des années de baisse. L'écart entre loyers actuels et nouveaux loyers risque de se creuser encore davantage.

Les réfugiés ukrainiens sur le marché immobilier suisse

Des millions d'Ukrainiennes et d'Ukrainiens ont dû quitter leur pays en raison de la guerre, et sont venus chercher la sécurité dans les pays d'Europe. Plus de 48'000 Ukrainiennes et Ukrainiens se sont réfugiés en Suisse depuis le début de la guerre et sont principalement hébergés dans des logements collectifs et des foyers privés. Or, il ne s'agit ici que de solutions temporaires. Le statut de protection S, octroyé pour la première fois, permet explicitement aux personnes en quête de protection de chercher un emploi pendant leur séjour et de percevoir un salaire suisse. «Plus le conflit dure, plus les Ukrainiens seront nombreux à rechercher un logement durable sur le marché immobilier régulier. Et il n'est pas exclu qu'une partie des réfugiés reste en Suisse. Selon l'évolution de la situation, cette guerre pourrait donc avoir des conséquences à moyen terme sur notre marché immobilier», anticipe 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 raiffeisen.ch/casa/fr.

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 de Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la principale banque retail de Suisse. Numéro trois sur le marché bancaire national, il compte environ 1,96 million de sociétaires et 3,61 millions de clientes et clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 820 sites répartis dans toute la Suisse. Les 219 Banques Raiffeisen, organisées en tant que 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 à ses participations, Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Au 31 décembre 2021, le Groupe Raiffeisen gère des actifs à hauteur de 241 milliards de francs, et quelque 206 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,6%. Quant au total du bilan, il s'élève à 284 milliards de francs.

Se désabonner des communiqués de presse:

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