

Marché immobilier suisse: revirement des taux – et alors?

- **Les prix des logements en propriété semblent peu affectés par le revirement des taux d'intérêt. Les hypothèques SARON, toujours avantageuses, sont plus demandées que jamais.**
- **Après des années de suroffre, le marché du logement locatif en Suisse s'assèche peu à peu.**
- **La densification se poursuit, quoique trop lentement. Le délai entre la demande d'un permis de construire et sa délivrance est de plus en plus long.**
- **Une bulle spéculative s'est formée sur le marché de l'immobilier virtuel – et a fini par éclater.**

Saint-Gall, 11 août 2022. Le marché suisse du logement en propriété ne semble pas affecté par le revirement des taux d'intérêt. L'offre étant encore extrêmement faible, les prix continuent d'augmenter, même après la hausse des taux d'intérêt hypothécaires à long terme. Les prix des maisons individuelles ont renchéri de 1,3% au deuxième trimestre 2022. La dynamique de prix était encore plus forte pour les propriétés par étages, avec une augmentation de +3,5%. La hausse des taux d'intérêt s'est répercutée sur le choix de la solution de financement pour l'achat d'une maison ou la prolongation d'une hypothèque. Les hypothèques SARON, toujours avantageuses, sont plus demandées que jamais. «Même à long terme, l'hypothèque sur le marché monétaire a toujours été le financement le plus économique. Par rapport aux hypothèques à taux fixe sur 10 ans, les économies réalisées s'élèvent à près d'un tiers, et ce depuis 1988», explique Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

Spirale infernale sur le marché du logement locatif

Après des années d'offre excédentaire, le marché suisse du logement locatif se dirige clairement vers une pénurie. Même si la demande continuera de dépasser l'offre de logements à l'avenir, les acteurs du secteur ne se sont pas encore mis à construire davantage de biens. Le contexte de marché actuel n'offre pas les incitations nécessaires pour accélérer la construction, une situation qui ne changera pas tant que les loyers n'augmenteront pas fortement. «Les réserves de logements vacants seront bientôt épuisées. En effet, la demande due à l'immigration, à l'individualisation et au vieillissement démographique continue d'augmenter, tandis qu'on construit de moins en moins de nouveaux logements. Une augmentation marquée des loyers n'est donc qu'une question de temps, et elle s'imposera dans l'agenda politique», poursuit Martin Neff.

La densification se poursuit tranquillement

L'espace constructible se fait de plus en plus rare en Suisse. Les nouveaux bâtiments sont de plus en plus hauts, les appartements de plus en plus petits, et dans les zones résidentielles vivent de plus en plus de personnes par mètre carré. Les terrains se faisant rares, on opte pour des solutions toujours plus économiques. Mais comme la consommation de surface par habitant ne cesse d'augmenter, de même que la population nationale, le rythme de la densification est loin d'être suffisant pour arrêter l'étalement urbain. «De nombreux obstacles empêchent la densification requise en matière d'aménagement du territoire. Les coûts de construction de projets à densité accrue sont nettement plus élevés que pour une nouvelle construction à la campagne. De plus, les règles de construction et de zonage strictes, rigides et hétérogènes limitent, compliquent voire empêchent la densification

visée. Une pratique très libérale en matière de recours augmente le travail de planification pour les projets à fort potentiel de densification et entraîne des charges administratives toujours plus importantes», ajoute Martin Neff. Par exemple, pour les immeubles de plus de trois appartements, la durée moyenne entre la demande de permis de construire et sa délivrance a considérablement augmenté ces 20 dernières années, passant de 92 à 150 jours.

Les bulles éclatent dans le monde virtuel

Le négoce d'actifs digitaux basés sur des blockchains a connu un véritable engouement dans le sillage du boom des cryptomonnaies. Aujourd'hui, on peut également acheter des terrains et autres objets immobiliers dans le monde virtuel, le «métavers». Plus une parcelle digitale est attrayante, plus on dépense pour l'acquérir. Son attractivité relative dépend surtout du nombre moyen de «joueurs» se trouvant à proximité. Le marché de l'immobilier digital a connu d'énormes flambées des prix. Début janvier 2021, une parcelle moyenne dans l'un des métavers les plus connus, «The Sandbox», se négociait à moins de 150 dollars US; à la fin de l'année, elle valait plus de 16'000 dollars – une appréciation de presque 11'000%. Jusqu'à fin juin 2022, son prix s'était littéralement effondré, à 2'500 dollars. Ces derniers mois, on a observé de telles bulles – et leur éclatement – dans de nombreux projets «métaversels». Ceci s'explique entre autres par le fait que beaucoup sont liés techniquement aux cryptomonnaies, dont l'avenir est encore incertain. «En raison de l'extrême volatilité, de l'exubérance évidente et des intentions douteuses de nombreux fournisseurs, l'immobilier virtuel reste en premier lieu un terrain de jeu pour les spéculateurs qui ne craignent pas le risque», conclut 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 de 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.

Pour se désabonner des communiqués de presse:

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