

Communiqué de presse

Le marché de la propriété en Suisse se démarque de l'étranger

- **Contrairement à de nombreux marchés étrangers, le marché immobilier helvétique continue de résister à la hausse des taux grâce à de nombreux éléments stabilisateurs.**
- **Le système fiscal suisse atténue sensiblement l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur les coûts.**
- **L'offre de logements est toujours en déclin: une forte augmentation des loyers du marché n'est plus qu'une question de temps.**
- **Environ 45 pour cent des locataires sont directement concernés par la première hausse du taux hypothécaire de référence prévue en 2023.**

Saint-Gall, le 9 février 2023. La hausse mondiale des taux d'intérêt atténue sensiblement la demande en propriétés à l'étranger. Des pays comme la Suède et la Nouvelle-Zélande ont récemment annoncé des reculs à deux chiffres concernant les prix de l'immobilier. En Suisse, en revanche, les prix de l'immobilier ne sont toujours pas affectés par la hausse des taux d'intérêt, notamment en raison d'une inflation relativement faible. Par ailleurs, les débiteurs hypothécaires peuvent opter pour les produits de leur choix. Grâce aux hypothèques du marché monétaire par exemple, ils ont la possibilité d'alléger la charge des taux grevant les hypothèques à taux fixe. En plus, le marché suisse est immunisé par les règles qui s'appliquent à la capacité financière lors de l'octroi d'hypothèques. En effet, ces règles reposent sur des taux d'intérêt indicatifs encore loin d'être atteints – même au niveau actuel des taux. «Les caractéristiques uniques de l'économie suisse et de son marché immobilier, avec ses nombreux éléments stabilisateurs, devraient une fois de plus nous permettre de surmonter cette crise bien mieux que d'autres pays», affirme Martin Neff, chef économiste chez Raiffeisen Suisse.

Grâce à la déductibilité des intérêts débiteurs du revenu imposable, les hausses des taux n'impactent le budget des ménages suisses que de manière limitée. Etant donné que des intérêts plus élevés entraînent des déductions nettement plus importantes, ces déductions peuvent dépasser la valeur locative à partir d'un certain niveau d'intérêts, ce qui entraîne, finalement, une économie d'impôts. Dans l'hypothèse où les taux hypothécaires augmenteraient de 1% à 3% par exemple, le propriétaire d'un appartement moyen aurait la possibilité de compenser plus d'un quart de la hausse effective des charges d'intérêts par des économies d'impôt. «Si notre régime fiscal n'exerçait pas un effet stabilisateur sur le marché de la propriété, les hausses récentes des taux d'intérêt auraient été beaucoup plus dures à supporter par les nouveaux acheteurs et les propriétaires actuels», précise Martin Neff.

RAIFFEISEN

La pénurie éclipse l'impact des taux d'intérêt

Bien que la Suisse connaisse une forte croissance démographique, le nombre des projets de construction de logements y est l'un des plus bas au monde. La pénurie déjà omniprésente sur le marché immobilier suisse s'est de nouveau accentuée ces derniers temps. Cela se voit avant tout sur le marché des logements locatifs, où le nombre de logements mis au concours continue de diminuer de manière significative. Dans le même temps, une nouvelle et importante vague migratoire fait encore grimper la demande de logements. Or, rien ne laisse présager que l'offre immobilière s'étoffera de sitôt sur sol suisse. Le taux de vacance fond en conséquence à une vitesse record. «Ce n'est plus qu'une question de temps avant que les loyers du marché ne flambent», estime Martin Neff.

Des asymétries dans le marché du logement locatif

Les locataires de longue date, protégés par le droit du bail, ne connaîtront cependant aucune hausse importante. Le taux hypothécaire de référence, sur lequel se basent les loyers, augmentera probablement en 2023, une première en 13 ans d'existence. Selon les estimations, cette première augmentation ne devrait concerner qu'environ 45% des locataires. En effet, une grande partie des ménages n'avaient pas exercé leur droit de demander des baisses de loyer pendant la phase où le taux de référence ne cessait de fléchir. «Pour l'instant, la première hausse du taux de référence ne concernera directement que les quelque 18% des locataires qui ont su profiter de la récente baisse du taux de référence, ainsi que les 27% des ménages au total qui ont déménagé ou se sont installés depuis la baisse», explique Martin Neff.

A défaut d'historique en matière de hausse du taux de référence, il est difficile de connaître le nombre exact de bailleurs qui profiteront de l'occasion pour augmenter les loyers. En effet, il n'existe aucun automatisme qui permettrait de gérer, dans un sens ou dans l'autre, les baisses du taux de référence ou les hausses des loyers. Il y a toutefois une certaine asymétrie, car les bailleurs sont généralement mieux informés des mécanismes et des règles applicables sur le marché immobilier et ils sont organisés de manière plus professionnelle. Les investisseurs institutionnels notamment sont tenus de gérer les portefeuilles immobiliers de leurs clientes et clients en fonction du rendement escompté. «Seuls quelques rares locataires pourront donc espérer un geste à bien plaisir de la part de leur bailleur», poursuit Martin Neff.

Les marchés des surfaces de vente demeurent solides

Malgré la transition structurelle vers le commerce en ligne, accélérée par la pandémie, le marché suisse concernant les surfaces de vente se révèle particulièrement stable. Le recul actuel de la construction de logements entraîne automatiquement la diminution de l'offre supplémentaire des surfaces de vente. En effet, de nombreuses surfaces de vente au détail sont construites principalement en raison du règlement de construction et du plan de zone établis à certains endroits et prescrivant l'utilisation du rez-de-chaussée pour animer l'espace public. Outre cette pénurie du côté de l'offre, une demande étonnamment forte vient soutenir le marché. Le nombre de nouvelles entreprises créées dans le secteur dépasse largement le nombre de faillites enregistrées. «Par ailleurs, des acquéreurs extérieurs au secteur, proposant principalement des services aux personnes, font baisser les taux de vacance et assurent ainsi la stabilité des loyers sur un marché en déclin depuis un certain temps déjà», ajoute 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 sont disponibles 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 groupe bancaire de Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la principale banque retail de Suisse. Numéro trois sur le marché bancaire national, il compte environ deux millions de sociétaires et 3,62 millions de clientes et clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 806 sites répartis dans toute la Suisse. Les 220 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 30 juin 2022 le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 239 milliards de francs, et quelque 211 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 301 milliards de francs.

Se désabonner des communiqués de presse:

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

Précisions concernant les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives qui reflètent les évaluations, les hypothèses et les prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de son élaboration. Les résultats futurs peuvent différer sensiblement des déclarations prospectives en raison des risques, des incertitudes et d'autres facteurs déterminants. Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication.