

Communiqué de presse

Pas de crash sur le marché de la propriété du logement

St. Gall, le 1^{er} octobre 2015. Le marché suisse de la propriété du logement connaît un véritable boom depuis déjà deux décennies. Les prix de l'immobilier et le volume des hypothèques ont énormément augmenté ces dernières années, ce qui inquiète les observateurs du marché et les autorités de surveillance. Aujourd'hui, Raiffeisen lève l'alerte. Dans une étude présentée aux médias, les économistes de Raiffeisen Suisse en viennent à la conclusion que le boom du marché immobilier est fondamentalement justifié.

Le boom du logement en propriété a démarré en 1995 selon les économistes de Raiffeisen. A cette époque, le plus grand programme d'encouragement à la construction de l'histoire de la confédération avait été voté. Mais les préparatifs étaient bien plus anciens et remontaient concrètement au crash de l'immobilier au début des années 90 rendant le marché beaucoup plus accessible. La correction des prix des terrains, l'érosion du cartel du bâtiment avec des corrections sensibles des prix de la construction et la convergence des taux ont créé les conditions cadres nécessaires au boom qu'a alors connu le marché. En outre, l'environnement institutionnel est devenu plus favorable à la propriété en permettant, par exemple, le versement anticipé des fonds de retraite pour accéder à la propriété.

Les baby boomers deviennent propriétaires

Du côté de la demande, les baby boomers sont parvenus à l'âge où l'accession à la propriété devient possible et plus important encore: la propriété par étages est devenue pour la première fois tendance en Suisse. La base de cette course phénoménale pour rattraper le retard de la propriété du logement en Suisse était ainsi posée. Le besoin structurel de rattrapage explose en avançant progressivement vers la saturation. Depuis déjà relativement longtemps, ce sont les niveaux des taux d'intérêt manipulés dans le monde avec le bonus propre au havre de paix qu'est la Suisse qui font vivre ce boom. La politique de taux bas de la BNS depuis le déclenchement de la crise financière a encore substantiellement accentué cette dynamique. En raison de l'attractivité croissante de l'immobilier dans un environnement où les possibilités alternatives de placement manquent, ceux qui peuvent se le permettre habitent dans le logement dont ils sont propriétaires. C'est une décision rationnelle sur le plan économique. «C'est justement à ce sujet que la situation actuelle diffère de manière déterminante de celle de la fin des années 80», souligne Martin Neff, chef économiste du Groupe Raiffeisen.

Forte évolution, atterrissage en douceur

De même Raiffeisen maintient que les prix de l'immobilier se sont parfois envolés et attend des corrections. Celles-ci devraient cependant avoir lieu au cours d'un atterrissage en douceur de l'ensemble du marché. Celui-ci est déjà prévisible car de premières tendances de saturation sont perceptibles surtout au niveau sociodémographique. En outre, d'autres indicateurs vont dans le sens d'un atterrissage en douceur du marché. Les critères de capacité financière sont strictement respectés ce qui crée une marge de manœuvre importante en cas de crise. Un choc massif des taux qui ferait exploser cette marge de sécurité n'est pas possible dans un proche avenir. De plus, l'autorégulation des banques intervient, avec des prescriptions d'amortissement renforcées ainsi que 10% en capitaux propres exigés. De nombreux ménages proches des seuils ont ainsi plus de difficultés à accéder à la propriété et rares sont ceux qui remplissent encore les critères de capacité financière. L'offre s'avère avoir une très grande capacité d'adaptation. On construit d'ores et déjà davantage de logements pour la location que pour la propriété. Les

économistes du Groupe Raiffeisen considèrent que des surcapacités semblables à celles du début du crash immobilier des années 90 sont donc exclues.

Engagement pour la transparence du marché

Raiffeisen voudrait à l'avenir intensifier la recherche sur le marché de l'immobilier et élaborer également ses propres modèles tarifaires hédonistes. «En tant que leader du marché pour la propriété du logement privé, Raiffeisen dispose de grandes ressources d'observation du marché», déclare Martin Neff. «Nous voulons les mettre à profit afin d'augmenter la transparence sur le marché, mais également créer une alternative aux fourchettes de prix existantes».

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

Service de presse Raiffeisen Suisse
021 / 612 50 71 – 021 / 612 50 39
presse@raiffeisen.ch

Raiffeisen: troisième groupe bancaire de Suisse

Le Groupe Raiffeisen est la première banque retail en Suisse. Le troisième acteur du marché bancaire suisse compte 3,7 millions de clients dont 1,9 million de sociétaires et donc de copropriétaires de leur Banque Raiffeisen. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 1'004 sites en Suisse. Les 292 Banques Raiffeisen, qui sont des coopératives juridiquement autonomes, sont regroupées au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative. Celle-ci dirige l'ensemble du Groupe Raiffeisen à l'échelle stratégique. Notenstein Banque Privée SA et Vescore SA (anciennement Notenstein Asset Management SA) sont des filiales de Raiffeisen Suisse société coopérative. Au 30.06.2015, le Groupe Raiffeisen affichait 200 milliards de francs de fortune de la clientèle gérée et 162 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. La part de marché est de 16,7% dans le domaine hypothécaire et de 18,5% dans celui de l'épargne. Le total du bilan se monte à 201 milliards de francs.