

## Communiqué de presse

### Le marché du logement en propriété à bout de souffle

**Saint-Gall, le 15 novembre 2016. Les prix de l'immobilier résidentiel en Suisse ont augmenté au troisième trimestre 2016. A noter toutefois que la hausse des prix a sensiblement ralenti comparativement à la dynamique affichée au trimestre précédent. Les maisons individuelles ont enregistré une hausse de 0,7% par rapport au deuxième trimestre, tandis que les prix des appartements en propriété ont légèrement fléchi. C'est ce qui ressort de l'indice hédoniste des prix calculé chaque trimestre par Raiffeisen Suisse.**

Martin Neff, chef économiste du Groupe Raiffeisen, a évoqué dans une information destinée aux médias un atterrissage des marchés de la propriété certes long mais qui s'effectue en douceur. La correction des prix la plus importante a été enregistrée pour les objets de luxe et onéreux. Selon Martin Neff, même les biens les mieux situés ne se vendent plus à n'importe quel prix. C'est la raison pour laquelle ce segment affiche les plus fortes corrections sur les quatre derniers trimestres. Le pic des prix semble donc brisé, un fait que le marché a anticipé puisque l'accroissement des offres dans le segment des prix élevés s'est sensiblement ralenti. Sur les plus de 10'000 objets en vente, Raiffeisen estime que la plupart appartiennent au segment de classe supérieure, respectivement haut de gamme. Il peut également s'agir de logements surdimensionnés en superficie qui sont moins bien situés. La demande évolue pour se rabattre de plus en plus sur des endroits à prix abordables et/ou des objets de petite taille avec un standard d'aménagement moins élevé. Ainsi, Raiffeisen observe depuis longtemps que les acheteurs sont de plus en plus disposés à faire des compromis, non seulement en ce qui concerne l'emplacement, mais également en termes de taille et de standard d'aménagement des objets immobiliers recherchés.

### «Détente» sur le marché du logement locatif

La construction à la baisse dans le segment de la propriété fait face à un regain d'activité dans le segment du logement locatif. Cette évolution a déjà entraîné une plus grande fluidité de l'offre, d'autant que la demande, du fait aussi de la migration, a perdu de son dynamisme. D'après les estimations de Martin Neff, le nombre de logements locatifs vacants en Suisse se rapproche rapidement de la barre des 50'000. C'est ce qui explique le tangible fléchissement qu'accuse notamment l'offre des loyers. Mais on observe également que les loyers en cours n'augmentent plus que légèrement. En effet, les communes de Suisse ont atteint des valeurs critiques de taux de vacance. Ce phénomène est particulièrement marqué en Suisse orientale, dans une grande partie du Plateau ainsi que dans bon nombre de communes de Suisse romande. Le cycle du marché du logement locatif semble donc ainsi avoir atteint son apogée. A l'avenir, la commercialisation de logements sera plus difficile. Ce qui promet une certaine détente pour tous ceux qui sont à la recherche d'un logement, pourrait très prochainement s'avérer un facteur de tension du côté de l'offre.

### Le rêve brisé d'une propriété du logement

Malgré des taux hypothécaires historiquement avantageux et sans précédent, il y a eu récemment des embûches successives, de sorte que la grande masse de la population ne peut accéder à la propriété du logement. Seuls certains jeunes ménages sont en mesure de fournir les 10% de capitaux propres requis depuis plus de quatre ans. L'obligation d'amortissement linéaire strictement exigée depuis peu contribue elle aussi à restreindre encore plus le cercle des potentiels propriétaires de logement. Etant donné qu'un grand nombre d'établissements financiers appliquent par ailleurs très strictement le principe de la valeur minimale, tous les biens du marché ne sont plus forcément financables. De surcroît, la capacité financière indicative fixée à 5%

(au moins) vient finalement mettre fin au rêve de devenir propriétaire. C'est sur ce point que Raiffeisen voit par ailleurs le plus puissant effet de levier. L'application stricte du taux d'intérêt indicatif de 5% est obsolète car elle repose sur des valeurs moyennes qui ne reflètent plus la réalité actuelle.

### **Capacité financière indicative désormais insuffisante**

La fixation de la capacité financière à 5% a pour conséquence que seuls très peu de ménages en Suisse – et plus particulièrement de moins en moins de jeunes familles – peuvent accéder à la propriété. La large répartition de la propriété du logement telle qu'inscrite dans la constitution fédérale, n'est désormais plus réalisable. La Confédération ne remplit donc plus son mandat constitutionnel visant à encourager l'accès à la propriété du logement. Sachant par ailleurs que les propriétaires de logement sont fiscalement désavantageés par le contexte de financement actuel assorti de valeurs locatives élevées pour une déduction des intérêts débiteurs revue à la baisse, le système actuel de financement du logement en propriété n'est plus actuel selon Raiffeisen. Si la capacité financière indicative était fixée à 3%, un nombre nettement plus élevé de foyers pourraient aujourd'hui accéder à la propriété et bénéficier de l'environnement de taux bas actuel. Comme les hypothèques à taux fixe à durée plus longue sont très loin aujourd'hui du taux indicatif de 5% couramment appliqué, le risque de fluctuation des taux reste contrôlable sur le long terme également. Un ménage moyen pourrait ainsi améliorer sa capacité financière tout au long de la durée d'un crédit sur 15 ans et ainsi remplir à l'échéance les exigences strictes actuelles, à la condition qu'il rembourse successivement sa dette. Un tel modèle serait, selon les calculs de Martin Neff, peu risqué, et présenterait des marges de manœuvre puisqu'il est calculé très prudemment en se basant sur des revenus sans progression.

**Informations:** Martin Neff, chef économiste de Raiffeisen

044 226 74 58, [martin.neff@raiffeisen.ch](mailto:martin.neff@raiffeisen.ch)

Service de presse Raiffeisen Suisse

021 / 612 50 71, [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch)

### **Raiffeisen, troisième groupe bancaire de Suisse**

Le Groupe Raiffeisen est la première banque retail de Suisse. Le troisième acteur du marché bancaire suisse compte 1,9 million de sociétaires et 3,7 millions de clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 977 sites partout en Suisse. Les 270 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 au niveau stratégique. A travers les sociétés du Groupe, ses participations et coopérations, Raiffeisen propose une offre très variée de produits et services aux particuliers et aux entreprises. Au 30.06.2016, le Groupe Raiffeisen totalisait 212 milliards de francs d'actifs sous gestion et près de 170 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Il détient une part de marché de 17,1% dans les opérations hypothécaires. Le total du bilan atteint 214 milliards de francs.

### **You ne souhaitez plus recevoir nos communiqués de presse?**

Vous pouvez vous désabonner à l'adresse suivante: [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch).