

Étude sur l'immobilier en Suisse /T4 2021

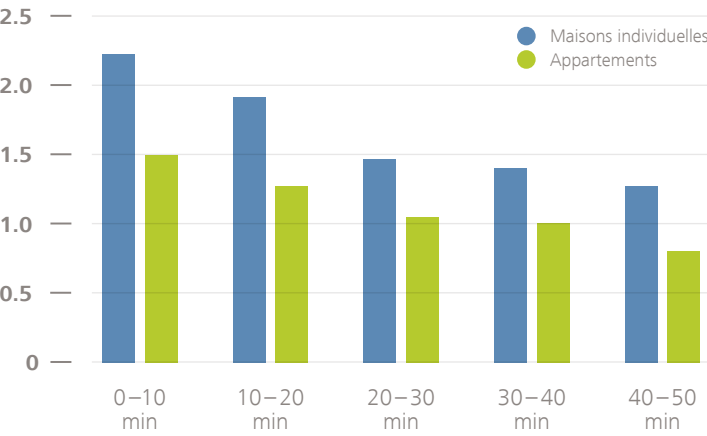
Acheter un logement, bientôt inabordable?

Les prix des maisons individuelles atteignent des records. Mais les ménages prêts à faire des compromis trouveront encore des objets abordables dans certains endroits. Pour en savoir plus, lisez la dernière étude «Immobilier Suisse» de Raiffeisen Economic Research.



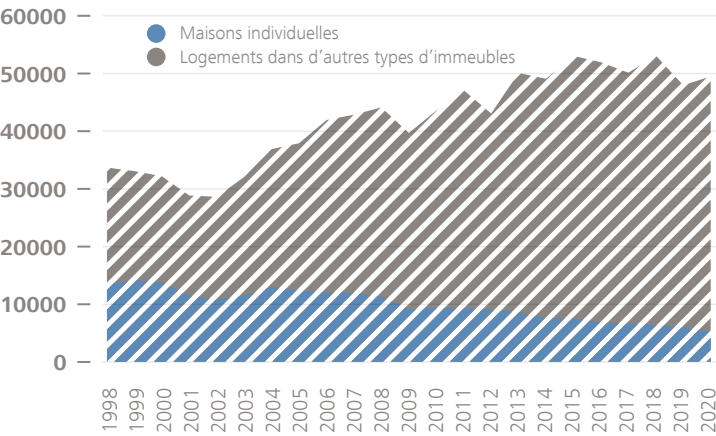
S'éloigner des pôles d'activités permet d'économiser de l'argent

Prix à l'achat en fonction du temps de trajet jusqu'à Zurich (en millions de CHF)



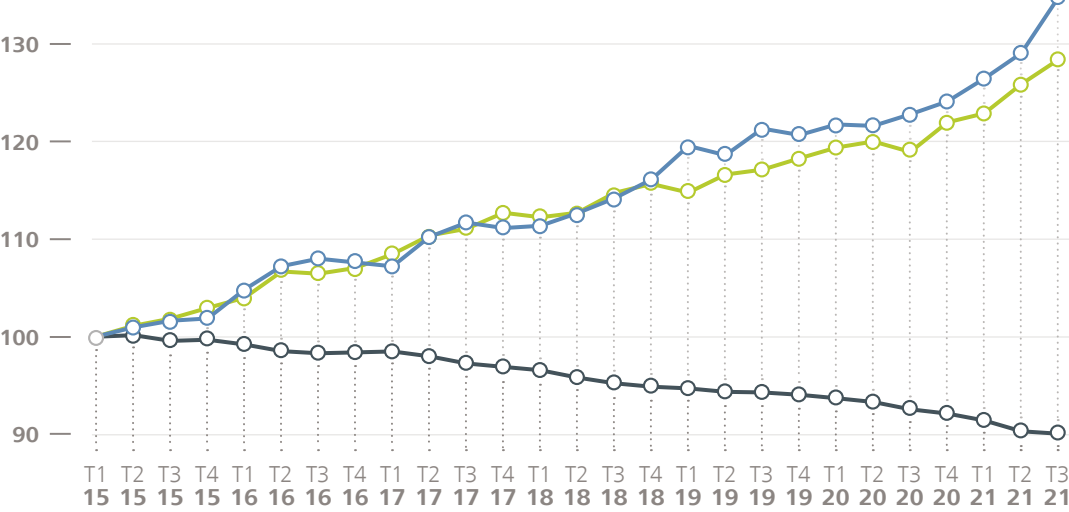
De moins en moins de maisons individuelles neuves

Nombre de nouveaux logements, par types d'immeubles



Les prix des maisons individuelles continuent de grimper

Indice des prix (T1 2015 = 100)



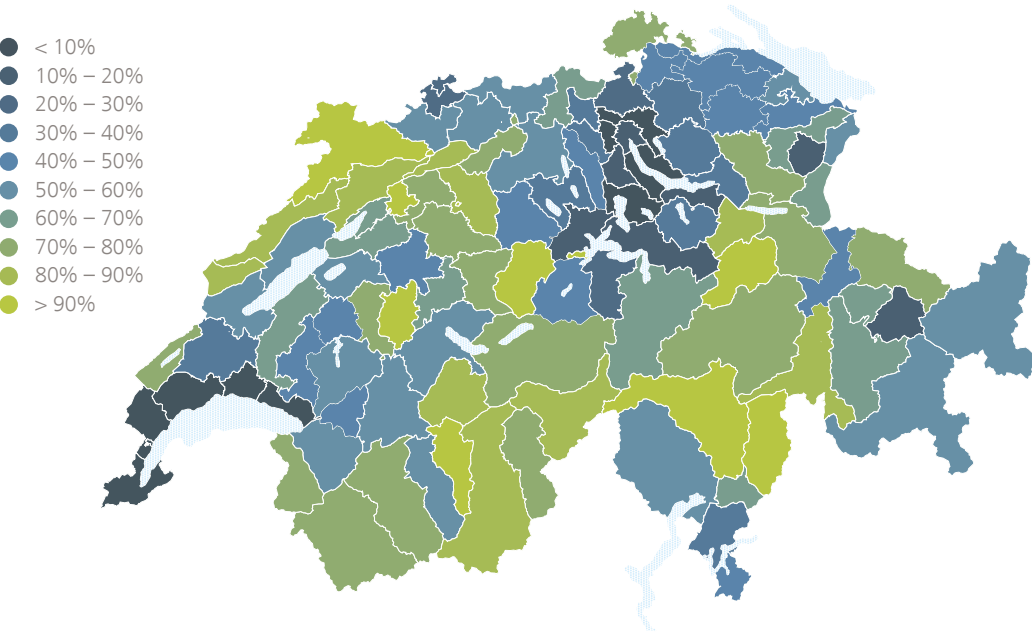
Maisons individuelles
CHF 1'240'000

Propriétés par étages
CHF 8'500/m²

Logements locatifs
CHF 221/m²/an

Où l'on trouve encore des maisons individuelles abordables

Part des maisons individuelles mises en vente pour moins de CHF 1 million



Posséder son logement, un rêve coûteux

* Durée d'insertion en jours

Logements locatifs

35*
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
0

Propriétés par étages

71*
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
-7

Maisons individuelles

62*
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
-17

«On construit de moins en moins de maisons individuelles. Pourtant, elles restent en forte demande. La conséquence: les prix augmentent. Des hausses record comme ce trimestre laissent craindre que les maisons deviennent inabordables. Mais si l'on accepte des compromis en termes d'emplacement, d'état, de dimensions et d'équipement, on trouve encore des objets à bon prix. Autour de Zurich, par exemple, une minute de trajet domicile-travail en plus se traduit par une baisse du prix d'achat de plus de CHF 20'000.»

Francis Schwartz,
Raiffeisen Economic Research

Vue d'ensemble du marché

Demande Population
La population devrait augmenter de 0,8% en 2021, sur fond d'immigration vigoureuse et de baisse de la mortalité.

Demande PIB
Le rattrapage suite aux récents confinements est à présent largement épuisé. La conjoncture revient donc à un rythme beaucoup plus lent.

Offre Activité de construction
La construction résidentielle continue de diminuer, tant pour les logements à l'achat qu'en location. A l'avenir, l'offre résidentielle ne compensera pas la hausse de la demande provenant des nouveaux ménages.

Perspectives pour les prix Achat
Malgré des prix records, il est peu probable que le sommet soit atteint. Rien ne laisse espérer une baisse du prix des logements à l'achat: l'offre est trop modeste et la demande reste soutenue.

Perspectives pour les prix Location
Même si les taux de vacance ont diminué en 2021 (pour la première fois depuis 2008), ils demeurent élevés en dehors des emplacements les plus prisés. Cela signifie que les loyers des nouveaux baux restent également sous pression.