

# Immobilier résidentiel en Suisse

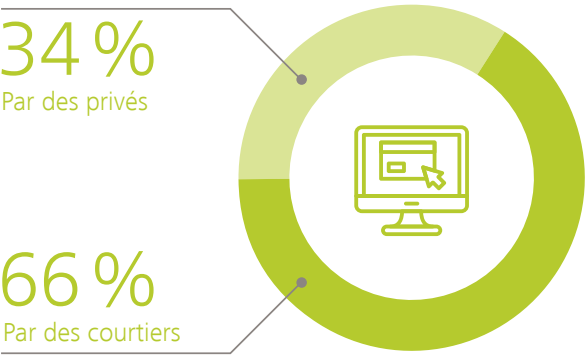
## La décennie de l'extrême

En dépit des évaluations très élevées, les valeurs historiques extrêmes soutiennent le marché du logement en propriété. Apprenez-en plus grâce à la récente étude de Raiffeisen Economic Research, l'Immobilier suisse.



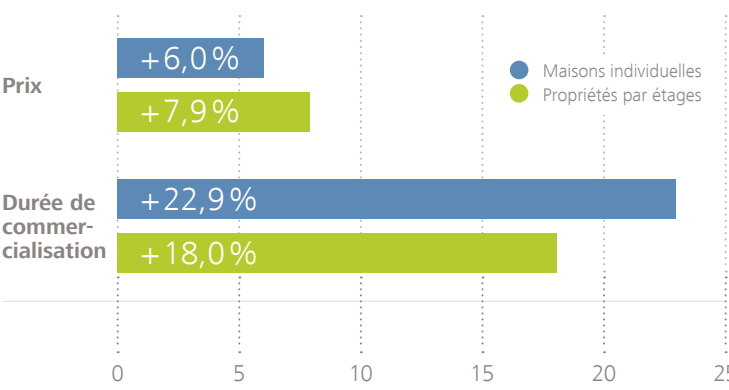
Près de deux tiers des propriétaires font appel à des courtiers

Part de marché des annonces en ligne



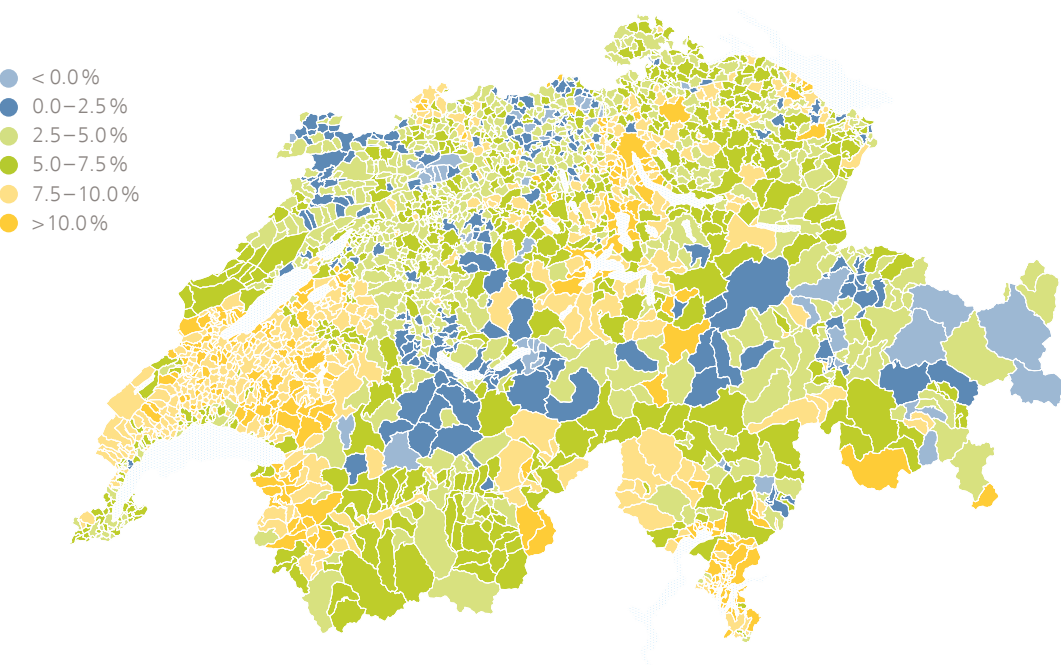
Les courtiers obtiennent un prix supérieur, avec une durée de commercialisation à long terme

Comparatif du rapport entre prix et durée de commercialisation

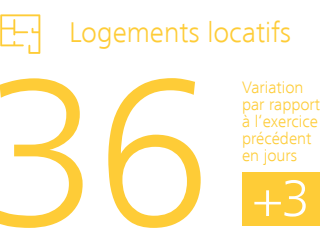


Croissance continue des prix pour les maisons individuelles

Evolution des prix de transaction modélisés sur 3 ans (2016–2018)

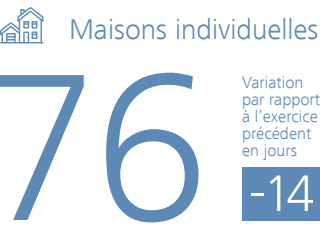
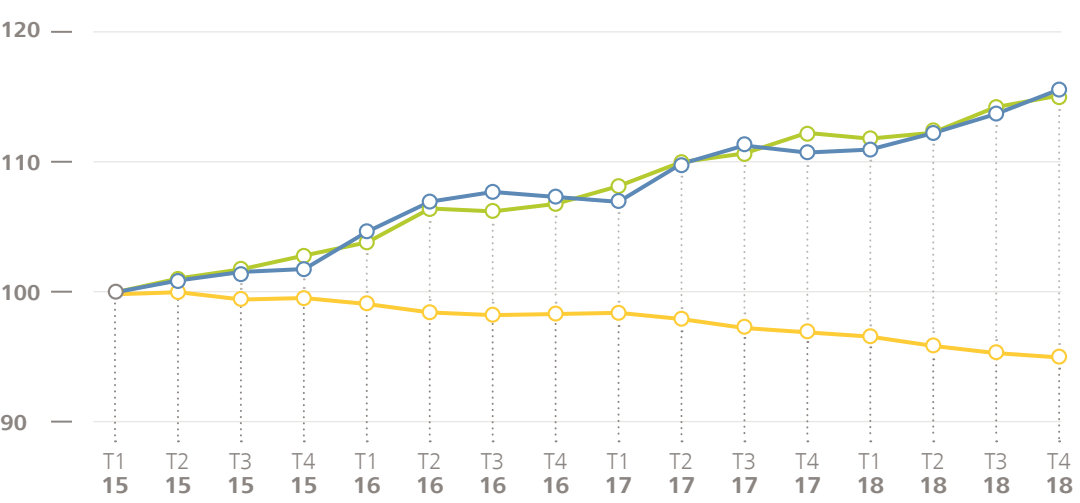


Hausse de la durée de commercialisation des logements locatifs



Prix en hausse des logements en propriété, mais loyers à la baisse

Indice du prix de l'offre, T1 2015 = 100



Maisons individuelles 1'080'000 CHF

Propriétés par étages 8'000 CHF/m<sup>2</sup>

Logements locatifs 218 CHF/m<sup>2</sup>/an

LES HYPOTHÈQUES SUISSES À TAUX FIXE SUR CINQ ANS ONT ATTEINT LEUR PLUS BAS NIVEAU. LES INTÉRÊTS HYPOTHÉCAIRES, TOUTES DURÉES CONFONDUES, DEVRAIENT RESTER TRÈS FAIBLES ET N'AUGMENTER QUE TRÈS PEU AU COURS DE L'ANNÉE.

Beatrice Stadler

### Vue d'ensemble du marché

#### Demande PIB

La conjoncture économique s'essouffle. Après une année 2018 avec une croissance du PIB de 2,5 %, nous attendons un recul de la croissance de 1 à 1,5 % pour 2019, en raison de l'instabilité internationale.

#### Demande Contexte de financement

La hausse des taux d'intérêt anticipée par le marché semble de nouveau s'éloigner. Les taux d'intérêt pour les hypothèques à taux fixe sur 5 ans se trouvent à leur plus bas niveau. En 2019, ils devraient cependant augmenter de façon modérée.

#### Offre Activité de construction

Un fort recul des demandes de construction de logements a été enregistré au dernier trimestre. L'offre de logements locatifs arrivant sur le marché d'ici 2 ans sera réduite. Le secteur du bâtiment a actuellement identifié l'offre excédentaire.

#### Perspectives de prix Propriétés

Malgré des records, nous n'attendons aucune correction pour les logements en propriété, vu le niveau bas des taux d'intérêt. L'affaiblissement des facteurs (immigration, croissance économique) devrait freiner la hausse.

#### Perspectives de prix Loyers

Les loyers proposés ont reculé de plus de 2 % en 2018. En raison des taux de vacance toujours aussi élevés et de la faible immigration, nous prévoyons encore un recul des loyers, sur l'ensemble du marché suisse.