

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.

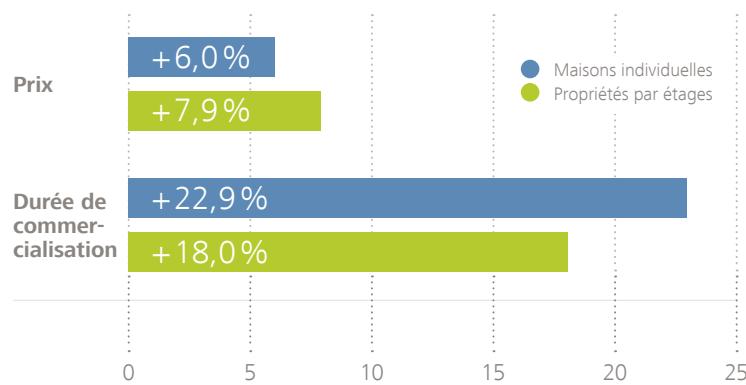
Près de deux tiers des propriétaires font appel à des courtiers

Part de marché des annonces en ligne



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

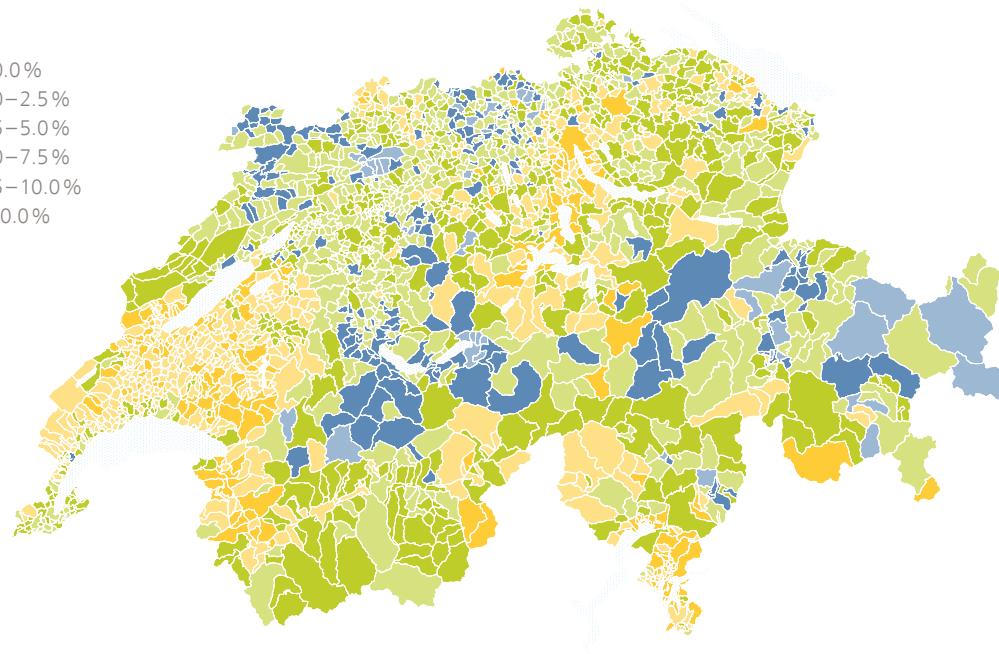
Comparatif du rapport entre prix et durée de commercialisation



Croissance continue des prix pour les maisons individuelles

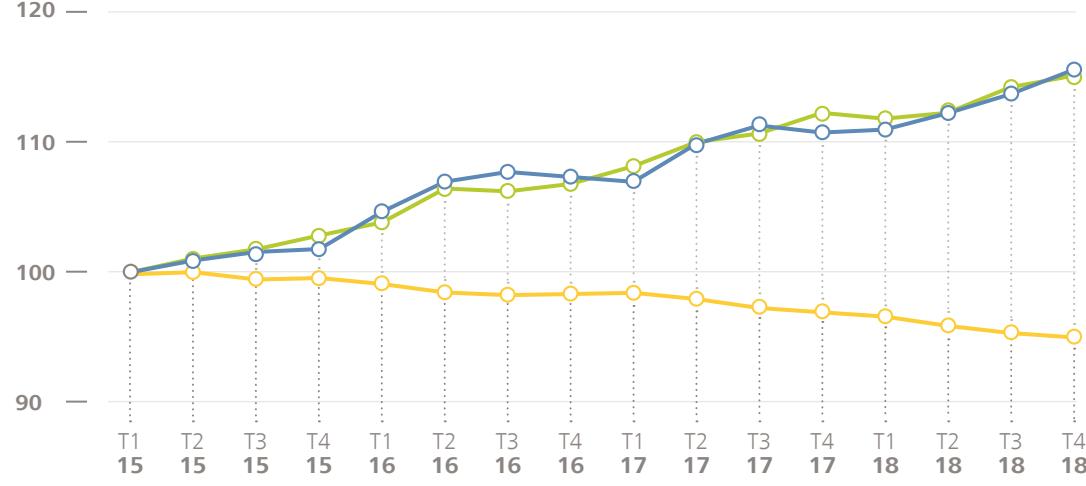
Evolution des prix de transaction modélisés sur 3 ans (2016–2018)

- < 0.0%
- 0.0–2.5%
- 2.5–5.0%
- 5.0–7.5%
- 7.5–10.0%
- > 10.0%



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/m²

Logements locatifs
218 CHF/m²/an

Hausse de la durée de commercialisation des logements locatifs

Logements locatifs

36
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
+3

Propriétés par étages

82
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
-5

Maisons individuelles

76
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
-14

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.