

Etude «Immobilier résidentiel en Suisse»

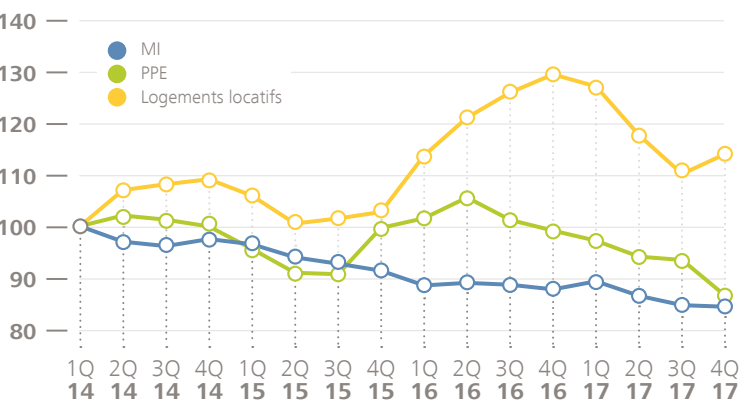
Aucune terre en vue

L'offre locative, largement excédentaire dans certaines régions de Suisse, contraint les bailleurs à faire des concessions lors de la mise sur le marché de biens immobiliers. La récente étude « L'immobilier en Suisse » de Raiffeisen Economic Research présente ces différences notoires.



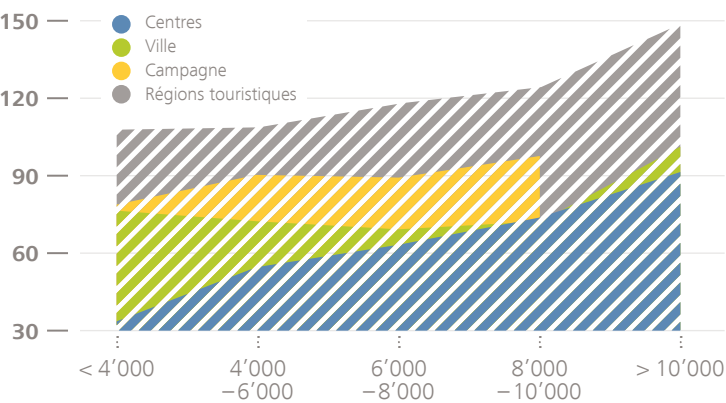
Constructions neuves en baisse pour la propriété

Logements autorisés, nouvelles constructions, total sur 12 mois, 1q14 = 100



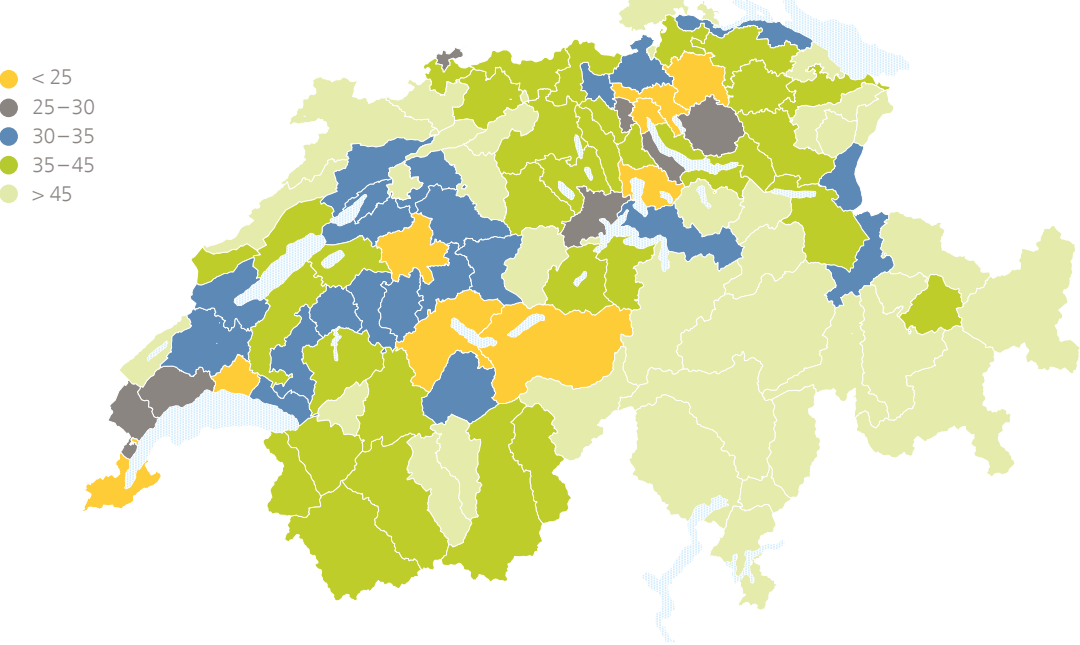
Différences régionales lors de la mise sur le marché

Durée de publication des annonces de PPE en nombre de jours en fonction du prix en CHF/m², médiane, 2017–2018



Environnement de marché des logements locatifs

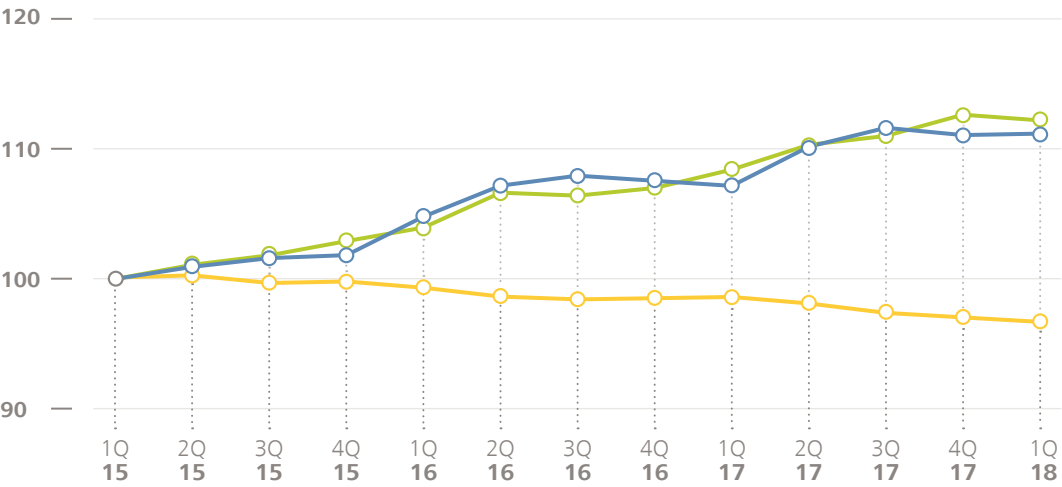
Durée de publication des annonces de logements locatifs en jours, médiane, 2017–2018



Légère baisse de la durée de publication des annonces de PPE



Une dynamique de prix affaiblie pour les propriétés et les logements locatifs



Maisons individuelles
1'010'000 CHF

Propriétés par étages
7'700 CHF/m²

Logements locatifs
227 CHF/m²/an



L'OFFRE DE BIENS IMMOBILIERS A ANTICIPÉ LE REcul DE LA DEMANDE INDUITE PAR LA DÉMOGRAPHIE DEPUIS UN CERTAIN TEMPS, CE QUI ENDIGUE LE RISQUE DE SURCAPACITÉ.

Martin Neff

Vue d'ensemble du marché



Demande

PIB
L'économie suisse a bien démarré en 2018, affichant même un taux d'occupation en hausse. Une croissance supérieure à 2 % reste donc réaliste pour l'année 2018.



Demande

Revenus
Bien que les salaires réels peinent à augmenter, des améliorations sont toutefois encore possibles, grâce aux meilleures perspectives d'emploi.



Offre

Taux de vacance
Les appartements mis en location hors des centres affichent le plus haut taux de vacance. Des corrections du marché semblent inévitables pour ce genre de cas.



Perspectives pour les prix

Propriétés
Les taux bas maintiennent la demande de logements en propriété à un niveau élevé. Il est toutefois difficile d'envisager des hausses supplémentaires, au vu du haut degré de saturation des marchés.



Perspectives pour les prix

Locations
La pression est surtout forte sur le marché des nouvelles constructions, où l'offre en partie ne correspond pas à la demande. Les taux de vacance élevés vont limiter, pour l'heure, les prix à la location.