

Immobilier résidentiel en Suisse

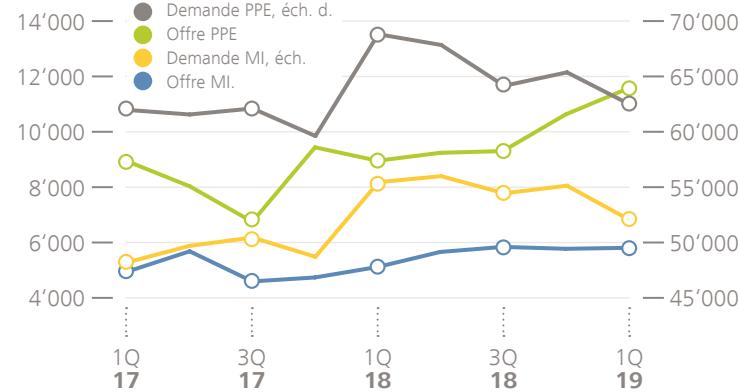
Les maisons individuelles sont très recherchées

La demande de propriété reste vigoureuse, malgré une activité de projection toujours en fort recul. Apprenez-en plus grâce à la récente étude de Raiffeisen Economic Research, l'Immobilier suisse.

PPE = Propriétés par étages
MI = Maisons individuelles

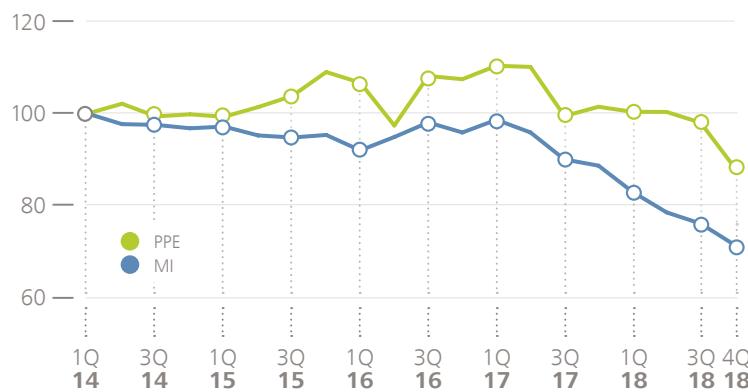
Offre record de PPE

Nombre de biens publiés (éch. g.) et nombre d'abos de recherche (éch. d.) sur les portails Internet



Activité de construction: net recul des demandes de permis de construire

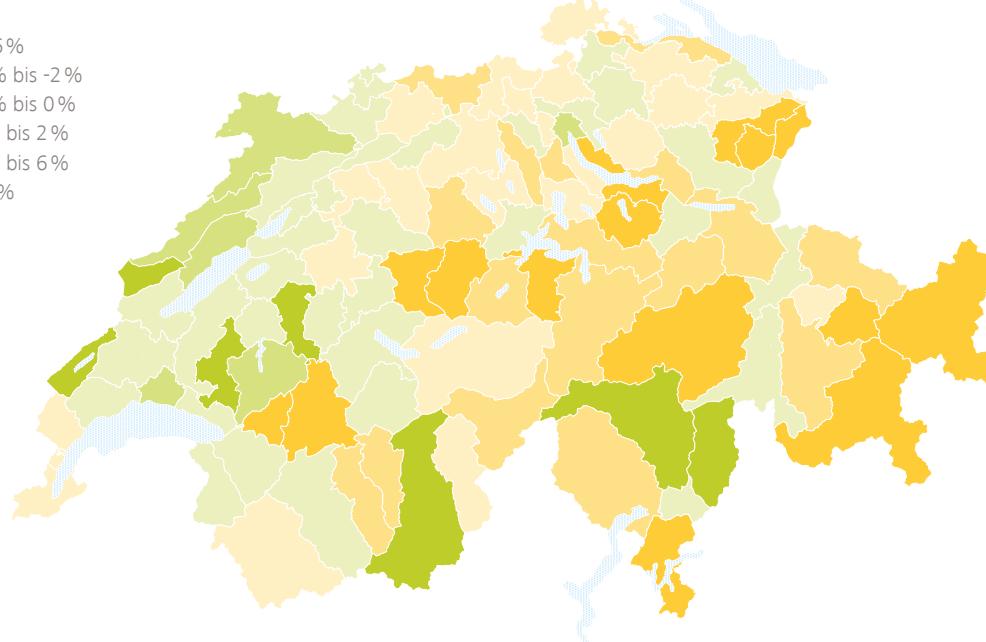
Demandes de permis de construire, nouv. const., cumul sur 12 mois, 1t14 = 100



Prix en baisse dans de nombreuses régions de Suisse

Déférence du loyer proposé pour un logement moyen (4 pièces, 100 m²) entre 2014–2016 et 2018

- < -6%
- 6% bis -2%
- 2% bis 0%
- 0% bis 2%
- 2% bis 6%
- > 6%



Recul persistant de la durée de mise sur le marché des maisons individuelles

Logements locatifs

40
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours +6

Propriétés par étages

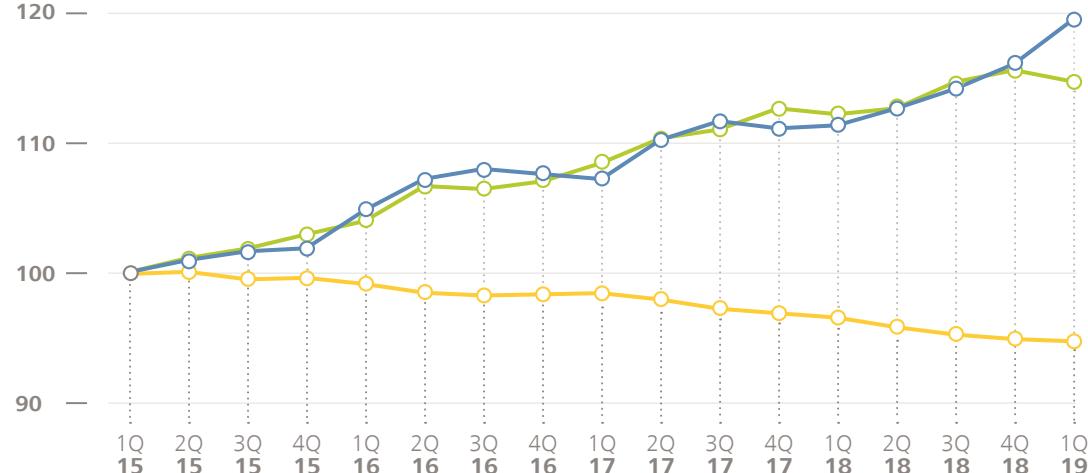
81
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours -2

Maisons individuelles

74
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours -11

L'écart se creuse entre PPE et MI

Indice des prix de transaction Raiffeisen, 1t15 = 100



Maisons individuelles 1'100'000 CHF

Propriétés par étages 8'000 CHF/m²

Logements locatifs 217 CHF/m²/an

Vue d'ensemble du marché



Demande Population

L'immigration et la croissance de la population stimulent la demande immobilière, mais nettement moins que ces dernières années. L'immigration nette s'est élevée à 45'000 en 2017 et 2018.



Demande Conditions de financement

La probabilité d'une persistance des taux négatifs s'est récemment accrue. Les taux hypothécaires ont atteint un nouveau plus-bas historique et devraient au plus augmenter légèrement.



Offre Activité de construction

L'activité de construction demeure élevée, mais le secteur a reconnu l'offre excédentaire et les 12 à 24 prochains mois, l'offre locative sera donc moins importante. Il est peu probable que le secteur de la construction subisse un atterrissage brutal.



Perspectives pour les prix Prix à l'achat

L'évolution des prix devrait être moins intense à l'avenir, au vu du ralentissement de l'économie et du moindre impact de l'immigration sur la demande. Toutefois une baisse notable de la demande d'achat de logements demeure improbable, malgré les prix record.



Perspectives pour les prix Loyers

En raison du taux élevé de vacances et de l'offre accrue de nouveaux logements, on peut s'attendre à un nouveau recul des loyers du marché. La correction reste toutefois modérée.

LES TAUX D'INTERET HYPOTHECAIRENTRENT AVEC SUCCES DE NOUVELLES PROFONDEURS SANS PRÉCÉDENT, POUR LES LONGUES ÉCHENNES. SANS SURPRISE, LA CROISSANCE DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE DEMEURE ÉLEVÉE, VOIRE SUPÉRIEURE À LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE GLOBALE, SELON LE PRODUIT INTÉRIEUR BRUT NOMINAL.

Beatrice Städler, spécialiste de l'immobilier chez Raiffeisen