

# Etude sur l'immobilier suisse / T3 2019

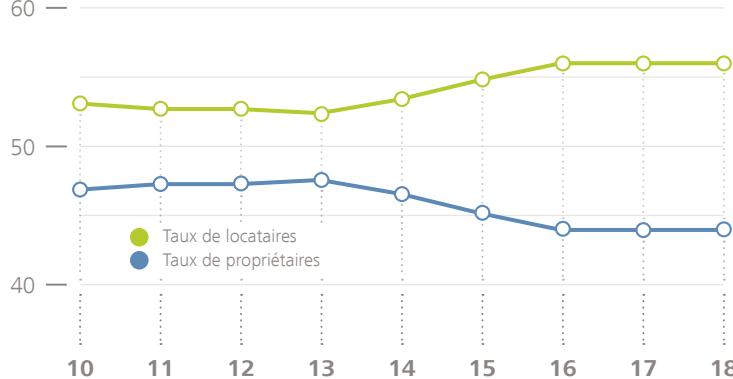
## Des tarifs inaccessibles

**RAIFFEISEN**  
**casa**

En raison des prix élevés et des règles strictes régissant l'octroi d'hypothèques, beaucoup de Suisses ne peuvent pas se permettre d'acheter un logement. Lisez notre article à ce sujet.

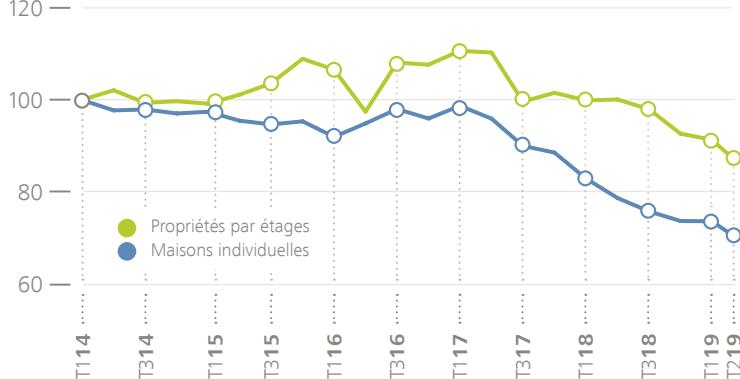
### Un taux de propriétaires en baisse

Proportion de personnes vivant dans leur propre logement



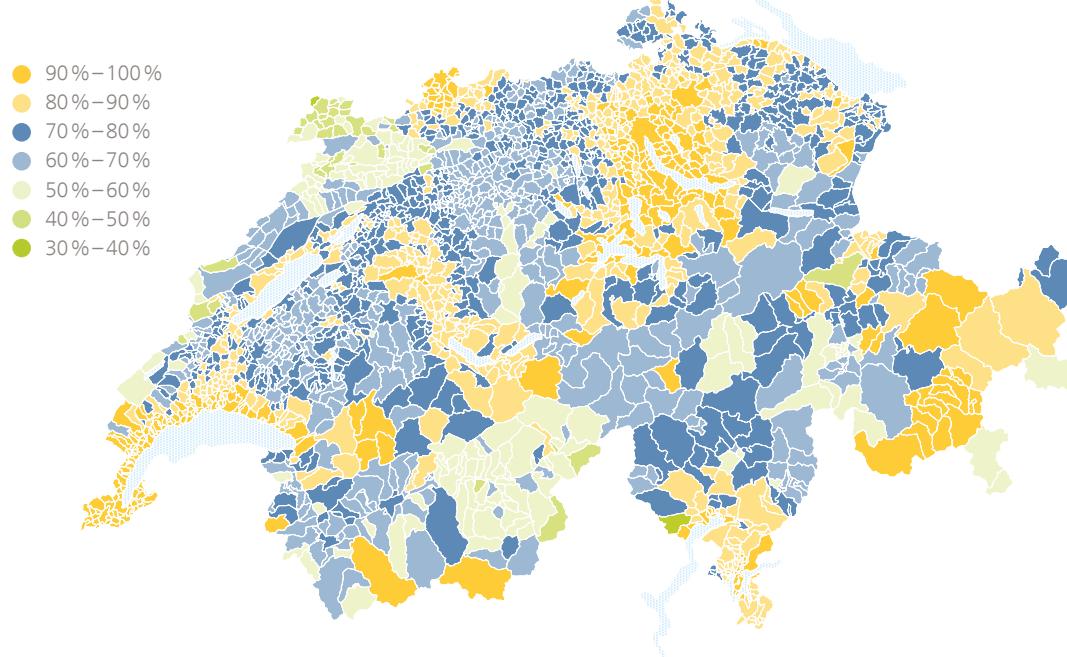
### Là où le bâti blesse: le logement en propriété

Nombre indexé de demandes de permis de construire, 1T14 = 100



### La capacité financière, un obstacle souvent insurmontable

Proportion de ménages qui ne pourraient pas se permettre l'achat d'une maison individuelle typique dans leur commune, avec un nantissement de 80%.



### Des difficultés croissantes dans la commercialisation des logements locatifs

\* Durée de publication de l'annonce (en jours)

Logements locatifs

38 \*  
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours  
+4

Propriétés par étages

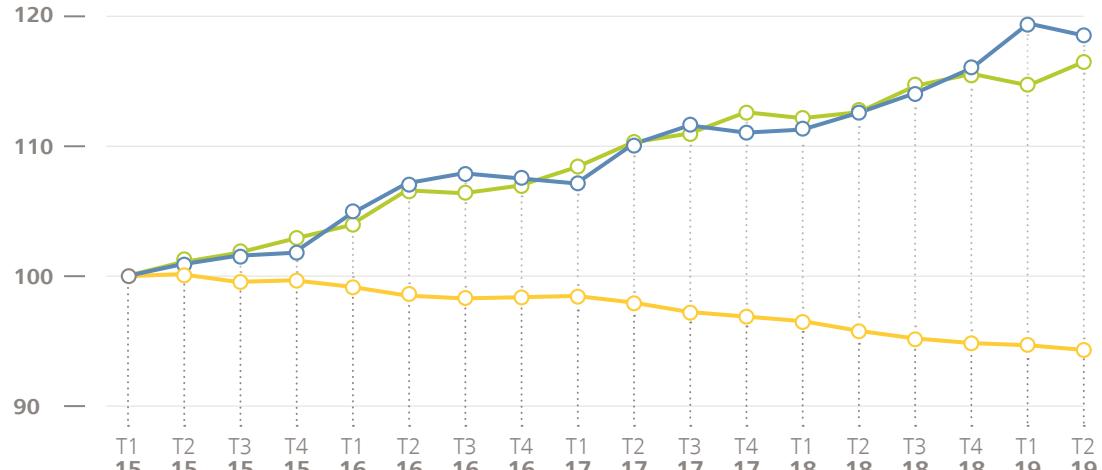
76 \*  
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours  
0

Maisons individuelles

69 \*  
Variation par rapport à l'exercice précédent en jours  
-10

### Les prix des appartements en propriété augmentent, mais les loyers diminuent

Indice des prix de transaction Raiffeisen, 1T15 = 100



Maisons individuelles 1'110'000 CHF

Propriétés par étages 7'900 CHF/m<sup>2</sup>

Logements locatifs 219 CHF/m<sup>2</sup>/an

LA RARETÉ DE L'OFFRE ET LES TAUX HYPOTHÉCAIRES AU PLUS BAS POUSSENT LES PRIX TOUJOURS PLUS HAUT. AVEC DES RÈGLES DE FINANCEMENT TRÈS STRICTES, DE MOINS EN MOINS DE MÉNAGES PEUVENT SE PERMETTRE D'ACHETER UN LOGEMENT.

Francis Schwartz,  
Raiffeisen Economic Research

### Vue d'ensemble du marché



#### Demande Population

Entre 2008 et 2016, l'immigration nette moyenne était de 75'000 personnes par année. L'an passé, elle était de 45'000 personnes. Au premier semestre 2019, le solde migratoire a encore diminué de 0,8% par rapport à l'année dernière.



#### Demande PIB

L'économie mondiale est en perte de vitesse, ce qui se ressent en Suisse aussi. Pour 2019, nous prévoyons une croissance du PIB de 1,2%, contre 2,6% en 2018.



#### Offre Activité de construction

La construction résidentielle s'est stabilisée à un niveau inférieur à celui des années précédentes. Bien qu'il y ait encore trop de logements locatifs, le pipeline de projets résidentiels en propriété est plutôt mince.



#### Perspectives sur les prix Propriété

La dynamique des prix ralentira quelque peu, ceux des logements à l'achat ayant atteint un niveau très élevé. Le contexte de taux d'intérêt bas protège cependant les prix contre une baisse excessive.



#### Perspectives sur les prix Loyers

En raison de taux de vacance record et d'une offre croissant plus rapidement que la demande potentielle, les loyers continuent de baisser.