



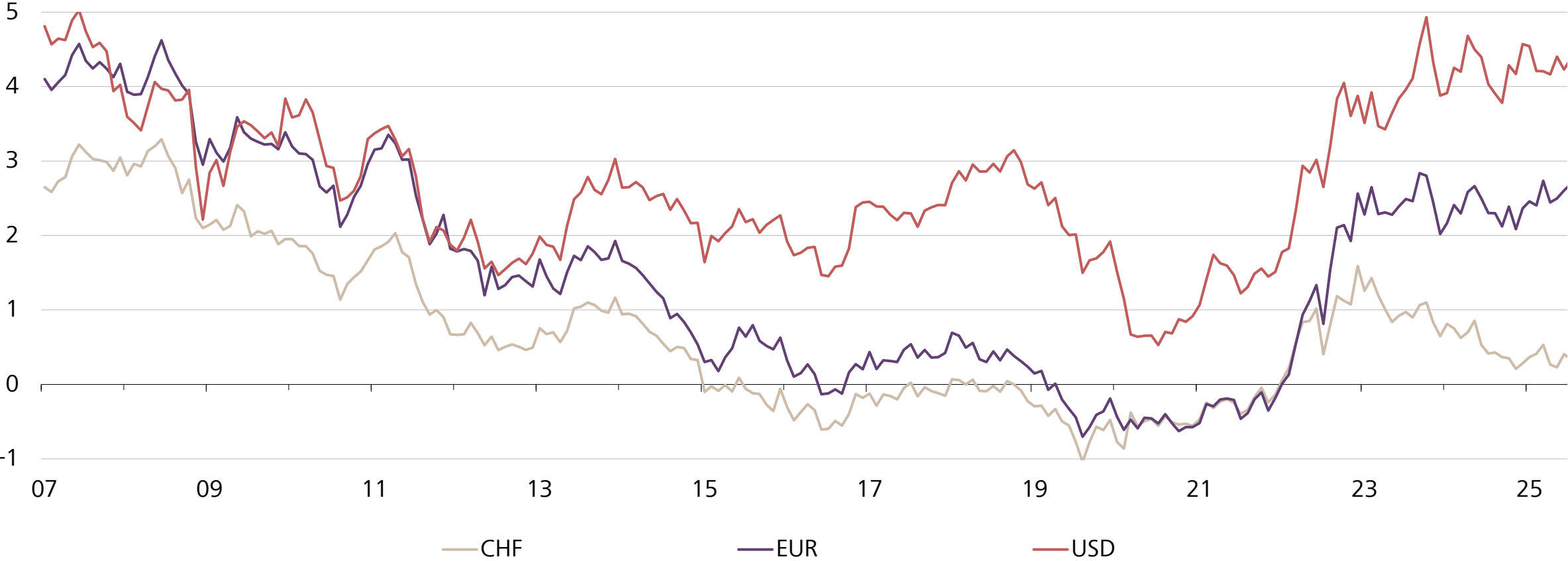
RAIFFEISEN

Perspectives immobilières – 3T 2025

Le «tsunami argenté» déclencherà-t-il une vague de ventes?

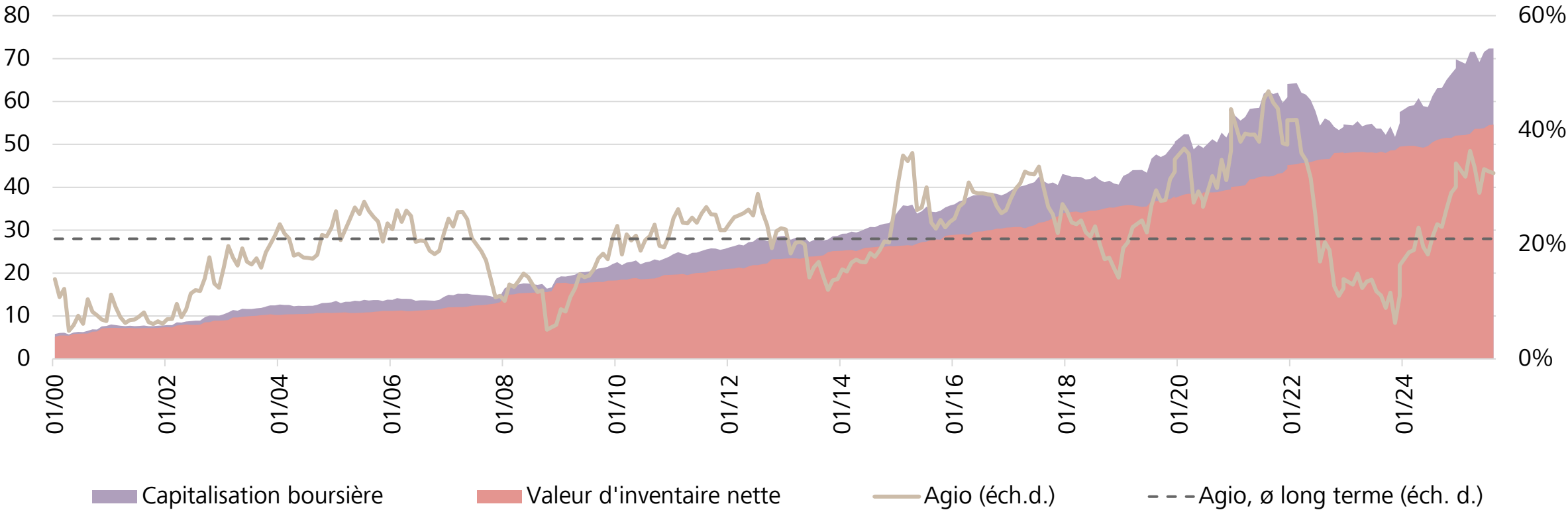
Raiffeisen Economic Research | 02.09.2025

Rendements des emprunts d'État sur 10 ans en %



Sources: LSEG, Raiffeisen Economic Research

Fonds immobiliers suisses cotés – Capitalisation boursière, valeur nette d'inventaire (en milliards de CHF) ainsi que les primes (en %)



Sources: SFP, Raiffeisen Economic Research

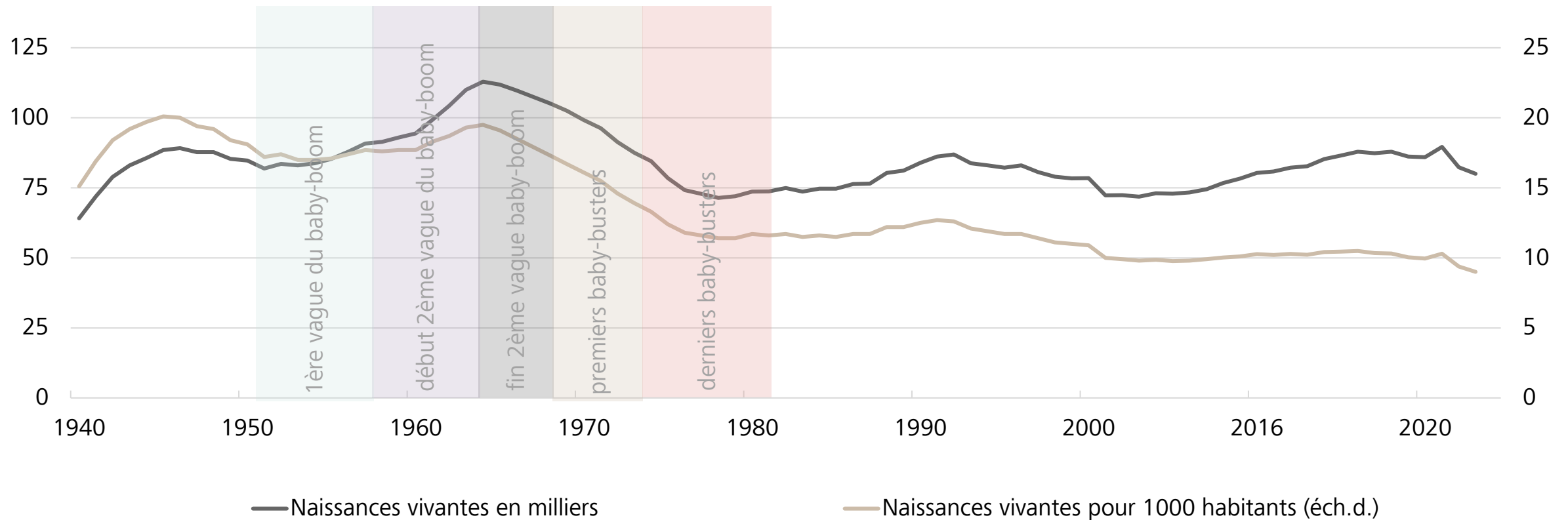
Programme

- 1. Investissements immobiliers**
- 2. Focus démographique : Une vague de ventes menace-t-elle en raison du « Silver Tsunami » ?**
- 3. 60 ans de propriété par étages**
- 4. Marché des logements locatifs**
- 5. Questions**

Focus démographique : Le
« Silver Tsunami »
déclenche-t-il une vague de
ventes ?

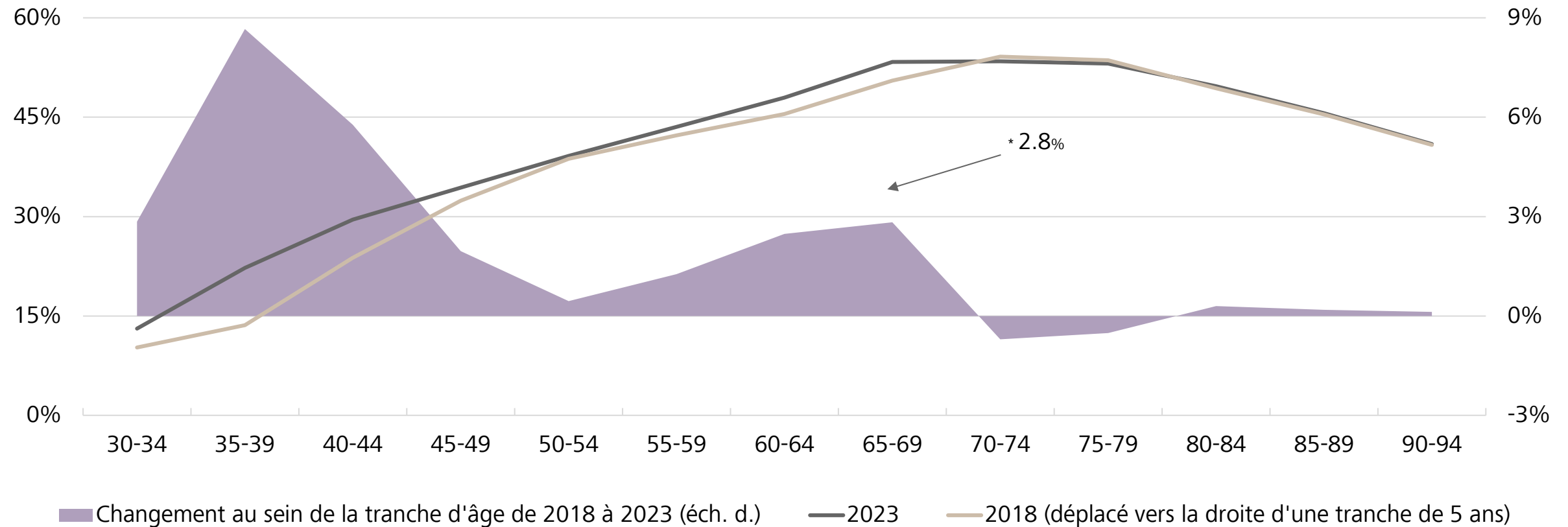
Baby-boomers – les générations à forte natalité

nombre de naissances



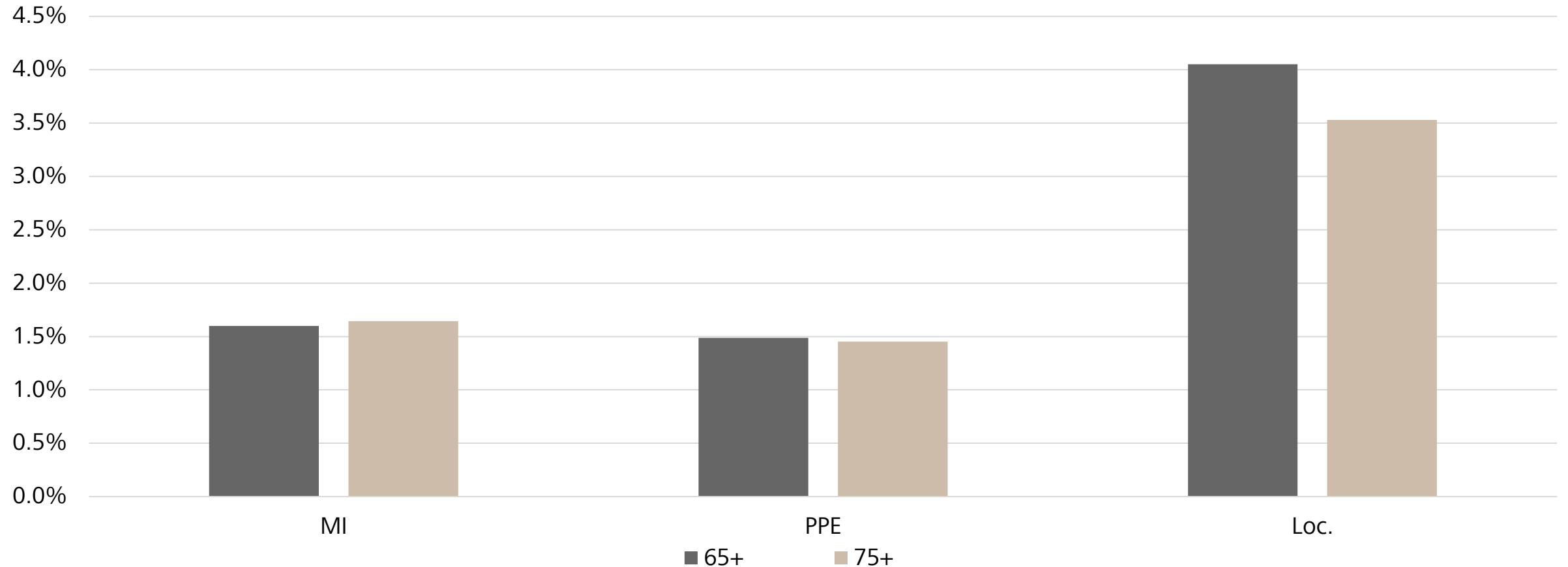
Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Taux de propriété selon la tranche d'âge



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

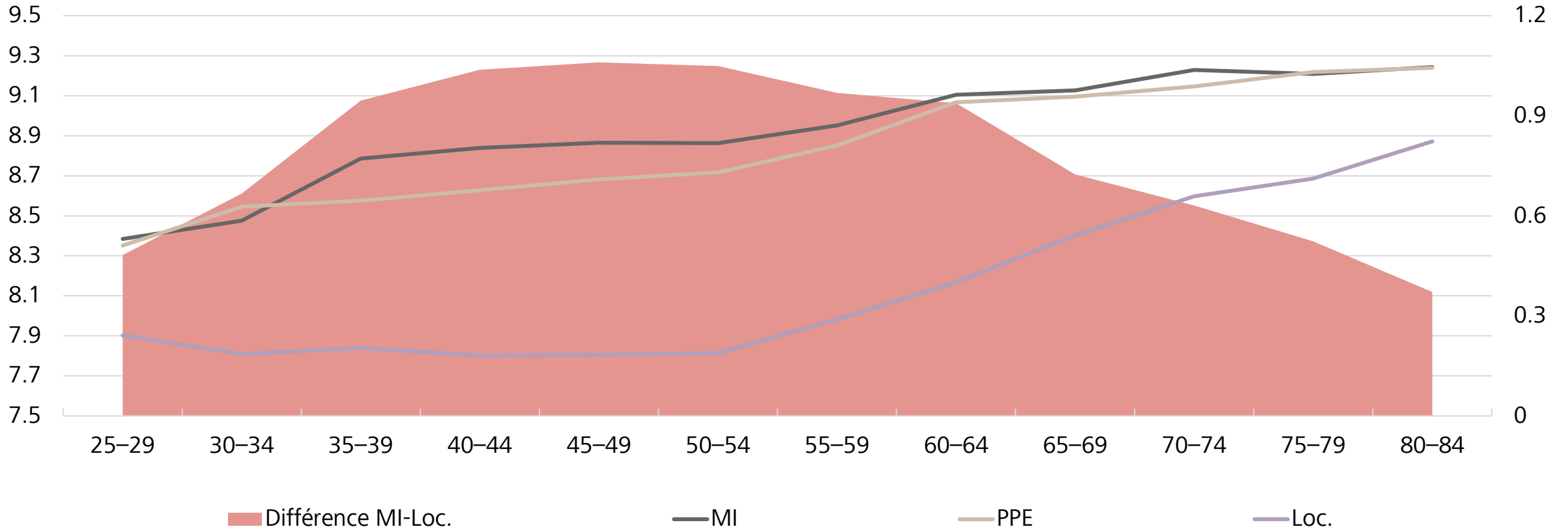
Taux de déménagement selon la tranche d'âge et le type de logement



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Satisfaction avec son logement

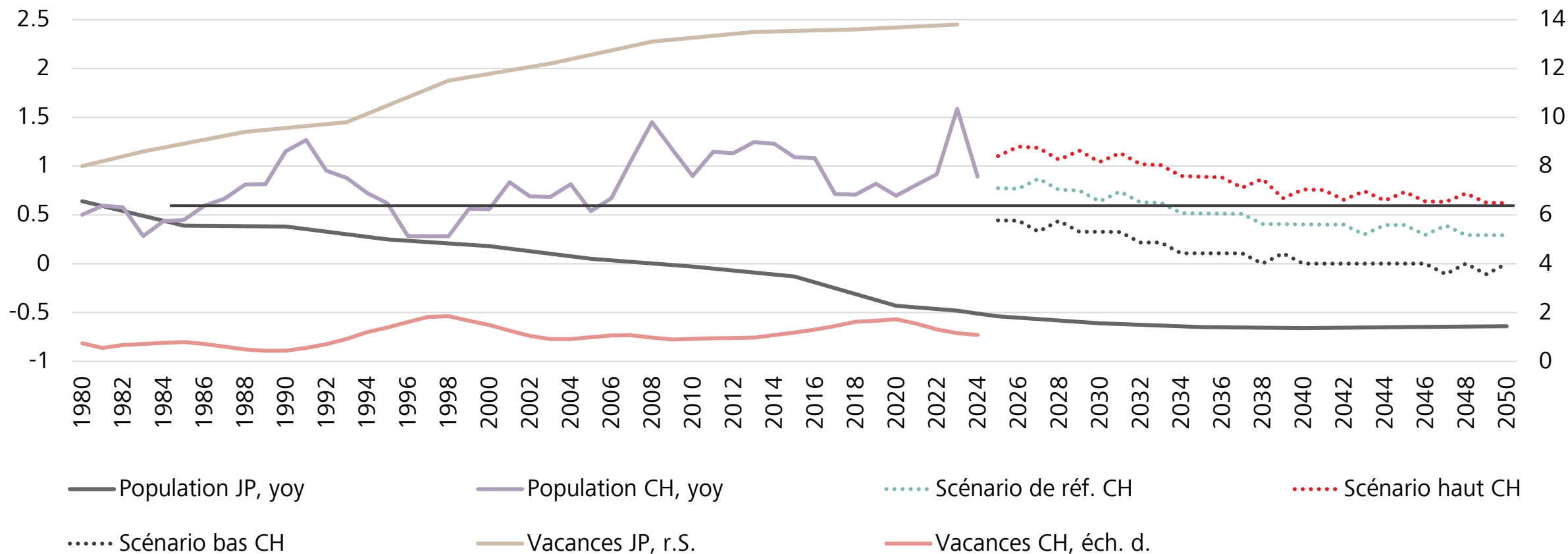
Sur une échelle de 1 à 10



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Dynamique démographique et de vacances

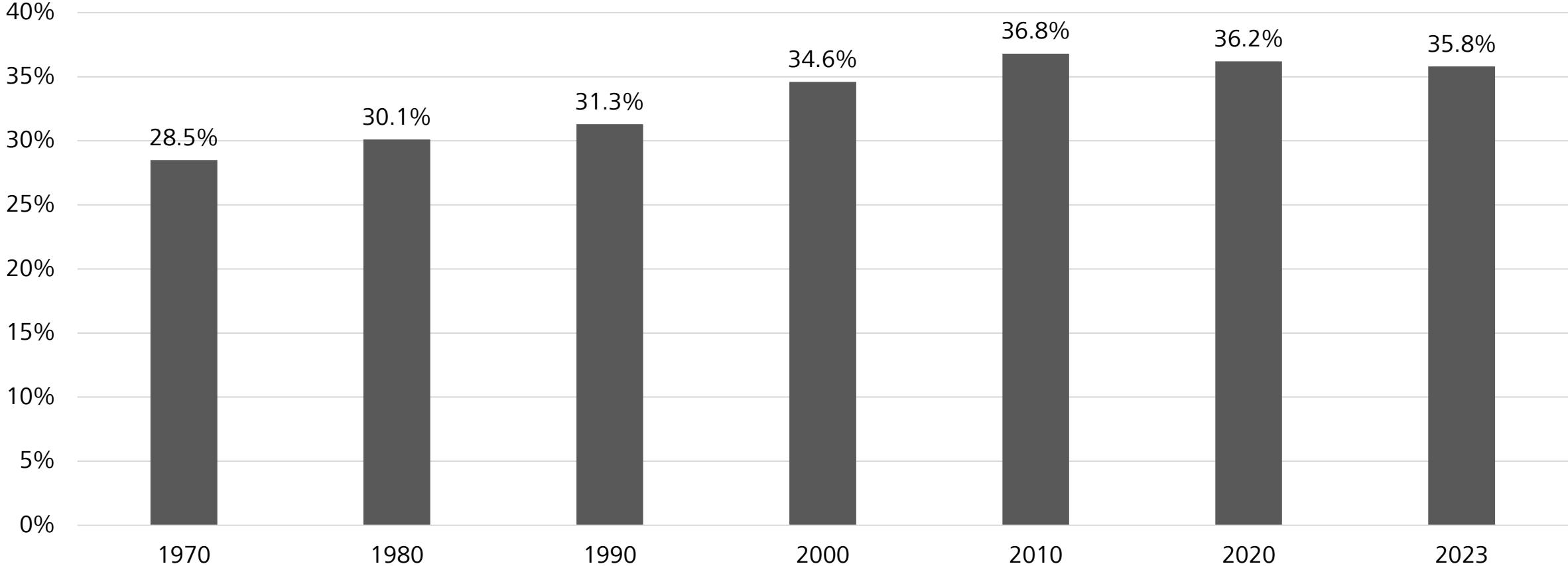
JP: Japon, CH: Suisse, taux de vacance en pour cent



Sources: OFS, UN DESA, SBoJ, Raiffeisen Economic Research

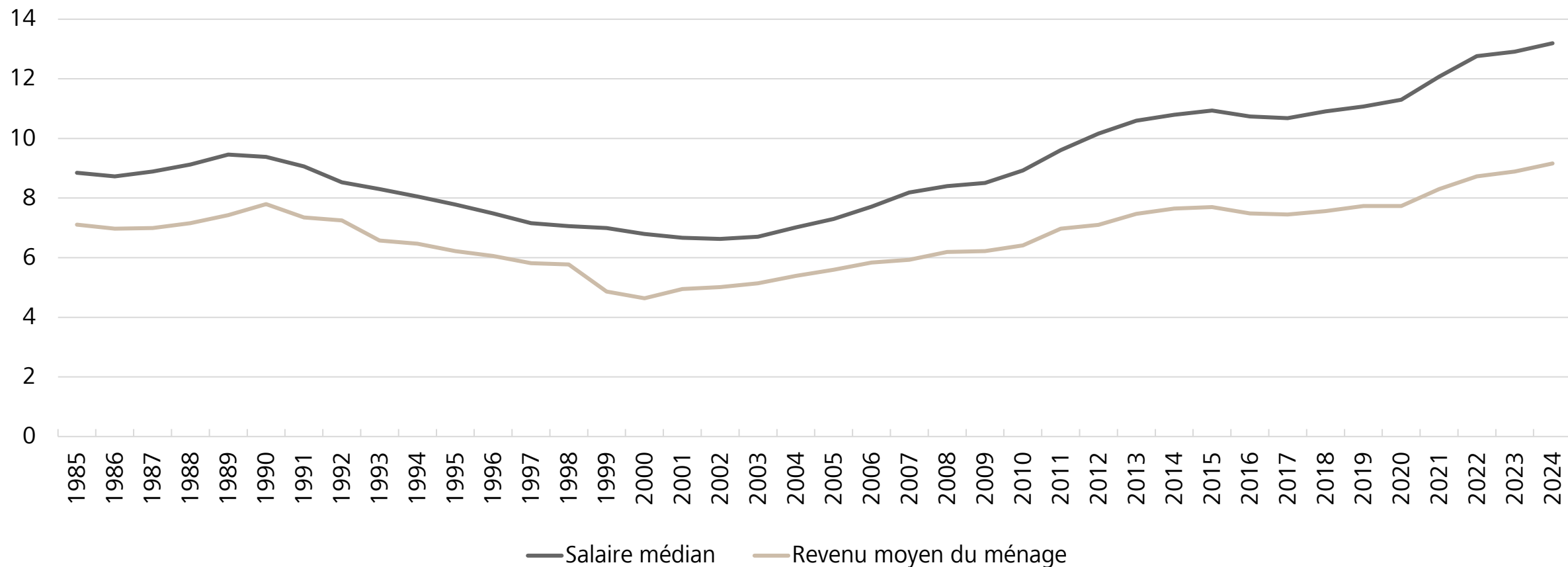
60 ans de propriété par étages

Part des ménages vivant dans un logement occupé par le propriétaire en %



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

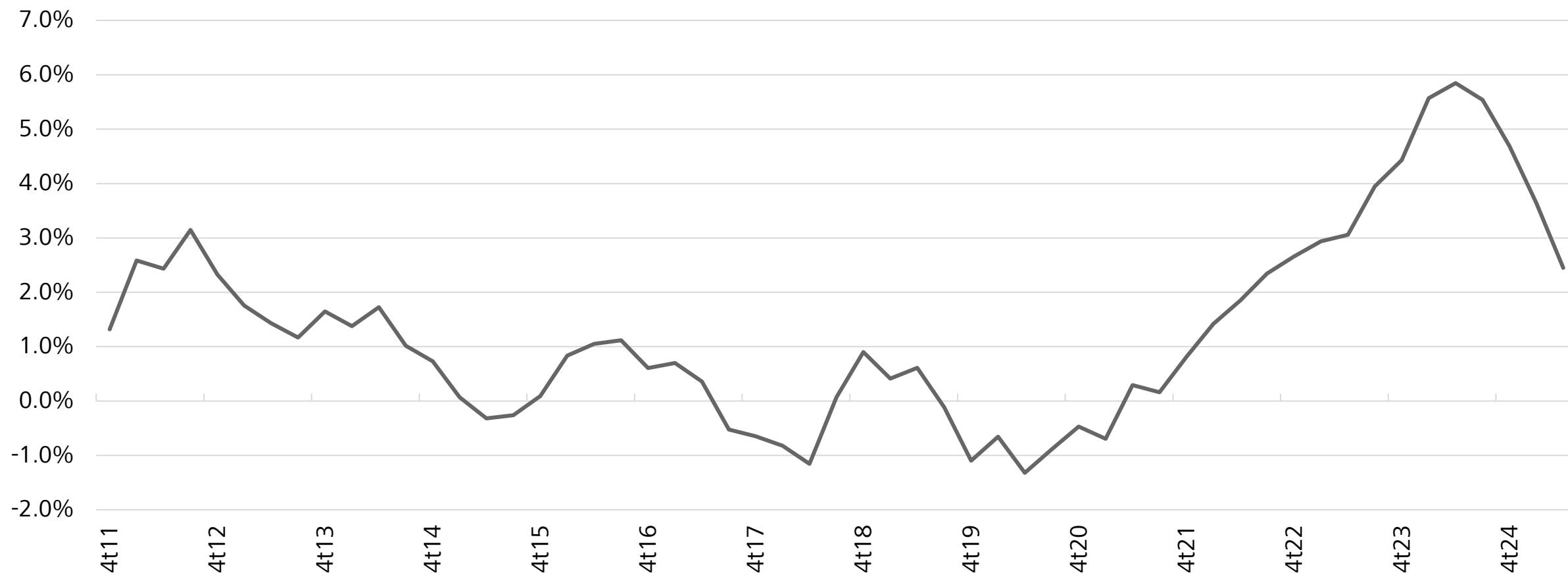
Nombre de revenus familiaux moyens et de salaires médians nécessaires pour acheter un appartement neuf (4 pièces, 100 m²)



Sources: OFS, AFC, SRED, Raiffeisen Economic Research

Marché des logements locatifs

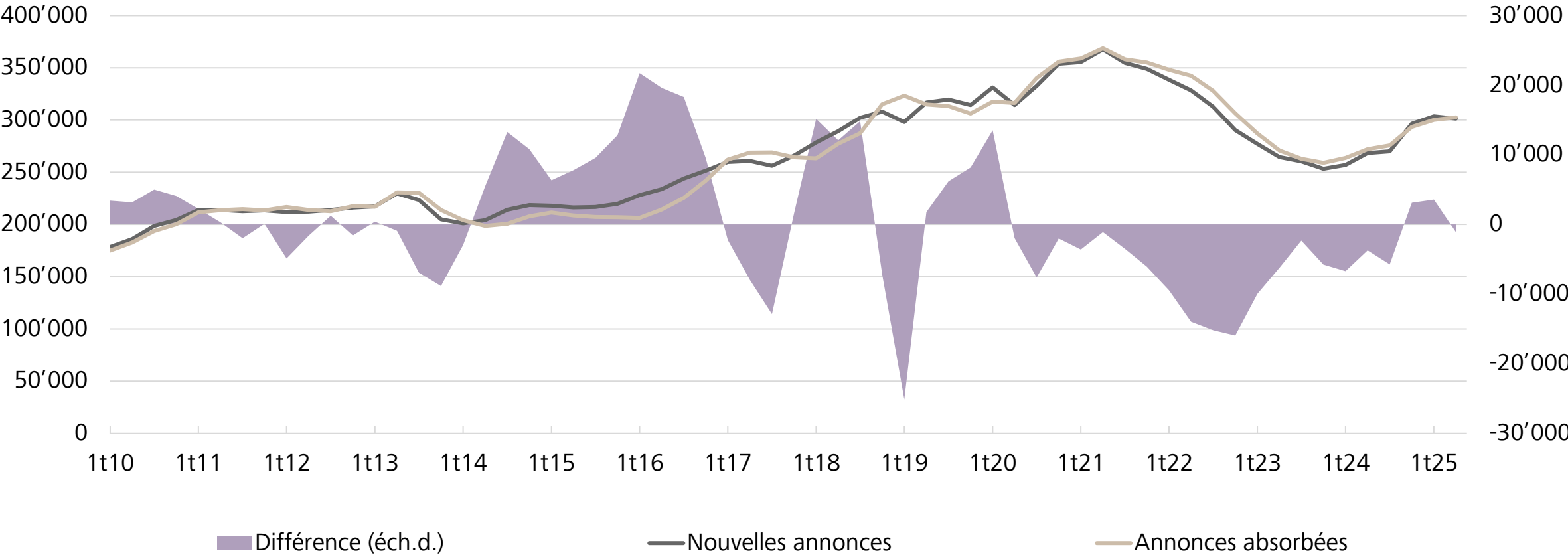
Variation des loyers pour un appartement neuf typique (4 pièces, 100 m²), par rapport à l'année précédente, en %



Sources: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

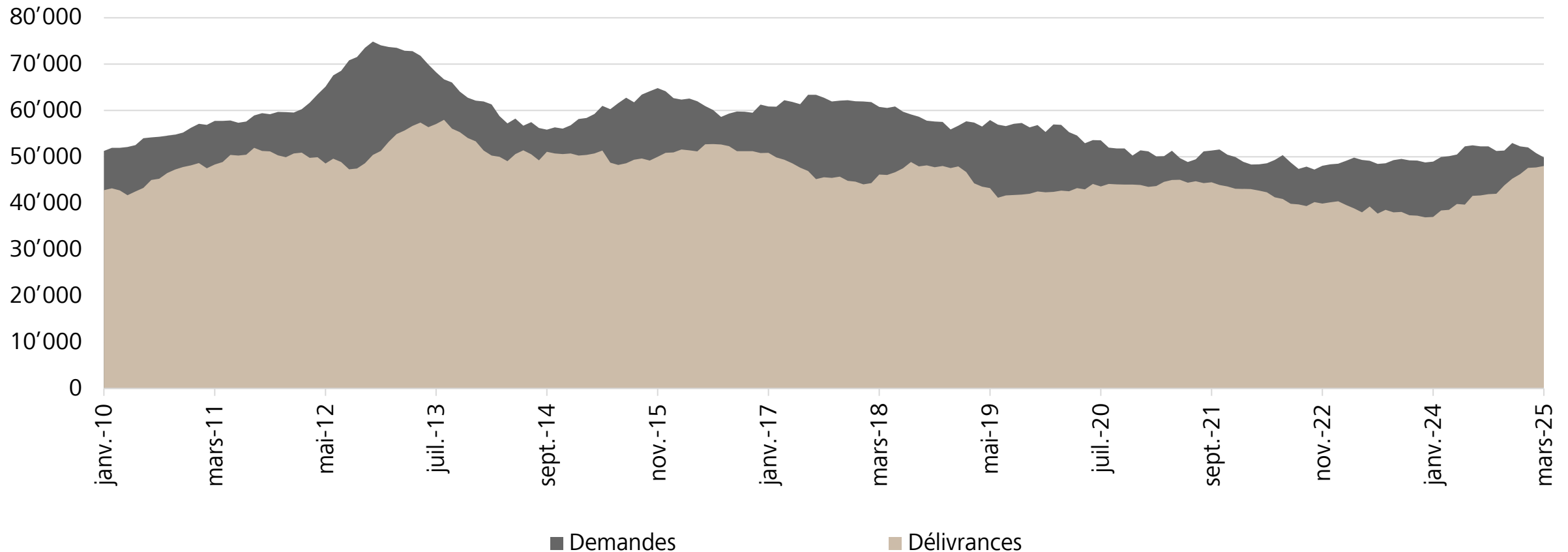
Nouvelles annonces et annonces absorbées

indexé, 1t10 = 100



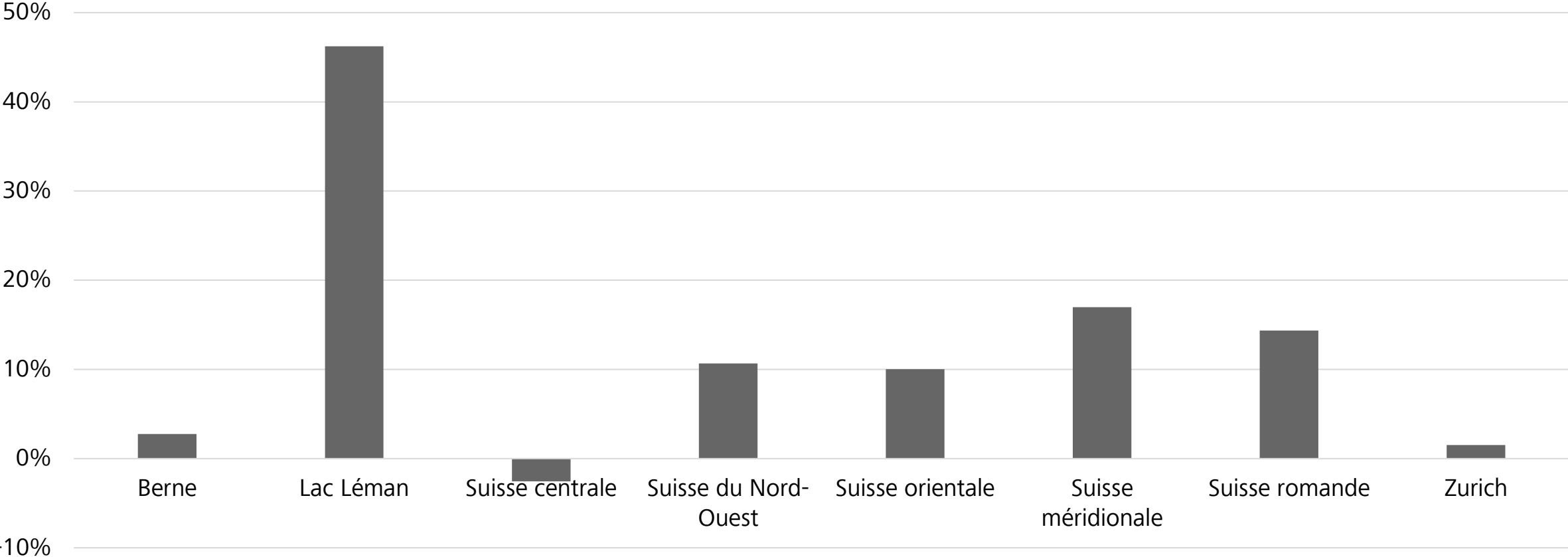
Sources: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Logements dans les demandes et autorisations de construire uniquement neuf, cumul sur 4 trimestres



Sources: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Part de l'augmentation des logements autorisés entre 01/2024 et 07/2025, par grandes régions



Sources: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Questions

Un grand merci pour votre attention

**Prochain point sur l'immobilier:
mardi, 18 novembre 2025, 10.30**

Nous sommes à votre entière disposition pour toutes questions et suggestions relatives au point sur l'immobilier:

economic-research@raiffeisen.ch

Merci



Qu'avez-vous pensé des
Perspectives de l'immobilier ?

Fredy Hasenmaile
Économiste en chef Raiffeisen Suisse

Michel Fleury
Économiste

Francis Schwartz
Économiste

RAIFFEISEN

Mentions légales importantes

Pas de conseil

Cette présentation est destinée à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adaptée à la situation personnelle du destinataire. Elle ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre ou autre incitation et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. Les exemples et remarques mentionnés sont donnés à titre indicatif et peuvent donc varier au cas par cas. En l'espèce il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou conseillers juridiques).

Remarques concernant les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication.

Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse ne garantit pas l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication.

Raiffeisen Suisse décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de cette publication ou de son contenu, ou liés à cette diffusion. Elle ne peut notamment être tenue pour responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers.

Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière

Cette publication n'est pas le résultat d'une analyse financière. Par conséquent, les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent pas à cette publication.

La présente publication ne peut être reproduite et/ou transférée ni partiellement, ni entièrement sans l'autorisation écrite de Raiffeisen.

Questions-réponses (Traduit avec Deepl)

Questions-réponses (1/7)

Pourquoi le SARON est-il presque deux fois plus élevé que le Libor de l'époque?

Bien que les méthodes techniques de fixation des deux taux de référence soient fondamentalement différentes, les différences entre les deux taux de référence ont toujours été relativement faibles au cours de la période où ils existaient encore. En période de taux positifs, le Libor était généralement un peu plus élevé que le SARON. En cas de taux négatifs ou nuls, comme c'est de nouveau le cas aujourd'hui, le SARON a toujours dépassé le Libor la plus grande partie du temps. Depuis fin 2021, le Libor n'existe plus, si bien qu'il n'est plus possible de comparer les deux taux d'intérêt de référence.

D'après votre point de vue actuel, comment évaluez-vous l'évolution du SARON dans les 18 prochains mois?

Nous nous attendons à ce que la BNS maintienne son taux directeur à 0% à court terme. Selon nos prévisions, le SARON se maintiendrait ainsi à proximité de 0% sur les 18 prochains mois.

Avec un taux d'intérêt de 0, augmenterez-vous systématiquement la marge sur un prêt SARON?

Non, la majoration sur les hypothèques SARON ne dépend pas directement du taux directeur de la BNS, mais de divers facteurs comme par ex. la situation du marché et de la concurrence ou des facteurs propres au client.

A votre avis, quand le taux d'intérêt de la BNS redeviendra-t-il positif?

Une hausse du taux directeur n'est pas en vue pour l'instant. Nous tablons sur des taux nuls au moins jusqu'à la fin de l'année prochaine. En raison de la forte incertitude économique mondiale, il est difficile de faire des prévisions à plus long terme. Mais il existe de nombreuses raisons (par ex. mégatendances démographiques et digitalisation) qui plaident en faveur d'un contexte de taux bas encore plus longtemps.

Questions-réponses (2/7)

Bonjour. Envisagez-vous chez Raiffeisen un financement innovant grâce à des dépôts en bitcoin comme fonds propres? Cela permettrait à de nombreux jeunes d'accéder à l'immobilier.

A l'heure actuelle, Raiffeisen n'envisage pas de reconnaître directement le bitcoin comme des capitaux propres. Les jeunes qui ont d'importants stocks de cryptomonnaies ont toutefois toujours la possibilité de vendre facilement leurs bitcoins et autres. Les liquidités pour l'achat d'un logement à usage propre peuvent ainsi être mises à disposition très simplement.

Malgré les coûts de construction élevés, les nouvelles constructions d'immeubles locatifs sont-elles encore rentables, si l'on tient compte des loyers actuels et de l'évolution de la valeur à long terme?

La hausse des coûts de construction a un impact sur la rentabilité des investissements dans les immeubles locatifs. Mais la hausse rapide des prix des terrains pèse également sur le rendement initial ces derniers temps. Cependant, en raison de la pénurie de logements en de nombreux endroits, les loyers augmentent également rapidement. Outre des rendements plus élevés, on peut donc s'attendre à d'autres hausses de valeur dans les années à venir. En principe, les investissements dans des immeubles locatifs restent rentables, en particulier par rapport à des alternatives de placement présentant un profil risque-rendement comparable dans le contexte actuel de taux bas. En fin de compte, la rentabilité d'un bien dépend toujours très fortement des caractéristiques individuelles telles que l'emplacement, l'état, la taille, le standard etc.

L'immobilier est-il toujours un investissement lucratif en raison des prix d'achat élevés? A quoi faut-il veiller lors de l'achat d'un objet de rapport?

Les prix d'achat élevés et en hausse pèsent sur le rendement initial des investissements immobiliers. Cependant, en raison de la pénurie de logements en de nombreux endroits, les loyers augmentent également rapidement. Par ailleurs, on peut encore s'attendre à de nouvelles hausses de valeur dans les années à venir. Dans l'ensemble, les investissements dans des immeubles locatifs restent donc rentables, surtout en comparaison avec d'autres alternatives de placement présentant un profil risque-rendement comparable dans le contexte actuel de taux bas. En fin de compte, la rentabilité d'un objet dépend toujours très fortement des caractéristiques individuelles telles que l'emplacement, la taille, l'état, le standard etc.

Questions-réponses (3/7)

Bonjour, les promoteurs de projets éprouvent depuis des mois d'énormes difficultés à obtenir le financement de leurs projets. Alors que la politique souhaite augmenter l'offre de logements, les banques bloquent l'octroi de crédit. Quelles en sont, selon vous, les raisons?

Depuis l'introduction des directives finales de Bâle III, les banques doivent déposer davantage de fonds propres pour certains crédits. C'est particulièrement le cas pour les projets de développement financés par une forte endettement. Cette couverture en fonds propres étant coûteuse pour les banques, les taux hypothécaires pour de tels financements ont souvent dû être augmentés. Dans le cas d'investisseurs disposant d'un levier très serré et dont les projets sont relativement peu attractifs, cela peut effectivement rendre un projet de construction non rentable.

Dans l'ensemble, il s'avère toutefois que les financements de projets de développement continuent de bien fonctionner et que les projets rentables continuent de trouver des financements bancaires. Cela se reflète dans le volume hypothécaire à nouveau en forte croissance, y compris pour la clientèle entreprises, ainsi que dans le nombre de projets d'immeubles d'habitation, qui reste inchangé dernièrement. On ne saurait parler d'un Credit Crunch et d'une baisse de l'activité de projection qui en découle.

Or, en raison de la pénurie de placements qui règne à nouveau, on assiste actuellement à un glissement des investisseurs à fort levier vers les investisseurs institutionnels, qui investissent avec moins de fonds étrangers. C'est pourquoi certains types d'investisseurs ne sont souvent plus présents en raison des prix élevés et du manque de fonds propres.

Je suis toujours surpris que les banques aient un service de vente de biens immobiliers. Conflit d'intérêts. Les banques veulent des hypothèques faibles, les vendeurs veulent des hypothèques élevées. Pourquoi une banque fait-elle cela?

Afin d'éviter un éventuel conflit d'intérêts, l'imomagiste Raiffeisen est une entité juridique distincte (Raiffeisen Immo SA, filiale à 100% de Raiffeisen Suisse). Le secret bancaire s'applique entre les entités juridiques. Différents outils et méthodes sont également utilisés pour la valeur d'avance (déterminante pour le financement par la Banque Raiffeisen) et la recommandation de prix de vente (déterminante pour le mandat de vente par l'intermédiaire de l'agent immobilier Raiffeisen). Ce service est à la disposition de toutes les personnes intéressées, et pas seulement des clientes et clients Raiffeisen. Raiffeisen souhaite offrir un accompagnement global aux propriétaires de logement sur le thème de la propriété du logement. Cela commence par la phase de recherche et d'achat et inclut également la transmission ou la vente du bien immobilier. Les clientes et clients bénéficient ainsi de solutions d'un seul tenant et profitent des compétences locales.

Questions-réponses (4/7)

A qui puis-je m'adresser pour faire estimer mon immeuble / mon appartement aux conditions du marché, y compris Valeurs max. / min?

Un grand nombre de prestataires proposent de telles estimations. D'une part, il existe des experts en estimation immobilière professionnels spécialisés, d'autre part, les banques et les agents immobiliers proposent également de telles estimations dans le cadre de leur offre de services.

Quelles régions sont les plus favorables aux investissements dans des biens immobiliers locatifs (rapport entre le prix d'achat et la location)?

C'est dans les régions périphériques que le rapport entre le prix d'achat et les loyers est le plus avantageux pour les investisseurs. ce qui permet de compter sur les rendements les plus élevés attendus d'un investissement immobilier. Il convient toutefois de noter qu'il ne faut jamais évaluer le rendement sans tenir compte du risque encouru. Ce risque a tendance à être plus élevé dans les zones périphériques. Par exemple, les risques de locaux vacants y sont structurellement plus élevés.

Comment évaluez-vous la situation sur le marché immobilier au Tessin?

Contrairement à l'ensemble de la Suisse, nous n'observons actuellement aucune hausse des prix de l'immobilier au Tessin. Le taux de vacance est plus élevé qu'en Suisse et la croissance des loyers y est également plus faible. Dans le canton frontalier du Tessin, la situation économique difficile devient ainsi particulièrement visible. Les faibles taux d'intérêt et l'offre qui n'est pas disproportionnée au Tessin contribuent également à soutenir le marché immobilier tessinois.

Bonjour, qu'en est-il du marché immobilier en Valais?

Le marché immobilier valaisan est extrêmement hétérogène. Dans les communes touristiques, la pénurie de logements est importante, c'est pourquoi les loyers et les prix de l'immobilier augmentent particulièrement. Dans la zone d'exploitation du Léman, la demande immobilière est également élevée. Dans l'ensemble, la pénurie ne cesse de s'aggraver également en Valais. Cependant, elle est nettement moins prononcée dans les communes non touristiques que dans la zone d'exploitation des grands centres économiques de Suisse.

Questions-réponses (5/7)

Un placement dans des fonds immobiliers, comme le «Raiffeisen Futura Immo Fund», suivra-t-il l'évolution du marché immobilier ou peut-il s'en écarter?

Le rendement des différents fonds immobiliers dépend, outre de facteurs tels que les taux d'intérêt ou l'inflation, qui s'appliquent à tous les canaux, également de l'évolution des loyers et des prix des biens immobiliers dans lesquels le fonds est investi. C'est pourquoi le rendement de certains fonds immobiliers peut être nettement supérieur ou inférieur à celui de l'ensemble du marché des placements immobiliers.

Attendez-vous à ce que le nouveau plan d'aménagement du canton de St-Gall influe sur la densification et ait des répercussions sur les futures constructions?

La mise en œuvre du nouvel aménagement du territoire exige un développement accru de l'habitat vers l'intérieur. Cela signifie qu'à l'avenir, il faudra de plus en plus construire sur les zones constructibles existantes. Les clôtures et les constructions dans les prairies verdoyantes seront de plus en plus difficiles à l'avenir. Il en résultera une plus grande densité architecturale et donc des projets de construction plus complexes. Les conflits d'utilisation s'aggravent en raison de la construction dans des zones déjà densément peuplées. Dans toute la Suisse, nous constatons que la mise en œuvre du nouvel aménagement du territoire freine l'activité de construction, qui fait cruellement défaut. L'évolution devrait être similaire dans le canton de St-Gall.

Comment évaluez-vous l'intérêt pour l'achat d'immeubles locatifs plus anciens (vers 1960)?

Les taux d'intérêt à nouveau très bas et la perspective qu'ils resteront faibles jusqu'à un certain temps ont renforcé l'attrait des investissements immobiliers. et ce indépendamment de l'âge et de l'état des objets de rapport. Les objets anciens sont particulièrement attractifs pour les investisseurs lorsque les parcelles concernées présentent des réserves d'utilisation qui peuvent être exploitées grâce à des surélévations ou à une nouvelle construction de remplacement.

Questions-réponses (6/7)

Bonjour, combien de temps faut-il prévoir pour la vente d'une maison? Raiffeisen le soutient-elle activement?

La durée de la vente d'un bien immobilier est très variable et dépend notamment de la situation et de l'état du bien immobilier, de la stratégie tarifaire adoptée et de la situation du marché local. Une moyenne approximative peut être estimée à environ 4 à 6 mois. Raiffeisen propose avec Raiffeisen Immomacler un soutien professionnel, y compris détermination du prix de vente, commercialisation et traitement, ce qui rend le processus plus efficace, moins stressant et plus prévisible pour la clientèle.

Quels sont les avantages et les inconvénients si Raiffeisen se charge de la vente de la maison?

L'avantage de Raiffeisen est qu'elle connaît très bien le marché local et ses clientes et clients. En même temps, les clientes et clients sont très confiants dans les compétences de leur Banque en matière de transmission ou de vente de leur logement en propriété. Enfin, du point de vue du client, il s'agit d'une «solution complète», confortable et professionnelle.

Qu'en est-il de la suppression de la valeur locative pour les résidences secondaires à usage propre?

En principe, les mêmes règles s'appliquent pour les résidences secondaires que pour les logements à usage propre pour la suppression de la valeur locative. Cette suppression supprime l'imposition de la valeur locative de l'appartement de vacances, la déduction des intérêts hypothécaires et les investissements dans l'objet. La plus grande partie des propriétaires de résidences secondaires devraient profiter de la suppression pure et simple de la valeur locative au vu du niveau actuel des taux d'intérêt. Il faut toutefois s'attendre à ce que les cantons touristiques introduisent une taxe sur les objets sur les résidences secondaires afin de compenser les pertes d'impôts. Etant donné que ces impôts sur l'objet n'ont pas encore été élaborés, il n'est pas encore possible d'estimer les conséquences fiscales pour les propriétaires de résidences secondaires.

Questions-réponses (7/7)

Je pensais que l'on profitait davantage en cas d'endettement élevé si la valeur locative n'était pas supprimée.

Différents facteurs déterminent si l'on profite ou non de la suppression de la valeur locative. Outre l'état du bâtiment et le montant de l'avance, c'est surtout le niveau des taux qui est déterminant. Avec les taux d'intérêt actuellement très bas, la déduction des intérêts débiteurs est généralement inférieure au supplément de revenu de la valeur locative, même en cas de nantissement élevé. C'est pourquoi, de très nombreux ménages disposant d'hypothèques élevées devraient également profiter d'une suppression de la valeur locative. Mais si les taux d'intérêt augmentent, cet avantage peut très vite se transformer en inconvénient.

Avec la suppression de la valeur locative, nous ne pouvons plus déduire les coûts de maintenance et d'efficacité énergétique... Augmentation du travail au noir et retards dans les travaux d'entretien, donc baisse de la valeur de l'immobilier. Cela est en contradiction avec tout ce qui a été dit ces dernières années en matière de rénovation immobilière, d'efficacité énergétique, de rénovation, etc...

La suppression de ces possibilités de déduction réduira en effet les incitations à l'entretien et aux investissements dans les rénovations énergétiques. Et cela est définitivement en contradiction avec certains objectifs sociaux. En principe, les cantons sont libres de proposer d'autres programmes d'encouragement pour encourager la maintenance et les rénovations énergétiques.

Mais il n'est pas encore possible d'estimer si et dans quelle mesure cela se produira. Au vu de la menace de pertes fiscales liées à la suppression de la valeur locative, on peut se demander dans de nombreux cantons quelle est la marge de manœuvre financière pour introduire de nouveaux systèmes de subventions.