

Etude sur l'immobilier en Suisse / T4 2022

Le béton perd de son éclat

L'offre restreinte fait encore augmenter le prix des logements malgré le revirement des taux. En revanche, les premières corrections apparaissent pour l'immobilier de placement. Apprenez-en plus en lisant la dernière étude «Immobilier Suisse» de Raiffeisen Economic Research.



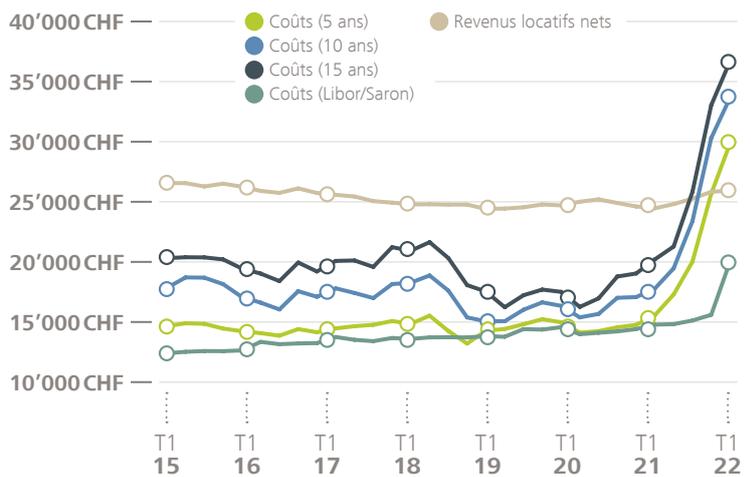
Chute du cours des placements immobiliers

Total Return Index des sociétés anonymes et fonds immobiliers suisses cotés



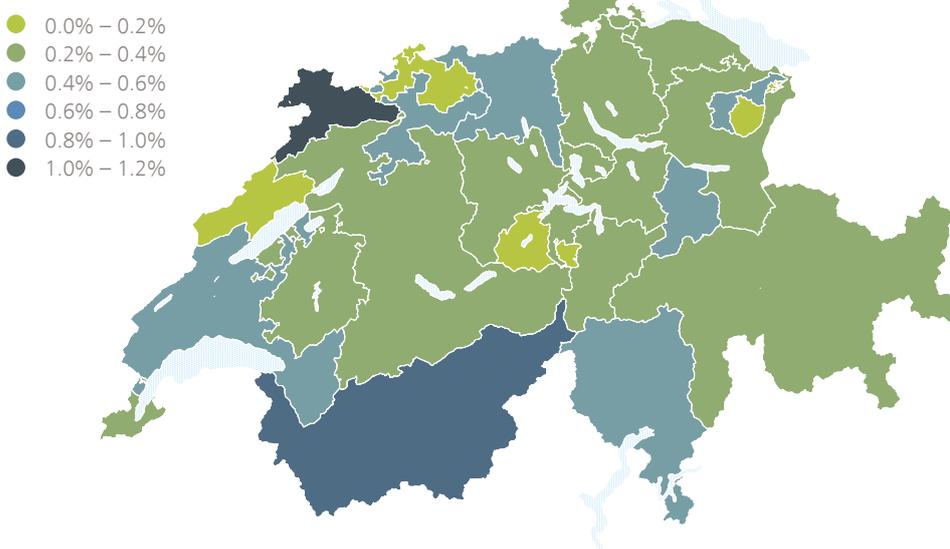
Le buy-to-let n'est plus intéressant

Revenus et coûts d'un investissement buy-to-let typique avec différents modèles hypothécaires



Faible taux de vacance dans la propriété du logement dans tous les cantons

Proportion de logements à usage propre vacants



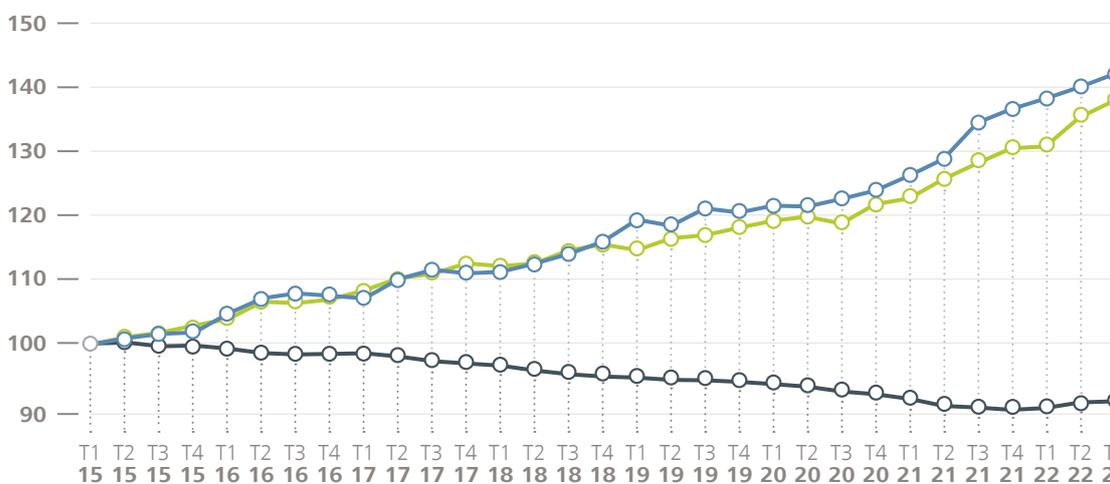
Courte durée de mise sur le marché

*Durée d'insertion en jours



Les prix des logements en propriété continuent d'augmenter

Indice des prix, T1 2015 = 100



Maisons individuelles CHF 1'300'000

Propriétés par étages CHF 9'500/m²

Logements locatifs CHF 231/m²/an

«Malgré des coûts de financement plus élevés, les prix des logements en propriété ont continué d'augmenter fortement au troisième trimestre 2022. Il n'est donc pas étonnant qu'il y ait toujours très peu de maisons et d'appartements à vendre dans toute la Suisse. Contrairement au marché très solide du logement à usage propre, les objets de placement sont clairement impactés par le revirement des taux. Très rentables dans un contexte de taux bas, les opérations buy-to-let ne sont désormais presque plus intéressantes et de fortes corrections des cours ont eu lieu au niveau des fonds immobiliers.»

Francis Schwartz, Raiffeisen Economic Research

Aperçu du marché

<p>Demande Population Entre octobre 2021 et septembre 2022, le solde migratoire de la population étrangère résidant en Suisse se situait à 15'000 personnes de plus que pour la même période l'exercice précédent</p>	<p>Demande PIB Le produit intérieur brut suisse devrait augmenter cette année de près de 2%. La crise énergétique laisse cependant de plus en plus de traces en fin d'année.</p>	<p>Offre Taux de vacance Le taux de vacance en Suisse a baissé depuis début 2022, passant de 1,54% à 1,31%. Dans de grandes parties de la Suisse, l'offre de logements est très faible. Dans certaines communes, on constate même une crise du logement.</p>	<p>Perspectives pour les prix Propriété Les prix des transactions pour la propriété du logement ont également continué à augmenter au troisième trimestre 2022, sans se laisser impacter par le revirement des taux. Compte tenu de la faiblesse de l'offre, il est peu probable que les prix de la propriété du logement diminuent.</p>	<p>Perspectives pour les prix Location Au printemps 2023, le taux d'intérêt hypothécaire de référence devrait augmenter pour la première fois. Cela permettra aux bailleurs d'augmenter les loyers pour les contrats de bail basés sur le taux d'intérêt de référence actuel.</p>
--	---	---	---	--