

Etude sur l'immobilier en Suisse / 4T 2023

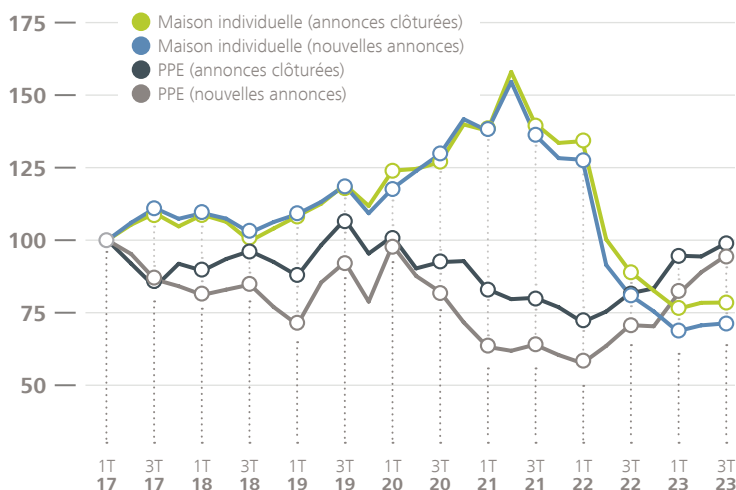
Un peu plus de choix

De plus en plus de logements en propriété sont proposés à la vente. Les acheteurs donc ont un peu plus de choix. Dans l'ensemble, le niveau de l'offre reste toutefois bas. Lisez-en davantage à ce sujet dans la dernière étude «Immobilier Suisse» de Raiffeisen Economic Research.



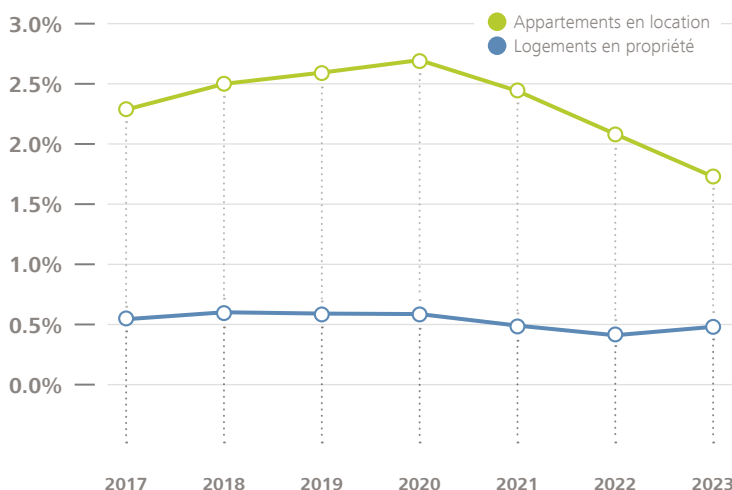
Rafrâchissement en cours

Offre et demande de logements en propriété, indexée T1-17 = 100



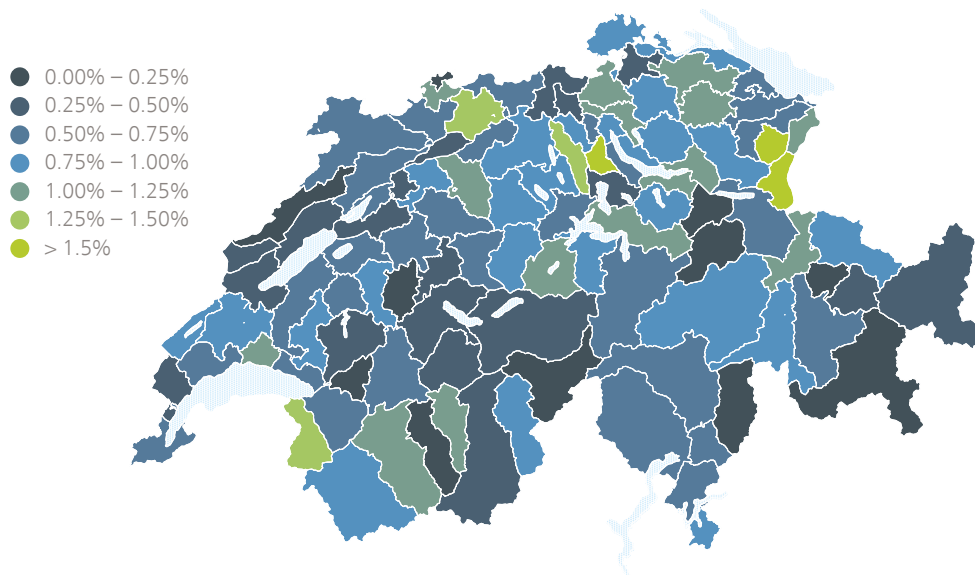
Un peu plus de logements en propriété vacants

Quote-part de logements vacants par segment



Où va-t-on construire à l'avenir?

Nombre de logements dans les demandes de construction soumises par rapport au volume de logements, T3-22 – T2-23



La vente d'un logement en propriété requiert plus de temps

* Durée d'insertion en jours

Logements locatifs

27 * Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
-5

Propriétés par étages

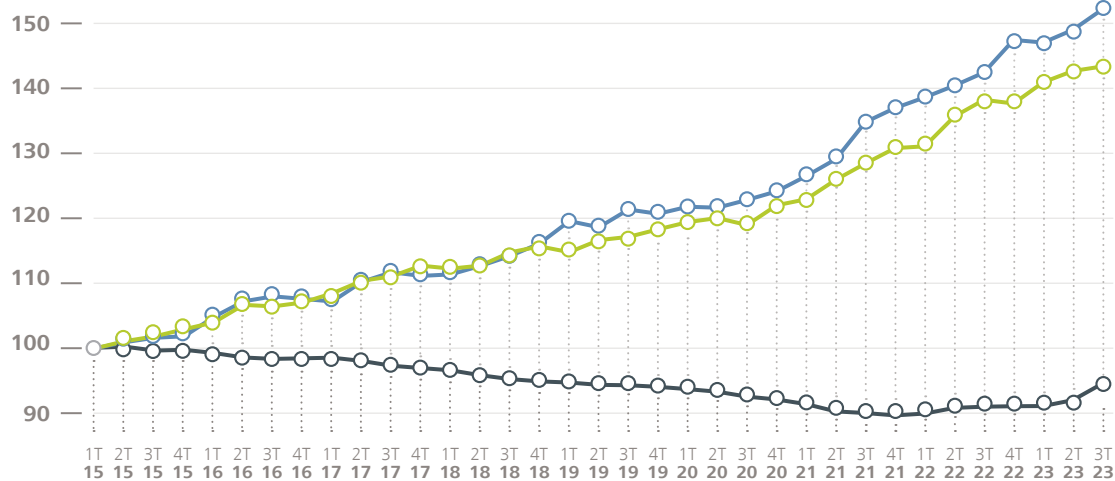
67 * Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
+4

Maisons individuelles

61 * Variation par rapport à l'exercice précédent en jours
+8

Forte augmentation des loyers proposés

Indice des prix, T1 2015 = 100



Maisons individuelles CHF 1'250'000

Propriétés par étages CHF 9'200/m²

Logements locatifs CHF 234/m²/an

«Le nombre de maisons et d'appartements proposés à la vente continue d'augmenter. Les vacances sur le marché des logements en propriété augmentent elles aussi. L'offre légèrement plus liquide donne un peu plus de choix aux acheteurs et renforce leur pouvoir de négociation. Mais il reste compliqué de dénicher de bonnes affaires. L'offre reste bien trop faible pour cela. Après la consolidation du revirement des taux, il faut certes s'attendre à un certain recul des prix, mais, en raison de la rareté structurelle, ce recul devrait rester très limité. Les vendeurs trouvent encore des acheteurs dans l'environnement de marché actuel, même s'il leur faut plus de temps.»

Francis Schwartz
Raiffeisen Economic Research

Aperçu du marché



Demande Population

Après trois trimestres consécutifs sur quatre, l'immigration continue d'atteindre un niveau record en 2023. Le solde migratoire international de la Suisse est supérieur de 25% aux chiffres observés à la même période l'an dernier.



Demande PIB

L'industrie souffre de plus en plus de la faible demande mondiale. Les carnets de commande se contractent. Même dans le secteur des services, les effets de l'inflation et des taux d'intérêt plus élevés se font sentir.



Offre Locaux vacants

Le manque de logements sera bientôt si important qu'à l'avenir, les habitants devront à nouveau composer avec davantage de promiscuité. Les évolutions sur le marché du logement freinent le fait d'occuper un logement seul.



Perspectives pour les prix Propriété

Le recul des prix attendu se fait encore attendre. Les signes d'un ralentissement se font toutefois encore nettement sentir. Pour 2024, il faut tabliser sur une légère baisse des prix des logements en propriété.



Perspectives pour les prix Loyers

Outre les loyers existants tirés vers le haut en raison du taux d'intérêt de référence et de l'inflation, on observe désormais également une hausse marquée des loyers proposés. En l'espace d'un an, ces derniers ont augmenté de près de 4%.