

L'analyse économique

Le marché du logement en propriété reste stable en Suisse



Vincent Leroux
Président du
SVIT Romandie

Le marché immobilier de logement en propriété fait preuve d'une remarquable stabilité. Pourtant, la situation économique est pour le moins soumise à des fluctuations, avec comme principaux facteurs d'instabilité les augmentations successives des taux d'intérêt hypothécaires et le climat inflationniste international qui s'est installé depuis plusieurs mois.

Ce contexte conduit certains observateurs à prédire un «effondrement» prochain des prix de l'immobilier, comme le relève la banque Raiffeisen dans son étude de marché parue en février dernier, qui ne croit pourtant pas à un tel scénario. Il est vrai que, si l'on regarde de plus près, la situation particulière de la Suisse n'est pas le fruit du hasard. Plusieurs facteurs conjoncturels et structurels permettent d'expliquer cette stabilité du marché immobilier de notre pays.

Avec en tout premier lieu un niveau de taux directeur relativement faible et une hausse de ces taux modérée en comparaison internationale. Entre janvier 2022

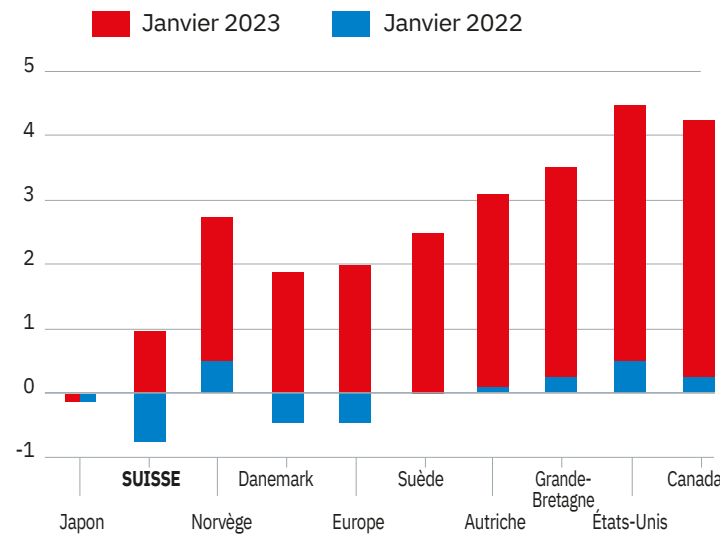
et janvier 2023, le taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) est passé de -0,75% à 1%, lors des trois augmentations successives de juin, septembre et décembre 2022. Sur la même période, l'Europe a vu son taux passer de -0,5% à 2%. Non seulement la hausse a été plus forte au niveau européen, mais le taux est aussi bien plus élevé (voir ci-contre).

Étant donné le contexte international, avec une inflation à un niveau galopant depuis plus d'une année et la volonté de la Banque centrale européenne (BCE) de relever davantage ses taux d'intérêt, le consensus du marché semble toutefois être que la BNS suive le mouvement et décide, elle aussi, d'augmenter, pour la quatrième fois en moins d'un an, son taux directeur le 23 mars 2023.

Néanmoins, même si les taux hypothécaires ont augmenté, le système de déductions fiscales permet de contrebalancer les effets de cette hausse, ce qui est appréciable pour les propriétaires. «À un taux de 1%, ce qui correspondait jusqu'à la mi-septembre 2022 au prix d'une hypothèque du marché monétaire, le propriétaire économise 28% par rapport à un loyer», précise Raiffeisen dans son rapport. L'établissement bancaire estime que cet

Le niveau des taux, de même que leur hausse, restent modérés en Suisse

Taux directeurs des banques centrales en %



Graphique: G. Laplace. Source: Raiffeisen Casa.

avantage financier pourrait se poursuivre jusqu'à une augmentation du taux à 2,25%.

Autre facteur à prendre en compte: le faible nombre de logements disponibles sur le marché, que ce soit à la location ou à la vente. Depuis 2019, le nombre d'offres de PPE est en baisse, tout comme le nombre d'annonces locatives publiées sur les portails en ligne. La demande étant plus

forte que l'offre, le niveau des prix ne ralentit pas, mais tend plutôt à se solidifier. L'indice des prix de Raiffeisen indique, sur le marché des transactions de maisons individuelles, une hausse de 7,6% par rapport à l'année précédente, et de 5,6% en ce qui concerne les appartements en propriété.

L'une des explications de cette raréfaction des biens sur le mar-

ché est l'augmentation de la population. L'immigration joue un rôle crucial dans cette hausse. Le solde migratoire de la population internationale s'installant en Suisse était supérieur en 2022 de près de 20'000 personnes par rapport à l'année précédente, selon Raiffeisen. Cette situation fait de la Suisse un pays connaissant un taux de croissance continue depuis plus de quarante ans, d'après l'Office fédéral de la statistique.

Pourtant, malgré cette croissance et la diminution inquiétante du nombre de logements, l'activité de construction reste en berne. Sur les douze pays étudiés par Raiffeisen, seule l'Espagne possède un taux de permis de construire par rapport au parc de logements existants inférieur à celui de la Suisse, qui se situe en dessous des 1%. Des conditions strictes empêchent de pouvoir assurer une activité de construction nécessaire au renouvellement de l'offre, à l'instar des règlements de constructions, des plans de zones des communes et de la rareté des terrains.

L'évolution du contexte mondial ces dernières années a mis en exergue la pertinence d'avoir une vue internationale pour identifier les facteurs exogènes pouvant avoir un impact sur le marché suisse. C'est en élargissant le

scope de l'analyse au niveau international qu'on peut comprendre la situation si particulière du marché de la propriété dans notre pays et relever les facteurs de sa remarquable stabilité dans un contexte inflationniste omniprésent. Cette stabilité est un critère d'attractivité indéniable.

À quoi faut-il s'attendre dans les mois à venir? Si les tendances que nous observons se poursuivent (augmentation de la population, diminution du nombre de logements vacants et faible activité de construction), alors le marché du logement en propriété ne peut que se durcir. Il faut néanmoins rester attentif aux annonces de la BNS et continuer d'observer l'évolution de la situation internationale. D'autant qu'une nouvelle crise, imprévisible à l'heure de cette publication, peut venir rebattre les cartes de manière inattendue.

Comme le dit très justement Raiffeisen à la fin de son rapport: «Les crises fournissent toujours des leçons précieuses et peuvent révéler les faiblesses jusqu'à présent cachées d'un marché, potentiellement aussi celles d'un marché de la propriété jusqu'à présent réputé tellement solide.»