

Communiqué de presse

La propriété du logement: mieux qu'un placement en bourse?

- **Alors que la pénurie croissante sur le marché de la location continue à s'étendre vers la périphérie, davantage de logements sont disponibles sur le marché de l'immobilier résidentiel**
- **Grâce à la baisse des taux d'intérêt, l'avantage du coût du logement en propriété continue à croître**
- **En tant que bien d'investissement, la propriété du logement offre à long terme un rendement comparable à celui des portefeuilles d'actions, mais avec un risque moindre**

Saint-Gall, le 7 novembre 2024. Sur le marché suisse, la pénurie de logements continue de s'aggraver et leur nombre a diminué pour la quatrième année consécutive, avec un taux de vacance moyen de 1,08% en 2024. Alors que le nombre de logements locatifs vacants a fléchi en glissement annuel, passant de 1,60 à 1,44%, le taux de vacance des logements en propriété a augmenté pour la deuxième fois consécutive, de 0,53 à 0,58%, tandis qu'il est en forte baisse sur l'ensemble du marché. «Actuellement, des évolutions opposées se produisent sur ces deux marchés: alors que les symptômes de pénurie s'étendent à un nombre croissant de régions sur le marché de la location, les effets de la hausse des taux d'intérêt se font encore sentir sur le marché de la propriété», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

Les locataires se déplacent vers la périphérie

Les effets d'évitement sont de plus en plus marqués sur le marché suisse de la location dans le sillage des phénomènes de pénurie qui vont en s'accroissant. «En raison de la situation déjà tendue depuis longtemps dans les centres et leurs agglomérations, les locataires se déplacent vers des communes plus périphériques. Ainsi, c'est dans les communes rurales et touristiques que le taux de vacance et la durée de commercialisation ont le plus diminué ces dernières années. Les communes périphériques ont ainsi fortement rattrapé leur retard sur les villes en matière de pénurie de logements», constate Fredy Hasenmaile. Même si tous les indicateurs montrent que le marché reste tendu, la dynamique s'est quelque peu ralentie cette année-ci. Cela s'explique, pour l'essentiel, par le fait que la pression du côté de la demande a légèrement fléchi en raison de la diminution récente de l'immigration. A cela s'ajoute le fait que les logements sont de nouveau plus souvent partagés à cause de leur rareté et de leur prix élevé. En effet, cela allège encore un peu plus la demande par rapport à l'offre. «Il ne faut toutefois pas se faire d'illusions sur un retournement de tendance. En raison de l'activité de construction toujours relativement faible, la demande dépassera clairement l'offre dans un avenir prévisible», relève Fredy Hasenmaile.

Détente passagère en matière de propriété

En revanche, sur le marché du logement en propriété, on remarque presque partout une offre croissante. Ces douze derniers mois, le nombre de logements en propriété vacants a augmenté de près de 10% dans toute la Suisse. Ces signes de détente sont une conséquence directe de la hausse subite des taux hypothécaires depuis la fin 2021. «Avec

la forte augmentation des coûts de financement, la propriété du logement a perdu temporairement l'un de ses principaux arguments d'achat par rapport à la location. De plus, la grande incertitude concernant une possible baisse consécutive des prix a incité les acheteurs à la retenue et encouragé certains propriétaires à la vente», explique Fredy Hasenmaile. Ces deux facteurs ont entraîné une nette progression du nombre de biens mis en vente. Avec la baisse des taux d'intérêt, la propriété du logement a désormais regagné beaucoup d'attrait. L'achat d'un appartement type en propriété permet actuellement de réaliser des économies entre 10 et 16% par rapport à la location. «Avec les perspectives de nouvelles baisses des taux par la Banque nationale suisse et la hausse simultanée des loyers, l'avantage du coût du logement devrait encore se renforcer dans un avenir proche. Tout porte à croire que la dynamique des prix, qui s'est sensiblement ralentie ces derniers temps, va bientôt s'accélérer de nouveau», explique Fredy Hasenmaile.

Un rendement comparable pour un risque moindre

Sur le long terme, les coûts de logement courants pour la propriété ne sont pas inférieurs à ceux pour un objet en location. Pourtant, la plupart des propriétaires ont constitué un patrimoine considérable au fil des ans grâce à leur maison ou à leur appartement. En effet, la propriété n'est pas seulement un bien de consommation, mais aussi un bien d'investissement lucratif. C'est l'une des raisons pour lesquelles la propriété continue de jouir d'une grande popularité malgré une flexibilité moindre et des frais administratifs plus élevés que ceux occasionnés pour un logement en location. Outre le sentiment de sécurité et la liberté d'aménagement, le rendement financier est souvent un argument en faveur de l'achat d'un bien en propriété. Toutefois, la question de savoir s'il est financièrement plus intéressant d'acheter un logement ou s'il vaut mieux louer et investir ses économies s'avère très complexe. En effet, pour que la comparaison soit convaincante, il faut tenir compte de nombreuses particularités, comme l'impôt sur les gains immobiliers ou la valeur locative.

L'analyse des spécialistes du marché immobilier chez Raiffeisen Suisse montre qu'en tenant compte de toutes les incidences déterminantes pour la propriété du logement, on obtient depuis 1988 un rendement annuel moyen des capitaux propres de 7,2%, à savoir une performance légèrement inférieure à celle d'un portefeuille d'actions suisses sur le même horizon temporel. Dans des hypothèses réalistes, on pourra s'attendre à des revenus similaires, également à l'avenir. «Dans une perspective à long terme, la propriété du logement est donc pratiquement équivalente aux placements en actions, d'autant plus que le rendement est obtenu avec une volatilité nettement plus faible. Le plus grand avantage de la propriété par rapport aux actions réside dans le fait que son illiquidité oblige les propriétaires à rester investis sur le long terme et à simplement laisser passer les périodes de crise», explique Fredy Hasenmaile. Les propriétaires se soumettent ainsi automatiquement à l'un des principes les plus importants d'un placement réussi. «La plupart des ménages hésiteraient beaucoup moins à engager une grande partie de leur patrimoine dans un logement en propriété que de l'investir dans des placements sur les marchés financiers. Quand on est propriétaire, on est plus discipliné en matière de placements. Cela a généralement l'avantage que l'investissement d'une part importante de la fortune pendant des décennies génère aussi un rendement notable. Pour obtenir un rendement comparable sur les marchés financiers, un ménage locataire devrait investir son patrimoine de manière extrêmement disciplinée et ne pas tomber dans les nombreux pièges psychologiques qui se trouvent sur les marchés financiers», conclut Fredy Hasenmaile.

Renseignements: Service de presse de Raiffeisen Suisse
021 612 51 11, presse@raiffeisen.ch

Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse

Raiffeisen est le deuxième groupe bancaire sur le marché domestique et la banque retail suisse la plus proche de sa clientèle. Elle compte plus de 2 millions de sociétaires et 3,71 millions de clientes et clients. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 779 sites répartis dans toute la Suisse. Les 218 Banques Raiffeisen, juridiquement indépendantes et organisées en coopératives, sont regroupées au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative, qui assure la fonction de gestion stratégique et de surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Grâce aux sociétés du Groupe, à ses coopérations et à ses participations, le Groupe Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Au 30 juin 2024, le Groupe Raiffeisen gère des actifs à hauteur de 258 milliards de francs, et quelque 227 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,9%. Quant au total du bilan, il s'élève à 302 milliards de francs.

Se désabonner des communiqués de presse:

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à presse@raiffeisen.ch.