



*L'immobilier suisse,
une hausse sans fin ?*

L'immobilier suisse, une hausse sans fin ?

Inlassablement, gonflés par la pandémie, les prix de l'immobilier augmentent. Même si ce n'est pas le cas partout, les maisons sont chères. Peut-on encore acheter sans trop réfléchir ? La question est simple et légitime, mais la réponse complexe. Difficile de dire en effet s'il y a une bulle spéculative ou s'il n'y en a pas ?

Aucun objet immobilier n'échappe au phénomène. Les villas, les appartements en PPE, les résidences secondaires ou encore les immeubles voient leur prix monter allégrement. Et cela depuis plusieurs années. En une décennie, les prix des villas ont grimpé de 26% et ceux des appartements en PPE de 15%. Même les immeubles alimentés par les liquidités abondantes, dont disposent notamment les caisses de pension, ont participé au mouvement avec une hausse de presque 10%.

«En une décennie, les prix des villas ont grimpé de 26% et ceux des appartements en PPE de 15%.»

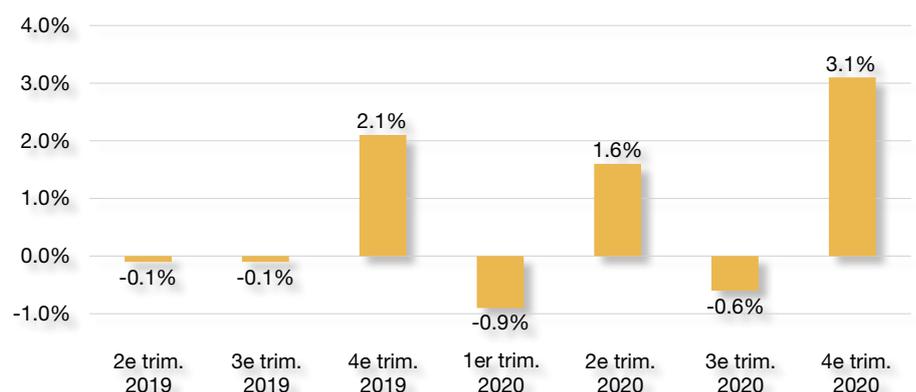
On ne compte plus, à travers le pays, les maisons dont le prix est supérieur à un million de francs. Certes, il y a des différences. Ainsi, certaines villas coûtent encore 500'000 francs suisses à La Chaux-de-Fonds ou à Viège. Mais à Genève, à Lausanne, à Vevey, à Bâle ou à Zurich, il faut déboursier au bas mot un million, si ce n'est un million et demi de francs pour un appartement. À l'échelle nationale, le prix médian se situe désormais à 1.15 million de francs suisses.

D'aucuns ont pensé que la pandémie ralentirait le mouvement, douchant à froid le marché immobilier. Il n'en a rien été. Au contraire ! À force de rester chez eux, les Suisses voient plus grand, plus moderne, plus confortable et, pourquoi pas, plus montagnard. En 2020, les prix ont encore grimpé de 3 à 4%. L'immobilier de montagne précisément, remis des contrecoups de la Lex Weber, s'est senti pousser des ailes. On a vu des chalets ou des appartements de vacances se vendre jusqu'à 20% plus cher qu'attendu.

Regard sur le marché du logement

Cette situation incite les investisseurs à se poser des questions légitimes. Jusqu'à quand cela va-t-il durer ? Est-il raisonnable de continuer à acheter ainsi sans trop regarder à la dépense ? La chute sera-t-elle douloureuse ? Sommes-nous en présence d'une bulle spéculative comme le secteur de l'informatique, par exemple, en a connu une assez récemment ? Les réponses sont complexes.

Fig. 1. Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel – Appartements en propriété (PPE)





Pour mieux comprendre le phénomène, laissons de côté l'immobilier de rendement et les grands investisseurs, et intéressons-nous aux acheteurs d'un logement. La hausse des prix de leurs biens est la conséquence de leur envie irrésistible de devenir propriétaires. En comparaison internationale, la Suisse reste un « pays de locataires ». L'an passé, la taille du marché hypothécaire helvétique a dépassé 1'000 milliards de francs suisses, soit deux fois plus qu'il y a vingt ans. La demande de logements est soutenue par des taux historiquement bas. Proche de 3% en 2010, le taux d'intérêt d'une hypothèque à taux fixe à 10 ans est aujourd'hui d'environ 1%.

«L'an passé, la taille du marché hypothécaire helvétique a dépassé 1'000 milliards de francs suisses.»

Quand et à quelle vitesse ?

Les taux remonteront-ils trop vite comme à la fin des années 80, doublant les charges d'intérêts ? Les experts se montrent rassurants. À cette époque, rappellent-ils, la plupart des prêts étaient alors contractés avec des taux variables. C'est l'inverse aujourd'hui. Plus de huit hypothèques sur dix sont conclues à un taux fixe, donc sécurisé, pour un certain temps au moins. Si les taux remontent, les emprunteurs verront toutefois leur facture augmenter lorsqu'ils renouvelleront leurs crédits

immobiliers. Une hausse des charges d'intérêt renchérit les nouvelles acquisitions, freinera la demande et donc fera baisser les prix.

«Une hausse des charges d'intérêt renchérit les nouvelles acquisitions et fera baisser le prix.»

La Banque nationale suisse décrit cette situation avec prudence. Elle parle de « vulnérabilité accrue » et s'inquiète surtout, pour l'instant, de la capacité des ménages à assumer les charges d'un logement. Certaines études sur le marché immobilier font la liste des endroits à surveiller : Lausanne, Genève, Zoug, Zurich et toute la région qui l'entoure. Dans ces régions il n'y a pas assez d'offres, les prix sont trop élevés et le marché est trop fortement dépendant des taux bas, ce qui augmente le risque.

Comment conclure ? Par cette réponse, peut-être. Qu'ils se trouvent en plaine ou en montagne, les professionnels considèrent que le marché est sain. La demande est forte et intacte. Il n'y pas de bulle à signaler, donc pas d'inquiétude à avoir. Ils ont pour l'instant raison. La littérature économique consacrée à cette question est abondante et ses auteurs sont très majoritairement du même avis : une bulle n'existe qu'à partir du moment où elle a explosé.

Visionnez la vidéo, réalisée en collaboration avec Le Temps, sur notre site bonhote.ch/analyse



Auteurs et contact



Julien Stähli

Directeur des investissements (CIO)
MBF Boston University



Jean-Paul Jeckelmann

Directeur développement et immobilier (CBDO)
CFA



Françoise Mensi

Dr. ès sc. éco.



Pierre-François Donzé

Licencié HEC



Karine Patron

MScF Université de Neuchâtel

Banque Bonhôte & Cie SA - 2, quai Ostervald, 2001 Neuchâtel / Suisse - T. +41 32 722 10 00 / contact@bonhote.ch

Ce document, purement informatif, se base sur des informations récoltées auprès de sources considérées comme fiables et à jour, sans garantie d'exactitude ou d'exhaustivité. Les marchés et produits financiers sont par nature sujets à des risques de pertes importants qui peuvent s'avérer incompatibles avec la tolérance au risque du lecteur. Les performances passées reflétées dans ce document ne sont pas des indicateurs de résultats pour le futur. Ce document ne constitue pas un conseil ou une offre d'achat ou de vente de titres ou de quelque produit financier que ce soit à l'intention du lecteur et n'engage ainsi en aucun cas la responsabilité de la Banque. La Banque se réserve le cas échéant le droit de s'écarter des avis exprimés dans ce document, notamment dans le cadre de la gestion des mandats de ses clients et de la gestion de certains placements collectifs. La Banque est une banque suisse soumise à la surveillance et à la réglementation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Elle n'est ni au bénéfice d'une autorisation, ni surveillée par un régulateur étranger. Par conséquent, la diffusion de ce document hors de Suisse, comme la vente de certains produits à des investisseurs résidents ou domiciliés hors de Suisse, peuvent être soumis à des restrictions ou à d'éventuelles interdictions en vertu de lois étrangères. Il incombe au lecteur de se renseigner quant à son statut à cet égard et de respecter les lois et règlements qui le concernent. Nous vous conseillons de consulter des conseillers professionnels qualifiés notamment en matière juridique, financière et fiscale pour déterminer votre position par rapport au contenu de la présente publication.



Actualités du Groupe Bonhôte



Fonds Bonhôte Impact 12.5% de rendement pour vous, bien plus pour l'humanité !

Ayant pour objectif de délivrer un impact social et environnemental positif, le fonds **Bonhôte Impact** a performé de 12,5% depuis son lancement en 2019, ceci dans un environnement à taux de rendement très faible voire négatif.

Fidèles à leur réputation, les mandats et le fonds Bonhôte Impact vous permettent de combiner performance et durabilité.



Nominations chez Bonhôte

Le conseil d'administration a procédé aux nominations suivantes lors de sa dernière séance.

Déjà en charge de la gestion discrétionnaire, **Julien Stähli** (au centre) est désormais le nouveau directeur des investissements (CIO) de la banque. **Claude Suter** (à droite) est nommé directeur UHNWI & gérants indépendants. Quant à **Cédric Huguenot** (à gauche), responsable financier, il fait désormais partie du comité exécutif (Comex) de la banque.



Elodie Gilberti, nouvelle gestionnaire de patrimoine

Titulaire d'un Bachelor en Sciences HES-SO de l'Ecole hôtelière de Lausanne et d'un certificat CWMA (Certified Wealth Management Advisor) délivré par SAQ, **Elodie Gilberti** a rejoint la banque en qualité de gestionnaire de patrimoine à son siège de Neuchâtel. Elle possède une large expérience bancaire acquise auprès de divers établissements de renom.