

# Analyse

## Un marché immobilier plus qu'étonnant

# Un marché immobilier plus qu'étonnant

*Le marché immobilier étonne. Plus encore. On croirait même qu'il est devenu fou. Alors qu'ils devraient baisser, ses prix stagnent ou sont en hausse. Influencée par de subtils mécanismes, cette situation devrait durer. Explications.*

Le relèvement des taux d'intérêt par la Banque nationale suisse (BNS) aurait dû faire reculer les prix immobiliers en rendant le financement plus cher. Mais cela n'a pas été le cas. Entre l'été 2022 et l'été 2023, les prix des appartements vendus en PPE ont augmenté de 3.4% et ceux des maisons individuelles de 1.2%.

Deux raisons principales sont à l'origine de cette situation. On constate, d'une part, que le taux de vacances demeure très bas dans le résidentiel. A titre d'exemple, en juin, il était de 0.98% dans le canton de Vaud et de 0.45% en ville de Berne. D'autre part, on note qu'il y a peu de nouvelles constructions, notamment aux emplacements les plus recherchés. Ces derniers mois, quelque 10'000 permis de construire seulement ont été accordés en Suisse, dont près de 6'000 pour des maisons individuelles. Les rares objets qui arrivent donc sur le marché trouvent aussitôt preneur, ce qui soutient les prix. On note aussi que la hausse des taux d'intérêt se traduit par une augmentation des loyers, ce qui réduit l'éventuelle pression sur les prix.

« Les prix des appartements en PPE et des maisons individuelles ont augmenté. »

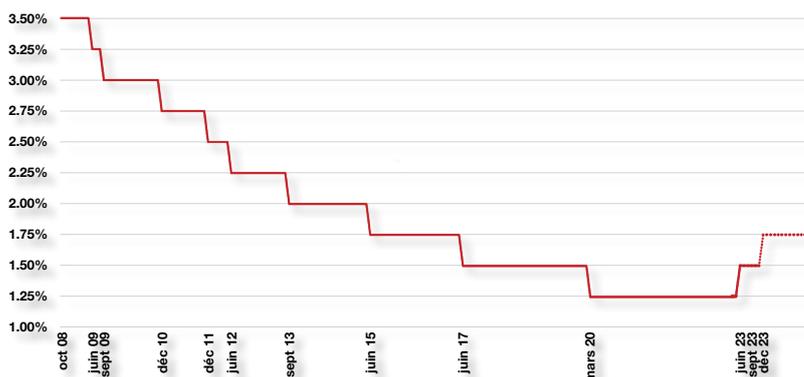
## *Des augmentations de loyer risquées*

Pour mieux comprendre encore ce phénomène, il faut aussi savoir que l'augmentation des taux d'intérêt pousse vers le haut le taux de référence pour les contrats de bail. Calculé sur la base de toutes les hypothèques conclues en Suisse, ce dernier est de 1.5% depuis le 1er juin, soit une hausse de 0.25%. De plus, comme les loyers sont aussi influencés par l'inflation, il est fort probable que leur hausse s'est installée pour durer.

Certes, les bailleurs ont la possibilité d'augmenter les locations. Ils peuvent notamment le faire à hauteur de 40% de l'indice des prix à la consommation. Toutefois, la prudence est de mise, car ils risquent d'atteindre des niveaux de prix que les gens ne voudront ou ne pourront simplement pas payer. Trop élevés, les loyers des logements construits ces dernières années ne trouveraient pas de locataires. C'est l'offre et la demande qui, dès lors, détermineraient, le montant des loyers. Les choses pourraient changer si les prix fléchissent ou si les promoteurs immobiliers acceptent de rogner leurs marges.

## *Historique du taux hypothécaire de référence sur les 15 dernières années*

Source : Bloomberg





Autre particularité inhabituelle du marché : financièrement parlant, il est plus intéressant aujourd'hui d'être locataire que propriétaire. Si l'on prend en compte le coût de l'hypothèque, les charges de propriété par étage, le coût du financement et la rentabilité des fonds propres, il est en effet, moins coûteux de louer un appartement de 100 m<sup>2</sup> que de le posséder. Ce qui n'était pas le cas durant les années précédentes, car les taux hypothécaires étaient extrêmement bas. Ici aussi, cette situation devrait durer, si les taux d'intérêt n'entament pas une décade massive.

### *Un calcul sur le long terme*

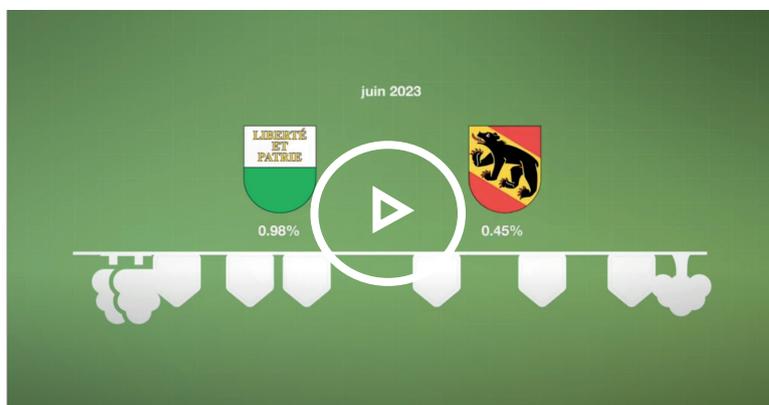
Le calcul des coûts immédiats de la propriété par rapport à la location ne reflète cependant qu'une partie de l'équation. Sur le long terme, un propriétaire bénéficie, en principe, de la hausse de la valeur de son bien. En Suisse, celle-ci doublerait tous les 30 ans dans l'immobilier résidentiel. L'image change un peu dans l'immobilier de rendement. Comme les nombreux objets qui sont en vente ne trouvent pas d'acheteurs, les prix tendent à se tasser modérément.

Sur ce marché, le raisonnement ne se fait pas en termes de prix de vente, mais de rendement, c'est-à-dire de l'argent que le propriétaire souhaite recevoir en encaissant les loyers. Les vendeurs espèrent ainsi toujours pouvoir vendre à des niveaux que les acheteurs ne sont pas prêts de déboursier. Avec la remontée des taux, personne ne veut payer 3% d'intérêt, par exemple, pour recevoir 3% de rendement brut. Compte tenu de la déduction des charges, des impôts et d'autres frais, ceci se traduirait par un rendement net plus bas encore.

*« Sur ce marché, le raisonnement ne se fait pas en termes de prix de vente, mais de rendement. »*

On évalue qu'en Suisse le nombre de transactions a baissé de 20 à 25% par rapport à la moyenne des deux dernières années. Conséquence : l'offre est plus forte que la demande, mais les prix ne reculent pas massivement. Une raison à cela : les aspects financiers ne sont pas les seuls facteurs de décision dans le choix d'acquérir ou non un bien immobilier. Des aspects émotionnels, tels que l'envie de posséder son chez-soi, peuvent influencer ce pari sur l'avenir.

*Visionnez la vidéo sur  
notre site  
[bonhote.ch/analyse](https://bonhote.ch/analyse)*



Ce texte et la vidéo ont été réalisés en collaboration avec *Le Temps*

### *Auteurs et contact*



**Julien Stähli**

Directeur des investissements (CIO)  
MBF Boston University



**Pierre-François Donzé**

Licencié HEC



**Karine Patron**

MScF Université de Neuchâtel



**David Zahnd**

MScAPEC Université de Neuchâtel



**Bertrand Lemattre**

MScF Sciences Po Paris

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



## *Transat Jacques Vabre*

L'automne laisse la place aux grands rendez-vous véliques de la saison avec la Transat Jacques Vabre, transatlantique en double entre Le Havre et La Martinique !

Le record en IMOCA 60 a été établi en 2017 avec 13 jours, 7 heures 36 minutes et 46 secondes ! Alan Roura et Simon Koster sauront-ils battre ce record ? La banque Bonhôte sera présente pour encourager l'équipage 100% suisse au départ le 29 octobre.

En savoir plus : [bonhote.ch/alanroura](https://bonhote.ch/alanroura)



## *Fondation de l'Hermitage*

Du 23 juin au 29 octobre 2023, la Fondation de l'Hermitage revisite l'œuvre d'Édouard Vuillard (1868-1940) sous l'angle du japonisme, dont la mode déferle sur le Paris fin-de-siècle.

Partenaire principal des expositions d'été de la Fondation de l'Hermitage depuis 2018, la banque Bonhôte a organisé une soirée privative d'ouverture de cette exposition.

En savoir plus : [bonhote.ch/Hermitage23](https://bonhote.ch/Hermitage23)



## *Festival du film français d'Helvétie*

La magie du cinéma français s'est emparée de Bienne pour la 19e édition du FFFH.

Partenaire principal du festival pour la 14e année consécutive, la banque Bonhôte a célébré le film « Le Théorème de Marguerite » de la réalisatrice Anna Novion avec ses invités et a offert un moment privilégié lors du Podium de discussion en fin de projection avec l'acteur Jean-Pierre Darroussin et la visite surprise de Jean-Pierre Améris, régisseur de « Marie-Line et son juge ».