

Analyse exclusive de Wüest Partner pour le JIM

Bientôt une baisse des taux?

Les derniers mois de 2023 ont été marqués par une relative maîtrise de l'inflation (celle-ci n'a plus dépassé le seuil des 2% depuis juin dernier) et une diminution sensible des taux hypothécaires fixes à 10 ans. La baisse des taux d'intérêt à long terme reflète les attentes du marché: que l'inflation continue de rester sous contrôle et que les taux directeurs diminuent à l'avenir.



ADOBE STOCK

Le marché des appartements en PPE a fait preuve d'une étonnante vitalité en 2023, sauf à Genève.

Les taux d'intérêt liés aux hypothèques Saron n'ont en revanche pas diminué pour le moment, car ceux-ci restent ancrés au niveau actuel des taux directeurs de 1,75%. C'est ce qui explique que les hypothèques à taux fixes soient actuellement moins onéreuses que les hypothèques Saron, une situation totalement inédite.

Au vu du reflux plus rapide qu'anticipé de l'inflation début 2024 (1,3% seulement en janvier) et de la force du franc suisse qui met en difficulté l'industrie exportatrice, il devient de plus en plus probable que la Banque nationale suisse abaisse ses taux directeurs cette année. Nous estimons qu'une diminution de 25 à 50 points de base est vraisemblable à partir de cet été. Ainsi, les taux des hypothèques fixes et Saron devraient également baisser, surtout au cours du 2^e semestre.

Par ailleurs, la contraction des taux hypothécaires fixes fin 2023 a d'ores et déjà touché les marchés immobiliers: on constate un revirement de la demande de villas et de PPE après deux années de baisse, ainsi

qu'une accélération de la dynamique des prix sur les derniers mois de 2023.

Logements en propriété: léger regain de la demande, hausse des prix au 4^e trimestre 2023

Le marché des appartements en PPE a fait preuve d'une étonnante vitalité en 2023. Les prix des PPE ont en effet progressé dans tous les cantons romands, hormis Genève. Les hausses de prix avoisinent même les 5% annuels dans les cantons de Fribourg et du Valais. Vaud enregistre en revanche une hausse plus tempérée des prix, de 1,5% seulement, tandis que les prix des PPE ont régressé de 0,9% à Genève. Ainsi, la dynamique des prix a été la plus faible dans les cantons où les prix des appartements en PPE étaient déjà très élevés, et plus marquée dans les cantons où les prix restaient plus abordables.

L'accélération de la dynamique des prix a principalement eu lieu au cours des derniers mois de 2023: les prix des PPE ont

augmenté de 1,8% à Fribourg et 2,2% en Valais entre le 3^e et le 4^e trimestre 2023. Cette forte dynamique de fin d'année trouve en partie sa source dans la baisse des taux hypothécaires fixes. En effet, le taux hypothécaire fixe à 10 ans est passé de 3,2% en avril (son point culminant) à 2,4% seulement en décembre 2023. Cela allège les coûts de financement des potentiels acquéreurs et permet à un plus grand nombre de ménages d'envisager la propriété, raison pour laquelle on constate actuellement un regain de demande sur l'ensemble du pays, après deux années de baisse continue. Ainsi, le nombre d'abonnements de recherche pour des appartements en PPE a augmenté de 5% dans le canton de Genève, de 10% dans la région MS (de mobilité spatiale) de Neuchâtel et même de 14% dans la région de Sion entre juillet 2023 et janvier 2024. Outre la baisse des taux hypothécaires fixes, la résilience de la demande d'appartements en PPE peut également s'expliquer par un effet de substitution entre les différents segments du marché immobilier.

WÜEST PARTNER

Canton	Prix des villas	Différence 2013 - 2023	Différence 2020 - 2023	Différence 2022 - 2023
Fribourg	1 246 898	37,6%	19,8%	3,0%
Vaud	1 768 851	30,8%	17,9%	0,4%
Valais	1 166 925	30,5%	24,6%	4,1%
Neuchâtel	1 290 715	40,7%	18,7%	0,0%
Genève	2 930 715	18,9%	11,9%	-0,5%
Jura	789 119	40,0%	9,3%	1,6%

WÜEST PARTNER

Canton	Prix des PPE	Différence 2013 - 2023	Différence 2020 - 2023	Différence 2022 - 2023
Fribourg	794 008	27,5%	11,6%	4,9%
Vaud	1 266 337	25,5%	14,1%	1,5%
Valais	941 828	18,1%	23,0%	5,1%
Neuchâtel	809 956	43,5%	11,9%	2,7%
Genève	1 884 306	8,2%	3,7%	-0,9%
Jura	576 233	41,9%	9,2%	3,8%

WÜEST PARTNER

Canton	Prix des locatifs	Différence 2013 - 2023	Différence 2020 - 2023	Différence 2022 - 2023
Fribourg	15 260	6,0%	2,1%	0,1%
Vaud	18 425	5,1%	2,4%	0,5%
Valais	15 141	4,7%	4,3%	0,8%
Neuchâtel	14 198	4,9%	2,2%	0,1%
Genève	24 290	9,3%	3,8%	1,8%
Jura	12 491	7,1%	0,5%	-1,4%

Remarque: le niveau des prix fait référence à la moyenne pondérée des prix communaux au 4^e trimestre 2023 (pondération par le parc correspondant) pour les villas, les PPE et les locatifs.

Les évolutions correspondent aux taux de croissance pour les périodes de 2013 à 2023, de 2020 à 2023 et de 2022 à 2023 pour les villas, les PPE et les locatifs.

D'une part, la pénurie de logement locatif combinée à l'anticipation d'une augmentation des loyers pourrait inciter certains ménages à se tourner vers l'achat d'une PPE. D'autre part, les prix prohibitifs des maisons individuelles, dans un contexte où l'inflation érode progressivement le pouvoir d'achat, pousse également une partie de la demande vers les appartements en PPE.

Les maisons individuelles ont connu une évolution plus contrastée: les prix ont certes augmenté à Fribourg (+3%), en Valais (+4,1%) et dans le Jura (+1,6%), mais ils n'ont presque pas bougé dans le canton de Vaud (+0,4%) et de Neuchâtel (+0,0%) et ont reculé de 0,5% à Genève.

Là aussi, la diminution des taux hypothécaires fixes a stimulé la demande. Mais les prix restent si élevés que les villas sont inabornables pour une majorité de ménages. Prenons l'exemple d'une maison

individuelle moyenne de 170 m², financée par un prêt hypothécaire à taux fixe sur 10 ans et couvrant 80% de la valeur de la propriété. Dans le canton de Vaud, au 4^e trimestre 2023, le coût annuel financier estimé (intérêt et amortissement) pour l'acquisition de cette maison s'élèverait à 52 200 francs. Cette somme représente certes une diminution de 11% par rapport aux 58 600 francs annuels constatés six mois auparavant, mais elle est toutefois encore supérieure de 54% aux coûts annuels estimés à fin 2021.

On constate en outre que l'offre de maisons individuelles continue de progresser en Suisse romande. Le nombre d'annonces publiées pour des villas a en effet augmenté dans tous les cantons romands par rapport à l'année dernière, avec une hausse particulièrement marquée dans les cantons de Genève (+27%), Neuchâtel et Vaud

(+22%). Ces chiffres suggèrent que les vendeurs préfèrent garder leur bien plus longtemps sur le marché plutôt que de faire des concessions sur les prix. Parallèlement, l'activité de construction neuve continue de se réduire: le nombre de permis de construire accordés pour des maisons individuelles en 2023 était inférieur de 16% et 13% par rapport à la moyenne des cinq dernières années dans les cantons de Genève et Vaud respectivement. Dès lors, le nombre de maisons individuelles neuves arrivant sur le marché régresse, ce qui contribue à limiter l'offre et soutenir la dynamique des prix.

Logement locatif: une offre de plus en plus restreinte

La pénurie de logement locatif continue de s'accroître en Suisse romande. En témoignent la baisse générale du nombre ►

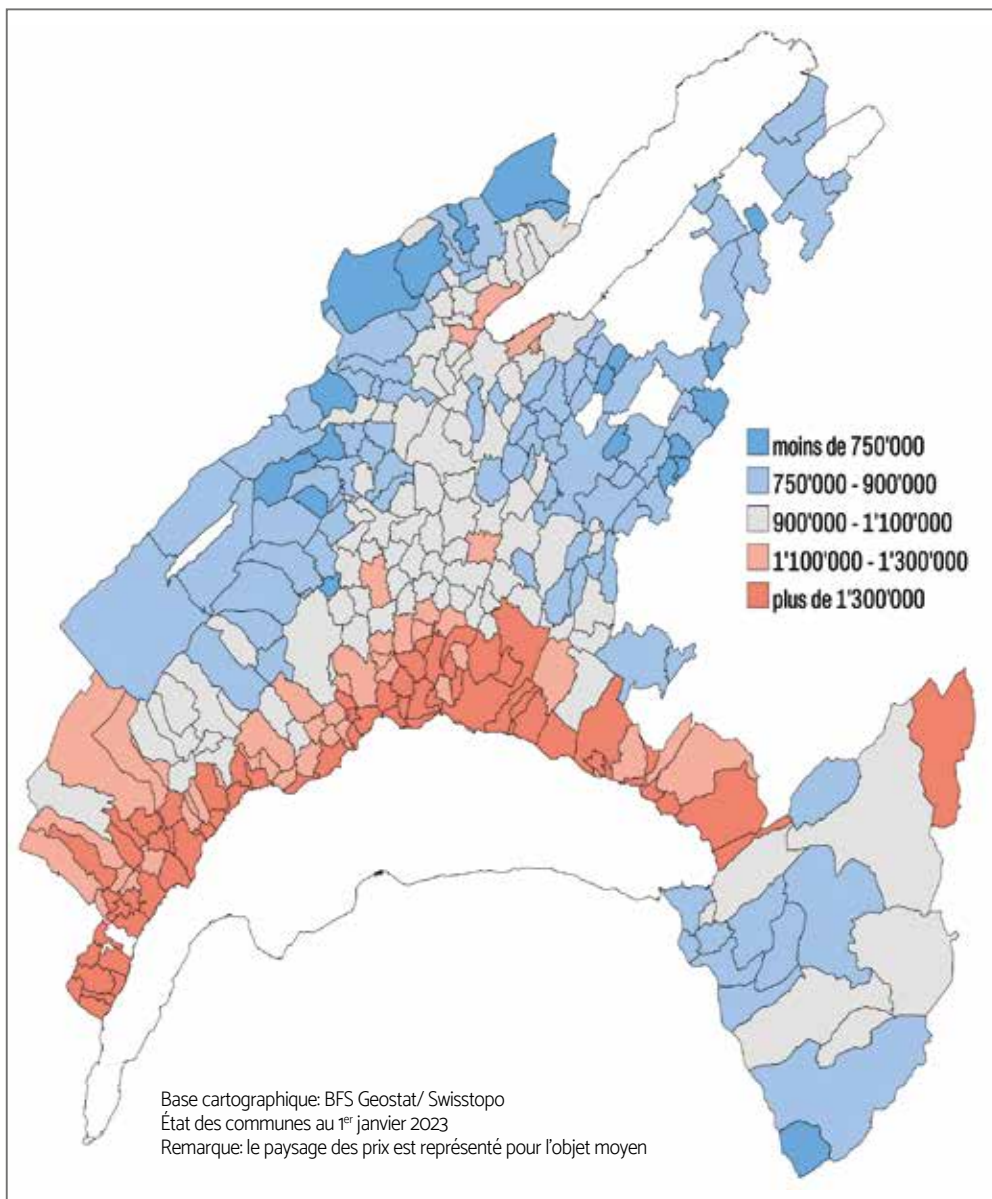


A consommer avec modération

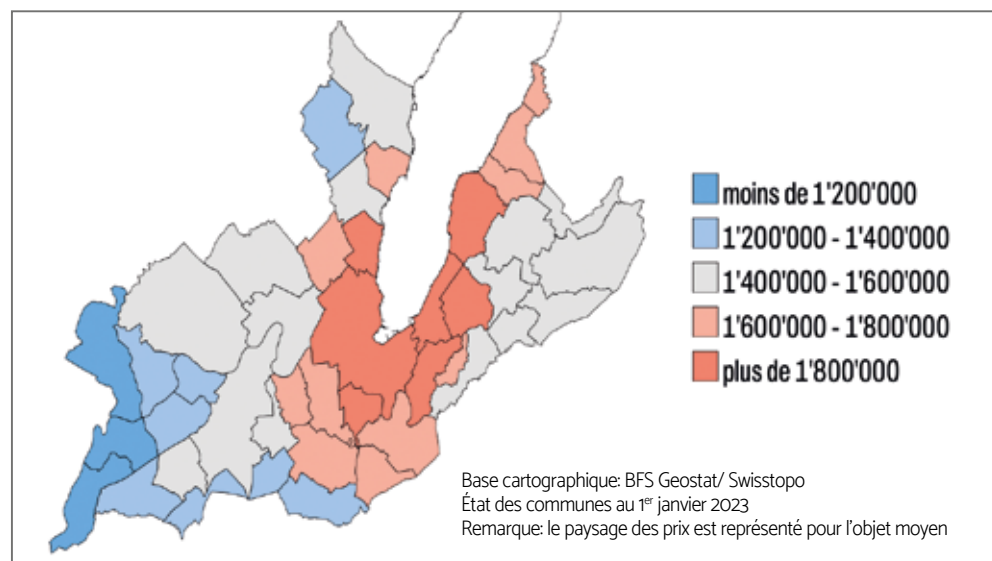
CAVES OUVERTES, C'EST SAMEDI !

De nombreux domaines vous accueillent tous les samedis dans leur cave pour un moment unique de partage.





Atlas des prix des appartements en PPE [CHF] - Canton de Vaud.



Atlas des prix des appartements en PPE [CHF] - Canton de Genève.

WÜEST PARTNER

d'annonces pour des logements en location. Cette tendance est particulièrement marquée dans les régions MS vaudoises de Morges, Nyon, Vevey et Aigle, où le nombre d'annonces de logements locatifs a chuté de 20% à 30% entre le 4^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2023.

Parallèlement, la population résidente permanente s'est fortement accrue en Suisse romande. Genève et Vaud comptent ainsi respectivement 9500 et 14 200 habitants supplémentaires au 3^e trimestre 2023, par rapport au même trimestre de 2022. Même les cantons de Neuchâtel et du Jura, où la croissance démographique a été faible, voire négative, au cours des dix dernières années, ont enregistré une hausse du nombre de résidents permanents de 0,9% sur un an au 3^e trimestre 2023. L'accroissement plus marqué de la population en 2023 s'explique en partie par l'attractivité du marché de l'emploi et les nombreux postes créés, et d'autre part par le changement de statut des réfugiés ukrainiens qui sont inclus dans la population résidente permanente dès 12 mois de séjour en Suisse. La population devrait toutefois croître de façon plus modérée cette année (prévision 2024: +0,8% sur l'ensemble du pays).

Face à une demande élevée et une offre toujours plus restreinte, il n'est guère surprenant que les loyers augmentent (Genève: +1,8%, Vaud: +0,5% sur un an au 4^e trimestre 2023) et la tendance devrait s'accélérer en 2024. Il est toutefois intéressant de noter que les cantons romands sont relativement plus épargnés par les hausses de loyers que certains cantons alémaniques. Les locataires zurichois ont ainsi dû subir de hausses de loyer de 3% en 2023, et l'augmentation atteint même 4% à Glaris et Appenzell Rhodes-Intérieures. Outre les dispositions réglementaires cantonales qui protègent le pouvoir d'achat des locataires (LPPPL, LDTR), ces différences s'expliquent par le fait que les locataires romands ont été moins nombreux à demander des baisses de loyer lorsque les taux hypothécaires de référence ont baissé entre 2008 et 2020, et sont ainsi aujourd'hui moins susceptibles d'être soumis à une hausse des loyers. ■

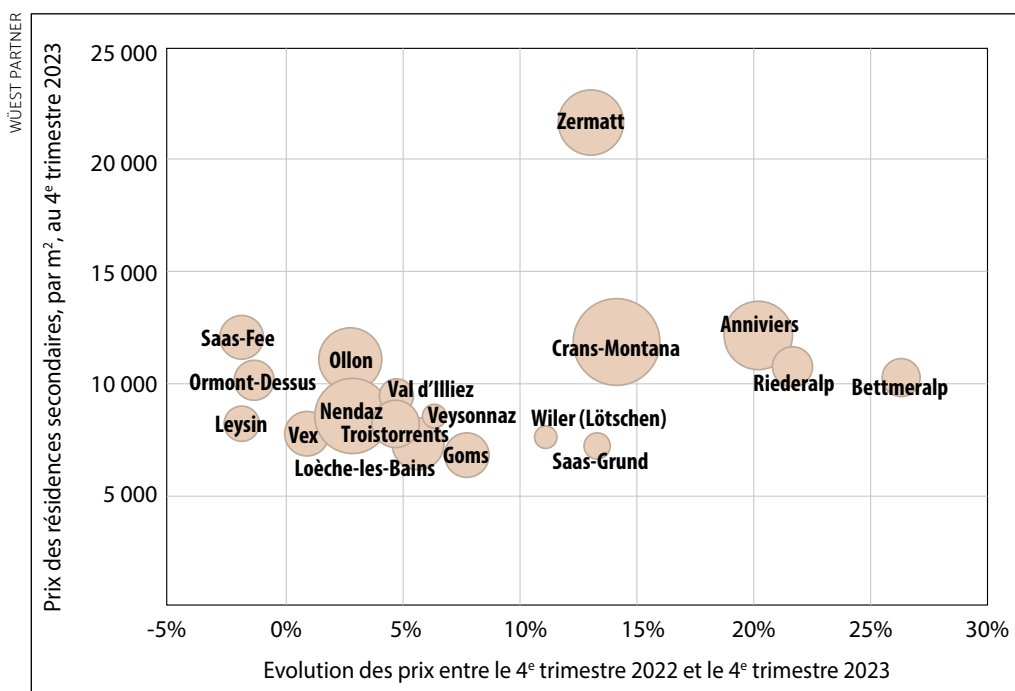
WÜEST PARTNER

CORINNE DUBOIS, VINCENT CLAPASSON
 WÜEST PARTNER SA

Thème spécial Wüest Partner

Résidences secondaires: le boom des prix se poursuit

Les stations de montagne suisses continuent de jouir d'une grande popularité, comme en témoigne l'augmentation significative des nuitées hôtelières. Au niveau national, le nombre de nuitées hôtelières entre janvier et novembre 2023 a progressé de 9% par rapport à la même période de 2022. Cette hausse a été plus marquée encore dans certaines stations alpines, telles qu'Anniviers (+19%), Leysin (+13%) ou Zermatt (+11%).



L'engouement pour les régions montagneuses se répercute également sur le marché des résidences secondaires, qui continuent d'être hautement convoitées, entraînant une envolée des prix au cours de l'année 2023. Alors que les appartements en PPE en résidence principale ont renchéri de 3% en 2023 en moyenne suisse, les résidences secondaires dans le canton du Valais ont vu leurs prix s'envoler de 6,3% (en tenant uniquement compte des communes ayant une part de résidences secondaires supérieure à 35%). L'évolution des prix est toutefois hétérogène dans les différentes communes alpines: la hausse surpasse ainsi les 10% annuels dans les communes très prisées telles que Zermatt, Crans-Montana, Anniviers, Riederalp ou Bettmeralp, tandis que l'on observe de légères baisses de prix, comprises entre 1% et 2%, à Saas-Fee, Ormont-Dessus ou Leysin (figure 1).

Le contraste entre résidences principales et secondaires est plus frappant encore dans le segment des villas/chalets: tandis ►

Figure 1 - Résidences secondaires: niveau et évolution des prix de transaction dans une sélection de stations.

La surface des cercles est proportionnelle au nombre de résidences dans les communes.

Veron Grauer S.A.
 Depuis 1867
 Déménager, notre art, votre tranquillité.

www.veron-grauer.ch
 022 732 64 40
 moving@veron-grauer.ch

CARMELO CARRELAGES SA

Feuilles de Pierres - Carrelages - Faïences
 Mosaïques - Marbres - Démolition

M. Galipo - Tél.: +41 (0)22 512 20 40
 Route des Jeunes, 105B - CH-1212 Grand-Lancy
 info@carmelo-sa.ch - www.carmelo-sa.ch

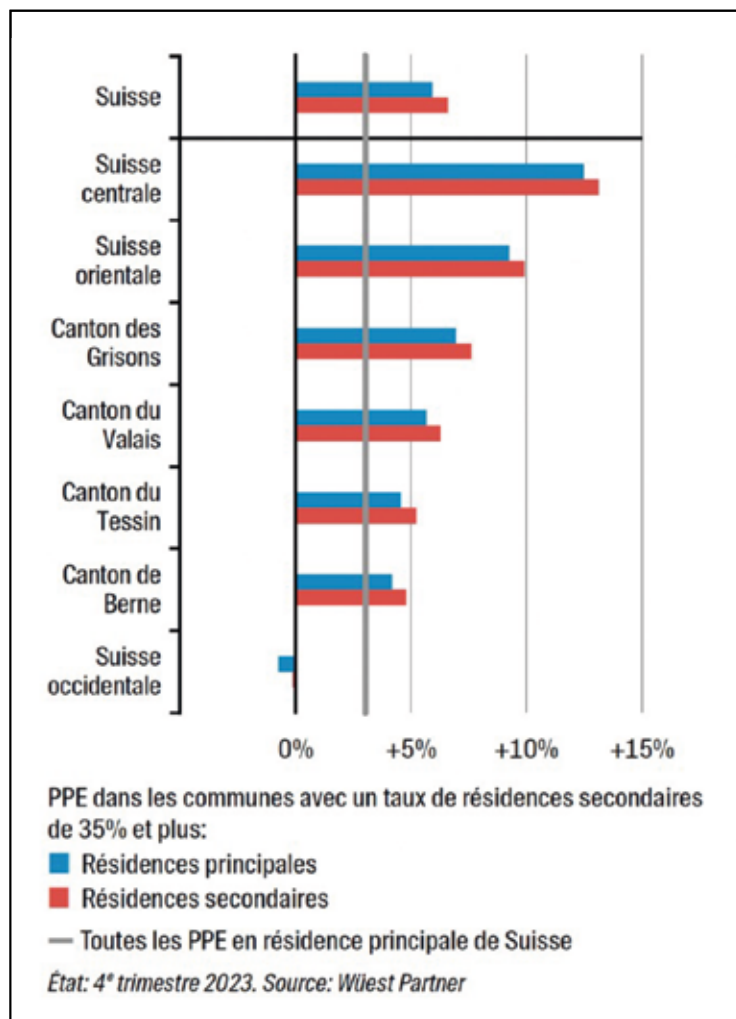


Figure 2 - Appartements en PPE: variation des prix de transaction. (4^e trimestre 2023 par rapport au 4^e trimestre 2022)

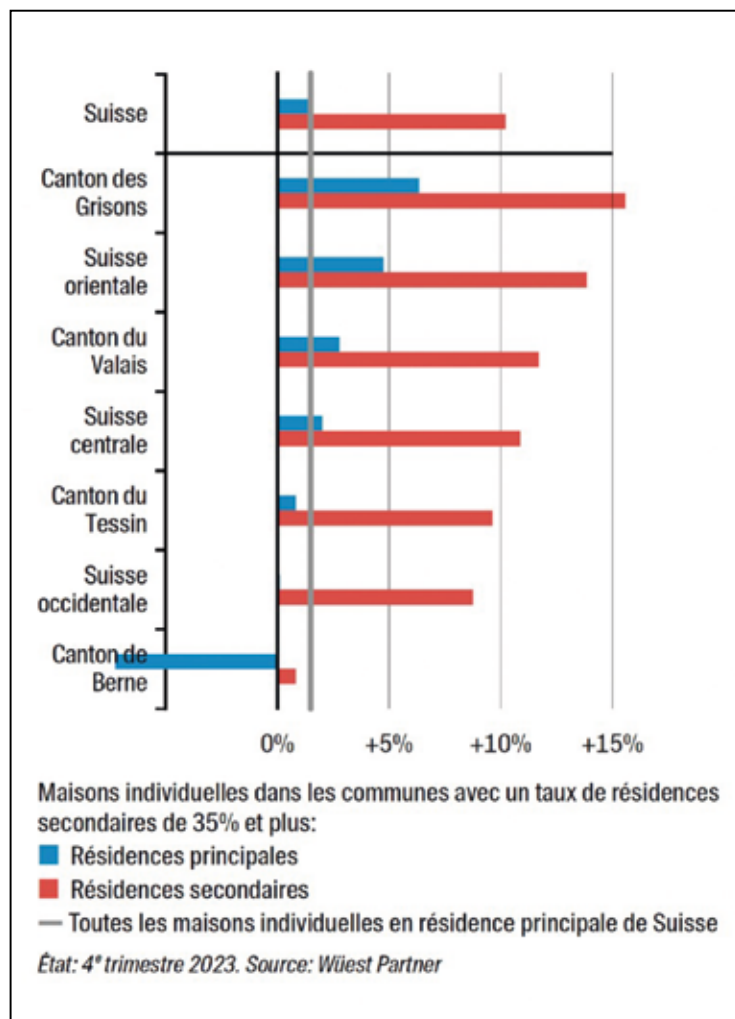


Figure 3 - Maisons individuelles: variation des prix de transaction (4^e trimestre 2023 par rapport au 4^e trimestre 2022)

que les villas en résidence principale n'ont vu leurs prix augmenter que de 1,5% en moyenne suisse en 2023, les villas en résidence secondaire valaisannes affichent un renchérissement de près de 12% (figure 1)! Ces remarquables hausses de prix indiquent que la demande de résidences secondaires est restée intacte en Suisse. Cela s'explique par plusieurs facteurs: premièrement, la demande de résidences secondaires est moins sensible aux variations de taux d'intérêt et aux aléas économiques que celle de résidences principales. Ensuite, les tendances telles que l'adoption répandue du télétravail et les «workations» (l'alliance de travail et de vacances) ainsi que la disponibilité croissante d'espaces de *coworking* dans les communes de montagne prisées favorisent une utilisation plus fréquente des résidences secondaires. De plus, les régions de montagne gagnent en popularité également en été, offrant un refuge contre

les jours de canicule et proposant une gamme de plus en plus étendue d'activités estivales (randonnées, VTT, sports et loisirs familiaux). Finalement, l'acquisition d'une résidence secondaire peut être considérée comme un investissement intéressant: en sus des potentielles plus-values générées, il est également possible d'obtenir des revenus locatifs en louant ponctuellement son bien sur les plates-formes touristiques telles qu'Airbnb. Outre le dynamisme de la demande, l'évolution des prix des résidences secondaires s'explique également par la rareté de l'offre. Le taux de l'offre des appartements en PPE dans les communes touristiques n'était que de 3,4% au 4^e trimestre 2023, contre 4,8% sur l'ensemble du territoire suisse. Ce taux a en outre encore diminué de 0,4 point de pourcentage depuis 2021, alors que l'offre était tendanciellement à la hausse dans tous les autres types de communes. Cette

pénurie de l'offre dans les communes touristiques est notamment due aux réglementations en vigueur: la Loi sur les résidences secondaires (Lex Weber) restreint strictement la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes où la part de celles-ci dépasse 20% du parc immobilier. Avec pas ou peu de nouvelles résidences secondaires arrivant sur le marché, l'offre n'arrive pas à suivre la demande, avec pour conséquence une inévitable augmentation des prix, qui devrait par ailleurs se poursuivre cette année encore. Cependant, une révision potentielle de la Lex Weber, actuellement en débat au Parlement, pourrait offrir une certaine souplesse, permettant une expansion de la surface habitable ou la création de nouveaux logements lors de la démolition et reconstruction. Cette mesure, si elle est adoptée, pourrait à terme modérer l'escalade des prix. ■