

06 mai 2020

Communiqué

Hausse marquée de l'indice de bulle immobilière

Au premier trimestre 2020, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index a atteint 1,30 point. Le chiffre révisé pour le trimestre précédent est de 1,26 point d'indice. Le marché immobilier suisse se trouve ainsi dans la zone à risque. A l'heure actuelle, une correction des prix due à une surchauffe est peu probable.

Zurich, 06 mai 2020 – Pour le trimestre passé, la hausse de l'indice s'explique par trois évolutions. Premièrement, les prix ont augmenté de 1,0% au premier trimestre, la plus forte augmentation depuis 2014. Ensuite, cette accélération de l'enchérissement des logements à l'achat s'est accompagnée d'un ralentissement des revenus des ménages et les prix à la consommation ont stagné.

La baisse des revenus depuis mars due à la crise du coronavirus n'est pas encore prise en compte dans ces calculs. Troisièmement, la demande en investissements locatifs (buy-to-let) est à un niveau légèrement supérieur en comparaison des trimestres précédents. De leur côté, l'activité de construction et l'octroi de crédits hypothécaires sont restés stables. De même, le rapport prix d'achat/loyers n'a guère évolué.

Un coup d'arrêt à la phase d'accélération

Les effets de la pandémie sur le marché intérieur suisse devraient se manifester au plus tôt ce trimestre. «Nous prévoyons un recul des transactions. Etant donné que les vendeurs comme les acheteurs se montrent plus prudents, la détermination des prix est difficile et l'impact sur l'évolution des prix n'est pas clair», explique Claudio Saputelli, responsable Swiss & Global Real Estate au sein du Chief Investment Office (CIO) d'UBS.

«Particulièrement dans les segments et les régions les moins liquides, le hasard et les caractéristiques spécifiques aux objets auront probablement un impact plus marqué sur les prix effectifs que l'année précédente.»

En outre, la demande globale de logements diminue à cause de la hausse du chômage et des incertitudes entourant la conjoncture. L'accélération des prix portée par la baisse des taux hypothécaires à partir de mi-2019 a donc pris fin.

La durabilité du niveau des prix est compromise

Cependant, pour l'ensemble du marché, aucune correction de prix significative n'est attendue. Les conditions de financement sont trop attrayantes et l'avantage économique de la propriété par rapport à la location est encore trop séduisant dans de nombreuses régions.

Certaines exagérations individuelles devraient toutefois se corriger. La pérennité des valorisations souvent ambitieuses du marché dépendra d'un redressement conjoncturel au second semestre. «Si, contrairement à nos attentes, les revenus des ménages s'effondrent au cours de l'année, des corrections de prix importantes sont à prévoir, surtout dans les zones à risque où les prix sont élevés», affirme Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate au sein du CIO d'UBS.

Informations supplémentaires à propos de l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index: ajustement des données sous-jacentes

L'indice trimestriel UBS Swiss Real Estate Bubble Index jauge les déséquilibres à long terme, ainsi que les signes de surchauffe à court terme, du marché immobilier. Jusqu'ici, le calcul de l'indice de bulle immobilière se fondait sur les indices des prix à l'offre de Wüest Partner. Or, depuis trois ans, ces indices des prix des logements basés sur l'offre ont commencé à s'écarter de plus en plus de la moyenne de tous les indices de prix (indices des prix à l'offre et des transactions). Ainsi, les prix des logements à l'achat, selon la moyenne des indices disponibles, ont gagné près de 6% depuis 2017, tandis que les indices des prix à l'offre ont reculé de 1,5%. Un écart de cette ampleur peut certes se refermer au cours du cycle, mais il rend impossible une évaluation précise des risques menaçant le marché de la propriété. C'est pourquoi nous utilisons désormais l'indice composite pour calculer les sous-indices «prix des logements par rapport aux revenus» et «prix des logements par rapport aux prix à la consommation». L'indice composite – représentant la moyenne des principaux indices de prix disponibles depuis 2000 – devrait refléter le développement du marché de manière plus réaliste qu'un indice unique. Cet ajustement s'applique rétroactivement, à partir du début de ce cycle de prix en 2000. La période 1980–2000 continuera d'être calculée à partir de l'indice des prix à l'offre, en fonction de la disponibilité des données. Cet ajustement a entraîné une hausse de l'indice d'environ 30 points. Depuis mi-2019, les déséquilibres se creusent de nouveau. La nouvelle base de données ne change rien à notre appréciation fondamentale selon laquelle les cours du marché du logement en propriété sont élevés, mais qu'il n'y a pas à craindre des corrections sévères.

Links

UBS Swiss Real Estate Bubble Index 1q2020: [Download](#)

UBS CIO Real Estate: [Website](#)

UBS Switzerland AG**Contacts**

Claudio Saputelli, responsable Swiss & Global Real Estate, CIO GWM
Tél. +41 44 234 39 08, +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate, CIO GWM
Tél. +41 44 234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

www.ubs.com/media