

6 décembre 2023

Communiqué

Dix millions d'habitants en Suisse : une aubaine pour le secteur immobilier ?

La Suisse devrait compter un million d'habitants de plus d'ici 2034. Ce chiffre impliquera, pour les ménages, de revoir à la baisse, pour la première fois en septante ans, leur consommation de surface résidentielle. Car il manquera au moins 150 000 logements au total. Les immeubles locatifs de rendement devraient offrir un solide potentiel de valorisation. Néanmoins, le durcissement de la législation sur le bail pourrait mettre un frein aux bonnes affaires.

Zurich, 6 décembre 2023 – La population résidente à titre permanent en Suisse franchira la barre des neuf millions au premier semestre 2024. La barre « magique » des dix millions d'habitants sera probablement atteinte d'ici au milieu des années 2030. Ce million de plus devrait s'accompagner de nouveaux records : la population résidentielle n'avait jamais connu une si rapide augmentation. C'est également la première fois que ce million supplémentaire est porté par la migration internationale et qu'en parallèle, on bâtit aussi peu de logements.

La construction de logements en nombre plus que suffisant et la création massive d'infrastructures de transport quand la Suisse comptait 5 millions d'habitants en 1955 expliquent pourquoi les loyers ont beaucoup moins augmenté que les salaires. Mais ce qui était valable ces septante dernières années, à savoir la baisse des coûts du logement, l'augmentation de la consommation de surfaces par personne et l'amélioration du confort de vie, pourrait maintenant appartenir au passé. En effet, en raison de la paralysie des constructions, il devrait manquer au total 150 000 logements d'ici 2034 pour stabiliser la consommation de surfaces.

Les prix et les loyers augmentent plus que les salaires

Par conséquent, dans les prochaines années, les loyers devraient augmenter plus vite que les revenus. Les loyers pratiqués par les bailleurs pourraient augmenter de 25 à 30% en francs réels d'ici au milieu des années 2030, une hausse comparable à l'évolution enregistrée entre 2002 et 2012. Contrairement aux septante dernières années, l'évolution des loyers dans les grands centres sera, en raison de la forte immigration, plus forte qu'en périphérie.

Les prix de l'immobilier résidentiel, tant pour le logement en propriété que pour les immeubles en PPE, devraient également augmenter plus rapidement que les revenus, compte tenu de l'évolution globalement modérée des taux d'intérêt. D'une part, les emplacements de qualité font l'objet d'une demande disproportionnée en raison de la croissance démographique. D'un autre côté, la « ceinture » des grands centres s'étendra de plus en plus aux agglomérations qui se sont déjà élargies. Les acheteurs seront alors prêts à dépenser plus pour un bien immobilier résidentiel. Les logements ont donc le potentiel de retrouver les augmentations de valeur antérieures, voire de les dépasser.

Vers un âge d'or ? Sous réserve

Les espoirs d'une forte plus-value due à la hausse des loyers pourraient rapidement s'avérer illusoires. Si la situation résidentielle de nombreux ménages se dégrade, la politique pourrait imposer de nouvelles réglementations pour le marché. Dans un tel scénario, l'activité de construction s'affaiblirait encore davantage et les ménages devraient se rapprocher encore plus les uns des autres. En outre, les perdants à long terme seraient la substance de la construction et la durabilité des bâtiments en raison d'une diminution de l'intérêt à des rénovations générales et à des assainissements énergétiques.

Lien

www.ubs.com/cio (publications et prévisions d'UBS pour la Suisse)

UBS Switzerland AG

Contacts

Matthias Holzhey, économiste, Chief Investment Office d'UBS GWM

Tél. +41 44 234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, responsable Global & Swiss Real Estate, Chief Investment Office d'UBS GWM

Tél. +41 44 234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media