

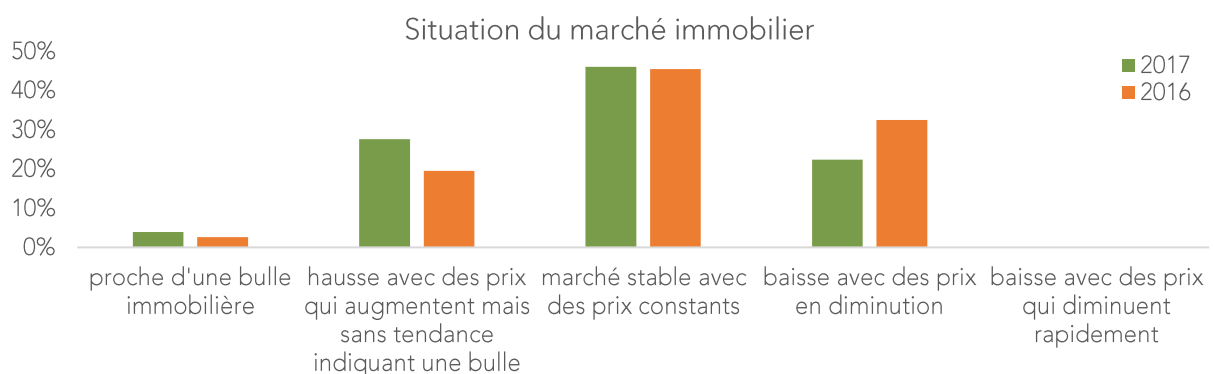
Zurich, le 09 juin 2017

Communiqué de presse pour diffusion immédiate

Un renforcement des obstacles réglementaires constitue la plus grande menace du marché immobilier suisse selon les experts

Ce n'est pas une augmentation des taux, une bulle immobilière ou un taux de chômage croissant qui compromettent le marché immobilier : selon les experts, un renforcement des obstacles réglementaires serait la plus grande menace. Et cela au sein d'un marché stable avec la majorité des prix qui sont susceptibles de rester au même niveau. Pour les appartements et pour les maisons, les experts voient des prix qui stagnent alors que les prix des biens immobiliers de luxe devraient continuer de se stabiliser. Selon les experts, il y a un potentiel intact au niveau du rendement : les prix pourraient augmenter de 4 pour cent. Les résultats du sondage experts 2017 sur le marché immobilier suisse effectué par MoneyPark.

Au cours du premier trimestre 2017, environ 80 experts du secteur de l'immobilier ont répondu aux questions du sondage concernant les tendances et évolutions du marché immobilier suisse, dont des agents immobiliers. Le jugement global : un marché qui est dans une situation très favorable, même par rapport à l'an dernier. 74 pour cent des enquêtés voient un marché stable avec des prix stables ou en train d'augmenter légèrement, sans pour autant indiquer le développement d'une bulle. Il s'agit donc d'un environnement qui ne rend pas nécessaire un renforcement des obstacles réglementaires, et qui serait peut-être même capable d'y résister.



Un renforcement du cadre réglementaire constitue la plus grande menace

Quand même, les experts craignent un renforcement du cadre réglementaire, qui constitue pour eux la plus grande menace du marché immobilier. Depuis 2012, il y a eu plusieurs changements importants au niveau du cadre réglementaire qui rendent impossible l'accès à la propriété pour beaucoup de Suisses. Ce sont en particulier les critères très exigeants concernant le taux d'endettement ainsi que le taux calculatoire de 5 pour cent qui causent l'exclusion d'un tiers des ménages suisses du marché immobilier¹. « Les obstacles réglementaires ont clairement ralenti le marché. Mais en ce moment, il n'y a pas de mesures supplémentaires en perspective. Ces obstacles risquent de restreindre encore plus un marché qui est normalement stable et déjà très conservateur. », commente Stefan Heitmann, CEO de MoneyPark. En plus d'un renforcement des obstacles réglementaires, les experts craignent également une baisse de l'immigration qui pourrait réduire la demande dans certaines régions et dans certains secteurs comme par exemple le luxe, puisque ce sont souvent les immigrés avec un haut niveau de formation qui appuient la demande au niveau des biens immobiliers dont les prix sont plus élevés.

Obstacles réglementaires supplémentaires

Diminution de l'immigration

Forte diminution des prix dans une région définie et pour une catégorie définie

Augmentation des taux

Activité de construction trop importante

Chômage croissant

Effets de l'initiative concernant les résidences secondaires

Forte diminution des prix dans toutes les régions

Durée d'insertion croissante

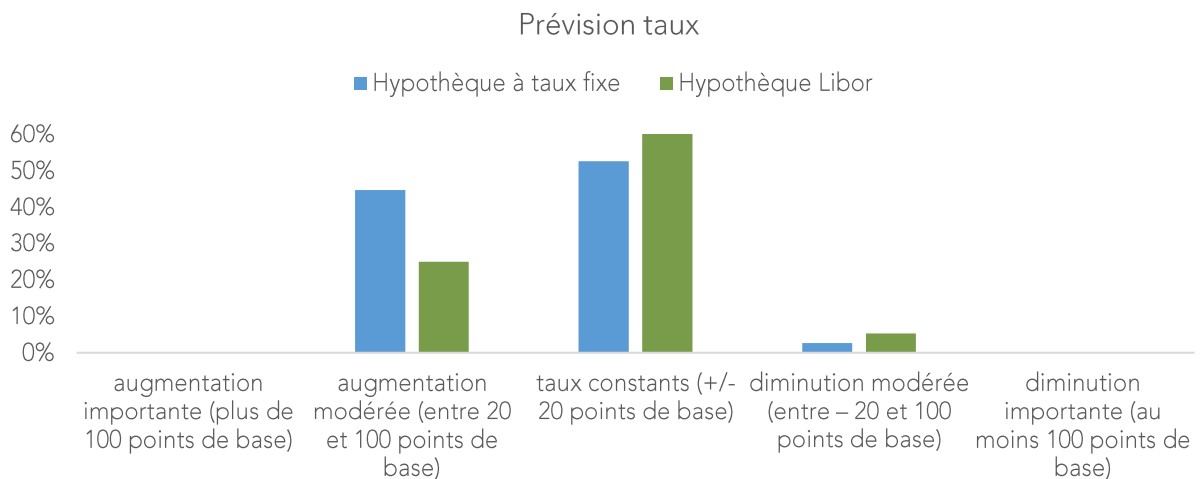
Renforcement des conditions de la Lex Koller

Pas assez d'activité de construction

Cette année, les taux augmenteront légèrement

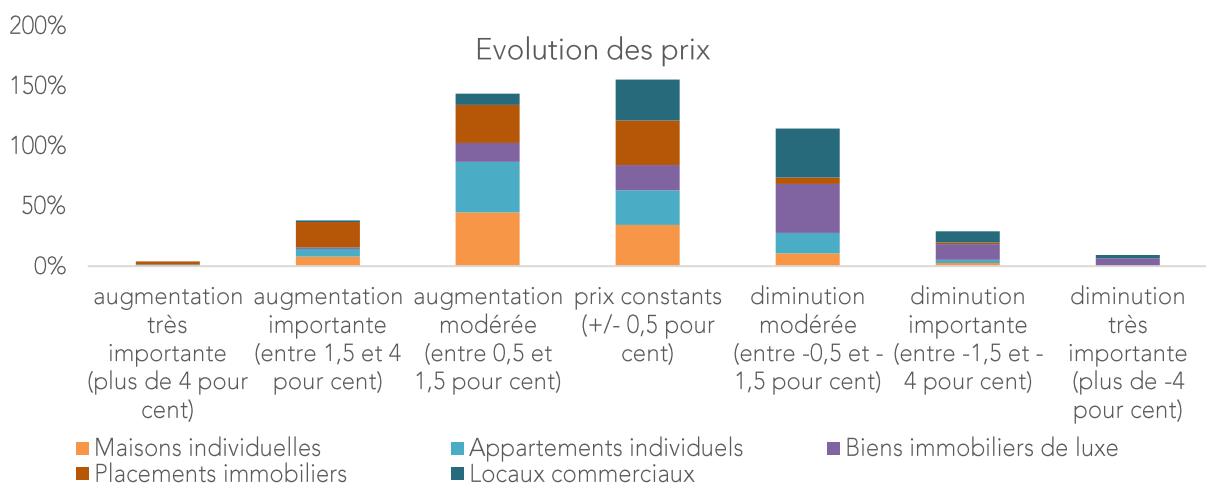
Aucun expert interrogé ne s'attend à une augmentation soudaine et importante des taux de plus d'un pour cent, l'influence de la politique monétaire expansionniste de la BCE sur les taux en Suisse étant trop importante. En revanche, près d'un expert sur deux attend une augmentation des taux entre 20 points de base et 100 points de base, au moins pour les hypothèques à taux fixe sur de longues durées.

¹ Pour en savoir plus sur l'exclusion du marché immobilier, vous pouvez consulter le [communiqué de presse](#) respectif.



Les experts s'inquiètent toujours pour les biens immobiliers de luxe

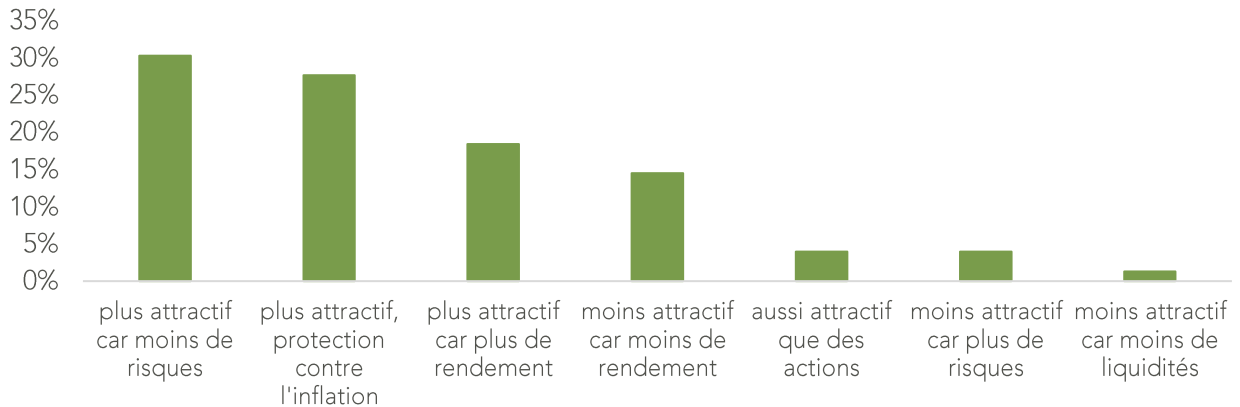
Comme pour l'année précédente, les experts attendent une baisse des prix jusqu'à 4 pour cent dans le domaine des biens immobiliers de luxe. Ils sont également sceptiques en ce qui concerne les locaux commerciaux. Au niveau des maisons et appartements, les experts attendent cependant des prix constants, en voyant du potentiel du côté des placements immobiliers, avec une augmentation des prix de 4 pour cent pour l'année en cours.



Les investissements immobiliers sont attractifs au niveau du risque et en tant que protection contre l'inflation

C'est surtout la protection contre l'inflation que proposent ces investissements qui a convaincu les experts, en plus des risques modérés par rapport à des actions.

Attractivité d'investissements immobiliers

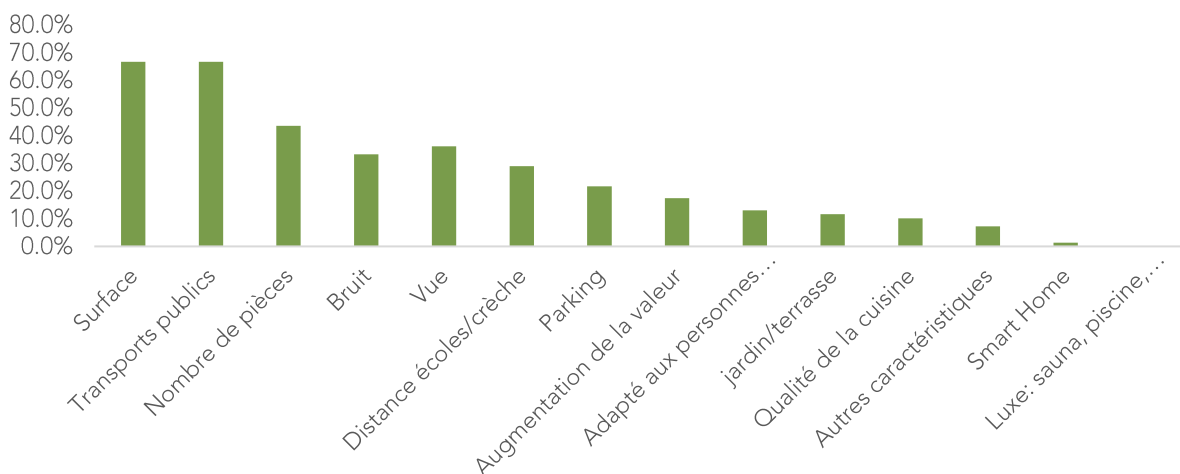


En se situant entre 0.63 et 0.7, la corrélation entre l'inflation et le rendement de biens immobiliers (habitations, locaux commerciaux et bureaux) est prononcée. Avec l'inflation qui augmente, les rendements d'investissements immobiliers augmentent également, surtout si l'on considère que les loyers évoluent normalement en parallèle avec le niveau général des prix. C'est aussi pour cette raison que les investissements immobiliers sont toujours aussi attractifs, non seulement pour les investisseurs institutionnels mais également pour les investisseurs privés.

Les transports publics et les économies faites par rapport au loyer sont des facteurs décisifs lors de l'achat

Avec la surface, les transports publics sont le critère décisif lors de l'achat d'un bien immobilier. Un mauvais emplacement, surtout par rapport au réseau des transports publics, diminue ainsi les chances quand on souhaite revendre le bien immobilier. Dans ce contexte, la vue est un critère beaucoup moins important.

Achat d'un bien immobilier : critères décisifs



raison pour l'achat

1. économies faites par rapport au loyer
2. souhait personnel
3. enfants
4. prévoyance privée
5. placement immobilier
6. craindre des taux négatifs
7. tradition familiale

Selon les experts, la raison la plus importante de l'achat serait une diminution des coûts par rapport au loyer. Après cette raison, il y a la famille et les sentiments, comme par exemple le souhait de voir ses enfants grandir dans sa propre maison. Les biens immobiliers en vue de la prévoyance privée – cela est un sujet qui devrait devenir plus important à l'avenir, notamment par rapport à la réforme du système de prévoyance suisse.

Conclusion

Le marché immobilier se montre stable et intact. La plus grande menace : des obstacles réglementaires supplémentaires qui pourraient en fin de compte déstabiliser ce marché ultra-conservateur. C'est surtout par rapport aux risques et en tant que protection contre l'inflation que les biens immobiliers restent attractifs en tant que placements.

A propos de MoneyPark

MoneyPark est le leader suisse des plateformes technologiques de conseil financier, spécialisé dans le conseil indépendant à propos des hypothèques, de la prévoyance, de la planification de la retraite ainsi que dans la gestion de patrimoine (ETF). MoneyPark ne propose aucun produit financier « maison » mais propose à ses clients en revanche un maximum de choix, un conseil indépendant et une possibilité de souscription immédiate. Le conseil personnel s'effectue soit dans l'une des filiales MoneyPark (actuellement au nombre de 20 partout en Suisse) soit via des outils de conseil en ligne. Consultez également notre site <https://moneypark.ch/fr/>.

Nous sommes à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire

Stefan Heitmann CEO et fondateur MoneyPark Mail : stefan.heitmann@moneypark.com Tél. : 044 200 75 75	Joëlle Gautier Responsable RP Mail : joelle.gautier@moneypark.ch Portable : 079 562 89 78
---	--