



Journées du logement de Granges 2014

Prof. Donato Scognamiglio, responsable du domaine Real Estate Finance à l'Université de Berne, CEO d'IAZI AG, conseil immobilier, Zurich

Le marché immobilier suisse sous pression – où va-t-on ?

Le professeur Dr. Donato Scognamiglio présente des aspects fondamentaux des marchés du logement et montre les effets que peuvent entraîner les interventions sur ces marchés.

Le phénomène de régulation des marchés du logement auquel on assiste en Suisse a un impact non seulement sur la construction et les transactions, mais aussi sur la propriété. Certaines interventions sont motivées par des considérations de politique financière. Leur visée est claire. Les mesures prises, et encore renforcées après coup, visent en effet à refroidir un marché en surchauffe depuis deux ans et demi et caractérisé par l'envolée des prix, et à éviter l'éclatement de la bulle immobilière qui menaçait en maints endroits. Ces interventions ont peut-être été rendues nécessaires parce que la Banque nationale, confrontée à la crise de l'euro, s'est vue contrainte de fixer un taux plancher pour protéger les branches exportatrices et le tourisme, puis, pour ne pas torpiller elle-même cette mesure, de maintenir les taux d'intérêt à un niveau historiquement bas. Du coup, cela n'a pas seulement soudainement dopé la demande en matière de logements, en particulier sur le marché de la propriété, mais aussi contribué à en faciliter le financement.

MASSNAHMEN

Bundesrat ergreift Massnahmen gegen Immo­blase

Kampf gegen die drohende Immobilienblase: Der Bundesrat führt einen antizyklischen Kapitalpuffer auf Hypothekarkredite ein. Wer ein Haus kauft, muss künftig wohl mit höheren Zinsen rechnen.



Mindesteigenmittel & Amortisation 1.7.2012
Mindesteigenmittel (10%) sowie Pflicht zur Amortisation 20 Jahre auf 2/3 Beleihungswert

Kapitalpuffer I 30.9.2013
Banken müssen zusätzlich anrechenbare Eigenmittel in der Höhe von 1% halten

Kapitalpuffer II 30.6.2014
Der Puffer von 1% auf 2% erhöht

Richtlinien zu Mindestanforderungen 24.6.2014
Amortisationsdauer verkürzt von 20 auf 15 Jahre
Niederswertprinzip, Solidarschuldnerschaft
Tritt in Kraft ab 1.9.2014

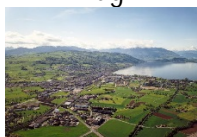
...was kommt als nächstes?

Vorbezug aus PK verboten 25.6.2014
Richtungsentscheid Bundesrat,
Vernehmlassung Herbst 2014

D'autres actions, d'ordre sociopolitique, sont plus difficiles à catégoriser. Toutefois, leurs effets sur les marchés immobiliers pourraient s'avérer bien plus importants que ceux des mesures d'atténuation des prix. A titre d'exemple, les initiatives sur les résidences secondaires et sur l'immigration de masse ont été acceptées par le peuple sans que l'on se soit soucié au préalable de leurs éventuels effets collatéraux. Et, bien que l'on n'en connaisse pas davantage les conséquences pour les marchés immobiliers, d'autres projets, tels l'initiative Ecopop, qui mettrait pratiquement un terme à l'immigration, ou l'interdiction du retrait des avoirs de la caisse de pension en vue de l'acquisition de son logement, figurent déjà à l'agenda politique.

Décisions politiques

Zug



Zurich



Bâle



Berne



Zurich



2010: quatre quartiers sur le territoire de la ville mis en zone, la moitié des logements réalisés sont à prix avantageux.

Fin 2011: décision que au moins 1/3 et non, comme précédemment 1/4 de logements à prix avantageux.

Automne 2013: décision d'encourager les sociétés coopératives.

Mai 2014: décision que lors de mises en zone ou de changements d'affectation de zones vouées à l'habitat, au moins 1/3 de logements à prix avantageux, loyers fixés en fonction des coûts.

Septembre 2014: décision relative à de nouvelles règles d'attribution pour les coopératives et les zones réservées aux logements à prix avantageux.