

7 août 2018

Communiqué

Contrairement aux craintes de la BNS, les risques baissent sur le marché du logement en propriété

Au cours du deuxième trimestre 2018, l'indice UBS de bulle immobilière a enregistré un nouveau recul et s'élève actuellement à 1,00 point d'indice. Alors que le marché du logement en propriété a encore diminué, les revenus et les prix à la consommation progressent nettement. Cependant, en comparaison sur le long terme, les risques liés à la tenue des charges restent élevés.

Zurich, 7 août 2018 – Au cours du deuxième trimestre 2018, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index s'est établi à 1,00 point, tout juste dans la zone «Risque». En moins d'un an, le risque de bulle a ainsi fortement reculé sur le marché du logement en propriété. Les prix des logements en propriété ont légèrement reculé, en dépit d'une croissance économique soutenue et de la hausse des prix à la consommation.

En particulier, les prix des appartements en propriété ont enregistré une nouvelle baisse. Par rapport à l'année dernière, ces prix ont déjà reculé de 2,6%. Pour la même période, la croissance nominale de l'économie a pour sa part enregistré une progression de 2,75% et les prix à la consommation ont également augmenté de plus de 1%.

Par conséquent, au cours du dernier trimestre, cinq des six sous-indicateurs ont régressé. Pour la sixième fois consécutive, le rapport prix-revenus a notamment diminué et se situe à présent au même niveau qu'il y a trois ans.

Risques liés à la tenue des charges toujours aussi élevés

Malgré l'évolution des derniers trimestres, le niveau des sous-indicateurs portés par les prix signalent des risques toujours aussi élevés quant à la tenue des charges. Le niveau réel des prix, le ratio entre prix en propriété et loyer ainsi que le rapport prix-revenus se situent près des valeurs de la dernière bulle immobilière de la fin des années 1980.

Le risque de bulle immobilière s'est toutefois fortement affaibli en raison du ralentissement de l'octroi des crédits hypothécaires et de la dépendance relativement faible de l'économie générale du secteur de la construction.

La BNS présage des risques considérables

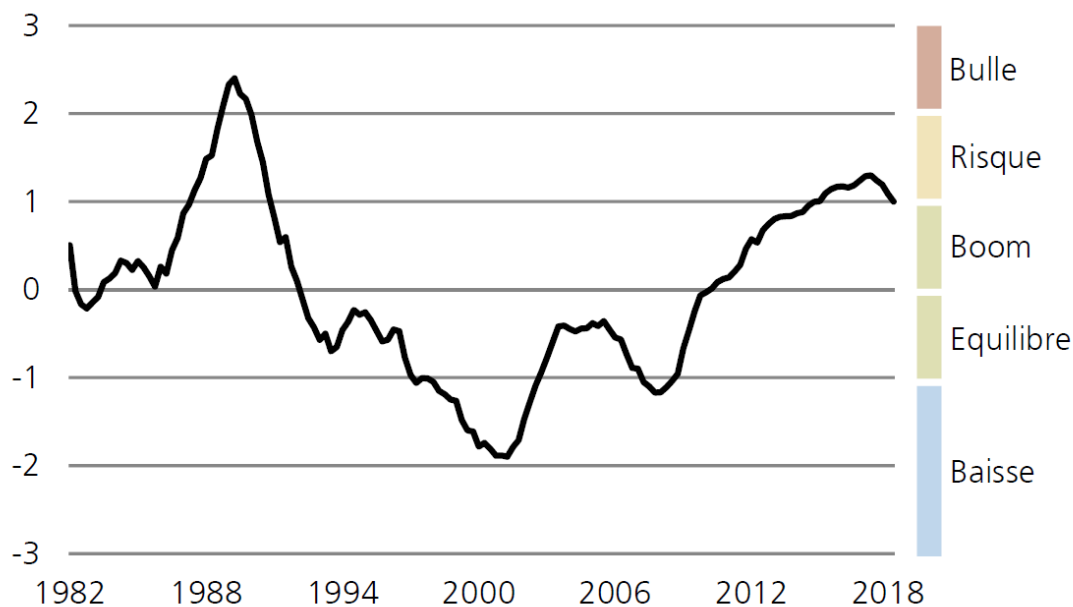
L'évolution de l'indice de bulle immobilière met en exergue un ralentissement du marché du logement en propriété et signale la fin du cycle immobilier actuel. Dans son rapport sur la stabilité financière publié récemment, la Banque nationale suisse (BNS) met néanmoins en garde contre une augmentation spectaculaire des déséquilibres sur le marché des appartements en propriété.

Cette perception différente s'explique en premier lieu par l'utilisation d'autres indices de prix. Toutefois, sur une plus longue période d'observation, l'écart des derniers trimestres disparaît: depuis l'introduction des intérêts négatifs il y a trois ans et demi, les deux indices ont pratiquement stagné.

Boom des prix dans le canton de Nidwald

Le canton de Nidwald a désormais rejoint les régions à risque alors que Morges n'en fait plus partie. Le canton de Nidwald est actuellement la région enregistrant les hausses de prix les plus élevées de Suisse. Au cours de ces trois dernières années, les prix ont connu une progression de plus de 15%.

L'UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 2^{ème} trimestre 2018



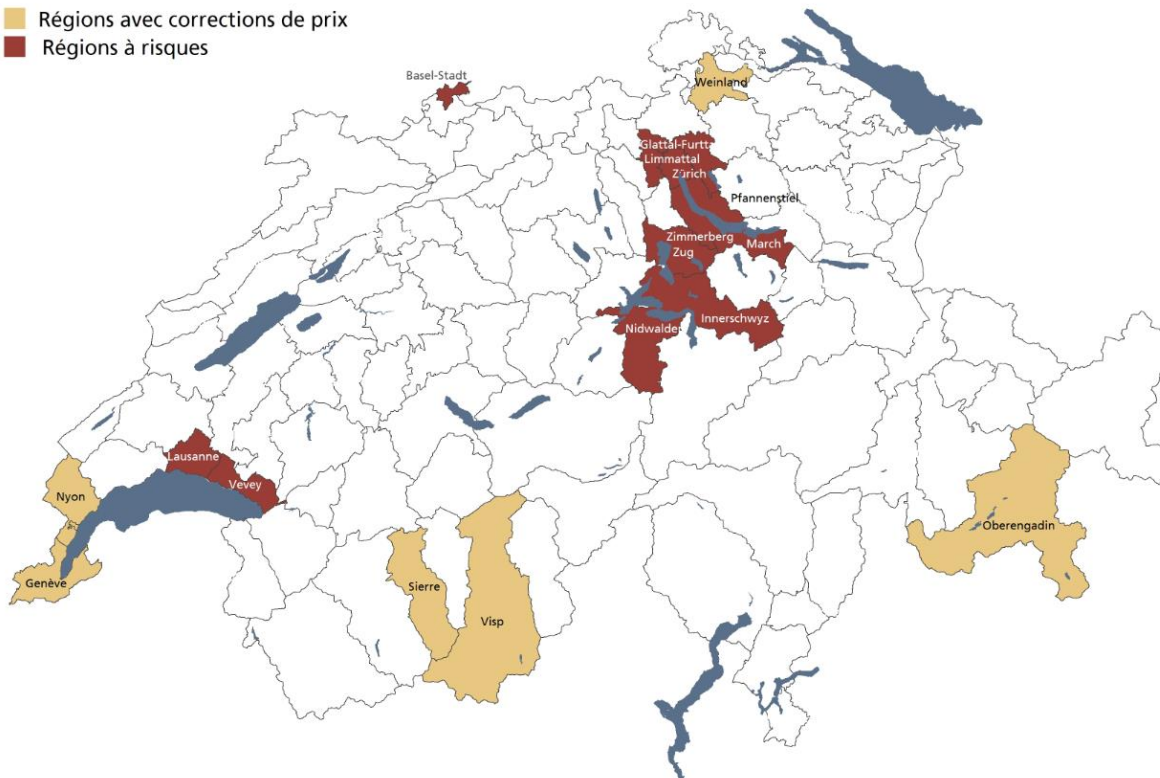
Méthodologie

Conformément à sa définition, l'indice peut, en fonction de sa valeur actuelle, atteindre l'un des cinq niveaux suivants (classés par ordre de risque croissant): baisse, équilibre, boom, risque et bulle. L'UBS Swiss Real Estate Bubble Index se compose de six sous-indices suivants: rapport entre les prix d'achat et les loyers, rapport entre les prix des logements et les revenus des ménages, évolution des prix des logements par rapport à l'inflation, rapport entre l'endettement hypothécaire et les revenus, rapport entre l'activité de construction et le produit intérieur brut (PIB), part des demandes de crédit déposées pour des immeubles destinés à la location dans le total des demandes de crédit déposées par des clients privés d'UBS.

Carte des régions à risques – 2^{ème} trimestre 2018

Risques régionaux pour le marché de l'immobilier résidentiel suisse et régions ayant enregistré une correction des prix supérieure à 5% depuis 2015

- Régions avec corrections de prix
- Régions à risques



L'étude consacrée à l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index est disponible sur Internet sous le lien suivant:
<http://www.ubs.com/swissrealestatebubbleindex-fr>.

L'indice est publié sur une base trimestrielle. Prochaine date de publication de l'étude UBS Swiss Real Estate Bubble Index: 2 novembre 2018.

UBS Switzerland SA

Contacts

Claudio Saputelli, responsable du Swiss & Global Real Estate, Chief Investment Office WM
Tél. +41-79-513 50 45, claudio.saputelli@ubs.com

Dr. Matthias Holzhey, responsable du Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office WM
Tél. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Maciej Skoczek, Swiss & Global Real Estate Analyst, Chief Investment Office WM
Tél. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

www.ubs.com