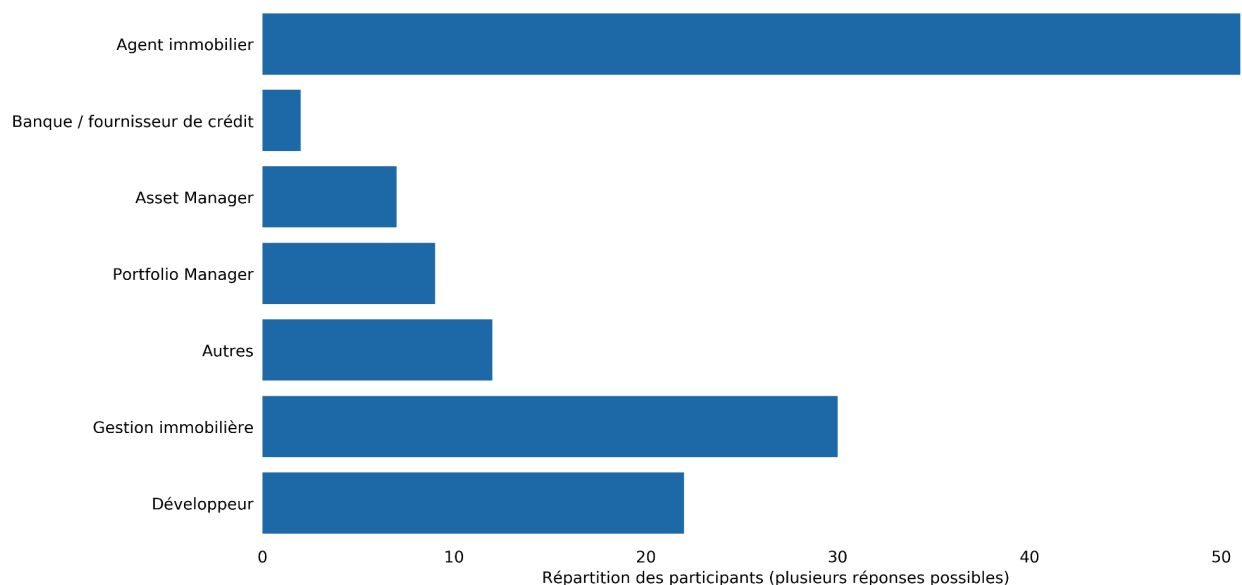


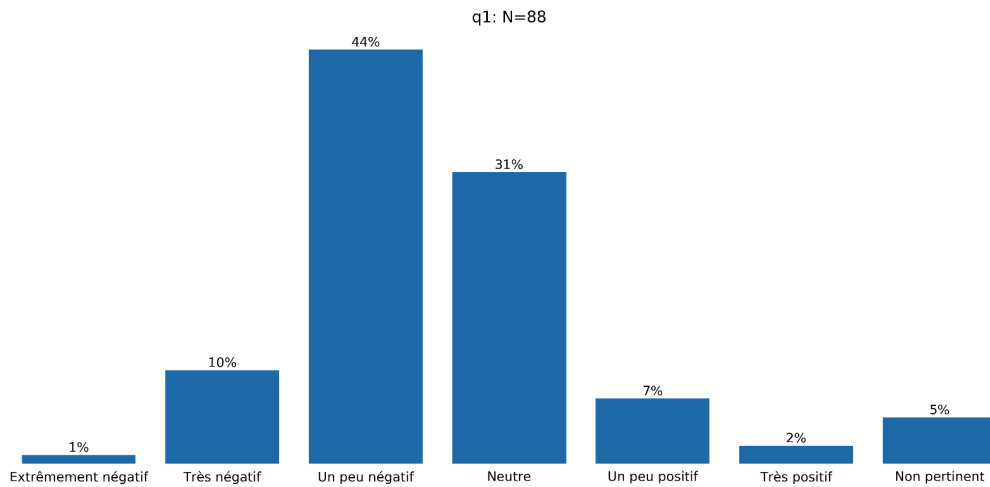
# Étude PriceHubble : répercussions de la guerre en Ukraine sur la branche immobilière en Suisse

La guerre en Ukraine a des répercussions économiques d'envergure mondiale. Comment se font-elles sentir sur le marché immobilier local ? PriceHubble a étudié cette question dans le cadre d'une enquête auprès de professionnels de l'immobilier.

Cette analyse est basée sur une enquête en ligne menée auprès de professionnels de l'immobilier suisses entre le 9 mai et le 3 juin 2022. L'invitation à participer à l'enquête a été envoyée par e-mail aux clients existants ainsi qu'aux personnes potentiellement intéressées par PriceHubble AG en Suisse. Au total, 89 professionnels de l'ensemble de la chaîne de création de valeur du secteur immobilier de Suisse alémanique et de Romandie ont participé. La structure des participants se présente comme suit :



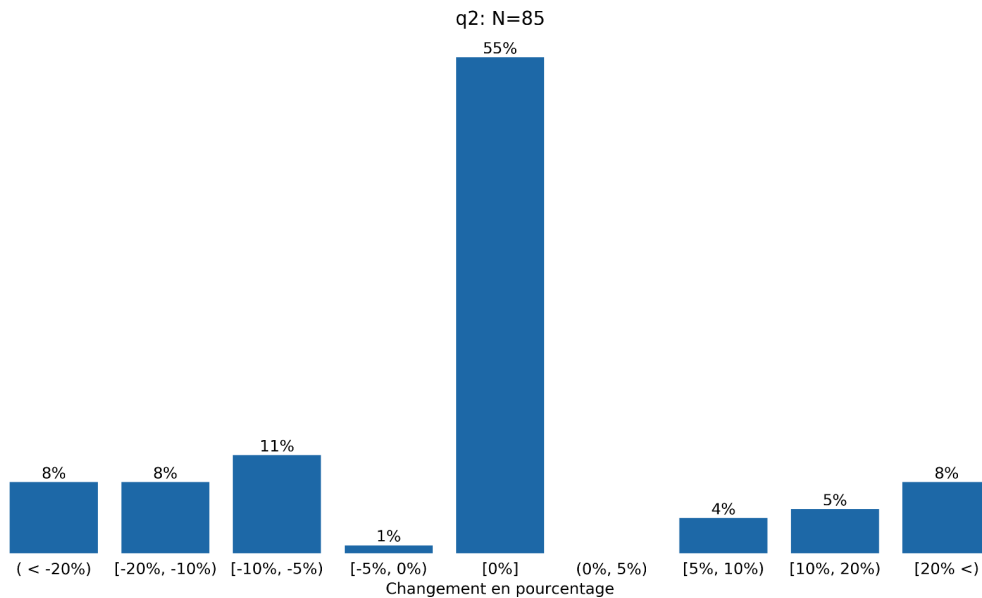
1. **À votre avis, quelles seront les répercussions de la crise ukrainienne sur votre entreprise au cours des 12 prochains mois ? (Indications en pourcentage)**



55 % des professionnels de l'immobilier pensent que la crise ukrainienne pourrait avoir des répercussions négatives sur leur entreprise au cours des 12 prochains mois. 31 % pensent qu'elle n'aura pas d'impact. 14 % des personnes interrogées y voient une évolution positive pour leur activité.

Selon les personnes interrogées, les raisons d'un changement sont l'augmentation des coûts de construction, la hausse des taux hypothécaires et la stagnation ou la diminution du marché des acheteurs. Une des personnes interrogées commente : « L'augmentation des coûts des matériaux et des délais de livraison a un impact à la fois sur les chantiers de construction et sur les prix d'achat. En conséquence, les acheteurs se tourneront vers les biens existants et abandonneront les projets de construction. »

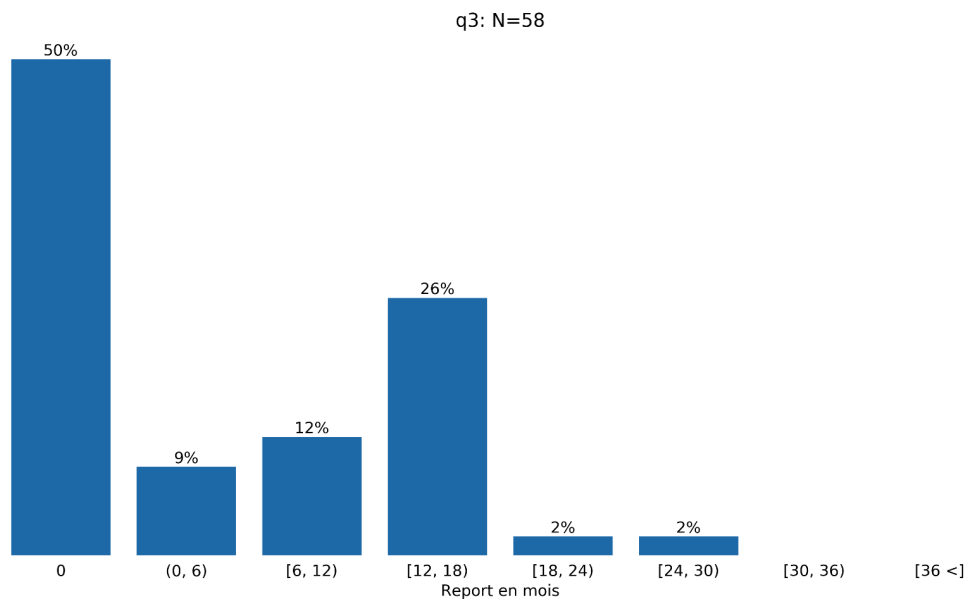
**2. À votre avis, quelles seront les répercussions de la crise ukrainienne sur le nombre de nouveaux mandats que vous acquerrez (ou non) au cours des 12 prochains mois ? (Indications en pourcentage)**



De manière générale, une majorité de professionnels de l'immobilier (à savoir 28 %) voient un recul du nombre de mandats au cours des 12 prochains mois plutôt qu'une hausse (17 %). Plus de 55 % des personnes interrogées ne s'attendent à aucun changement du nombre de mandats.

En commentaire, de nombreux participants indiquent qu'ils ne prévoient aucune répercussion majeure de la crise ukrainienne sur le nombre de leurs mandats, par exemple : « En matière d'acquisition, la crise n'aura pas de répercussions pour nous. »

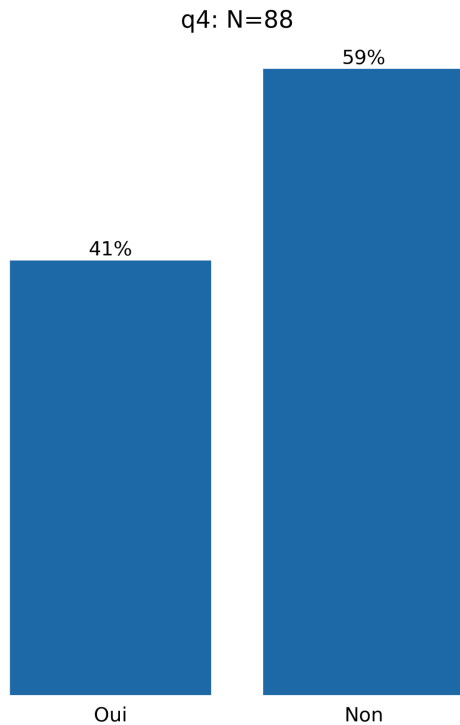
**3. Si vous avez reporté des affaires/projets, quand pensez-vous les reprendre ? (Indications en pourcentage)**



50 % des personnes interrogées sont d'avis que les projets ne seront pas reportés en raison de la guerre en Ukraine. 9 % escomptent un report des projets allant jusqu'à six mois, 12 % un report de six à douze mois, 26 % un report de douze à 18 mois, 2 % un report de 18 à 24 mois et 2 % un report pouvant même atteindre 24 à 30 mois.

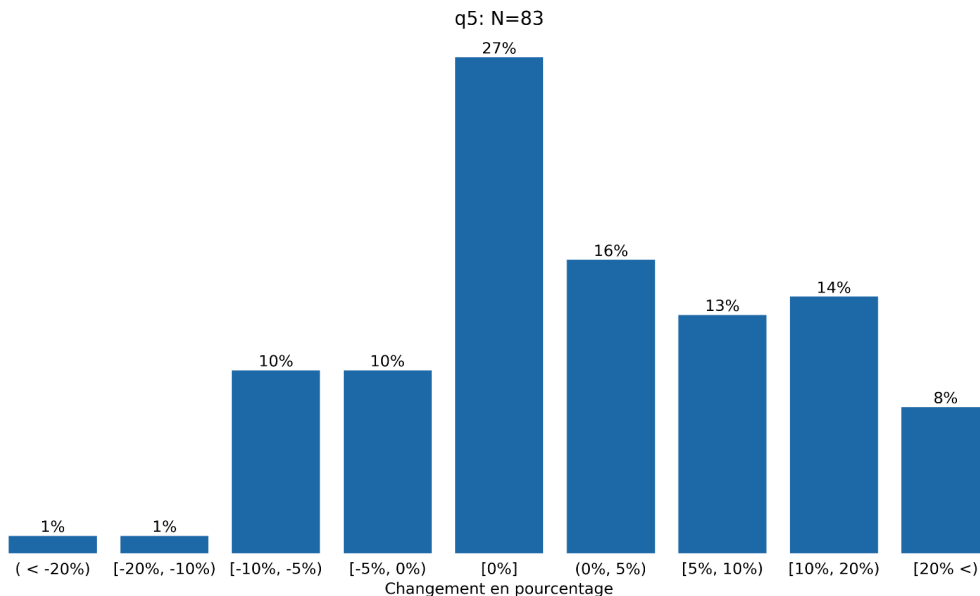
Toutefois, la teneur générale des commentaires sur cette question est qu'en principe, aucun projet n'est reporté et qu'il n'est pas possible de prévoir une fin de cette phase : « On ne peut pas faire de spéculations sur la fin de la guerre ou le retour du COVID pour aller de l'avant. »

**4. Les taux hypothécaires connaissent actuellement une hausse. Cela a-t-il eu des répercussions immédiates sur votre activité ? (par exemple baisse de la demande ?) (Indications en pourcentage)**



41 % des personnes ont répondu positivement à la question de savoir si la hausse des taux hypothécaires a eu des répercussions sur leur activité. 59 % sont d'avis qu'il n'y a jusqu'à présent eu aucune répercussion. Dans les commentaires, certains indiquent que les taux sont encore très bas. En revanche, d'autres indiquent que certains acheteurs potentiels deviendraient plus prudents.

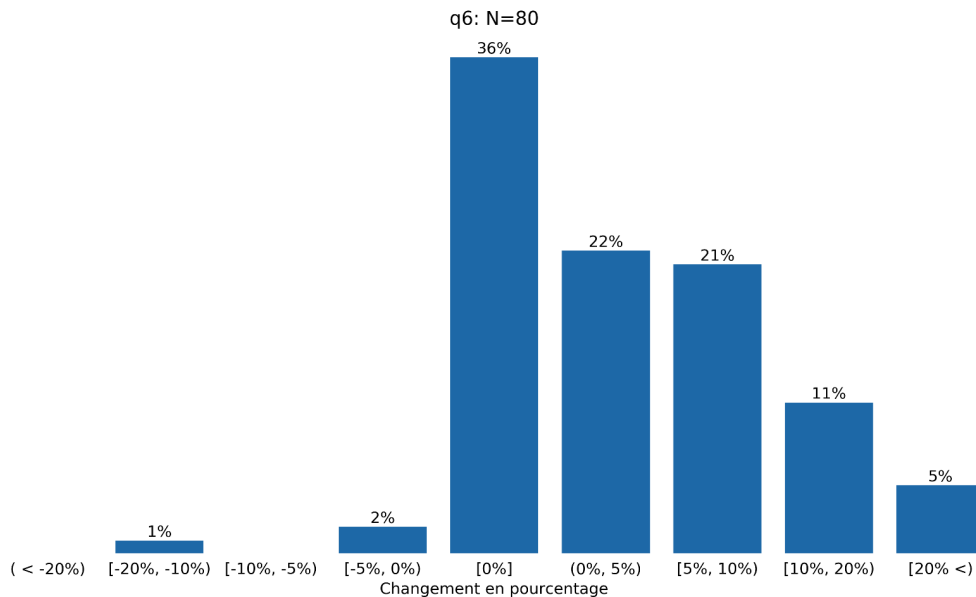
**5. Vous attendez-vous à ce que les prix des biens immobiliers résidentiels augmentent ou baissent au cours des 12 prochains mois ? (Indications en pourcentage)**



22 % des personnes interrogées ont indiqué que les prix des biens immobiliers résidentiels baisseront au cours des 12 prochains mois. 51 % pensent que les prix vont augmenter. 22 % escomptent même des augmentations de plus de 10 %. 27 % indiquent qu'il n'y aura pas de changement des prix.

Les causes mentionnées pour une possible hausse des prix sont les suivantes : coûts de construction, hausse du prix des terrains, offre limitée et hausse des taux hypothécaires. De nombreux participants ne voient aucun lien entre la crise ukrainienne et une possible hausse des prix. Il a en outre été mentionné plusieurs fois que les prix pourraient varier d'une région à l'autre : « En fonction du micro-marché, nous irons soit vers une stabilisation, soit vers une hausse. Sans corrélation avec la guerre en Ukraine, mais significativement liée à la hausse démographique, la densification et la rareté des terrains. »

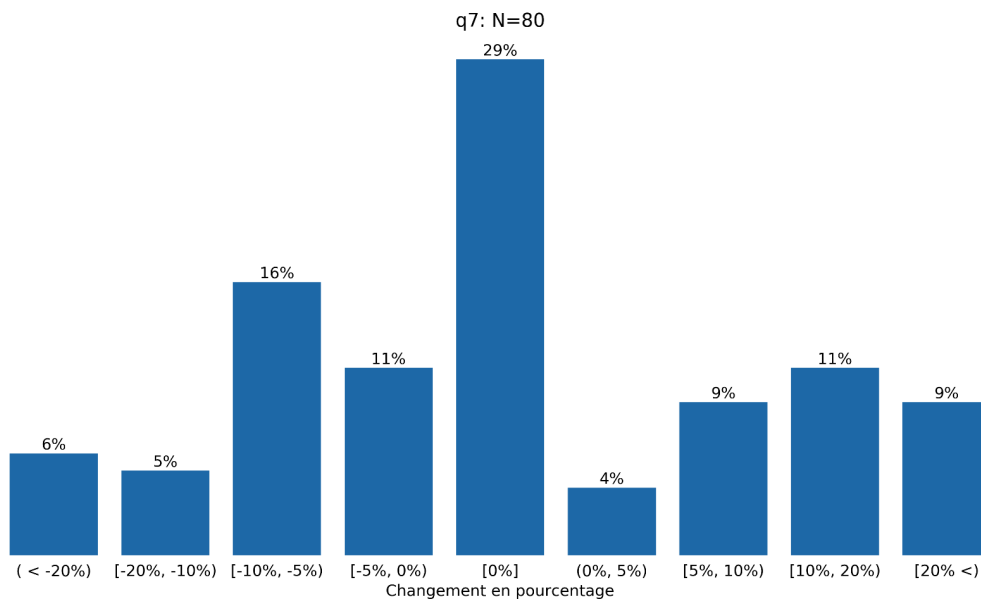
**6. Vous attendez-vous à ce que les loyers des biens immobiliers résidentiels augmentent ou baissent au cours des 12 prochains mois ? (*Indications en pourcentage*)**



Une grande majorité des personnes interrogées (62 %) indiquent s'attendre à une hausse des loyers. En revanche, seuls 3 % escomptent une baisse du prix de location. 36 % indiquent qu'il n'y aura pas de changement des loyers.

De nombreux participants précisent en commentaire que les prix vont rester stables ou augmenter. La hausse des taux hypothécaires est souvent avancée comme raison d'une augmentation. Il est également fait mention d'une hausse possible des frais annexes, comme dans ce commentaire : « Selon moi, les loyers vont stagner au cours des 12 prochains mois, voire augmenter légèrement. En raison de la situation géopolitique, les frais annexes vont nettement augmenter. » Il est par ailleurs souvent fait référence aux disparités régionales et à un transfert de l'achat vers la location.

**7. Vous attendez-vous à ce que le nombre de ventes de biens immobiliers résidentiels augmente ou baisse au cours des 12 prochains mois ? (Indications en pourcentage)**

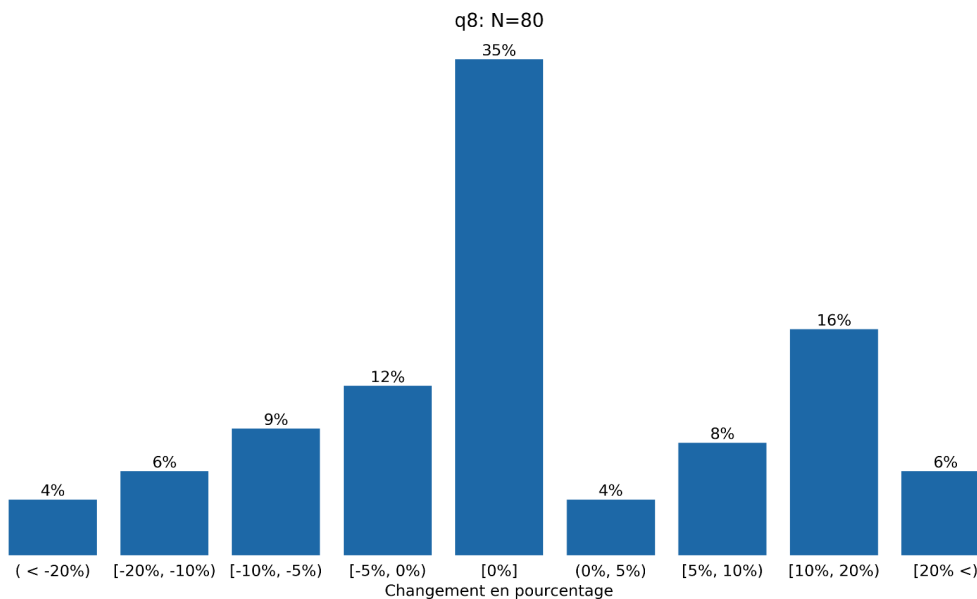


38 % des professionnels de l'immobilier s'attendent à un recul du nombre de ventes, tandis que 33 % s'attendent à une hausse. 29 % pensent que le nombre de ventes de biens immobiliers résidentiels stagnera au cours des 12 prochains mois.

De multiples raisons sont mentionnées pour une possible hausse ou baisse dans les commentaires : instabilité de la situation, baisse du nombre d'acheteurs, baisse du nombre d'offres, disparités régionales et demande encore élevée.



**8. Vous attendez-vous à ce que les prix des biens immobiliers de luxe augmentent ou baissent au cours des 12 prochains mois ? (*Indications en pourcentage*)**



En ce qui concerne les biens immobiliers de luxe, 34 % des personnes interrogées ont indiqué s'attendre à une hausse des prix. En revanche, 31 % déclarent s'attendre à une baisse. 35 % sont d'avis que les prix de ce segment vont stagner.

À propos de cette question, nombre des personnes interrogées indiquent dans les commentaires qu'elles s'attendent à une baisse de l'intérêt général pour les biens de ce segment. D'autres pensent que ce segment résiste à la crise et que la forte demande va persister. Nombreux sont également convaincus que l'offre va stagner. « Les biens immobiliers de luxe en Suisse, en particulier dans des endroits exclusifs, ont tendance à toujours trouver un acheteur (du pays ou de l'étranger) et il est donc possible que les prix stagnent voire grimpent », commente notamment un agent immobilier.

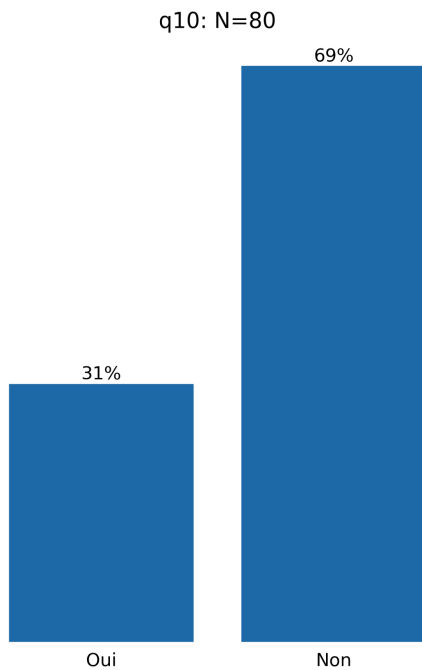
**9. Vous attendez-vous à de plus fortes variations des prix (achat) pour les biens immobiliers à haute efficacité énergétique (A ou A+) ? (Indications en pourcentage)**



Sur la question de savoir s'il faut s'attendre à une plus forte variation de prix pour les achats de biens immobiliers affichant une catégorie d'efficacité énergétique élevée (A ou A+), c'est match nul : 50 % de réponses positives et 50 % de réponses négatives.

Dans les commentaires, certains ont ajouté qu'ils s'attendent à une hausse à moyen terme. Il est également très souvent mentionné qu'une hausse des prix est avant tout à attendre pour les nouvelles constructions en raison des hausses de prix des matériaux de construction et des matières premières.

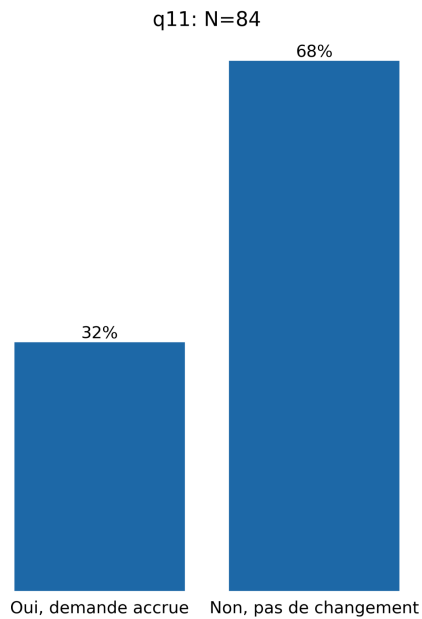
**10. Vous attendez-vous à de plus fortes variations des prix de location pour les biens immobiliers à haute efficacité énergétique (A ou A+) ? (Indications en pourcentage)**



Avec 69 % des réponses, une majorité des personnes interrogées est d'avis qu'il n'y aura aucune variation des prix de location des biens immobiliers à haute efficacité énergétique. En revanche, 31 % déclarent s'attendre à une variation.

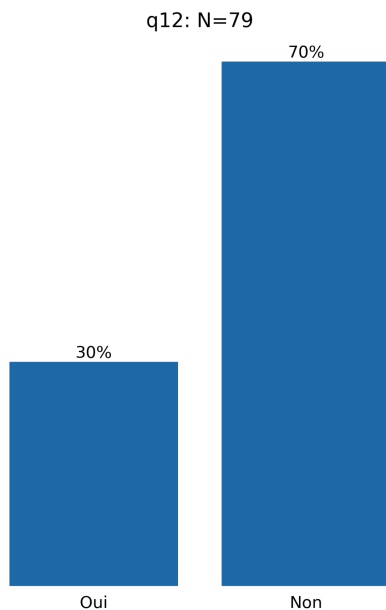
Certains participants à l'enquête commentent la question en indiquant qu'ils voient l'augmentation des loyers provoquée par la hausse des coûts de construction. Voici par exemple un commentaire : « Les coûts de construction plus élevés et les rénovations énergétiques coûteuses entraînent une hausse des loyers. »

**11. La demande en appartements ou maisons à haute efficacité énergétique a-t-elle évolué depuis le début de la crise ? (Indications en pourcentage)**



68 % des professionnels de l'immobilier interrogés indiquent ne pas constater de variation de la demande de biens immobiliers à haute efficacité énergétique depuis le début de la crise ukrainienne. En revanche, 32 % pensent que la demande a augmenté. Il a par exemple été commenté : « Ce changement va pourtant se produire puisque les gens accordent une importance grandissante à cet aspect. »

**12. Vous attendez-vous à des difficultés pour vendre ou louer des biens immobiliers à faible efficacité énergétique ? (Indications en pourcentage)**



70 % des participants pensent qu'il n'y aura pas de difficultés pour vendre ou acheter des biens immobiliers à faible efficacité énergétique, tandis que 30 % voient dans la vente de tels biens un défi.

Les réponses sont justifiées par le fait que cela dépend principalement du prix et de la prise en charge par les clients d'une possible rénovation. « Je pense que les maisons qui n'offrent pas les derniers standards en matière de qualité énergétique vont perdre en attractivité à l'avenir » ou « Nous ne faisons pas que l'escompter, c'est déjà une réalité » figurent parmi les commentaires à cette question. Par ailleurs, il est également plusieurs fois ajouté que les prix des matières premières jouent un rôle.