

L'analyse économique

Immobilier résidentiel locatif en Suisse: la demande est en baisse

Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie

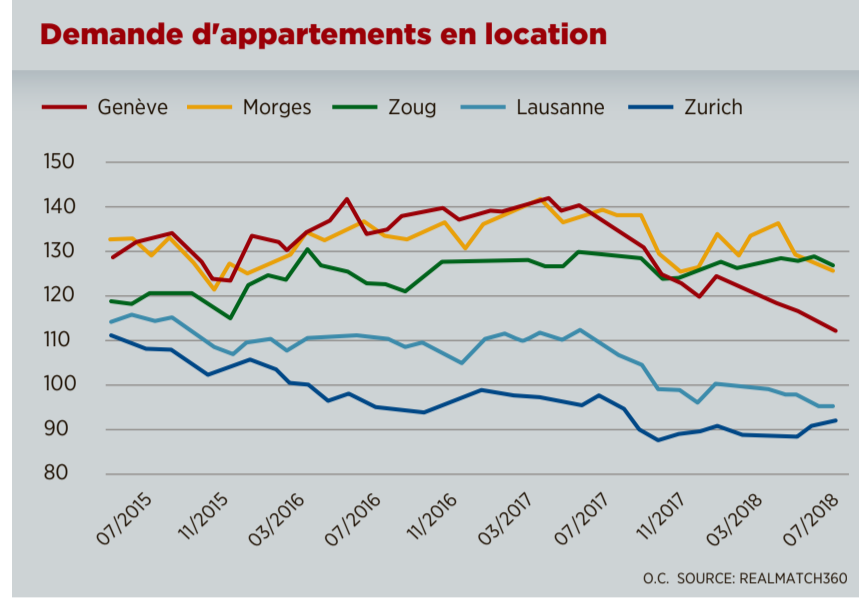


Les habitants du bassin lémanique qui ont cherché un nouvel appartement durant les derniers mois seront certainement unanimes. Ils ne perçoivent pas les signes d'une détente sur le marché résidentiel locatif. La concurrence est toujours vive et les dossiers nombreux. Même si, dans notre région, le taux de vacances augmente indéniablement depuis plusieurs mois, les effets ne se font pas beaucoup ressentir à l'heure actuelle.

Mais qu'en est-il ailleurs en Suisse? La situation du marché résidentiel est bien différente, particulièrement dans des régions suburbaines ou des villes de taille moyenne. Une analyse macro-économique de la demande produite par Reamatch 360 apporte d'autres enseignements.

Depuis plusieurs mois, les titres des médias suisses relatent sans ambiguïté une tendance sur le marché résidentiel: «La pression sur les loyers augmente» ou «la vacance élevée donne de l'espoir aux locataires». Les journalistes constatent que l'offre de logement est excessive dans de nombreuses régions et ils relèvent avec raison que les propriétaires peinent à louer leur bien.

À l'unisson, ils imputent cette baisse de la demande au repli de l'immigration. D'un point de vue économique, il n'y a rien de mal à cette argumentation. Mais peut-elle aussi être étayée par des faits? Il est incon-



testable que le solde migratoire net de la population résidant en permanence en Suisse diminue depuis plusieurs années. Toutefois, ce recul s'est considérablement affaibli ces derniers mois. Une immigration nette de plus de 50 000 personnes est même attendue en 2018. Si la demande de logements était fortement corrélée à l'immigration, elle aurait logiquement diminué significativement en 2015 et 2016, puis elle se serait stabilisée au cours des douze derniers mois. Dans les faits, la demande a augmenté en 2016 et lors du premier semestre

2017, puis elle n'a eu tendance à diminuer qu'à partir du troisième trimestre de l'année dernière. Le solde migratoire n'est donc pas suffisant pour expliquer le ralentissement de la demande de logements locatifs.

C'est à l'évolution de la demande intérieure qu'il faut attribuer l'écart entre l'offre et la demande. Il faut d'abord relever que son ampleur est bien plus significative et que la demande intérieure a par conséquent largement compensé la baisse résultant de l'immigration durant ces dernières années. Aujourd'hui, c'est la baisse de la

«Cette forte activité de construction couplée à une demande en légère baisse n'augure rien de bon pour le marché du logement locatif. La pression sur les prix va certainement se maintenir et le taux de vacances va continuer à augmenter»

demande intérieure qui est responsable du ralentissement observable de la demande de logements locatifs. En Suisse, il y a plus de deux millions de ménages locataires qui changent de logement en moyenne tous les quatre à cinq ans. Cela signifie qu'au moins 400 000 ménages, soit plus de 800 000 personnes, déménagent chaque année. Si, par exemple, ce chiffre ne devait changer que de 5% en raison d'un changement dans les conditions économiques, il dépasserait de loin les changements dus à l'immigration. Le fait que la demande de logements locatifs ait augmenté en 2016, puis au premier semestre 2017 peut donc être attribué à l'évolution de la demande intérieure.

Cette volonté de déménager n'est pas surprenante si l'on considère le baromètre

de l'économie et de l'emploi durant cette période. Après une brève chute en dessous de sa moyenne à long terme à la fin de 2015, l'indice KOF a fortement augmenté durant le dernier trimestre de 2017, atteignant ses plus fortes valeurs de la décennie. Toutefois, depuis le début de cette année, le baromètre économique est revenu à une valeur proche de sa moyenne à long terme, ce qui indique une évolution stable de l'économie suisse pour les mois à venir. Il n'est donc pas étonnant que la demande d'appartements à la location se soit également quelque peu refroidie.

Pour compléter cette analyse, il faut également prendre en considération le développement de l'offre. Actuellement, on constate une forte activité de construction dans le segment des logements locatifs. Les indicateurs suggèrent que ce niveau élevé se maintiendra durant plusieurs mois encore. Divers observateurs du marché s'attendent même à une production d'appartements neufs plus élevée en 2018 qu'en 2017. Dans le court terme, cette forte activité de construction couplée à une demande en légère baisse n'augure rien de bon pour le marché du logement locatif. La pression sur les prix va certainement se maintenir et le taux de vacances va continuer à augmenter. À moyen terme, les perspectives économiques restent intactes, soutenant ainsi la demande de logements locatifs. Du côté de l'offre, gageons que les investisseurs tireront des leçons du passé et qu'ils adapteront leur offre ou réduiront le volume de nouveaux logements.

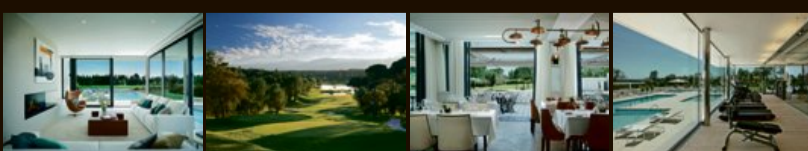
www.svit.ch/fr/svit-romandie

PUBLICITÉ



BIENVENUE CHEZ-VOUS

En personnifiant l'exclusivité, PGA Catalunya Resort offre un style de vie unique dans l'une des destinations les plus fascinantes d'Europe dans les impressionnantes zones boisées des deux terrains de golf lauréats, tout près de la charmante ville médiévale de Gérone et des paisibles plages de la Costa Brava. Les villas contemporaines sont parfaitement intégrées dans la nature et disposent de tout ce dont vous avez besoin: un hôtel cinq étoiles, des restaurants et un exclusif Residents Club. À partir de 420.000€.



+34 972 472 957 immobilier@pgacatalunya.com www.pgacatalunya.com

Vous déménagez?

www.aged.ch

Choisissez un déménageur certifié AGED

Certifié Charte Qualité AGED

Petites annonces

Valais

Appartements

VEYSONNAZ -Ski/promenades, sympathique 2,5 pièces, excellente situation, calme, balcon, vue imprenable, Frs. 175.000.-, tél. 032 857 16 50 le soir

Location

Genève

Chambre, studio, 1½ pièce

Loue studio aux Eaux-Vives GE, 1450/mois charges comprises

Commercial

Vente - Locaux et commerces

Remise de commerce

Remicom le spécialiste de la remise de commerce à Genève, vous accompagne dans toute transaction achat, vente commerce, entreprise, www.remicom.com 2000 offres! Tél. 022 700 22 22.

Location - Locaux et commerces

Locaux commerciaux

Eaux-Vives, petit local pour stockage. Accès facile. Tél. 022 738 52 12.

Ceci pourrait être votre publicité!

Communiquez avec vos clients de demain.

021 349 50 50 T
advertising.tamedia.ch
annonces@tdg.ch

