

L'avis de l'expert

La demande passée sous la loupe

Ellen Hoérée

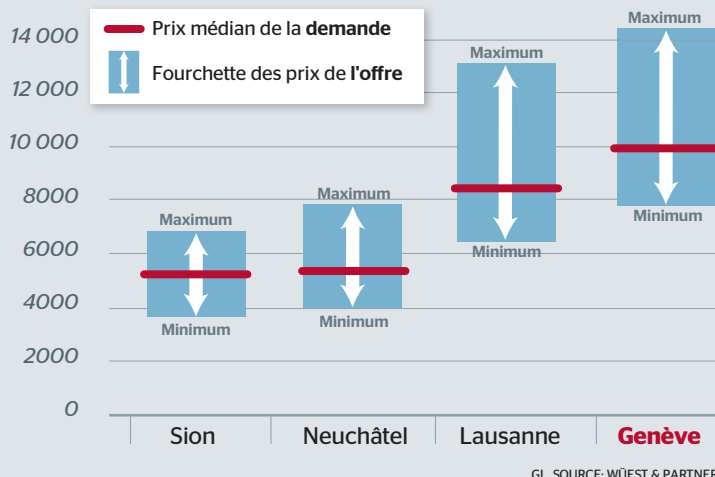
Economiste
MRE MRICS,
Wüest & Partner



A lors que depuis quelques années de nombreuses informations sur l'offre sont disponibles, les données sont plus rares du côté de la demande. Mais comme les annonces de logements dans la presse écrite sont de plus en plus remplacées par des annonces sur internet, les personnes à la recherche d'un logement peuvent réaliser un profil de recherche en ligne. L'analyse de quelque 112 000 profils de ces abonnements (représentant 4% des ménages suisses) offre un aperçu des souhaits des ménages à la recherche d'un logement. Il s'agit notamment de paramètres comme la taille des logements recherchés, le lieu de résidence souhaité et la propension à payer. Autant d'informations particulièrement intéressantes à comparer avec l'offre réelle de 125 226 logements locatifs, 57 219 PPE et 39 800 maisons individuelles dans toute la Suisse.

Ecart entre les prix demandés et prix de l'offre

En francs le m² pour des PPE dans les principales villes de Suisse romande



C'est important, car contrairement à l'offre du parc actuel de logements qui se modifie plutôt lentement la demande est beaucoup plus mobile. L'analyse de ces données permet de mieux comprendre la demande et, dans une certaine mesure, de l'anticiper.

Une analyse détaillée démontre

que la majorité des recherches se concentrent dans les régions urbaines, comme dans les régions de Genève et de Lausanne, où la demande excède encore largement l'offre et où la pénurie persiste. En particulier dans les typologies les plus recherchées dans les villes, soit des objets de 3,5 pièces à prix abordable.

Et qu'en est-il des prix? Selon les profils de recherche, la propension maximale à payer pour des objets PPE en Suisse romande varie fortement d'une capitale régionale à l'autre. Les prix moyens des recherches oscillent ainsi entre 1,2 million de francs à Genève, 875 000 à Lausanne, 620 000 à Neuchâtel, 580 000 à Fribourg, 437 000 à Sion. Il est intéressant de constater que les écarts entre les prix «demandés» et ceux des objets proposés dans les annonces varient fortement non seulement entre les régions mais aussi entre les types de logements. Plus la taille du logement désiré est élevée, moins la propension à payer et les prix réels correspondent.

Ces analyses démontrent que même si les taux de vacants ont augmenté de 0,4 à 0,7% dans le canton de Vaud et de 0,2 à 0,4% dans le canton de Genève au cours de ces cinq dernières années, l'offre n'y est toujours pas en adéquation avec la demande, notamment en matière de prix. Nous constatons d'ailleurs de grandes différences dans les durées d'insertion par segment et région: une fois que les prix de l'offre excèdent la propension maximale de paiement, les durées d'insertion (et donc de commercialisation) augmentent de manière sensible.

Chronique

Par Martin Dunning,
président du SVIT Romandie



Quels indices doit-on croire?

Rattrapage pour ceux qui étaient en vacances début août car ils ont probablement raté le dernier épisode de la série à succès: «Menace de bulle immobilière en Suisse.» Le premier rôle est à nouveau attribué à l'indice vedette d'UBS, le Swiss Real Estate Bubble. Dans ce nouvel épisode on apprend que, pour le deuxième trimestre 2015, l'indice croît encore dans la zone dite «à risque» et que l'on s'approche toujours plus de la dangereuse zone de «bulle immobilière»...

Pour cette même période, le constat est pourtant bien différent à l'aune des résultats de l'indice SWX IAZI Real Estate. Le professeur Donato Scognamiglio, CEO du Centre d'informations et de formations immobilières (CIFI),

commente: «En raison du niveau de prix élevé et de règles de financement plus strictes pour l'acquisition d'immobilier résidentiel, le marché connaît actuellement un refroidissement.»

Du côté des banques, les résultats semestriels de Raiffeisen, BCGE, BCV ou Migros, on constate des augmentations de leurs créances hypothécaires de 1 à 2,7%. Le discours se veut rassurant et l'on mentionne l'application de règles strictes pour l'octroi d'un prêt ou d'un portefeuille peu exposé au risque, composé essentiellement de logements à usage propre. Alors, qui croire?

Concernant les indices mentionnés ici (et tous les autres), chaque méthode trouvera ses

détracteurs. Seule certitude, ils servent des intérêts propres comme la promotion de services hypothécaires ou des prestations de conseil. Autre certitude, la Suisse se caractérise par une information immobilière très fragmentée, et il n'existe pas d'indicateur fiable comme en France ou en Italie, où les notaires ont l'obligation de déclarer toute transaction immobilière. Aussi, la lecture de ces indices doit impérativement être nuancée pour appréhender une image globale du marché immobilier. Notre association dévoilera prochainement un portail d'information immobilière qui facilitera grandement cet exercice.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch