

L'analyse économique

Logements locatifs: mesurer la demande plutôt que l'offre

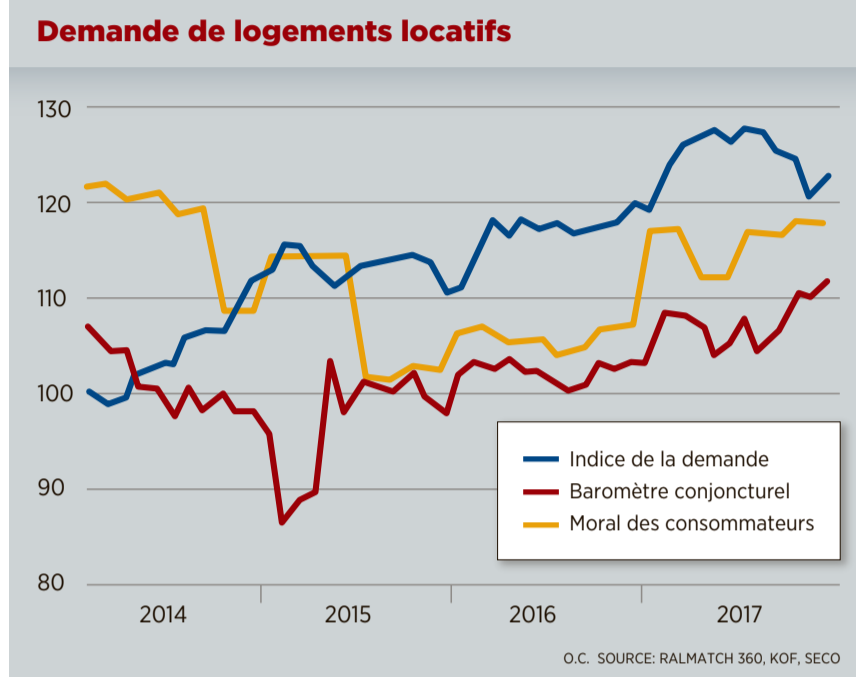
Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie



Une récente étude demandait aux professionnels de l'immobilier d'estimer l'évolution de la demande de logements locatifs en Suisse au cours des vingt-quatre derniers mois. Les résultats étaient pour le moins surprenants: un tiers des répondants pensait qu'elle avait augmenté, un autre tiers qu'elle était restée stable et le dernier tiers estimait qu'elle avait diminué. Comment expliquer une telle divergence d'opinions? La réponse est relativement simple: on ne dispose que de très peu d'informations sur l'évolution de la demande relative aux biens immobiliers.

En revanche, il est assez aisé de mesurer l'offre (le nombre de logements locatifs en Suisse a fortement augmenté ces vingt-quatre derniers mois) ou d'obtenir des données reflétant le marché (les loyers ont baissé dans toute la Suisse au cours des deux dernières années).

Le fait que nous connaissions si bien l'évolution de l'offre tient à sa meilleure observabilité. On l'étudie par conséquent depuis le début des années nonante. À l'époque, l'Internet n'en étant qu'à ses balbutiements, ce sont les annonces immobilières publiées dans les journaux qui permettaient d'estimer le nombre d'objets sur le marché et les variations de prix.



Bien que la demande immobilière ait toujours été difficile à évaluer, l'augmentation des recherches de biens immobiliers sur l'Internet apporte de nouvelles perspectives à l'analyse de ce marché. Au début de ce millénaire, on essaya tout d'abord de mesurer le nombre de «clics» sur les annonces. Mais cette méthode présentait deux grands inconvénients: d'une part, on ne pouvait évaluer la de-

mande uniquement là où il existait une offre et d'autre part, le fait de cliquer sur une annonce immobilière ne pouvait pas forcément être assimilé à une recherche correspondante. En effet, on sait aujourd'hui que des objets spéciaux ou luxueux génèrent un nombre de clics bien plus élevé que la demande réelle.

Plus récemment, la possibilité de créer un abonnement de recherche sur

des sites internet a renforcé la possibilité de mesurer la demande car elle élimine les deux grands inconvénients de la mesure des «clics». D'abord, il est possible de créer un abonnement de recherche pour un lieu précis, même s'il n'existe pas d'offre et, enfin, les demandeurs peuvent indiquer leur budget dans le même formulaire de requête. Pourtant, les informations issues des abonnements de recherche comportent encore quelques écueils: toutes les personnes recherchant un logement n'utilisent pas l'Internet ou elles n'utilisent pas un abonnement de recherche, les personnes recherchant un logement peuvent également créer plusieurs abonnements de recherche sur différentes sites internet.

Aussi, pour établir un indice fiable mesurant la demande, il a fallu nettoyer les données en supprimant les anciens abonnements, en neutralisant les doublons, en écartant les abonnements de recherche B2B, ceux sans motivation réelle et, enfin, en ajoutant un critère de saisonnalité.

En analysant l'évolution de l'indice de la demande pour les logements locatifs au cours des années passées, on voit clairement qu'elle a suivi des phases: de 2014 au début de l'année 2015, la demande a fortement augmenté, puis elle a connu une inflexion et la croissance a ralenti jusqu'au début de l'année 2016. À partir de là, il y a eu une reprise, mais tandis que la hausse fut forte durant le premier semestre 2017, un renversement s'est opéré au cours du second semestre.

Ajoutons deux autres indicateurs pour éclairer l'analyse: le baromètre économique et celui du moral des consommateurs. On peut conclure dès lors que la suppression du cours plancher par rapport à l'euro, le 15 janvier 2015, a visiblement engendré un changement non seulement au niveau du baromètre conjoncturel et du moral des consommateurs, mais également pour l'index de la demande immobilière. Cependant, si le baromètre conjoncturel a très vite quitté des valeurs très basses, il aura fallu nettement plus de temps aux consommateurs pour surmonter l'incertitude liée à cette situation. Puis, peu à peu, le moral des consommateurs et, en parallèle, la demande immobilière se sont redressés.

En conclusion, les professionnels de l'immobilier qui pensait que la demande de logements locatifs augmentait durant ces deux dernières années avaient raison. Mais pourquoi dès lors l'indice subit-il une pression à la baisse dans le deuxième semestre 2017? Une comparaison entre l'indice de l'offre et celui de la demande fournit une explication: l'offre a augmenté bien plus fortement que la demande. L'intense activité de construction de bâtiment de logements locatifs n'est pas demeurée sans conséquences, tant sur l'offre que sur le montant des loyers. La baisse de l'index de la demande indique par conséquent que la demande a progressé moins fortement que l'offre.

www.svit-romandie.ch

PUBLICITÉ

IMMOLOGIC
SWISS REAL ESTATE DEVELOPER

RESTE 5 VILLAS

31 VILLAS À VEYRIER
LE DOMAINE DE SIERNE

Magnifiques villas lumineuses et contemporaines situées dans une zone calme et privée de Veyrier.

- Proches des commodités
- Surfaces comprises entre 167 m² et 187 m²
- 4 chambres
- Terrasses et jardins privatifs
- 2 places de parking souterraines avec accès direct à la villa

LIVRAISON PRÉVUE DÉBUT 2019

PRIX DE VENTE : DÈS CHF 1'730'000.-

VOTRE CONTACT :

NADIA PHILIP
+41 (0)79 210 10 05
np@immologic.ch

IMMOLOGIC Sàrl
Avenue Louis-Casaï 86A
1216 Cointrin
+41 (0)22 823 15 11

www.domaine-sierne.ch
www.immologic.ch

Application mobile sur App Store et GooglePlay
Pour le choix de vos finitions intérieures.

SHOWROOM
Choisissez vos finitions en 2 rendez-vous

L'agence Félix - Crédits photos: immologic - Photos non contractuelles