

## L'analyse économique

## Le logement en perspective

Pierre Jacquot  
Président  
du SVIT  
Romandie

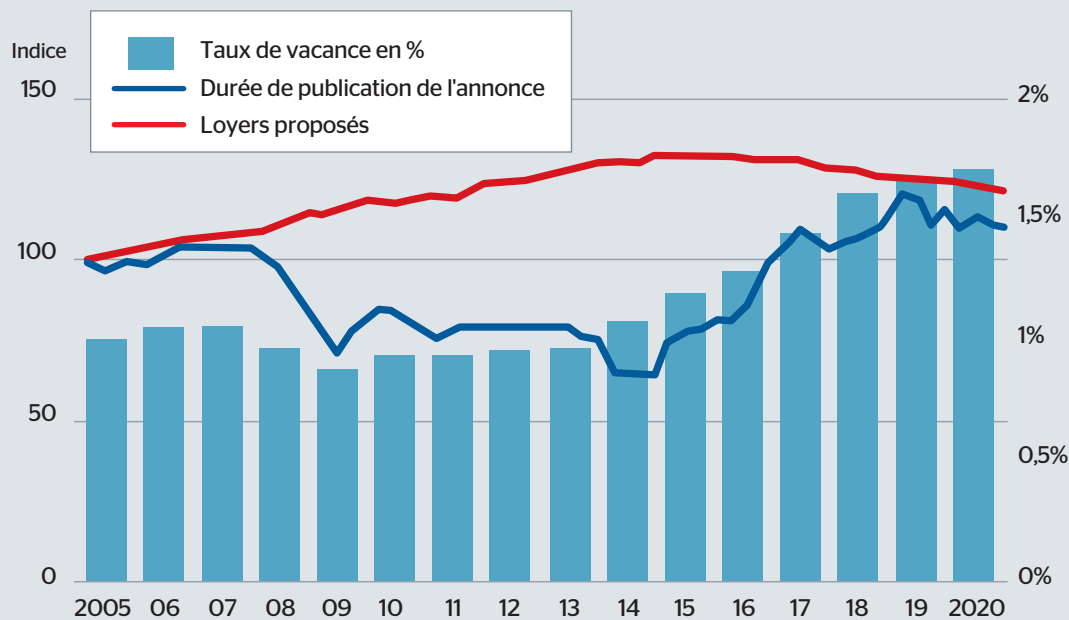


Alors que les effets de la pandémie continuent à se faire sentir et que l'espoir d'une sortie de crise commence à peine à s'esquisser, le marché immobilier suisse impressionne par sa résilience. Ainsi, les rapports sur l'immobilier helvétique publiés par les banques Raiffeisen et UBS dressent un panorama optimiste. Dès lors, quelles sont les perspectives pour l'immobilier résidentiel, en Suisse en général et dans le canton de Genève en particulier?

Concernant la propriété, les effets de la crise sont pour le moins nuancés à l'échelle de notre pays. Les prix continuent à augmenter malgré l'économie morose. Une situation qui s'explique par une hausse de la demande et une offre toujours insuffisante. Les taux hypothécaires historiquement bas (et qui sont appelés à le rester, même dans le cas d'une sortie de crise) rendent la propriété attractive: les coûts globaux du logement sont en moyenne 30% inférieurs pour les propriétaires. Dans le même temps, les rares terrains disponibles sont souvent dédiés à la construction d'immobilier locatif.

## Évolution du marché locatif en Suisse

Indice des prix des loyers proposés, durée de publication de biens locatifs (indexé) et taux de vacance en % (échelle de droite)



G. LAPLACE. SOURCES: META-SYS, WUEST PARTNER, RAIFFEISEN ECONOMIC RESEARCH.

Tous les ingrédients sont donc réunis pour que la tendance à la hausse des prix perdure.

Le marché locatif, lui, suit une trajectoire opposée, illustrée par le graphique ci-dessus: les taux de vacance sont globalement en hausse et engendrent une pression à la baisse sur les loyers. Les appartements deviennent plus difficiles à louer, le marketing

gagne en importance et évolue en conséquence. Des caractéristiques telles que «parfait pour le télétravail» sont désormais monnaie courante pour faire la promotion d'un bien à louer. À l'échelle du pays, le marché tourne en faveur des locataires, qui disposent d'une offre élargie et de loyers moins élevés qu'auparavant.

Toutefois, sur ce point, la réalité genevoise est bien différente. En effet, le taux de vacance dans le canton ne représente qu'un quart de la moyenne nationale, aussi bien à la location qu'à l'achat, et la population continue à croître dans des proportions plus élevées qu'ailleurs. L'augmentation des logements disponibles observée à l'échelle du

pays ne s'applique donc pas au bout du lac Léman, et le marché demeure tendu. Une configuration qui engendre logiquement une augmentation du niveau de nouvelles constructions, avec de grandes disparités selon les communes. La tendance actuelle semble nous mener vers une stabilisation à long terme, sous réserve que les constructions continuent à s'accélérer.

«Les locataires genevois ne doivent pas s'attendre à des baisses de loyer ou à une augmentation de l'offre dans l'immédiat.»

Les niveaux de prix, quant à eux, demeurent largement supérieurs aux moyennes nationales, et leur croissance l'est également. Là aussi, les variations d'une commune à l'autre sont très importantes et dépendent d'une multitude de facteurs locaux. Sans surprise, les prix les plus élevés et les augmentations les plus fortes se situent au centre-ville et aux abords du lac Léman.

L'intérêt des investisseurs institutionnels pour les objets de rendement dans le canton de Genève demeure important, malgré des taux de rendement initiaux très bas. Ainsi, de grandes transactions récentes affichent des taux de rendement très bas, inférieurs à 2%, sans que cela ne freine les investisseurs. Il faut y voir un signe de confiance dans la métropole genevoise et son économie, laquelle demeure solide et diversifiée. Un intérêt qui est cependant moins présent pour les objets de luxe, segment victime du ralentissement constaté à l'échelle globale.

Dans l'ensemble, le marché résidentiel genevois affiche donc également des perspectives rassurantes. La détente du marché locatif et l'augmentation du taux de vacance mesuré au niveau national n'y sont pas constatées. Les locataires ne doivent donc pas s'attendre à des baisses de loyer ou à une augmentation de l'offre dans l'immédiat. Concernant la propriété, elle est particulièrement attractive lorsqu'il s'agit d'y habiter, en raison des taux hypothécaires toujours bas. Encore faut-il trouver chaussure à son pied dans une offre encore et toujours insuffisante.

Concernant les objets de rendement, le marché résidentiel genevois reste attractif avec des indicateurs de demande et de taux de vacance très favorables.