

L'analyse économique

Covid-19, une forte fièvre pour éviter la surchauffe?

Pierre Jacquot
Président du
SVIT Romandie



Depuis plus de dix ans, de nombreux observateurs plus ou moins avertis prédisent l'éclatement d'une bulle immobilière sur les biens à usage propre, partout sur le territoire suisse. Une prophétie qui, à ce jour, n'a pas été suivie d'effets.

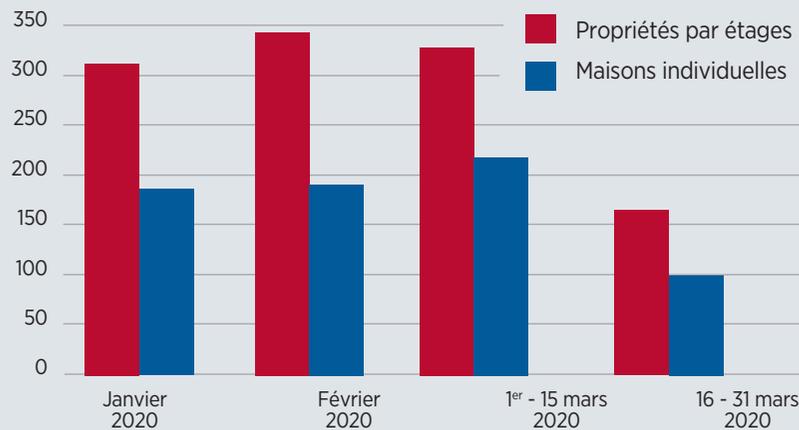
Dans ce contexte, la pandémie de coronavirus et son impact sur nos habitudes de travail et de consommation constitueraient-ils un frein à la surchauffe ou, au contraire, un facteur de risque qui conduirait à un certain affolement en matière de placement immobilier? Les dernières données disponibles amènent quelques éléments de réponse, à prendre avec les précautions d'usage.

Ainsi, selon Martin Waeber, directeur d'Immoscout24, le portail immobilier enregistré un pic de fréquentation historique au cours des deux derniers mois, avec plus de 7 millions de visites pour le seul mois d'avril. Dans le même temps, une étude de la Raiffeisen indique une hausse spectaculaire du nombre de visites virtuelles en 3D d'objets proposés en ligne. Deux éléments qui pourraient indiquer un accroissement de la demande de biens immobiliers. Reste à déterminer s'il s'agit d'une réelle tendance de fond et d'une véritable envie d'investir

Raiffeisen: évolution du nombre d'annonces immobilières durant la période du Covid-19

Le Covid-19 entraîne un effondrement des annonces immobilières

Nombre moyen de nouveaux logements proposés chaque jour à la vente, sur les portails immobiliers



G. LAPLACE. SOURCE: ÉTUDE RAIFFEISEN.

tir dans la pierre, ou d'un surplus de temps libre à disposition pour parcourir les offres et se projeter dans l'appartement ou la maison de ses rêves.

La même étude de la Raiffeisen montre un plongeon de moitié du nombre d'offres immobilières publiées en ligne durant cette même période. Une partie de ce phénomène trouve son explication dans la difficulté, voire l'impossibilité, de visiter physiquement les biens et de fina-

liser les transactions. En temps normal, une réduction de l'offre assortie d'une hausse du nombre de clients potentiels ferait craindre un retournement du marché, alors même que l'on constatait une profusion de biens disponibles il y a encore quelques mois. Ici encore, les données doivent être pondérées au regard du contexte actuel, particulièrement en ce qui concerne la demande réelle. En effet, l'incertitude économique des ménages a

augmenté. Dès lors, de nombreux acquéreurs potentiels préféreront attendre avant de s'engager financièrement. Par ailleurs, beaucoup d'acteurs ont vu leurs capitaux propres se dégrader en raison d'importantes pertes boursières. La récession mondiale annoncée en 2020 débouchera sur un recul de l'offre de nouveaux emplois, freinant une immigration déjà fortement limitée par les restrictions de la liberté de mouvement. Autant d'éléments qui semblent annoncer un recul de la demande, malgré les signaux encourageants enregistrés en ligne pendant la durée du confinement. Ce même phénomène devrait logiquement déboucher sur un surplus de logements vacants, au contraire de la réduction de l'offre que les plateformes en lignes semblaient suggérer.

En somme, la situation est remplie d'incertitudes. Elle nous oblige à la prudence dans l'interprétation des données dont nous disposons. Impossible, à ce jour, de prédire les effets exacts de la pandémie sur les décisions définitives des acheteurs. Les mois qui viennent seront cruciaux pour prendre la mesure exacte des conséquences de la crise sanitaire, aussi bien sur l'offre que sur le comportement des acquéreurs.

Un certain nombre de tendances se dégagent néanmoins dans ce climat pour le moins flou. Une distinction importante doit être faite entre les marchés du logement locatif et celui du logement en propriété. Ce dernier devrait être plus faible-

ment impacté dans un avenir proche, notamment parce qu'il est moins vulnérable aux fluctuations migratoires. En effet, plus de 90% des immigrants se tournent vers des logements locatifs. En outre, la crise sanitaire a maintenu les taux à un niveau très bas, renforçant encore l'attractivité de la propriété. Du point de vue financier, posséder son propre logement est plus intéressant que jamais, ce qui devrait contribuer à soutenir les prix. La situation est différente sur le marché locatif, pour lequel Raiffeisen anticipe une baisse des loyers. L'immigration ralentit plus rapidement que les constructions: une équation qui devrait fatalement déboucher sur une pression accrue et une baisse des loyers.

Ces différents éléments dessinent un contexte difficile à lire et à appréhender. Malgré les signaux très positifs sur le front de la lutte contre le Covid-19 en Suisse, la situation n'est pas entièrement réglée et les rebondissements ne sont pas exclus. La question de l'avenir de la circulation des personnes est loin d'être tranchée. Bien que les effets de la crise sur l'économie soient concrets et palpables, bien malin celui qui saura prédire leur évolution avec exactitude. Le spectre d'une bulle immobilière en Suisse et de son possible éclatement semble néanmoins s'éloigner... pour laisser place à de nouvelles problématiques, sur lesquelles nous manquons sans doute de recul.