

L'analyse économique

L'indice des logements en ligne à l'heure du coronavirus

Pierre Jacquot
Président
du SVIT Romandie



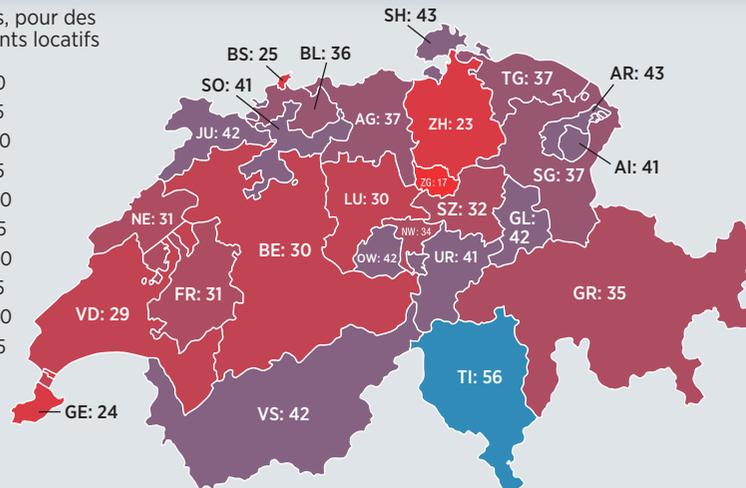
Deux fois par année, l'Association suisse pour l'économie immobilière SVIT Suisse publie l'indice des logements en ligne (ILL), en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute de la Zurich University of Applied Sciences. Cet indice est basé sur les durées de présence en ligne des annonces de location. Il permet de mesurer, de manière fine et actualisée, l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché suisse du logement. Il offre une alternative au taux de vacance officiel, parfois jugé peu pertinent. La dernière édition en date analyse la période d'avril 2019 à mars 2020. Elle fait ressortir les tendances du marché sur l'année écoulée et met en évidence les premières conséquences de la crise sanitaire liée au coronavirus sur le secteur de l'immobilier locatif.

Cette étude nous apprend que, sur la période analysée, l'offre de logements proposés à la location sur les portails immobiliers suisses a continué à s'élargir pour passer à environ 380'000 objets. Cependant, dans le même temps, la durée moyenne pendant laquelle une annonce est en ligne s'est raccourcie de trente-six à trente-quatre jours, indiquant que les logements disponibles trouvaient plus rapidement preneurs. Cela nous montre que la de-

Durées moyennes des annonces en ligne en Suisse

En jours, pour des logements locatifs

- 15-20
- 21-25
- 26-30
- 31-35
- 36-40
- 41-45
- 46-50
- 51-55
- 56-60
- 61-65



G. LAPLACE. SOURCE: IMMOBILIA, JUILLET 2020.

mande de logements locatifs a continué à s'intensifier, dans une proportion plus élevée encore que l'offre. En d'autres termes, l'augmentation de l'offre a été surcompensée par la croissance de la demande.

Cette évolution, comme souvent, revêt diverses formes et varie en intensité en fonction des régions étudiées. Ainsi, si la tendance globale est à la réduction du temps de présence en ligne des annonces, quatre cantons occidentaux ont, quant à eux, connu une augmentation modérée: Genève, Vaud, Fribourg et

Valais. Les réductions les plus significatives concernent Argovie, Schwytz et Bâle-Campagne, qui avoisinent une baisse de quatorze jours en moyenne. De manière générale, tous les cantons ruraux ont enregistré une réduction du temps d'annonce, dans des proportions variables mais souvent élevées. Pour ce qui concerne les cantons urbains, la situation est moins homogène, et cela est encore plus vrai dans les villes elles-mêmes. Parmi les douze plus grandes villes de Suisse, seule la moitié enregistre

«Le semi-confinement a engendré un effondrement de l'offre, avec une baisse de 31% sur le volume des annonces publiées dans toute la Suisse»

une réduction du temps de présence des annonces. Genève, Lausanne et Fribourg affichent une augmentation des délais, malgré une baisse significative du volume des annonces. Un signe que la demande s'est réduite dans des proportions plus grandes encore que l'offre. À l'opposé du spectre, Lugano affiche une durée moyenne de cinquante-six jours.

Bien évidemment, la période de mesure s'étendant jusqu'à la fin de mars, l'impact de la crise sanitaire sur les mesures est perceptible. L'analyse de la fin du premier trimestre 2020 est à ce titre très éclairante. Elle permet de dégager les premières conclusions concernant les effets du Covid-19 sur l'évolution du marché locatif. On constate que le semi-confinement a engendré un effondrement de l'offre, avec une baisse de 31% sur le volume des annonces publiées dans

toute la Suisse. Malgré cette chute massive, dans le même temps, la durée de présence moyenne des annonces n'a diminué que de cinq jours. Un signe qui indique une diminution simultanée de la demande d'au moins un tiers. Là encore, la situation diffère selon les contextes régionaux. La chute de l'offre, encore plus marquée dans les grandes villes, avoisine les 40%, et jusqu'à 75% à Lugano. Cette baisse n'a pas engendré de diminution du temps d'annonce, montrant là aussi un véritable effondrement de la demande.

Cette disparité entre villes et régions rurales indique que les zones urbaines ont été davantage impactées par la crise. Une situation qui s'explique par plusieurs facteurs, mais qui n'a rien de surprenant, selon le professeur Peter Ilg du Swiss Real Estate Institute. Cité par ImmoBilia, il y voit une conséquence du fait que de nombreuses régions actives dans les grandes villes ont privilégié la sécurité de leurs résidents, de leurs employés et de leurs clients en cessant purement et simplement de faire la publicité de leurs appartements vacants, créant inévitablement une chute de l'offre. Dans le même temps, une bonne partie des locataires potentiels ont choisi de rester chez eux, remettant leurs projets de déménagement à des temps plus cléments. Deux phénomènes qui laissent espérer un rebond, lequel viendrait rétablir la balance et compenser plusieurs mois d'offre et de demande en berne.