

L'analyse économique

L'inexorable hausse des prix de l'immobilier résidentiel

Pierre
JacquotPrésident du
SVIT Romandie

Les prix de l'immobilier résidentiel à l'international affichent une forte hausse sur l'année écoulée, indique le «Global Real Estate Bubble Index 2021 d'UBS», qui couvre la période de juin 2020 à juin 2021. Sur les 25 grandes villes évaluées dans le monde, l'étude estime qu'il y a de «forts risques de bulle immobilière dans la plupart des métropoles». La croissance des prix de l'immobilier, corrigés par l'inflation, atteint 6%, représentant la plus forte accélération annuelle depuis 2014.

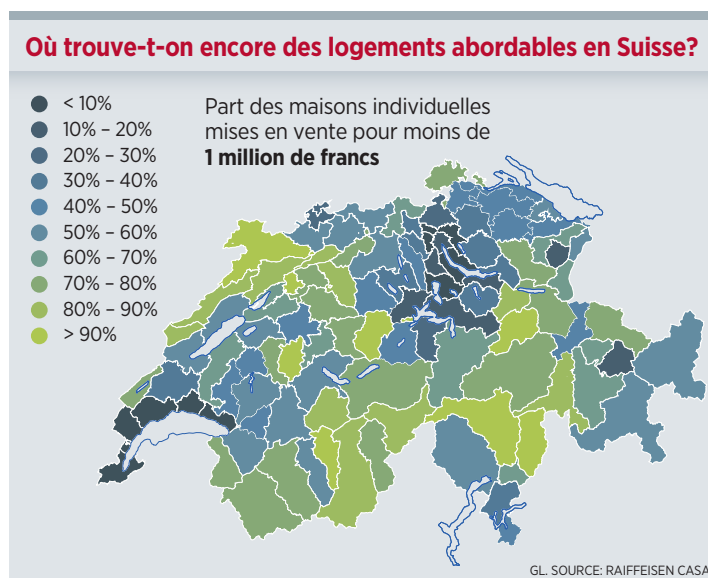
Genève est pour le moment en dehors de la zone de risque de bulle immobilière, bien que le marché de l'immobilier genevois soit surévalué et que l'indice UBS ne cesse de progresser depuis plusieurs années, passant de 0,9 en 2019 à 1,18 en 2021. La Cité de Calvin se positionne à la 15^e place en ce qui concerne l'évolution du taux de croissance des prix, derrière Singapour et devant Londres.

D'une manière générale, les prix de l'immobilier résidentiel

en Suisse continuent leur ascension. Rien qu'au troisième trimestre de 2021, les propriétés par étage (PPE) coûtaient 2% de plus que trois mois auparavant. La valeur des maisons individuelles accusait, elle, une augmentation de 4,4%, selon l'indice de la Raiffeisen publié au début de novembre.

Résultat: l'accessibilité à la propriété immobilière devient plus compliquée, étant donné que les revenus des ménages ne suivent pas la même courbe de progression. Avec, comme conséquence directe, pour ceux qui franchissent le pas de l'achat immobilier, une hausse avérée de leur endettement, malgré des taux d'intérêt bas. Le volume des hypothèques en cours des ménages privés est «désormais 3% supérieur à celui de l'exercice précédent», affirme UBS, ce qui doit être perçu comme un «signal d'avertissement».

L'acquisition d'un bien immobilier deviendrait-elle la chasse gardée de quelques privilégiés? Difficile d'être aussi affirmatif. Certains biens restent disponibles à des prix abordables, à condition toutefois de s'éloigner des villes (voir le graphique ci-dessus). Cet éloignement n'est plus vu comme un frein pour de nombreux mé-



nages, qui ont pris de nouvelles habitudes pendant la crise sanitaire, comme nous l'indiquions dans notre analyse du marché d'octobre dernier.

Comment se positionne Genève sur l'échiquier immobilier? La surévaluation du marché genevois trouve son explication dans deux phénomènes concomitants. D'une part, un marché résidentiel où les loyers sont élevés, malgré une réglementation stricte concernant l'augmentation des prix à la location. En témoignent

les statistiques publiées par le Canton de Genève au début de novembre, qui font état d'un écart de 17% entre les loyers moyens des locataires actuels et les nouveaux locataires, tous types de logements confondus. D'autre part, une offre de biens à la vente relativement faible, conduisant à une augmentation accrue des prix, comme évoqué plus haut.

Quelles solutions pour contenir ces augmentations de prix? Selon Martin Neff, chef économiste

de Raiffeisen Suisse, deux solutions sont envisageables. La première: augmenter l'offre de biens sur le marché, ce qui bien évidemment prend du temps, d'autant que la pandémie a mis un sérieux coup de frein à la construction. Seconde possibilité: diminuer la demande de logements, ce qui reviendrait à avoir un solde migratoire négatif... un levier évidemment impossible à actionner.

L'immigration joue d'ailleurs un rôle important dans la grille d'analyse. Les expatriés, comme les Suisses qui déménagent d'un canton à l'autre, ont tendance à se tourner vers les villes lors de leur installation, ce qui met une indubitable pression sur les prix. C'est particulièrement vrai à Genève, qui s'affiche aux yeux des immigrants comme une destination d'une relative stabilité, bénéficiant qui plus est de son statut de ville internationale. Deux éléments qui jouent dans la balance au moment de choisir son lieu d'installation, en regard de la situation économique mondiale incertaine.

La Suisse est, pour les expatriés, une terre d'accueil où il fait bon vivre, comme la dévoile la 14^e édition de «Expatri Explorer» de la banque britannique HSBC,

une étude annuelle mondiale réalisée auprès de 20'460 personnes vivant et travaillant à l'étranger dans 46 pays. Les expatriés interrogés placent, pour la troisième année consécutive, notre pays en tête des meilleurs endroits où vivre et travailler en 2021. Selon cette étude, la Suisse renvoie l'image d'un pays où le sentiment de stabilité est partagé par 92% des expatriés sondés. Une fois installés dans la Confédération, 91% d'entre eux estiment que leur «environnement» est «meilleur» et 86% se sentent plus en sécurité. Près de 75% d'entre eux «souhaitent épargner pour leur retraite», et un tiers songe même à économiser pour acheter un bien immobilier.

Endiguer l'augmentation exacerbée des prix de l'immobilier, ou tout du moins ralentir cette forte hausse, passera donc par la mise à disposition sur le marché de nombreux biens immobiliers dans les mois et années à venir. Et cela tombe bien car, à Genève, l'offre va s'étendre dans un futur relativement proche, en regard de l'importante quantité d'autorisations de construire qui ont été délivrées.