

# Chronique

Par Pierre Jacquot  
président du SVIT Romandie



## L'immobilier résidentiel en perspective

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, le rapport sur l'immobilier suisse publié par la Raiffeisen dresse un panorama optimiste. Dès lors, quelles sont les perspectives pour l'immobilier résidentiel, en Suisse et dans le canton de Vaud?

Concernant la propriété, les effets de la crise sont pour le moins nuancés. Les prix continuent à augmenter mal-

gré l'économie morose. Une situation qui s'explique par une augmentation de la demande et une offre toujours insuffisante. Les taux hypothécaires historiquement bas - et 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 consacrés à la construction d'immobilier locatif. Tous les ingrédients sont donc réunis pour que la tendance à la hausse des prix perdure.

Le marché locatif suit une trajectoire opposée: 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. De manière générale, le marché tourne en faveur des locataires.

Dans le canton de Vaud, la croissance démographique est supérieure

à la moyenne et les nouvelles constructions en baisse: le taux de vacance devrait donc se stabiliser. Un constat particulièrement vrai à Lausanne, dont le taux de logements libres n'a que peu évolué.

Ainsi, pour l'heure, le marché locatif se détend globalement. L'accès à la propriété est quant à lui très attractif, à condition de trouver un bien et de surmonter les nombreux obstacles au financement.