

Aperçu du marché du logement

Après un solide début d'année 2023, la croissance économique s'est ensuite fortement détériorée. Selon les résultats provisoires, la croissance du PIB s'est élevée à 1,3 %, contre 2,5 % l'année précédente. En 2024, l'économie devrait encore connaître une croissance inférieure à la moyenne, principalement en raison de la faible dynamique de l'activité industrielle. La croissance devrait opérer un retour à la normale en 2025.

Sur le marché du logement, l'offre et la demande continuent d'évoluer de façon contrastée : tandis que la demande progresse fortement du fait de l'évolution démographique, l'offre ne croît guère. Ce repli s'explique notamment par le revirement des taux d'intérêt voici deux ans, la hausse des prix de la construction, des retards dans la densification du bâti et les oppositions.

Depuis 2020, le nombre de logements vacants a donc fortement reculé, phénomène qui devrait se poursuivre. Les hausses de loyer devraient s'intensifier aussi bien pour les baux existants que pour les logements offerts à la location, tandis que les prix des logements en propriété ont marqué le pas, mais devraient à nouveau connaître une augmentation sensible à moyen terme.

Dans son programme de recherche 2024-2027 récemment publié, l'OFL fixe quatre thèmes principaux : le marché du logement, le manque de logements abordables, la préservation des ressources naturelles et l'habitat adapté à l'évolution des besoins. Le programme servira de base à des projets de recherche concrets.

Mai 2024



Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	T2	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2022/2023	-1,9 %	-0,4 %	↗
Evolution démographique	2022/2023	+0,9 %	+1,6 %	↗
Climat de consommation	03.24/04.24	-38	-38	→

Indicateurs de l'offre

Production de logements (nouveaux logements terminés)	2020/2021	49 314	45 307	↘
Prix de la construction : construction d'immeubles locatifs	04.23/10.23	+4,7 %	+1,7 %	↗
Prix de la construction : rénovation d'immeubles locatifs	04.23/10.23	+3,7 %	+1,5 %	↗
Taux hypothécaire (nouveau, variable)	02.24/03.24	3,00 %	3,00 %	→

Indicateurs de prix et de quantité

Taux de logements vacants	2022/2023	1,31 %	1,15 %	↓
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	11.23/02.24	+2,2 %	+2,7 %	↑
Evolution des prix de l'offre : logements locatifs	4 ^e trim. 23/ 1 ^{er} trim. 24	+4,7 %	+6,3 %	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : app. en propriété	4 ^e trim. 23/ 1 ^{er} trim. 24	+2,5 %	+2,4 %	↗
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : maisons individuelles	4 ^e trim. 23/ 1 ^{er} trim. 24	-0,2 %	+0,5 %	↗

Instants de mesure

Les données ne sont pas toujours collectées au même moment ni à la même période.

T1 données précédentes

T2 dernières données disponibles

Le sens des flèches pour les valeurs absolues

indique le changement à venir par rapport aux dernières données disponibles.

Le sens des flèches pour les taux d'évolution

indique le changement à venir par rapport à une situation de changement nul.

↑ changement positif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

↗ changement positif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

→ changement nul

↘ changement négatif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

↓ changement négatif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

Sources

OFS, seco, BNS, Wüest Partner

Impressum

« Aperçu du marché du logement » paraît trimestriellement. Les extraits doivent être cités ou repris avec l'indication de la source.

Plus d'informations: www.bwo.admin.ch

Contact / Questions supplémentaires:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
tél. +41 58 480 91 87

Recul des salaires réels pour la troisième fois consécutive

En 2023, le taux d'inflation annuel moyen s'est monté à 2,1 %, alors que le renchérissement était de 2,8 % en 2022. La hausse des prix de l'électricité et du gaz ainsi que celle des loyers en ont été les principaux moteurs. Au fil de l'année dernière, on a observé une tendance baissière de l'inflation, qui s'est poursuivie au cours des quatre premiers mois de 2024. La hausse des loyers pourrait avoir un effet de frein sur cette tendance pendant le semestre d'été. Il reste que l'inflation devrait s'inscrire à un niveau plus bas en 2024 et 2025 que lors des deux années précédentes. Les salaires réels ont reculé de 0,4 % en 2023, après avoir déjà diminué de 1,9 % en 2022 et de 0,8 % en 2021. Ils devraient à nouveau augmenter en 2024. Le revenu disponible des ménages a été, quant à lui, sensiblement rogné par la forte hausse des primes d'assurance-maladie en 2023. Une évolution analogue est également attendue en 2024. Le taux de chômage moyen a été de 2,0 % en 2023, contre 2,2 % en 2022. Une légère hausse s'est amorcée avec l'assombrissement des perspectives conjoncturelles. Les perspectives d'emploi devraient toutefois rester bonnes à moyen terme compte tenu de l'évolution démographique.

Croissance record de la population en 2023

Selon les données provisoires, la croissance démographique en 2023 a atteint un peu plus de 145 000 personnes, soit 1,6 %. Sans les personnes originaires d'Ukraine, qui sont également comptabilisées dans la population résidente permanente après plus d'un an au bénéfice du statut S, la population aurait augmenté de 1,0 %, ce qui aurait tout de même représenté une nouvelle hausse par rapport aux années précédentes (2022: 0,9 %; 2021: 0,8 %; 2020: 0,7 %). Cette hausse est principalement due à la forte progression du solde migratoire. La croissance démographique naturelle a atteint un niveau similaire à celui de l'année précédente, où elle était tombée à son niveau le plus bas des 20 dernières années. Par ailleurs, les demandes d'asile ont encore fortement augmenté en 2023, alors qu'une hausse marquée avait déjà été enregistrée l'année d'avant. Selon le scénario de référence de l'OFS, la Suisse devrait atteindre 10,4 millions d'habitants d'ici à 2040 et franchir le cap des 9 millions d'habitants dès le semestre d'été 2024. Abstraction faite des mouvements migratoires, il faut s'attendre à ce que la population vieillisse fortement d'ici à 2030. Enfin, vu le vieillissement démographique, il y a lieu de penser que le nombre de ménages composés d'une ou deux personnes continuera de progresser à un rythme soutenu au cours des années à venir, même si l'on a assisté dernièrement à une progression du nombre de ménages de plus grande taille. Ce phénomène est certainement dû à la tension sur le marché du logement et est corrélé au recul du taux de déménagement, amorcé déjà en 2022.

Climat de consommation dans la continuité de 2023

L'indice du climat de consommation s'est établi à -38 points en avril 2024, soit au même niveau qu'en mars 2024 et qu'en avril 2023. Les sous-indices relatifs à l'évolution économique attendue et à la période propice aux achats importants sont supérieurs à ceux enregistrés en avril 2023. Les sous-indices relatifs à la situation financière passée et attendue des ménages sont plus bas qu'il y a un an.

Nouveau recul du nombre de logements construits

La construction de logements neufs a été stable jusqu'en 2020, voire en léger recul. Alors qu'en 2018, quelque 53 000 unités ont été construites, ce chiffre n'a cessé de diminuer depuis: en 2020, on comptabilisait un peu plus de 49 000 unités, contre 45 300 en 2021. Les valeurs provisoires pour 2022 augurent une situation similaire. En raison du recul, depuis bientôt cinq ans, des demandes de permis de construire et de l'accentuation de ce mouvement depuis 2022, il y a tout lieu de s'attendre à une nouvelle diminution du nombre de nouveaux logements en 2023 et en 2024, quand bien même le nombre de demandes a légèrement augmenté en 2023 par rapport à l'année précédente. Reste que le nombre de permis de construire accordés pour des projets de logements n'a jamais été aussi faible en 20 ans. De surcroît, il y a de plus en plus de projets de démolition-reconstruction, principalement à des emplacements centraux, ce qui entraîne souvent la disparition de logements existants et bon marché. Malgré cela, la nette diminution du nombre de nouveaux logements construits est en partie compensée par l'augmentation des travaux d'agrandissement et de transformation.

Pic des taux d'intérêt atteint, pic du renchérissement du prix de la construction dépassé

En mars 2024, la BNS a réduit son taux directeur d'un quart de point de pourcentage, lequel est ainsi passé de 1,75 à 1,5 %. Entre juin 2022 et juin 2023, elle avait décidé à cinq reprises de relever son taux directeur, le faisant passer de -0,75 % à 1,75 %, marquant ainsi la fin de la phase de taux négatifs qui durait depuis plusieurs années. Ces décisions ont permis de normaliser la politique monétaire. Si une nouvelle baisse du taux directeur est attendue pour les prochains trimestres, les avis divergent quant à son ampleur et au calendrier. Les prix de la construction sont restés relativement stables durant une dizaine d'années, avant de repartir à la hausse dès l'automne 2021. Dans le sillage de la pandémie et des perturbations qu'elle a provoquées dans les chaînes d'approvisionnement, l'offre de certains matériaux de construction s'est raréfiée, ce qui a fait flamber leur prix. La guerre en Ukraine a encore renforcé cette tendance. La situation s'est désormais normalisée en raison de la baisse de prix de certains matériaux de construction et

aussi du ralentissement conjoncturel. Toutefois, construire va rester bien plus cher qu'avant la pandémie.

Poursuite de la baisse du taux de vacance

Comme en 2022, le nombre de logements vacants a fortement diminué en 2023. Le 1^{er} juin, un peu moins de 55 000 logements, soit 1,15 % du parc immobilier, étaient vacants en Suisse. Les taux de vacance les plus bas ont été enregistrés dans les cantons de Zoug (0,42 %), de Genève (0,42 %), d'Obwald (0,43 %), de Schwyz (0,50 %), de Zurich (0,53 %) et des Grisons (0,58 %). A contrario, d'autres cantons affichent des valeurs supérieures à 2 % : c'est le cas du canton du Jura (3,17 %), qui enregistre la plus forte progression en glissement annuel, suivi de Soleure (2,39 %) et du Tessin (2,17 %). Le nombre de logements vacants parmi les logements neufs et ceux proposés à la location s'est nettement contracté par rapport à l'année précédente, tandis que le nombre de maisons individuelles vacantes et des logements destinés à la vente a légèrement augmenté. Ainsi, le taux de vacance des logements en propriété s'élevait à environ 0,75 %, tandis que celui des logements proposés à la location se réduisait à environ 1,7 %. Le nombre de logements annoncés à la location selon l'indice du logement en ligne (ILL) a encore fortement diminué par rapport à la période précédente, ce qui laisse présager un recul important et persistant du taux de vacance à l'été 2024.

Accélération de l'augmentation des loyers en cours en 2024

Entre mars 2020 et le début du mois de juin 2023, le taux hypothécaire de référence publié chaque trimestre par l'OFL

a été de 1,25 %. Depuis, en juin et décembre 2023, il a augmenté d'un quart de point de pourcentage après avoir enregistré à neuf reprises une baisse de même ampleur depuis son introduction à l'automne 2008 pour passer de 3,5 % à 1,25 %. Bien que le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires sur lequel il est fondé continue à progresser actuellement, il ne faut (encore) guère s'attendre à des changements au cours des prochains trimestres du fait de l'inertie du taux d'intérêt de référence. En 2022, l'indice des loyers de l'OFS a progressé faiblement, de 1,5 %, et cette valeur a augmenté légèrement pour atteindre 1,6 % en 2023. Ce mouvement devrait être deux fois plus marqué cette année compte tenu des hausses du taux d'intérêt de référence intervenues.

Palier pour les prix des logements en propriété et poursuite de la hausse des loyers proposés sur le marché

La hausse du prix des logements en propriété s'est accélérée entre 2020 et 2022 pour atteindre des sommets. On observe toutefois depuis quelques trimestres un ralentissement, voire un palier, qui pourrait n'être que temporaire étant donné que la baisse des taux d'intérêt et la faiblesse de l'offre ont tendance à entraîner une hausse des prix. Les loyers proposés sur le marché sont repartis à la hausse depuis bientôt deux ans et demi alors qu'ils étaient restés stables pendant de nombreuses années, avec même une tendance baissière. En raison du rétrécissement de l'offre observé sur le marché locatif, la hausse des prix devrait rester extrêmement dynamique au cours des prochains trimestres, dans le prolongement de sa progression récente.

Programme de recherche 2024-2027 de l'OFL

Dans son programme de recherche 2024-2027, l'OFL fixe quatre priorités pour l'avenir du logement. Le premier thème du programme vise à étudier les conséquences, les effets secondaires et les interdépendances des différentes réglementations sur le marché du logement. Les conséquences de la situation actuelle du marché et les instruments possibles pour améliorer cette dernière seront également examinés. Le problème du manque croissant de logements abordables constitue le deuxième thème du programme de recherche, l'une des questions clés étant de savoir comment améliorer et sécuriser la situation des ménages défavorisés sur le marché du logement.

Le logement est à l'origine d'environ un quart de la charge écologique totale en Suisse. Le troisième thème du programme de recherche porte sur la réduction de cette charge, tant au niveau de la construction des logements qu'au niveau du comportement des habitants, ainsi que sur la résistance du parc immobilier et des habitations au changement climatique. Il est également question de déterminer les conditions et les possibilités d'une économie circulaire dans le secteur du logement. Le parc immobilier

doit non seulement être adapté aux nouvelles exigences énergétiques et en matière de résilience climatique, mais aussi à l'évolution des besoins, notamment sous l'angle social. La demande actuelle est de plus en plus marquée par l'évolution et la diversité des besoins ainsi que par le souhait de formes d'utilisation flexibles. Le vieillissement démographique et la diminution de la taille des ménages qui en résulte jouent un rôle clé à cet égard. La question de l'adaptation constitue le cœur du quatrième thème du programme de recherche 2024-2027.

L'OFL effectue des recherches sur le logement depuis 1975 et définit un nouveau programme de recherche tous les quatre ans. Le programme servira de base à des projets de recherche concrets qui seront réalisés en collaboration avec des bureaux de recherche privés et des instituts de recherche des hautes écoles.

Le programme de recherche 2024-2027 est à disposition sur le site Internet de l'OFL : www.ofl.admin.ch > Politique du logement > Recherche > Programme de recherche