

Aperçu du marché du logement

Après un solide début d'année 2023, la croissance économique s'est ensuite fortement détériorée. En 2024 aussi, l'économie devrait connaître une croissance inférieure à la moyenne, principalement en raison de l'activité industrielle peu dynamique, mais aussi du manque d'impulsions venant du secteur des services. On ne devrait pas renouer avec une plus forte croissance économique avant 2025.

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

Depuis 2020, le nombre de logements vacants a donc fortement reculé, phénomène qui devrait se poursuivre. Les hausses de loyers devraient s'intensifier aussi bien pour les baux en cours que pour les offres proposées sur le marché, tandis que les prix des logements en propriété ne devraient augmenter que très modérément.

L'Observatoire de la demande de logements locatifs a été présenté pour la première fois, lors du séminaire des Journées suisses du logement en novembre 2023. Il est désormais disponible en français également.

Février 2024



Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	T2	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2021/2022	-0,8 %	-1,9 %	↘
Evolution démographique	2021/2022	+0,8 %	+0,9 %	↑
Climat de consommation	12.23/01.24	-44	-41	↗

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)	11.23/12.23	2,99 %	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)	08.23/11.23	+1,5 %	+2,2 %	↑
Evolution des prix de l'offre : logements locatifs	3 ^e trim. 23/ 4 ^e trim. 23	+3,9 %	+4,7 %	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : app. en propriété	3 ^e trim. 23/ 4 ^e trim. 23	+1,4 %	+2,5 %	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : maisons individuelles	3 ^e trim. 23/ 4 ^e trim. 23	+1,2 %	-0,2 %	↑

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 du renchérissement, légère hausse du chômage

Alors que l'inflation s'inscrivait encore à 2,8 % en 2022, elle n'affichait plus que 2,1 % en moyenne en 2023. 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 passée, on a néanmoins observé une tendance baissière de l'inflation, qui devrait se poursuivre en 2024 quand bien même on devrait enregistrer des valeurs à nouveau supérieures en début d'année consécutivement à la hausse des prix administrés, des loyers et de la TVA. Les salaires réels ont reculé de 1,9 % en 2022, après avoir déjà diminué de 0,8 % en 2021. Il ne devrait pas non plus y avoir d'augmentation en 2023. Le revenu disponible des ménages a été 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 depuis l'été dernier 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

La population n'avait que légèrement augmenté en 2022 (+0,9 %) par rapport aux années précédentes à la suite notamment de la forte progression du solde migratoire par rapport aux 5 années antérieures. Cette progression avait compensé une croissance démographique naturelle qui n'avait jamais été aussi basse ces 20 dernières années en raison de l'augmentation des décès et d'une nette diminution des naissances. En 2023 par contre, le solde migratoire s'est établi à environ 100 000 personnes, une valeur qui n'avait été approchée qu'en 2008, première année complète après l'introduction de la libre circulation des personnes. De plus, quelque 66 000 personnes originaires d'Ukraine au bénéfice du statut S se trouvent actuellement sur notre territoire. Leur hébergement est un facteur supplémentaire de hausse de la demande de logements et la plupart de ces personnes sont désormais également comptées dans la population résidante permanente. 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 cette année. 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 de deux personnes continuera de progresser à un rythme soutenu au cours des années à venir, même si l'on a assisté récemment à une progression du nombre de ménages de plus grande taille. Ce dernier phénomène est sans doute dû à la tension sur le marché

du logement, avec pour témoin le recul du taux de démantèlement, amorcé déjà en 2022.

Légère amélioration du climat de consommation

Depuis peu, le climat de consommation n'est plus mesuré trimestriellement par téléphone, mais mensuellement en ligne. En janvier 2024, l'indice correspondant a augmenté pour le troisième mois consécutif. Toutefois, il n'a pas encore renoué avec son niveau de janvier 2023. Depuis octobre 2023, ce sont les attentes des consommateurs relatives à l'évolution économique qui se sont le plus nettement améliorées. En revanche, les personnes interrogées restent peu enclines aux grandes acquisitions.

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 5 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 à des emplacements centraux, qui entraînent souvent la disparition de logements existants. 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

Entre juin 2022 et juin 2023, la BNS a relevé à cinq reprises son taux directeur, lequel est ainsi passé de -0,75 % à 1,75 %. Une normalisation de la politique monétaire est ainsi intervenue, avec sans doute pour corollaire un pic temporaire des taux d'intérêt. Si une baisse des taux directeurs est globalement attendue au deuxième semestre de l'année en cours, les avis divergent quant à l'ampleur et à la rapidité de ce repli. Les prix de la construction sont restés relativement stables de 2011 à 2021, avant de partir 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.

Nouveau recul du nombre de logements vacants

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. 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.

Augmentation accélérée 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. L'indice des loyers de l'OFS a progressé de 1,5 % en 2022, de 1,6 % en 2023 et le mouvement devrait être encore plus marqué cette année compte tenu des hausses du taux d'intérêt de référence intervenues.

Hausse marquée 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 une pause de cette hausse. Dans un contexte de tendance baissière des taux d'intérêt, de légères augmentations de prix pourraient encore se produire. Les loyers proposés sur le marché sont repartis à la hausse depuis quelques trimestres alors qu'ils étaient restés stables pendant de nombreuses années voire avaient eu tendance à baisser. 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 sillage de sa progression récente.

Observatoire de la demande de logements locatifs

En raison des évolutions du marché du logement et de la diversification de la société, il devient de plus en plus difficile de faire coller l'offre à la demande. L'observatoire de la demande est un système permettant d'analyser les marchés du logement locatif. Il identifie leur évolution et les préférences des locataires. Les communes et les villes, mais aussi les propriétaires et les investisseurs peuvent ainsi réagir plus rapidement aux changements de la demande de logements locatifs, ce qui contribue à mettre à disposition les logements dont la société a besoin, là où elle en a besoin. L'efficacité du marché du logement locatif s'en trouve ainsi améliorée.

La combinaison de plusieurs sources de données permet d'aborder sous différents angles la disponibilité et la répartition des logements, ainsi que leurs coûts et la charge financière qu'ils représentent pour les ménages. En outre, il est possible d'observer, pour un large éventail de logements, quels ménages s'inscrivent pour quel logement et quels candidats obtiennent un logement donné. emonitor AG et l'Institut de services financiers (IFZ) de la Haute École de Lucerne ont rassemblé un vaste ensemble de

données en vue du développement de l'observatoire de la demande. Ce dernier se base, d'une part, sur des données accessibles au public et, d'autre part, sur des données fournies par emonitor concernant les réponses aux annonces et les attributions de logements. En outre, ImmoCompass AG soutient la plateforme grâce à des informations provenant d'annonces immobilières. La plateforme comprend deux volets : (1) le système de suivi de la demande avec des typologies de marché standardisés et des chiffres clés portant sur différents groupes de locataires (type de ménage/classe de revenu) et types de logement, et (2) le Housing Lab pour l'analyse de questions spécifiques.

L'observatoire de la demande est régulièrement actualisé. Il a bénéficié d'un soutien technique et financier de l'OFL, dans le cadre de son programme de recherche. L'observatoire de la demande a été retenu pour le « Digital Top 10 » en 2024.

L'observatoire de la demande est disponible en allemand et en français sur : www.nachfragemonitor.ch