Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften
zh aw School of Management and Law

META-SYS

Libre circulation des personnes et marché du logement

Suisse romande

Evolution en 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

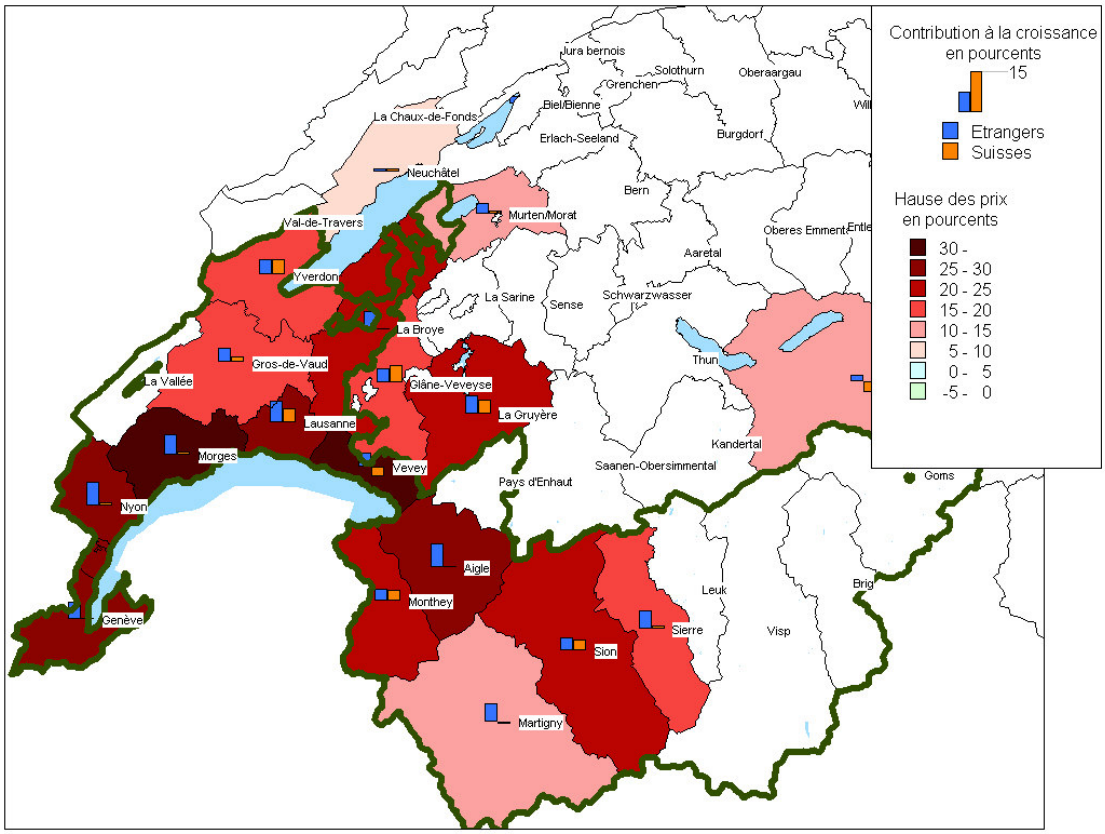
Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

Introduction

Depuis le milieu de la dernière décennie, la libre circulation des personnes a modifié le taux d'immigration en Suisse. Ceci a conduit à des changements structurels relatifs à la provenance des étrangers et à leur qualification professionnelle. De plus en plus d'étrangers sont issus de la communauté européenne et leur niveau de compétence est plus élevé que préalablement. Ce rapport a pour but de suivre l'évolution des ménages étrangers et son influence sur le marché du logement. Il établit la situation actuelle du marché du logement et cherche à déterminer si l'immigration a aggravé ou amélioré cette situation. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: Propriété et location. Ceux-ci sont également divisés en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

Evolution en 2005 - 2011[1]

Carte 1: Evolution des prix nominaux et contribution des ménages d'origine étrangère à la croissance du nombre de ménages en Suisse romande au cours de la période 2005 - 2011



** Croissance du nombre de ménages d'origine étrangère 2005 – 2011 rapportée à la situation de tous les ménages en 2005*
OFS: ESPA, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; calculs propres

La carte montre l'augmentation des prix sur le marché du logement (locatif et en propriété) sur la période 2005 – 2011 dans chaque région MS et la contribution de la croissance des ménages durant cette période, répartis entre ménages suisses et d'origine étrangère. Plus la couleur du territoire est foncée, plus l'augmentation des prix a été forte dans cette région durant les 6 dernières années. D'autre part, la hauteur des bâtonnets indique l'ampleur de l'augmentation du nombre de ménages. Le bâtonnet représentant une augmentation de 15% dans la légende sert de référence pour estimer les ordres de grandeur sur la carte.

[1] En principe, ce moniteur ne couvre que des périodes de 5 années. Comme l'ESPA ne disposait pas de pondération des ménages en 2006, on a conservé pour cette année la période à partir de 2005.

L'augmentation des loyers et des prix de vente de l'immobilier depuis 2005 en Suisse romande est significativement plus forte que la moyenne suisse. Fondamentalement, l'immigration est certainement une cause importante de cette évolution. Alors que l'augmentation du nombre de ménages suisses correspondait à l'offre immobilière (logements locatifs et en propriété), le nombre de ménages d'origine étrangère a augmenté de 26%, nettement plus fortement que celui des ménages suisses à 1.2%.

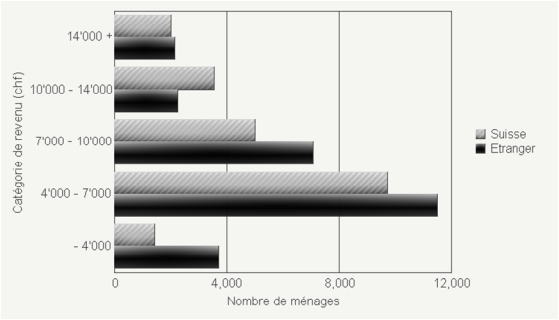
La relation de cause à effet entre l'augmentation en pourcents de la population d'origine étrangère et l'augmentation des prix sur le marché du logement n'est pas assurée. Nous ne sommes pourtant pas loin de conclure à une influence de la forte augmentation du nombre de ménages d'origine étrangère sur les prix à Genève, Nyon et Lausanne. Cependant, l'ampleur de l'augmentation du nombre de ménages (d'origine étrangère et suisses) ne suffit pas en soi à expliquer l'évolution des prix. La croissance des prix a également comme déterminants importants la rigidité de l'offre de logements et la situation du marché du logement au début de la période considérée.

Il est frappant de constater la contagion de régions toujours plus éloignées des pôles de croissance économiques. Non seulement Nyon, mais également Morges, Lausanne, Vevey, Aigle, et même Sierre sont fortement touchés par l'augmentation des prix. Ce phénomène, observable pour toute la période 2005 – 2011 et l'ensemble du marché du logement (locatif et propriété), est encore plus marqué lorsqu'on ne considère que le marché du logement locatif.

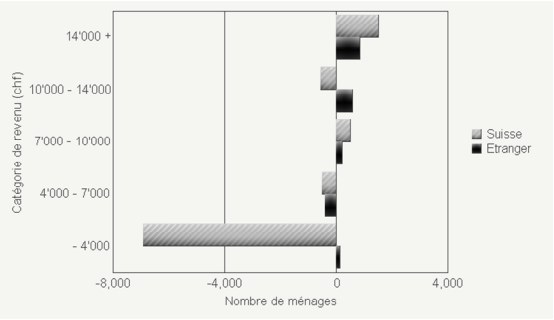
L'augmentation des revenus salariaux des ménages d'origine étrangère se fait avant tout sentir sur le marché du logement locatif, où elle dépasse celle des ménages suisses dans pratiquement toutes les classes de revenus. Ceci a influencé les loyers dans tous les segments de logements à louer.

Graphique 1: Modification des salaires des ménages actifs sur le marché du logement de Suisse romande en 2005 – 2011, par classe de revenus des personnes interrogées[2]

Location



Propriété



BFS: SAKE, ESPOP, propres calculs

Exemple d'interprétation : le nombre de ménages locataires suisses dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a augmenté de 2'000. Dans le même temps, le nombre de ménages d'origine étrangère dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a augmenté aussi fortement. Ces chiffres sont un indice de la modification de la structure des revenus liée à l'immigration. Dans ce contexte, il serait souhaitable d'avoir à disposition les revenus des ménages et non des personnes interrogées. Malheureusement, ces données ne sont plus collectées par l'ESPA depuis 2010.

[2] Du fait d'une modification méthodologique, l'ESPA ne fournit plus les revenus des ménages. Comme les variations de revenus plus que leur niveau absolu sont essentielles à l'explication de la demande de logements, le graphique montre les classes de revenus des personnes interrogées, mais pondérées selon les ménages.

Une évolution exacerbée des revenus des ménages d'origine étrangère est constatée sur le marché de la propriété, où l'on a mesuré une forte augmentation des revenus salariaux dans la classe des revenus élevés, nettement surproportionnelle par rapport à celle des ménages suisses.

Evolution de l'ensemble du marché du logement en 2011

En observant les situations respectives des marchés du logement locatif et du logement en propriété en Suisse romande, c'est une forte divergence qui ressort. Comme nous y reviendrons ci-dessous, la tension s'est fortement aggravée sur le marché de la propriété, alors que la tension élevée qui régnait déjà sur le marché locatif ne s'est que faiblement aggravée.

Le marché du logement dans son ensemble est en situation de pénurie. Comme les segments de biens à bas prix et loyers (locatif et propriété) était déjà en situation de pénurie, celle-ci s'est reportée de manière particulièrement prononcée sur les segments de prix modérés et hauts sur le marché du logement en propriété. En raison de la hausse des prix et de la croissance de l'offre observée dans le passé, le marché s'était bien équilibré dans les années 2009 et 2010, avec mêmes certains signes d'offre excédentaire; c'est donc de manière quelque peu inattendue que nous avons dû constater un revirement négatif.

Fondamentalement, ce sont Lausanne et Genève qui ont vécu les plus fortes pressions de la demande de logements en 2011. Dans ces régions, l'offre n'a pu satisfaire les besoins ni dans le domaine du locatif, ni dans le domaine de la propriété. La plus forte augmentation de la tension est observable à Genève, et ici aussi ce sont les situations des segments de prix moyens et élevés qui ont contribué à ce résultat. Cette évolution a provoqué une augmentation extrêmement forte de 6.3% des loyers et des prix de l'ensemble du marché du logement.

Tableau 1: Evolution de la pénurie quantitative* sur le marché du logement en Suisse romande (locatif et propriété) 2005-2011

Pénurie quantitative *

	2005	2010	2011	2011
Suisse	0.1	-0.9	-1.9	Augmentaton de la pénurie
Suisse occidentale	0.4	-2.7	-3.1	
Lausanne	0.0	-4.2	-4.4	
Genève	-2.4	-3.8	-4.6	Augmentaton de la pénurie
Autres agglomérations	3.9	-1.3	-1.7	
Régions rurales	2.4	-0.2	-0.3	

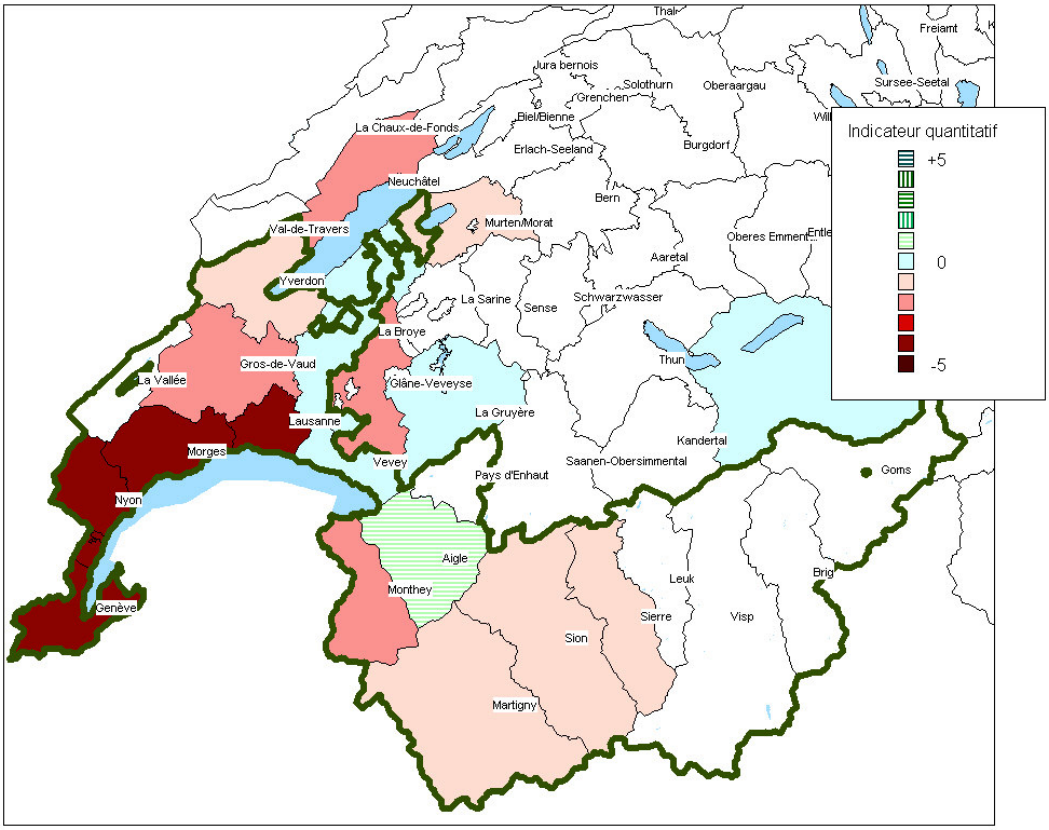
Evolution des prix (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Croissance 2011	Croissance depuis 2005
Suisse	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Suisse occidentale	103.1	123.3	131.1	6.3%	27.1%
Lausanne	102.4	121.1	130.3	7.6%	27.2%
Genève	102.9	122.6	132.7	8.2%	28.9%
Autres agglomérations	103.3	126.2	131.5	4.2%	27.3%
Régions rurales	104.2	124.3	128.8	3.6%	23.7%

** voir les explications en fin de document*
Meta-Sys: Adscan; calculs propres

La région de Lausanne continue à être affectée par un fort niveau de pénurie. La légère détente sur le front du logement locatif n'a pas pu compenser la tension accrue sur le marché du logement en propriété. Globalement, le marché s'est encore tendu dans cette région.

Carte 2: Pénurie quantitative sur le marché du logement en Suisse romande (locatif et propriété) en 2011



Meta-Sys: Adscan, propres calculs et présentation originale

La carte montre la pénurie sur le marché du logement (locatif et en propriété) pour chaque région MS en 2011. Plus la couleur du territoire est foncée, plus la pénurie était forte l'année dernière. Les surfaces hachurées indiquent un marché détendu.

Evolution sur le marché du logement locatif en 2011

La majorité des régions de Suisse romande battent des records de pénurie en 2011 sur le marché du logement locatif, et ceci dans tous les segments de loyers. La situation dans la région a été l'an dernier encore toujours plus tendue que dans la région de Zurich. La situation a ceci de préoccupant que la forte activité dans le domaine de la construction, y compris en France voisine, n'a pas suffi à calmer les tensions, étant donné que l'effort s'est principalement porté sur le marché de la propriété. La pression de la demande se maintient particulièrement dans les agglomérations de Genève et de Lausanne, et une détente ne semble pas en vue.

En 2011, les loyers proposés, qui étaient déjà élevés, ont encore augmenté à un rythme qui dépasse de loin la moyenne suisse. L'augmentation la plus forte a une fois de plus été observée à Genève, avec 7.8%. Ces fortes augmentations amènent le secteur des loyers élevés à une situation un peu plus équilibrée que le segment des loyers bas, qui est le plus touché par la pénurie.

Tableau 2: Tableau synthétique sur l'évolution du marché du logement locatif 2005-2011

Pénurie quantitative *

	2005	2010	2011	2011
Suisse	0.6	-1.9	-2.3	
Suisse occidentale	-1.1	-4.7	-4.6	
Lausanne	-1.0	-5.0	-5.0	
Genève	-3.0	-5.0	-5.0	
Autres agglomérations	3.0	-4.0	-4.0	
Régions rurales	0.0	-4.0	-3.0	Détente

Evolution des prix (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Croissance 2011	Croissance depuis 2005
Suisse	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Suisse occidentale	102.3	115.1	123.0	6.8%	20.2%
Lausanne	102.2	115.8	124.4	7.4%	21.7%
Genève	101.5	115.4	124.5	7.8%	22.7%
Autres agglomérations	103.3	116.9	122.7	4.9%	18.7%
Régions rurales	104.3	110.5	115.4	4.4%	10.6%

Pénurie structurelle *

	2010	2011	2011
Suisse	1.7	1.8	
Suisse occidentale	1.1	2.3	Divérgence fortement croissante
Lausanne	1.0	2.3	Divérgence fortement croissante
Genève	1.2	2.3	Divérgence fortement croissante
Autres agglomérations	1.2	2.6	Divérgence fortement croissante
Régions rurales	1.2	1.5	

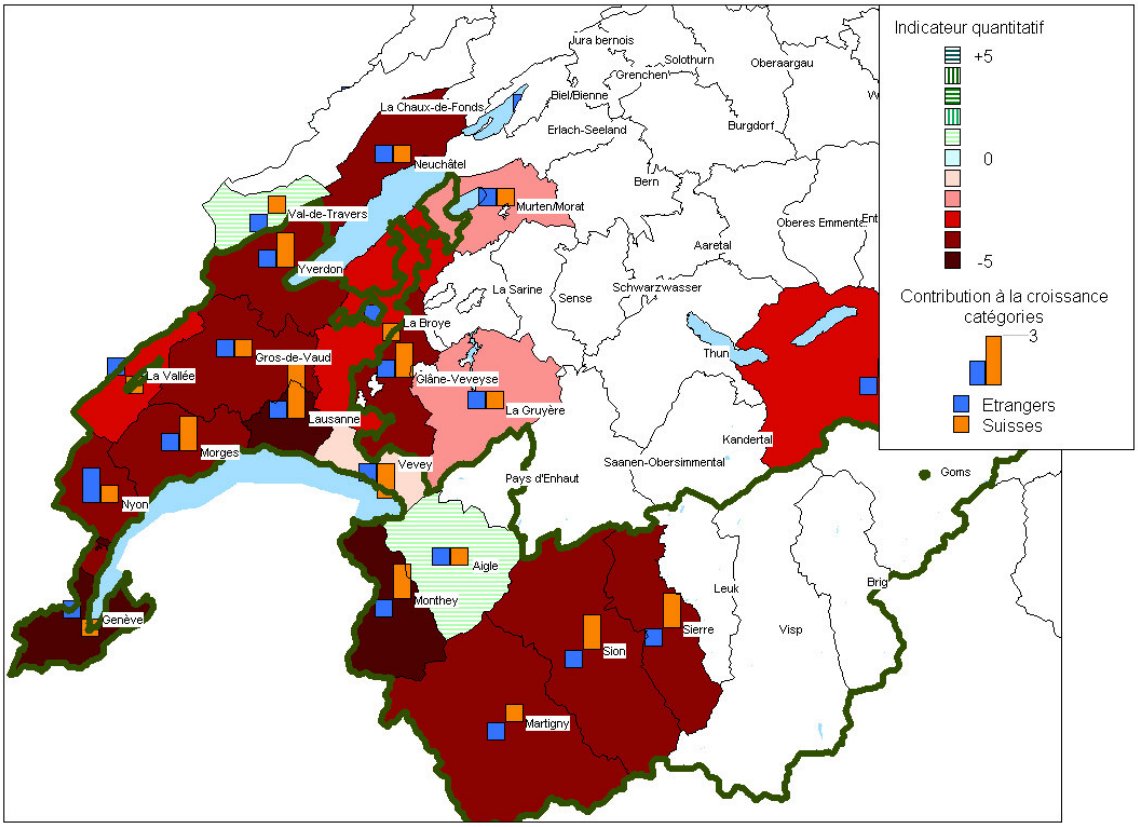
Evolution du nombre de ménages *

	Provenence	2005	2010	2011	Croissance 2011
Suisse	Suisse	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Suisse	Etranger	448'672	547'140	558'442	2.1%
Suisse occidentale	Suisse	279'251	298'008	303'748	1.9%
Suisse occidentale	Etranger	115'361	146'214	150'763	3.1%
Lausanne	Suisse	75'834	79'735	83'639	4.9%
Lausanne	Etranger	30'705	39'042	40'535	3.8%
Genève	Suisse	119'219	122'263	122'116	-0.1%
Genève	Etranger	56'024	66'470	69'841	5.1%
Autres agglomérations	Suisse	43'999	52'985	55'896	5.5%
Autres agglomérations	Etranger	18'314	25'114	24'665	-1.8%
Régions rurales	Suisse	40'200	43'026	42'097	-2.2%
Régions rurales	Etranger	10'318	15'588	15'722	0.9%

**voir explications en fin de texte*
OFS: ESPA, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Ceci est visible dans l'indicateur de tension structurelle, qui montre comme en 2010 une divergence croissante entre les segments de loyers des logements (hauts, moyens et bas), et ceci dans toutes les régions à l'exception des régions rurales. Les nouveaux logements ne contribuent actuellement en aucune façon à la détente dans le segment des bas loyers.

Carte 3: Pénurie quantitative du marché du logement locatif en Suisse romande et contribution de l'accroissement des ménages étrangers* à la situation de 2011



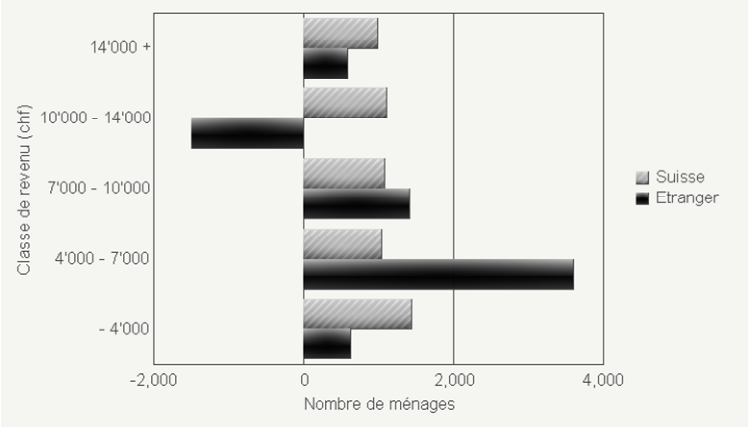
** Croissance du nombre de ménages d'origine étrangère locataires en 2011 rapportée à la situation des ménages locataires en 2010*
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

La carte montre la pénurie sur le marché du logement locatif en 2011 dans chaque région MS et la contribution de la croissance de la population sur la même période, répartie en ménages suisses et d'origine étrangère. Plus la couleur du territoire est foncée et plus l'augmentation de la pénurie été forte dans cette région l'année dernière. D'autre part, la hauteur des bâtonnets indique l'ampleur de l'augmentation du nombre de ménages. La catégorie (hauteur) 3 représente une contribution de plus de 4%. Les bâtonnets peuvent être de la hauteur 2 (2% à 4%), 1 (0% à 2%), -1 (0% à -2%), -2 (-2% à -4%) et -3 (moins de -4%).

La pénurie générale de logements locatifs est particulièrement grave en Suisse romande, à l'exception peut-être d'Aigle, où elle est un peux plus modérée. Bien que la part des ménages d'origine étrangère ne suffise pas à elle seule à expliquer la différence de pénurie entre les différentes régions, elle n'en représente pas moins une part non négligeable.

Le dynamisme et l'attractivité de la région implique l'appel à des forces de travail. Dans ce processus, il y a moins de ménages immigrés qui arrivent dans le segment des prix les plus élevés que dans celui des prix modérés.

Graphique 2: Modification des salaires des ménages actifs sur le marché du logement locatif de Suisse romande en 2010 – 2011, par classe de revenus des personnes interrogées



OFS, ESPA, ESPOP, calculs propres

Exemple d'interprétation : le nombre de ménages locataires suisses dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a augmenté de 1'000. Dans le même temps, le nombre de ménages d'origine étrangère dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a augmenté d'environ 600. Ces chiffres sont un indice de la modification de la structure des revenus liée à l'immigration. Dans ce contexte, il serait souhaitable d'avoir à disposition les revenus des ménages et non des personnes interrogées. Malheureusement, ces données ne sont plus collectées par l'ESPA depuis 2010.

Evolution du marché du logement en propriété en 2011

Conséquence de la tension sur le marché du logement locatif, et non des moindres, le marché du logement en propriété s'est clairement tendu, surtout dans les agglomérations de Lausanne et de Genève, où ce marché est à nouveau en situation de pénurie. L'offre de nouveaux logements n'a pas pu répondre à la demande supplémentaire. Le bas niveau des taux d'intérêts hypothécaires n'est certainement pas étranger à cette situation, puisqu'il rend attractif à de plus en plus de gens le fait de vivre dans ses propres murs.

L'achat de son propre appartement ou de sa propre maison apparaît de plus en plus comme une solution alternative, du fait de la pénurie sur le marché du logement locatif, même pour les ménages qui préfèrent a priori rester locataires. Les chiffres des ménages sont clairs: l'augmentation des ménages propriétaires est très forte dans les régions les plus touchées de Genève et de Lausanne. Ceci a amené la pénurie à s'intensifier dans ces points chauds pour les segments de prix supérieurs et moyens, et a amené une réduction de la tension structurelle, puisque tous les segments de prix sont touchés de manière homogène.

Le nombre de ménages propriétaires dans les autres agglomérations et dans les régions rurales montrait une tendance à la diminution l'an dernier, alors que l'augmentation de l'offre était la plus forte dans ces régions. Pourtant, la tension s'est quelque peu accrue dans ces régions, au lieu de se réduire. Ceci pourrait être dû au phénomène des résidences secondaires ou, par ces temps incertains, à l'achat de logement comme investissement.

Tableau 3: Tableau synthétique sur l'évolution en Suisse romande du marché du logement en propriété 2005-2011

Pénurie quantitative *

	2005	2010	2011	2011
Suisse	-0.8	0.8	-1.0	Forte augmentation de la pénurie
Suisse occidentale	3.2	1.9	0.2	Forte augmentation de la pénurie
Lausanne	3.0	-1.0	-2.0	Forte augmentation de la pénurie
Genève	0.0	1.0	-3.0	Forte augmentation de la pénurie
Autres agglomérations	5.0	3.0	2.0	Forte augmentation de la pénurie
Régions rurales	4.0	3.0	2.0	Forte augmentation de la pénurie

Evolution des prix (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Croissance 2011	Croissance depuis 2005
Suisse	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Suisse occidentale	104.7	141.9	150.2	5.8%	43.5%
Lausanne	103.2	141.4	153.3	8.4%	48.6%
Genève	108.3	152.9	167.4	9.5%	54.6%
Autres agglomérations	103.3	140.5	146.0	3.9%	41.4%
Régions rurales	104.1	136.0	140.2	3.1%	34.7%

Pénurie structurelle *

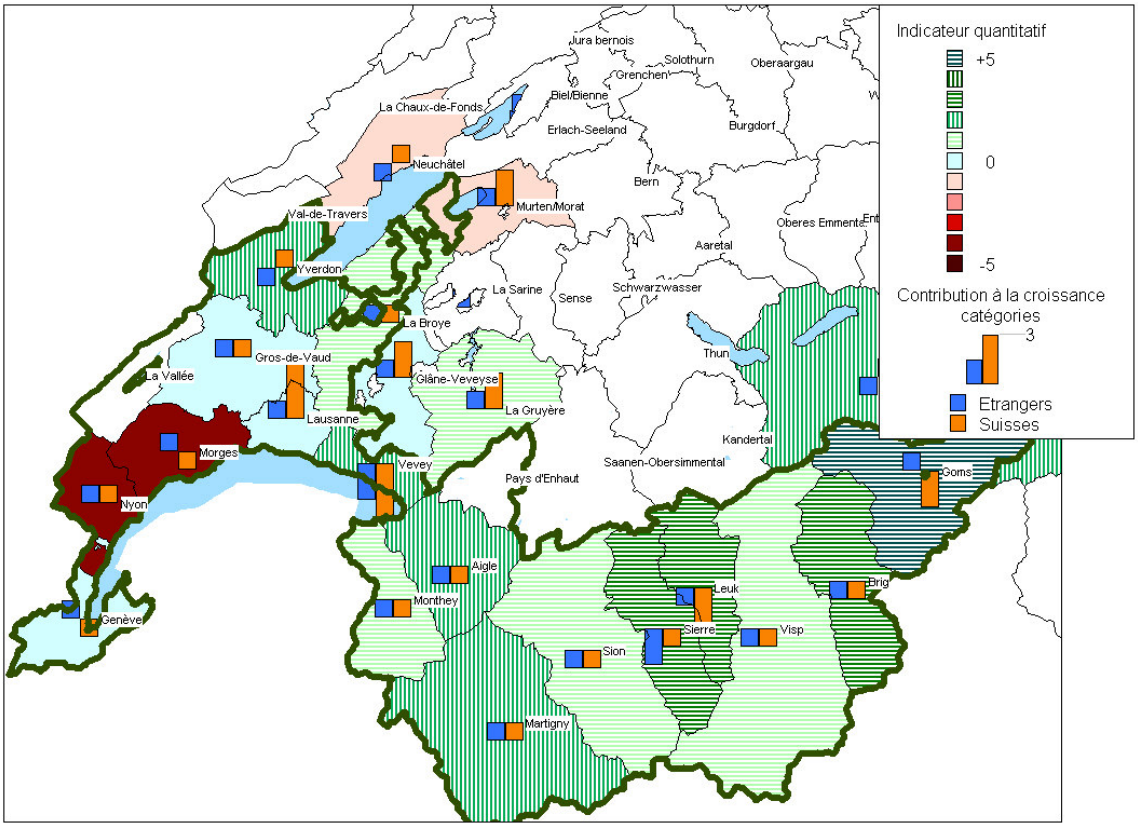
	2010	2011	2011
Suisse	1.6	1.5	
Suisse occidentale	2.4	1.5	diminution de la divérgence
Lausanne	2.0	2.5	Divérgence croissante
Genève	3.5	1.5	diminution de la divérgence
Autres agglomérations	2.6	1.5	diminution de la divérgence
Régions rurales	1.7	1.2	diminution de la divérgence

Evolution du nombre de ménages *

	Provenence	2005	2010	2011	Croissance 2011
Suisse	Suisse	1'211'210	1'148'904	1'161'846	1.1%
Suisse	Etranger	83'561	79'022	79'425	0.5%
Suisse occidentale	Suisse	191'208	172'953	172'473	-0.3%
Suisse occidentale	Etranger	21'501	22'714	22'335	-1.7%
Lausanne	Suisse	31'197	27'586	28'215	2.3%
Lausanne	Etranger	4'210	3'711	3'937	6.1%
Genève	Suisse	38'812	37'134	37'173	0.1%
Genève	Etranger	8'514	7'627	8'252	8.2%
Autres agglomérations	Suisse	49'171	44'560	44'518	-0.1%
Autres agglomérations	Etranger	4'417	5'895	4'472	-24.1%
Régions rurales	Suisse	72'028	63'674	62'569	-1.7%
Régions rurales	Etranger	4'360	5'481	5'674	3.5%

** voir explications en fin de texte*
OFS: ESPA, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; calculs propres

Carte 4: Pénurie sur le marché du logement en propriété de Suisse romande et contribution de l'accroissement des ménages étrangers à la situation de 2011



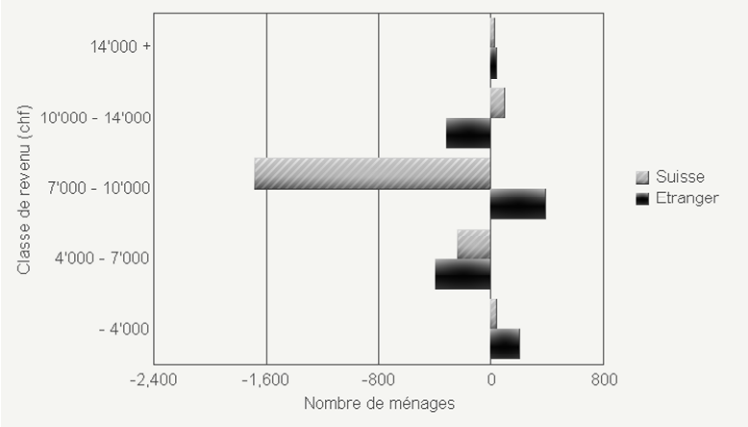
** Croissance du nombre des ménages d'origine étrangère propriétaires en 2011rapportée à la situation des ménages en 2010*
Meta-Sys: Adscan; calculs propres

La carte montre la pénurie sur le marché du logement en propriété en 2011 dans chaque région MS et la contribution de la croissance de la population sur la même période, répartie en ménages suisses et d'origine étrangère. Plus la couleur du territoire est foncée et plus l'augmentation de la pénurie été forte dans cette région l'année dernière D'autre part, la hauteur des bâtonnets indique l'ampleur de l'augmentation du nombre de ménages. La catégorie (hauteur) 3 représente une contribution de plus de 4%. Les bâtonnets peuvent être de la hauteur 2 (2% à 4%), 1 (0% à 2%), -1 (0% à -2%), -2 (-2% à -4%) et -3 (moins de -4%).

Si l'on pouvait encore parler d'une offre de logements en propriété légèrement excédentaire en 2010, la situation s'est nettement modifiée en 2011. Il faut maintenant constater une sensible tendance à la pénurie surtout dans les deux segments de prix les plus élevés, et en particulier dans les régions de Nyon et de Morges.

Il ressort clairement du tableau 3 que l'évolution des revenus des ménages n'a pas d'influence claire sur le développement du marché du logement.

Graphique 3: Modification des salaires des ménages actifs sur le marché du logement en propriété de Suisse romande en 2010 – 2011, par classe de revenus des personnes interrogées



OFS: ESPA, ESPOP; calculs propres

Exemple d'interprétation : le nombre de ménages locataires suisses dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a peu augmenté. Dans le même temps, le nombre de ménages d'origine étrangère dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus n'a également que faiblement augmenté. Ces chiffres sont un indice de la modification de la structure des revenus liée à l'immigration. Dans ce contexte, il serait souhaitable d'avoir à disposition les revenus des ménages et non des personnes interrogées. Malheureusement, ces données ne sont plus collectées par l'ESPA depuis 2010.

Conclusion

L'offre de logements en Suisse romande n'a pas suffit à satisfaire la demande en 2011, à l'exception des logements en propriété hors des agglomérations de Lausanne et Genève. Dans le domaine du logement locatif, un surcroît de tension était à peine possible, et la situation s'est légèrement détendue, du moins dans le segment des prix élevés. Ceci aura encore des conséquences à moyen ou long terme sur les segments de prix modérés, et surtout bas.

La forte activité dans le domaine de la construction de logements en propriété a dépassé, en dehors des agglomérations, les besoins dus à la croissance du nombre des ménages. Ici, le marché semble détendu, et peut compter sur une demande d'investissement solide. Malheureusement, dans ces régions cela ne suffit pas à détendre les marchés dans centres où une pénurie plus forte que l'année précédente a à nouveau été observée. Une amélioration de la situation ne semble pas en vue, du fait de la politique économique menée, étant donné le fait que la Suisse n'apparaît plus seulement comme un lieu de vie et de travail, mais encore comme un pôle d'investissement attractif.

Remarques concernant les indicateurs dans les tableaux et schémas

Indicateur quantitatif

L'état du marché se caractérise par la différence entre la durée d'insertion effective et la durée d'insertion d'équilibre (c'est-à-dire la durée pour laquelle les prix n'augmentent pas). Une valeur > 1 signifie une situation d'offre excédentaire, une valeur < -1 correspond à une situation de pénurie.

La pénurie est classée en quintiles. Sur les cartes, la couleur rouge foncé indique les régions qui font partie des 20% les plus saturées de ces cinq dernières années. De l'autre côté, la couleur vert foncé indique les régions qui appartiennent aux 20% les moins saturées de ces cinq dernières années

Indicateur structurel

Une valeur de 0 indique une pénurie ou une situation d'offre excédentaire entre les segments de marché (prix inférieurs, moyens, supérieurs). Un indicateur plus grand signifie une situation en déséquilibre par rapport à ces différents segments. Il pourrait par exemple s'agir d'un segment à prix bas en pénurie et d'un segment à prix élevé en situation d'offre excédentaire. La valeur représente l'écart-type des indicateurs quantitatifs des trois segments d'un marché.

Remarques méthodologiques

La situation du marché immobilier est établie à partir des données du système d'information "Meta-Sys: adscan". Ces données couvrent l'évolution des prix de l'offre et de la durée d'insertion. Le marché de l'immobilier locatif ainsi que celui en propriété est divisé en trois segments (prix inférieurs, moyens et supérieurs), chacun contenant un tiers des offres.

La pénurie actuelle sur le marché est mesurée par la durée d'insertion actuelle d'un objet comparée à sa durée d'insertion d'équilibre. En ce qui concerne des périodes plus longues, les prix sont les indicateurs principaux de la pénurie. Il est tout à fait possible, qu'un marché semble actuellement en équilibre, alors que, dans le passé, il était fortement affecté par des pénuries. Ceci tout simplement parce que les prix ont augmenté suffisamment pour réduire la demande. Un équilibre actuel ne signifie donc pas qu'il n'y avait pas de déséquilibre préalable.

Pour l'agrégation, les indicateurs régionaux sont pondérés par le nombre de ménages.

L'évolution du nombre de ménages, des revenus ainsi que du statut de propriété est calculée à partir de l'ESPA et de la statistique de la population (ESPOP). Si les données définitives ne sont pas encore disponibles, l'évolution régionale de la population est estimée à partir des données sur le mouvement de la population étrangère. L'ESPA permet d'ailleurs aussi d'estimer le taux de déménagements, la taille des ménages etc. Une révision de l'ESPA en 2010 rend la comparaison des chiffres concernants les ménages en propriété et en location avec ceux d'avant 2010 guère fiable.

L'évolution du parc immobilier se base sur la statistique de la construction, le recensement de la population de 2000 et les données de DocuMedia (Baublatt). D'ailleurs l'estimation du nombre d'appartements en propriété et en location n'est pas disponible dans les chiffres officiels de l'office fédéral de la statistique. Ainsi, ce nombre doit être estimé à partir de plusieurs sources.

Dans ce rapport, la taille des logements n'est pas considérée. Pour l'estimation des indices de prix ou de la durée d'insertion, on tient cependant compte de la structure du parc de logements. Un appartement 1 pièce cher se trouve dans le segment le plus élevé du marché, tandis qu'un appartement bon marché 5 pièces dans le segment le plus bas.

Le mode de calcul des indicateurs implique d'année en année de légères révisions des valeurs dans tous les domaines; celles-ci ne modifient cependant pas l'interprétation.