Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

School of
Management and Law

META-SYS

Libre circulation des personnes et marché du logement

Suisse

Evolution en 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

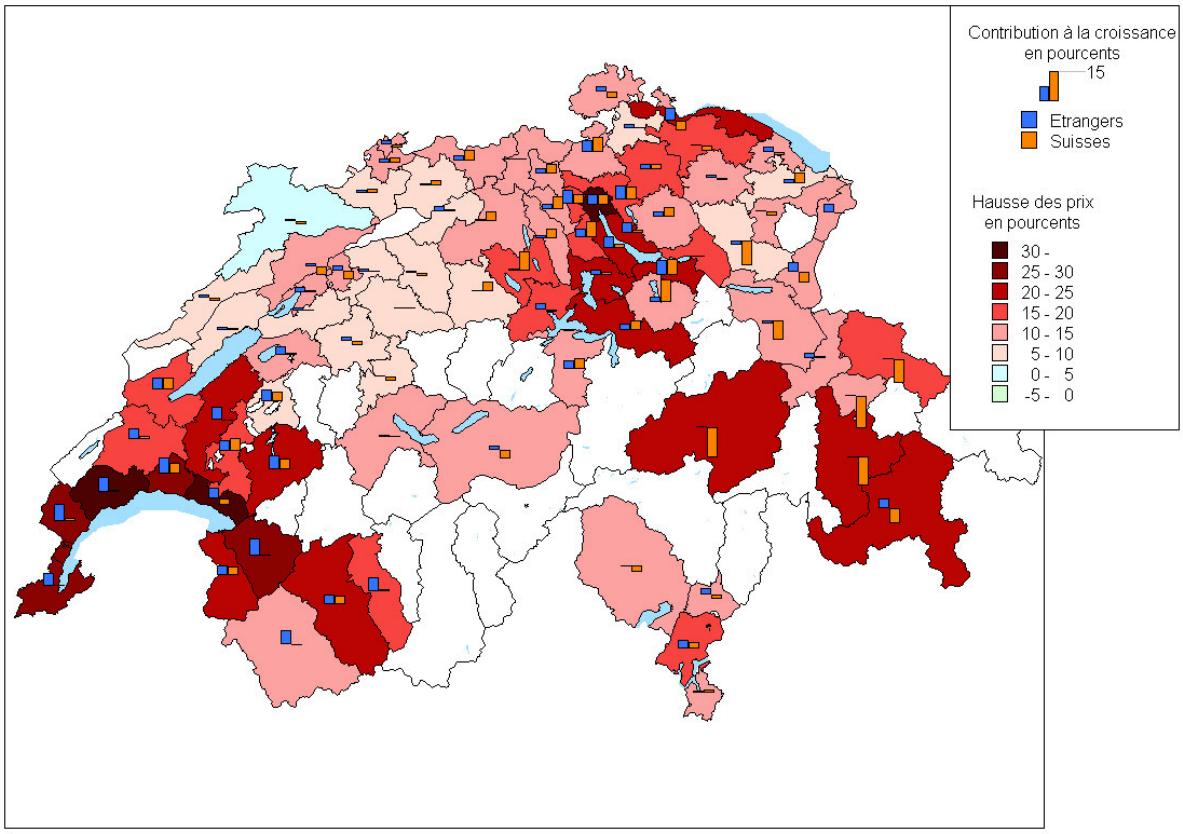
Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

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 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 et 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.

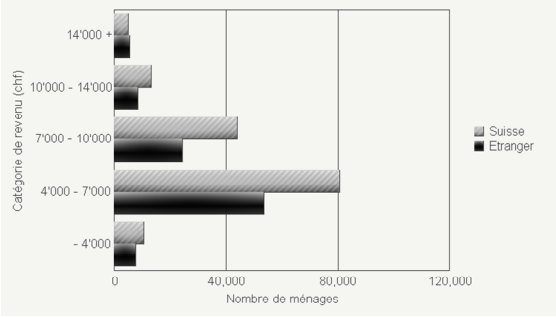
[1] En principe, ce moniteur ne couvre que des périodes de 5 années. Comme l'ESPA ne disposait pas de pondération des ménages en 2006, on a conservé pour cette année la période à partir de 2005.

Sur la carte de l'évolution agrégée des loyers et des prix de vente de l'immobilier, on relève une certaine corrélation entre la croissance du nombre de ménages d'origine étrangère et l'évolution des loyers et des prix. Les régions les plus affectées ont principalement été l'arc lémanique et la région zurichoise et zougoise, mais également la Haute-Engadine. Cette constatation serait encore plus marquée si on ne considérait que le marché du logement locatif.

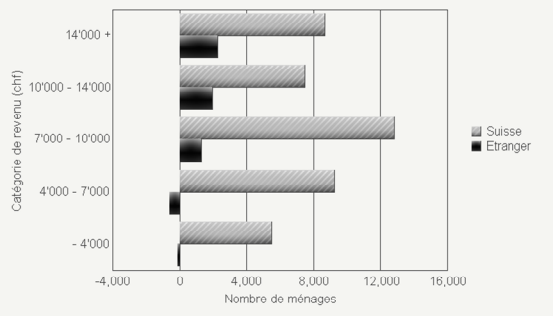
La forte immigration observée depuis 2005, qui s'est accrue en 2011 comme elle l'avait déjà fait les deux années précédentes, a fortement influencé la structure du marché du logement. Ceci provient d'une part de l'augmentation numérique du nombre de ménages d'origine étrangère, mais aussi de la modification de la structure des revenus. Les graphiques ci-dessous (Graphique 1) présentent cette modification structurelle.

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

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 5'000. 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.

Depuis 2005, les revenus des ménages d'origine étrangère ont fortement augmenté principalement dans la classe des hauts revenus. C'est particulièrement le cas sur le marché locatif, puisque l'augmentation y atteint pratiquement le niveau des ménages suisses. Ceci a particulièrement influencé l'évolution des loyers élevés. La même observation est d'ailleurs faite sur le marché de la propriété, mais dans une nettement moindre mesure, étant donné le nombre clairement plus restreint de ménages étrangers sur ce marché. La part des ménages d'origine étrangère atteint pour la Suisse en 2011 25.7% des locataires, et environ 6.4% des propriétaires.

Evolution de l'ensemble du marché du logement en 2011

Après une certaine détente observée en 2010 sur l'ensemble du marché suisse du logement, on observe à nouveau en 2011 un regain de tension dû à la poursuite d'une forte immigration, et malgré une augmentation de l'activité dans le domaine de la construction. Si l'on observe les marchés du logement locatif et de la propriété conjointement, on constate que les régions les plus tendues sont encore et toujours la région zurichoise et la Suisse

[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.

occidentale. Le marché de Suisse centrale s'est également fortement tendu au cours de ces dernières années. En outre, Zurich, Genève et Zoug sont les centres urbains où la tension est la plus marquée.

En 2011, le secteur de la construction a calqué son rythme sur celui de l'évolution du nombre de ménages. A fin 2011, 67'400 logements étaient en construction, soit 2% de plus que l'année précédente. 45'800 logements ont été construits l'an dernier, soit 10% de plus qu'en 2010. La situation s'est pourtant encore tendue du fait d'une consommation accrue de surface de la population en général, et d'une demande plus forte de logements en propriété du fait de la chute des taux d'intérêts. La question de l'adéquation de la proportion de logements proposés respectivement sur le marché de la location et de la propriété se pose dans ce cadre.

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

Pénurie quantitative

	2005	2010	2011	2011
Suisse	0.1	-0.9	-1.9	Augmentation de la pénurie
Suisse occidentale	0.4	-2.7	-3.1	
Plateau suisse	-2.4	0.7	-0.6	Forte augmentation de la pénurie
Suisse du Nord-Ouest	1.1	1.8	0.4	Forte augmentation de la pénurie
Zurich	-1.1	-3.4	-4.0	Augmentation de la pénurie
Suisse orientale	2.4	0.5	-1.0	Forte augmentation de la pénurie
Suisse centrale	1.2	-2.6	-3.4	Augmentation de la pénurie
Tessin	4.1	0.7	0.9	

Evolution des prix (2004 = 100)

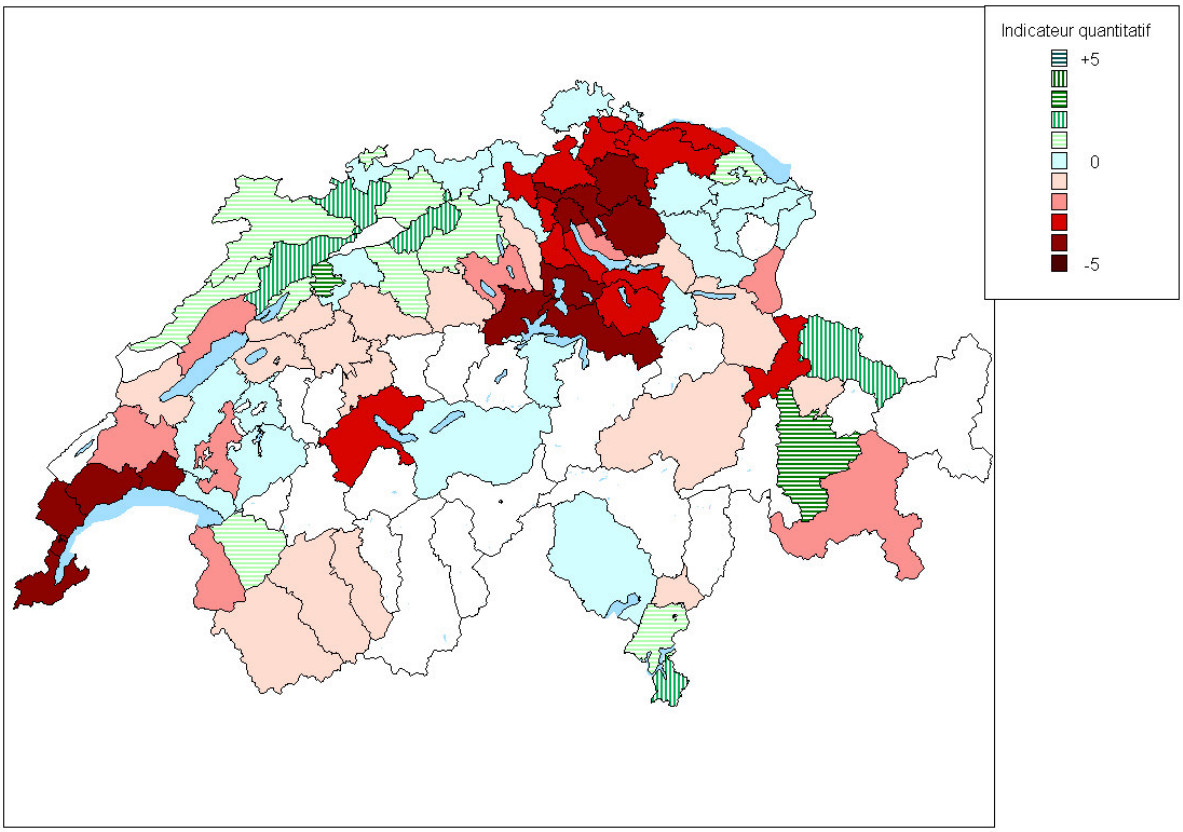
	2005	2010	2011	Croissance 2011	Croissance depuis 2005
Suisse	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Suisse occidentale	103.1	123.3	131.1	6.3%	27.1%
Plateau suisse	101.3	109.9	111.3	1.4%	9.9%
Suisse du Nord-Ouest	101.1	110.0	112.9	2.7%	11.7%
Zurich	100.9	114.8	119.3	3.9%	18.3%
Suisse orientale	100.5	111.4	114.8	3.0%	14.2%
Suisse centrale	100.6	114.1	119.3	4.6%	18.6%
Tessin	101.6	114.2	117.4	2.8%	15.5%

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

Cette tendance à la pénurie atteint maintenant aussi la Suisse orientale et le plateau sans pour autant atteindre ici des valeurs alarmantes (Tableau 1). Il n'y a qu'au Tessin que le marché se montre équilibré. Une nouvelle augmentation des prix de l'offre a pu être observée pour l'ensemble de la Suisse : de 1.7% en 2010, celle-ci a atteint 3.6% en 2011. C'est en Suisse occidentale, où l'augmentation des prix avait déjà été de loin la plus forte au cours des 6 années précédentes, que la plus forte augmentation a encore été observée en 2011. A la deuxième position, on trouve la Suisse centrale, suivie de près par Zurich.

La carte 2 illustre le fait que l'approvisionnement est globalement plus ou moins assuré pour le marché suisse, mais qu'il faut continuer à attacher une attention particulière aux marchés en Suisse occidentale (Genève, Lausanne), à Zurich et en Suisse centrale.

Carte 2: Pénurie quantitative sur le marché du logement suisse (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

Par rapport à l'année précédente, le marché du logement locatif suisse s'est montré dans une certaine mesure plus tendu en 2011, à l'exception du Plateau et du Tessin. Cette tension est particulièrement marquée au Nord de la Suisse occidentale, alors qu'elle persiste à un niveau élevé dans toute la Suisse occidentale et centrale. Tous les segments de prix sont touchés de manière analogue.

L'augmentation du nombre de logements mis sur le marché dans le secteur locatif n'a pas suffi à répondre à la croissance du nombre de ménages, ce qui n'a pas manqué de se répercuter sur les loyers. Comme en 2010, c'est cette année encore vers le secteur du logement en propriété qu'une grande part de l'activité de construction s'est portée. Ceci touche en première ligne les ménages d'origine étrangère qui emménagent en Suisse, car ils ne décident qu'exceptionnellement lors de leur installation d'acquérir leur propre logement.

Alors que les loyers s'étaient modérément contractés de 0.33% en 2010, ils ont à nouveau augmenté de 3% durant la période analysée. C'est la Suisse occidentale qui a observé la plus forte augmentation, avec 7%, suivie de la Suisse centrale, de Zurich et du Tessin.

On constate actuellement en Suisse occidentale les développements typiques d'une offre qui doit satisfaire une demande accumulée. Le marché se détend plus rapidement dans le segment des loyers élevés, où les nouvelles constructions sont immédiatement rentables, alors que les segments de prix plus modérés n'arrivent pas à suivre le rythme. Dès lors, les segments de prix élevés et plus modérés n'évoluent pas parallèlement, et la divergence entre les segments augmente. Ceci est apparemment également le cas pour le canton du Tessin, mais pourtant pas pour la Suisse dans son ensemble, ni pour les autres régions.

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	
Plateau suisse	-1.1	-0.3	-0.3	
Suisse du Nord-Ouest	3.2	1.5	0.2	Forte augmentation de la pénurie
Zurich	-0.3	-3.3	-4.0	Augmentation de la pénurie
Suisse orientale	3.2	0.3	-0.6	Augmentation de la pénurie
Suisse centrale	2.1	-2.8	-3.7	Augmentation de la pénurie
Tessin	4.4	-1.0	-0.6	

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%
Plateau suisse	101.0	107.4	108.4	1.0%	7.4%
Suisse du Nord-Ouest	100.8	107.8	109.7	1.8%	8.9%
Zurich	100.0	110.7	113.4	2.5%	13.4%
Suisse orientale	99.7	106.1	108.1	1.8%	8.4%
Suisse centrale	99.5	108.2	111.3	2.8%	11.9%
Tessin	99.1	105.3	107.9	2.4%	8.9%

Pénurie structurelle *

	2010	2011	2011
Suisse	1.7	1.8	
Suisse occidentale	1.1	2.3	Divérgence fortement croissante
Plateau suisse	1.8	1.7	
Suisse du Nord-Ouest	2.7	2.2	
Zurich	1.9	1.5	
Suisse orientale	1.5	1.6	
Suisse centrale	2.1	1.7	
Tessin	2.5	3.4	Divérgence croissante

Evolution du nombre de ménages [3]*

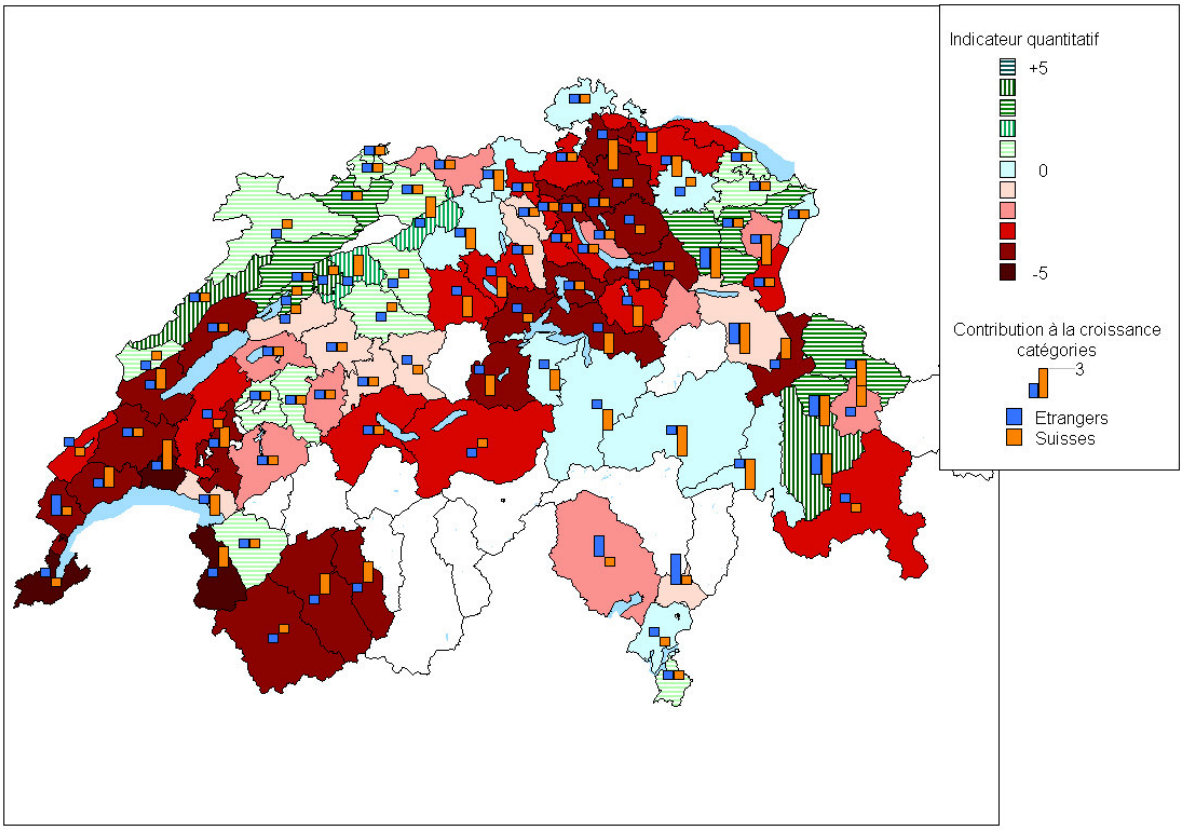
	Provenence	2005	2010	2011	Croissance 2011
Suisse	Suisse	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Suisse	Etranger	448'672	547'140	558'442	2.1%
Suisse occidentale	Suisse	279'251	298'008	303'748	1.9%
Suisse occidentale	Etranger	115'361	146'214	150'763	3.1%
Plateau suisse	Suisse	344'571	347'647	350'425	0.8%
Plateau suisse	Etranger	66'539	81'237	81'415	0.2%
Suisse du Nord-Ouest	Suisse	181'040	192'334	192'803	0.2%
Suisse du Nord-Ouest	Etranger	61'067	67'804	69'186	2.0%
Zurich	Suisse	340'255	375'304	380'446	1.4%
Zurich	Etranger	99'565	127'292	130'370	2.4%
Suisse orientale	Suisse	177'561	180'473	177'524	-1.6%
Suisse orientale	Etranger	53'075	61'830	60'634	-1.9%
Suisse centrale	Suisse	138'508	148'858	146'009	-1.9%
Suisse centrale	Etranger	29'897	37'180	38'742	4.2%
Tessin	Suisse	59'936	58'288	57'596	-1.2%
Tessin	Etranger	23'169	25'584	27'331	6.8%

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

[3*] Les pondérations des ménages de l'ESPA avant 2010 ne sont pas compatibles avec celles utilisées dès 2010.

La carte 3 présente l'influence des ménages d'origine étrangère sur le marché du logement locatif. Ils ont contribué de manière substantielle à la croissance de la demande, particulièrement en Suisse occidentale et centrale. Dans l'agglomération zurichoise, on constate que la demande doit de plus en plus souvent être satisfaite en périphérie.

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



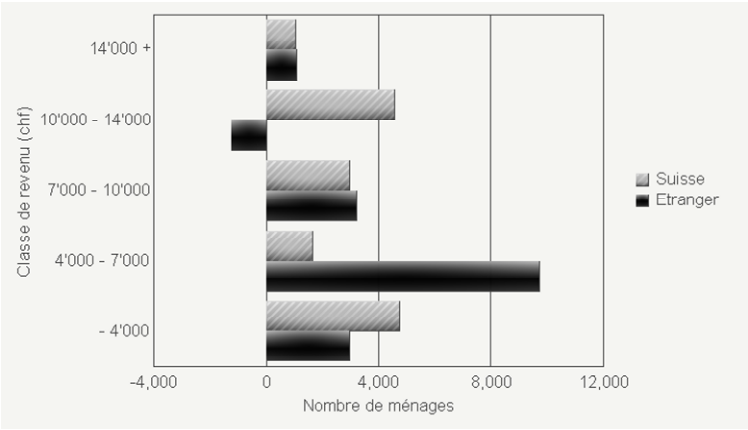
** Croissance du nombre de ménages d'origine étrangère locataires en 2011 rapportée à la situation des ménages locataires en 2010*
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

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 a 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%).

Le marché du logement locatif reste tendu puisque la demande reste alimentée par une immigration continue. D'une part, la tension persiste dans les régions déjà tendues, et, d'autre part, l'évolution en 2011 démontre que la pénurie se poursuit. Il faut encore prêter attention à la divergence croissante, en particulier au processus de „filtering down" qui pourrait résoudre à moyen terme les problèmes des agglomérations de Genève, Zurich et Zug.

L'évolution des ménages présentée dans le graphique 2 met en évidence le rôle indubitable qu'ont joué les ménages d'origine étrangère dans la pénurie observée sur le marché du logement locatif. Ils se sont particulièrement mis en avant l'an dernier dans la classe des revenus de 4 à 7'000 francs. Ils ont également contribué à l'élargissement de la demande dans les classes de revenus plus élevées, au même titre que les ménages suisses.

Graphique 2: Modification des salaires des ménages actifs sur le marché du logement locatif en Suisse 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 de manière identique. 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

A l'échelle de la Suisse entière, le marché du logement en propriété est l'objet en 2011 d'une forte pénurie en comparaison avec 2010. Seule l'offre du canton du Tessin semble avoir dépassé la demande.

La forte activité dans le domaine de la construction n'a pas pu satisfaire la demande de logement en propriété qui s'est fortement accrue en raison des taux d'intérêts hypothécaires très bas. La pénurie est générale, elle s'étend à toutes les régions. Les prix ont augmenté en conséquence : 7% dans l'agglomération zurichoise, et à peine moins en Suisse centrale et occidentale.

Pour toute la Suisse, la pénurie est répartie uniformément à travers tous les segments de prix, ce qui veut dire que la divergence n'augmente pas malgré la pénurie. Les exceptions sont ici la Suisse orientale et le Tessin.

Tableau 3: Tableau synthétique sur l'évolution en Suisse 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
Plateau suisse	-4.2	2.2	-0.9	Forte augmentation de la pénurie
Suisse du Nord-Ouest	-1.6	2.2	0.6	Forte augmentation de la pénurie
Zurich	-2.9	-3.9	-4.0	
Suisse orientale	1.5	0.8	-1.5	Forte augmentation de la pénurie
Suisse centrale	-0.1	-2.2	-2.9	Augmentation de la pénurie
Tessin	3.6	3.0	2.9	

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%
Plateau suisse	101.7	113.3	115.4	1.9%	13.5%
Suisse du Nord-Ouest	101.5	113.1	117.3	3.8%	15.6%
Zurich	102.8	127.1	136.4	7.3%	32.6%
Suisse orientale	101.4	117.8	122.9	4.3%	21.2%
Suisse centrale	102.3	124.6	132.9	6.6%	29.9%
Tessin	105.1	126.4	130.3	3.2%	24.1%

Pénurie structurelle *

	2010	2011	2011
Suisse	1.6	1.5	
Suisse occidentale	2.4	1.5	diminution de la divérgence
Plateau suisse	2.0	1.4	diminution de la divérgence
Suisse du Nord-Ouest	1.4	1.7	
Zurich	1.3	1.0	
Suisse orientale	1.5	2.1	Divérgence croissante
Suisse centrale	1.1	1.2	
Tessin	0.8	1.5	Divérgence croissante

Evolution du nombre de ménages [4]*

	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%
Plateau suisse	Suisse	306'346	295'123	298'064	1.0%
Plateau suisse	Etranger	12'293	12'578	12'714	1.1%
Suisse du Nord-Ouest	Suisse	179'836	174'066	178'929	2.8%
Suisse du Nord-Ouest	Etranger	13'628	10'967	12'371	12.8%
Zurich	Suisse	179'359	160'056	164'980	3.1%
Zurich	Etranger	12'660	11'936	11'440	-4.2%
Suisse orientale	Suisse	195'314	190'655	184'698	-3.1%
Suisse orientale	Etranger	12'483	11'510	11'753	2.1%
Suisse centrale	Suisse	104'434	100'156	105'442	5.3%
Suisse centrale	Etranger	4'883	3'922	3'702	-5.6%
Tessin	Suisse	54'713	55'894	57'260	2.4%
Tessin	Etranger	6'113	5'395	5'110	-5.3%

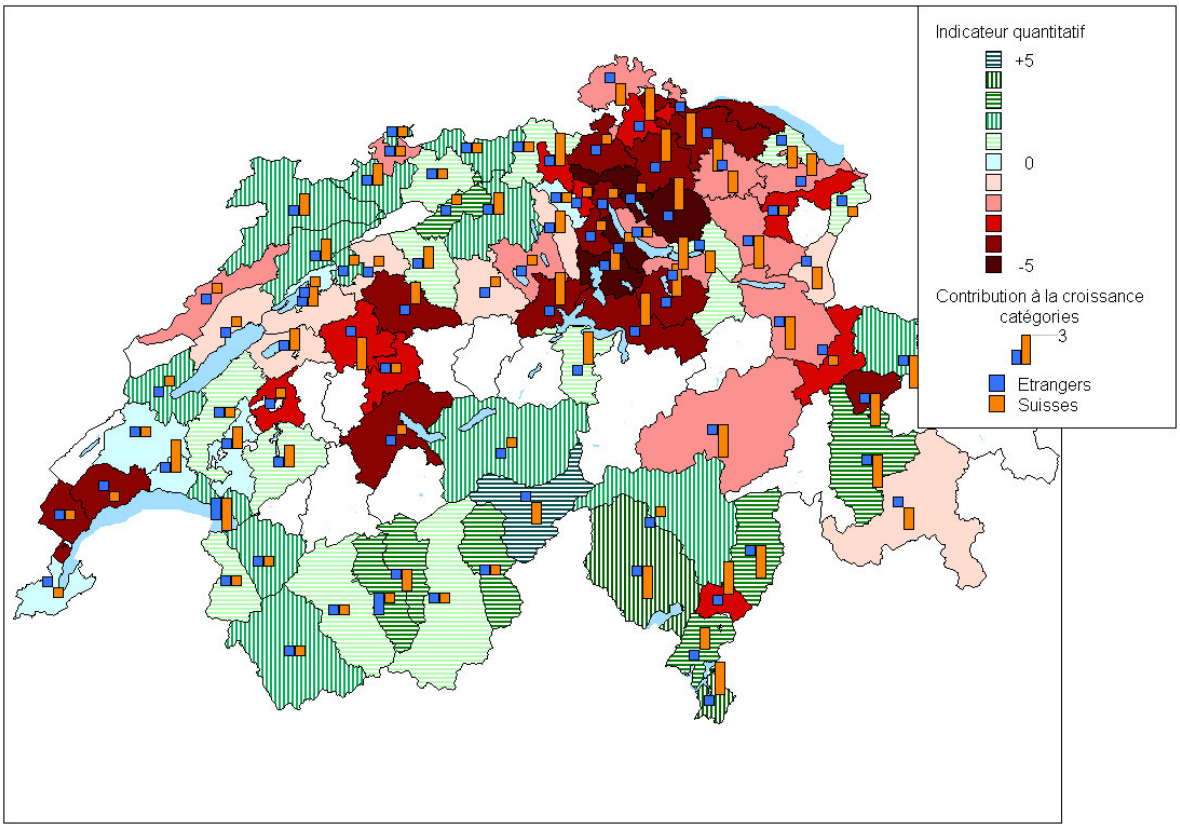
**voir explications en fin de texte*
OFS: ESPA, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; calculs propres

Comme précédemment, la part des ménages d'origine étrangère ne représente qu'un bon 6% des ménages propriétaires en Suisse. Cette proportion est ainsi restée constante durant les 6 dernières années, et il n'y a guère de grande région où les ménages d'origine étrangère soient responsables de l'évolution du marché. La Suisse occidentale et le Tessin ont été une exception à cela les années précédentes, puisque leur part de ménages d'origine étrangère s'établit nettement plus haut, à 12, respectivement à 8%. C'est principalement au Tessin et à Zoug que les ménages d'origine étrangère ont contribué de manière substantielle à la croissance du nombre de ménages ces dernières années. Dans l'Oberland zurichois, ce sont au contraire les ménages suisses qui ont sensiblement contribué à accroître la pénurie.

[4] Les pondérations des ménages de l'ESPA avant 2010 ne sont pas compatibles avec celles utilisées dès 2010.

L'investissement peut aussi être à l'origine de tensions. Il est vraisemblable que les résidences secondaires jouent ici un rôle. Les cantons n'ont d'ailleurs plus totalement utilisé le contingent qui leur était octroyé en 2011 en vertu de la Lex Koller. Beaucoup de Suisses sont actifs dans ce domaine. Ils acquièrent soit des logements de vacances, soit des logements qui constituent un investissement, en tant que logements à louer, pour leur retraite, ou afin de constituer un héritage. Ces logements, qui ne sont pas enregistrés comme des résidences principales dans les chiffres de ménages propriétaires de l' ESPA, peuvent influencer le marché de manière significative. Le rôle des entreprises qui semblent commencer à constituer des réserves de logements destinés à leurs collaborateurs étrangers, que ce soit en achetant ou en louant des immeubles entiers n'est pas des moindres.

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

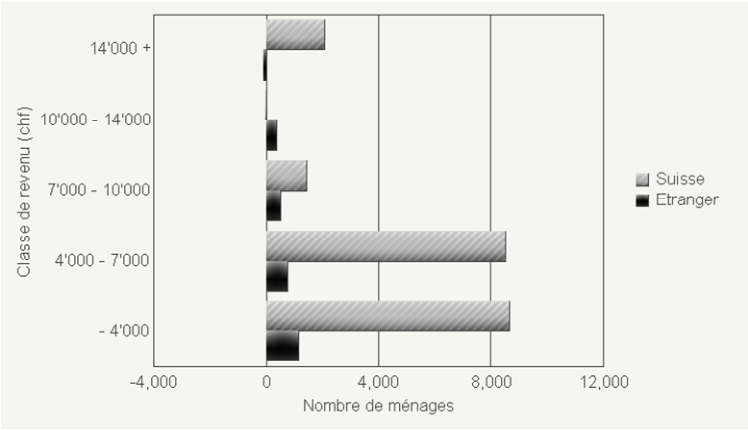


** Croissance du nombre des ménages d'origine étrangère propriétaires en 2011 rapportée à la situation des ménages en 2010*
Meta-Sys: Adscan; calculs propres

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 a 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%).

L'évolution du nombre de ménages du graphique 3 met en évidence le fait que les ménages d'origine étrangère n'ont que faiblement modifié la structure de la demande, et que leur contribution à la pénurie observée sur le marché du logement en propriété reste ainsi inchangée à un bas niveau. Ce ne sont aujourd'hui pas essentiellement les étrangers qui entraînent les prix des logements en propriété à des niveaux élevés. Le changement structurel s'est déjà produit précédemment.

Graphique 3: Modification des salaires des ménages actifs sur le marché du logement en propriété en Suisse 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 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 faiblement diminué. 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 au niveau régional

Tessin

Contrairement au reste de la Suisse, au Tessin, le marché du logement s'est quelque peu détendu. Une pénurie limitée a persisté dans le domaine du logement locatif, en particulier dans l'agglomération de Bellinzona et les autres agglomérations. Un œil attentif doit être porté en ce moment sur le segment des prix les plus bas, où une forte pénurie est perceptible. Cependant, une offre en croissance sera ici bénéfique à moyen terme, alors que le taux de croissance dans le domaine du logement locatif était pratiquement nul en 2011. L'offre sur le marché de la propriété suffit à satisfaire les ménages résidents. Elle s'adresse également au marché des résidences secondaires. L'attrait du logement en propriété pour les étrangers résidents a baissé en 2011. L'offre a encore crû en 2011 après la croissance déjà forte observée en 2010. Il est envisageable que cela ait un effet modérateur sur les prix en 2012.

Suisse centrale

Le marché du logement en Suisse centrale s'est encore contracté en 2011. Tant le marché du logement locatif que celui du logement en propriété en ont été affectés de manière équivalente. Les effets se sont plus fait sentir sur la demande des ménages d'origine étrangère dans le secteur du logement locatif que dans celui du logement en propriété. Alors que les hausses de loyers dans le secteur du logement locatif n'ont que faiblement dépassé la moyenne suisse du fait de la concurrence exercée par le logement en propriété, les prix ont fortement augmenté dans ce secteur.

Le domaine du logement locatif reste tendu dans les centres, quoique la croissance de l'offre se soit clairement consolidée, particulièrement en comparaison avec la Suisse entière, et laisse espérer une certaine détente. L'agglomération lucernoise restera cependant très tendue à l'avenir.

Le marché de la propriété présente un visage clair : la pénurie était et reste persistante à un niveau des plus élevés, et la demande ne peut pas être satisfaite. Les prix montent continuellement. La relégation des ménages suisses est partiellement en cours. La demande se reporte vers Lucerne et la Suisse primitive, et de là vers des régions rurales toujours plus éloignées du pôle économique zougois, et provoque là aussi de fortes hausses de prix. C'est pourquoi les ménages suisses portent toujours plus leur préférence vers l'habitation dans leurs propres murs, que ce soit pour investir ou contraint et forcé.

Zurich

Les marchés du logement de la grande agglomération zurichoise sont tendus en 2011 comme par le passé. Après que l'immigration se soit quelque peu réduite en 2009 et 2010, elle s'est à nouveau fait remarquer en l'année écoulée. Ceci a amené un regain de tension sur le marché. Cette tension est générale, elle s'étend aux marchés du logement locatif et en propriété. Alors que la demande de logements locatifs dans le centre persiste à un niveau élevé, une partie des ménages suisses s'écarte toujours plus du centre, ce qui a pour conséquence que le secteur de la propriété dans les régions rurales se tend toujours plus, alors que le marché du logement locatif dans le centre montre au moins quelques signes de détente.

Suisse orientale

Bien que l'ensemble du marché du logement (locatif et en propriété) se montre clairement tendu, la Suisse orientale reste parmi les régions, tout comme le Plateau, la Suisse du Nord-Ouest et le Tessin, où règne une situation plus ou moins équilibrée sur le marché du logement. Les populations étrangères immigrées ont sensiblement contribué à la hausse des prix en 2011 surtout à Untersee, et aussi dans la vallée du Rhin, et au Werdenberg. Dans d'autres régions, comme par exemple au Toggenburg et dans le Mittelbünden, le rôle des ménages étrangers a même eu un effet stabilisateur.

Le danger que le marché glisse vers une situation de forte pénurie n'existe guère. L'activité dans le domaine de la construction a évolué de manière très dynamique en 2011, et il y a beaucoup de logements vacants en comparaison avec la moyenne de l'ensemble de la Suisse, surtout dans les régions de Linth et dans le pays de Sargans. La construction de logement en propriété devient attractive avec l'accroissement de la demande, et se maintiendra certainement à ce rythme. Il manque cependant des offres dans le segment des bas prix, et l'excédent d'offre dans le segment des prix élevés sera graduellement absorbé.

Suisse du Nord-Ouest

La Suisse du Nord-Ouest est restée jusqu'à présent à l'abri de pointes de demande, telles qu'elles sont observables dans d'autres régions. L'offre n'a cependant pas pu satisfaire la demande en 2011, bien que ceci n'aie pas provoqué de pénurie extraordinaire. Bâle-Ville même dispose d'une structure de logements un peu anciens, paraissant peu attractive pour les Suisses, et qui profite dès lors de l'immigration. L'attractivité du canton d'Argovie en tant que canton de résidence ne s'est pas démentie, surtout aux frontières des pôles de croissance que sont Zurich et Zoug. Ces constatations s'appliquent, contrairement aux autres régions, tant au marché du logement en propriété que du logement locatif.

Plateau suisse

L'offre de logements sur le Plateau suisse n'est guère l'objet de préoccupations, le marché du logement se montrant intact en 2011. Le marché du logement locatif est bien épargné par la pénurie que les autres régions connaissent, du fait d'une croissance limitée du nombre de ménages, et en particulier du nombre de ménages suisses. Il se justifie principalement ici de surveiller le segment des bas prix, qui devrait pourtant profiter à moyen terme de la détente

sur le front des objets plus chers. L'indicateur utilisé montre un fort regain de tension sur le marché du logement en propriété, mais celui-ci se produit à partir d'une situation confortable. La pénurie serait d'ailleurs dans l'ensemble à justifier plutôt par une modification de la structure de la demande que dans une offre en quantité insuffisante. Cependant, la demande ne se différencie pas par les prix, mais selon d'autres critères (par exemple la localisation).

L'immigration des ménages d'origine étrangère n'a certainement pas été déterminante sur le marché du logement en 2011. Le taux de croissance des ménages d'origine étrangère était dans la moyenne suisse, ou même en dessous, et la part de ces ménages dans la demande est également en dessous de la moyenne.

Suisse romande

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 les 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.

Résumé

Après une certaine embellie en 2010, la situation sur marché du logement s'est à nouveau dégradée en 2011 du point de vue des personnes à la recherche d'un logement.

Dans le secteur locatif, le développement de l'offre dans les agglomérations n'a pas pu suivre la croissance du nombre de ménages. Dès lors, les loyers proposés sur le marché ont encore plus fortement augmenté en 2011 qu'en 2010. Dans le grand Zurich surtout, la pénurie a particulièrement gagné des régions qui présentaient encore, les années précédentes, un marché du logement équilibré.

Sur le marché du logement en propriété, la quasi-totalité des régions ont enregistré un resserrement sévère par rapport à l'année précédente et des hausses de prix. Ces dernières ont été supérieures à la moyenne en Suisse romande, dans la région de Zurich et en Suisse centrale. Si l'immigration influence de manière significative l'évolution du secteur locatif dans les régions attrayantes, la demande de logements en propriété émane quasi exclusivement de ménages suisses. Sur le plan suisse, guère plus de 6% des ménages propriétaires de leur logement sont étrangers, chiffre qui ne décolle pas depuis plusieurs années.

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.