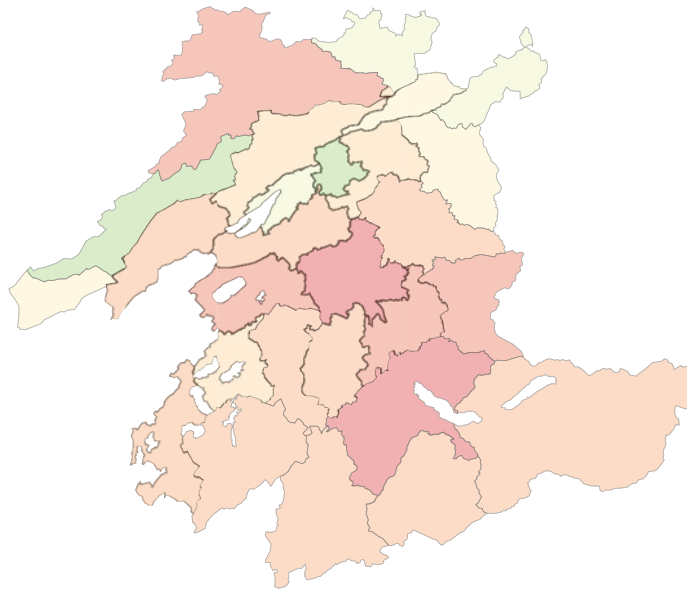


# Libre circulation des personnes et marché du logement

## Evolution 2013

### Espace Mittelland

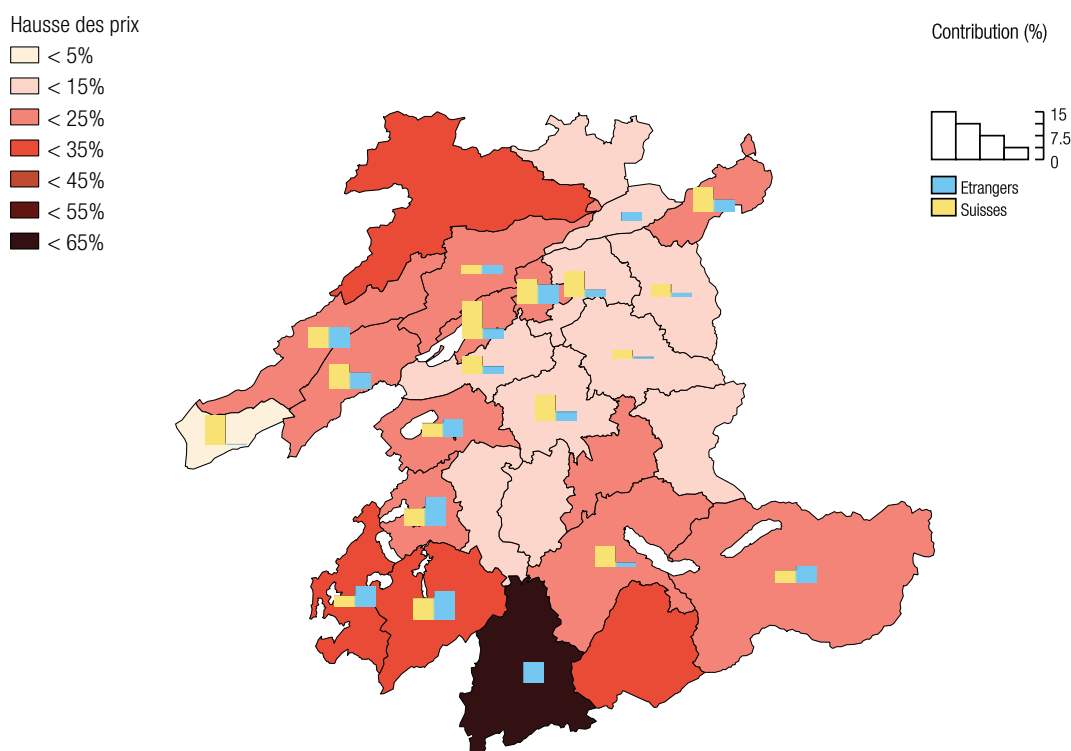


## INTRODUCTION

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 qui entraîne des répercussions pour le marché immobilier. 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 en perspective avec le taux de croissance des ménages et la structure de leurs revenus. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: propriété et location. Celles-ci sont également divisées en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

## ENSEMBLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT 2005-2013

La carte 1 montre une évolution des prix agrégés des marchés locatifs et en propriété, laquelle marquait par le passé une certaine corrélation entre la croissance des ménages étrangers et l'évolution des prix. L'augmentation du prix (de l'offre) dans le marché du logement (propriété et location) pour la période 2005-2013 s'est avérée plus faible dans l'Espace Mittelland que la moyenne Suisse. Les ménages étrangers



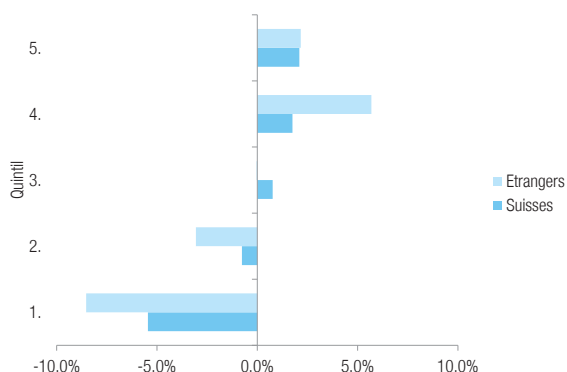
OFS: ESPA, Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2005

Carte 1: Evolution des prix (de l'offre, nominaux) et contribution\* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages dans l'Espace Mittelland durant la période 2005-2013

ont augmenté au même rythme que la moyenne suisse, alors que la croissance des ménages helvétiques était inférieure, ce qui a conduit, malgré une activité de la construction modérée, à un marché du logement considérablement plus équilibré. Dans l'Espace Mittelland, qui affiche, sur la carte 1, des tons très clairs, à

\* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par le parc de tous les ménages au début de la période. Les contributions négatives à la croissance ne sont pas signalées.



OFS: ESPA

### Revenu des locataires

Figure 1a: Changement entre 2005-2013 des parts de Suisses et d'étrangers dans le quintile de la répartition globale des revenus des ménages en Suisse dans l'Espace Mittelland

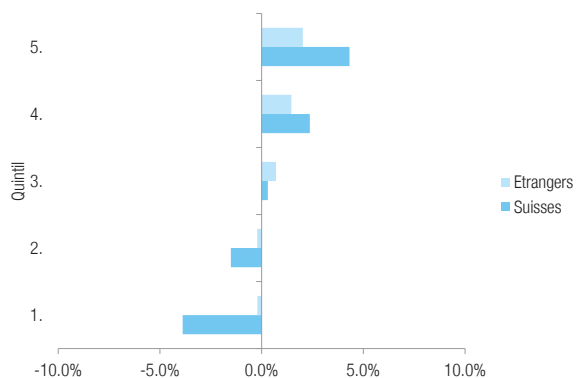
la plus dynamique dans la grande région de l'Espace Mittelland se situe dans sa partie occidentale. Le développement des ménages y est légèrement plus élevé, en raison de la proximité de Fribourg avec la région en forte croissance de l'arc lémanique. On peut localiser ces quelques débordements surtout dans l'arrière-pays de Lausanne, notamment dans la Glâne / la Veveyse, la Gruyère et la Sarine. La croissance des ménages dans ces régions est due principalement à l'apport de ménages étrangers.

L'évolution des revenus qu'on peut observer sur les figures 1a et 1b est un facteur important pour expliquer le mouvement des prix. Ces figures représentent le changement des parts du nombre de personnes dans chaque catégorie de revenu. En considérant le marché locatif et celui de la propriété de 2013 dans sa globalité, on observe que plus de personnes se trouvent dans les 20% supérieurs qu'en 2005, effet dû à un léger accroissement des ménages aux revenus plus élevés.

Ce qui est évidemment intéressant pour ce moniteur ce sont les différences entre les personnes dans les ménages suisses et étrangers, et bien sûr aussi entre la location et la propriété. Ainsi, le nombre de personnes helvétiques s'est accru de manière bien plus prononcée dans les deux classes des revenus les plus élevés du secteur de la propriété que le nombre de ressortissants étrangers. En revanche, l'influence de la part étrangère dans le secteur du logement locatif a clairement progressé, car, selon la figure 1a, l'augmentation d'étrangers dans les deux quintiles de ménages aux revenus les plus élevés était nettement plus importante que l'augmentation de Suisses. Les ménages étrangers apparaissent de plus en plus comme des concurrents à fortes capacités économiques dans le secteur du logement locatif. Toute cette situation influence surtout le mouvement des prix du segment supérieur du logement locatif. On observe, en réalité, le même développement dans la propriété, mais celui-ci s'avère nettement moins prononcé en raison du nombre réduit de ménages étrangers.

l'exception de la zone Gessenay / Haut-Simmental, les prix des logements ont augmenté de plus de 16% au cours des huit dernières années. Il s'agit de la valeur la plus faible des sept grandes régions étudiées dans le cadre de ce moniteur. Les colonnes dessinées sur les régions MS représentent l'influence du développement de la population sur cette situation.

En raison de l'activité de construction suffisante et d'une croissance économique plutôt calme, l'adaptation aux variations structurelles de la demande s'est opérée sans trop d'effort. L'évolution



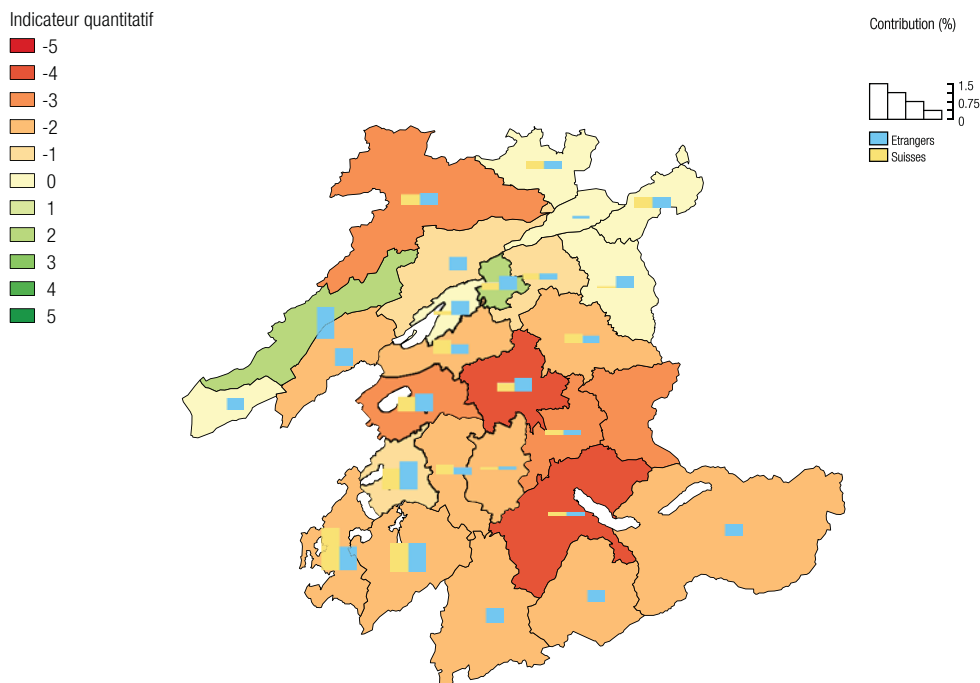
OFS: ESPA

### Revenu des propriétaires

Figure 1b: Changement entre 2005-2013 des parts de Suisses et d'étrangers dans le quintile de la répartition globale des revenus des ménages en Suisse dans l'Espace Mittelland

## ENSEMBLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT 2013

Au cours de l'année précédente, l'immigration s'élevait à 4,6% pour l'Espace Mittelland, valeur qui a nettement dépassé celle de l'ensemble de la Suisse (tableau 2c). Étonnamment, le centre, les agglomérations



OFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Pénurie quantitative et croissance des ménages

Carte 2: pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété) en 2013 et estimation de la contribution à la croissance des ménages suisses et étrangers en 2013

et les zones rurales ont été touchés autant fortement. L'augmentation des ménages suisses aussi se répartit de façon relativement équilibrée sur tout l'espace en question. En même temps, l'offre en 2013 ne s'est accrue que de 1%, proportion se situant au-dessous de la moyenne helvétique. Par conséquent, l'indicateur de la pénurie quantitative (tableau 2a) s'est fortement détérioré.

Les retombées de cette importante tension se manifestent par une montée des prix de 1,9% dans le secteur

	2005	2012	2013	2013
Espace Mittelland	-2.9	-1.4	-2.4	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-1.7	-3.0	-3.7	↗
Grandes aggloméra- tions et agglomérations moyennes	-3.2	-0.8	-1.4	↗
Petites agglomérations et régions rurales	-3.5	-1.1	-2.5	↗↘

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Pénurie quantitative

Tableau 2a: Pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété)

du logement. Cette valeur (tableau 2b) s'élève, pour la première fois depuis longtemps, légèrement plus haut que la moyenne suisse. Le secteur de la propriété a été plus déterminant dans cette progression des prix que le marché de la location. Si on considère l'indicateur de pénurie quantitative présenté dans le tableau 2a, on peut voir que la situation est nettement plus serrée dans les trois régions de l'Espace Mittelland en 2013 que l'année précédente. Cette tension augmente surtout dans les

	Croissance				
	2005	2012	2013	2013	depuis 2005
Espace Mittelland	100.9	115.5	117.7	1.9%	16.6%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	101.0	112.5	113.2	0.6%	12.1%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	100.9	117.1	118.8	1.5%	17.8%
Petites agglomérations et régions rurales	100.9	115.7	119.4	3.2%	18.3%

*Meta-Sys; Adscan; propres calculs*

### Evolution des prix (2004 = 100)

Tableau 2b: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché du logement (marché locatif et de la propriété) de l'Espace Mittelland

petites agglomérations et dans les zones rurales, et d'ailleurs se sont les régions jusqu'ici plutôt

négligées d'Erlach / Seeland et de Granges qui se retrouvent maintenant au premier plan. Dans la région métropolitaine bernoise ainsi que dans les agglomérations moyennes à grandes, la pénurie s'est également accrue. Toutefois, elle est clairement au plus haut dans les agglomérations de Berne et de Thoune. Ceci se voit sur la carte 2, où les deux régions apparaissent en rouge foncé.

		Ménages		Croissance 2013
		2012	2013	
Espace Mittelland	Suisses	686,220	688,555	0.3%
	Etrangers	95,479	99,823	4.6%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	169,703	170,298	0.4%
	Etrangers	21,942	22,904	4.4%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	257,138	257,865	0.3%
	Etrangers	45,196	47,118	4.3%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	259,379	260,392	0.4%
	Etrangers	28,341	29,801	5.2%

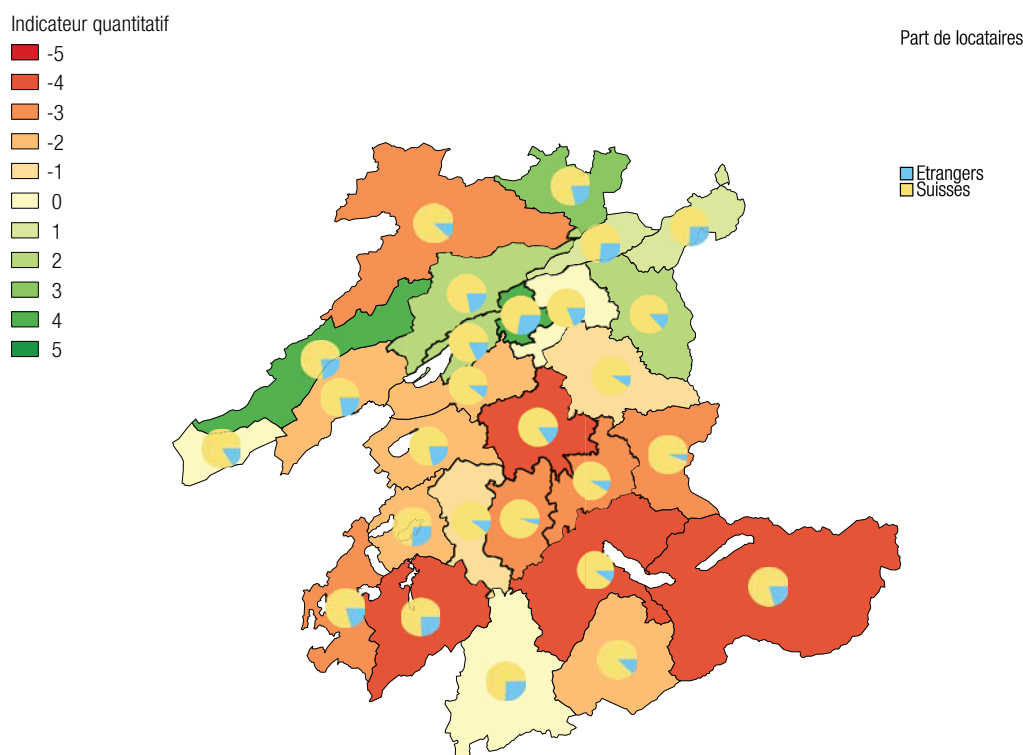
*OFS: Statpop; propres calculs*

### Evolution des ménages

Tableau 2c: Evolution estimée du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland

## MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF

En 2013, l'évolution de l'offre était plutôt faible comparée à celle de l'ensemble de la Suisse, de plus elle concerne surtout le marché de la propriété et non celui du locatif. Comme la population a augmenté au même rythme que dans le reste de la Suisse, cela a conduit à une tension nettement plus élevée dans le marché de la location de l'Espace Mittelland. Avec la Suisse du Nord-Ouest, le Mittelland atteste de la



OFS: ESPA; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Pénurie quantitative et parts de locataires

Carte 3: Pénurie quantitative sur le marché de la location de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2013

plus forte augmentation (tableau 3b). La carte 3 montre clairement que cette pénurie sévit dans la région centrale bernoise surtout, mais aussi dans les régions du sud, à savoir l'Oberland-Ouest, Thune pour le canton de Berne et La Gruyère pour celui de Fribourg. C'est à Erlach / Seeland pour le canton de Berne et à Granges pour le canton de Soleure, que le taux de croissance des ménages grimpe au plus haut par rapport

	Croissance				depuis 2005
	2005	2012	2013	2013	
Espace Mittelland	100.9	110.9	112.4	1.3%	11.3%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.3	108.1	108.8	0.7%	8.5%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	101.2	113.0	113.9	0.7%	12.5%
Petites agglomérations et régions rurales	101.2	110.8	113.8	2.6%	12.4%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Evolution des prix (2004 = 100)

Tableau 3a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

à l'ensemble de la région bernoise. Ce faisant on peut citer aussi la région de Gessenay / Haut-Simmental ainsi que, dans le canton de Fribourg, c'est-à-dire plus précisément dans l'arrière-pays de Lausanne, la Glâne / la Veveyse, la Gruyère et la Sarine. Ceux-ci laissent toutes les autres régions en retrait avec des taux de croissance allant de 2% à 2,5%. Dans ces régions, on peut attribuer quasi la moitié de l'augmentation aux ménages étrangers. Cet effet joue parfois aussi en faveur d'un marché équilibré, comme le montre l'exemple de Granges où la proportion de ressortissants étrangers

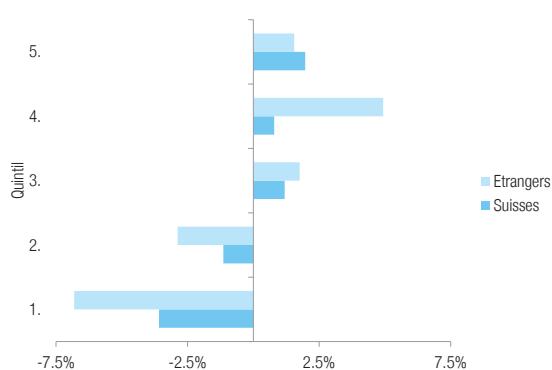
	2005	2012	2013	2013
Espace Mittelland	-1.7	-0.9	-2.2	↔↔
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	0.0	-3.0	-4.0	↔
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	-2.0	0.0	-1.0	↔
Petites agglomérations et régions rurales	-3.0	0.0	-2.0	↔↔

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Pénurie quantitative

Tableau 3b: Pénurie quantitative sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

s'élève au-dessus de la croissance globale des locataires. Tout cela s'est finalement répercuté sur les loyers qui ont à peine bougé dans la région métropolitaine, par contre dans les petites agglomérations et les zones rurales, ils sont à la hausse. Dans l'ensemble, les loyers ont augmenté en 2013 de 1,3% (tableau 3a), valeur deux fois plus élevée que celle de la moyenne suisse. Les appartements dans le segment de prix inférieur de l'aire métropolitaine bernoise étaient déjà extrêmement rares au cours de l'année précédente et le sont restés en 2013. Les personnes en quête d'un logement se rabattent sur les habitations plus coûteuses du centre-ville ou fuient vers les logements meilleurs marché des agglomérations plus éloignées ou des zones rurales.



OFS: ESPA

### Evolution des revenus

Figure 2: Changement en 2013 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus dans les ménages locataires suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

au-dessous de la moyenne suisse. Cependant, l'impact des ménages étrangers n'a pas seulement une importance numérique. Selon la figure 2, le nombre de ressortissants étrangers augmente plus que celui de Suisses dans les ménages locataires à revenu élevé (3ème, 4ème et 5ème quintile). Ceci indique que la capacité économique des ménages étrangers n'est pas à négliger sur le marché locatif. L'influence de ces derniers sur le secteur de la location a finalement aussi été le résultat de la baisse du taux de locataires helvétiques. Ceux-ci privilégient la propriété, comme les années précédentes d'ailleurs (Figure 3d).

	2012	2013	2013
Espace Mittelland	2.0	1.4	↔
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	2.5	1.0	↔↔
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	1.7	1.5	↔
Petites agglomérations et régions rurales	1.7	1.5	↔

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Divergence structurelle

Tableau 3c: Divergence structurelle dans le marché locatif de l'Espace Mittelland

		2004	2011	2012	2013
Espace Mittelland	Suisses	49.0%	48.2%	48.1%	47.4%
	Etrangers	82.2%	79.4%	79.8%	78.4%
Aire métropolitaine: Agglomération cen- trale et environs	Suisses	58.4%	60.1%	59.7%	56.9%
	Etrangers	86.4%	85.2%	89.2%	84.5%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	51.8%	50.6%	50.5%	51.2%
	Etrangers	82.5%	80.4%	80.3%	78.3%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	39.8%	38.7%	38.5%	37.9%
	Etrangers	78.6%	74.1%	73.8%	74.1%

OFS: ESPA

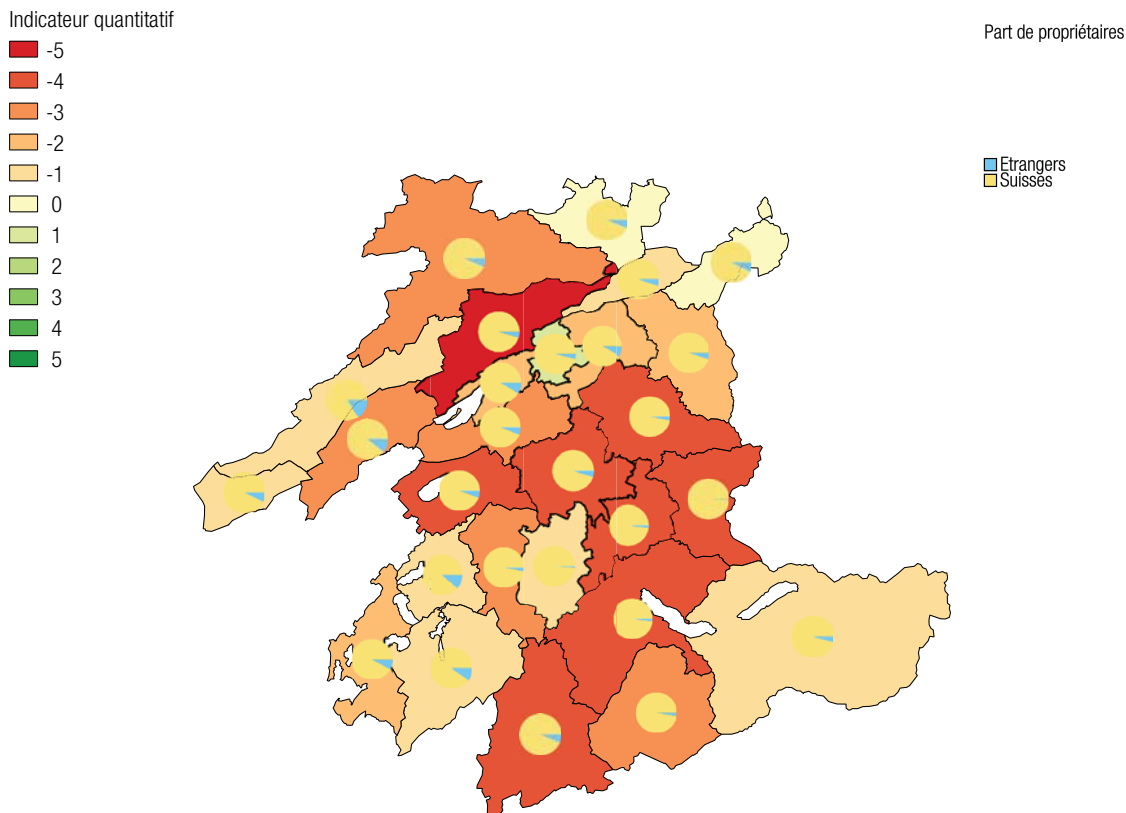
### Taux de locataires

Tableau 3d: Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

Cela induit ainsi à la fois un manque de logements bon marché et les plus chers, qui aboutit finalement à une diminution de la divergence structurelle, comme on peut le voir sur le tableau 3c. La carte 3 montre aussi la répartition des ménages locataires suisses et étrangers. Le taux de locataires dans l'Espace Mittelland atteint 47% chez les ménages helvétiques et 78% chez les ménages étrangers, ce qui reste

# MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

En 2013, le marché de la propriété continue son processus de resserrement, processus déjà en cours en 2012. Vu la difficulté dans l'acquisition d'une propriété dans la région métropolitaine bernoise, une certaine



OFS: ESPA; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

## Pénurie quantitative et part de propriétaires

Carte 4: Pénurie quantitative sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers pour les ménages en propriété en 2013

pénurie est apparue dans l'espace suburbain et périurbain. Au cours de la période en question, seul le canton du Tessin a connu une activité de la construction plus faible. La demande grandissante pour l'immobilier en propriété n'a donc pu être couverte que de manière insuffisante. Selon le tableau 4b, la pénurie quantitative tend à progresser. Ceci transparaît sur la carte 4,

	2005	2012	2013	2013	Croissance depuis 2005
Espace Mittelland	100.9	121.4	124.6	2.6%	23.5%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	102.3	121.3	121.9	0.5%	19.1%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	100.4	123.5	126.6	2.5%	26.1%
Petites agglomérations et régions rurales	100.6	119.9	124.2	3.6%	23.4%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

## Evolution des prix (2004 = 100)

Tableau 4a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland

où les régions attenantes à l'agglomération bernoise se colorent petit à petit en rouge. La tension la plus élevée affecte le segment inférieur de la zone métropolitaine de Berne. Mais la pénurie contamine toutes les régions et tous les segments de manière égale, à une exception près: dans les petites agglomérations et les zones rurales la tension progresse le plus dans le segment supérieur. Par exemple, dans le Jura bernois, où, apparemment en raison de la bonne situation économique de l'industrie horlogère, la demande dans le secteur de la propriété a fortement



	2005	2012	2013	2013
Espace Mittelland	-4.5	-2.2	-2.6	⇒
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-5.0	-3.0	-3.0	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	-5.0	-2.0	-2.0	⇒
Petites agglomérations et régions rurales	-4.0	-2.0	-3.0	⇐

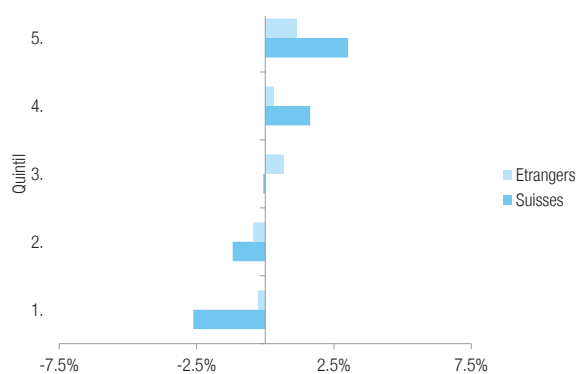
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Pénurie quantitative

Tableau 4b: pénurie quantitative sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland

augmenté. Ce développement assez homogène induit que l'indicateur structurel est tombé au minimum, ce que nous montre le tableau 4c.

Cette pénurie générale qui touche l'ensemble de l'Espace Mittelland a finalement conduit en 2013 à une hausse des prix de 2,6%, pourcentage supérieur à celui de la moyenne suisse. Plus la région se situe loin du centre, plus cette hausse est élevée. Dans les petites agglomérations et les zones rurales, elle se monte à 3,6%. Ce développement de prime abord étonnant s'explique principalement par la proximité de l'arc lémanique avec le canton de Fribourg, la forte dynamique de l'un se répercutant sur le marché de l'autre.



OFS: ESPA

### Evolution des revenus

Figure 3: Evolution 2013 de la part de personnes dans la répartition globale des revenus dans les ménages en propriété suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

	2012	2013	2013
Espace Mittelland	1.1	0.7	⇒
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	1.5	1.0	⇐
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	1.0	0.6	⇒
Petites agglomérations et régions rurales	1.0	0.6	⇒

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Divergence structurelle

Tableau 4c: divergence structurelle sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland

		2004	2011	2012	2013
Espace Mittelland	Suisses	51.0%	51.8%	51.9%	52.6%
	Etrangers	17.8%	20.6%	20.2%	21.6%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	41.6%	39.9%	40.3%	43.1%
	Etrangers	13.6%	14.8%	10.8%	15.5%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	48.2%	49.4%	49.5%	48.8%
	Etrangers	17.5%	19.6%	19.7%	21.7%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	60.2%	61.3%	61.5%	62.1%
	Etrangers	21.4%	25.9%	26.2%	25.9%

OFS: ESPA

### Taux de propriétaires

Tableau 4d: Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

En plus du nombre d'acheteurs potentiels, la croissance des revenus affecte aussi le marché. La figure 3 permet d'évaluer le développement de la situation des revenus des ménages suisses comparé à celui des ménages étrangers. Le nombre de personnes au revenu le plus élevé dans le secteur des ménages (quintiles 4 et 5) a augmenté bien plus pour la population helvétique que pour les ressortissants étrangers. En conséquence, les ménages suisses peuvent rivaliser sans peine au niveau du pouvoir d'achat avec les ménages étrangers.

## CONCLUSION

Depuis 2013, l'Espace Mittelland appartient aux marchés serrés et affiche une demande excédentaire. L'augmentation de la population étrangère est ici supérieure à la moyenne, mais en même temps, l'activité de la construction s'est située plutôt à la limite inférieure comparée aux autres régions. Le marché de la location est donc devenu problématique. La pénurie dans l'agglomération centrale bernoise est élevée et la tension s'étend de plus en plus aux zones alentour. Les loyers ont plus augmenté qu'en moyenne suisse.

Comme, dans l'agglomération bernoise, le choix est restreint aussi pour les acheteurs potentiels, ils sont de plus en plus entraînés vers la zone suburbaine et périurbaine, amenant avec eux les tensions et l'augmentation des prix qui en découlent. En 2013, les hausses des prix dans les zones rurales comptent parmi les plus élevées de l'ensemble de la Suisse. Ceci provient notamment de l'afflux de Suisses et d'étrangers qui quittent la région de l'arc lémanique et s'installent dans les régions fribourgeoises voisines.

Concernant l'Espace Mittelland, on notera l'évolution très homogène des segments de prix. En effet, on ne trouve aucun problème particulier dans le segment inférieur, sauf dans l'agglomération bernoise, et tous les segments sont touchés de manière égale.

Comme l'évolution dans l'Espace Mittelland suit celle des grandes régions de Zurich, de l'arc lémanique et de la Suisse centrale, l'avenir proche y semble prévisible: les bonnes perspectives commerciales relanceront l'offre et aideront à dénouer la situation de pénurie dans les segments supérieurs des zones rurales d'abord, ce qui permettra aussi de limiter la hausse des prix, et même peut-être de la réduire.



## REMARQUES CONCERNANT LES INDICATEURS

### **Pénurie quantitative**

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.

Une valeur de -5 (ou rouge foncé) correspond aux régions où l'état de pénurie appartient aux 10% les plus saturés des marchés régionaux pour la période de 2005 à 2011. Par analogie, une valeur de 5 (ou vert foncé) indique les régions qui font partie des 10% les plus détendues.

### **Divergence structurelle**

Une valeur de 0 indique une tension équilibrée entre les trois segments de prix. Une augmentation de cette valeur correspond à une demande en déséquilibre se rapportant au marché divisé selon les segments de prix supérieur, moyen, et inférieur (par exemple un marché très saturé et un marché détendu). Cette valeur se calcule comme l'écart-type des indicateurs quantitatifs des trois segments de chaque région.

### **Part de personnes dans les ménages locataires ou en propriété**

Pour représenter les variations structurelles de la demande par rapport à la location / propriété et / ou au revenu des ménages suisses et étrangers, on indique la part des personnes habitant dans ces ménages. La raison de cette représentation est que le calcul de la part de personnes à partir de l'enquête suisse sur la population active (ESPA) est plus fiable qu'en se basant sur le nombre de ménages.

### **Remarques méthodologiques**

La situation des différents marchés est établie à partir des données relatives à la durée d'insertion et à l'évolution des prix fournies par l'étude de marché «Adscan». Les marchés locatifs et en propriété sont, à cet effet, divisés en trois segments de marché (inférieur, moyen et supérieur) contenant chacun un tiers de l'offre. Si un segment de marché se sature et que les offres deviennent plus chères, les limites des segments se déplacent vers le haut. La pénurie actuelle se mesure à partir de la durée d'insertion par rapport à la durée d'insertion d'équilibre d'une région. Par contre, pour calculer la pénurie sur des périodes plus longues, on se basera sur l'évolution des prix. Il est tout à fait possible qu'un marché semble ne pas subir de tensions, alors qu'il s'est sans doute rééquilibré antérieurement par des hausses de prix. L'équilibre actuel ne doit donc pas occulter le fait que des changements ont pu avoir lieu par le passé. Les indicateurs s'appliquant au marché du locatif et de la propriété, respectivement à la répartition régionale, sont pondérés par l'estimation du nombre de ménages et donc agrégés en indicateurs globaux.

L'évolution du nombre de ménages est déterminée par le recensement de la population et des ménages de la Statpop. Pour l'estimation des ménages durant la période d'observation donnée, on applique la taille moyenne des ménages suisses et étrangers au niveau de la population.

L'évolution du niveau des revenus et du statut de propriétaire sont calculés directement à partir des données de l'ESPA.

Le développement du parc immobilier est contrôlé par le registre des bâtiments et des logements. L'activité de construction durant

l'année d'observation et en particulier la répartition des offres entre location et propriété se basent sur les données de Documedia (Baublatt).

La taille des appartements n'est pas prise en compte séparément dans le système du moniteur. Pour l'estimation des indices, on tient cependant compte de la structure du parc de logements. Un appartement de 1 pièce cher se trouve dans le segment le plus élevé du marché, tandis qu'un appartement bon marché de 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.

### Révision du moniteur 2013

Dans cette version, trois calculs du moniteur ont été changés substantiellement :

- L'estimation des ménages se base sur les informations sur les habitants et les ménages de la Statpop, alors que jusqu'à présent on utilisait la pondération des ménages de l'ESPA.
- Abandon des estimations explicites du nombre de ménages dans la propriété / location ou des classes de revenus pour évaluer la variation au cours de l'année. Ces estimations se sont révélées très volatiles pour de petits échantillons et ont souvent entraîné des changements non significatifs.
- Afin d'obtenir de plus grands échantillons, la hiérarchisation dans l'agglomération principale, le reste de l'agglomération et la zone rurale qui faisait foi jusqu'ici a été remplacée par trois groupes, qui reposent sur la typologie des 106 régions MS de l'OFS:
  - Aires métropolitaines: agglomération centrale et sa périphérie
  - Grandes et moyennes agglomérations

- Petites agglomérations et régions rurales  
Ces 3 types de régions n'apparaissent pas forcément dans les 7 grandes régions suisses à la fois. Par exemple, les aires métropolitaines se trouvent seulement dans la région lémanique, l'Espace Mittelland, la Suisse du Nord-Ouest et Zurich.