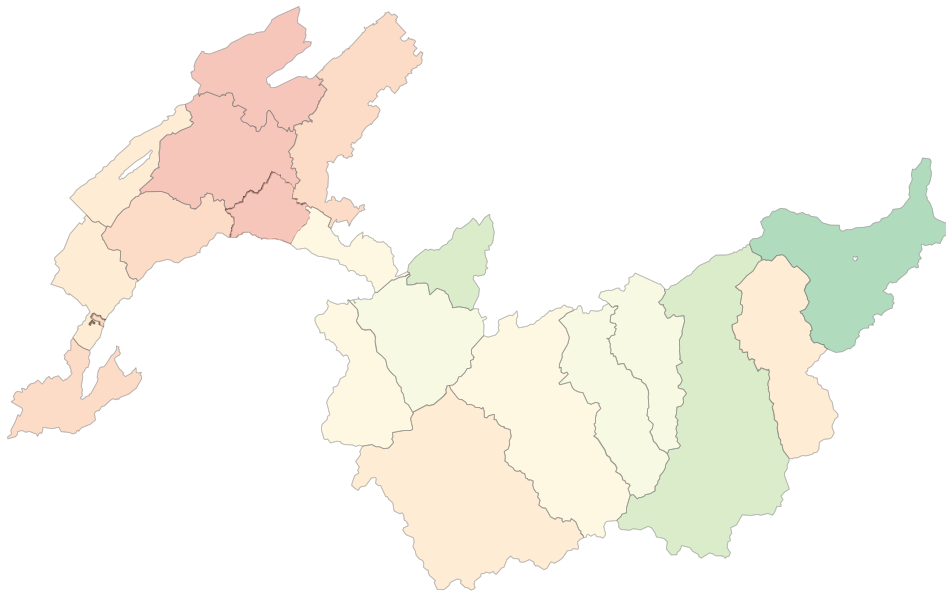


# Libre circulation des personnes et marché du logement

Evolution en 2013

Région lémanique

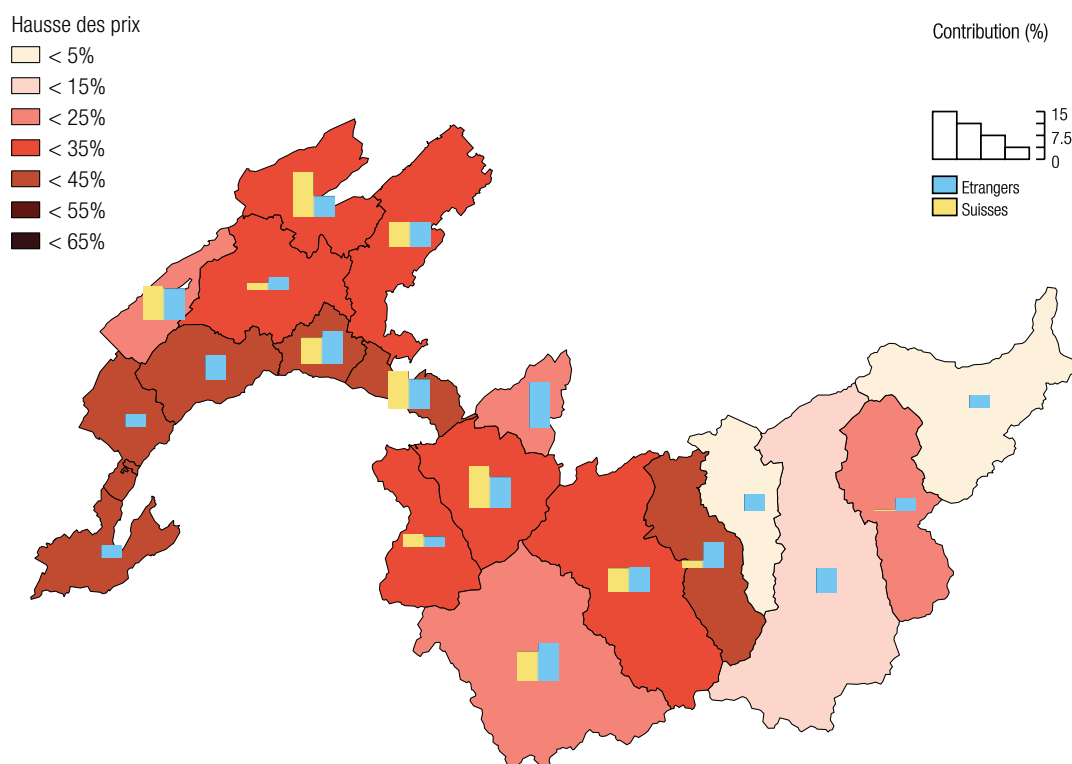


## INTRODUCTION

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.



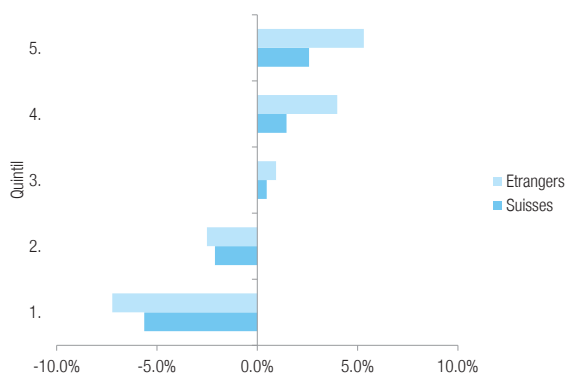
OFS: ESPA, Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### 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 la région lémanique durant la période 2005-2013

L'augmentation du prix (de l'offre) dans le marché du logement (propriété et location) pour la période 2005-2013 s'est avérée nettement plus élevée dans la région lémanique que dans toute autre région. De plus, la forte augmentation du nombre de ménages étrangers, qui se situe toutefois dans la moyenne helvétique,

\* 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

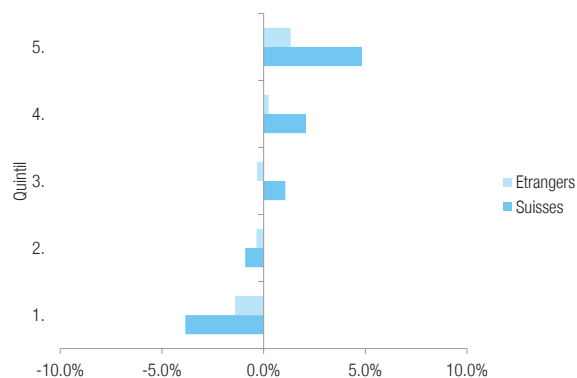
### Revenu des locataires

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 la région lémanique

marché joue un rôle tout aussi capital. Genève est entrée avec une situation déjà considérablement saturée dans une ère extrêmement dynamique où les divers règlements ont empêché l'adaptation rapide aux changements liés à la structure de la demande. Au fil du temps, la demande excédentaire s'est étendue des rives du lac vers un nombre croissant de zones de la Suisse romande, atteignant récemment même le Valais, après avoir touché Fribourg et Neuchâtel. Les ménages suisses en particulier ont cherché des solutions de rechange sous forme de logements en propriété dans les couronnes des agglomérations. L'évolution des revenus dans le passé est aussi un facteur important qui explique les mouvements des prix, comme le montre les figures 1a et 1b. Celles-ci expriment la variation 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 qu'un plus grand nombre de personnes se trouve 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 la catégorie des revenus les plus élevés (20% des ménages) 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 le segment des 20% 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 financières 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.

contribue clairement à cette évolution, ainsi qu'une activité de la construction trop faible. Sur la carte 1, la zone lémanique se colore en rouge foncé, reflet des prix de l'immobilier qui ont augmenté de plus de 36% dans les agglomérations centrales au cours des huit dernières années. Les colonnes dessinées sur les régions MS indiquent l'influence du développement de la population sur cette situation.

La faible activité de construction n'est en soi pas une raison suffisante pour justifier l'envolée des prix dans la région lémanique. La situation initiale d'un



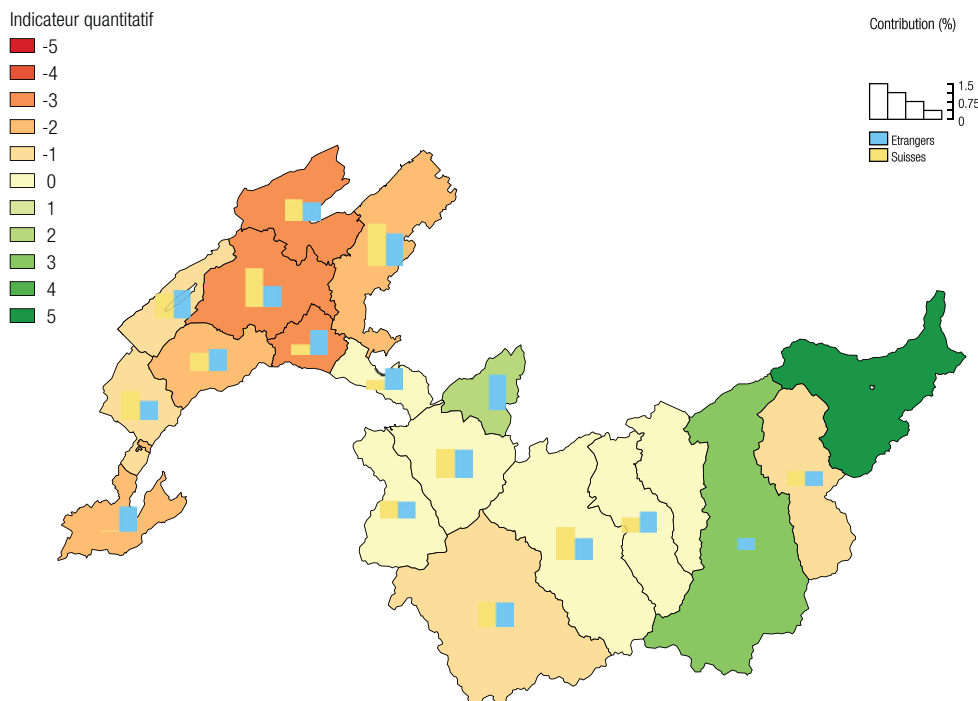
OFS: ESPA

### 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 la région lémanique

## ENSEMBLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT 2013

Au cours de l'année dernière, l'immigration dans la région lémanique a atteint un seuil important avec 3,5%. Les étrangers se sont à nouveau installés plutôt dans les centres, ce qui n'a toutefois plus poussé



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

### Pénurie quantitative et croissance des ménages

Carte 2: Pénurie quantitative sur le marché du logement de la région lémanique (marché locatif et de la propriété) en 2013 et estimation de la contribution à la croissance des ménages suisses et étrangers en 2013

les prix encore plus haut. Au contraire, en 2013, les prix ont baissé pour la première fois depuis de nombreuses années sur l'ensemble du marché agrégé du logement, et ce de 1,8%, et même de 3% dans les agglomérations centrales.

	2005	2012	2013	2013	
Région lémanique	-1.5	-2.2	-2.4	⇒	immobilier grandit plus rapidement dans la région lémanique qu'il ne le fait en moyenne en Suisse.
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-2.5	-3.5	-3.3	⇒	Cette augmentation est toutefois plus faible que la croissance des ménages de 1,4%. Que cet écart ait finalement dû conduire à une pression accrue sur le marché du logement dans la région d'étude n'est pas étonnant. Cette tension, qui s'est fait sentir surtout dans les grandes et moyennes agglomérations et en particulier dans le secteur du logement locatif figure dans le tableau 2a. Les conséquences pour les prix
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	0.8	-1.0	-1.8	↘	
Petites agglomérations et régions rurales	-0.2	0.6	-0.3	↘	

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Pénurie quantitative

Tableau 2a: Pénurie quantitative sur le marché du logement de la région lémanique (marché locatif et de la propriété)

	Croissance						Ménages		Croissance	
	2005	2012	2013	2013	depuis 2005		2012	2013		
Région lémanique	103.1	140.4	137.9	-1.8%	33.8%	Région lémanique	Suisses	485,585	489,076	0.7%
							Etrangers	165,273	171,300	3.6%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	101.7	142.5	138.2	-3.0%	35.9%	Aire métropoli- taine: Agglomé- ration centrale et environs	Suisses	283,703	285,223	0.5%
Grandes aggloméra- tions et agglomérations moyennes	103.2	142.1	140.8	-0.9%	36.5%		Etrangers	117,481	121,462	3.4%
Petites agglomérations et régions rurales	106.6	133.9	135.1	0.9%	26.7%	Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	77,341	78,144	1.0%
							Etrangers	20,439	21,230	3.9%
						Petites agglomé- rations et régions rurales	Suisses	124,541	125,709	0.9%
							Etrangers	27,353	28,608	4.6%

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 la région lémanique

ne se font cependant pas sentir, comme le montre d'ailleurs le tableau 2b avec ses -1,8%, puisque la tension dans les aires métropolitaines a légèrement chuté; ces conséquences étaient pourtant

inférieures à celles de l'an précédent en raison de la pénurie qui a de toute évidence affecté le segment inférieur pendant que le segment supérieur semble avoir atteint un certain plafond. Le développement ne s'est pas déroulé de la même manière dans toutes les régions. Une forte immigration en provenance de l'Europe du Sud a entraîné une croissance supérieure à la moyenne des ménages dans l'arrière-pays de la région lémanique. La plus forte croissance a été enregistrée dans les régions de la Broye, la Vallée et du Gros-de-Vaud, près des centres de Lausanne et de Genève. Dans la Broye, la contribution à la croissance de ménages étrangers se monte à 1,2%. Les ménages helvétiques, quant à eux, se déplacent aussi vers l'arrière-pays, comme on peut le lire sur les colonnes de la carte 2 entre le lac Léman et celui de Neuchâtel.

OFS: Statpop; propres calculs

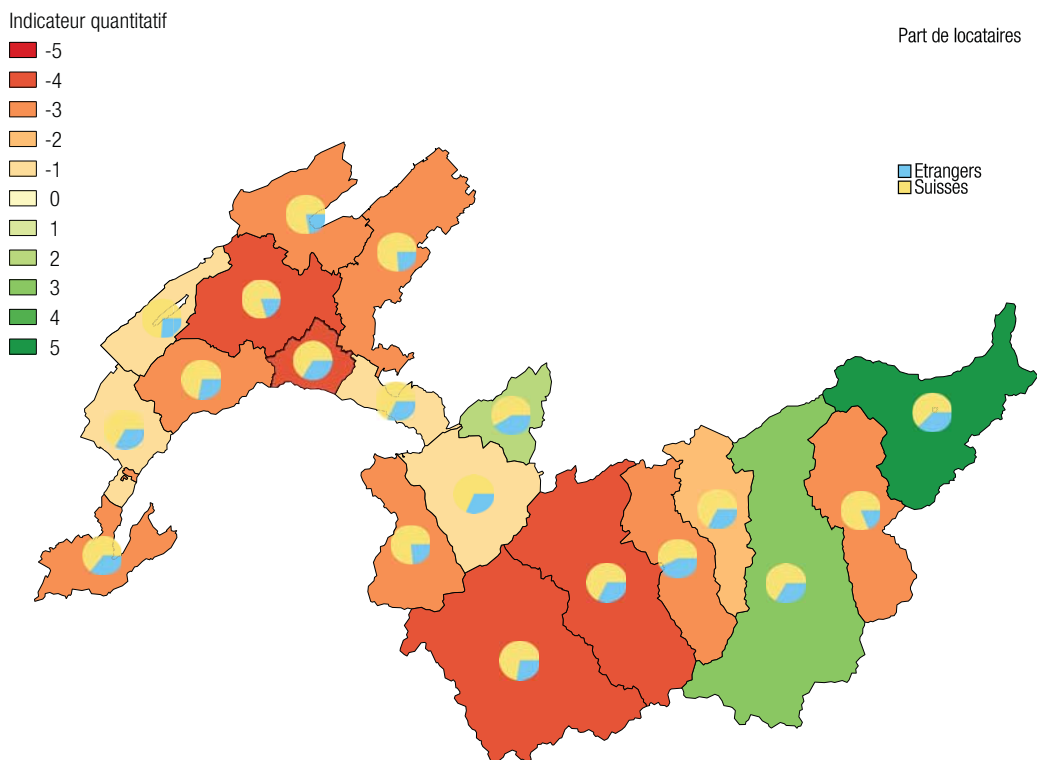
### Evolution des ménages

Tableau 2c: Evolution estimée du nombre de ménages dans la région lémanique

Dans la région lémanique, la tension grimpe surtout dans le secteur du logement locatif, et ce en dehors des centres, c'est-à-dire essentiellement dans les moyennes et grandes agglomérations, et dans les zones rurales. Ce faisant, le déplacement vers les espaces suburbains continue.

## MARCHÉ LOCATIF

Depuis des années, la dynamique économique conduit la région lémanique à devoir répondre à une forte expansion de la demande en logements. L'accentuation de la tension visible dans le tableau 3b provient, entre autre, d'une activité de construction insuffisante dans le marché du logement locatif qui ne parvient



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

### Pénurie quantitative et parts de locataires

Carte 3: Pénurie quantitative sur le marché de la location de la région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2013

pas à satisfaire la demande, comme les années précédentes. La situation reste donc tendue. Parmi les aires métropolitaines suisses, la région lémanique connaît depuis longtemps déjà les valeurs maximales. Mais cette tension s'étend à présent de plus en plus dans les grandes et moyennes agglomérations et les régions rurales.

	Croissance				
	2005	2012	2013	2013	depuis 2005
Région lémanique	104.0	134.5	131.7	-2.0%	26.7%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	101.9	136.7	132.4	-3.1%	29.9%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	103.8	131.4	130.6	-0.6%	25.8%
Petites agglomérations et régions rurales	113.0	127.4	129.8	1.9%	14.8%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Evolution des prix (2004 = 100)

Tableau 3a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de la région lémanique

Cette situation tendue apparaît en rouge foncé sur la carte 3. Plus on s'approche du lac Léman, plus l'état y est critique. Toutefois cet excès ne contamine pas tous les segments de prix de manière égale. Dans la région métropolitaine de Genève, la pénurie du segment inférieur est, comme d'habitude, extrêmement élevée. Néanmoins le segment supérieur semble plus décontracté, comme l'année précédente. Dans les agglomérations moyennes et grandes en dehors de l'aire métropolitaine et dans les zones rurales, la pénurie augmente dans les segments inférieurs, alors que la situation du

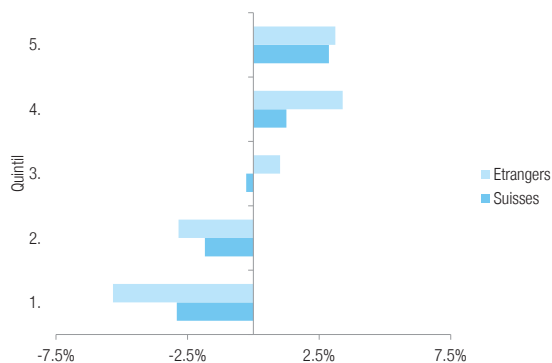
	2005	2012	2013	2013
Région lémanique	-3.2	-3.1	-3.7	↘
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-3.0	-4.0	-4.0	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	-2.0	-1.0	-3.0	↘↘
Petites agglomérations et régions rurales	-5.0	-1.0	-3.0	↘↘

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Pénurie quantitative

Tableau 3b: Pénurie quantitative sur le marché locatif de la région lémanique

logement locatif plus onéreux reste détendue. Dans le tableau 3c, on voit que l'indicateur de la divergence structurelle atteint lui aussi une valeur maximale en comparaison avec les valeurs standards helvétiques. Cet écart explique pourquoi, malgré l'augmentation de la tension du marché du logement locatif dans la zone suburbaine, un déclin des prix de location de 3,1% survient, en fin de compte, dans la région métropolitaine (tableau 3a). Les annonces pour de nouveaux appartements dans le segment de prix supérieur ont dû passer plus longtemps et finalement les loyers ont dû être baissés. Le taux de locataires dans le tableau 3d s'élève à 56,2% pour les ménages suisses, valeur qui correspond à la deuxième valeur la plus haute au niveau national, tandis que pour les ménages étrangers elle atteint 83%, taux qui



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 la région lémanique

important sur le marché locatif de la région lémanique. Leur influence est notamment le résultat du fait que, conformément à la figure 2, le nombre de personnes étrangères augmente fortement dans les ménages aux revenus les plus élevés, alors que le nombre de locataires suisses dans cette même tranche de revenu diminue. Un indice incontestable que la capacité financière des ménages étrangers n'est pas négligeable sur le marché locatif. L'apport des ménages étrangers dans le secteur du logement locatif a été finalement aussi une conséquence de la forte baisse du taux de locataires suisses. Ceux-ci ont privilégié, comme les années précédentes, la propriété (tableau 3d).

	2012	2013	2013
Région lémanique	4.0	4.1	⇒
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	4.4	4.4	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	3.8	4.4	↗
Petites agglomérations et régions rurales	2.9	2.6	⇒

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Divergence structurelle

Tableau 3c: Divergence structurelle dans le marché locatif de la région lémanique

		2004	2011	2012	2013
Région lémanique	Suisses	59.4%	58.0%	57.1%	56.2%
	Etrangers	82.5%	83.4%	83.7%	83.0%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	69.1%	69.5%	68.3%	67.7%
	Etrangers	85.1%	86.5%	86.5%	86.1%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	49.8%	49.7%	48.0%	48.3%
	Etrangers	76.8%	79.1%	80.3%	80.5%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	35.8%	38.1%	37.7%	35.0%
	Etrangers	71.4%	69.6%	70.7%	70.3%

OFS: ESPA

### Taux de locataires

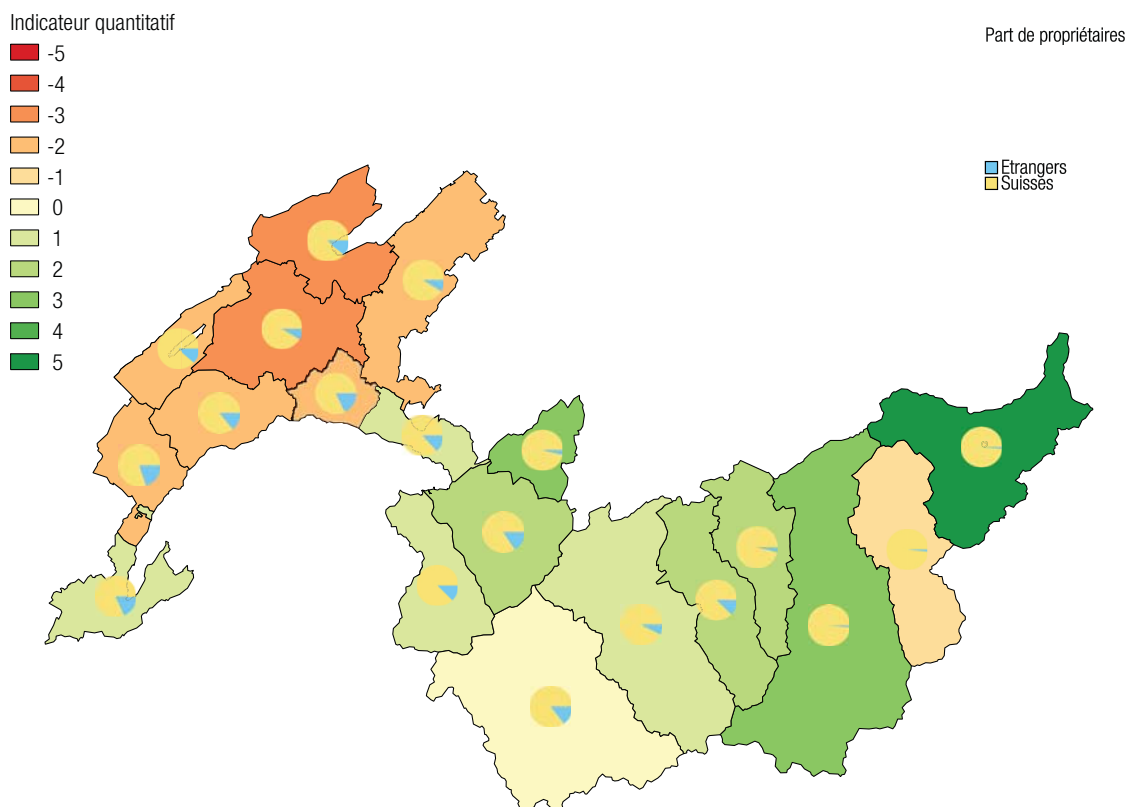
Tableau 3d: Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans la région lémanique

correspond à la moyenne helvétique.

La carte 3 représente les parts des ménages suisses et étrangers par rapport au total des ménages locataires pour l'année 2013. Il apparaît clairement que les ménages étrangers jouent un rôle

## MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

L'étalement urbain que l'on note dans toujours plus de parties de la zone périurbaine du reste de la Suisse s'accompagne dans la région lémanique également, d'une augmentation des ménages suisses accédant à



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

### Pénurie quantitative et part de propriétaires

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

la propriété. Cela peut être déduit du développement du taux de propriétaires dans les ménages suisses qui apparaît dans le tableau 4d.

	Croissance					depuis 2005
	2005	2012	2013	2013	2013	
Région lémanique	101.2	152.7	150.5	-1.4%	48.7%	
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.9	162.2	157.9	-2.7%	56.4%	
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	102.2	157.8	155.8	-1.3%	52.4%	
Petites agglomérations et régions rurales	101.1	139.5	139.7	0.1%	38.2%	

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 la région lémanique

Contrairement au marché locatif, le marché de l'immobilier en propriété ne révèle aucune pénurie accrue par rapport à l'an dernier. En effet, le tableau 4b affiche un indicateur de pénurie 2013 en diminution en comparaison avec l'année précédente, celui-ci atteignant même une valeur qu'on ne lui connaît qu'au Tessin. Les prix semblent apparemment avoir atteint un plafond, ce qui laisse de nouveau une marge de négociation aux acheteurs potentiels. Près des trois quarts des appartements nouvellement construits étaient destinés, l'an dernier, à la vente, ce qui a favorisé la détente du marché de la propriété.



	2005	2012	2013	2013
Région lémanique	2.0	-0.3	0.3	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-1.0	-2.0	-1.0	↗
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	5.0	-1.0	0.0	↗
Petites agglomérations et régions rurales	4.0	2.0	2.0	⇒

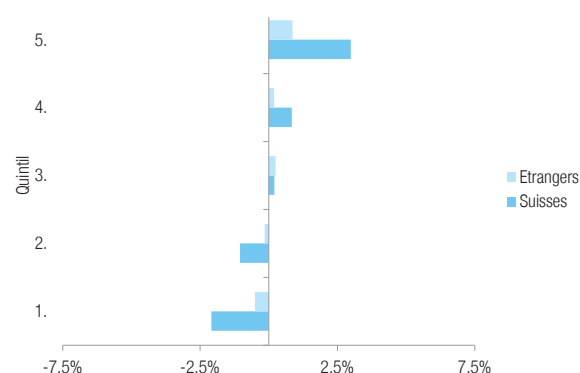
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Pénurie quantitative

Tableau 4b: pénurie quantitative sur le marché de l'immobilier en propriété de la région lémanique

Les prix ont donc reculé sensiblement, du moins dans la zone métropolitaine avec un 2,7% et dans les agglomérations moyennes et grandes avec 1,3%. Par contre, dans les zones rurales les prix ont stagné (tableau 4a). Une baisse des prix ne donne néanmoins pas encore le signal de fin d'alerte. Dans le segment inférieur de l'aire métropolitaine, la situation est toujours extrêmement tendue. Par conséquent, la divergence structurelle du tableau 4c demeure relativement élevée.

Plus on s'éloigne des centres, plus le segment de prix monte, et plus le marché de l'immobilier en propriété se détend. Cette progression paraît sur la carte 4, où la tension s'atténue d'ouest en est. Le taux de croissance élevé de la population montre que les ménages suisses ont acquis des biens surtout dans la campagne vaudoise, en particulier



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 la région lémanique

plus chez les Suisses que chez les étrangers. Cela indique que les ménages suisses peuvent rivaliser sans peine au niveau du pouvoir d'achat.

	2012	2013	2013
Région lémanique	2.0	2.2	⇒
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	2.5	2.5	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	2.0	2.0	⇒
Petites agglomérations et régions rurales	1.5	2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

### Divergence structurelle

Tableau 4c: divergence structurelle sur le marché de l'immobilier en propriété de la région lémanique

		2004	2011	2012	2013
Région lémanique	Suisses	40.5%	42.0%	42.9%	43.8%
	Etrangers	17.5%	16.6%	16.3%	17.0%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	30.9%	30.5%	31.7%	32.3%
	Etrangers	14.9%	13.5%	13.5%	13.9%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	50.2%	50.3%	52.0%	51.7%
	Etrangers	23.2%	20.9%	19.7%	19.5%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	64.2%	61.9%	62.3%	65.0%
	Etrangers	28.6%	30.4%	29.3%	29.7%

OFS: ESPA

### Taux de propriétaires

Tableau 4d: Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans la région lémanique

dans la Broye et le Gros-de-Vaud, mais aussi à Aigle et à Sion. Le taux de propriétaires dans ces endroits équivaut approximativement à celui de la moyenne helvétique (tableau 4d).

La figure 3 permet d'estimer l'augmentation du revenu des ménages suisses. Le nombre de personnes dans le segment le plus riche des ménages (quintiles 4 et 5) a augmenté de plus de trois fois

## CONCLUSION

Dans le débat actuel sur la pénurie de logements et la formation de bulles spéculatives en Suisse, la région lémanique est au premier plan. L'augmentation de la population étrangère est, en 2013, particulièrement élevée, mais une activité de construction intense s'est montrée capable de l'amortir, ce qui a contribué à désamorcer la situation. Le plus gros problème concerne encore et toujours le marché du logement locatif. Non seulement la pénurie de l'aire métropolitaine de Genève est restée très forte, mais en plus elle déborde sur les zones alentour. Les ménages d'immigrants étrangers sont principalement actifs sur ce marché et ils y jouent d'ailleurs un rôle évident dans le segment supérieur en raison de leurs capacités financières grandissantes.

Mais l'indicateur de pénurie quantitative masque le fait que de plus en plus d'offres sont présentes dans le segment de prix supérieur du logement locatif et de la propriété, et que les prix dans ces segments ont même fléchi. Cet effet a donc aussi mené à la première chute des prix depuis de nombreuses années dans le domaine de la location et de la propriété.

Cette évolution peut être interprétée comme un signe avant-coureur de la fin du cycle actuel de l'immobilier. Les récentes hausses de prix et les nouveaux efforts réglementaires semblent exercer un effet modérateur.



## 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.