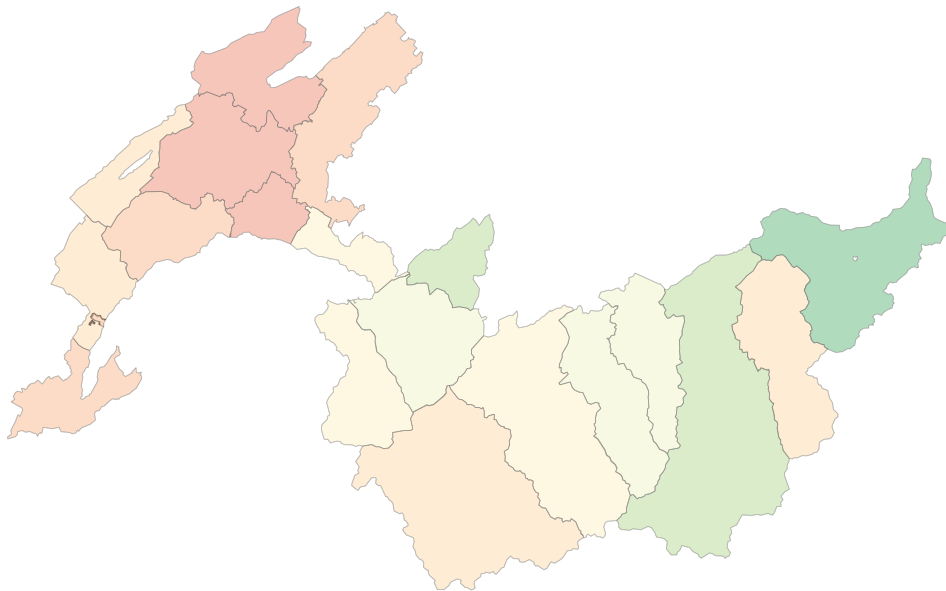


Libre circulation des personnes et marché du logement

Evolution en 2014

Région lémanique

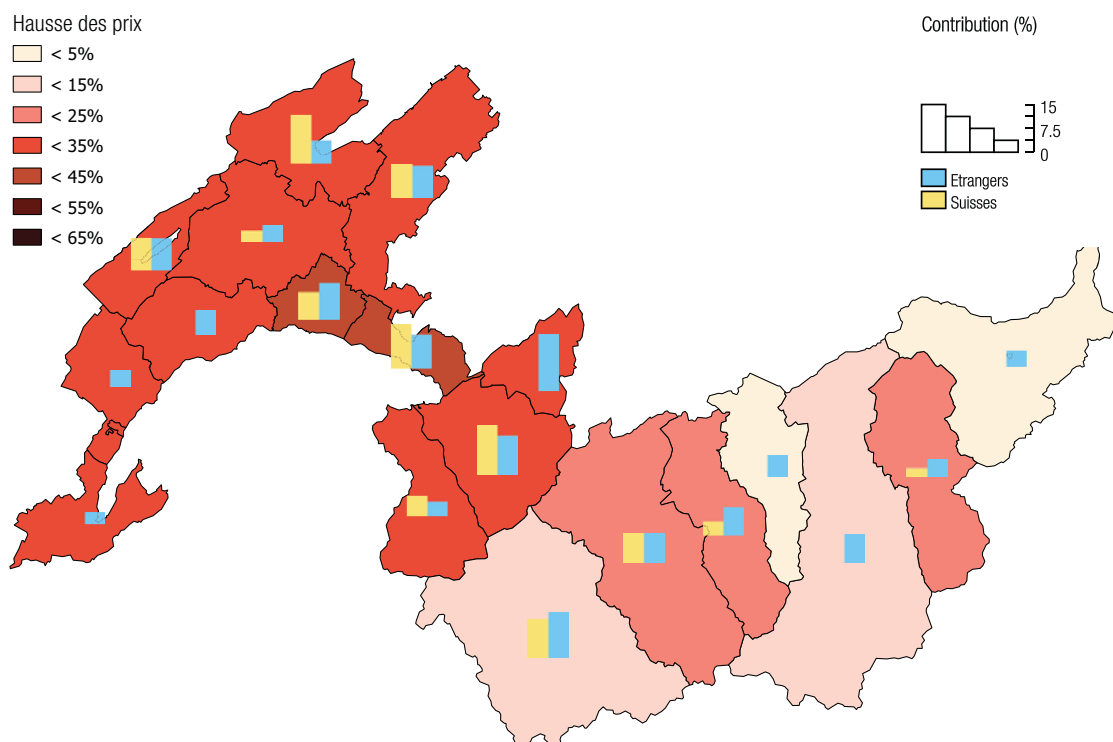


INTRODUCTION

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 2005-2014

La carte 1 montre une évolution des prix agrégés des marchés locatifs et en propriété, laquelle marquait par le passé une corrélation plutôt faible entre la croissance des ménages étrangers et l'évolution des



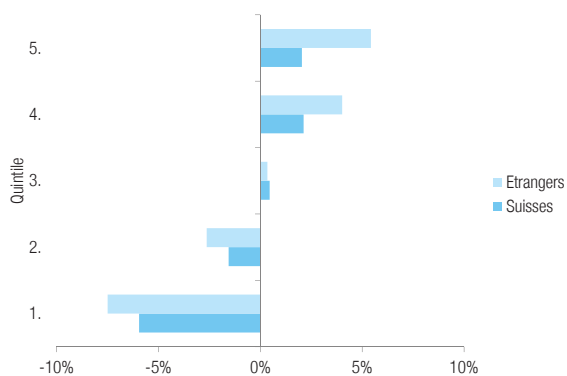
OFS: ESPA, Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

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 2005-2014

prix. L'augmentation du prix (de l'offre) dans le marché du logement (propriété et location) pour la période 2005-2014 s'est avérée nettement plus élevée dans la région lémanique que dans toute autre région. 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

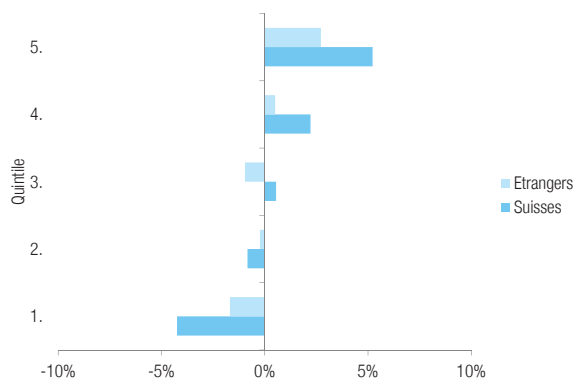
Revenu des locataires

Figure 1a: Changement entre 2005-2014 des parts de Suisses et d'étrangers dans le quintile de la répartition globale des revenus des ménages en Suisse dans la région lémanique

joue un rôle tout aussi capital. Genève est entrée avec un marché du logement locatif déjà considérablement saturé 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 montrent 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 2014 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 sont donc apparus 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 du logement qui ont augmenté de plus de 34% dans les agglomérations centrales au cours des neuf 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 marché



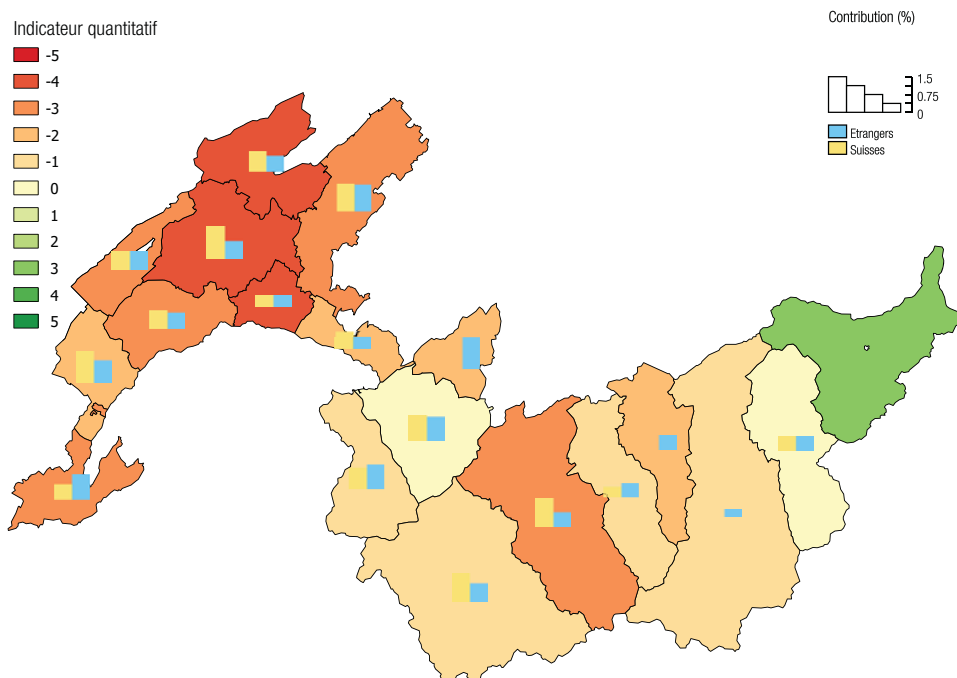
OFS: ESPA

Revenu des propriétaires

Figure 1b: Changement entre 2005-2014 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 2014

Au cours de l'année 2014, le nombre de ménages a augmenté plus fortement dans la région lémanique que dans l'ensemble du pays. Alors que les ménages étrangers ont évolué au-dessous de la moyenne helvétique,



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 2014 et estimation de la contribution à la croissance des ménages suisses et étrangers en 2014

la contribution des ménages suisses à la croissance a atteint un niveau record par rapport aux autres grandes régions suisses (tableau 2c). La croissance du parc immobilier s'est située à un niveau inférieur à la moyenne nationale et l'offre n'a donc pas pu suivre la demande. La demande excédentaire met surtout sous pression les segments de prix inférieur et moyen des logements existants. C'est dans ces segments que la pénurie quantitative est devenue plus sévère (tableau 2a), alors que le segment de prix supérieurs se trouve

	2005	2013	2014	2014
Région lémanique	-1.4	-2.3	-3.7	↘
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-2.3	-3.3	-4.3	↘
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	0.9	-1.3	-3.3	↘
Petites agglomérations et régions rurales	-0.3	-0.4	-2.4	↘

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)

dans un état de marché détendu pour la propriété et en équilibre pour la location. Une situation similaire s'est produite la dernière fois durant l'année 2010 avec une répartition identique de pénurie forte sur le marché des locatifs et faible pour le domaine de la propriété. En 2014, le phénomène d'une pénurie croissante avec des prix qui tendent plutôt vers la baisse (tableau 2b) peut être observé quasiment sur l'ensemble des régions du bassin lémanique, avec quelques exceptions dans le Haut-Valais (Brigue).

	Croissance					Ménages		Croissance 2014		
	2005	2013	2014	2014	depuis 2005	2013	2014			
Région lémanique	103.0	138.0	135.4	-1.9%	31.4%	Région lémanique	Suisses	489,806	494,452	0.9%
							Etrangers	170,290	175,088	2.8%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	101.3	138.4	135.9	-1.8%	34.1%	Aire métropoli- taine: Agglomé- ration centrale et environs	Suisses	284,156	286,744	0.9%
Grandes aggloméra- tions et agglomérations moyennes	103.2	140.5	136.5	-2.9%	32.2%		Etrangers	119,925	123,011	2.6%
Petites agglomérations et régions rurales	107.4	135.3	133.3	-1.5%	24.1%	Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	78,660	79,596	1.2%
							Etrangers	21,459	21,991	2.5%
						Petites agglomé- rations et régions rurales	Suisses	126,990	128,112	0.9%
							Etrangers	28,906	30,086	4.1%

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

Cependant, la région lémanique dispose encore de quelques régions tampons, surtout au pied du Valais. Aigle, Martigny et Monthey font partie des régions avec une forte croissance des ménages (2%), sans que la pénurie ne s'y soit fortement aggravée.

La question se pose de savoir comment la région pourrait sortir du malaise d'un marché de l'immobilier continuellement tendu. La carte 2 montre une situation qui n'est pas encore trop grave, mais ceci est principalement dû aux logements en propriété. Cependant, la perméabilité est limitée entre propriété et location et, en raison des prix élevés, l'achat n'est que rarement une option possible pour les locataires. A cause des segments supérieurs détendus, certains projets de construction ont des difficultés à trouver des débouchés. L'accroissement des logements vacants (principalement dans le Valais) peut illustrer ce problème. La région dispose donc de très peu de marge de manœuvre et il semblerait qu'elle doive vivre encore un bon moment avec une certaine pénurie.

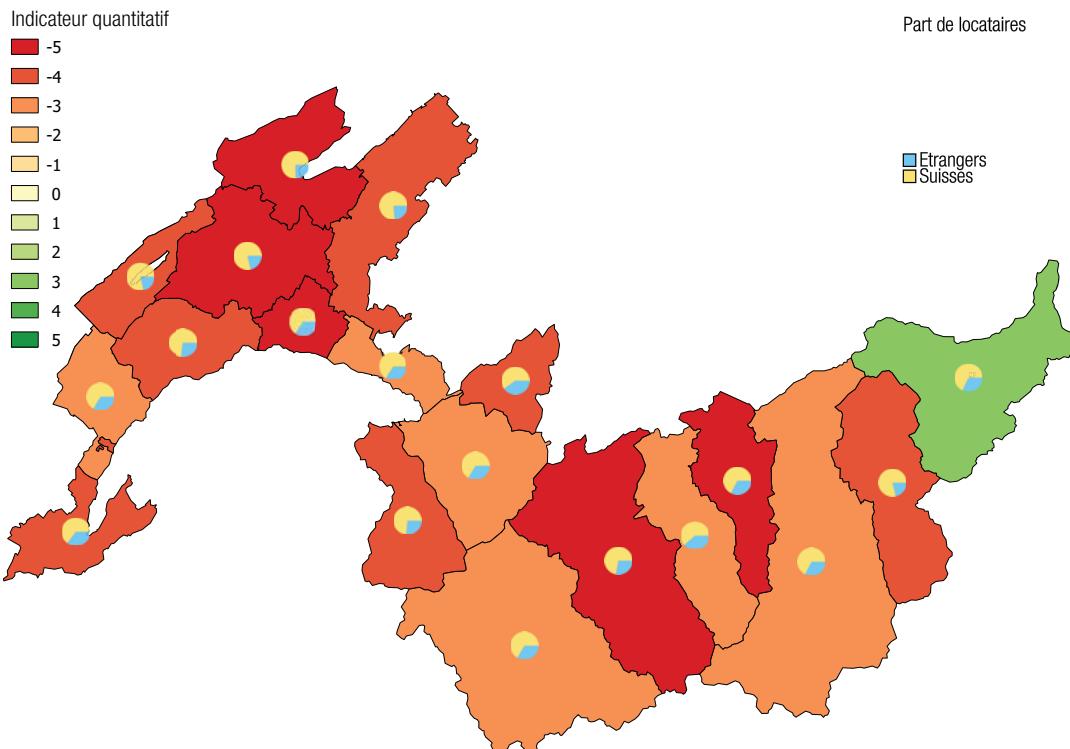
OFS: Statpop; propres calculs

Evolution des ménages

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

MARCHÉ LOCATIF

Dans la région lémanique, les locataires de nouveaux logements profitent de loyers légèrement en baisse lors d'une nouvelle location. Cependant, les locataires qui ne cherchent pas un logement haut de gamme ne trouvent pas facilement. A l'exception du Valais (surtout les régions de Conches et Loèche), le nombre



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 2014

de ménages a augmenté plus fortement que le nombre de logements. Il n'y a qu'à Lausanne, dans la Broye et à Yverdon que le taux de logements construits affectés à la location est supérieur à 50%. D'un autre côté, le taux de locataires est supérieur à 50% dans quasiment toutes les régions du bassin lémanique,

	2005	2013	2014	Croissance depuis	
				2014	2005
Région lémanique	104.1	132.0	129.9	-1.6%	24.8%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	101.5	132.8	131.0	-1.4%	29.0%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	103.8	130.2	126.2	-3.1%	21.6%
Petites agglomérations et régions rurales	115.0	130.3	128.2	-1.6%	11.5%

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

à l'exception des petites agglomérations et des régions rurales. Ceci est valable pour les Suisses comme pour les étrangers (tableau 3d). Concernant les Suisses habitant dans les aires métropolitaines et dans les grandes et moyennes agglomérations, les quotas des locataires n'ont pas beaucoup changé en 2014. Les étrangers, par contre, montrent une légère tendance à la propriété. En conséquence, l'accroissement de l'offre ne suffit pas pour satisfaire la demande et la pénurie s'est aggravée. Cependant, la pression sur le marché s'exerce surtout dans les segments de prix inférieur et moyen. A cause de cet accroissement simultané de la pénurie, la divergence

	2005	2013	2014	2014
Région lémanique	-3.2	-3.7	-4.8	↘
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-3.0	-4.0	-5.0	↘
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	-2.0	-3.0	-5.0	↘
Petites agglomérations et régions rurales	-5.0	-3.0	-4.0	↘

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

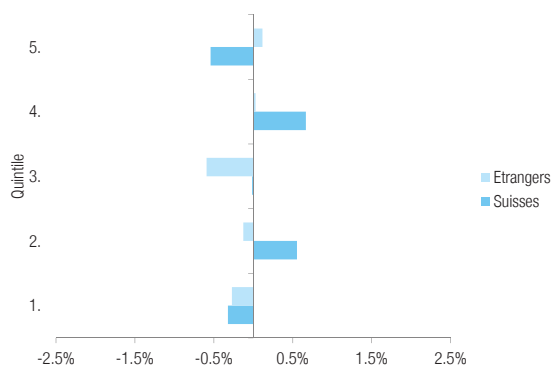
Pénurie quantitative

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

entre les segments de prix s'est réduite (tableau 3c). Par contre, dans le segment de prix supérieur, on peut trouver des marchés détendus, dans les régions MS de Genève, Nyon, Vevey et Sierre.

Cela explique aussi en partie l'absence d'un fort accroissement des loyers. La situation du marché est similaire à 2010, mais la divergence est plus élevée. En 2010, le segment supérieur était en pénurie lui aussi, ce qui faisait monter les loyers des nouveaux logements.

En 2014, la situation est différente: la pénurie dans le segment supérieur est nettement plus basse. En ce qui concerne la location dans l'ensemble du parc immobilier, l'évolution des taux d'intérêts ainsi que la formule obligatoire – très répandue en Suisse romande – freinent l'augmentation des loyers. Ce qui explique la ruée vers les logements en location



OFS: ESPA

Evolution des revenus

Figure 2: Changement en 2014 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus dans les ménages locataires suisses et étrangers dans la région lémanique

Pour parvenir à une réelle détente du marché du logement locatif dans le bassin lémanique, il faudrait une baisse des prix du terrain. Une rentabilité suffisante pourrait ainsi être obtenue avec des loyers plus bas. Sans ralentissement de la conjoncture, une évolution de ce genre n'est cependant que peu vraisemblable.

	2013	2014	2014
Région lémanique	3.9	1.9	↘
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	4.2	2.1	↘
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	4.2	2.1	↘
Petites agglomérations et régions rurales	2.6	1.0	↘

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle

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

		2004	2012	2013	2014
Région lémanique	Suissees	59.4%	57.1%	56.2%	56.6%
	Etrangers	82.5%	83.7%	83.0%	82.2%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suissees	69.1%	68.3%	67.7%	67.4%
	Etrangers	85.1%	86.5%	86.1%	84.7%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suissees	49.8%	48.0%	48.3%	49.1%
	Etrangers	76.8%	80.3%	80.5%	81.5%
Petites agglomérations et régions rurales	Suissees	35.8%	37.7%	35.0%	37.5%
	Etrangers	71.4%	70.7%	70.3%	70.6%

OFS: ESPA

Taux de locataires

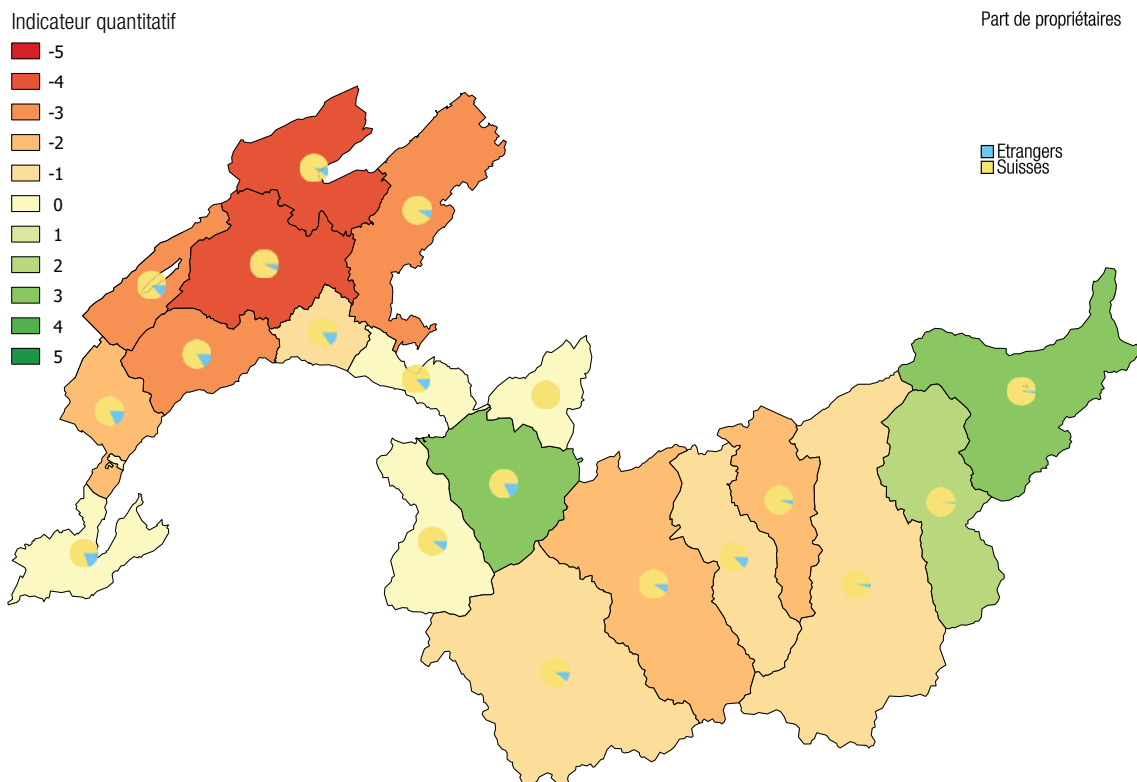
Tableau 3d: Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans la région lémanique

non neufs.

Par contre, l'évolution des revenus n'a pas eu une influence significative sur le marché de la location (tableau 2). Elle montre des changements légers et ponctuels de la part d'étrangers et de Suisses dans les différentes classes de revenus.

MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

Les logements bon marché en propriété sont toujours rares dans les aires métropolitaines et dans les grandes et moyennes agglomérations de la région lémanique. La situation est détendue ou équilibrée dans



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 la région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers pour les ménages en propriété en 2014

les segments de prix moyen et supérieur ainsi que dans les petites agglomérations et les zones rurales. En raison du fort accroissement de la demande, l'offre a eu de la peine à suivre, quand bien même la part des

	Croissance depuis				
	2005	2013	2014	2014	2005
Région lémanique	100.9	150.5	146.8	-2.4%	45.6%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.5	157.8	152.9	-3.1%	52.1%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	102.3	155.1	151.0	-2.6%	47.5%
Petites agglomérations et régions rurales	100.5	139.9	137.9	-1.5%	37.2%

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

logements construits destinés à la vente est majoritaire dans la plupart des régions du bassin lémanique. Dans les régions de Lausanne et d'Aigle (et de Brigue), le marché s'est détendu. Dans les autres régions, l'indicateur de pénurie s'est accru, en se maintenant cependant partiellement à un niveau équilibré. Dans le segment de prix supérieur, les ménages étrangers ont probablement soutenu la demande. D'une part, le taux de propriétaires parmi les personnes étrangères a légèrement augmenté (tableau 4d). D'autre part, le nombre d'étrangers dans la classe de revenu la plus haute a augmenté considérablement au détriment des classes moyennes

	2005	2013	2014	2014
Région lémanique	2.5	0.5	-1.4	↔
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	0.0	-1.0	-2.0	↔
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	5.0	1.0	-1.0	↔
Petites agglomérations et régions rurales	4.0	2.0	-1.0	↔

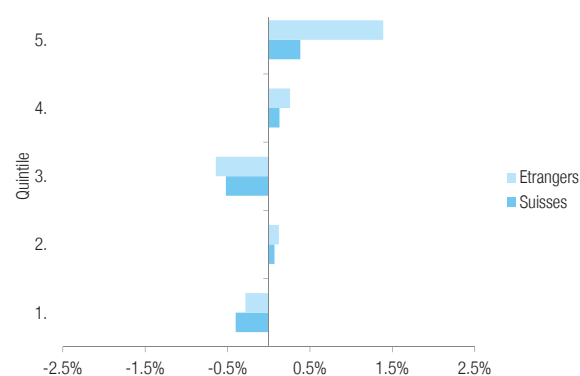
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative

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

(figure 3). Pour cette raison, l'accroissement de la demande n'a pas mené à une divergence croissante. Comme la pénurie a augmenté dans tous les segments de prix, la divergence reste au même niveau que l'année précédente, à l'exception des aires métropolitaines (tableau 4c). Dans ces régions, la divergence en baisse trouve son origine dans un segment de prix supérieur plus tendu ajouté à une pénurie constante dans les segments bas et moyen.

Contrairement au marché de la location, le domaine de la propriété dispose encore de deux régions tampons, celles de Martigny et d'Aigle. Dans ces deux régions, les prix ont moins fortement augmenté au cours de ces neuf dernières années que dans l'ensemble de la région lémanique. Depuis 2005, l'accroissement des prix dans l'ensemble de la région a été le plus fort de Suisse, avec celui de



OFS: ESPA

Evolution des revenus

Figure 3: Evolution 2014 de la part de personnes dans la répartition globale des revenus dans les ménages en propriété suisses et étrangers dans la région lémanique

une réelle offre excédentaire dans un futur immédiat.

	2013	2014	2014
Région lémanique	2.6	2.2	↔
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	3.0	2.1	↔
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	2.1	2.5	↔
Petites agglomérations et régions rurales	2.5	2.1	↔

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle

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

		2004	2012	2013	2014
Région lémanique	Suisses	40.5%	42.9%	43.8%	43.4%
	Etrangers	17.5%	16.3%	17.0%	17.8%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	30.9%	31.7%	32.3%	32.6%
	Etrangers	14.9%	13.5%	13.9%	15.3%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	50.2%	52.0%	51.7%	50.9%
	Etrangers	23.2%	19.7%	19.5%	18.5%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	64.2%	62.3%	65.0%	62.5%
	Etrangers	28.6%	29.3%	29.7%	29.4%

OFS: ESPA

Taux de propriétaires

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

la région de Zurich et de la Suisse centrale (tableau 4a).

Contrairement aux attentes, la détente du marché décelée l'année précédente s'est arrêtée au cours de l'année 2014. Si la croissance du nombre de ménages continue au même rythme et sans changement majeur de la structure de la demande (location/propriété), il est à prévoir que cette situation continuera en 2015. On ne peut pas s'attendre à

CONCLUSION

En 2014, l'offre dans la région lémanique n'a pas pu tenir le rythme de la croissance des ménages. De manière plus évidente qu'en Suisse allemande, l'offre y a augmenté majoritairement dans le domaine de la propriété et ce sont surtout les ménages étrangers qui ont présenté une tendance croissante à l'accession à la propriété. En conséquence, le marché de la location en particulier a clairement subi un renforcement de la pénurie. La situation est similaire à celle de 2010, mais sans croissance des loyers, malgré la forte pression de la demande. Cela est dû au fait que la demande est moins marquée dans le segment de prix supérieur (nouvelle construction). Dans ce segment, le marché de la location est partiellement équilibré. La pression subsiste dans le parc immobilier existant, où l'adaptation de loyer est influencée de toute évidence par le droit du bail.

Dans le domaine de la propriété, on peut également observer un renforcement de la tension en raison de la forte croissance de la demande, mais le marché reste toutefois équilibré. De même, les prix sont généralement demeurés stables, voire ont marqué un recul. Un excédent d'offre n'est cependant pas vraiment en vue, sauf si un fléchissement de la conjoncture obscurcit les perspectives du côté de la demande.

La situation sur le marché de la location est plus préoccupante. La majorité de l'augmentation de l'offre a toujours lieu dans le domaine de la propriété et les nouvelles constructions de logements locatifs se situent à des niveaux de prix qui ne correspondent pas au pouvoir d'achat de la plupart des ménages qui forment la demande. Une détente du marché de la location en Suisse romande nécessiterait un plus grand nombre d'offres provenant du parc immobilier existant. Une conjoncture un peu ralentie et l'immigration plus faible qui l'accompagne seraient incontestablement utiles pour un tel développement. Une fixation des loyers un peu plus flexible ne serait pas non plus préjudiciable au fonctionnement du marché.

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 2014. 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.

Classement des régions

L'organisation (hiérarchisation) régionale repose sur la typologie des 106 régions MS de l'OFS. Celles-ci sont divisées en 3 groupes :

- Aires métropolitaines: agglomération centrale et environs
- 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.

Comparabilité avec des versions antérieures

Le moniteur a été soumis en 2013 à une révision. Il n'est donc que partiellement comparable avec des versions de 2012 ou antérieures.