

Considérations macroéconomiques sur l'évolution des coûts

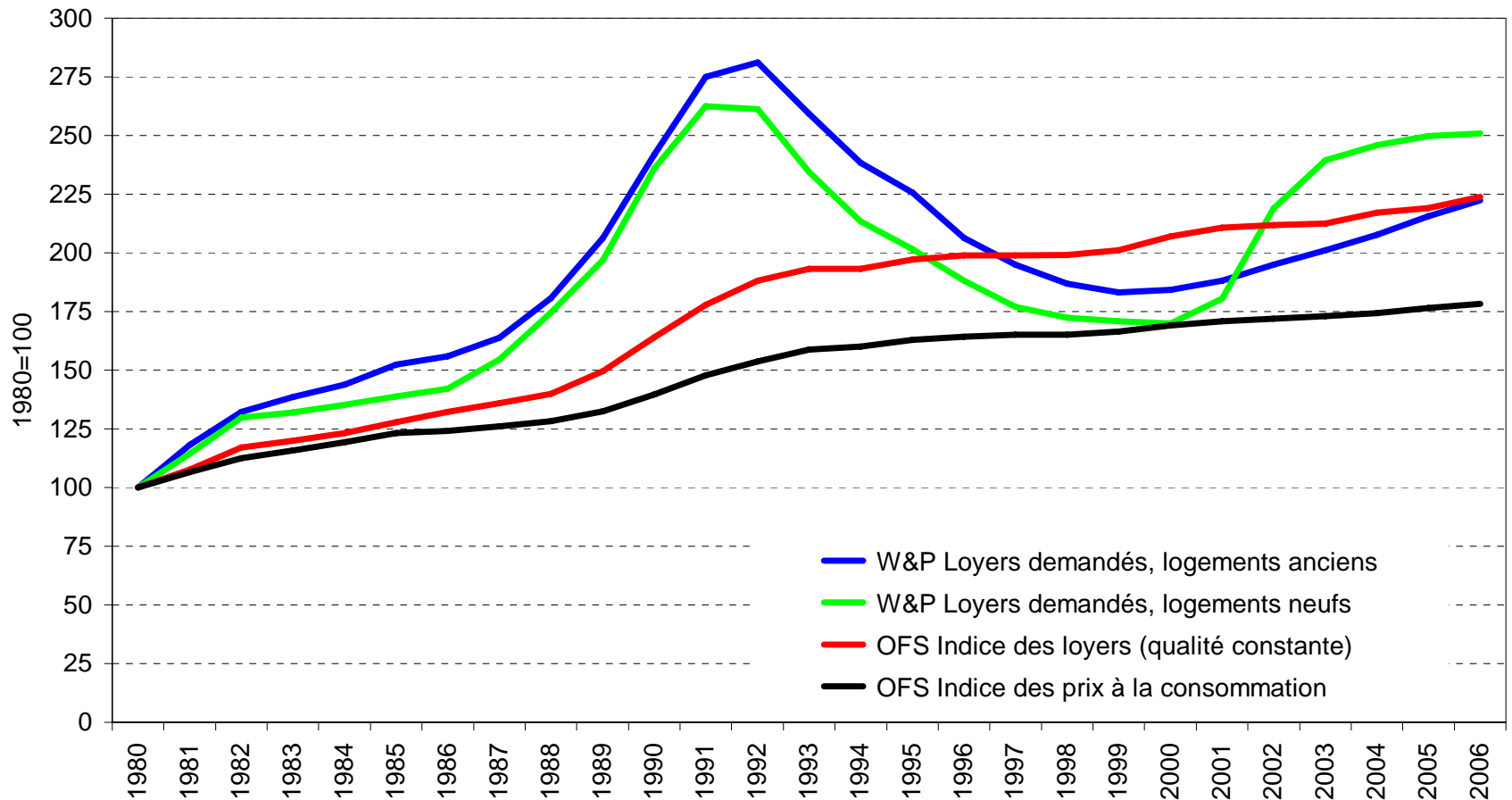
Des Coûts aux Loyers

Prof. Philippe Thalmann
EPFL

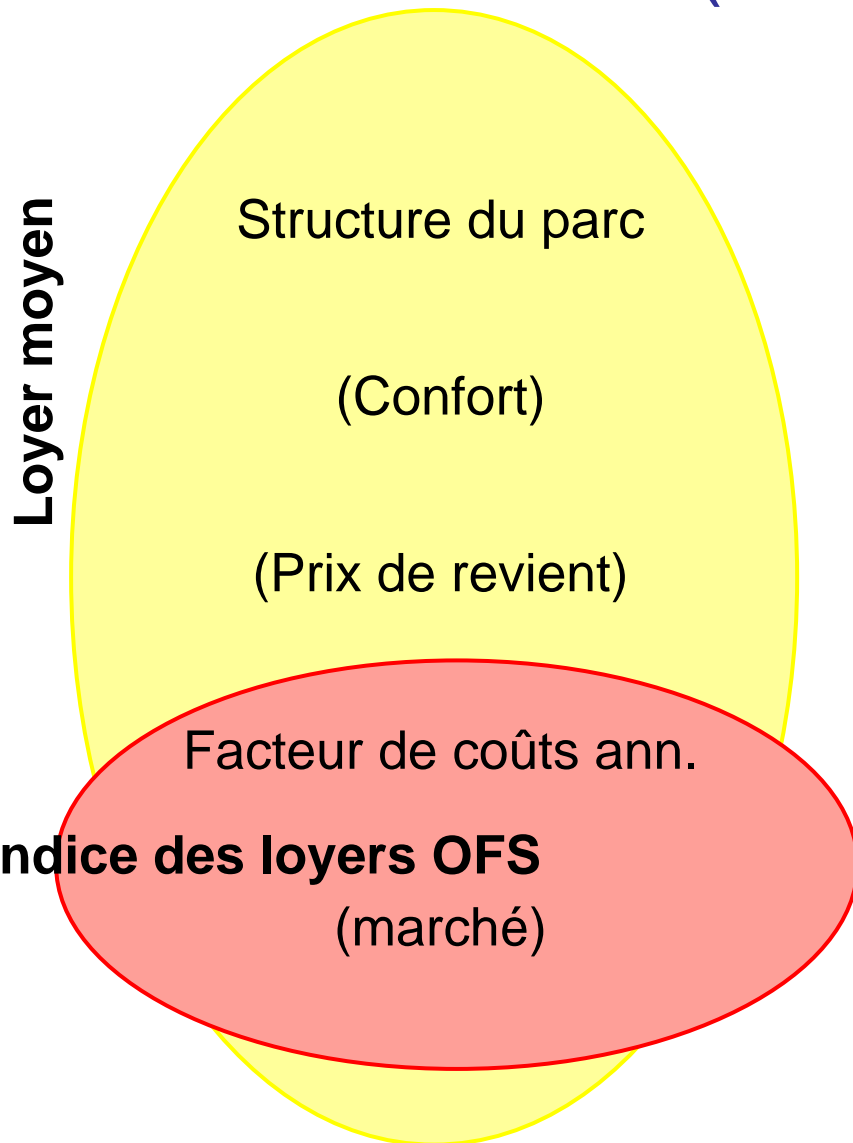
Journées du logement Granges 8.11.2007

Ce qu'il faut expliquer

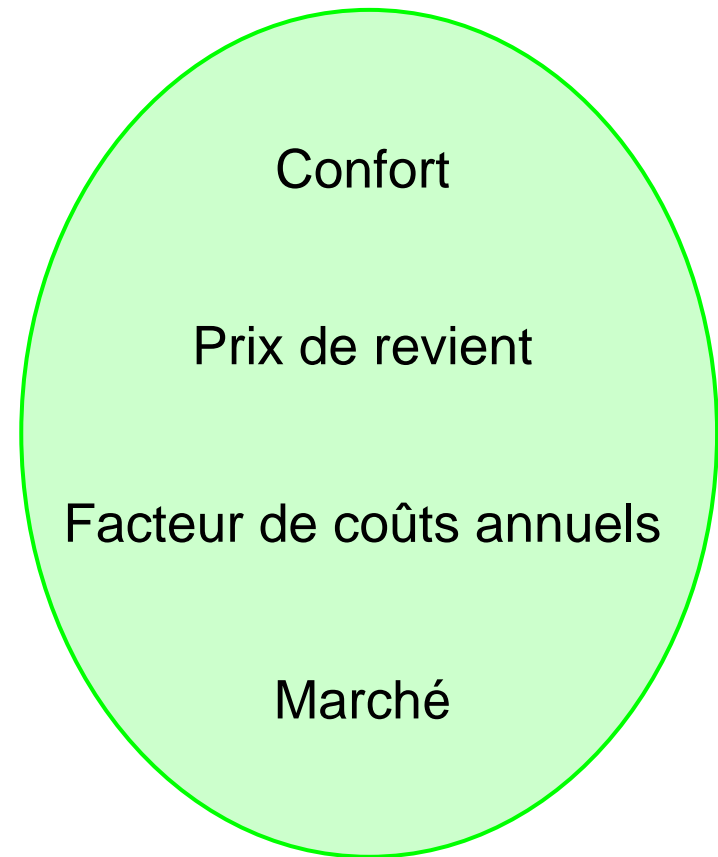
Indices des prix et loyers
(nominaux, 1980-2006, 1980=100)



Déterminants de l'évolution des loyers (indices)



W&P loyers demandés log. neufs



Structure

Prix de revient à qualité constante



Coût annuels à qualité constante



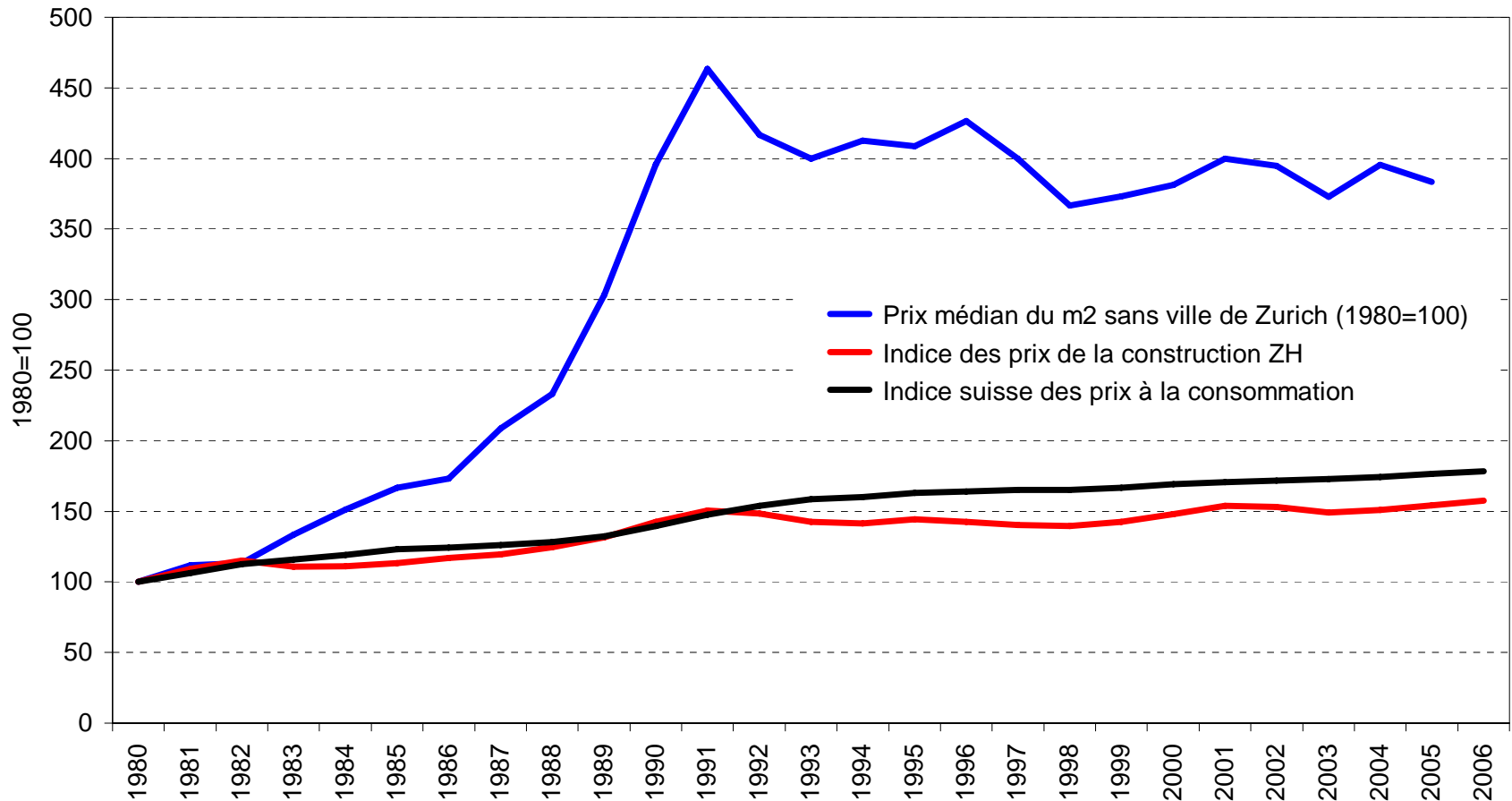
Loyers à qualité constante



Loyers à qualité choisie

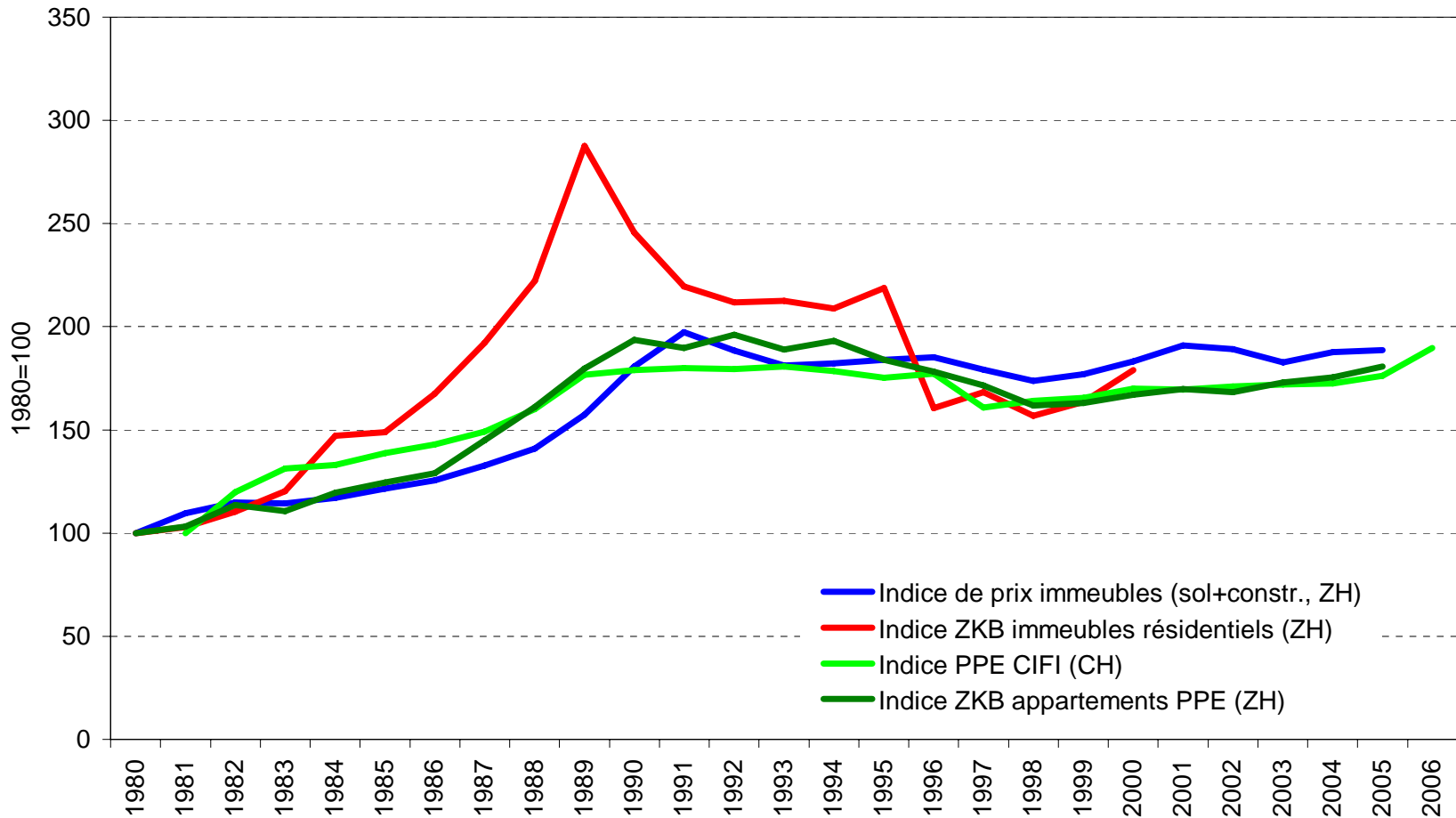
Prix de revient à qualité constante - déterminants

Prix fonciers et de la construction, canton de Zurich
(1980-2006)



Prix de revient à qualité constante - évolution

Indices de prix immobiliers
(1980-2006)



Des prix de revient aux coûts annuels

Prix de revient à qualité constante

intérêts
amortissements
entretien

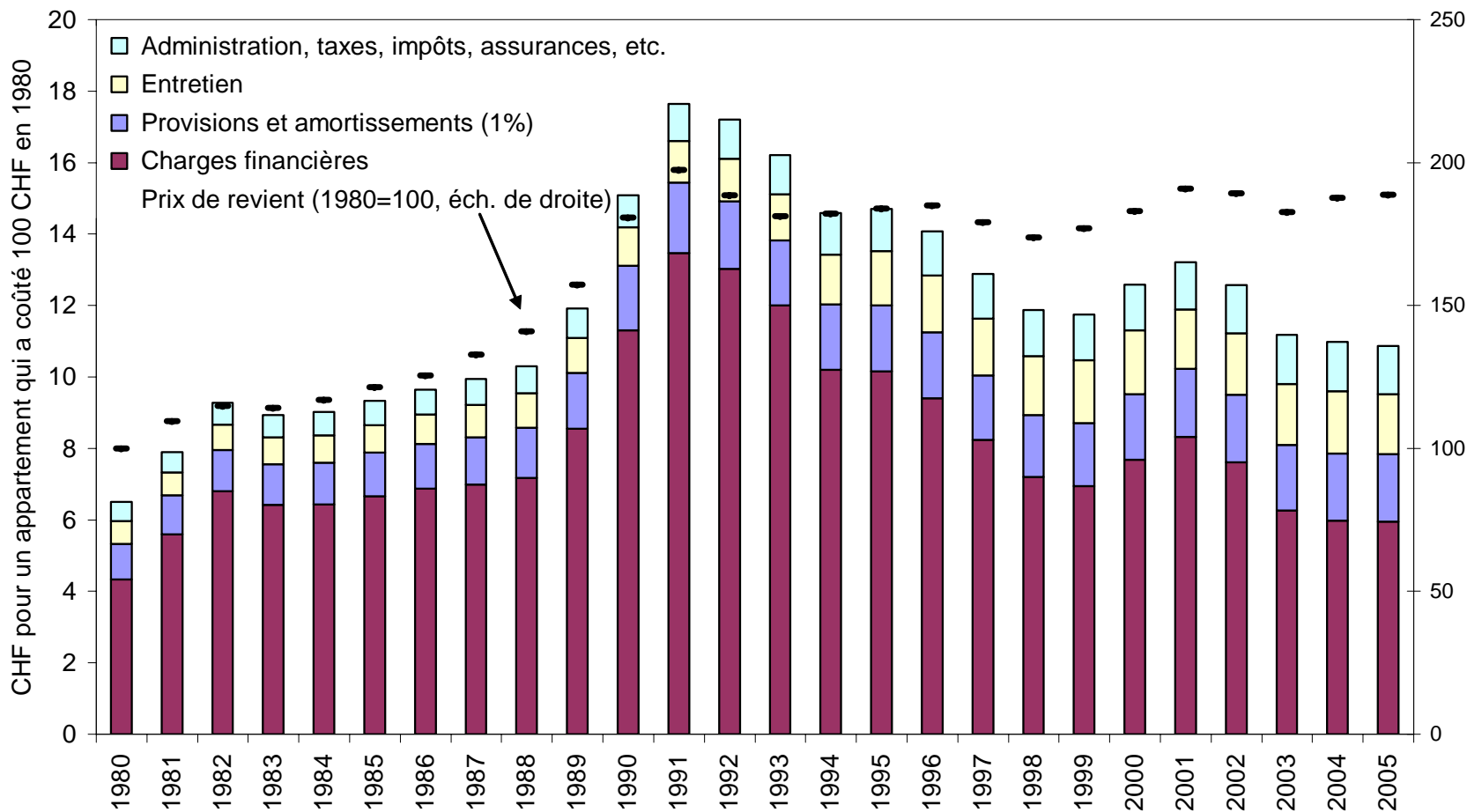
administration
taxes, redevances
assurances, etc.



Coûts annuels à qualité constante

Des prix de revient aux coûts annuels

Evolution charges annuelles (1980-2005)



Des coûts annuels aux loyers

Coûts annuels à qualité constante

situation du
marché

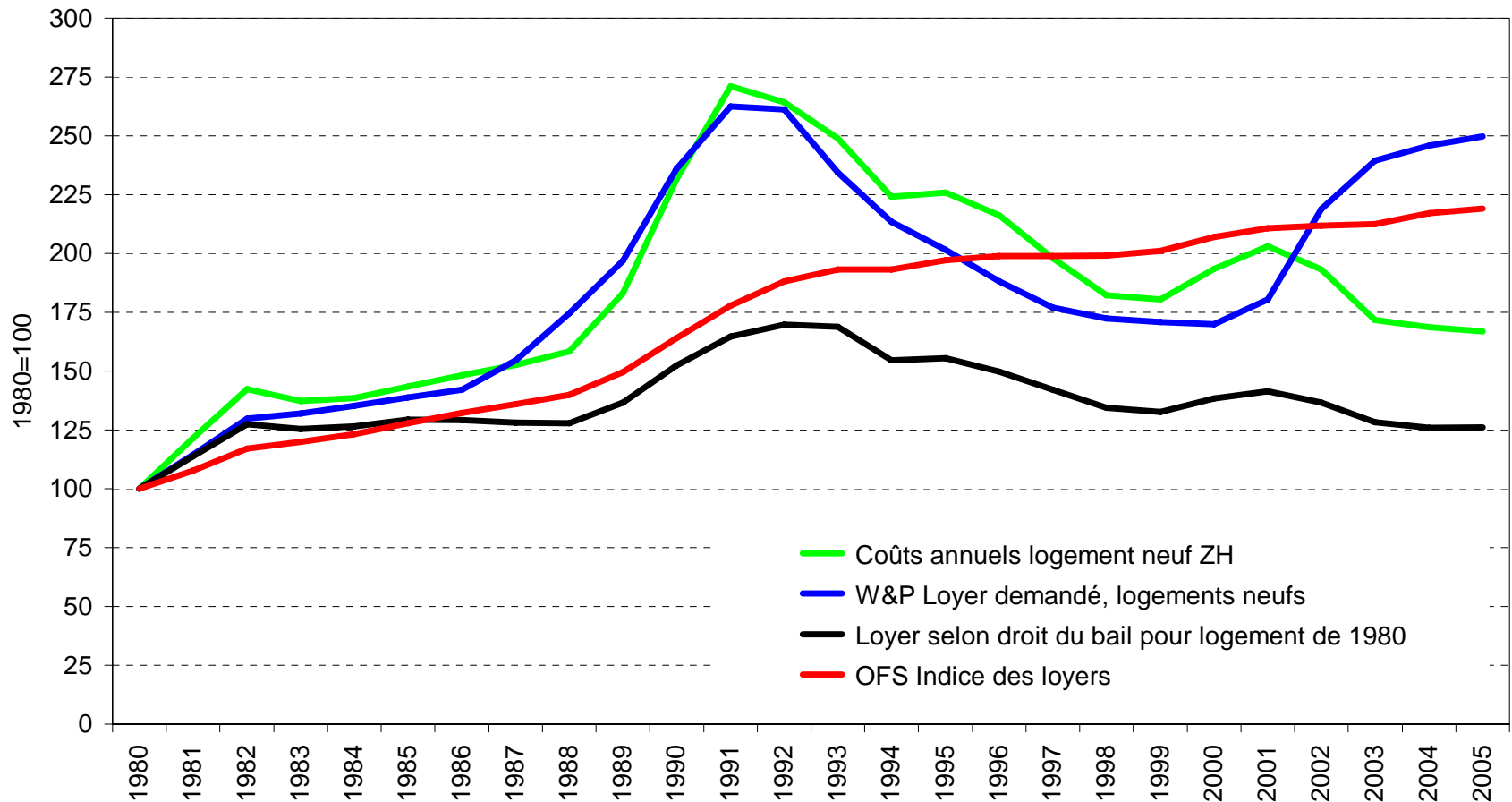
droit du bail
aide publique



Loyers à qualité constante

Des coûts annuels aux loyers

Evolution coûts annuels et loyers
(1980-2005)



De la qualité constante à la qualité choisie

Loyers à qualité constante

taille

standard



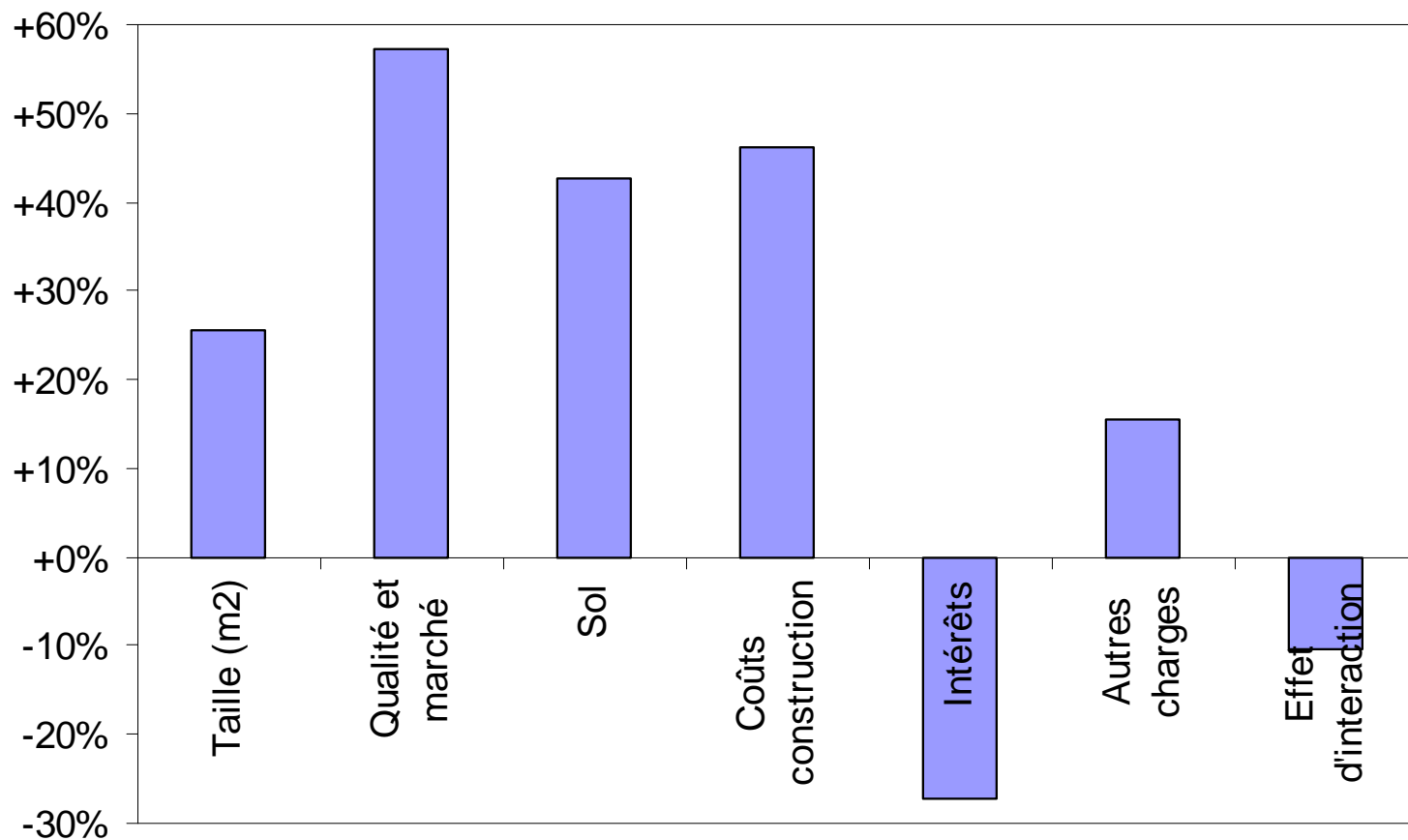
Loyers pour la qualité choisie

Décomposition de l'évolution des loyers demandés pour des logements neufs, 1980-2005

Loyers demandés logements neufs	+150%	dont	
Taille (m ²)		+26%	
Qualité et marché		+57%	
Coûts annuels		+67%	dont
Prix de revient		+89%	dont
Sol			+43%
Coûts construction			+46%
Facteur des coûts annuels		-12%	dont
Intérêts			-27%
Autres charges			+16%
Effet d'interaction		-10%	



Décomposition de l'évolution des loyers demandés pour des logements neufs, 1980-2005



Résumé 1980-2005

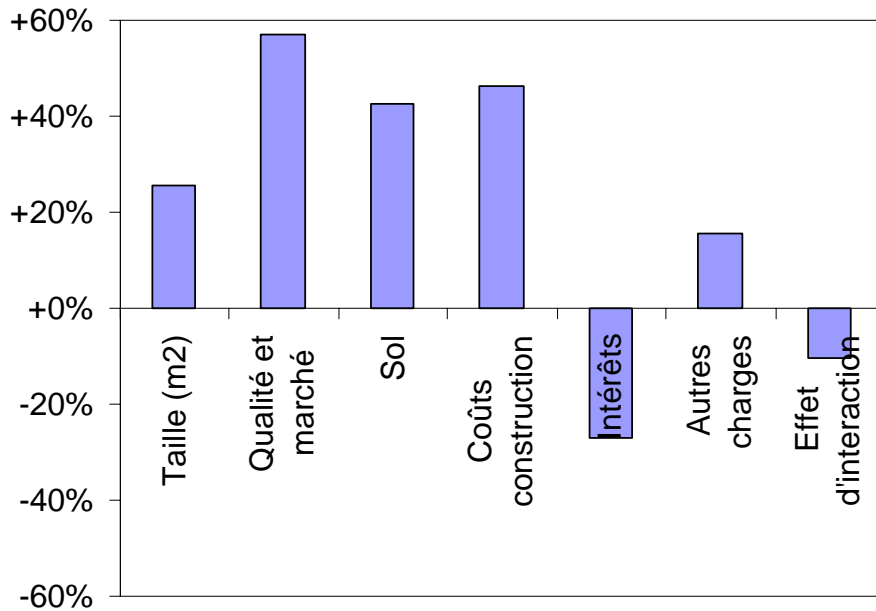
- La croissance des loyers demandés pour des logements neufs depuis 1980 est due presque autant aux coûts qu'au marché+confort
- Les prix de revient ont augmenté de 90% (ZH) mais les coûts annuels de 70% seulement grâce au recul des loyers
- La croissance des prix de revient est due à parts presque égales aux prix fonciers et aux prix de la construction

Décomposition de l'évolution des loyers demandés pour des logements neufs, 1990-2005

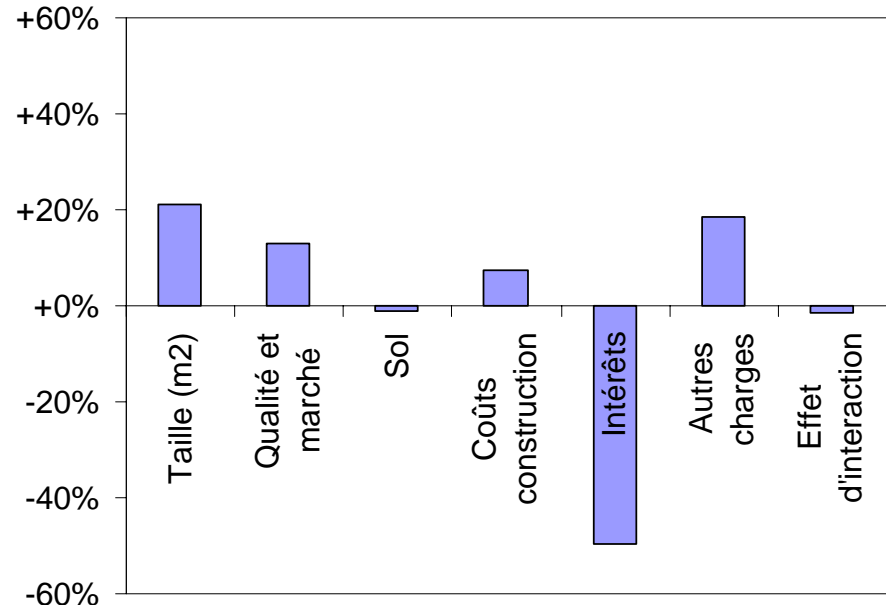
Loyers demandés logements neufs	+6%	dont	
Taille (m ²)		+21%	
Qualité et marché		+13%	
Coûts annuels		-28%	dont
Prix de revient		+4%	dont
Sol			-1%
Coûts construction			+7%
Facteur des coûts annuels		-31%	dont
Intérêts			-50%
Autres charges			+19%
Effet d'interaction		-1%	

Comparaison 1980->2005 et 1990->2005

1980 -> 2005



1990 -> 2005



Résumé comparaison

- Les prix fonciers et de la construction ont surtout augmenté dans les années 80
- Sans cette augmentation, les loyers n'auraient pas augmenté d'autant moins, car le confort aurait augmenté davantage
- La baisse des taux d'intérêt a permis l'augmentation du confort

Bilan

- Sur la longue durée, les ménages suisses ont pu réaliser leur préférence pour davantage de confort résidentiel („cocooning“)
- Dans les années 80, ils ont été freinés par la croissance des prix de revient, surtout sur le marché foncier
- Dans les années 90, le confort des locataires a peu augmenté, par contre les loyers, bien que les coûts soient restés stables
- Une partie des ménages ont pu profiter des coûts stables et réaliser leur rêve d'accession à la propriété

Perspectives

- Que les ménages suisses bénéficient de conditions de logements de plus en plus confortables ne garantit pas un confort suffisant pour tous: l'offre de logement pour les plus faibles s'est dégradée; elle est évincée par le segment plus élevé, les appartements en PPE et les résidences secondaires; elle n'est plus guère soutenue par les autorités publiques
- La baisse des taux d'intérêt a permis un gain de confort et plus de propriétaires. Que se passera-t-il si les taux remontent?