



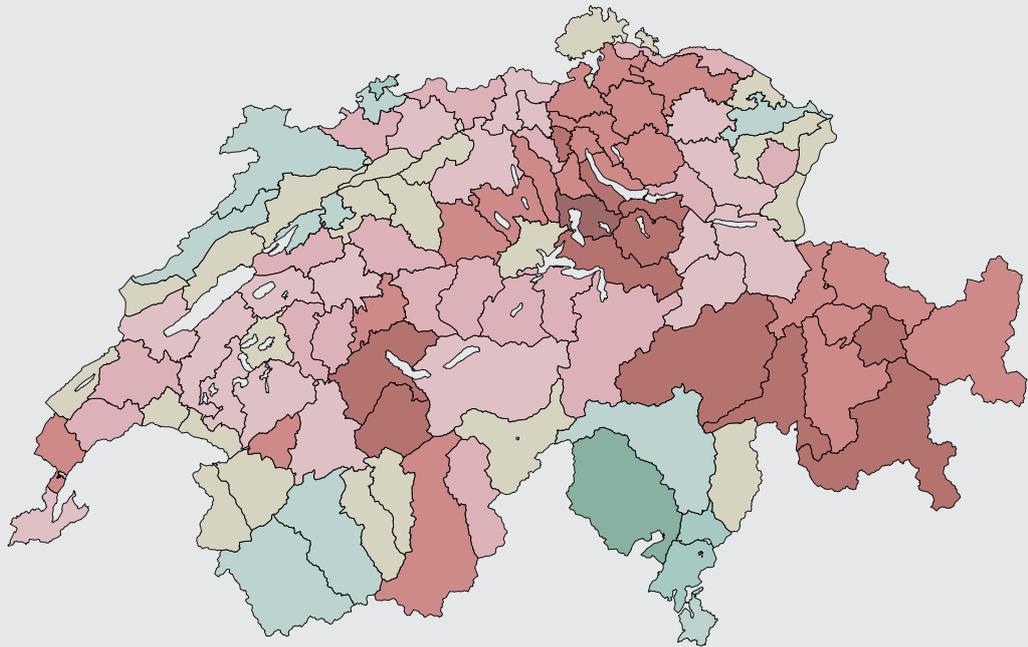
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

# Libre circulation des personnes et marché du logement

## Évolution en 2021

Suisse



**meta  
- sys**



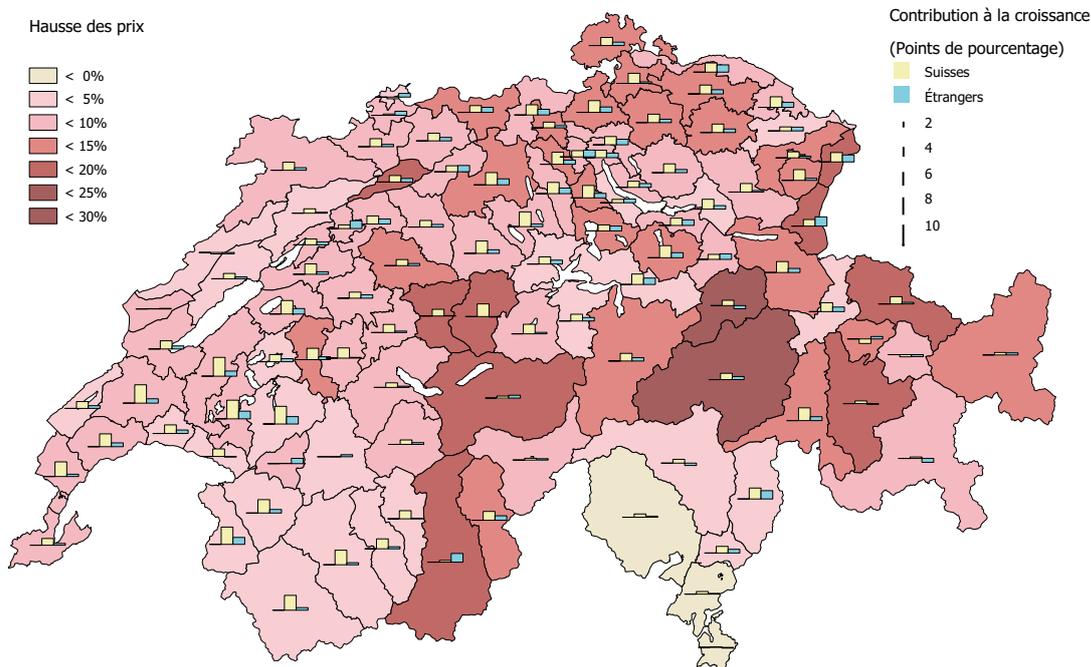
## Introduction

Depuis le milieu de l'avant-dernière décennie, l'introduction de la libre circulation des personnes a influencé le taux d'immigration en Suisse.

Comparativement avec le passé, ceci a d'abord provoqué des changements structurels relatifs à l'origine des étrangers d'une part, et à leur niveau de qualification d'autre part. Entre-temps, cet effet n'est plus si prononcé. Le taux d'immigration s'est nettement réduit. En 2021, la croissance de la population étrangère s'élevait à 1.4%, alors que dans les années qui ont suivi l'introduction de la libre circulation des personnes, on a pu observer des taux de plus de 3%.

Tout cela a des répercussions sur le marché de l'immobilier. Ce rapport a pour but de suivre le développement des ménages étrangers et suisses, ainsi que 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: location et propriété. Celles-ci sont également divisées en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

# Ensemble du marché du logement 2016-2021



## Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2016

Évolution des prix (de l'offre, nominaux) et contribution\* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages en Suisse durant la période 2016-2021

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

L'année 2016 a marqué la fin d'un cycle induit notamment par l'introduction de la libre circulation des personnes et qui avait entraîné un fort accroissement de la pression exercée sur les marchés, en particulier le marché de la location dans les villes. Le relâchement actuel de la pression est lié à une intensification de l'activité de construction, mais aussi au net accroissement, depuis 2014, de la part des logements locatifs aux nouvelles constructions, part qui dépasse aujourd'hui 60%. La pénurie quantitative s'établissait cette année à -0.3, soit le taux le plus élevé jamais enregistré pour l'entier de la Suisse dans le présent moniteur. Autant le marché locatif que celui de la propriété affichaient alors une belle stabilité, amenant le moniteur 2016 à parler de «marché en équilibre».

L'évolution subséquente du marché s'est caractérisée par une hausse des taux de croissance du nombre de ménages suisses, qui ont pour partie

nettement dépassé ceux mesurés en 2014/2015. En 2020, par exemple, le nombre de ménages suisses a augmenté de 1.2%, et leur part à la croissance globale des ménages (1.5%) a atteint un point de pourcentage. À l'inverse, les taux de croissance des ménages étrangers ont été plus bas durant la période 2016-21 que les années précédentes. Les ménages étrangers ont certes progressé de 2.5% en 2020, mais leur contribution au taux de croissance global n'a pas dépassé 0.5 point de pourcentage, ce qui fait aussi évoluer la structure de la demande en conséquence. La pression exercée sur les marchés locatifs urbains tend à faiblir quelque peu, alors que la demande de logements en propriété augmente, une tendance particulièrement marquée en Suisse romande (carte 1).

La carte 1 révèle cependant une deuxième grande tendance: la Suisse centrale et la région lémanique, qui, de toutes les grandes régions,

\* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par l'effectif de tous les ménages au début de la période.

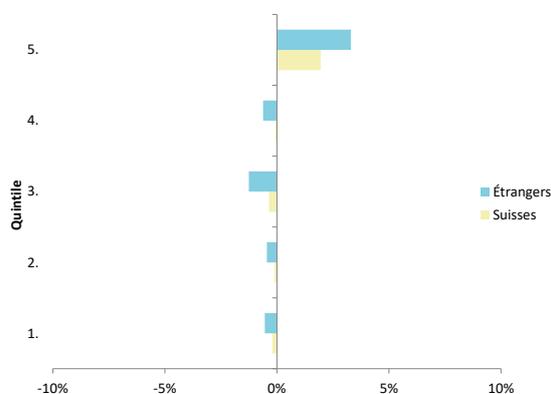
ont connu la plus forte croissance agrégée des prix entre 2004 et 2016, ont aussi enregistré des hausses de prix moins prononcées alors que sur l'ensemble de la Suisse, la valorisation a continué de progresser au même rythme qu'entre 2011 et 2016. Mais, contrairement à ce que l'on avait observé jusque-là, la croissance des prix a concerné presque exclusivement les logements en propriété. Alors que leurs prix n'ont que faiblement évolué entre 2016 et 2019, ils ont connu une hausse brutale en 2020 puis surtout en 2021, et ce surtout dans des régions jusque-là peu en demande (en rouge sur la carte 1).

Sur toute cette période de cinq ans, le taux de croissance des ménages s'élevait à 5.75%, un taux auquel les ménages suisses ont contribué à hauteur de 3.9 points de pourcentage. L'activité de construction s'est poursuivie à un rythme soutenu jusqu'en 2018 avant de ralentir en raison de la progression des taux de vacance. On peut craindre le début d'un nouveau cycle, car bien que le taux de vacance ait diminué en 2021, l'activité de construction semble marquer le pas en 2022.

Sur toute la période examinée, l'offre s'est principalement concentrée sur le secteur locatif. Cela s'est traduit par une plus large ventilation des situations de pénurie sur les différents segments de prix du marché locatif, avec un renforcement plus marqué de la demande dans les segments supérieurs. Cette situation se reflète dans une redistribution des tranches de revenus parmi les locataires, avec une augmentation des tranches de revenus supérieures (figure 1.1). Les situations de marché dans le domaine de la propriété ont tendance à se rapprocher: tous les segments de prix sont fortement affectés par la pénurie.

Principal constat qui en découle pour cette période de cinq ans, l'écart se creuse encore davantage en termes de pénurie entre le marché locatif et le logement en propriété. La demande de biens en propriété excède nettement l'offre depuis des années déjà, entraînant les prix toujours plus loin à la hausse. Contrairement à ce que l'on observait il y a un an, la figure 1.2 révèle à nouveau une certaine cohérence entre l'achat

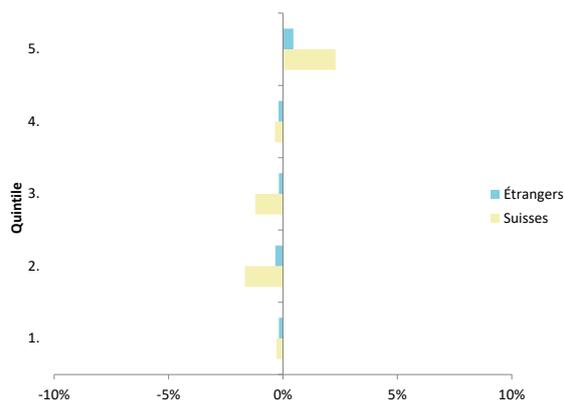
de biens en propriété et le niveau de revenus, car lorsque le ratio de fonds propres reste modeste, seules les tranches de revenus élevés sont encore à même de remplir les exigences de solvabilité. Malgré cela, des ménages qui pourraient être propriétaires apparaissent désormais parmi les locataires, ce qui s'est traduit par un recul du taux de logement en propriété de 44.3% en 2016 à 42.2% en 2020 pour les ménages suisses et de 13.8% à 12.8% pour les ménages d'origine étrangère sur la même période. Cette tendance s'est maintenue en 2021.



**Figure 1.1: Revenus des locataires**

Variations 2016 – 2021 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2016 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages en Suisse

OFS: ESPA

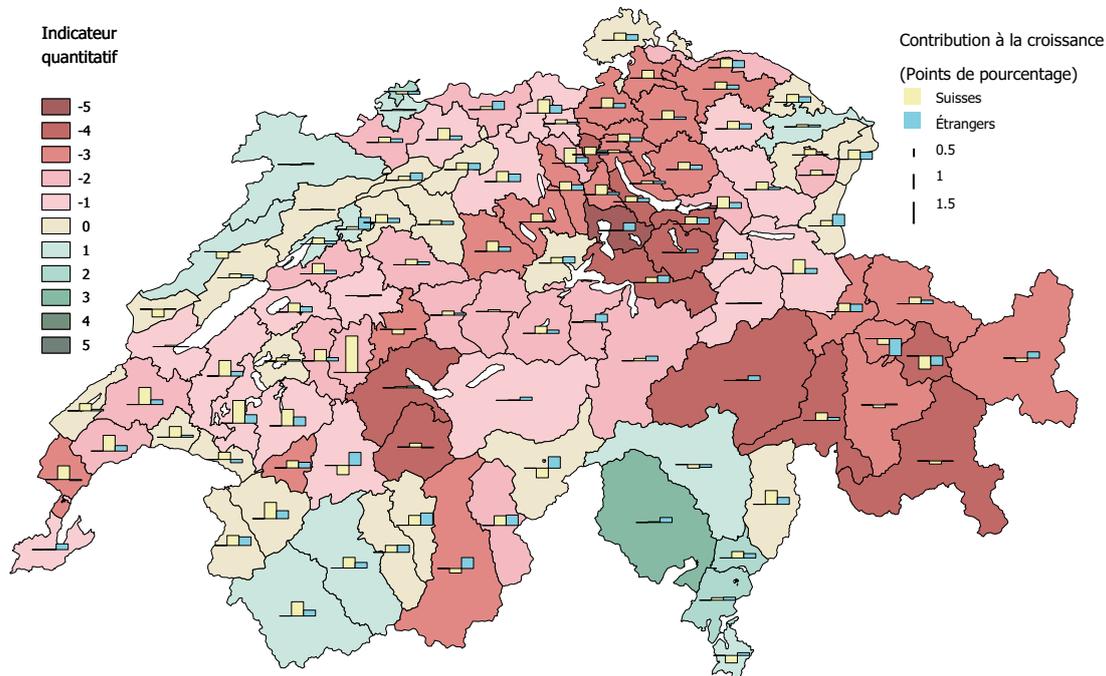


**Figure 1.2: Revenus des propriétaires**

Variations 2016 – 2021 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2016 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages en Suisse

OFS: ESPA

## Ensemble du marché du logement 2021



### Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété) en 2021 et estimation de la contribution à la croissance\* des ménages suisses et étrangers en 2021

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

En 2021 non plus, la gestion de la pandémie de coronavirus n'a pas entraîné de changement fondamental à l'échelle de la Suisse par rapport à la période 2016-2021, ni pour ce qui est du développement régional ni pour ce qui concerne les domaines de la location ou de la propriété. Les taux de croissance du nombre de ménages suisses et étrangers sont restés quasi constants, à cela près que les ménages suisses ont légèrement plus contribué à la croissance (tableau 2.3). Comme l'année précédente, les plus forts taux de croissance des ménages étrangers ont été observés dans la grande région de Suisse centrale, alors qu'ils ont faibli à Zurich. Et comme sur la période 2016-2021, c'est en Suisse romande que l'on a mesuré la plus forte croissance du nombre de ménages, avec une nette prépondérance des ménages suisses (carte 2).

À l'échelle de la Suisse, l'activité de construction a évolué au même rythme que le nombre de

ménages, ce qui s'est traduit par une amélioration minimale de la situation sur le marché agrégé du logement (tableau 2.1). La situation réelle est toutefois travestie par l'agrégation des données. La détente concerne en fait presque exclusivement la région lémanique. Cette dernière, qui fait partie avec Zurich et la Suisse centrale des trois régions affichant traditionnellement la plus forte tension au niveau du logement, a en effet vu une réduction de l'excédent de la demande, tant sur le marché locatif que sur celui de la propriété, diminution qui est la résultante d'une activité de construction supérieure à la moyenne. Partout ailleurs, la tendance a été plutôt à la pénurie, ce qui a poussé les loyers mais avant tout aussi les prix des logements en propriété à la hausse dans des proportions que l'on avait plus observées depuis longtemps (tableau 2.2). Le renforcement de la demande de résidences secondaires dans le contexte de la pandémie a pu, par endroits, accentuer encore la tendance. Cette évolution ne concerne pas le Tessin, qui connaît depuis un

\* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par l'effectif de tous les ménages au début de la période.

certain temps déjà un excédent d'offre et donc une pression nulle sur les prix.

Malgré la tendance positive observée dans la région lémanique, la situation globale demeure préoccupante. Si la coloration rouge de la carte 2 est principalement liée au logement en propriété, il apparaît néanmoins que les choix sont restreints dans de larges parts du pays et que Zurich et certaines parties de la Suisse centrale ne sont pas à même d'absorber les poussées de la demande. Puisqu'en dépit - ou est-ce à cause - d'une péjoration de la conjoncture et d'un accroissement marqué de l'immigration liée à la guerre, on ne peut guère tabler sur un ralentissement de la croissance des ménages, et qu'en même temps l'activité de construction semble vouloir ralentir en 2022, il faut craindre une diminution de la disponibilité de logements durant l'année en cours.

	2016	2020	2021	2021
Suisse	-0.3	-1.7	-1.4	⇒
Région lémanique	-0.1	-2.5	-0.9	↗
Espace Mittelland	-0.5	-1.2	-0.9	⇒
Suisse du N-O	1.1	0.0	-0.3	⇒
Zurich	-3.2	-4.1	-4.1	⇒
Suisse orientale	1.7	-0.1	-0.5	⇒
Suisse centrale	-1.1	-3.0	-3.4	⇒
Tessin	3.8	2.3	2.8	⇒

**Tableau 2.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété)

Meta-Sys; Adscan; propres calculs

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Suisse	100.0	103.0	106.5	3.4%	6.5%
Région lémanique	100.0	100.8	104.4	3.6%	4.4%
Espace Mittelland	100.0	103.2	106.5	3.2%	6.5%
Suisse du N-O	100.0	104.4	108.0	3.4%	8.0%
Zurich	100.0	105.1	108.4	3.1%	8.4%
Suisse orientale	100.0	104.9	109.1	4.0%	9.1%
Suisse centrale	100.0	102.3	105.6	3.3%	5.6%
Tessin	100.0	94.5	96.4	2.0%	-3.6%

**Tableau 2.2: Évolution des prix (2016 = 100)**

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété)

Meta-Sys; Adscan; propres calculs

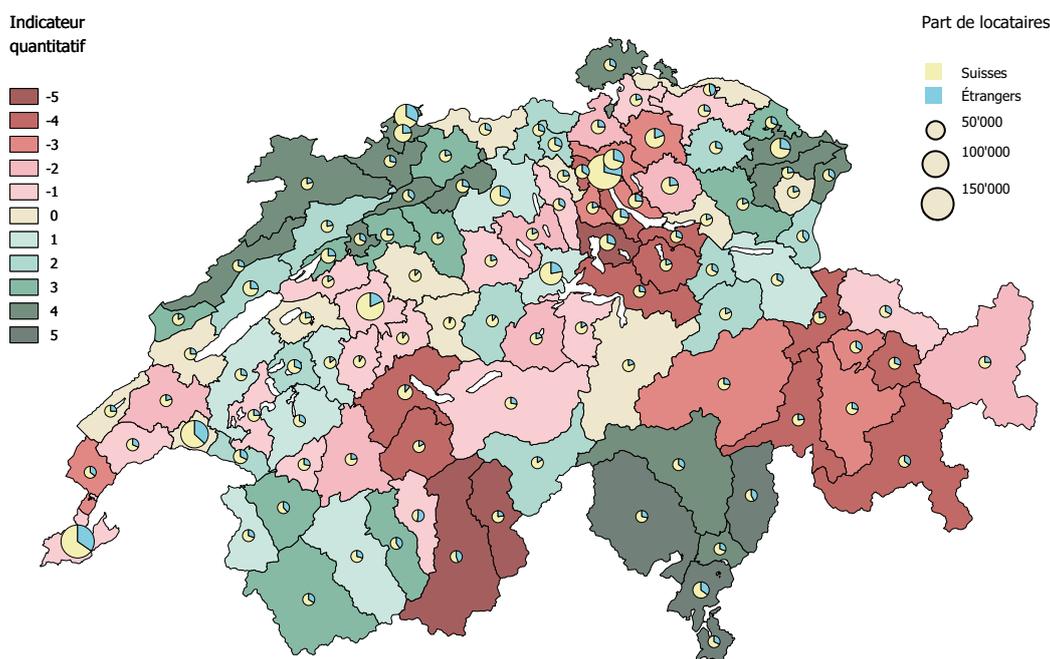
		2020	2021	2020-2021
Suisse	CH	3'102'496	3'118'615	0.5%
	ETR	764'894	775'701	1.4%
Région lémanique	CH	543'211	547'490	0.8%
	ETR	188'109	190'469	1.3%
Espace Mittelland	CH	732'364	734'832	0.3%
	ETR	124'681	126'593	1.5%
Suisse du N-O	CH	418'203	420'545	0.6%
	ETR	108'857	110'299	1.3%
Zurich	CH	554'687	557'829	0.6%
	ETR	146'566	147'975	1.0%
Suisse orientale	CH	430'725	433'220	0.6%
	ETR	100'437	102'212	1.8%
Suisse centrale	CH	297'416	298'713	0.4%
	ETR	57'239	58'754	2.6%
Tessin	CH	125'890	125'986	0.1%
	ETR	39'005	39'399	1.0%

**Tableau 2.3: Évolution des ménages**

Évolution estimée du nombre de ménages en Suisse

OFS; Statpop; propres calculs

## Marché de la location 2021



**Carte 3: Pénurie quantitative et parts de locataires**

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la location en 2021 et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2020

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

Le fort rétrécissement du marché de la location observé en 2020 ne s'est pas poursuivi en 2021. L'indicateur de pénurie quantitative ayant augmenté quelque peu, il atteint à nouveau des valeurs positives (tableau 3.1). Si le renforcement de la demande constaté au début de la pandémie a probablement ralenti depuis, la construction de logements locatifs avant tout s'est maintenue à un niveau élevé (aux dépens du logement en propriété). Dans la Région lémanique, en particulier, la part des logements locatifs au total des logements nouvellement construits a été la plus élevée de ces dix dernières années, ce qui a sensiblement détendu la situation. Dans la plupart des autres régions, il n'y a pas eu de changements par rapport à l'année précédente. Dans la grande région de Zurich et dans certaines parties de Suisse centrale, il est difficile de trouver un logement à sa convenance, même en location. Le constat vaut désormais aussi pour le Haut-Vallais, la croissance économique ayant motivé de nombreuses personnes à s'y installer et asséché le marché de la location (carte 3).

La légère embellie en termes de disponibilité concerne fort heureusement les segments de prix inférieur et moyen, réduisant ainsi quelque peu

leur divergence structurelle (tableau 3.3). Cette évolution est liée notamment à l'évolution des revenus. Alors que pour les ménages suisses, ces derniers ont surtout augmenté dans les segments supérieurs, ils ont également progressé dans les segments inférieurs pour les ménages étrangers, qui ont toutefois moins contribué en 2021 à la croissance du nombre total de ménages (figure 3.5). La demande reste de ce fait vive dans le segment de prix supérieur du marché de la location, alors que dans le segment inférieur, la situation tend globalement à se détendre même si la demande reste excédentaire. À Zurich et en Suisse centrale, l'excédent de la demande se traduit par des indicateurs à -4, respectivement -3, ce qui révèle une pénurie marquée.

Les loyers des objets nouvellement mis en location, en légère hausse pour la deuxième année consécutive, ont contribué à détendre la situation. Seul le Tessin, vu la surabondance de l'offre, n'offre aucune possibilité en termes d'augmentation des loyers (tableau 3.2).

Constat peu étonnant au vu de l'évolution suivie par le marché du logement en propriété, le taux de locataires (tableau 3.4) a continué d'augmen-

ter en 2021, et ce pour les locataires suisses aussi bien qu'étrangers. Cela s'explique d'une part par la structure du marché des nouvelles constructions, dont le volume représente environ 1 pour cent du parc immobilier existant et qui propose des objets destinés en grande majorité à la location, et d'autre part par la mise en location de logements en PPE et de maisons individuelles. Les déséquilibres du marché transparaissent ainsi clairement dans le déplacement des formes de propriété du logement au sein des ménages en Suisse.

Comme mentionné précédemment dans le cadre de l'observation du marché dans son ensemble, il est à craindre que le marché de la location s'assèche en 2022 du fait du possible ralentissement de l'activité de construction et de la persistance de la demande à un niveau élevé. C'est là une évolution peu réjouissante, car le marché de la location ne remplirait plus sa fonction de tampon pour le logement en propriété dans le segment de prix supérieur, pendant que la pénurie resterait très marquée dans le segment inférieur dans la région de Zurich et en Suisse centrale notamment.

	2016	2020	2021	2021
Suisse	0.1	-0.4	0.2	↔
Région lémanique	-1.0	-1.9	-0.2	↔
Espace Mittelland	0.3	0.6	1.6	↔
Suisse du N-O	3.0	2.6	3.2	↔
Zurich	-3.0	-3.8	-3.8	→
Suisse orientale	3.4	3.0	2.6	→
Suisse centrale	-1.2	-2.2	-2.4	→
Tessin	4.0	5.0	5.0	→

**Tableau 3.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Suisse	100.0	99.4	99.9	0.5%	-0.1%
Région lémanique	100.0	97.7	98.5	0.8%	-1.5%
Espace Mittelland	100.0	99.9	100.4	0.5%	0.4%
Suisse du N-O	100.0	99.9	100.2	0.3%	0.2%
Zurich	100.0	101.3	101.6	0.2%	1.6%
Suisse orientale	100.0	100.7	101.6	0.9%	1.6%
Suisse centrale	100.0	98.5	98.9	0.5%	-1.1%
Tessin	100.0	91.2	91.2	-0.1%	-8.8%

**Tableau 3.2: Évolution des prix (2016 = 100)**

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2020	2021	2021
Suisse	1.5	1.3	↔
Région lémanique	2.4	2.3	↔
Espace Mittelland	1.6	1.4	↔
Suisse du N-O	1.6	1.2	↔
Zurich	1.0	0.9	↔
Suisse orientale	1.0	0.7	↔
Suisse centrale	1.9	0.9	↔
Tessin	0.0	0.6	↔

**Tableau 3.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle dans le marché locatif suisse

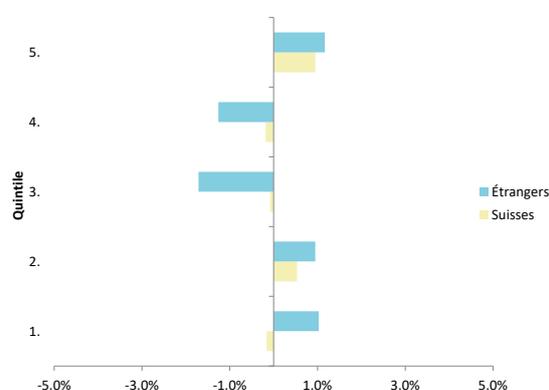
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2016	2020	2021
Suisse	CH	55.7%	57.8%	58.8%
	ETR	86.2%	87.2%	88.0%
Région lémanique	CH	59.2%	60.9%	60.3%
	ETR	86.4%	87.7%	87.6%
Espace Mittelland	CH	53.0%	55.4%	56.5%
	ETR	86.1%	86.6%	89.0%
Suisse du N-O	CH	51.2%	53.3%	54.4%
	ETR	83.3%	84.2%	84.4%
Zurich	CH	65.3%	67.2%	69.0%
	ETR	90.9%	91.6%	92.4%
Suisse orientale	CH	48.6%	50.8%	52.0%
	ETR	83.7%	85.2%	87.2%
Suisse centrale	CH	56.5%	58.7%	60.6%
	ETR	87.5%	88.8%	88.1%
Tessin	CH	52.8%	54.4%	54.2%
	ETR	81.7%	80.6%	83.8%

**Tableau 3.4: Taux de locataires**

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers en Suisse

OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA

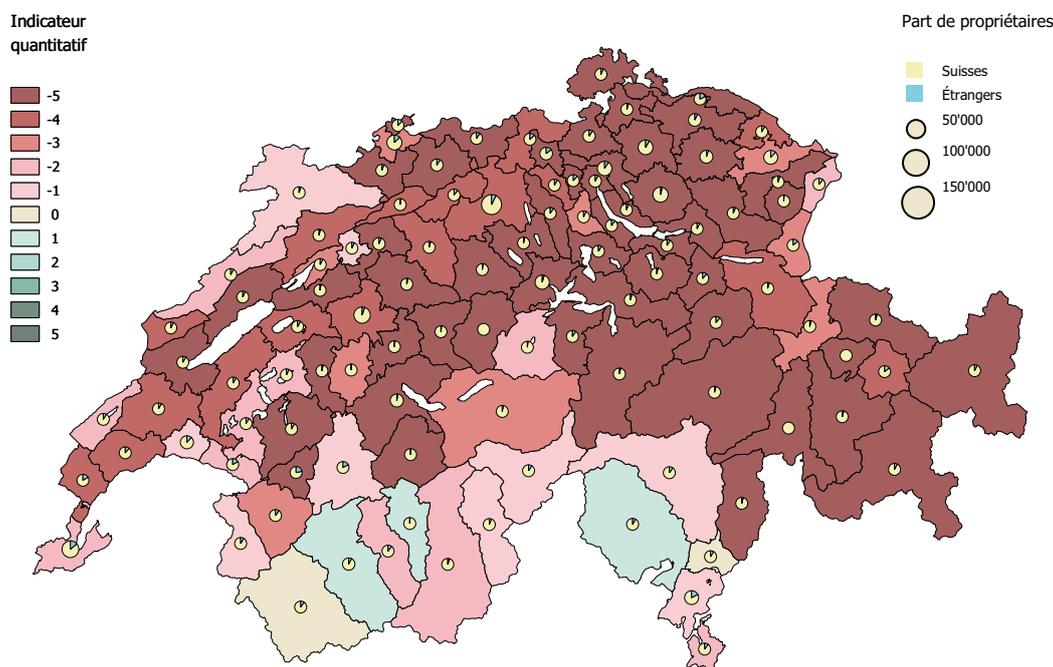


**Figure 3.5: Évolution des revenus**

Changement en 2021 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2020 des ménages locataires suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

## Marché de la propriété 2021



**Carte 4: Pénurie quantitative et parts des propriétaires**

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la propriété en 2021 et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2020

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

Concernant le marché de la propriété, qui a fait l'objet d'un éclairage spécifique dans le précédent moniteur, il n'y a qu'en Suisse romande (Région lémanique) qu'il a évolué. Pour le reste, rien n'a changé. La pénurie quantitative est restée très marquée, à -4.1, la demande restant fortement excédentaire dans toutes les grandes régions du pays, à l'exception du Tessin, comme le montrent la carte 4 et le tableau 4.1. C'est sans doute grâce à l'évolution des prix et à la Région lémanique que la pénurie n'est pas encore plus marquée. La hausse des prix intervenue en 2021 est la plus forte observée depuis longtemps (tableau 4.2) et a même largement dépassé celle de l'année précédente. La région de Zurich et la Région lémanique en ont été les principaux moteurs. Dans cette dernière, elle est allée jusqu'à atténuer légèrement la demande. À Zurich en revanche il n'en a rien été.

On n'observe ici quasi aucune divergence entre les segments de prix (tableau 4.3), qui sont uniformément touchés par la pénurie. Dans les diverses régions également, on ne constate que de légères différences entre les segments de prix, à

l'exception une nouvelle fois du Tessin, où il existe une certaine marge de variation en termes d'évolution du marché.

Dans le tableau 4.4, qui présente le taux des propriétaires, le recul observé s'explique par une mise en location accrue de logements destinés à la propriété. Outre le déficit de logements nouvellement construits, on observe également un déficit de logements arrivant sur le marché suite au déménagement de leurs propriétaires. Ces derniers tendent en effet à conserver leurs biens aux fins de placement et à privilégier la location. De plus, les exigences de solvabilité toujours plus importantes posées à l'achat d'un logement du fait de la hausse des prix se traduisent à nouveau, contrairement à l'année précédente, par un déplacement de la population des nouveaux propriétaires vers les catégories de revenu élevées (figure 4.5).

Sans un changement du contexte macroéconomique, il n'y a toujours pas lieu de s'attendre à une diminution de la pénurie. Comme ce contexte est marqué par d'importants changements en

2022, la situation sur le marché du logement en propriété pourrait elle aussi évoluer. Une chose est sûre: pour une diversité de raisons, l'augmentation des taux d'intérêt ne manquera pas de freiner la hausse des prix, voire de mettre un terme à cette hausse selon l'ampleur de l'augmentation.

	2016	2020	2021	2021
Suisse	-0.9	-3.9	-4.1	⇒
Région lémanique	1.7	-3.8	-2.4	↗
Espace Mittelland	-1.7	-4.0	-4.6	↘
Suisse du N-O	-1.5	-3.5	-5.0	↘
Zurich	-3.6	-5.0	-5.0	⇒
Suisse orientale	-0.6	-4.0	-4.4	⇒
Suisse centrale	-1.1	-4.5	-5.0	⇒
Tessin	3.5	-1.4	0.0	↗

**Tableau 4.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Suisse	100.0	109.2	117.6	7.7%	17.6%
Région lémanique	100.0	107.0	116.1	8.5%	16.1%
Espace Mittelland	100.0	108.1	115.6	6.9%	15.6%
Suisse du N-O	100.0	110.5	118.5	7.2%	18.5%
Zurich	100.0	114.7	125.6	9.5%	25.6%
Suisse orientale	100.0	110.3	118.7	7.6%	18.7%
Suisse centrale	100.0	108.9	117.3	7.7%	17.3%
Tessin	100.0	98.9	103.5	4.7%	3.5%

**Tableau 4.2: Évolution des prix (2016 = 100)**

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2020	2021	2021
Suisse	0.8	0.7	⇒
Région lémanique	1.1	1.0	⇒
Espace Mittelland	0.7	0.7	⇒
Suisse du N-O	0.8	0.6	⇒
Zurich	0.4	0.0	⇒
Suisse orientale	1.0	0.6	⇒
Suisse centrale	0.8	0.5	⇒
Tessin	1.6	1.6	⇒

**Tableau 4.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle sur le marché suisse de la propriété

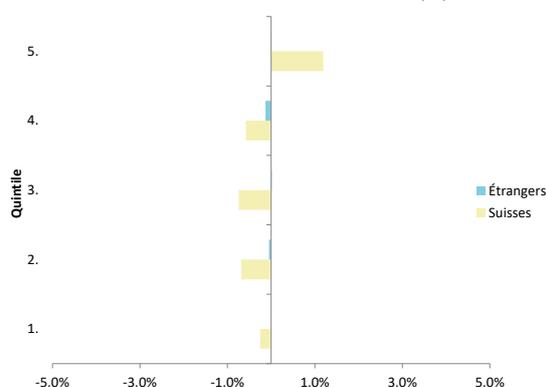
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2016	2020	2021
Suisse	CH	44.3%	42.2%	41.2%
	ETR	13.8%	12.8%	12.0%
Région lémanique	CH	40.8%	39.1%	39.7%
	ETR	13.6%	12.3%	12.4%
Espace Mittelland	CH	47.0%	44.6%	43.5%
	ETR	13.9%	13.4%	11.0%
Suisse du N-O	CH	48.8%	46.7%	45.6%
	ETR	16.7%	15.8%	15.6%
Zurich	CH	34.7%	32.8%	31.0%
	ETR	9.1%	8.4%	7.6%
Suisse orientale	CH	51.4%	49.2%	48.0%
	ETR	16.3%	14.8%	12.8%
Suisse centrale	CH	43.5%	41.3%	39.4%
	ETR	12.5%	11.2%	11.9%
Tessin	CH	47.2%	45.6%	45.8%
	ETR	18.3%	19.4%	16.2%

**Tableau 4.4: Taux de propriétaires**

Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers en Suisse

OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA



**Figure 4.5: Évolution des revenus**

Changement en 2021 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2020 des ménages en propriété suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

## Conclusion

Le déséquilibre qui caractérisait le marché suisse du logement s'est encore accentué en 2021. Si la pénurie qui sévissait sur le marché locatif s'est quelque peu atténuée, la détente n'est perceptible que dans la Région lémanique. Les ménages de Zurich et de Zoug n'en bénéficient pas et il reste très difficile d'y trouver un logement dans le segment de prix inférieur. C'est pourquoi la situation n'a pas vraiment de quoi rassurer. Car aussitôt que la construction de logements locatifs ralentit ne serait-ce que légèrement, comme il faut le craindre pour l'année 2022, le marché peut rapidement s'assécher.

Le marché de la location cesserait alors de remplir sa fonction de tampon pour le logement en propriété, qui s'est encore une fois rétréci sur 2021, d'une part à cause de la faiblesse de l'activité de construction et, d'autre part, de la mise en location accrue de logements en propriété. Du fait de cette tendance à conserver les biens en propriété, des objets qui auraient auparavant alimenté le marché n'aboutissent plus sur ce dernier. La seule possibilité, pour que la tendance s'inverse, serait que les conditions macroéconomiques changent. C'est ce qui semble se produire en 2022, mais l'on ne sait pas pour l'heure où cela nous mènera.

### Région lémanique

La Région lémanique est, de toutes les grandes régions de Suisse, celle qui compte la plus grande part d'étrangers. Sa croissance est supérieure à la moyenne suisse et, depuis passablement longtemps, la contribution des ménages suisses à la croissance du nombre de ménages est prédominante, ce qui influe sur la demande.

L'année 2021 a été marquée par un déplacement marqué de l'activité de construction vers le secteur locatif, où l'offre a nettement excédé la demande. Corollaire, la situation s'est détendue dans toutes les sous-régions de la Région lémanique et la divergence structurelle n'est plus que moyenne en ce qui concerne les segments de prix des logements locatifs. Le segment inférieur reste marqué par la pénurie dans l'aire métropolitaine, mais, dans l'ensemble, le secteur locatif est équilibré.

Le marché de la propriété a vécu une explosion des prix et s'est tendu dans l'aire métropolitaine. Ailleurs, il s'est toutefois légèrement détendu et les ménages suisses au pouvoir d'achat élevé ont été en mesure d'accéder à la propriété, ce qui se manifeste même par une hausse du taux de propriétaires contrairement à la tendance observée dans le reste du pays.

On peut s'attendre à la poursuite de la détente sur le marché locatif en 2022. Dans le domaine de la propriété, l'évolution de la situation conjoncturelle devrait à tout le moins casser la spirale haussière des prix.

### Espace Mittelland

En 2021, le marché du logement de l'Espace Mittelland s'est un peu détendu et continue d'occuper une position médiane parmi les grandes régions de la Suisse, avec un marché du logement globalement légèrement tendu. Toutefois, il figure parmi les trois régions, après la Suisse du Nord-Ouest et la Suisse orientale, enregistrant un écart de tension massif entre les marchés de la location et de la propriété.

Le marché de la location de l'Espace Mittelland est globalement bien pourvu, y compris dans les segments de prix moyen et inférieur. Le segment de prix inférieur dans l'aire métropolitaine bernoise fait exception en raison d'un fort excédent de la demande. L'offre disponible a également permis de loger les propriétaires ne trouvant pas d'objet à acheter. En effet, le taux de propriétaires a reculé en 2021, à cause d'un marché de logements en propriété extrêmement tendu et de la hausse des prix massive. Cette situation concerne presque tout l'Espace Mittelland.

En 2022, un changement notable n'est prévu que pour ce qui concerne la hausse des prix des logements en propriété, qui devrait cependant être modérée en raison de l'évolution des taux d'intérêt.

### Suisse du Nord-Ouest

À l'instar de la Suisse orientale, la Suisse du Nord-Ouest dispose d'un marché du logement globalement équilibré. Cela signifie que dans l'ensemble,

la disponibilité des logements est suffisante. Cette situation cache toutefois un déséquilibre marqué, le plus fort du pays, entre les marchés de la location et de la propriété, et les ménages de la région souffrent en partie de l'impossibilité d'accéder à la propriété. Avec l'évolution de la situation macroéconomique, il se pourrait que les deux marchés s'égalisent quelque peu en 2022, et que la région retrouve un équilibre qui ne soit pas uniquement de façade.

### **Zurich**

Le marché de la location de la grande région de Zurich présente la pénurie de logements la plus prononcée du pays, et donc l'excédent de la demande le plus marqué. Le marché de la location se maintient au deuxième niveau de pénurie le plus élevé, ce qui affecte tous les segments de loyers. Seules les agglomérations de taille moyenne connaissent une situation légèrement plus détendue.

La pénurie est encore plus marquée sur le marché de la propriété. Se situant au niveau de tension le plus élevé, il subit une pression massive sur les prix. Comme l'offre n'augmente guère, seule une hausse des taux d'intérêt offre la perspective d'une détente, une évolution dont les premiers signes se dessinent en 2022.

La situation dans la grande région de Zurich est préoccupante, car les débouchés y sont très limités. La pénurie sévit partout, dans tous les secteurs.

### **Suisse orientale**

Avec le Tessin et la Suisse du Nord-Ouest, la Suisse orientale reste la région de Suisse la mieux lotie en termes d'offre de logements. Mais comme ces deux régions, elle connaît la différence de situation la plus prononcée entre les marchés de la location et de la propriété.

Le marché locatif s'est asséché au cours de l'année 2021, tout particulièrement dans les régions rurales. Dans l'ensemble, le marché locatif est bien approvisionné dans tous les segments de prix, aussi bien pour ce qui est des aggloméra-

tions de taille moyenne que des régions rurales. La recherche d'un logement à louer peut toutefois s'avérer ardue dans les Grisons, où le taux de locataires a sensiblement augmenté.

Le marché de la propriété est en revanche très tendu, avec une progression des prix dans la moyenne suisse. Seule une hausse des taux d'intérêt pourra faire évoluer rapidement la situation.

### **Suisse centrale**

Grande région de Suisse avec la deuxième plus faible proportion de ménages étrangers, la Suisse centrale est aussi celle qui affiche la plus forte croissance de ces ménages en 2021 (2.6%). Avec la pénurie extrême de logements en propriété, cette évolution s'est répercutée sur la demande de logements à louer, une partie des acheteurs potentiels ayant dû se rabattre sur le marché de la location. La proportion de locataires a donc augmenté en 2021, raison pour laquelle le marché de la location s'est quelque peu asséché malgré un secteur de la construction très actif. Dans le segment de prix inférieur des agglomérations moyennes, notamment, et dans les régions proches de Zurich, la demande a été fortement excédentaire.

Le marché de la propriété, en particulier, est fortement asséché; même une hausse sensible des prix n'a pas découragé la demande. Seule la hausse des taux d'intérêt qui s'annonce pour 2022 pourra infléchir la tendance. Une augmentation de l'offre n'est, quant à elle, pas en vue.

### **Tessin**

En 2021 également, le marché du logement du Tessin est resté le mieux approvisionné de Suisse. L'offre continue de croître plus vite que la demande, qui est influencée par une part de ménages étrangers supérieure à la moyenne.

L'écart entre le marché de la location et celui de la propriété reste important, même si le marché de la propriété – situation exceptionnelle en Suisse – s'est détendu et se trouve actuellement en équilibre. Un renforcement sensible de l'offre sur le marché de la propriété a contribué à dé-

tendre la situation. C'est là une évolution bienvenue: le marché de la location tessinois présente le plus fort excédent de l'offre du pays, et ce dans presque tous les segments de prix.

À plus long terme, l'équilibre du marché du logement ne pourra résulter au Tessin que d'une croissance plus forte des ménages.



## 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 2021. 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.

### Parts de personnes dans les ménages locaux ou propriétaires

Pour représenter les variations structurelles de la demande en termes de revenus, de type de ménage (suisse ou étranger) et de type de logement (en location ou en propriété), on établit la part de personnes appartenant à ces catégories de 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 seg-

ment 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 revenu est calculée directement d'après l'ESPA; la proportion de propriétaires et de locataires, d'après le relevé structurel du recensement de la population; l'évolution récente, d'après l'ESPA. Les données utilisées pour représenter les parts de propriétaires par région MS dans les cartes 3 et 4 sont tirées de l'Enquête suisse sur la population active (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. Pour cette édition l'année de base a été modifiée de 2014 à 2015.

En 2020, le calcul des taux de locataires et de propriétaires a été adapté. Ils étaient calculés directement d'après les chiffres de l'ESPA et n'étaient donc pas immédiatement comparables avec le relevé structurel du recensement de la population. Aujourd'hui, les niveaux sont calculés d'après le relevé structurel et seule l'évolution récente est calculée au moyen de l'ESPA.