

Aperçu du marché du logement

Après une année 2021 affichant une croissance nettement supérieure à la moyenne (+4,2 %), l'accélération de l'inflation et la guerre en Ukraine ont freiné l'évolution économique en 2022. Cette tendance récessive pourrait bien se poursuivre durant l'année en cours et se traduire par une croissance réduite.

Ces 15 dernières années, la baisse constante des taux d'intérêts et la croissance continue de la population ont contribué à une demande soutenue et à une activité de construction d'un niveau relativement élevé. Or, alors que la demande s'est renforcée, la construction de logements est actuellement freinée pour plusieurs raisons : les taux de vacance élevés enregistrés il y a encore quelques temps, le revirement des taux d'intérêt et les autres possibilités de placement que cette nouvelle situation offre, la raréfaction et le renchérissement des matériaux de construction ainsi que les retards pris par des projets de densification ou dus à des recours.

Alors que le taux de vacance progressait depuis plusieurs années, la tendance s'est très nettement inversée en 2021. Le nombre de logements vacants devrait continuer à fortement diminuer dans un premier temps, et les hausses de loyer devraient s'accélérer légèrement. En ce qui concerne les logements en propriété, il convient de s'attendre à ce que leurs prix se stabilisent.

En matière de logement et de déménagement, le comportement des habitants ne s'est guère modifié pendant la pandémie de coronavirus. Les endroits moins densément peuplés ont certes eu une certaine cote, mais les effets sont restés marginaux. C'est ce que montre la publication «Préférences en matière de logement lors de la pandémie de COVID-19».

Février 2023



Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	T2	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2020/2021	+ 1,5 %	-0,8 %	↓
Evolution démographique	2020/2021	+ 0,7 %	+ 0,8 %	↑
Climat de consommation	10.22/01.23	-47	-30	↗

Indicateurs de l'offre

Production de logements (nouveaux logements terminés)	2019/2020	48 295	49 314	↓
Prix de la construction : construction d'immeubles locatifs	04.22/10.22	+ 8,2 %	+ 8,6 %	↗
Prix de la construction : rénovation d'immeubles locatifs	04.22/10.22	+ 8,0 %	+ 7,8 %	↗
Taux hypothécaire (nouveau, variable)	11.22/12.22	2,66 %	2,67 %	↑

Indicateurs de prix et de quantité

Taux de logements vacants	2021/2022	1,54 %	1,31 %	↓
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	08.22/11.22	+ 1,3 %	+ 1,5 %	↑
Evolution des prix de l'offre : logements locatifs	3 ^e trim. 22/ 4 ^e trim. 22	+ 1,1 %	+ 1,6 %	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : app. en propriété	3 ^e trim. 22/ 4 ^e trim. 22	+ 5,9 %	+ 3,7 %	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : maisons individuelles	3 ^e trim. 22/ 4 ^e trim. 22	+ 6,8 %	+ 6,1 %	↗

Instants de mesure

Les données ne sont pas toujours collectées au même moment ni à la même période.

T1 données précédentes

T2 dernières données disponibles

Le sens des flèches pour les valeurs absolues

indique le changement à venir par rapport aux dernières données disponibles.

Le sens des flèches pour les taux d'évolution

indique le changement à venir par rapport à une situation de changement nul.

↑ changement positif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

↗ changement positif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

→ changement nul

↘ changement négatif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

↓ changement négatif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

Sources

OFS, seco, BNS, Wüest Partner

Impressum

«Aperçu du marché du logement» paraît trimestriellement. Les extraits doivent être cités ou repris avec l'indication de la source.

Plus d'informations: www.bwo.admin.ch

Contact / Questions supplémentaires:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
tél. +41 58 480 91 87

Baisse des salaires réels en raison de l'inflation élevée et persistance d'un bas niveau de chômage

Après environ 13 ans de grande stabilité dans les prix, l'inflation est de retour : depuis près d'une année, on enregistre des taux d'inflation d'environ 3 % en glissement annuel et le taux de renchérissement annuel s'est établi à 2,8 % en 2022. Si cette augmentation peut être principalement imputée aux agents énergétiques et aux carburants, d'autres groupes de produits, comme les denrées alimentaires, ont également connu une poussée inflationniste. Les salaires réels, qui avaient déjà diminué de 0,8 % en 2021, ont vraisemblablement reculé encore davantage en 2022. Le revenu disponible des ménages sera encore érodé par la forte hausse des primes d'assurance-maladie en 2023. Le chômage a constamment reculé entre janvier 2021 et octobre 2022 pour s'établir à 2,2 % en moyenne annuelle en 2022. Même si les perspectives d'emploi semblent rester bonnes, on a sans doute atteint le point d'inflexion inférieur.

Accélération de la croissance démographique l'an dernier

La croissance démographique s'est renforcée en 2022. En 2021 déjà, elle s'inscrivait à 0,8 %, et le taux d'accroissement naturel, qui avait presque doublé par rapport à 2020, y contribuait pour beaucoup avec un nombre de naissances qui n'avait plus été aussi élevé depuis 1972. Par rapport aux cinq années précédentes, le solde migratoire a fortement augmenté en 2022 et s'élevait à plus de 81 000 personnes. De plus, la Suisse a accueilli quelque 70 000 réfugiés d'Ukraine depuis le début de la guerre. S'ils ne sont pas (pour l'instant) comptabilisés dans la population résidente permanente, leur hébergement est un facteur supplémentaire de hausse de la demande de logements, alors que le nombre de requérants d'asile en provenance d'autres pays a lui aussi augmenté pour atteindre quelque 24 500 personnes, un niveau inégalé depuis 2015/2016. Quels que soient les mouvements migratoires, il faut s'attendre à ce que la population vieillisse fortement d'ici à 2030. Le scénario de référence de l'OFS table sur une croissance de la population résidente à 10,4 millions de personnes à l'horizon de 2040. Enfin, vu le vieillissement démographique, il y a lieu de penser que le nombre de ménages, en particulier de petite taille, composés d'une ou de deux personnes, continuera de progresser à un rythme élevé au cours des années à venir. À l'heure actuelle, 36,8 % des quelque 3,9 millions de ménages en Suisse se composent d'une seule personne, et 32,7 % sont formés de deux personnes.

Climat de consommation: amélioration à un niveau bas

Avec un indice passé de -47 points à -30 points entre octobre 2022 et janvier 2023, le climat de consommation s'est sensiblement redressé. Il demeure néanmoins bien au-dessous de sa moyenne pluriannuelle (-6 points). Les personnes interrogées se montrent nettement plus optimistes qu'il y a trois mois quant à l'évolution de l'économie

au cours des douze prochains mois. La situation financière attendue des ménages s'est également améliorée, quand bien même les estimations concernant la situation financière passée restent nettement négatives et que le moment est toujours jugé très défavorable pour faire des achats importants.

Recul marqué du nombre de nouvelles constructions

Ces dernières années, la construction de logements neufs est restée stable, voire a légèrement reculé. Un peu plus de 49 000 logements ont été construits en 2020, un nombre qui devrait avoir légèrement fléchi en 2021 et 2022. Les chiffres restent relativement élevés dans une perspective à long terme, puisque la production annuelle de logements neufs est passée d'un peu moins de 29 000 en 2002 à 53 000 en 2015. En raison du recul depuis environ 4 ans des demandes de permis de construire déposées, qui a été encore plus marqué ces derniers mois, il y a tout lieu de craindre une forte diminution du nombre de nouveaux logements en 2023 et en 2024. Ce recul pourrait être partiellement compensé par l'accroissement du volume des agrandissements et des transformations. La pénurie de certains matériaux indispensables à la construction, qui se fait sentir depuis 2021, mais qui s'atténue actuellement en partie, ainsi que le manque de personnel qualifié, notamment dans le secteur de l'assainissement énergétique, et de main-d'œuvre en général constituent des facteurs de risque. L'activité de construction est aujourd'hui trop faible non seulement dans le domaine de la propriété du logement, mais aussi dans tous les segments.

Taux d'intérêt en hausse, pic de renchérissement du prix de la construction dépassé

En juin 2022, la BNS a relevé son taux directeur pour la première fois depuis plusieurs années avant de mettre fin, en septembre, au régime des taux négatifs et procéder, en décembre, à une nouvelle augmentation du taux directeur. Elle a ainsi entamé la normalisation de la politique monétaire. Avant même que ces décisions aient été prises, les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe avaient considérablement grimpé. Quant aux hypothèques basées sur le marché monétaire, elles ont également renchéri depuis la deuxième intervention de la BNS sur le taux directeur. Toutefois, elles restent pour l'heure meilleur marché que les hypothèques à taux fixe, d'où la hausse de la demande d'hypothèques SARON en 2022. Dans l'ensemble, les taux hypothécaires se situent toujours à un niveau nettement inférieur à la moyenne en comparaison historique; ils devraient toutefois encore augmenter quelque peu au cours des prochains mois. Les prix de la construction sont restés relativement stables depuis 2011 puisque, malgré une situation conjoncturelle favorable depuis une longue période, la pression sur les prix n'avait pas diminué dans ce secteur en raison de la concurrence aiguë. Ils ont toutefois augmenté en 2021 et ce mouvement à la hausse

s'est encore amplifié depuis lors. Dans le sillage de la pandémie et des perturbations qu'elle a provoquées dans les chaînes d'approvisionnement, l'offre de certains matériaux de construction s'est raréfiée, ce qui a fait flamber leur prix. La guerre en Ukraine a également contribué à accentuer cette tendance. Le pic du renchérissement du prix de la construction devrait toutefois avoir été dépassé, entre autres en raison du ralentissement conjoncturel.

Diminution marquée du taux de vacance

Le 1^{er} juin 2022, quelque 61 500 logements, soit 1,31 % du parc immobilier, étaient vacants en Suisse, contre 1,54 % l'année précédente. Le recul du taux de vacance en glissement annuel, qui représente quelque 9900 logements, est d'une ampleur jamais observée ces 40 dernières années. Les taux de vacance les plus bas ont été enregistrés dans les cantons de Zoug (0,33 %), de Genève (0,38 %), d'Obwald (0,48 %), de Zurich (0,60 %) et des Grisons (0,61 %), tandis qu'ils excèdent 2 % dans les cantons du Jura, de Soleure, du Tessin et de Neuchâtel. S'ils ont seulement légèrement augmenté dans les cantons de Glaris, de Schaffhouse et de Bâle-Ville, la hausse était plus marquée dans le Jura; dans tous les cantons restants, par contre, ils se sont inscrits en baisse. Le recul du nombre de logements vacants a été plus prononcé que la moyenne en ce qui concerne les nouveaux logements, ce qui indique une bonne absorption par le marché. La tendance à la pénurie devrait se poursuivre en 2023, la durée d'annonce selon l'indice OWI ayant entre-temps continué à diminuer.

Inversion de tendance pour le taux de référence

Le taux d'intérêt de référence publié chaque trimestre par l'OFL s'inscrit à 1,25 % depuis mars 2020. Depuis son introduction en septembre 2008, il a chuté à neuf reprises d'un quart de point de pourcentage. Si l'on peut s'attendre à une augmentation liée à la hausse des taux hypothécaires de l'an dernier, celle-ci ne devrait pas se produire avant l'été 2023, en raison de l'inertie du taux d'intérêt moyen sur lequel il est fondé. La situation générale du renchérissement et l'assèchement d'une grande partie du marché des logements locatifs observé depuis 2021 ont conduit à une hausse de 1,5 % de l'indice des loyers de l'OFS en 2022. Celle-ci pourrait se poursuivre au même rythme pendant l'année en cours.

Tendances différentes pour les prix (location/propriété)

Le prix des logements en propriété a augmenté à un rythme toujours plus soutenu depuis 2020 pour atteindre un niveau record l'année passée. Désormais, on entre dans une phase de stabilisation, des baisses de prix ayant même déjà été annoncées par certains observateurs du marché. Quant aux loyers des logements sur le marché, ils sont repartis à la hausse après une période de stabilisation, voire de baisse. Cette évolution devrait se poursuivre, d'une part en raison des tendances à la pénurie sur le marché du logement locatif et, d'autre part, en raison de la hausse à venir des loyers existants provoquée par le relèvement du taux d'intérêt de référence. Auparavant, soit entre les années 2000 et 2015, une progression plus ou moins continue des prix de l'offre avait été observée dans tous les segments du marché du logement.

Logement: très peu de changements de comportement pendant la pandémie

En mars 2020, lors du premier confinement, de nombreuses personnes ont dû travailler depuis chez elles. L'obligation du télétravail s'est imposée, et le domicile s'est transformé en lieu de travail. Les espaces extérieurs et les aires de détente de proximité ont pris de l'importance. Il était tentant de postuler que les effets de cette situation se feraient sentir sur le marché du logement. Cependant, comme le montre l'analyse du thème spécifique «Préférences en matière de logement lors de la pandémie de COVID-19», l'impact a été moindre qu'imaginé.

Seule une légère tendance à s'installer dans des endroits moins densément peuplés a pu être observé. Quelque 4000 personnes de plus que lors des années précédentes ont fait ce choix, mais elles ne représentent qu'un demi pour cent de toutes les personnes ayant changé de domicile en Suisse. Ce sont avant tout des personnes seules, mobiles et gagnant bien leur vie, des couples, des ménages propriétaires de leur logement et des cadres qui ont quitté des communes densément peuplées pour des communes qui le sont moins.

Assurément, la disponibilité limitée de logements a influé sur l'ampleur du mouvement. La demande de logements plus grands et de maisons individuelles a augmenté de manière

marquée aussi bien en ce qui concerne le secteur de la propriété que celui de la location. L'évolution des prix s'en est ressentie.

Pendant la pandémie, il n'a pas été constaté d'augmentation des résidences à la semaine dans le but de s'isoler davantage. Ces dernières ont même eu tendance à diminuer. Une explication possible réside d'une part dans la pratique à grande échelle du télétravail, d'autre part dans la fermeture des établissements de formation comme les universités. Par contre, il n'est pas exclu que les résidences secondaires aient été davantage occupées pendant la pandémie. De plus, leur nombre a légèrement diminué entre la fin de 2019 et la fin de 2021, ce qui pourrait suggérer une utilisation accrue en tant que résidence principale. Toutefois, les données disponibles ne permettent pas de formuler de conclusions définitives à ce sujet.

Le thème spécifique «Préférences en matière de logement lors de la pandémie de COVID-19» fait partie du monitoring «Libre circulation des personnes et marché du logement 2021» paru en juillet 2022. Tous les documents sont disponibles sur le site web de l'OFL à l'adresse suivante: www.ofl.admin.ch > Marché du logement > Libre circulation des personnes et marché du logement