

Research News

La pression accrue de la demande sur le marché du logement prend fin

04 octobre 2010

Un peu plus tard dans l'année que d'accoutumée, les chiffres concernant le nombre de logements vacants sur le marché suisse ont été publiés aujourd'hui. C'est avec une certaine impatience que le grand public attend chaque année la publication de ces données car elles constituent l'un des rares indicateurs fiables et transposables à l'échelle régionale sur la pression de la demande sur le marché du logement. Publiées sous la forme de premiers chiffres à l'échelon cantonal, ces données ne sont plus un secret pour personne. Comme nous l'avions annoncé dans notre étude de mars dernier sur le marché immobilier, les logements vacants ont enregistré une légère hausse, de 0,90% à 0,94%. Bon nombre des projets de construction de logement lancés dans un contexte de forte vague d'immigration sont arrivés sur le marché au cours de ces derniers trimestres et ont entraîné un léger décongestionnement du marché immobilier dans son ensemble. Ceci devrait marquer la fin du pic de pression de la demande généré par la vague d'immigration.

Depuis quelques années, l'évolution du nombre d'appartements vides se tient dans une marge de fluctuation étroite, qui oscille autour de 3 500 appartements environ (Figure 1). Cette année encore le nombre de logements vides, qui atteint 1 952 unités, restera dans les limites de cette marge de fluctuation. Il s'agit d'un résultat positif pour le marché car ce dernier semble réagir de manière précoce à certains signaux. Il s'agit d'un concours de circonstances favorable: en 2008, le pic de la vague d'immigration qui a connu une ampleur inattendue a coïncidé avec une période où la production tournait à plein régime sur le marché du logement. Au final, le marché du logement suisse a relativement bien maîtrisé l'immigration massive, en dépit de toutes les prédictions de malheur qui faisaient état d'une pénurie de logements. Il convient toutefois de signaler un bémol: le facteur de la surface est limité dans les zones de logement convoitées. Par conséquent, l'offre ne suit pas la demande, ce qui donne parfois lieu à des hausses de prix importantes.

Le marché des logements en location entre le marteau et l'enclume

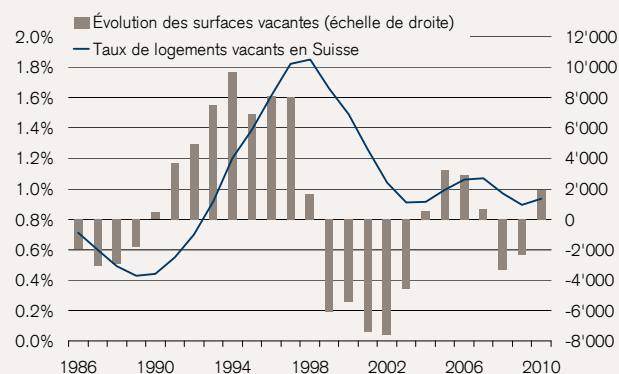
Le marché des logements en location est le marché où les effets produits par des conditions-cadres en pleine mutation sont les plus perceptibles. Le nombre d'appartements mis en

location est passé de 26 343 à 28 947 unités. Le marché des logements en location fait face à une certaine pression des deux côtés. D'une part, la demande provenant des nouveaux immigrants diminue car ces derniers préfèrent généralement des logements en location. D'autre part, le lancement de bon nombre de projets de logements locatifs qui ont été décidés au moment où la vague d'immigration a atteint son maximum contribue à augmenter l'offre. De plus, bon nombre d'immigrants identifient, peu de temps après leur assimilation, les avantages liés à l'accession à la propriété et s'éloignent ainsi du marché locatif. De plus, selon les prévisions, l'accalmie sur le front de l'immigration ne devrait plus suivre le même rythme. Pour cette année, nous prévoyons une diminution du solde migratoire de 75 000 à environ 60 000. L'année prochaine, le solde migratoire devrait se stabiliser autour de 55 000 immigrants. D'ici là, d'autres logements locatifs arriveront sur le marché et ils ne trouveront pas tous preneur. Tout d'abord, le changement des taux d'intérêt modifiera à nouveau, l'année prochaine, les conditions-cadres au profit des logements locatifs.

Figure 1

Taux de logements vacants et évolution des surfaces vacantes

Taux de logements vacants en % du stock de logements



Source: Office fédéral de la statistique, Credit Suisse Economic Research

Contrairement aux logements locatifs, la situation favorable au niveau des taux d'intérêt contribue à augmenter la demande en logements en propriété. Dans la moitié des cantons (avec

au total plus des trois quarts du stock de logement), le nombre de logements en propriété mis à la vente a diminué alors que dans le même temps, le nombre de logements locatifs vacants a augmenté. À l'échelle de la Suisse, on enregistre, par rapport à l'année précédente, une baisse du nombre de logements mis à la vente à raison de 652 unités et une hausse du nombre de logements locatifs vacants à raison de 2 604 unités.

Les marchés partiels régionaux continuent de subir les effets de la situation tendue

Le marché immobilier suisse a littéralement un pied dans l'eau froide et l'autre posé sur une plaque brûlante. Ce serait s'éloigner de la réalité que d'en déduire que la température est agréable. Dans les zones de logement convoitées, le marché du logement reste tendu. Ainsi, les logements vacants dans la ville de Zurich se chiffrent à 0.07% et ne sont pas légion. Dans les cantons de Genève (0.23%) et de Zoug (0.29%), la pénurie de logements reste très sensible. Le canton-ville de Bâle enregistre également une diminution des surfaces vacantes. Comme auparavant, on compte un grand nombre de logements vacants en Suisse orientale, dans l'Espace Mittelland et dans le canton d'Argovie où, pour des raisons structurelles, la demande est plus faible et où l'on a parfois fait preuve d'optimisme dans la prévision et dans la construction d'espaces de logement.

Les multiples facettes de la Suisse sont également mises en lumière lorsque l'on observe les disparités entre les différents cantons en matière de surfaces vacantes. Dans le canton du Tessin, on a ralenti l'élan de construction prématurément par rapport au reste de la Suisse. Par conséquent, le taux de logements vacants a légèrement diminué et ce canton ne devrait pas connaître une offre excédentaire au cours de l'année à venir. Dans quelques autres cantons, l'affaiblissement de la demande lié à une diminution de la vague d'immigration a entraîné une hausse du taux de logements vacants. Parmi ces cantons figurent en premier lieu les cantons d'Argovie, de Fribourg, de Schwytz, de St-Gall, Lucerne et de Vaud. La hausse sensible du taux de logements vacants constatée dans le canton de Neuchâtel est en revanche essentiellement liée à la crise de l'industrie horlogère de l'année dernière, qui a provoqué une diminution de la population résidante étrangère. Dans les deux cantons présentant la qualité de la localisation la plus élevée, à savoir Zoug et Zurich, le ralentissement temporaire de la construction de logements en 2009 a en revanche entraîné une stagnation (canton de Zoug) et une baisse du taux de logements vacants (canton de Zurich). Le canton de Thurgovie enregistre également une baisse du taux de logements vacants. L'étude de projet tourne cependant à plein régime. Par conséquent, le taux de logements vacants enregistré cette année devrait constituer le taux le plus bas.

Nouvelle hausse de la construction de logements cette année

Avec à peine 39 000 unités d'habitat, l'augmentation nette enregistrée en 2009 est en baisse de 13% par rapport à 2008 et est inférieure aux prévisions générales. Au cours de

l'année dernière, les entrepreneurs n'ont pas pris le risque d'augmenter les effectifs compte tenu des perspectives incertaines. Par conséquent, l'exécution des carnets de commande bien remplis dans le domaine de la construction de logements a été plus lente que d'accoutumée et le nombre de logements en construction a atteint de nouveaux sommets. Cette année, la construction a repris de plus belle, ce qui entraînera une hausse du nombre de logements neufs. Ainsi, dans les trois cantons de Suisse orientale St-Gall, Thurgovie et Schaffhouse, des autorisations de construire seront octroyées pour 7% de logements en plus par rapport à la moyenne des années 2007-2009 (Suisse: -4%). L'offre contribue à réduire la pression sur le marché du logement suisse.

Contact

Editeur

Martin Neff, Head Credit Suisse Economic Research
Uetlibergstrasse 231, CH-8070 Zurich

Contact

immobilien.economicresearch@credit-suisse.com
Téléphone +41 (0)44 334 74 19

Auteurs

Fredy Hasenmaile
Philippe Kaufmann

Visitez notre site Internet

www.credit-suisse.com/immobilienstudie

Disclaimer

Ce document a été établi par le service Economic Research du Credit Suisse et ne découle pas d'une/de notre analyse financière. Il n'est donc pas soumis aux «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers.

La présente publication a un but purement informatif. Les opinions qu'elle contient sont celles du service Economic Research du Credit Suisse au moment de la mise sous presse (sous réserve de modifications).

Cette publication peut être citée à condition de mentionner la source.
Copyright © 2010, Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.