

# Marché du logement : aucune chute des prix n'est à craindre

En Suisse, les prix des logements en propriété augmentent depuis huit ans. Une comparaison avec l'évolution des revenus révèle que le niveau actuel des prix est certes élevé mais qu'on ne peut pas parler d'une bulle des prix.

Jusqu'à présent, les turbulences sur les marchés financiers et les marchés immobiliers étrangers n'ont eu aucune prise sur les prix des logements en Suisse. En 2008, alors que les marchés en surchauffe de pays comme les Etats-Unis, la Grande-Bretagne, l'Irlande ou l'Espagne accusaient parfois jusqu'à 25% de baisse, les prix sur le marché suisse ont continué à grimper. Les logements locatifs ont affiché la plus importante progression (4,6%), immédiatement suivis par les logements en propriété (4,5%) et les maisons individuelles (3,7%). Contrairement à ce qui s'est passé dans les autres pays, l'offre et la demande ont évolué de manière plus ou moins coordonnée, empêchant des réactions excessives en termes de prix dans la plupart des régions. Ces dernières années, le boom de la construction s'est accompagné d'une forte hausse de la demande due à l'immigration. En 2008, celle-ci a été si importante que l'activité de construction la plus intense depuis le milieu des années 1990 n'a pas suffi à couvrir la demande. Le marché du logement suisse ne pourra toutefois pas échapper au ralentissement conjoncturel. Pour l'année 2009, nous tablons sur un net fléchissement de la croissance des prix. La faible disponibilité de locatifs dans les centres maintiendra dans un premier temps la pression des prix à un haut niveau dans ce segment. En raison de l'essoufflement de la demande et des nouveaux logements locatifs disponibles à partir de la mi-2009, les augmentations éventuelles

pourraient toutefois devenir moins importantes. Globalement, nous tablons sur une évolution positive pour 2009. Dans le segment des logements en propriété en revanche, il faut tout au plus s'attendre à une évolution latérale des prix.

## Evolution cyclique des prix

En 2009, la hausse des prix observée depuis huit ans prendra donc fin. Une étude de l'évolution réelle montre cependant que la croissance a été modérée. Depuis 2000, les prix des logements en propriété ont progressé réellement de 23%, ceux des maisons individuelles de 12% (figure 1). Néanmoins, la chute parfois dramatique des prix sur les marchés immobiliers mondiaux et le ralentissement économique en Suisse conduisent à se demander si

les prix ne sont pas également surévalués en Suisse. Sur le marché immobilier, l'offre et la demande ne sont plus guère en équilibre, ce qui se répercute dans les taux de vacance. Comme pour la situation macro-économique, un comportement cyclique des prix s'installe dans une tendance à long terme. Si la hausse des prix, lors d'un boom, dépasse cette tendance, une correction a lieu pendant la phase de ralentissement consécutive. En période « normale », l'écart par rapport à la tendance reste limité, et le retour à une évolution à long terme des prix s'effectue généralement en quelques années.

Figure 1

## Evolution réelle des prix proposés

Indexée, 1970 = 100 Source: Wüest & Partner

