

La fréquence des déménagements en Suisse reste stable

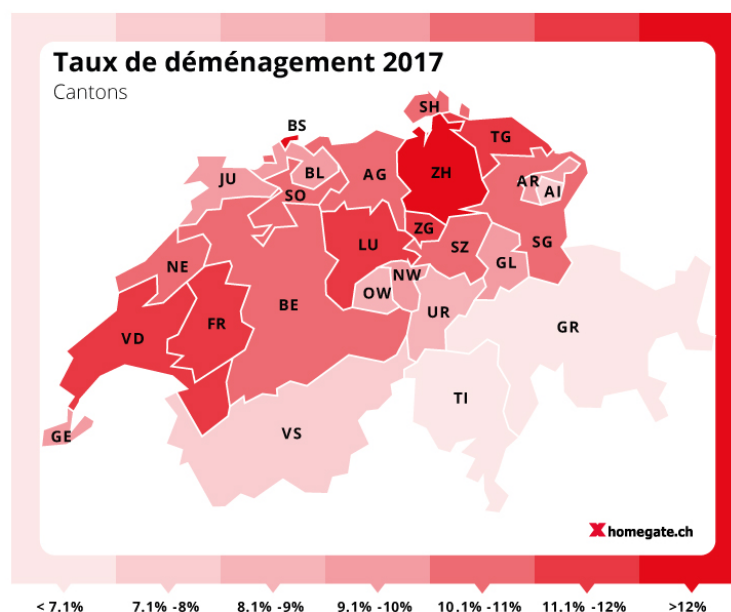
En dépit du taux de vacances plus élevé et de la baisse de l'immigration, la liquidité sur le marché immobilier suisse demeure sur un niveau élevé. La raison en est fait maison: les déménagements des ménages suisses augmentent légèrement.

Selon une analyse des demandes de renvoi reçues par la poste suisse, entre août 2016 et juillet 2017, près de 400 000 ménages ont déménagé en Suisse. Par rapport au dernier rapport des déménagements de 2014, ce chiffre a augmenté de près de 6%. En même temps, les arrivées en Suisse depuis l'étranger ont nettement diminué. En termes de liquidité sur le marché du logement, il en résulte qu'une petite diminution. Avec 10,5%, le taux de déménagement en 2017 en Suisse se situe au même niveau qu'il y a trois ans (2014: 10,6%).

Le rapport actuel des déménagements de homegate.ch montre les différences régionales et souligne le contexte des développements en cours.

Le taux de déménagement en tant que mesure de liquidité

Le taux de déménagement compare le nombre de déménagements avec le parc immobilier et est considéré comme une mesure de la liquidité du marché immobilier. Plus le taux de déménagement est élevé, plus une région du marché est liquide. En plus de l'évaluation au niveau cantonal, le rapport actuel analyse également les changements au niveau des cantons ainsi que dans les dix plus grandes villes. Les déménagements sont divisés en trois catégories: les déplacements à l'intérieur des frontières cantonales (canton ou ville), les arrivées du reste de la Suisse et les arrivées de l'étranger.

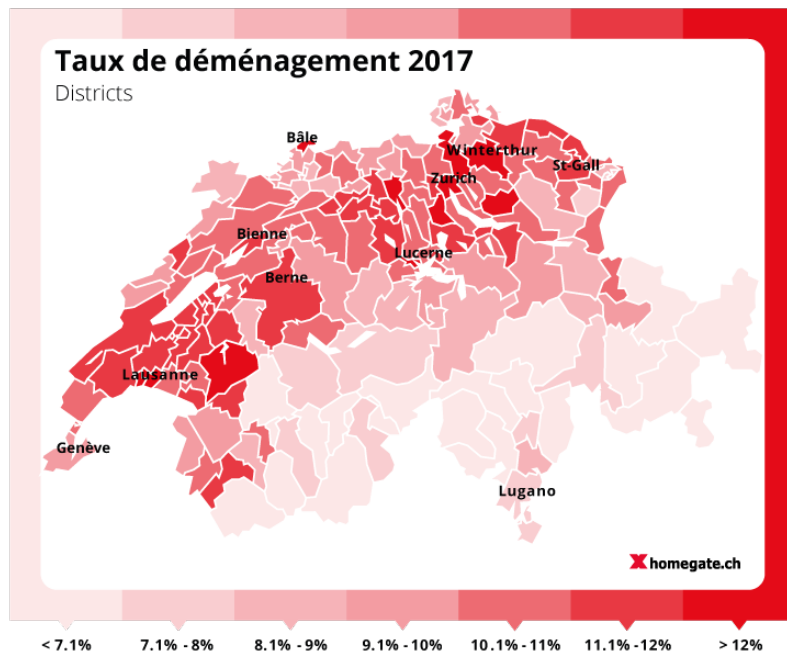


Le canton de Zurich affiche le taux de déménagement le plus élevé

Avec un taux de déménagement de 12,6%, le canton de Zurich possède le marché du logement le plus liquide, talonné par les cantons de Bâle-Ville et de Zoug. Bien que les trois cantons soient très semblables à première vue en ce qui concerne le taux de déménagement élevé, l'analyse des composantes individuelles montre une nette différence dans leur composition. Alors qu'à Zurich, les changements de logements au sein du canton sont de loin les plus importants, les mouvements dans le demi-canton niché dans le coude du Rhin sont par contre plus marqués par l'immigration. D'autre part, dans le canton de Zoug, il y a un nombre d'arrivants extra-cantonaux supérieurs à la moyenne.

Peu de déménagements dans les grisons et au Tessin

Avec respectivement 6,3% et 6,7%, les cantons des Grisons et du Tessin occupent la dernière place. Dans le canton de Tessin notamment, la proportion relativement faible d'arrivants hors du canton est remarquable. D'une part, la petite valeur peut être liée à la barrière de la langue, d'autre part, les Alpes forment une bordure naturelle. Le Tessin s'est rapproché de la Suisse alémanique en raison du nouveau tunnel de base du Gothard, mais le comportement de déménagement ne semble pas en être influencé jusqu'à présent.

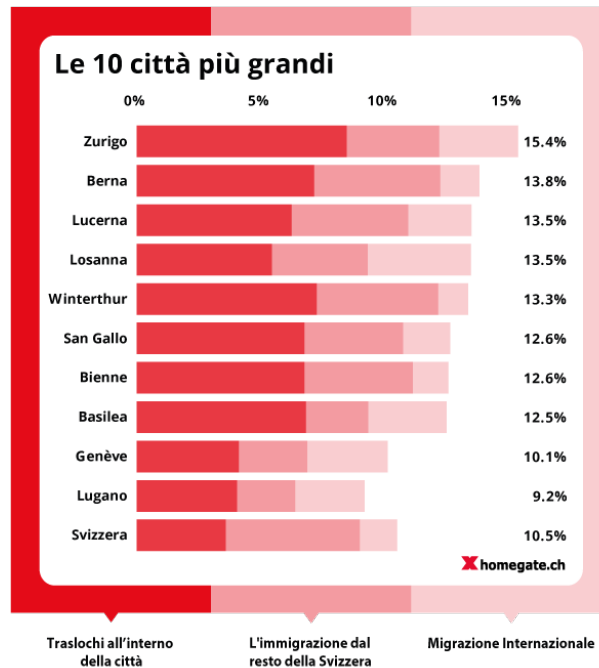


Source: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank – septembre 2017

Les taux de déménagement élevés dans les villes ...

Les évaluations des flux de déménagement au niveau des cantons montrent une image détaillée du comportement de déménagement. En particulier, les zones urbaines autour des grands centres affichent une forte liquidité. Sur les dix plus grandes villes, seulement Genève et Lugano affichent des taux de déménagement inférieurs à la moyenne. Les zurichois se montrent très déménageurs. Le fait que les locataires des logements dans les zones urbaines changent plus fréquemment est principalement dû au faible taux de propriété du logement dans les villes. Les

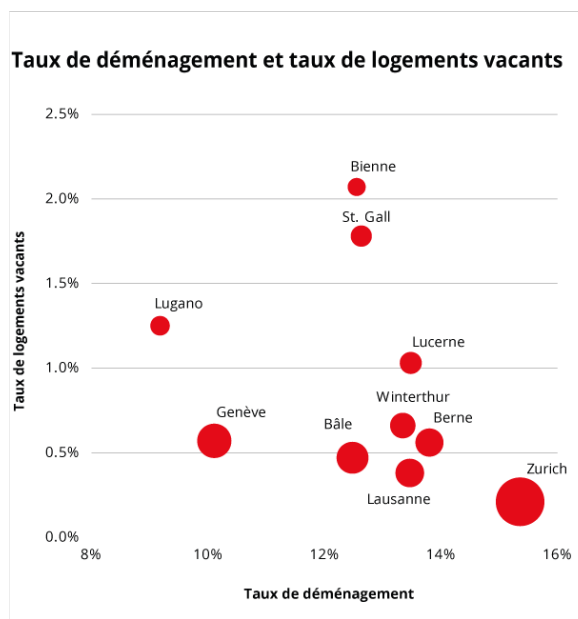
locataires montrent généralement une plus grande volonté de se déplacer que les ménages qui ont réalisé le rêve de devenir propriétaires. La vente d'un bien immobilier est nettement plus complexe que la résiliation d'un bail.



Fonte: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank – settembre 2017

... vis-à-vis d'un faible nombre de logements vacants

L'analyse du taux de déménagement montre une fois de plus que la prudence est de mise dans l'interprétation des indicateurs du marché immobilier. Les taux croissants des logements vacants récemment publiés indiquent un relâchement croissant sur le marché du logement, mais les disparités entre les villes et les zones rurales perdurent. Dans les grands centres, le taux des vacances demeure sur un niveau extrêmement bas. Cependant, les chances de trouver un appartement en ville sont supérieures à ce que ne laisse penser le taux des logements vacants. Comme le montre le rapport des déménagements, la liquidité du marché dans les villes est très élevée. La présence croissante de publicités en ligne sur les portails immobiliers augmente la transparence du marché du logement. Cela signifie que les appartements restent de plus en plus rarement vacants entre les changements des locataires, ce qui est illustré par l'écart entre le taux de déménagement et le taux de vacance. Les villes à faible taux de logements vacants affichent en général une liquidité élevée. Une exception constitue les villes de St Gall et Bienne, où il serait particulièrement facile pour les demandeurs d'appartements de trouver une nouvelle demeure. Dans les deux villes, le nombre des logements vacants se situe au-dessus de la moyenne. En même temps, la liquidité y est très élevée avec des taux de déménagement de 12,6%.



X homegate.ch

Source: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank – septembre 2017

Taux de déménagement relatif stable au fil du temps

Pour la quatrième fois depuis 2010, 2011 et 2014, l'évaluation à laquelle a procédé la Banque cantonale de Zurich sur mandat de homegate.ch et qui porte sur les taux de déménagement dans tous les cantons montre qu'à l'échelle suisse, le taux de déménagement est resté relativement stable et n'a diminué que légèrement. L'effet négatif de la baisse de l'immigration a été largement compensé par les déménagements accrus à l'intérieur du territoire Suisse. Une comparaison entre les cantons au cours des années montre des légères variations, du moins au milieu du classement. Ainsi, dans l'année en cours, le canton de Vaud se classe quatrième par rapport à la septième place qu'il occupait en 2011 et 2014, par contre, le taux de déménagement à Saint-Gall a diminué. Pour la première fois depuis 2011, ce canton de Suisse orientale affiche une liquidité inférieure à la moyenne.

Contact médias

Homegate SA
Carina Schönenberger
Responsable médias Homegate SA
044 711 86 80
carina.schoenenberger@homegate.ch