



BULLE OU PAS BULLE?

Journées Iconomix du 14 novembre

1. Qu'est-ce qu'une bulle immobilière?

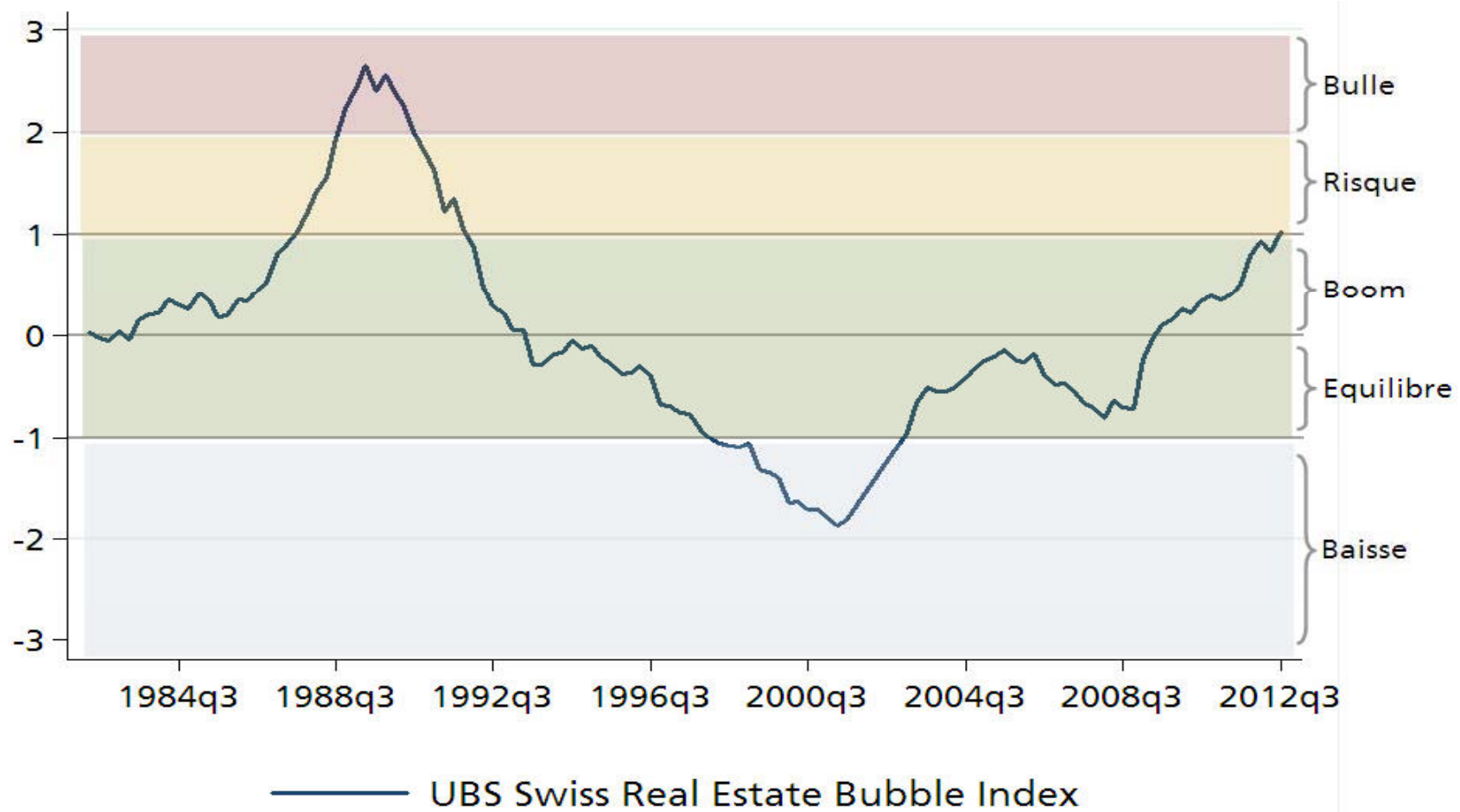
- Une bulle immobilière est caractérisée par une hausse rapide de la valeur des biens immobiliers.
- Elle implique un écart important et persistant avec de nombreux fondamentaux économiques comme les salaires.

2. Comment se forme une bulle?

- Causes conjoncturelles
- Causes réglementaires

3. Comment sait-on si il y a une bulle?

UBS Swiss Real Estate Bubble Index



4. Comment se finit une bulle?

- Le marché reviendra inmanquablement, sur le long terme, à sa valeur d'équilibre.
- Comme pour les différents types de bulles spéculatives, l'existence d'une bulle immobilière n'est connue de manière certaine qu'a posteriori, après son éclatement.

5. L'exemple de la bulle suisse en 1990

- Hausse des taux d'intérêt
- Les emprunteurs ne peuvent plus payer
- Correction du marché immobilier
- Les banques sont mises en difficulté
- Toute l'économie en pâtit

6. L'exemple des subprimes en 2009

- Hausse des taux d'intérêt
- Les emprunteurs ne peuvent plus payer
- Correction du marché immobilier
- Les banques sont mises en difficulté
- Toute l'économie en pâtit

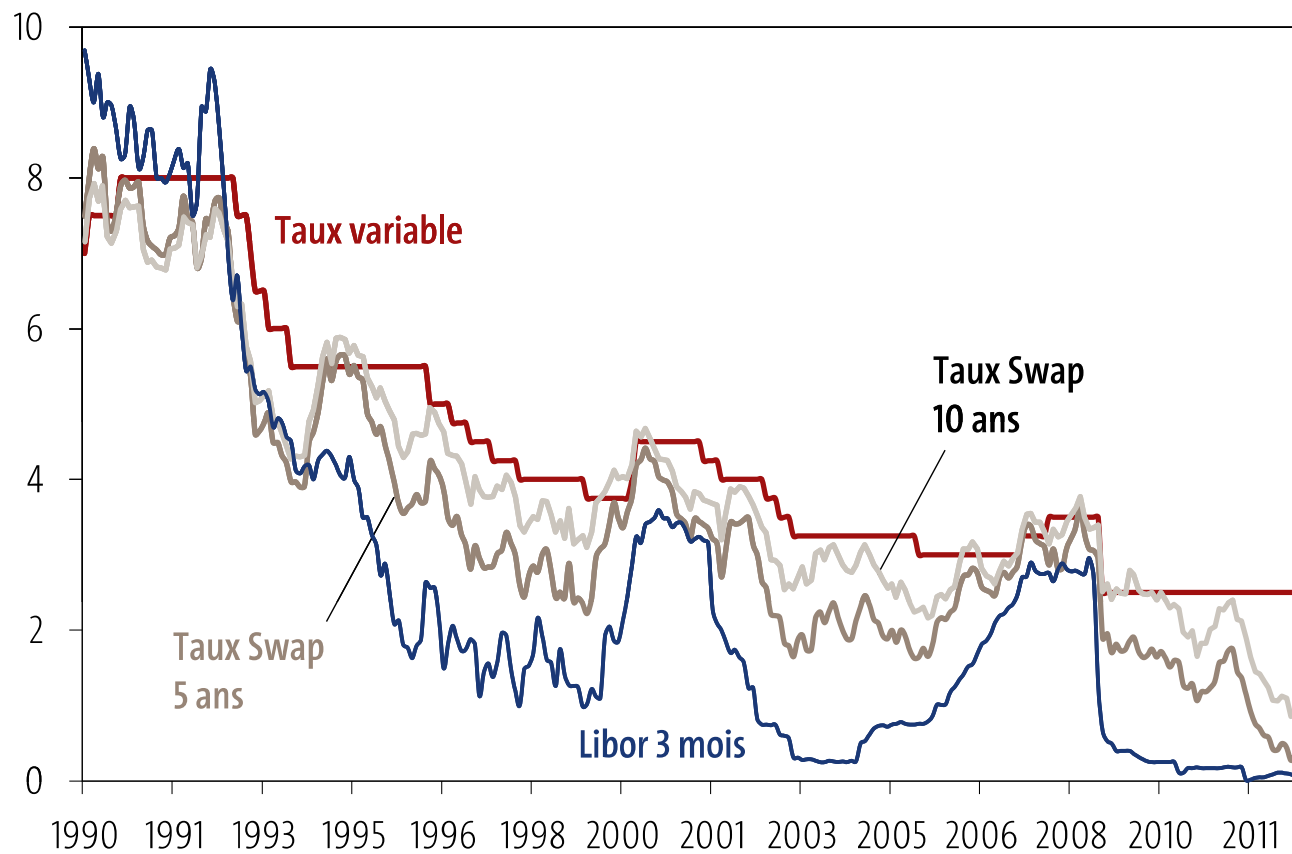
7. Premiers enseignements à tirer

Les 4 conditions de formation d'une bulle

- 1) Relâchement des conditions d'octroi des crédits
- 2) Longues périodes de croissance des prix immobiliers
- 3) Augmentation du prix sans rapport avec d'autres fondamentaux, comme l'augmentation des salaires
- 4) Forte augmentation de l'offre par rapport à celle de la demande

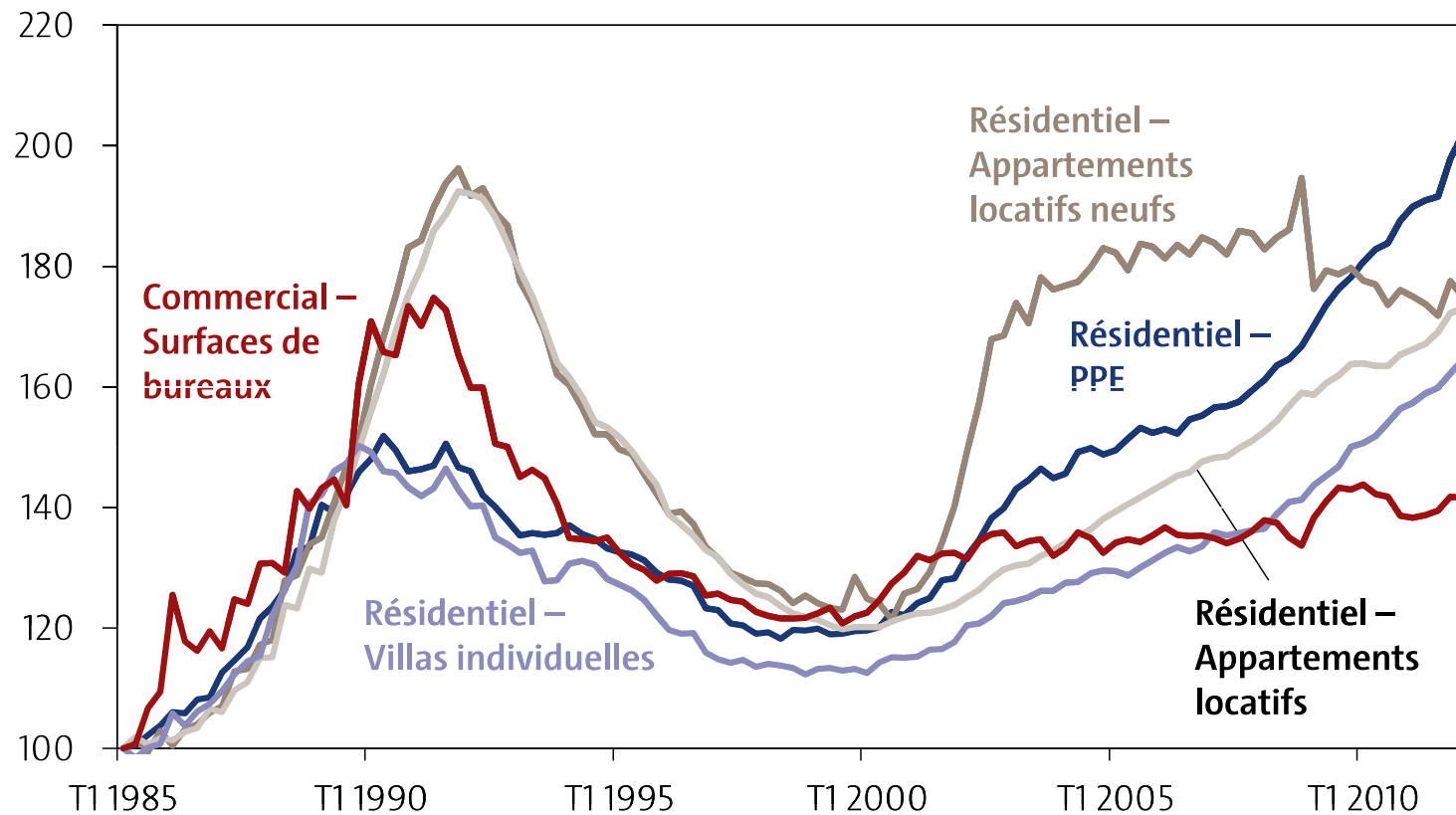
8. Les taux hypothécaires

II. Evolution des taux d'intérêts de 1990 à 2012



9. Le prix de l'immobilier en hausse

I. Evolution des prix immobiliers en Suisse

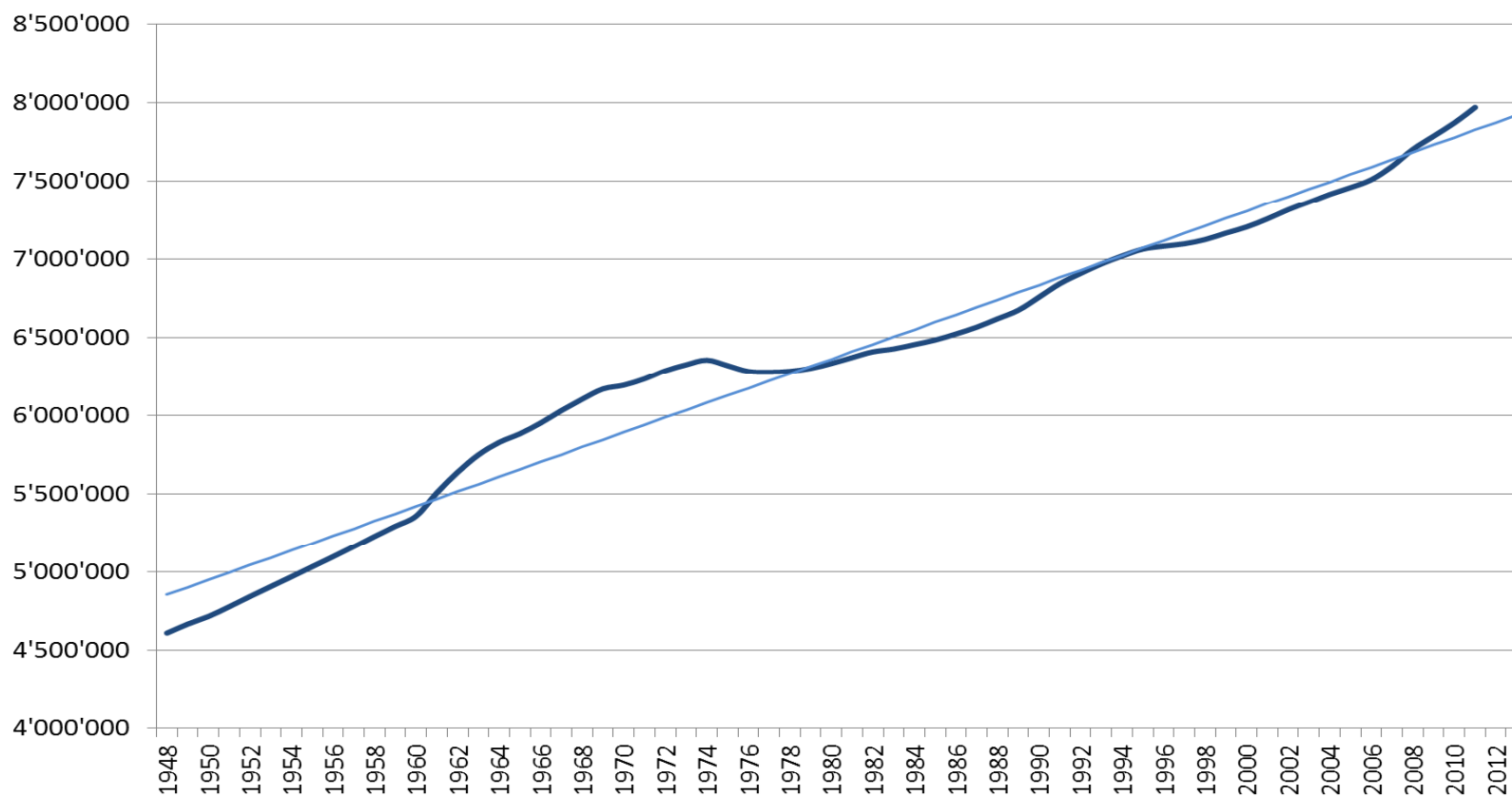


Source : Thomson Datastream

9. Population en hausse

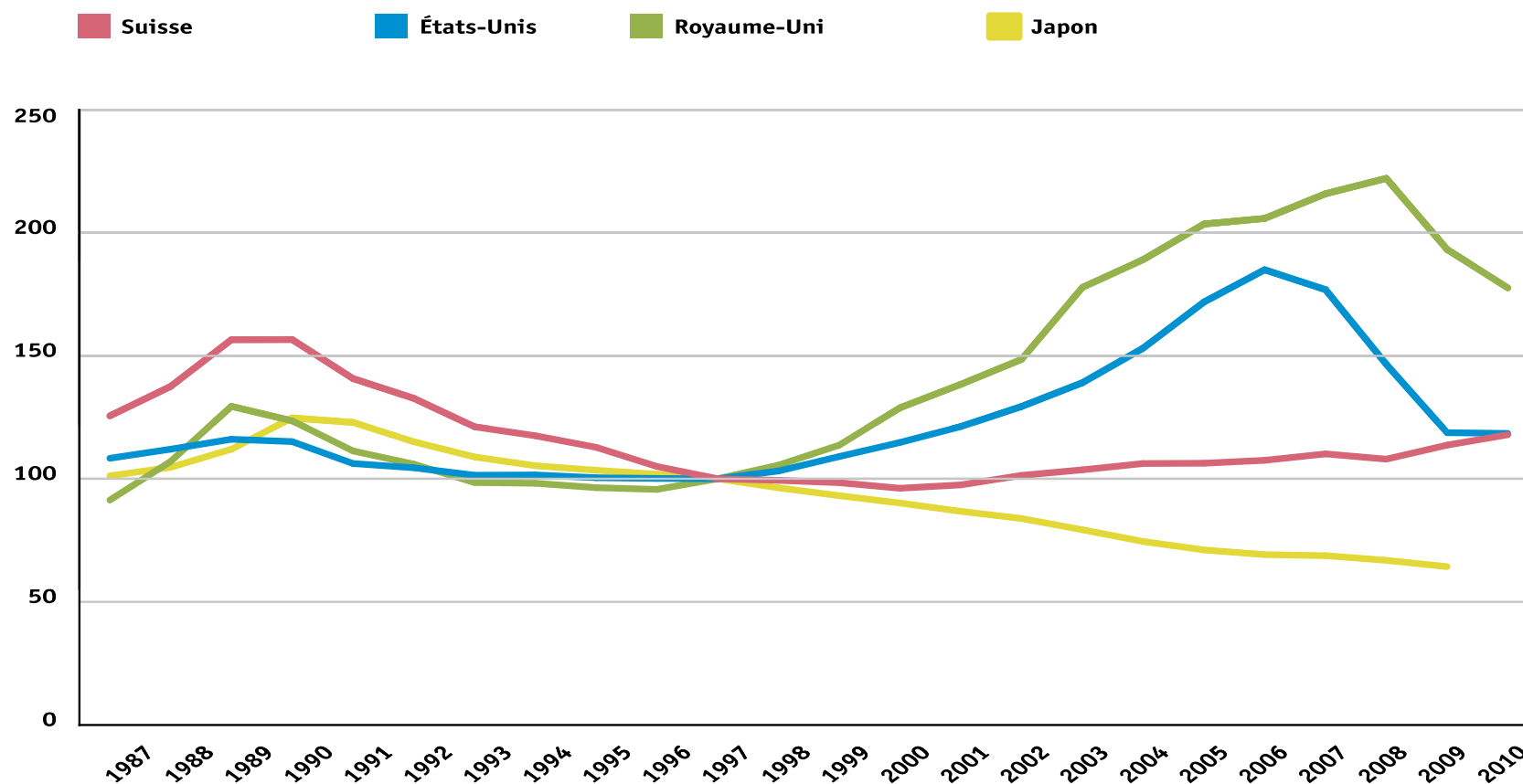
Démographie suisse

Population résidente permanente en Suisse (31 décembre)



9. Comparaison internationale

Prix de l'immobilier résidentiel

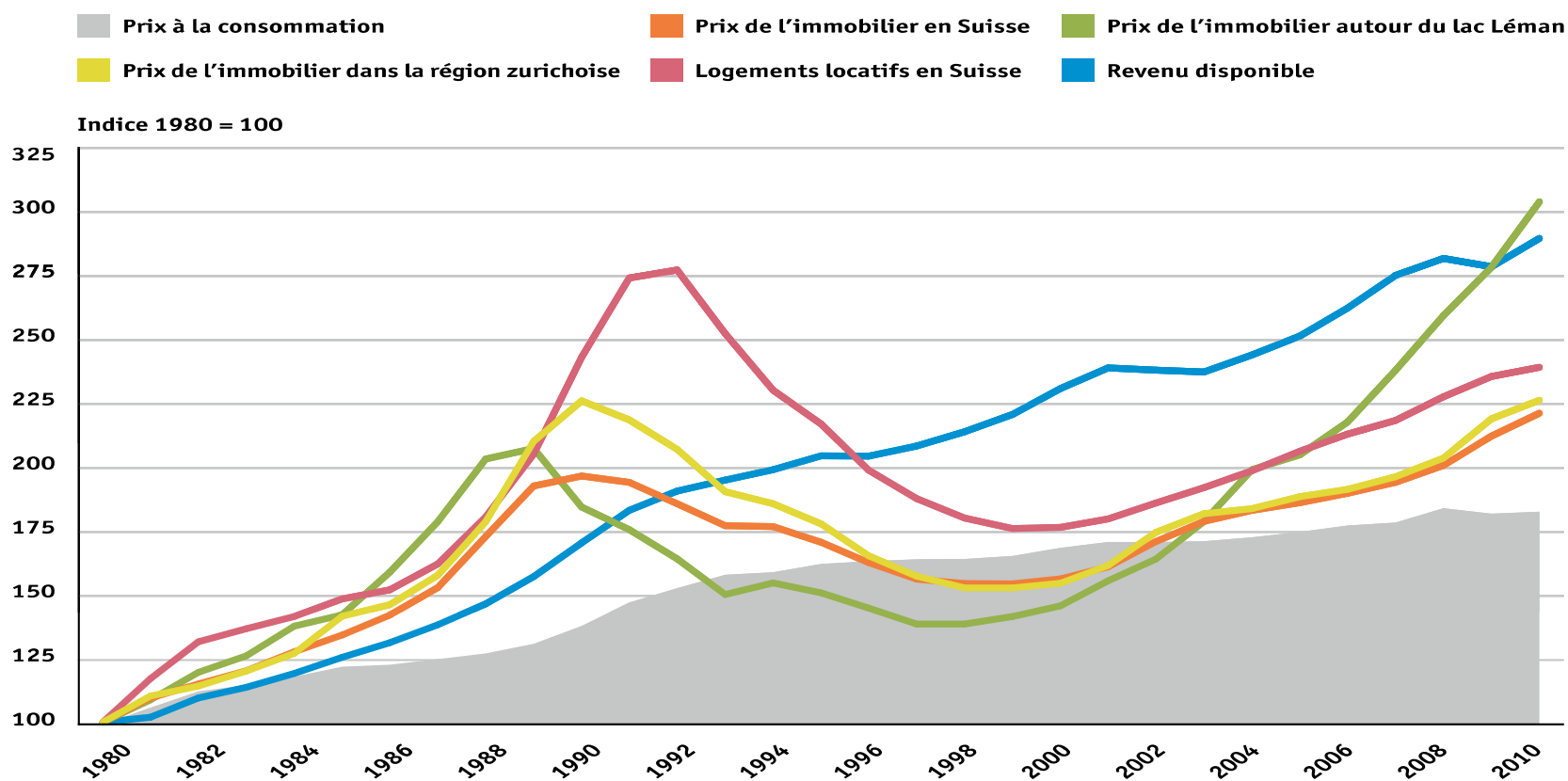


Remarque: en termes réels (1^{er} trimestre 1997=100).

Source: BNS / La Vie économique

10. Des Suisses plus riches

Évolution du prix de l'immobilier, 1980–2010



Remarque: prix de l'immobilier par rapport au loyer et au revenu disponible.

Source: UBS / La Vie économique

11. Un taux de vacance bas

Taux de logements vacants

Logements vacants en pourcentage du parc de logements, au 1^{er} juin



12. Conclusion intermédiaire

Les 4 conditions de formation d'une bulle

- 1) Relâchement des conditions d'octroi des crédits
- 2) Longues périodes de croissance des prix immobiliers
- 3) Augmentation du prix sans rapport avec d'autres fondamentaux, comme l'augmentation des salaires
- 4) Forte augmentation de l'offre par rapport à celle de la demande

13. Comment dégonfler une bulle?

- Actions sur l'offre
- Actions sur la demande
- Une seule vraie possibilité: agir sur le financement

14. Rendre le financement plus difficile

- Les banques et l'ASB
- La Finma
- La BNS
- Le Conseil fédéral

15. Atterrissage en douceur?

- «Tant que l'on n'observe pas une part plus importante de transactions immobilières spéculatives et que le pouvoir d'absorption du marché reste intact, les arguments permettant d'affirmer que la situation actuelle constitue une bulle spéculative font défaut. Il convient plutôt de parler d'une surévaluation induite par la demande, qu'il faut surveiller attentivement.»

15. Un gros bémol quand même

