

Langfristige Entwicklung des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten

Einleitung

Im Oktober 1987 organisierte die waadtländische Sektion des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins eine Tagung über die Baukostenentwicklung. Als einzige Stelle, die seit dem ersten Weltkrieg eine entsprechende Statistik erarbeitet hat, wurden wir gebeten, einen Vortrag über die langfristige Entwicklung des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten vorzubereiten. In diesem Heft wird ein Teil der Resultate dieser Arbeit dargestellt.

Im ersten Teil dieses Aufsatzes analysieren wir die langfristige Entwicklung des Baukostenindex sowie die Faktoren, die diese Entwicklung beeinflusst haben. Insbesondere haben wir herauszufinden versucht, welche Tendenzen kurzfristige und konjunkturelle Erscheinungen waren und welche auf langfristige strukturelle Mutationen zurückzuführen sind. Im zweiten Teil untersuchen wir, in welchem Ausmass die Entwicklung des Zürcher Mietzinsniveaus durch diejenige der Baukosten beeinflusst wurde. Es handelt sich auch hier um eine langfristige Perspektive. Aus folgenden Gründen wurde dieser Aufsatz französisch verfasst: Mangels eines welschen bzw. eines eidgenössischen Baukostenindex wird unsere Statistik im französisch sprechenden Teil der Schweiz rege benutzt. Mit der Publikation eines Aufsatzes in der zweiten Landessprache wollen wir einen bescheidenen Beitrag zu einer Verstärkung der Beziehungen zwischen beiden Landesteilen leisten. Wir kommen damit auch einem Wunsche entgegen, der sowohl im Zürcher Parlament wie in den eidgenössischen Räten häufig geäußert worden ist.

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Fluktuationen in der Aktivität der Zürcher Baubranche und in denjenigen des Zürcher Baukostenindex laufen mit wenigen Ausnahmen ziemlich parallel. Bei den Baukosten sind allerdings die Schwankungen etwas weniger ausgeprägt als bei den ersten. Zwei Perioden fallen aber aus dem klassischen marktwirtschaftlichen Schema; bei der ersten handelt es sich um die Zeit der Weltwirtschaftskrise nach dem Ersten Weltkrieg. Dank dem Engagement der öffentlichen Hand im Bauwesen, insbesondere im Wohnungssektor, konnte die Baubranche eine rege Aktivität entwickeln. Diese Anstrengungen des Staates genügten jedoch nicht, um den Firmen eine Anpassung ihrer Preise an die Inflation zu ermöglichen. Erst im Jahre 1948 hatte der Baukostenindex wieder die gleiche Kaufkraft wie im Jahre 1922. Die zweite Periode liegt uns näher. Zwischen 1981 und 1983 stellte man in Zürich eine gewisse Stagnation der Aktivität im Bausektor fest, die sich dann zwischen 1983 und 1986 zu einem spektakulären Einbruch entwickelte. Angesicht dieser Lage nahm der Baukostenindex (nominal wie real) zwar leicht ab, aber viel weniger stark, als man es durch die ungünstige Auftragsituation hätte erwarten können.

Man wird sich fragen, ob auch gesamtschweizerisch eine ähnliche Parallelität zwischen den Fluktuationen des Baukostenindex und denjenigen der Baubranche-Aktivität festzustellen ist. Diese Frage ist nicht ohne Interesse für alle Kreise, die sich mangels eines für ihre Region spezifischen Indexes auf den Zürcher Index stützen müssen. Seit 1960 (d.h. seit wir Daten über die Aktivität der Bauwirtschaft auf eidgenössischer Ebene in unsere Überlegungen einbezogen haben) stellt man fest, dass das Auftragsvolumen auf gesamtschweizerischer Ebene und in Zürich ähnlich verlief. Tendenziell waren jedoch die Schwankungen auf nationaler Ebene ausgeprägter, mindestens bis im Jahre 1979: stärkeres Wachstum in den Hochkonjunkturperioden (1960 bis 1964, 1969 bis 1974), steilerer Rückgang anlässlich der ersten Erdölkrise (1974 bis 1976). Ein gesamtschweizerischer Baukostenindex hätte möglicherweise grössere Schwankungen verzeichnet als der zürcherische. Von diesem Standpunkt aus gesehen kann man die Hypothese aufstellen, dass der Zürcher Index auf die Entwicklung der Baukosten in gewissem Sinne stabilisierend wirkte. Hingegen war wohl der leichte Rückgang des Indexes in den Jahren 1982 und 1983 massgeblich durch die spezifische Situation auf dem Zürcher Baumarkt bedingt. Es ist daher möglich, dass alle Firmen, die nicht auf den Zürcher Markt ausgerichtet sind, entsprechend benachteiligt wurden. In den letzten Jahren stellt man jedoch fest, dass der starke Auftragsrückgang auf dem Platz Zürich die Zürcher Firmen nicht veranlasst hat, ihre Preise zu senken. Es wäre aber z. Zt. noch verfrüht, den Rückgang als dauerhafte Trendwende zu werten.

Das Jahr 1973 bedeutet eine Zäsur in der Entwicklung der Baukosten: zwischen 1974 und 1976 verlor der Indexfranken fast 20% seiner Kaufkraft; nachher stieg sein Wert wieder, erholte sich aber viel langsamer als vor der ersten Erdölkrise. Die stürmischen Wachstumsraten der sechziger und anfangs der siebziger Jahre gehören der Vergangenheit an, mindestens soweit sich das heute abschätzen lässt. Es wäre jedoch verfehlt, den Rückgang lediglich der Erdölkrise anzulasten. Mit ihr begannen auch die grundsätzlichen Zweifel am unbegrenzten quantitativen Wachstum, und der Glaube an dieses Wachstum war eine wichtige Stütze für das Aufblühen der Baubranche gewesen. Infolge der Schrumpfung der Nachfrage und der daraus resultierenden verschärften Konkurrenzsituation konnten die Renditemargen nur noch durch den Einsatz neuer Techniken gesichert werden. Dem entspricht auch das faktische Bild: Zwischen 1973 und 1985 sank das Lohnvolumen im gesamtschweizerischen Bauhauptgewerbe real um 3,1%, dasjenige der jährlich realisierten Bauvorhaben jedoch nur um 1,9%.

Schliesslich ist die Erkenntnis bemerkenswert, dass die Baukostenpreise beim Anstieg des Mietzinsniveaus nur ein Verteuerungsfaktor unter vielen anderen waren. Wenn sie während gewisser Perioden (z. B. in den sechziger Jahren und bis 1974) bereits vorhandene Tendenzen verstärkten, haben sie hingegen in anderen Perioden eine eher stabilisierende Wirkung ausgeübt, denn in denselben Zeiten stieg die Mehrzahl der Preise und sanken die Baukostenpreise (z. B. zwischen 1920 und 1932 und, vor kürzerer Zeit, von 1974 bis 1976). Andere Faktoren, wie etwa die Entwicklung der Bodenpreise, aber auch die Verbesserung der Wohnqualität des Wohnungsbestandes (Erhöhung der durchschnittli-

chen Zimmerfläche und modernere Ausstattung) waren von viel gewichtigerem Einfluss auf die relativ hohen Mieten in Zürich. Hinzu kommt der Umstand, dass – jedenfalls in der Stadt Zürich – das Angebot an leeren Wohnungen völlig unzureichend ist, um ein gesundes Funktionieren des Marktes zu gewährleisten. Es erklärt zum Teil, wieso seit 1982 das durchschnittliche Mietzinsniveau schneller stieg als die Löhne, und dies trotz einer Verlangsamung der Renovationstätigkeit und einer weitgehenden Stabilisierung des Mietniveaus der Neubauwohnungen.

Evolution à long terme de l'indice des coûts de la construction de logements

1. Introduction

En octobre 1987, la Société vaudoise des ingénieurs et des architectes organisait une conférence sur l'évolution des coûts de la construction. Etant donné que la ville de Zurich est la seule institution qui recueille des données sur ce thème depuis le début de la première guerre mondiale, elle nous a demandé de préparer un exposé sur l'évolution à long terme de l'indice zurichois des coûts de la construction de logements. Nous présentons ici une partie des résultats de ce travail.

Dans la première partie de cet exposé, nous analysons l'évolution à long terme de l'indice des coûts de la construction et tentons de mettre en lumière les facteurs qui ont joué un rôle dans celle-là. Nous avons en particulier essayé de faire une distinction entre les fluctuations conjoncturelles à court terme et les tendances lourdes d'évolution à long terme. Dans la deuxième partie, nous chercherons à voir quelle a pu être l'influence de l'évolution des coûts de la construction sur celle du niveau des loyers à Zurich. Il s'agit là aussi d'une perspective à long terme.

Si nous publions ce texte en français, c'est que, faute d'indice romand ou fédéral, cette statistique zurichoise est très utilisée en Suisse romande. Nous avons donc voulu, avec la publication d'un article en français, apporter une modeste contribution à une intensification des relations entre la Suisse alémanique et romande, souhait maintes fois exprimé tant aux Chambres fédérales qu'au Parlement zurichois.

Nous prions les personnes désirant s'informer plus en détail sur la méthode de calcul de l'indice et l'organisation de l'enquête de consulter les différents articles qui ont été publiés dans cette revue depuis la création de l'indice¹.

Pour faire cette analyse, nous avons dû nous appuyer sur des données également disponibles sur de longues périodes. Plus on s'est rapproché de la période actuelle, plus le matériel dont on disposait permettait d'affiner notre analyse. Dans l'annexe 1 le lecteur intéressé trouvera une description de l'origine, de la portée et des limites des données statistiques utilisées dans cet article.

¹ Zürcher Statistische Nachrichten, Hefte 1/1978, 4/1969, 2/1958, 2/1942.

2. Principales phases d'évolution de l'indice des coûts de la construction

Depuis 1920, année à partir de laquelle l'indice a été calculé régulièrement, on peut distinguer plusieurs grandes phases de développement. Les résultats principaux sont présentés dans le tableau 1 et la figure 1:

1920 à 1936

Entre ces deux dates, l'indice des coûts de la construction a connu une chute brutale de 3,9% par an en moyenne². Pendant la même période, l'indice des prix à la consommation a, lui aussi, diminué, mais un peu moins brutalement (de 3,1% par an). Pas une seule fois, les coûts de la construction n'ont augmenté d'une année sur l'autre.

Durant cette longue période de chute de l'indice, on distingue cependant deux grandes phases d'évolution (voir aussi la figure 2): entre 1920 et 1924, l'indice connaît sa chute la plus forte: celle-ci atteint 7,5%³ par an. On est en plein dans la période de dépression qui a suivi la fin de la première guerre mondiale; puis, entre 1924 et 1936, l'indice des coûts de la construction continue à baisser, mais à un rythme moins rapide (de -2,7% par an)³.

Durant cette période de douze ans, il est intéressant de constater que l'indice réagit peu aux fluctuations de l'activité dans l'industrie du bâtiment. Comme on le voit dans la figure 3 et le tableau 1 en annexe, ce secteur connaît entre 1922 et 1931 une reprise spectaculaire grâce à l'engagement de la Confédération et des cantons dans la construction de logements, puis dès 1932 de nouveau une chute brutale jusqu'en 1936 avec l'arrêt de cette aide. Or, contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'indice des coûts de la construction diminue de 2,2% par an entre 1922 et 1931 (en valeur réelle)³, et ceci malgré le boom que l'on observe dans la construction; les années suivantes, jusqu'en 1936, la production de logements retombe au niveau qu'elle avait au début des années vingt; et pourtant, pendant ce temps, l'indice des coûts de la construction n'augmente pas en termes réels, mais il arrive à se maintenir au niveau qu'il avait durant la période de boom⁴.

1936 à 1948

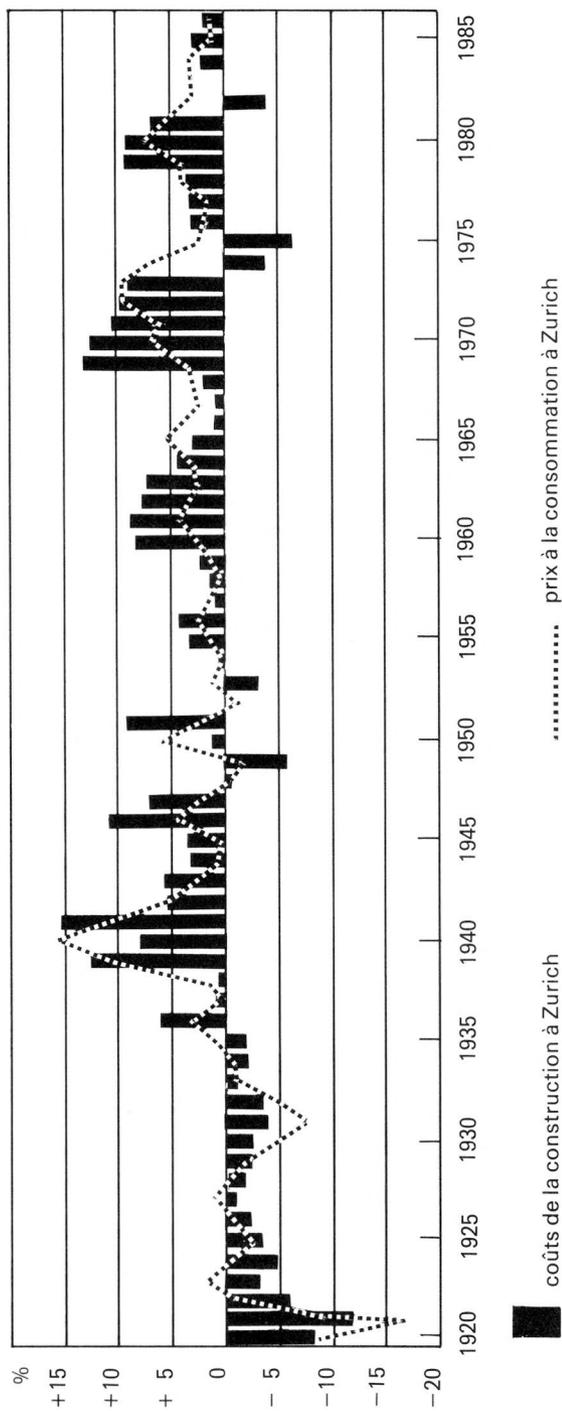
Le bâtiment, comme l'économie dans son ensemble, entre dans une longue phase de croissance: entre ces deux dates, l'indice des coûts de la construction augmente de 6,4% par an en moyenne, donc à un rythme plus rapide que celui des prix à la consommation qui progresse pourtant de 4,7% par an pendant le même laps de temps. Il en résulte un fort accroissement des prix de la construction en termes réels (de 1,7% par an en moyenne); en 1948, ils ont rejoint le niveau qu'ils avaient en 1922 (voir la figure 3).

² Sauf indication contraire, les taux annuels sont toujours des moyennes géométriques.

³ Voir le tableau 1 en annexe.

⁴ A ce sujet, il faut noter que la comparaison que nous avons faite ici (et dans les chapitres suivants) entre l'activité du bâtiment et les coûts de la construction nécessite toujours une certaine prudence dans l'interprétation qu'on en fait; en effet, les chiffres se réfèrent toujours au volume des projets terminés durant une année (du 1^{er} janvier au 31 décembre) et ne traduisent donc qu'imparfaitement l'état des carnets de commandes des entreprises à la date de l'enquête.

1. Indices des coûts de la construction et des prix à la consommation de 1920 à 1987, variation annuelle en %



1. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, de la valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année et indice suisse des salaires de 1920 à 1987 (base 1939 = 100)¹

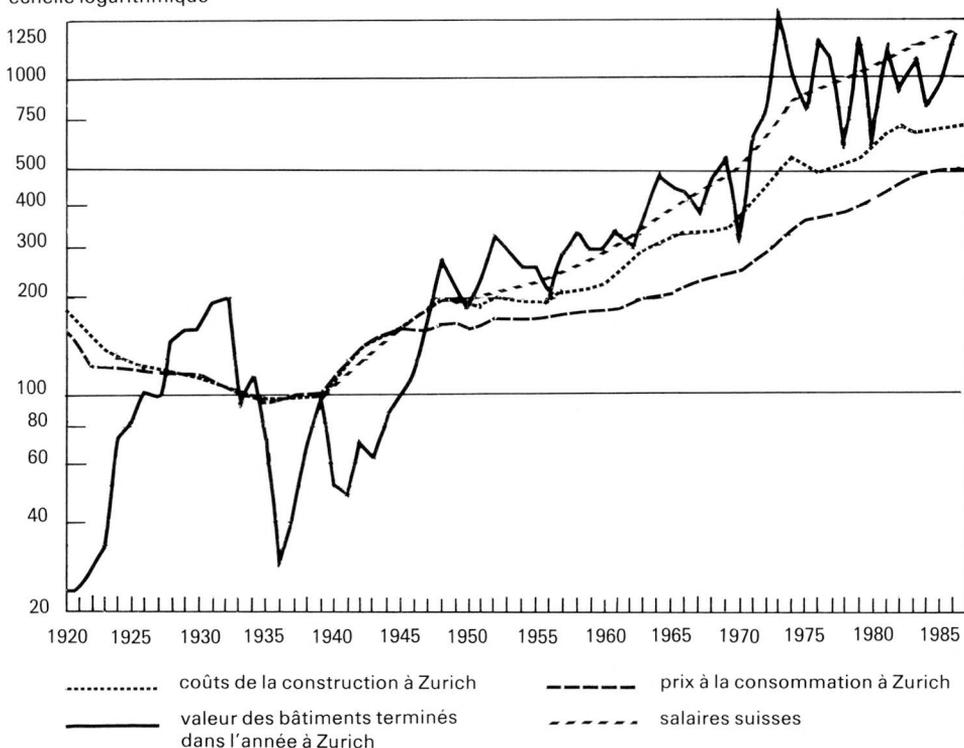
	1920	1936	1948	1960	1964	1969	1974	1982	1985	1987
A) Indices (valeur nominale)										
Coûts de la construction	176,2	92,9	196,6	219,7	297,6	331,4	557,7	698,4	684,8	718,9
Prix à la consommation	157,0	94,4	163,7	180,5	202,3	238,0	329,4	453,4	507,7	517,4
Salaires (CH) ²	*	*	193,0	272,0	358,0	488,0	838,0	1 203,0	1 323,0	*
Valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année	23,8	28,6	265,9	281,9	491,4	556,8	1 019,7	935,8	965,9	*
B) Indices (valeur réelle)										
Coûts de la construction	112,2	98,5	120,1	121,7	147,1	139,2	169,3	154,0	134,9	138,9
Salaires (CH)	*	*	117,9	150,7	177,0	205,0	254,4	265,3	260,6	*
Valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année	15,1	30,3	162,4	156,2	242,9	234,0	309,6	206,4	190,3	*
C) Variation annuelle en % (valeur nominale)										
Coûts de la construction	16,4	-3,9	6,4	0,9	7,9	2,2	11,0	2,9	-0,7	0,6
Prix à la consommation	14,3	-3,1	4,7	0,8	2,9	3,3	6,7	4,1	3,8	2,7
Salaires (CH)	*	*	4,7	7,6	7,1	6,4	11,4	4,6	3,2	*
Valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année	-8,2	1,2	20,4	11,5	14,9	2,5	12,9	-1,1	1,1	*
D) Variation annuelle en % (valeur réelle)										
Coût de la construction	1,8	-0,8	1,7	0,1	4,9	-1,1	4,0	-1,2	-4,3	-2,0
Salaires (CH)	*	*	1,8	2,1	4,1	3,0	4,4	0,5	-0,6	*
Valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année	-19,7	4,4	15,0	5,5	11,7	-0,7	5,8	-4,9	-2,7	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

² CH signifie qu'il s'agit de valeurs valables pour l'ensemble de la Suisse; dans les autres cas, les données se rapportent à la ville de Zurich.

2. Indices zurichoïses des coûts de la construction, des prix à la consommation et de la valeur des bâtiments terminés dans l'année, indice suisse des salaires depuis 1920 (valeur nominale, base: 1939 = 100)¹

échelle logarithmique



1) Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1

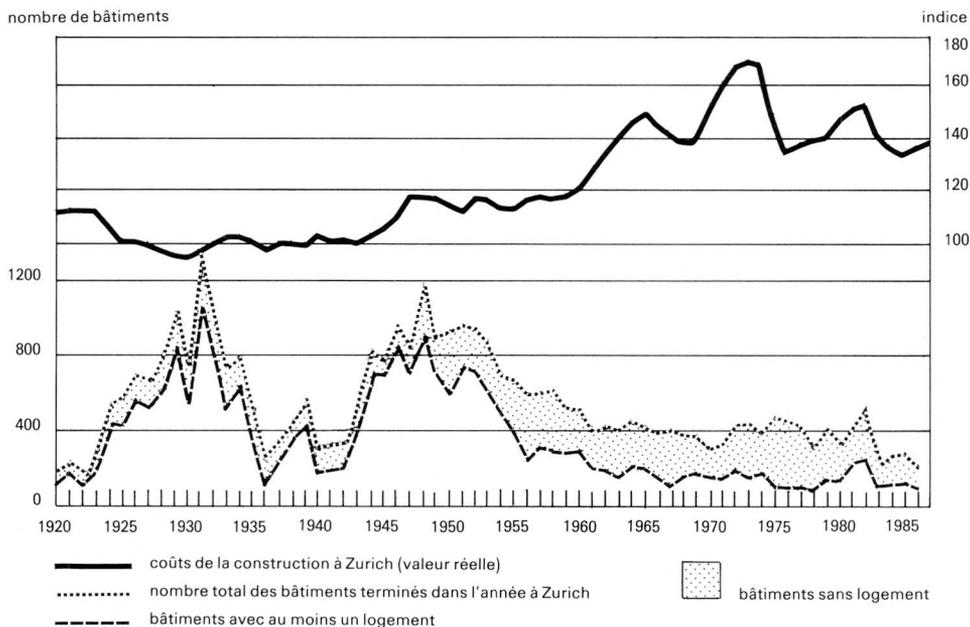
Deux événements ont contribué à provoquer le renversement de tendance que l'on constate à partir de 1936: la reprise de l'économie coïncide avec la dévaluation du franc suisse longtemps surévalué. Cette mesure donne une impulsion aux branches exportatrices, impulsion dont profitent aussi indirectement les branches essentiellement orientées vers le marché intérieur, comme le bâtiment. Un an plus tard, les associations patronales et syndicales concluent l'accord sur la paix du travail dont on vient de célébrer le cinquantenaire.

La progression des coûts de la construction est d'abord timide, à savoir de 2,5% par an de 1936 à 1939⁵, puis galopante entre 1939 et 1942 (+11,8% par an)⁶, de nouveau plus calme jusqu'en 1946 (+4,4% par an), puis s'emballer encore une fois de 1946 à 1948 (+8,9% par an).

⁵ Voir le tableau 1 en annexe.

⁶ Ce pourcentage et les suivants sont calculés à partir du tableau 2 en annexe.

3. Indice zurichois des coûts de la construction en termes réels (base: 1939 = 100) et nombre de bâtiments terminés dans l'année à Zurich depuis 1920¹



Quelles sont les causes de ces fortes fluctuations?

L'accélération de la hausse des coûts de la construction que l'on observe à partir de 1939 est certainement directement liée à la deuxième guerre mondiale. Celle-ci a un effet stimulant sur les branches travaillant pour l'armement, mais aussi sur celles orientées vers le marché intérieur; ces dernières profitent en effet de la fermeture des frontières et ne sont donc plus soumises à la concurrence étrangère. L'industrie du bâtiment zurichoise est favorisée, elle aussi, par cette conjoncture: après la chute brutale de la période précédente, la construction redémarre, d'abord lentement, puis à un rythme très rapide à partir de 1942. A cela s'ajoute une politique active de la Confédération et du canton de Zurich en faveur de la construction de logements. Ce réengagement de la Confédération a plusieurs raisons: à Zurich, comme dans le reste de la Suisse d'ailleurs, la production de logements n'a pas cessé de diminuer depuis 1931 et, à partir de 1941, les premiers signes d'une pénurie apparaissent. Cette situation amène la Confédération et les cantons, dès mi-1942, à subventionner de nouveau la construction de logements populaires. Dans la deuxième moitié de l'année 1945, cette aide est étendue à tous les types de logements, même non sociaux, mais cette fois en tant que mesure pour favoriser la création d'emplois.

Tous ces facteurs se cumulent pour provoquer une activité intense dans l'industrie zurichoise du bâtiment; comme on le voit dans la figure 3 et

dans le tableau 1 en annexe, le nombre total d'immeubles terminés dans l'année passe de 335 en 1942 à 1210 en 1948. Sauf en 1931 (1 300 unités), ce chiffre n'a jamais été atteint durant toute la période couverte par cette étude. Cependant, dans le cas de Zurich du moins, on constate que la politique fédérale en faveur de la construction de logements a été un élément décisif de cette reprise: la production d'immeubles à usage d'habitation est passée de 203-214 unités, entre 1940 et 1942, à 914 en 1948; les autres types d'immeubles (immeubles à usage industriel, commercial, public, etc.) ne jouent qu'un rôle très modeste dans cet essor: entre 1942 et 1948, seulement 17,6% des immeubles terminés dans l'année ne comportent pas un seul logement; depuis lors, ce pourcentage a sans cesse augmenté et atteint aujourd'hui 49,2% (valeur moyenne des années 1983 à 1986).

1948 à 1960

La hausse des coûts de la construction ralentit: elle n'est plus que de 0,9% par an en moyenne (1936-1948: 6,4%). En termes réels, l'indice reste pratiquement stable (+0,1% en moyenne). (Ces chiffres sont tirés du tableau 1.)

On entre en effet dans une phase de stabilisation de l'industrie du bâtiment et de l'économie dans son ensemble. Durant toute cette période, les prix à la consommation n'augmentent plus que de 0,8% par an en moyenne, ce qui est peu par rapport au taux annuel moyen de 4,7% de la période précédente. L'activité de la construction redevient très calme, elle aussi: elle n'augmente plus que 0,5% par an en moyenne (1936-1948: 20,4% par an). Ce ralentissement résulte de la diminution progressive de la production de logements: entre 1958 et 1960, la production annuelle d'immeubles à usage d'habitation tombe à 315 unités, contre une moyenne annuelle de 836 entre 1946 et 1948⁷. Cette chute de la production de logements est liée au fait qu'au début des années cinquante, le peuple suisse rejette un article constitutionnel qui aurait institutionnalisé l'engagement de la Confédération dans la construction de logements. Ce rejet a certainement aussi été motivé par le fait qu'à Zurich, comme dans le reste de la Suisse d'ailleurs, la situation s'était de nouveau stabilisée sur le marché du logement.

Un fait important doit être souligné: à partir de 1955, la construction de logements cesse de jouer un rôle moteur pour l'industrie du bâtiment zurichoise. Entre 1955 et 1960, la production annuelle de bâtiments comportant au moins un logement tombe à 333 unités par an en moyenne et, à partir de 1961, elle ne dépasse plus jamais 280 unités (chiffres de 1982)⁷. Comme on peut le voir dans la figure 3, les diverses mesures fédérales qui ont été prises depuis lors (les ordonnances pour relancer la construction à la fin des années soixante et la loi fédérale du 19 mars 1965 prolongée jusqu'à la fin de 1976, puis la loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements entrée en vigueur le 1er septembre 1975) n'ont plus eu d'impact significatif sur la production de logements à Zurich.

⁷ Voir le tableau 1 en annexe.

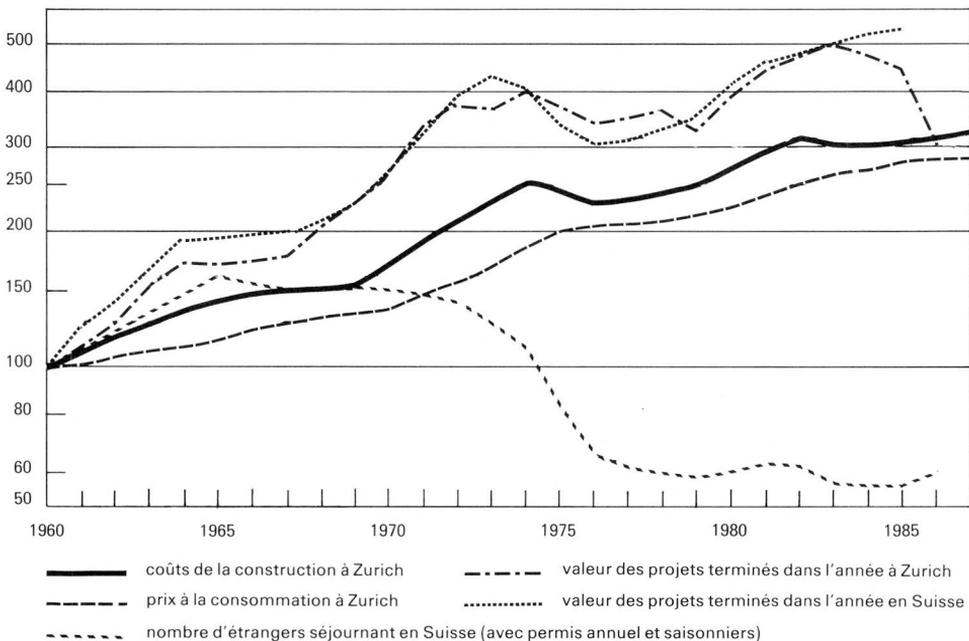
1960 à 1964

A partir de 1960, les coûts de la construction recommencent à s'emballer: ils augmentent de 7,9% par an en moyenne, donc même plus vite que pendant la période 1936-1948 (+6,4% par an). On entre dans une période de surchauffe économique. Comme on peut le voir à partir du tableau 2 et de la figure 4, le nombre de saisonniers et d'étrangers munis d'un permis annuel séjournant en Suisse augmente de 45,1% dans l'espace de quatre ans.

Cette hausse rapide des prix de la construction est accompagnée d'une activité intense dans le bâtiment: la valeur des projets réalisés en un an à Zurich (y compris les ouvrages de génie civil)⁸ augmente de 14,4% par an; dans l'ensemble de la Suisse, ce taux est encore plus élevé (+17,7% par an). Pour plus de détails, on consultera également le tableau 3 en annexe.

4. Indices zurichoises des coûts de la construction et des prix à la consommation, indices de la valeur des projets terminés à Zurich et en Suisse et du nombre des étrangers séjournant en Suisse depuis 1960 (valeur nominale, base: 1960 = 100)¹

échelle logarithmique



1) Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1

⁸ Pour plus de détails sur la définition des indices de l'activité du bâtiment utilisés avant et après 1939, on consultera l'annexe 1.

Cette conjoncture favorable profite à l'industrie du bâtiment: en valeur réelle, les coûts de la construction augmentent de 4,9% par an pendant cette période; un tel taux de croissance n'avait plus été atteint depuis le milieu des années quarante.

2. Indices zurichoïses des coûts de la construction et des prix à la consommation, indices de la valeur des projets terminés dans l'année à Zurich et en Suisse, indices suisses des salaires et du nombre des étrangers de 1948 à 1987 (base 1960=100)¹.

	1948	1960	1964	1969	1974	1982	1985	1986
<i>A) Indices (valeur nominale)</i>								
Coûts de la construction	89,5	100	135,5	150,8	253,8	317,9	311,7	321,0
Prix à la consommation	90,7	100	112,1	131,9	182,5	251,2	281,3	283,8
Salaires (CH) ²	71,0	100	131,6	179,4	308,1	442,3	486,4	503,7
Valeur des projets (ZH)	*	100	171,3	219,6	392,6	478,2	444,6	303,6
Valeur des projets (CH)	*	100	192,0	229,9	408,5	472,5	546,0	*
Etrangers (CH)	*	100	145,1	149,4	111,2	61,6	55,5	59,8
<i>B) Indices (valeur réelle)</i>								
Coûts de la construction	98,7	100	120,9	114,4	139,1	126,6	110,8	113,1
Salaires (CH)	78,2	100	117,4	136,1	168,8	176,1	172,9	177,5
Valeur des projets (ZH)	*	100	152,8	166,6	215,1	190,4	158,1	107,0
Valeur des projets (CH)	*	100	171,3	174,4	223,8	188,1	194,1	*
	1948-60	1960-64	1964-69	1969-74	1974-82	1982-85	1982-86	
<i>C) Variation annuelle en % (valeur nominale)³</i>								
Coûts de la construction	0,9	7,9	2,2	11,0	2,9	-0,7	0,2	
Prix à la consommation	0,8	2,9	3,3	6,7	4,1	3,8	3,1	
Salaires (CH)	2,9	7,1	6,4	11,4	4,6	3,2	3,3	
Valeur des projets (ZH)	*	14,4	5,1	12,3	2,5	-2,4	-10,7	
Valeur des projets (CH)	*	17,7	3,7	12,2	1,8	4,9	*	
Etrangers (CH)	*	9,8	0,6	-5,7	-7,1	-3,4	-0,8	
<i>D) Variation annuelle en % (valeur réelle)³</i>								
Coûts de la construction	0,1	4,9	-1,1	4,0	-1,2	-4,3	-2,8	
Salaires (CH)	2,1	4,1	3,0	4,4	0,5	-0,6	0,2	
Valeur des projets (ZH)	*	11,2	1,7	5,2	-1,5	-6,0	-13,4	
Valeur des projets (CH)	*	14,4	0,3	5,1	-2,1	1,1	*	

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1. ² CH signifie qu'il s'agit de valeurs valables pour l'ensemble de la Suisse; dans les autres cas, les données se rapportent à la ville de Zurich. ³ Les indices, calculés avec plusieurs décimales, sont publiés avec une décimale; ces arrondis expliquent certaines différences entre les taux de variations cités et ceux que le lecteur peut calculer.

1964-1969

La hausse des coûts de la construction s'apaise de nouveau; leur taux de croissance annuel n'est plus que de 2,2%, c'est-à-dire à peine plus que le quart du taux atteint pendant la période précédente; pendant ce temps, l'inflation, elle, continue à s'accélérer: les prix à la consommation augmentent de 3,3% par an (période précédente: +2,9% par an). Ces deux phénomènes, à savoir la stabilisation des coûts de la construction et la forte inflation, se combinent pour provoquer une baisse de la valeur de l'indice des coûts de la construction en termes réels, ce qui ne s'était plus passé depuis 1954 (voir la figure 3).

Le ralentissement de la surchauffe est le résultat de la politique fédérale de stabilisation de la population étrangère; celle-ci est une réponse aux

problèmes que commence à poser une croissance non contrôlée et le malaise politique et social qu'ils provoquent.

La politique de stabilisation a aussi des effets sur l'industrie du bâtiment; de 1964 à 1969, la valeur des projets réalisés à Zurich n'augmente plus que de 5,1% par an (période précédente: +14,4% par an). Cette baisse des commandes explique sans doute largement le recul en termes réels de l'indice des coûts de la construction que l'on observe durant ces cinq années (-1,1% par an en moyenne).

1969-1974

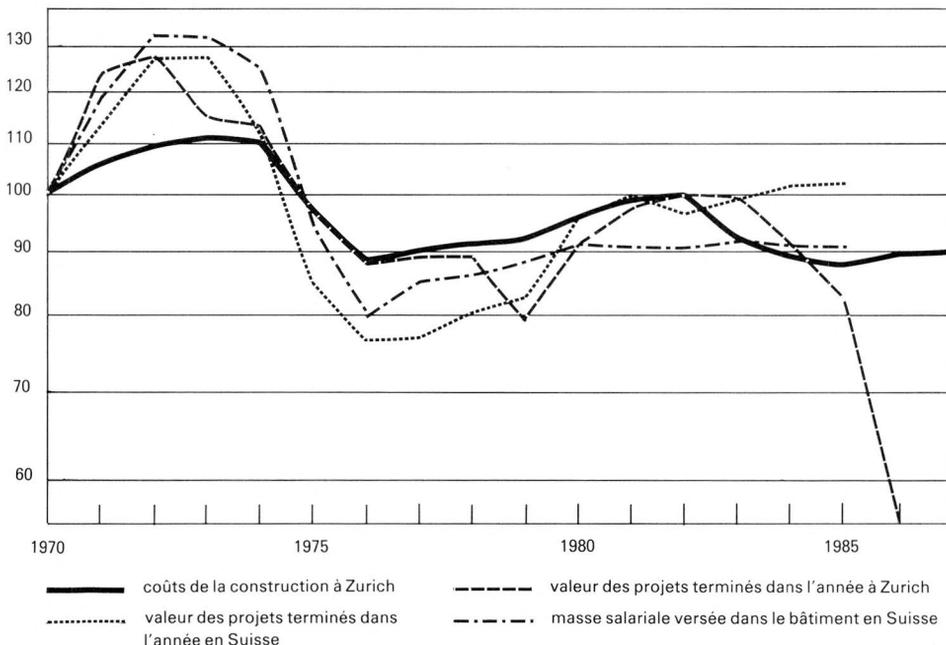
Les coûts de la construction s'envolent de nouveau: ils augmentent de 11,0% par an en moyenne; de tels taux n'avaient plus été atteints depuis la première guerre mondiale. La hausse en termes réels s'élève à 4,0% par an (voir la figure 5).

Quelles sont les causes de cet emballement des prix du bâtiment?

Plusieurs phénomènes se cumulent sans doute. D'abord, le contingen-

5. Indice zurichois des coûts de la construction, indices de la valeur des projets terminés à Zurich et en Suisse et de la masse salariale versée dans le bâtiment en Suisse depuis 1970 (valeur réelle, base 1970 = 100)¹

échelle logarithmique



1) Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1

tement du nombre de travailleurs étrangers, décrété par le Conseil fédéral à partir de 1971, joue certainement un rôle décisif: le nombre de ceux-ci est réduit d'un peu plus d'un quart entre 1969 et 1974; le manque de main-d'œuvre touche l'ensemble des entreprises, mais particulièrement celles du bâtiment; en effet, cette branche est spécialement concernée par les mesures de contingentement des travailleurs étrangers, puisque c'est parmi eux qu'elle recrute une part importante de son personnel.

Mais, l'économie et la population continuant à croître à un rythme accéléré, la demande en biens de consommation et de production reste vive; dans le secteur de la construction qui nous intéresse particulièrement ici, le volume annuel des projets terminés augmente en moyenne de 12,3% par an à Zurich entre 1969 et 1974 (1964 à 1969: +5,1% par an).

Cette forte pression de la demande se combinant avec les difficultés de recrutement rencontrées par les entreprises, l'inflation ne pouvait que s'accélérer. Entre 1969 et 1974, la hausse annuelle des prix s'élève à 6,7%, celle des salaires à 11,4%. L'augmentation des prix des terrains, provoquée par la rareté des zones non bâties dans les grandes agglomérations, joue un rôle non négligeable dans cette inflation: à Zurich, le prix au m² d'une parcelle bâtie passe de 1 046 francs (moyenne de 1966 à 1969) à 1 842 francs (moyenne de 1973 et 1974).

Augmentation des coûts pour les entreprises du bâtiment, conjoncture favorable; tous les éléments étaient réunis pour favoriser la flambée des prix de la construction que l'on constate durant cette période.

1974 à 1982

Comme on le voit dans le tableau 3 et dans la figure 6, l'indice des coûts de la construction connaît une chute brutale: en deux ans, il diminue de 10%; il remonte ensuite, mais à un rythme moins rapide qu'avant la crise: sa croissance n'est plus que de 5,7% par an, contre les 11,0% des années 1969 à 1974.

La chute des coûts de la construction coïncide avec le premier choc pétrolier de la fin de l'année 1973; ce dernier provoque dans l'ensemble de l'économie un profond renversement de tendance; l'économie redémarre à partir de 1976, mais à un rythme plus calme.

L'année 1974 représente une césure dans l'évolution des coûts du bâtiment: de 1974 à 1976, l'indice perd presque 20% de sa valeur en termes réels; il remonte ensuite, mais lentement: en 1982, il rejoint tout juste le niveau qu'il avait en 1970 (voir la figure 5).

Quelles sont les raisons de ce renversement de tendance?

Il est intéressant de constater que la restructuration de la branche a commencé avant la crise déclenchée par le premier choc pétrolier; en effet, dans l'ensemble de la Suisse, 12,4% des entreprises de la branche avaient déjà disparu entre 1971 et 1974⁹, alors que, pendant la même période, le volume des projets réalisés dans l'ensemble de la Suisse augmentait encore de 26,3%. Entre 1974 et 1976, la disparition d'entreprises se poursuit bien sûr, mais à un rythme pas plus rapide que pendant la période de haute conjoncture.

⁹ Voir le tableau 5 en annexe.

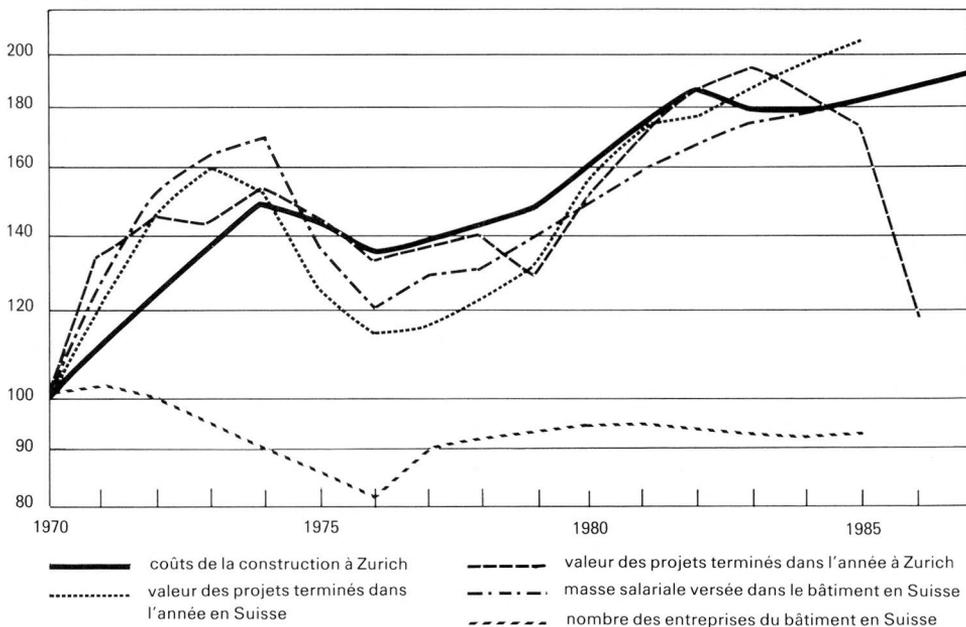
3. Indices zurichoïses des coûts de la construction et des prix à la consommation, indices de la valeur des projets terminés dans l'année à Zurich et en Suisse, indices suisses du nombre des entreprises du bâtiment et de la masse des salaires versée par celles-ci de 1970 à 1985 (base 1970=100)¹.

	1970	1974	1976	1982	1985
<i>A) Indices (valeur nominale)</i>					
Coût de la construction	100	148,8	133,5	186,4	182,8
Prix à la consommation	100	135,0	150,4	185,8	208,1
Valeur des projets terminés (ZH) ²	100	153,1	131,9	186,5	173,4
Valeur des projets terminés (CH) ²	100	152,7	113,4	176,6	204,0
Salaires dans le bâtiment (CH)	100	170,9	183,5	242,0	274,7
Nombre d'entreprises du bâtiment (CH)	100	90,1	81,1	93,5	93,0
Masse salariale versée dans le bâtiment (CH)	100	170,9	119,0	166,4	183,3
<i>B) Indices (valeur réelle)</i>					
Coût de la construction	100	110,3	88,8	100,3	87,8
Valeur des projets terminés (ZH)	100	113,4	87,7	100,3	83,3
Valeur des projets terminés (CH)	100	112,5	77,0	96,6	101,8
Masse salariale versée dans le bâtiment (CH)	100	126,0	80,8	91,0	91,5
		1970-74	1974-76	1976-82	1982-85
<i>C) Variation annuelle en % (valeur nominale)³</i>					
Coût de la construction		10,5	-5,3	5,7	-0,7
Prix à la consommation		7,8	5,5	3,6	3,8
Valeur des projets terminés (ZH)		11,2	-7,2	5,9	-2,4
Valeur des projets terminés (CH)		11,1	-13,8	7,7	4,9
Salaires dans le bâtiment (CH)		14,5	3,6	4,7	4,3
Nombre d'entreprises du bâtiment (CH)		-2,6	-5,1	2,4	-0,2
Masse salariale versée dans le bâtiment (CH)		14,3	-16,6	5,7	3,3
<i>D) Variation annuelle en % (valeur réelle)³</i>					
Coût de la construction		2,5	-10,2	2,0	-4,3
Valeur des projets terminés (ZH)		3,2	-12,1	2,3	-6,0
Valeur des projets terminés (CH)		3,0	-17,3	3,9	1,1
Masse salariale versée dans le bâtiment (CH)		5,9	-19,9	2,0	0,2

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1. ² CH signifie qu'il s'agit de valeurs valables pour l'ensemble de la Suisse, ZH de valeurs zurichoïses; dans les autres cas, les données se rapportent à la ville de Zurich. ³ Les indices, calculés avec plusieurs décimales, sont publiés avec une décimale; ces arrondis expliquent certaines différences entre les taux de variations cités et ceux que le lecteur peut calculer.

6. Indice zurichois des coûts de la construction, indices de la valeur des projets terminés à Zurich et en Suisse, du nombre des entreprises du bâtiment en Suisse et de la masse salariale versée par celles-ci depuis 1970 (valeur nominale, base 1970 = 100)¹

échelle logarithmique



1) Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1

1982 à 1987

Depuis 1982, l'indice zurichois des coûts de la construction est resté très stable; son taux de croissance annuelle moyen n'est plus que de 0,6%.

Ce ralentissement de l'augmentation des prix a plusieurs raisons:

En premier lieu, un fort ralentissement du renchérissement: le taux d'inflation annuelle passe de 6,1%¹⁰ (1980 à 1981) à 4,1% (1984 à 1985) et, depuis 1985, il oscille entre 0,9% et 1%. Ensuite, un ralentissement de l'activité de la construction: en termes réels, la valeur annuelle des projets terminés dans l'ensemble de la Suisse est restée pratiquement stable depuis 1980 (voir aussi la figure 5). Les beaux jours qu'ont été pour le bâtiment les années soixante et le début des années septante appartiennent au passé, du moins jusqu'à aujourd'hui; les grands travaux routiers sont, pour diverses raisons, fortement réduits, la population stagne et la construction de logements nouveaux cède de plus en plus la place à la rénovation du patrimoine existant.

Deux faits méritent ici d'être soulignés: d'abord, la légère baisse de l'indice des coûts de la construction que l'on observe en 1982 et 1983 qui est sans doute due à des circonstances spécifiquement zurichoises: en effet, entre 1983 et 1985, le volume annuel des travaux terminés diminue

¹⁰ Voir le tableau 5 en annexe.

à Zurich de 10,4%¹¹, alors que, dans l'ensemble de la Suisse, l'activité augmente de 9,4%. Cette conjoncture défavorable sur le marché local a sans doute conduit de nombreuses entreprises zurichoises à baisser leurs prix. Selon la même logique, la forte baisse constatée à Zurich entre 1985 et 1986 dans l'activité de construction (le volume des projets terminés fait une chute de 31,7% en l'espace d'un an), aurait dû avoir pour conséquence une baisse de l'indice des coûts de la construction. Or, ce n'est pas le cas: les prix recommencent à monter légèrement à partir de 1985. Il faut noter toutefois qu'il s'agit, là aussi, d'un phénomène spécifiquement zurichois; dans l'ensemble de la Suisse, la construction de logements n'a diminué que de 1,2% et celle des bâtiments industriels a même légèrement progressé (de 2,9%)¹². La conjoncture défavorable que vient de connaître l'industrie du bâtiment zurichoise n'a donc plus eu d'influence sur les prix demandés par la branche. Il est cependant encore trop tôt pour dire s'il s'agit là d'un renversement de tendance à long terme.

3. Liens existant entre les coûts de la construction et le niveau des loyers

Dans ce dernier chapitre, nous étudions quelle a pu être l'influence de la hausse des coûts de la construction sur celle du niveau des loyers zurichois. Comme le montrent le tableau 4 et les figures 7 et 8, l'évolution du niveau des loyers connaît plusieurs phases de développement bien distinctes:

Entre 1920 et 1932, la progression annuelle des loyers est de 4% en termes nominaux et, même, de 7,9% en termes réels (voir aussi le tableau 6 en annexe). Suit une longue période de stabilité des loyers qui dure jusqu'à la fin des années quarante; ce n'est qu'en 1951 qu'ils retrouvent le niveau qu'ils avaient en 1932. Entre le début des années cinquante et 1974, les loyers rattrapent le retard qu'ils avaient accumulé pendant près de vingt ans. Leur hausse se ralentit ensuite jusqu'en 1980 puis reprend de nouveau jusqu'à nos jours.

Voyons maintenant quelles ont pu être les causes de ces fortes fluctuations et quel rôle ont joué les coûts de la construction dans celles-ci:

1920 à 1932

Les coûts de la construction ne portent aucune responsabilité dans l'explosion des loyers puisque, pendant toute cette période, ils ne cessent de chuter. Les raisons doivent être cherchées dans la pénurie aiguë de logements qui a marqué cette époque: entre 1920 et 1925, le pourcentage annuel de logements vacants est en moyenne de 0,175%; du fait de l'intense activité de construction (voir à ce sujet la figure 2), la situation s'améliore peu à peu et, à partir de 1932, le marché du logement retrouve son équilibre (à partir de cette date, le taux de logements vacants dépasse de nouveau 2%).

¹¹ Voir le tableau 5 en annexe.

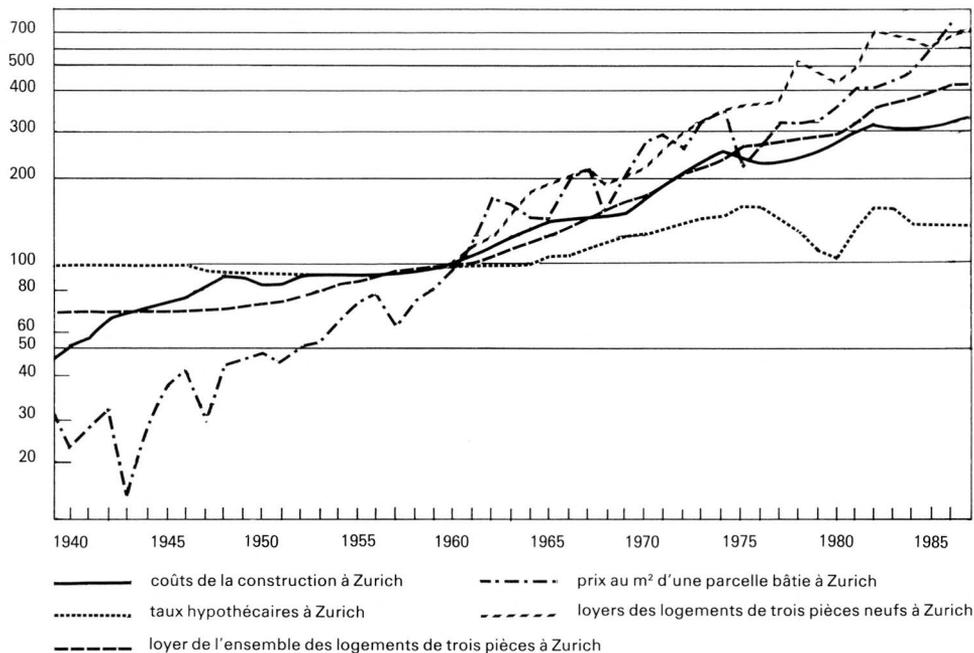
¹² Au moment où ce rapport a été écrit, les chiffres sur l'activité globale de la branche en 1986 n'étaient pas encore publiés pour l'ensemble de la Suisse.

1932 à 1948

La stabilisation du niveau des loyers est le résultat de deux facteurs: d'abord, le rétablissement de l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché du logement, mais surtout le contrôle auquel les loyers sont soumis de 1936 à 1952. Durant ces années, les coûts de la construction suivent une évolution inverse et récupèrent le retard qu'ils avaient accumulé pendant la période de dépression économique.

7. Indices zurichoises des coûts de la construction, des prix des terrains, des taux hypothécaires et du niveau des loyers des logements de trois pièces (ensemble des logements et logements nouveaux) depuis 1939 (valeurs nominale, base 1960 = 100)¹

échelle logarithmique



¹) Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1

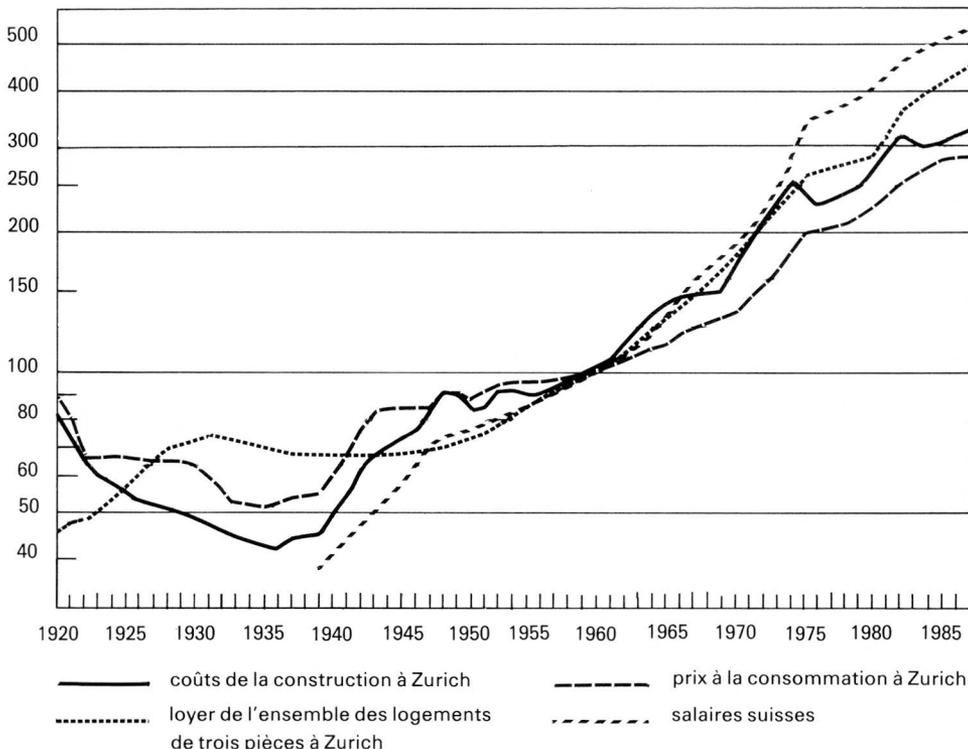
1948 à 1960

C'est au tour des loyers de rattraper leur retard; entre ces deux dates, l'indice des loyers augmente en moyenne de 2,5% par an, donc plus rapidement que l'ensemble des prix à la consommation (+0,8% par an) et plus fortement aussi que les coûts de la construction (+0,9% par an). Durant cette période, la suppression du contrôle des loyers joue certainement un rôle décisif dans la hausse du niveau des loyers, puisque ces derniers croissent plus rapidement que les prix à la consommation et même que les salaires (voir la figure 8). La forte montée des prix des ter-

rains¹³ a sans doute, elle aussi, joué un rôle accélérateur dans la hausse du niveau des loyers: entre 1948 et 1960, le prix moyen d'une parcelle bâtie à Zurich augmente de 7,1% par an (celui des loyers de l'ensemble des logements de 3,1%).

8. Indices zurichoises des coûts de la construction, des prix à la consommation, du niveau des loyers de l'ensemble des logements de trois pièces depuis 1920 et indice suisse des salaires depuis 1939 (valeur nominale, base 1960 = 100)¹

échelle logarithmique



1) Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1

¹³ Les données sur les prix des terrains doivent être interprétées avec prudence. Pour plus de détails sur la définition de cet indice et ses limites, consulter l'annexe 1 et l'article du Dr. J. Dobszay paru dans le fascicule 2/1979 de cette revue: «Grundeigentümerwechsel und Grundstückspreise in der Stadt Zürich 1970/1977».

4. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, des loyers, du niveau des loyers des logements de trois pièces (ensemble des logements et logements nouveaux), des taux hypothécaires et du prix des terrains, indice suisse des salaires de 1920 à 1987 (base 1960 = 100)¹⁾

	1920	1936	1939	1948	1960	1964	1969	1974	1982	1986	1987
A) Indices (valeur nominale)											
Coûts de la construction	80,2	42,3	45,5	89,5	100,0	135,5	150,8	253,8	317,9	321,0	327,2
Prix à la consommation	87,0	52,3	55,4	90,7	100,0	112,1	131,9	182,5	251,2	283,8	286,6
Loyer moyen 3 pièces	45,6	68,5	67,1	69,1	100,0	120,1	165,8	234,2	363,1	431,5	446,3
Indice des loyers	*	*	72,0	74,5	100,0	113,5	155,0	220,0	310,7	367,1	370,3
Loyer moyen 3 pièces neufs	*	*	*	*	100,0	170,3	219,7	327,9	588,6	614,8	719,7
Salaires (CH) ²⁾	*	*	36,8	71,0	100,0	131,6	179,4	308,1	442,3	503,7	*
Taux hypothécaires	*	*	100,0	93,3	100,0	100,0	126,7	146,7	160,0	140,0	140,0
Prix des terrains	*	*	29,1	43,8	100,0	144,2	208,8	361,7	420,6	719,2	*
B) Indices (valeur réelle)											
Coûts de la construction	92,6	80,9	82,2	98,7	100,0	120,9	114,4	139,1	126,6	113,1	114,2
Loyer moyen 3 pièces	52,5	130,9	121,1	76,2	100,0	107,2	125,7	128,3	144,5	152,0	155,7
Indice des loyers	*	*	130,0	82,1	100,0	101,2	117,5	120,7	123,7	129,3	129,2
Loyer moyen 3 pièces neufs	*	*	*	*	100,0	151,9	166,6	179,7	234,3	216,6	251,1
Salaires (CH)	*	*	66,4	78,2	100,0	117,4	136,1	168,8	176,1	177,5	*
Prix des terrains	*	*	52,5	48,3	100,0	128,7	158,4	198,2	167,5	253,4	*
C) Variation annuelle en % (valeur nominale)³⁾											
Coûts de la construction	16,4	-3,9	6,4	7,8	0,9	7,9	2,2	11,0	2,9	0,2	0,6
Prix à la consommation	14,3	-3,1	4,7	5,6	0,8	2,9	3,3	6,7	4,1	3,1	2,7
Loyer moyen 3 pièces	5,6	2,6	0,1	0,3	3,1	4,7	6,7	7,2	5,6	4,4	4,2
Indice des loyers	*	*	*	0,4	2,5	3,2	6,4	7,3	4,4	4,3	3,6
Salaires (CH)	*	*	*	7,6	2,9	7,1	6,4	11,4	4,6	3,3	*
D) Variation en % (valeur réelle)³⁾											
Coûts de la construction	1,8	-0,8	1,7	2,1	0,1	4,9	-1,1	4,0	-1,2	-2,8	-2,0
Loyer moyen 3 pièces	-7,6	5,9	-4,4	-5,0	2,3	1,8	3,2	0,4	1,5	1,3	1,5
Indice des loyers	*	*	*	-5,0	1,6	0,3	3,0	0,5	0,3	1,1	0,9
Salaires (CH)	*	*	*	1,8	2,1	4,1	3,0	4,4	0,5	0,2	*

¹⁾ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

²⁾ CH signifie qu'il s'agit de valeurs valables pour l'ensemble de la Suisse, dans les autres cas, les données se rapportent à la ville de Zurich.

³⁾ Les chiffres variant fortement d'une année à l'autre, les taux moyens de variation annuelle des loyers des logements neufs de trois pièces et des prix des terrains ne sont pas représentatifs.

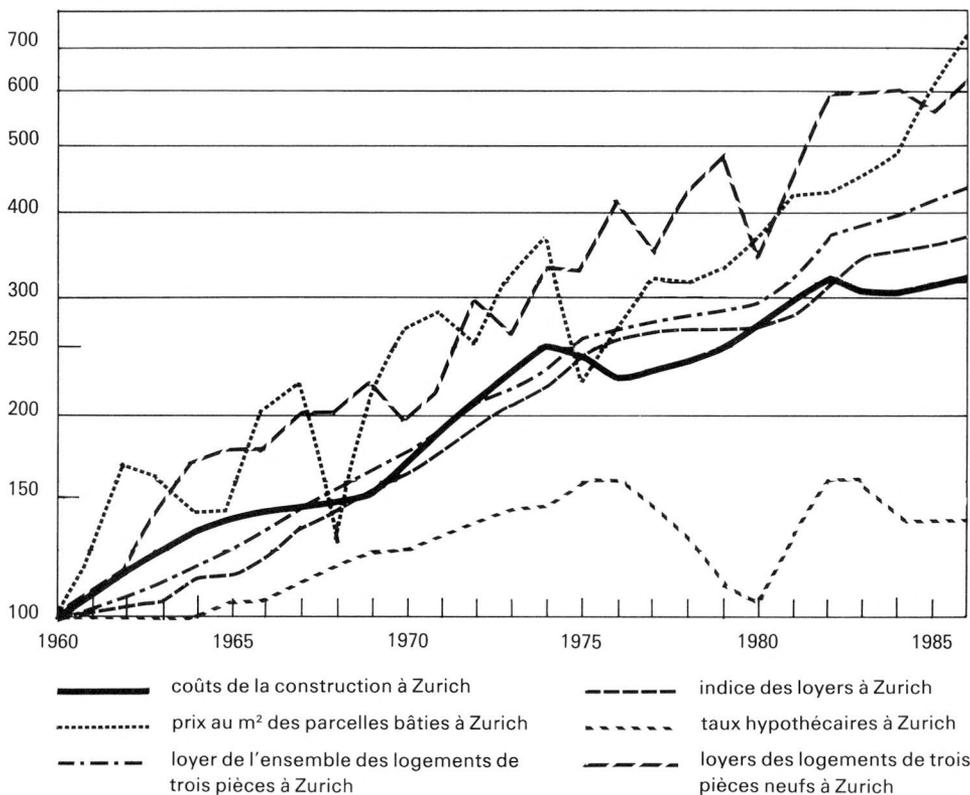
⁴⁾ Les indices, calculés avec plusieurs décimales, sont publiés avec une décimale; ces arrondis expliquent certaines différences entre les taux de variations cités et ceux que le lecteur peut calculer.

1960 à 1974

A partir du début des années soixante, d'autres facteurs deviennent sans doute plus importants pour expliquer l'accélération de la hausse du niveau des loyers. Entre 1960 et 1974, ils augmentent en moyenne de 6,3% par an, donc plus vite que l'ensemble des prix à la consommation (+4,4%), mais, toutefois, moins rapidement que les salaires (+8,4%).

9. Indices zurichoises des coûts de la construction, des loyers, des taux hypothécaires, des prix des terrains, du niveau des loyers des logements de trois pièces (ensemble des logements et logements nouveaux) et indice suisse des salaires depuis 1960 (valeur nominale, base 1960 = 100)¹

échelle logarithmique



A partir de cette date, nous avons pu intégrer dans nos réflexions des données sur l'évolution des loyers des logements nouvellement construits. Ces dernières données sont très utiles, puisqu'elles permettent de mieux mettre en lumière l'influence des facteurs qui entrent en compte dans le calcul du coût du loyer pour le propriétaire qui loue pour

la première fois un logement neuf. Comme le montrent le tableau 5 et la figure 9, on constate que les loyers des logements nouvellement offerts sur le marché ont connu une hausse explosive depuis cette date. Entre les périodes 1960 à 1964 et 1970 à 1974, leur niveau s'est vu multiplié par 2,02. Les coûts de la construction n'ont pas freiné cette hausse, mais ils ne l'ont pas accélérée non plus, puisque, pendant cette même période, ils augmentent un peu moins rapidement (de 1,81 fois). Seuls les prix des terrains ont connu une progression plus forte (de 2,14 fois) que celle des logements nouvellement offerts sur le marché. La hausse des taux hypothécaires a sans doute également renforcé ces tendances; alors qu'ils n'avaient jamais dépassé le taux de 3³/₄% depuis 1939, ils augmentent jusqu'à 5¹/₂% au début de l'année 1974 et atteignent même 6% en 1975.

Cependant, ces chiffres ne disent malheureusement rien sur les changements de qualité des logements nouvellement offerts: une partie de la hausse est sans doute le résultat d'une amélioration de la valeur locative de ces logements, à savoir d'une augmentation de la surface disponible par appartement¹⁴, d'un confort accru, d'une amélioration des équipements, donc d'éléments qui ont tous une incidence sur les coûts de la construction.

5. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, des loyers, du niveau des loyers des logements de trois pièces (ensemble des logements et logements neufs), du prix des terrains et des taux hypothécaires et indice suisse des salaires de 1960 à 1986 (base 1960=100)¹

	Valeurs moyennes de... à...						
	1960-64	1965-69	1970-74	1975-76	1977-82	1983-86	1983-87
<i>A) Indices (valeur nominale)</i>							
Coût de la construction	117,4	146,5	212,3	235,8	269,2	310,7	314,0
Prix à la consommation	105,7	124,2	156,2	200,7	223,5	274,5	276,9
Salaires (CH) ²	114,8	160,5	249,0	334,7	386,2	480,1	*
Loyer moyen 3 pièces	108,5	146,2	205,6	264,1	300,2	403,7	412,2
Loyer moyen 3 pièces neufs	127,8	194,9	258,5	365,5	432,5	588,2	614,5
Indice des loyers	105,5	136,5	192,5	251,5	277,2	353,7	357,0
Hypothèque nouvelle	100,0	114,7	138,7	160,0	132,2	145,0	144,0
Prix des terrains	139,0	183,3	298,1	243,6	359,7	561,0	*
<i>B) Indices (valeur réelle)</i>							
Coût de la construction	110,7	118,1	135,4	117,5	120,1	113,2	113,4
Salaires (CH)	108,3	129,0	158,5	166,8	172,6	174,9	*
Loyer moyen 3 pièces	102,5	117,4	131,7	131,6	134,1	147,0	148,7
Loyer moyen 3 pièces neufs	120,1	156,7	164,4	181,9	192,7	214,5	221,8
Indice des loyers	99,7	109,7	123,2	125,3	124,2	128,9	128,8
Prix des terrains	131,0	147,4	190,8	121,3	160,4	203,4	*
<i>C) Indice par rapport aux coûts de la construction = 100</i>							
Prix à la consommation	90,0	84,8	73,6	85,1	83,0	88,3	88,2
Salaires (CH)	97,8	109,5	117,3	142,0	143,5	154,5	*
Loyer moyen 3 pièces	92,4	99,8	96,9	112,0	111,5	129,9	131,3
Loyer moyen 3 pièces neufs	108,8	133,0	121,8	155,0	160,7	189,3	195,7
Indice des loyers	89,8	92,3	90,7	106,7	103,0	113,8	113,7
Prix des terrains	118,4	125,1	140,4	103,3	133,6	180,6	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1. ² CH signifie qu'il s'agit de valeurs valables pour l'ensemble de la Suisse; dans les autres cas, les données se rapportent à la ville de Zurich.

¹⁴ Voir à ce sujet les articles du Dr. J. Dobszay paru dans cette revue: «Anzeichen einer Trendwende zum Bau grösserer Wohnungen?» (Heft 4/1981) et «Wandel der Wohnverhältnisse in der Stadt Zürich zwischen 1958 und 1981» (Heft 3/1982).

1974 à 1987

Du fait de la crise économique provoquée par le premier choc pétrolier, la hausse du niveau général des loyers s'apaise, comme celle des autres indices d'ailleurs; entre 1975 et 1979, ils ne progressent plus que de 2,1%¹⁵ par an. Entre 1980 et 1982, on a une nouvelle flambée des loyers: durant ces deux années, ils augmentent de 12% par an en moyenne, c.-à-d. deux fois plus vite que les prix à la consommation (+6% par an). Plusieurs facteurs se cumulent pour provoquer cette forte hausse du niveau des loyers:

- d'abord, le renchérissement de l'argent: dans l'espace de deux ans, les taux hypothécaires passent de 4% à 6%, c.-à-d. au niveau le plus élevé atteint depuis 1975;

- ensuite, une accélération de l'activité de rénovation du patrimoine existant; cette hypothèse se fonde sur une comparaison entre l'évolution de la courbe de l'indice des loyers et celle du niveau global de ceux-ci; en effet, comme on le voit dans la figure 9, c'est à partir de cette époque que l'écart entre les deux courbes commence à s'accroître; ceci permet de supposer qu'une partie de la hausse des loyers a pour origine une amélioration du confort des logements existants¹⁶ et pas seulement une adaptation des loyers due à l'augmentation du coût de la vie et de l'argent.

- enfin, un fort renchérissement des loyers des logements nouvellement construits dont le prix moyen augmente de 42,9% entre les années 1978-1980 et 1982¹⁵; si l'amélioration de la qualité locative des logements neufs et l'augmentation des coûts de la construction ne sont pas étrangères à ce phénomène (ces derniers croissent de 7,9% entre 1980 et 1982, donc plus vite que les prix en général), d'autres facteurs contribuent encore plus à l'accélération du prix des logements nouveaux, entre autres, la hausse des prix des terrains qui atteint 11,1% par an entre 1975 et 1981.

Depuis 1982, le niveau des loyers augmente de 4,4% par an (moyenne 1982 à 1986), c.-à-d. moins fortement que durant les deux années précédentes, mais nettement plus rapidement que le niveau général des prix (+3,1%) et même, plus vite que celui des salaires (+3,3%). Depuis cette date, la hausse des loyers n'a pour origine, ni la hausse des coûts de la construction (puisqu'ils ne progressent que de 0,2% par an), ni celle des taux hypothécaires (puisqu'ils diminuent progressivement), ni même celle des loyers des logements nouveaux (puisqu'ils sont restés très stables entre 1982 et 1987); quant aux effets de la rénovation du patrimoine existant, ils se sont affaiblis, puisque la courbe de l'indice des loyers et celle du niveau général des loyers suivent de nouveau un mouvement pratiquement parallèle (voir le paragraphe précédent). Cela permet de poser l'hypothèse que, ces dernières années, la forte hausse qu'ont connus les loyers a pour cause les mécanismes du marché plus que le renchérissement des facteurs qui déterminent le coût d'un logement.

¹⁵ Voir le tableau 6 en annexe.

¹⁶ En effet, l'indice des loyers prend en considération l'influence des logements nouveaux sur le niveau des loyers, mais non les augmentations de loyers supérieures à 40%, si ces dernières ont pour cause une amélioration de la valeur locative des logements (par exemple, l'installation d'un chauffage central ou d'une salle de bains).

En effet, depuis 1982, le taux de logements vacants oscille entre 0,26% et 0,33%; de tels taux sont insuffisants pour assurer une situation équilibrée sur le marché, d'autant plus que, si ces logements sont vacants, c'est souvent qu'ils sont soit trop chers, soit trop mal situés pour trouver un occupant.

4. Conclusions

A quelques exceptions près, on constate un assez grand parallélisme entre les fluctuations de l'activité du bâtiment à Zurich et celles de l'indice des coûts de la construction, même si les coûts connaissent des variations moins marquées que le volume des travaux. Deux époques sortent de ce schéma classique de l'offre et de la demande; il s'agit d'abord de la période de crise économique qui a suivi la première guerre mondiale: grâce à l'engagement des pouvoirs publics dans la construction, en particulier dans la construction de logements, le secteur du bâtiment a connu une activité intense; cet effort de l'Etat pour soutenir la branche n'a pourtant pas été suffisant pour permettre aux entreprises d'adapter leurs prix au renchérissement. L'indice n'a pas rejoint avant 1948 la valeur qu'il avait en 1922 (en termes réels). La deuxième période est très proche de nous: entre 1981 et 1983, on constate une stagnation de l'activité du bâtiment à Zurich qui, entre 1983 et 1986, se transforme même en chute spectaculaire; l'indice a légèrement diminué, tant en valeur nominale que réelle, mais de loin, pas aussi brutalement que l'activité du bâtiment zurichoise.

A-t-on le même parallélisme entre les fluctuations de l'indice et celles de l'activité du bâtiment dans l'ensemble de la Suisse? Cette question n'est pas sans importance pour toutes les personnes qui, faute d'indice adapté à leur région, doivent utiliser l'indice zurichois. Depuis 1960, année à partir de laquelle nous avons intégré dans notre exposé l'évolution de l'activité du bâtiment dans l'ensemble de la Suisse et pas seulement à Zurich, on constate que l'évolution du volume des travaux réalisés durant une année suit un cours très parallèle à Zurich et en Suisse; cependant, les fluctuations conjoncturelles ont été tendanciellement plus marquées au niveau national qu'à Zurich, du moins jusqu'en 1979: plus forte hausse dans les périodes de haute conjoncture (1960 à 1964, 1969 à 1974), plus forte baisse de 1974 à 1976. Un indice suisse aurait peut-être connu des fluctuations plus accentuées. Il est donc possible que l'indice zurichois ait joué un rôle plutôt stabilisateur sur l'évolution des coûts de la construction. La légère baisse qu'il a connu entre 1982 et 1983 étant en revanche sans doute liée à la situation spécifique du marché zurichois, le manque d'indices régionaux a pu défavoriser les entreprises non orientées vers le marché zurichois. Ces dernières années, par contre, l'indice n'a plus réagi à la baisse d'activité qu'a affrontée la branche à Zurich. Cependant, il est encore trop tôt pour dire s'il s'agit là d'un changement de tendance durable ou non.

L'année 1973 représente une rupture dans l'évolution des coûts de la construction: entre 1974 et 1976, ils perdent presque 20% de leur valeur en termes réels; ils remontent ensuite, mais à un rythme beaucoup plus

calme qu'avant le choc pétrolier. Les taux de croissance explosifs des années soixante et du début des années septante semblent révolus, du moins jusqu'à présent. Il serait cependant erroné d'affirmer que le choc pétrolier est l'unique responsable de ce renversement de tendance; il coïncide avec le début de la remise en question de la croyance en une croissance quantitative illimitée; or, cette croyance avait été le support de l'essor de cette branche jusqu'à cette date. En face de la diminution de la demande et de la situation de concurrence accrue qui en résulte, l'industrie du bâtiment doit, pour maintenir ses marges bénéficiaires, augmenter sa productivité; c'est d'ailleurs ce qu'elle fait puisqu'entre 1973 et 1985, la somme des salaires versés en Suisse par la branche diminuait de 3,1% alors que, pendant le même temps, le volume des projets réalisés ne baissait, lui, que de 1,9% (évolution en termes réels).

Il est finalement intéressant de constater que les coûts de la construction n'ont pas joué un rôle décisif dans la hausse du niveau des loyers. Si, durant certaines périodes (par exemple, dans les années soixante et jusqu'en 1974), ils ont sans doute renforcé des tendances déjà existantes, dans d'autres par contre, ils ont eu une influence plutôt modératrice, puisque les coûts de la construction baissaient alors que la plupart des autres prix continuaient à monter (par exemple entre 1920 et 1932 et, plus récemment, entre 1974 et 1976). D'autres facteurs, comme le prix des terrains bien sûr, mais aussi l'amélioration de la qualité du parc de logements (constructions nouvelles et activité de rénovation), ont eu une influence nettement plus importante sur le niveau élevé des loyers zurichois. A cela s'ajoute ces dernières années, du moins à Zurich, une offre de logements tout à fait insuffisante pour assurer un bon fonctionnement du marché du logement. Cela explique sans doute en partie les raisons pour lesquelles, depuis 1982, le niveau général des loyers a crû plus vite que celui des salaires, alors que l'activité de rénovation du patrimoine existant se stabilisait et que le prix des logements nouveaux restait pratiquement stationnaire.

Catherine Pelli

Annexe 1

Indice des coûts de la construction de logements

De 1914 à 1931, offres remplies rétrospectivement par les entreprises. De 1914 à 1940, situation au 1^{er} juin; de 1941 à 1960, enquête du 1^{er} février; à partir de 1961, enquête du 1^{er} avril.

Indice des prix à la consommation

Résultats pour Zurich calculés à partir de l'enquête effectuée dans l'ensemble de la Suisse. Jusqu'en 1939, on dispose seulement de la valeur moyenne de l'indice pour une année. Les indices en termes réels sont toujours calculés à partir du niveau des prix du mois précédant l'enquête (par exemple, indice du mois de mars pour l'enquête du 1^{er} avril).

Loyer moyen des logements de trois pièces

Indice du niveau des loyers de tous les logements de trois pièces à Zurich à la date de l'enquête. Jusqu'en 1949, résultats de l'enquête du 1^{er} décembre de l'année précédente; à partir de 1950, de celle du 1^{er} avril.

Indice des loyers

Indice du prix des loyers de la totalité des logements zurichoïses (de 1 à 5 pièces) entre deux enquêtes; cet indice est calculé dans le cadre de l'enquête effectuée au niveau fédéral pour le calcul de l'évolution des prix à la consommation. Comme l'indice précédent, il tient compte de l'influence sur le niveau des loyers des logements nouveaux offerts sur le marché depuis la dernière enquête mais, à la différence de celui-là, il exclut les augmentations de loyers dépassant 40%, si ces dernières ont eu pour effet une amélioration de la valeur locative des logements.

Loyer moyen des logements de trois pièces neufs

Indice du niveau des loyers des logements de trois pièces terminés à Zurich au cours des six derniers mois. On ne dispose pas de données depuis 1939.

Valeur d'assurance des bâtiments terminés

Indice de la valeur de tous les bâtiments terminés au cours d'une année à Zurich selon les estimations de l'assurance cantonale contre les incendies. Cette moyenne annuelle ne comprend pas la valeur des terrains.

Valeur des projets terminés

Résultats de l'enquête effectuée selon les directives fédérales. Comme l'indice précédent, cet indice n'inclut pas la valeur des terrains mais, à la différence de celui-ci, il comprend la valeur des projets de génie civil et de leur entretien (par exemple, entretien des routes). Comme l'indice précédent, il ne tient pas compte de l'entretien courant des bâtiments. Malheureusement, on ne dispose pas de données depuis 1914. Les données suisses et zurichoïses sont calculées selon la même méthode.

Nombre de bâtiments terminés

Indice du nombre des bâtiments terminés pendant une année à Zurich selon les informations de la police des constructions. Les bâtiments mixtes (c.-à-d. les bâtiments dont une partie seulement est destinée à l'habitat) sont considérés comme des immeubles à usage d'habitation.

Prix des terrains

Indice du prix au m² de l'ensemble des parcelles bâties vendues à l'amiable à Zurich au cours d'une année. Cet indice comprend donc la valeur des bâtiments se trouvant sur les parcelles et inclut les parcelles situées dans des zones non destinées à l'habitat. Un indice se rapportant aux parcelles non bâties aurait été plus adéquat mais, dans une ville comme Zurich, la majorité des parcelles vendues étant déjà bâties, un tel indice est statistiquement peu représentatif. Une distinction des ventes selon le type de zone n'existe que depuis le début des années soixante.

Nombre d'étrangers

Indice du nombre de saisonniers et d'étrangers titulaires d'un permis annuel séjournant en Suisse au mois d'août.

Nouvelle hypothèque

Taux d'intérêt pratiqué par les banques cantonales zurichoises pour l'octroi d'une nouvelle hypothèque destinée à financer la construction de logements.

Salaires

Indice suisse de l'évolution des salaires versés à l'ensemble des ouvriers et employés. L'indice en termes réels se fonde en revanche sur l'évolution de l'indice zurichois des prix à la consommation. Il faut noter ici qu'à long terme l'évolution des indices suisse et zurichois est pratiquement la même.

Salaires dans le bâtiment

Indice des frais de personnel de l'ensemble des entreprises-membres de la Société suisse des entrepreneurs au 1^{er} janvier. Source: «SEE, La construction en chiffres», édition 1987.

Masse salariale versée dans le bâtiment

Indice calculé à partir de l'évolution de la somme des salaires versés durant une année par l'ensemble des entreprises-membres de la Société suisse des entrepreneurs. Source: «SEE, La construction en chiffres», édition 1987.

Nombre d'entreprises du bâtiment

Indice du nombre des entreprises appartenant au secteur principal de la construction, sans les entreprises exécutant des travaux d'extraction de matériaux, de taille de pierre et de charpente. Données se rapportant à l'ensemble de la Suisse. Source: «SEE, La construction en chiffres», édition 1987.

Annexe 2

1a. Indices zurichoïses des coûts de la construction, des prix à la consommation, des loyers, du niveau des loyers des logements de trois pièces et de la valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année et nombre de bâtiments terminés dans l'année selon leur utilisation depuis 1914, base 1939=100¹.

années	A) Valeurs nominales				B) Valeurs réelles			C) Valeurs absolues		
	coûts constr.	prix cons.	loyer 3 pièces	valeur bâti-ments	coûts constr.	loyer 3 pièces	valeur bâti-ments	immeubles terminés dans l'année: avec logement	sans logement	total
1914	70,8	70,4	49,0	39,7	100,6	69,6	56,4	185	67	252
1920	176,2	157,0	68,0	23,8	112,2	43,3	15,1	138	46	184
1921	161,3	143,0	71,0	23,0	112,9	49,7	16,1	149	82	231
1922	142,1	119,0	73,0	27,7	119,4	61,3	23,2	115	49	164
1923	133,3	118,3	76,0	32,3	112,7	64,2	27,3	208	73	281
1924	129,0	120,4	80,0	72,7	107,1	66,4	60,4	437	116	553
1925	122,4	120,4	85,0	80,2	101,6	70,6	66,6	446	120	566
1926	118,1	116,9	91,0	101,1	101,0	77,8	86,5	581	123	704
1927	115,3	116,2	98,0	96,6	99,2	84,3	83,1	541	129	670
1928	114,1	116,9	103,0	147,0	97,6	88,1	125,8	629	178	807
1929	112,0	116,9	105,0	158,7	95,8	89,8	135,8	859	178	1 037
1930	109,1	114,8	107,0	158,7	95,0	93,2	138,2	606	152	758
1931	106,2	109,2	109,0	197,1	97,3	99,8	180,5	1 079	221	1 300
1932	101,9	101,4	109,0	201,9	100,5	107,5	199,1	855	218	1 073
1933	98,2	95,8	107,0	88,2	102,5	111,7	92,1	551	143	694
1934	97,1	94,4	106,0	111,8	102,9	112,3	118,4	655	124	779
1935	94,8	93,7	105,0	71,9	101,2	112,1	76,8	408	94	502
1936	92,9	94,4	102,0	28,6	98,5	108,1	30,3	154	116	270
1937	98,6	97,9	100,0	38,2	100,7	102,2	39,0	263	82	345
1938	99,4	98,6	100,0	67,4	100,8	101,4	68,3	379	72	451
1939	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	428	141	569
1940	112,4	108,1	100,0	51,3	104,0	92,5	47,4	203	117	320
1941	121,1	118,8	99,0	46,7	101,9	83,3	39,3	214	120	334
1942	139,6	135,8	100,0	68,8	102,8	73,6	50,7	212	123	335
1943	147,1	145,9	100,0	60,5	100,8	68,5	41,4	433	173	606
1944	155,4	149,9	100,0	87,2	103,7	66,7	58,2	742	83	825
1945	160,5	151,8	101,0	100,8	105,7	66,5	66,4	712	84	796
1946	165,9	150,6	102,0	112,6	110,2	67,7	74,7	862	110	972
1947	183,7	156,2	103,0	153,1	117,6	65,9	98,0	733	116	849
1948	196,6	163,7	103,0	265,9	120,1	62,9	162,4	914	296	1 210
1949	194,9	164,5	106,0	205,6	118,5	64,4	125,0	724	182	906
1950	183,5	159,3	108,0	181,2	115,2	67,8	113,7	636	152	788
1951	185,8	163,5	110,0	235,9	113,6	67,3	144,3	766	204	970
1952	202,4	171,7	115,0	318,6	117,9	67,0	185,6	746	213	959
1953	201,5	170,8	120,0	285,5	118,0	70,3	167,2	633	250	883
1954	194,8	170,4	126,0	250,1	114,3	73,9	146,8	528	179	707
1955	196,3	172,5	129,0	249,8	113,8	74,8	144,8	432	251	683
1956	202,5	172,2	134,0	198,5	117,6	77,8	115,3	286	318	604
1957	211,1	176,3	136,0	277,6	119,7	77,1	157,5	334	281	615
1958	212,4	180,0	138,0	317,0	118,0	76,7	176,1	323	309	632
1959	215,1	180,8	145,0	285,5	119,0	80,2	157,9	297	223	520

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

1b. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, des loyers, du niveau des loyers des logements de trois pièces et de la valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année et nombre de bâtiments terminés dans l'année selon leur utilisation depuis 1914, base 1939=100¹.

années	A) Valeurs nominales				B) Valeurs réelles			C) Valeurs absolues		
	coûts constr.	prix cons.	loyer 3 pièces	valeur bâti-ments	coûts constr.	loyer 3 pièces	valeur bâti-ments	immeubles terminés avec logement	terminés sans logement	dans l'année: total
1960	219,7	180,5	149,0	281,9	121,7	82,5	156,2	325	199	524
1961	237,1	183,7	151,0	317,1	129,1	82,2	172,6	229	184	413
1962	257,9	190,4	161,0	279,0	135,5	84,6	146,5	219	217	436
1963	277,5	197,3	168,0	348,3	140,6	85,1	176,6	185	213	398
1964	297,6	202,3	179,0	491,4	147,1	88,5	242,9	234	237	471
1965	310,6	207,0	189,0	440,3	150,0	91,3	212,7	221	206	427
1966	319,7	218,5	202,0	426,3	146,3	92,4	195,1	166	223	389
1967	322,6	225,4	218,0	364,3	143,1	96,7	161,6	137	266	403
1968	325,4	232,2	233,0	486,0	140,1	100,3	209,3	185	200	385
1969	331,4	238,0	247,0	556,8	139,2	103,8	234,0	203	185	388
1970	374,7	244,0	262,0	309,8	153,6	107,4	126,9	169	138	307
1971	421,2	259,5	283,0	652,0	162,3	109,1	251,2	170	170	340
1972	466,0	276,8	310,0	758,1	168,4	112,0	273,9	217	237	454
1973	512,7	300,4	328,0	1 580,0	170,7	109,2	526,0	184	273	457
1974	557,7	329,4	349,0	1 019,7	169,3	106,0	309,6	201	201	402
1975	535,5	357,6	388,0	770,9	149,7	108,5	215,6	127	361	488
1976	500,4	366,9	399,0	1 328,7	136,4	108,7	362,1	122	286	408
1977	515,1	370,0	408,0	1 176,3	139,2	110,3	317,9	132	322	454
1978	531,3	376,8	416,0	626,8	141,0	110,4	166,3	109	209	318
1979	549,2	388,1	421,0	1 236,0	141,5	108,5	318,5	160	254	414
1980	600,0	403,8	431,0	657,7	148,6	106,7	162,9	157	201	358
1981	654,1	428,4	467,0	1 201,9	152,7	109,0	280,5	261	195	456
1982	698,4	453,4	541,0	935,8	154,0	119,3	206,4	280	255	535
1983	670,2	473,8	567,0	1 152,8	141,5	119,7	243,3	134	142	276
1984	670,3	488,0	582,0	818,8	137,4	119,3	167,8	147	141	288
1985	684,8	507,7	614,0	965,9	134,9	120,9	190,3	148	153	301
1986	705,2	512,3	643,0	1 405,1	137,7	125,5	274,3	130	105	235
1987	718,9	517,4	665,0	*	138,9	128,5	*	*	*	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

2a. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, des loyers, du niveau des loyers des logements de trois pièces, des taux hypothécaires, du prix des terrains et de la valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année, indice suisse des salaires depuis 1939, valeurs nominales, base 1939=100¹.

années	coûts constr.	prix cons.	loyer trois pièces	salai- res (CH)	indice des loyers	taux hyp.	prix ter- rains	valeur bâti- ments
1939	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1940	112,4	108,1	100,0	*	99,7	100,0	75,9	51,3
1941	121,1	118,8	99,0	*	99,5	100,0	91,8	46,7
1942	139,6	135,8	100,0	125,0	99,4	100,0	103,2	68,8
1943	147,1	145,9	100,0	134,0	99,5	100,0	50,0	60,5
1944	155,4	149,9	100,0	143,0	99,6	100,0	90,5	87,2
1945	160,5	151,8	101,0	153,0	100,4	100,0	127,2	100,8
1946	165,9	150,6	102,0	169,0	101,4	100,0	139,2	112,6
1947	183,7	156,2	103,0	183,0	102,4	93,3	98,7	153,1
1948	196,6	163,7	103,0	193,0	103,4	93,3	150,6	265,9
1949	194,9	164,5	106,0	195,0	105,2	93,3	156,3	205,6
1950	183,5	159,3	108,0	197,0	106,8	93,3	164,6	181,2
1951	185,8	163,5	110,0	206,0	108,7	93,3	152,5	235,9
1952	202,4	171,7	115,0	212,0	115,8	93,3	174,7	318,6
1953	201,5	170,8	120,0	215,0	117,6	93,3	180,4	285,5
1954	194,8	170,4	126,0	218,0	119,2	93,3	220,9	250,1
1955	196,3	172,5	129,0	224,0	122,7	93,3	249,4	249,8
1956	202,5	172,2	134,0	233,0	125,4	93,3	263,3	198,5
1957	211,1	176,3	136,0	244,0	127,2	93,3	208,9	277,6
1958	212,4	180,0	138,0	252,0	129,3	93,3	255,7	317,0
1959	215,1	180,8	145,0	260,0	136,4	100,0	276,6	285,5
1960	219,7	180,5	149,0	272,0	138,8	100,0	343,7	281,9
1961	237,1	183,7	151,0	289,0	141,6	100,0	413,3	317,1
1962	257,9	190,4	161,0	310,0	145,7	100,0	577,8	279,0
1963	277,5	197,3	168,0	332,0	148,3	100,0	558,2	348,3
1964	297,6	202,3	179,0	358,0	157,5	100,0	495,6	491,4
1965	310,6	207,0	189,0	384,0	162,0	106,7	500,0	440,3
1966	319,7	218,5	202,0	412,0	170,7	106,7	698,7	426,3
1967	322,6	225,4	218,0	439,0	188,7	113,3	755,7	364,3
1968	325,4	232,2	233,0	460,0	202,3	120,0	477,2	486,0
1969	331,4	238,0	247,0	488,0	215,1	126,7	717,7	556,8
1970	374,7	244,0	262,0	534,0	228,1	126,7	922,2	309,8
1971	421,2	259,5	283,0	601,0	245,6	133,3	987,3	652,0
1972	466,0	276,8	310,0	667,0	268,0	140,0	881,0	758,1
1973	512,7	300,4	328,0	747,0	288,8	146,7	1088,6	1 580,0
1974	557,7	329,4	349,0	838,0	305,7	146,7	1243,0	1 019,7
1975	535,5	357,6	388,0	901,0	338,7	160,0	767,1	770,9
1976	500,4	366,9	399,0	920,0	359,6	160,0	907,6	1 328,7
1977	515,1	370,0	408,0	942,0	368,4	146,7	1086,7	1 176,3
1978	531,3	376,8	416,0	972,0	371,8	133,3	1079,1	626,8
1979	549,2	388,1	421,0	1 004,0	372,3	113,3	1 123,4	1 236,0
1980	600,0	403,8	431,0	1 058,0	375,8	106,7	1241,1	657,7
1981	654,1	428,4	467,0	1 124,0	389,1	133,3	1441,1	1 201,9
1982	698,4	453,4	541,0	1 203,0	431,3	160,0	1445,6	935,8
1983	670,2	473,8	567,0	1 248,0	476,4	160,0	1531,0	1 152,8
1984	670,3	488,0	582,0	1 283,0	483,8	140,0	1638,6	818,8
1985	684,8	507,7	614,0	1 323,0	493,9	140,0	2070,9	965,9
1986	705,2	512,3	643,0	1 370,0	509,5	140,0	2471,5	1 405,1
1987	718,9	517,4	665,0	*	519,8	140,0	*	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

2b. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, des loyers, du niveau des loyers des logements de trois pièces, des taux hypothécaires, du prix des terrains et de la valeur d'assurance des bâtiments terminés dans l'année, indice suisse des salaires depuis 1939, valeurs réelles, base 1939=100¹.

années	coûts constr.	loyer trois pièces	salai- res (CH)	indice des loyers	prix ter- rains	valeur bâti- ments
1939	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1940	104,0	92,5	*	92,2	70,3	47,4
1941	101,9	83,3	*	83,8	77,2	39,3
1942	102,8	73,6	92,0	73,2	76,0	50,7
1943	100,8	68,5	91,8	68,2	34,3	41,4
1944	103,7	66,7	95,4	66,4	60,4	58,2
1945	105,7	66,5	100,8	66,1	83,8	66,4
1946	110,2	67,7	112,2	67,3	92,5	74,7
1947	117,6	65,9	117,2	65,6	63,2	98,0
1948	120,1	62,9	117,9	63,2	92,0	162,4
1949	118,5	64,4	118,5	64,0	95,0	125,0
1950	115,2	67,8	123,7	67,0	103,3	113,7
1951	113,6	67,3	126,0	66,5	93,3	144,3
1952	117,9	67,0	123,5	67,4	101,7	185,6
1953	118,0	70,3	125,9	68,9	105,6	167,2
1954	114,3	73,9	127,9	70,0	129,6	146,8
1955	113,8	74,8	129,9	71,1	144,6	144,8
1956	117,6	77,8	135,3	72,8	152,9	115,3
1957	119,7	77,1	138,4	72,1	118,5	157,5
1958	118,0	76,7	140,0	71,8	142,1	176,1
1959	119,0	80,2	143,8	75,4	153,0	157,9
1960	121,7	82,5	150,7	76,9	190,4	156,2
1961	129,1	82,2	157,3	77,1	225,0	172,6
1962	135,5	84,6	162,8	76,5	303,5	146,5
1963	140,6	85,1	168,3	75,2	282,9	176,6
1964	147,1	88,5	177,0	77,9	245,0	242,9
1965	150,0	91,3	185,5	78,3	241,5	212,7
1966	146,3	92,4	188,6	78,1	319,8	195,1
1967	143,1	96,7	194,8	83,7	335,3	161,6
1968	140,1	100,3	198,1	87,1	205,5	209,3
1969	139,2	103,8	205,0	90,4	301,6	234,0
1970	153,6	107,4	218,9	93,5	377,9	126,9
1971	162,3	109,1	231,6	94,6	380,5	251,2
1972	168,4	112,0	241,0	96,8	318,3	273,9
1973	170,7	109,2	248,7	96,1	362,4	526,0
1974	169,3	106,0	254,4	92,8	377,4	309,6
1975	149,7	108,5	252,0	94,7	214,5	215,6
1976	136,4	108,7	250,7	98,0	247,4	362,1
1977	139,2	110,3	254,6	99,6	293,7	317,9
1978	141,0	110,4	258,0	98,7	286,4	166,3
1979	141,5	108,5	258,7	95,9	289,5	318,5
1980	148,6	106,7	262,0	93,1	307,4	162,9
1981	152,7	109,0	262,4	90,8	336,4	280,5
1982	154,0	119,3	265,3	95,1	318,8	206,4
1983	141,5	119,7	263,4	100,5	323,1	243,3
1984	137,4	119,3	262,9	99,1	335,8	167,8
1985	134,9	120,9	260,6	97,3	407,9	190,3
1986	137,7	125,5	267,4	99,5	477,8	274,3
1987	138,9	128,5	*	100,5	*	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

3. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, du niveau des loyers des logements de trois pièces (ensemble des logements et logements neufs), indices suisses des salaires et du nombre des étrangers, indices de la valeur des projets terminés dans l'année à Zurich et en Suisse depuis 1960, valeurs nominales, base 1960=100¹.

années	coûts	prix	loyer 3 pièces:		indice	prix	taux	salai-	valeur des projets		étran-	
	cons.	cons.	neuf	moyen					des loyers	ter-rains		hyp.
1960	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1961	107,9	101,8	109,6	101,3	102,0	120,3	100,0	106,3	113,4	123,1	109,8	109,8
1962	117,4	105,5	116,6	108,1	105,0	168,1	100,0	114,0	128,1	139,7	120,5	120,5
1963	126,3	109,3	142,4	112,8	106,8	162,4	100,0	122,1	152,2	164,0	132,2	132,2
1964	135,5	112,1	170,3	120,1	113,5	144,2	100,0	131,6	171,3	192,0	145,1	145,1
1965	141,4	114,7	178,6	126,8	116,7	145,5	106,7	141,2	167,1	192,7	159,3	159,3
1966	145,5	121,1	177,3	135,6	123,0	203,3	106,7	151,5	168,6	195,6	151,6	151,6
1967	146,8	124,9	199,1	146,3	136,0	219,9	113,3	161,4	174,7	197,7	148,9	148,9
1968	148,1	128,6	199,6	156,4	145,7	138,9	120,0	169,1	203,8	206,8	147,7	147,7
1969	150,8	131,9	219,7	165,8	155,0	208,8	126,7	179,4	219,6	229,9	149,4	149,4
1970	170,6	135,2	196,5	175,8	164,3	268,3	126,7	196,3	256,4	267,6	147,6	147,6
1971	191,7	143,8	213,5	189,9	176,9	287,3	133,3	221,0	340,0	323,5	144,6	144,6
1972	212,1	153,4	292,6	208,1	193,1	256,4	140,0	245,2	370,7	391,0	139,3	139,3
1973	233,4	166,4	262,0	220,1	208,1	316,8	146,7	274,6	364,6	426,1	125,2	125,2
1974	253,8	182,5	327,9	234,2	220,2	361,7	146,7	308,1	392,6	408,5	111,2	111,2
1975	243,7	198,1	322,7	260,4	244,0	223,2	160,0	331,3	367,4	331,4	82,3	82,3
1976	227,8	203,3	408,3	267,8	259,1	264,1	160,0	338,2	338,3	303,4	64,8	64,8
1977	234,5	205,0	343,7	273,8	265,4	316,2	146,7	346,3	346,9	309,5	59,9	59,9
1978	241,8	208,8	422,7	279,2	267,9	314,0	133,3	357,4	357,5	326,3	59,2	59,2
1979	250,0	215,0	475,1	282,6	268,2	326,9	113,3	369,1	324,6	346,6	57,6	57,6
1980	273,1	223,7	337,6	289,3	270,7	361,1	106,7	389,0	388,4	416,1	59,4	59,4
1981	297,7	237,3	427,5	313,4	280,3	419,3	133,3	413,2	440,4	464,7	62,5	62,5
1982	317,9	251,2	588,6	363,1	310,7	420,6	160,0	442,3	478,2	472,5	61,6	61,6
1983	305,1	262,5	586,9	380,5	343,2	445,5	160,0	458,8	496,4	499,2	56,1	56,1
1984	305,1	270,4	593,9	390,6	348,6	476,8	140,0	471,7	471,9	527,3	55,0	55,0
1985	311,7	281,3	557,2	412,1	355,8	602,6	140,0	486,4	444,6	546,0	55,5	55,5
1986	321,0	283,8	614,8	431,5	367,1	719,2	140,0	503,7	303,6	*	59,8	59,8
1987	327,2	286,6	719,7	*	*	*	*	*	*	*	*	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

4. Indices zurichoïses des coûts de la construction, des prix à la consommation, du niveau des loyers des logements de trois pièces (ensemble des logements et logements neufs), indices suisses des salaires et du nombre des étrangers, indices de la valeur des projets terminés dans l'année à Zurich et en Suisse depuis 1960, valeurs réelles, base 1960=100¹.

années	coûts constr.	loyer 3 pièces: neuf		indice des loyers	prix ter- rains	salai- res (CH) ²	valeur des projets terminés:	
		moyen					(ZH)	(CH) ²
1960	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1961	106,0	107,7	99,6	100,2	118,2	104,4	111,4	121,0
1962	111,3	110,5	102,4	99,5	159,4	108,0	121,4	132,4
1963	115,6	130,3	103,2	97,7	148,6	111,7	139,2	150,0
1964	120,9	151,9	107,2	101,2	128,7	117,4	152,8	171,3
1965	123,3	155,7	110,6	101,8	126,9	123,1	145,7	168,0
1966	120,2	146,4	112,0	101,6	168,0	125,1	139,3	161,6
1967	117,6	159,4	117,2	108,9	176,1	129,2	139,9	158,3
1968	115,1	155,2	121,6	113,3	107,9	131,5	158,4	160,8
1969	114,4	166,6	125,7	117,5	158,4	136,1	166,6	174,4
1970	126,2	145,3	130,1	121,6	198,5	145,2	189,7	198,0
1971	133,4	148,5	132,1	123,1	199,8	153,7	236,5	225,0
1972	138,3	190,7	135,7	125,9	167,2	159,9	241,7	255,0
1973	140,2	157,5	132,3	125,0	190,3	165,0	219,1	256,0
1974	139,1	179,7	128,3	120,7	198,2	168,8	215,1	223,8
1975	123,0	162,9	131,4	123,2	112,7	167,2	185,4	167,3
1976	112,1	200,8	131,7	127,5	129,9	166,4	166,4	149,3
1977	114,4	167,7	133,6	129,5	154,3	168,9	169,2	151,0
1978	115,8	202,4	133,7	128,3	150,4	171,2	171,2	156,3
1979	116,3	221,0	131,4	124,7	152,0	171,7	151,0	161,2
1980	122,1	150,9	129,3	121,0	161,4	173,9	173,6	186,0
1981	125,4	180,2	132,1	118,1	176,7	174,1	185,5	195,8
1982	126,6	234,3	144,5	123,7	167,5	176,1	190,4	188,1
1983	116,2	223,6	145,0	130,8	169,7	174,8	189,1	190,2
1984	112,8	219,6	144,5	128,9	176,4	174,5	174,5	195,0
1985	110,8	198,1	146,5	126,5	214,2	172,9	158,1	194,1
1986	113,1	216,6	152,0	129,3	253,4	177,5	107,0	*
1987	114,2	251,1	*	*	*	*	*	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

² Valeurs déflatées avec l'évolution de l'indice zurichoïse des prix à la consommation.

5. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, de la valeur des projets terminés à Zurich et en Suisse, indices suisses des salaires du bâtiment, du nombre des entreprises du bâtiment et de la masse des salaires versée par celles-ci depuis 1970, valeurs nominales et réelles, base 1970=100¹.

années	A) Valeurs nominales					B) Valeurs réelles					
	coûts constr.	prix cons.	valeur des projets terminés: (ZH)	(CH)	bâtiment en Suisse: salaires	nombre: entrep.	masse salar.	coûts constr.	valeur des projets terminés (ZH)	(CH)	masse salar. bâtiment
1970	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1971	112,4	106,4	132,6	120,9	114,4	102,8	127,2	105,7	124,7	113,4	119,4
1972	124,4	113,4	144,6	146,1	127,9	100,1	151,9	109,6	127,4	128,5	133,6
1973	136,8	123,1	142,2	159,2	149,5	95,0	164,5	111,1	115,5	128,8	133,1
1974	148,8	135,0	153,1	152,7	170,9	90,1	170,9	110,3	113,4	112,5	126,0
1975	142,9	146,6	143,3	123,8	182,8	85,7	135,7	97,5	97,7	85,5	93,7
1976	133,5	150,4	131,9	113,4	183,5	81,1	119,0	88,8	87,7	77,0	80,8
1977	137,5	151,6	135,3	115,7	194,1	90,5	127,8	90,7	89,2	77,5	85,7
1978	141,8	154,4	139,4	121,9	194,1	91,3	130,2	91,8	90,3	80,9	86,4
1979	146,6	159,1	126,6	129,5	203,6	92,8	138,4	92,1	79,6	82,9	88,6
1980	160,1	165,5	151,5	155,5	212,2	94,4	148,8	96,8	91,5	95,7	91,6
1981	174,6	175,6	171,7	173,7	222,1	95,1	157,8	99,4	97,8	100,3	91,2
1982	186,4	185,8	186,5	176,6	242,0	93,5	166,4	100,3	100,3	96,6	91,0
1983	178,9	194,2	193,6	186,5	257,2	92,5	174,8	92,1	99,7	99,1	92,9
1984	178,9	200,0	184,0	197,0	265,0	92,2	177,4	89,4	92,0	101,7	91,6
1985	182,8	208,1	173,4	204,0	274,7	93,0	183,3	87,8	83,3	101,8	91,5
1986	188,2	210,0	118,4	*	287,3	*	*	89,6	56,4	*	*
1987	191,9	212,0	*	*	*	*	*	90,5	*	*	*

6a. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation et du niveau des loyers de tous les logements de trois pièces de 1914 à 1938, base 1960=100¹.

années	A) Valeurs nominales			B) Valeurs réelles	
	coûts constr.	prix cons.	loyer de tous les 3 pièces	coûts constr.	loyer de tous les 3 pièces
1914	32,2	39,0	32,9	82,6	84,3
1920	80,2	87,0	45,6	92,2	52,5
1921	73,4	79,2	47,7	92,7	60,2
1922	64,7	65,9	49,0	98,1	74,3
1923	60,7	65,5	51,0	92,6	77,8
1924	58,7	66,7	53,7	88,0	80,5
1925	55,7	66,7	57,0	83,5	85,5
1926	53,7	64,8	61,1	83,0	94,3
1927	52,5	64,4	65,8	81,5	102,2
1928	51,9	64,8	69,1	80,2	106,7
1929	51,0	64,8	70,5	78,7	108,8
1930	49,6	63,6	71,8	78,1	112,9
1931	48,3	60,5	73,2	79,9	121,0
1932	46,4	56,2	73,2	82,6	130,2
1933	44,7	53,1	71,8	84,2	135,3
1934	44,2	52,3	71,1	84,5	136,1
1935	43,2	51,9	70,5	83,2	135,8
1936	42,3	52,3	68,5	80,9	130,9
1937	44,9	54,2	67,1	82,7	123,8
1938	45,2	54,6	67,1	82,8	122,9

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

6b. Indices zurichois des coûts de la construction, des prix à la consommation, des loyers, du niveau des loyers des logements de trois pièces (ensemble des logements et logements neufs), des taux hypothécaires et du prix des terrains, indice suisse des salaires de 1939 à 1987, valeurs nominales, base 1960=100¹.

années	coûts const.	coûts constr.	loyers: total 3 p.	indice total	3 p. neufs	salaires (CH)	taux hyp.	prix terrains
1939	45,5	55,4	67,1	72,0	*	36,8	100,0	29,1
1940	51,2	59,9	67,1	71,8	*	*	100,0	22,1
1941	55,1	65,8	66,4	71,7	*	*	100,0	26,7
1942	63,5	75,2	67,1	71,6	*	46,0	100,0	30,0
1943	67,0	80,8	67,1	71,7	*	49,3	100,0	14,5
1944	70,7	83,0	67,1	71,8	*	52,6	100,0	26,3
1945	73,1	84,1	67,8	72,3	*	56,3	100,0	37,0
1946	75,5	83,4	68,5	73,1	*	62,1	100,0	40,5
1947	83,6	86,5	69,1	73,8	*	67,3	93,3	28,7
1948	89,5	90,7	69,1	74,5	*	71,0	93,3	43,8
1949	88,7	91,1	71,1	75,8	*	71,7	93,3	45,5
1950	83,5	88,3	72,5	76,9	*	72,4	93,3	47,9
1951	84,6	90,6	73,8	78,3	*	75,7	93,3	44,4
1952	92,1	95,1	77,2	83,4	*	77,9	93,3	50,8
1953	91,7	94,6	80,5	84,7	*	79,0	93,3	52,5
1954	88,7	94,4	84,6	85,9	*	80,1	93,3	64,3
1955	89,3	95,6	86,6	88,4	*	82,4	93,3	72,6
1956	92,2	95,4	89,9	90,3	*	85,7	93,3	76,6
1957	96,1	97,7	91,3	91,6	*	89,7	93,3	60,8
1958	96,7	99,7	92,6	93,2	*	92,6	93,3	74,4
1959	97,9	100,2	97,3	98,3	*	95,6	100,0	80,5
1960	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1961	107,9	101,8	101,3	102,0	109,6	106,3	100,0	120,3
1962	117,4	105,5	108,1	105,0	116,6	114,0	100,0	168,1
1963	126,3	109,3	112,8	106,8	142,4	122,1	100,0	162,4
1964	135,5	112,1	120,1	113,5	170,3	131,6	100,0	144,2
1965	141,4	114,7	126,8	123,0	178,6	141,2	106,7	145,5
1966	145,5	121,1	135,6	123,0	177,3	151,5	106,7	203,3
1967	146,8	124,9	146,3	136,0	199,1	161,4	113,3	219,9
1968	148,1	128,6	156,4	145,7	199,6	169,1	120,0	138,9
1969	150,8	131,9	165,8	155,0	219,7	179,4	126,7	208,8
1970	170,6	135,2	175,8	164,3	196,5	196,3	126,7	268,3
1971	191,7	143,8	189,9	176,9	213,5	221,0	133,3	287,3
1972	212,1	153,4	208,1	193,1	292,6	245,2	140,0	256,4
1973	233,4	166,4	220,1	208,1	262,0	274,6	146,7	316,8
1974	253,8	182,5	234,2	220,2	327,9	308,1	146,7	361,7
1975	243,7	198,1	260,4	244,0	322,7	331,3	160,0	223,2
1976	227,8	203,3	267,8	259,1	408,3	338,2	160,0	264,1
1977	234,5	205,0	273,8	265,4	343,7	346,3	146,7	316,2
1978	241,8	208,8	279,2	267,9	422,7	357,4	133,3	314,0
1979	250,0	215,0	282,6	268,2	475,1	369,1	113,3	326,9
1980	273,1	223,7	289,3	270,7	337,6	389,0	106,7	361,1
1981	297,7	237,3	313,4	280,3	427,5	413,2	133,3	419,3
1982	317,9	251,2	363,1	310,7	588,6	442,3	160,0	420,6
1983	305,1	262,5	380,5	343,2	586,9	458,8	160,0	445,5
1984	305,1	270,4	390,6	348,6	593,9	471,7	140,0	476,8
1985	311,7	281,3	412,1	355,8	557,2	486,4	140,0	602,6
1986	321,0	283,8	431,5	367,1	614,8	503,7	140,0	719,2
1987	327,2	286,6	446,3	370,3	719,7	*	140,0	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.

6c. Indices zurichoïses des coûts de la construction, des prix à la consommation, des loyers, du niveau des loyers des logements de trois pièces (ensemble des logements et logements neufs), des taux hypothécaires et du prix des terrains, indice suisse des salaires de 1939 à 1987, valeurs réelles, base 1960=100¹.

années	coûts constr.	loyers: total 3 p.	indice total	3 p. neufs	salai- res (CH)	prix ter- rains
1939	82,2	121,1	130,0	*	66,4	52,5
1940	85,4	112,1	119,9	*	*	36,9
1941	83,7	101,0	108,9	*	*	40,6
1942	84,5	89,2	95,2	*	61,1	39,9
1943	82,8	83,0	88,7	*	60,9	18,0
1944	85,2	80,8	86,4	*	63,3	31,7
1945	86,9	80,6	86,0	*	66,9	44,0
1946	90,5	82,0	87,6	*	74,5	48,6
1947	96,6	79,9	85,3	*	77,7	33,2
1948	98,7	76,2	82,1	*	78,2	48,3
1949	97,3	78,1	83,2	*	78,7	49,9
1950	94,6	82,1	87,2	*	82,1	49,9
1951	93,4	81,5	86,5	*	83,6	49,0
1952	96,8	81,1	87,7	*	81,9	53,4
1953	96,9	85,1	89,5	*	83,5	55,5
1954	93,9	89,6	91,0	*	84,9	68,1
1955	93,5	90,6	92,5	*	86,2	75,9
1956	96,6	94,3	94,7	*	89,8	80,3
1957	98,4	93,4	93,8	*	91,8	62,2
1958	96,9	92,9	93,4	*	92,9	74,6
1959	97,7	97,2	98,1	*	95,4	80,3
1960	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1961	106,0	99,6	100,2	107,7	104,4	118,2
1962	111,3	102,4	99,5	110,5	108,0	159,4
1963	115,6	103,2	97,7	130,3	111,7	148,6
1964	120,9	107,2	101,2	151,9	117,4	128,7
1965	123,3	110,6	107,2	155,7	123,1	126,9
1966	120,2	112,0	101,6	146,4	125,1	168,0
1967	117,6	117,2	108,9	159,4	129,2	176,1
1968	115,1	121,6	113,3	155,2	131,5	107,9
1969	114,4	125,7	117,5	166,6	136,1	158,4
1970	126,2	130,1	121,6	145,3	145,2	198,5
1971	133,4	132,1	123,1	148,5	153,7	199,8
1972	138,3	135,7	125,9	190,7	159,9	167,2
1973	140,2	132,3	125,0	157,5	165,0	190,3
1974	139,1	128,3	120,7	179,7	168,8	198,2
1975	123,0	131,4	123,2	162,9	167,2	112,7
1976	112,1	131,7	127,5	200,8	166,4	129,9
1977	114,4	133,6	129,5	167,7	168,9	154,3
1978	115,8	133,7	128,3	202,4	171,2	150,4
1979	116,3	131,4	124,7	221,0	171,7	152,0
1980	122,1	129,3	121,0	150,9	173,9	161,4
1981	125,4	132,1	118,1	180,2	174,1	176,7
1982	126,6	144,5	123,7	234,3	176,1	167,5
1983	116,2	145,0	130,8	223,6	174,8	169,7
1984	112,8	144,5	128,9	219,6	174,5	176,4
1985	110,8	146,5	126,5	198,1	172,9	214,2
1986	113,1	152,0	129,3	216,6	177,5	253,4
1987	114,2	155,7	129,2	251,1	*	*

¹ Pour plus de détails sur les indices utilisés, consulter l'annexe 1.