

Communication

Case postale, CH-8022 Zurich
Téléphone +41 44 631 31 11
Fax +41 44 631 39 10

Zurich, le 20 novembre 2009

Patrimoine des ménages en 2008

Le patrimoine des ménages soutenu par la hausse des prix de l'immobilier

Première publication des données sur le patrimoine immobilier

La Banque nationale suisse publie chaque année, depuis novembre 2005, des informations sur le patrimoine financier des ménages, qui font partie des comptes financiers de la Suisse. En 2009, ces données sont complétées pour la première fois par une estimation du patrimoine immobilier, ce qui donne un aperçu complet du patrimoine des ménages.

Cette estimation du patrimoine immobilier repose sur une évaluation de l'immobilier résidentiel inscrit dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements ainsi que des terrains s'y rapportant. La méthode utilisée est décrite à l'annexe 2 du présent communiqué.

Commentaire des résultats

Pour la première fois depuis 2002, la valeur nette du patrimoine des ménages a diminué en 2008. La chute des cours des actions a entraîné une baisse considérable de leur patrimoine financier. En revanche, les ménages ont bénéficié des hausses de prix dans l'immobilier, ce qui a permis de compenser une partie de cette baisse. Concrètement, les actifs financiers des ménages ont reculé de 199 milliards de francs pour s'inscrire à 1 718 milliards (-10,4%), tandis que le patrimoine immobilier a progressé de 73 milliards, passant à 1 315 milliards de francs (+5,9%). Les passifs se sont accrus de 15 milliards et ont atteint 629 milliards de francs (+2,4%). Par conséquent, la valeur nette des ménages a diminué de 141 milliards de francs pour s'établir à 2 403 milliards (-5,5%). Fin 2008, elle s'élevait à environ 312 000 francs par habitant, contre 334 000 francs fin 2007. Les droits sur les assurances et les caisses de pensions ainsi que le patrimoine immobilier corrigé des dettes hypothécaires en constituaient les principales composantes, avec près de 100 000 francs chacun par habitant.

20 novembre 2009

2

Au niveau des actifs financiers, la baisse des cours boursiers s'est traduite par un recul de 84 milliards de francs des actions (169 milliards) et de 63 milliards de francs des parts de placements collectifs (161 milliards). Les produits structurés ont chuté de 23 milliards, passant à 28 milliards de francs, non seulement en raison de l'évolution des cours, mais également parce que les remboursements de titres échus et les ventes ont dépassé les acquisitions de 7 milliards de francs. Le repli des cours boursiers s'est aussi répercuté de façon négative sur le patrimoine des ménages par l'intermédiaire des placements de capitaux des caisses de pensions: bien que les cotisations aient été supérieures de 23 milliards de francs aux prestations perçues, le poste «Droits sur les assurances et les caisses de pensions» a diminué de 63 milliards pour s'inscrire à 748 milliards de francs. Compte tenu des baisses de cours sur les marchés des actions, les ménages ont accru leurs dépôts auprès des banques et de PostFinance et ont investi dans des titres de créance suisses. Les dépôts ont augmenté de 25 milliards, atteignant 481 milliards de francs. Les titres de créance ont quant à eux progressé de 9 milliards de francs (130 milliards), une grande partie de cette croissance revenant aux obligations de caisse.

La valeur des biens immobiliers détenus par les ménages (maisons individuelles, appartements en propriété par étage et immeubles locatifs) s'élevait à 1 315 milliards de francs fin 2008, soit 73 milliards de plus que fin 2007. Cette hausse découle principalement de l'augmentation des prix immobiliers dans ces trois catégories de constructions résidentielles. Le patrimoine immobilier représentait 43% des actifs fin 2008 (39% l'année précédente).

Les passifs des ménages sont constitués à 90% d'hypothèques. Les dettes hypothécaires se chiffraient à 581 milliards de francs, contre 565 milliards fin 2007. La hausse des hypothèques a donc de nouveau été largement inférieure à celle de la valeur des biens immobiliers. Fin 2008, les dettes hypothécaires représentaient 44% du patrimoine immobilier, contre 46% fin 2007. Ce rapport s'élevait encore à 49% fin 2004, mais il est en diminution constante depuis, en raison de l'accroissement des prix de l'immobilier.

Les données concernant les actifs et les passifs financiers des ménages font partie des comptes financiers de la Suisse. Celles sur le patrimoine immobilier résultent d'une estimation de la Banque nationale suisse. De plus amples informations sur les sources de données et sur les méthodes utilisées figurent à l'annexe 2 du présent communiqué de presse. Les comptes financiers sont disponibles sur Internet, à l'adresse www.snb.ch, *Publications* (données jusqu'en 2007).

Renseignements: Jürg Bärlocher, Banque nationale suisse; téléphone: +41 44 631 39 59.

20 novembre 2009

3

Annexe 1: Graphiques et tableaux

Graphique 1: Stocks des actifs des ménages

Graphique 2: Structure des actifs des ménages

Graphique 3: Opérations sur les actifs financiers

Graphique 4: Gains et pertes en capital sur les actifs financiers

Tableau 1: Compte de patrimoine des ménages

Tableau 2: Opérations sur les actifs et passifs financiers

Tableau 3: Gains et pertes en capital sur les actifs et passifs financiers

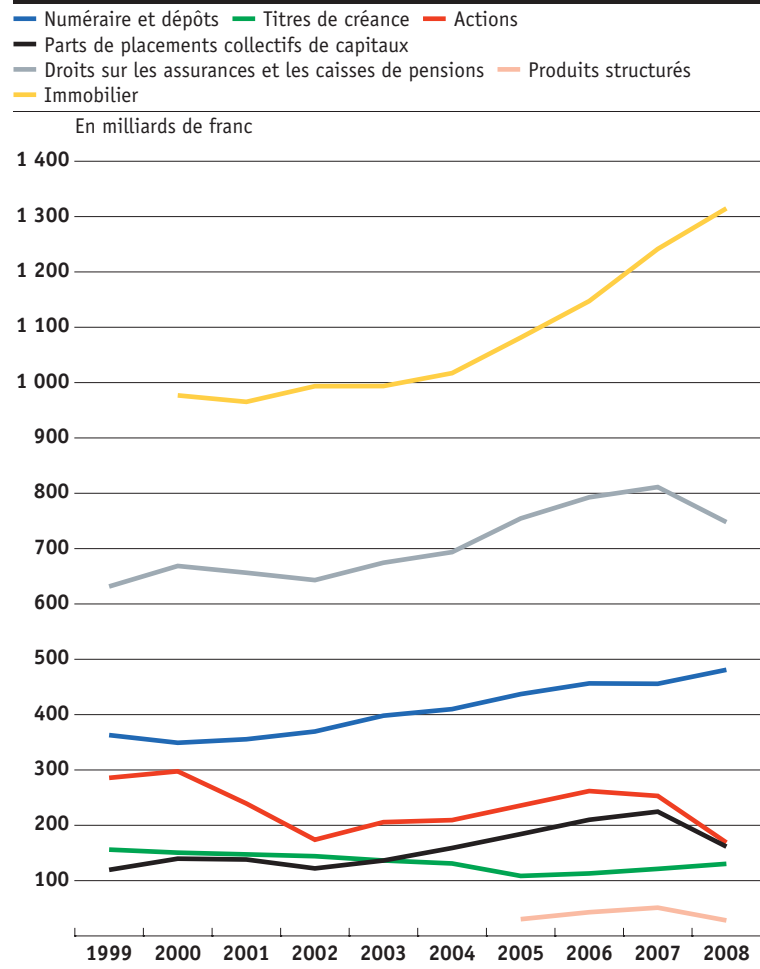
Tableau 4: Modifications statistiques et reclassements

Remarques sur les graphiques et les tableaux:

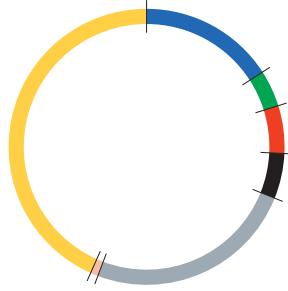
L'actif du compte de patrimoine comprend les actifs financiers et le patrimoine immobilier. Au passif figurent les passifs financiers et, comme solde, la valeur nette. La population résidente moyenne de la Suisse selon l'Office fédéral de la statistique est déterminante pour le calcul de la valeur nette par habitant.

Les variations des stocks des actifs et passifs financiers correspondent au total des opérations (graphique 3 et tableau 2), des gains et pertes en capital (graphique 4 et tableau 3), ainsi que des modifications statistiques et des reclassements (tableau 4). Aucune ventilation des variations des stocks n'est présentée pour le patrimoine immobilier.

Graphique 1
Stocks des actifs des ménages



Graphique 2

**Structure des actifs des ménages**

En %, fin 2008

Numéraire et dépôts 15,9

Titres de créance 4,3

Actions 5,6

Parts de placements collectifs de capitaux 5,3

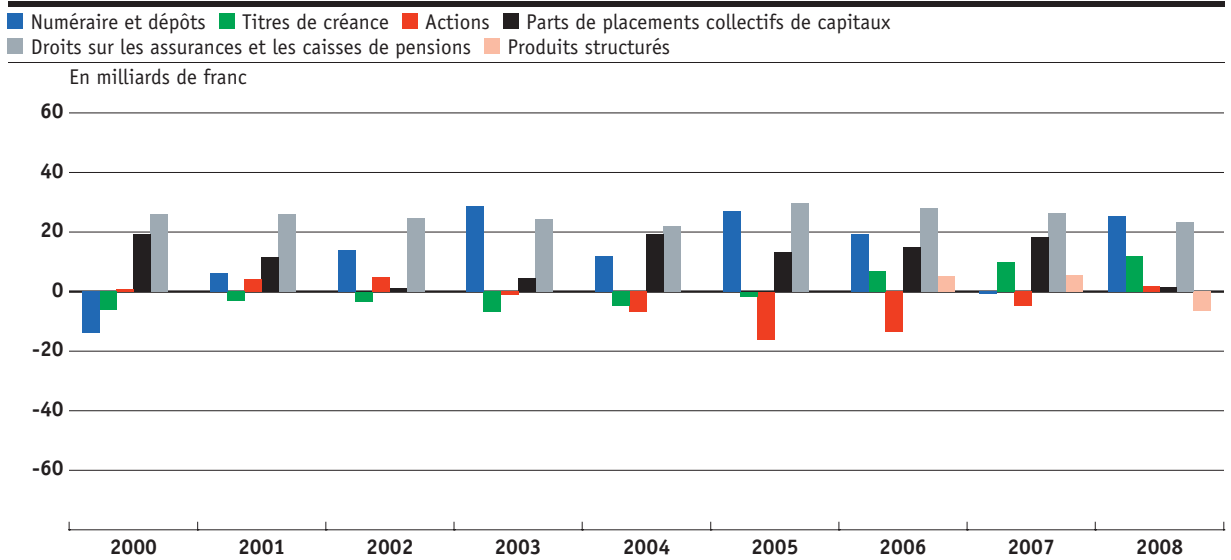
Droits sur les assurances et les caisses de pensions 24,7

Produits structurés 0,9

Immobilier 43,4

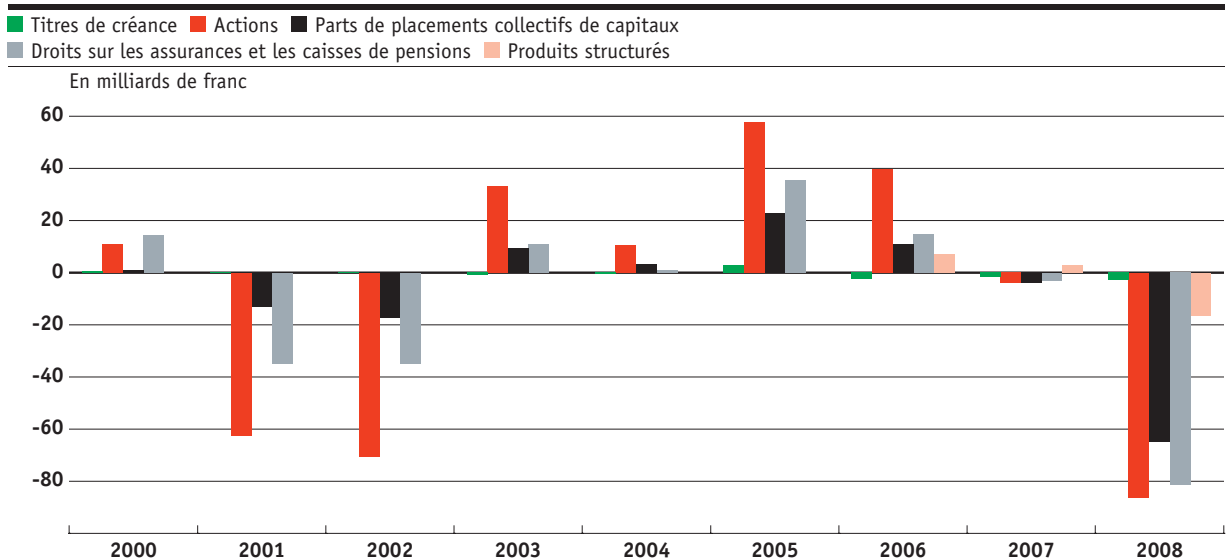
Graphique 3

Opérations sur les actifs financiers



Graphique 4

Gains et pertes en capital sur les actifs financiers



Compte de patrimoine des ménages

En millions de francs

7

Tableau 1

Catégorie	2004	2005	2006	2007	2008
Actifs					
Actifs financiers	1 603 026	1 750 355	1 876 999	1 917 084	1 717 667
Numéraire et dépôts	409 949	437 097	456 438	455 758	481 004
Titres de créance	131 030	108 511	112 999	121 265	130 382
Actions	209 372	235 728	261 895	253 059	168 829
Parts de placements collectifs de capitaux	158 995	184 141	210 000	224 645	161 498
Produits structurés	..	30 343	42 931	51 155	28 097
Droits sur les assurances et les caisses de pensions	693 679	754 536	792 735	811 201	747 857
Immobilier	1 017 114	1 081 331	1 147 320	1 241 483	1 314 801
Total	2 620 140	2 831 686	3 024 319	3 158 567	3 032 468
Passifs et valeur nette					
Passifs	553 857	577 580	601 503	614 189	629 109
Crédits	547 963	569 621	595 139	612 720	626 086
Hypothèques	500 927	524 239	547 899	564 609	580 514
Autres crédits	47 036	45 382	47 240	48 111	45 572
Autres comptes à payer	5 894	7 960	6 364	1 469	3 024
Valeur nette	2 066 283	2 254 106	2 422 815	2 544 378	2 403 358
Total	2 620 140	2 831 686	3 024 319	3 158 567	3 032 468
<i>Valeur nette par habitant (en francs)</i>	277 200	300 497	320 580	333 969	311 677

.. Aucune donnée disponible.

Opérations sur des actifs et passifs financiers

En millions de francs

8

Tableau 2

Catégorie	2004	2005	2006	2007	2008
Actifs financiers	41 628	52 117	61 212	54 675	57 396
Numéraire et dépôts	11 851	27 148	19 341	-680	25 245
Titres de créance	-4 962	-1 658	6 863	9 977	11 950
Actions	-6 843	-16 102	-13 440	-4 794	1 973
Parts de placements collectifs de capitaux	19 460	13 165	15 091	18 358	1 605
Produits structurés	..	..	5 337	5 434	-6 637
Droits sur les assurances et les caisses de pensions	22 121	29 564	28 020	26 380	23 259
Passifs	14 218	23 724	23 923	12 686	14 920
Crédits	17 108	21 658	25 518	17 581	13 366
Hypothèques	16 285	23 312	23 660	16 711	15 905
Autres crédits	823	-1 654	1 858	870	-2 539
Autres comptes à payer	-2 891	2 066	-1 595	-4 895	1 554

Gains et pertes en capital sur les actifs et passifs financiers

En millions de francs

Tableau 3

Catégorie	2004	2005	2006	2007	2008
Actifs financiers	14 155	118 969	70 037	-9 643	-251 642
Numéraire et dépôts	0	0	0	0	0
Titres de créance	-444	2 849	-2 375	-1 711	-2 833
Actions	10 506	57 904	39 607	-4 042	-86 203
Parts de placements collectifs de capitaux	3 170	22 826	10 768	-3 713	-64 753
Produits structurés	..	..	7 252	2 791	-16 421
Droits sur les assurances et les caisses de pensions	923	35 390	14 784	-2 968	-81 432
Passifs	0	0	0	0	0
Crédits	0	0	0	0	0
Hypothèques	0	0	0	0	0
Autres crédits	0	0	0	0	0
Autres comptes à payer	0	0	0	0	0

.. Aucune donnée disponible.

Modifications statistiques et reclassements

En millions de francs

9

Tableau 4

Catégorie	2004	2005	2006	2007	2008
Actifs financiers	-3 883	-23 756	-4 604	-4 946	-5 171
Numéraire et dépôts	0	0	0	0	0
Titres de créance ¹	0	- 23 711	0	0	0
Actions ¹	0	- 15 446	0	0	0
Parts de placements collectifs de capitaux ¹	0	- 10 845	0	0	0
Produits structurés ¹	..	..	0	0	0
Droits sur les assurances et les caisses de pensions ²	-3 883	-4 097	-4 604	-4 946	-5 171
Passifs	0	0	0	0	0
Crédits	0	0	0	0	0
Hypothèques	0	0	0	0	0
Autres crédits	0	0	0	0	0
Autres comptes à payer	0	0	0	0	0

.. Aucune donnée disponible.

1 2005: révision de l'enquête sur les dépôts de titres.

2 Reclassements dans les actifs financiers du reste du monde d'actifs financiers des ménages résidents relatifs à la prévoyance vieillesse professionnelle, en raison du changement de domicile à l'étranger de salariés et de bénéficiaires de rentes.

Annexe 2: Commentaires relatifs à la méthode et aux sources de données

Le patrimoine des ménages se compose de deux éléments: le patrimoine financier et le patrimoine immobilier.

Patrimoine financier

Les données concernant les actifs et les passifs financiers des ménages proviennent des comptes financiers de la Suisse. Ces derniers font partie intégrante du système des comptes nationaux de la Suisse et sont établis, commentés et publiés par la Banque nationale suisse (BNS, *www.snb.ch, Publications*).

Les actifs financiers des ménages sont constitués du numéraire et des dépôts, des placements en titres ainsi que des droits sur les assurances et les caisses de pensions. Les avoirs détenus auprès des banques et de Postfinance sous forme de comptes d'épargne, de comptes de transactions et de dépôts à terme représentent la majeure partie des dépôts. Les placements en titres regroupent les titres de créance (obligations de caisse, papiers monétaires, obligations), les actions, les parts de placements collectifs de capitaux et les produits structurés. Les droits sur les assurances et les caisses de pensions sont liés, pour l'essentiel, à des assurances-vie et à la prévoyance vieillesse professionnelle (2^e pilier). Dans le cadre de cette dernière, on tient compte non seulement des droits individuels des assurés, mais également des excédents de couverture et des découverts des caisses de pensions. Les passifs financiers revêtent quant à eux la forme de crédits. Il s'agit principalement de crédits accordés par des banques (prêts hypothécaires, crédits lombard, crédits à la consommation, engagements découlant de contrats de leasing, p. ex.) et de prêts hypothécaires octroyés par des assurances et des caisses de pensions. La position «Autres comptes à payer» est une valeur technique qui ne peut être interprétée sous l'angle économique.

Sont également publiés, outre les stocks, les deux principaux éléments à l'origine de leur variation, à savoir les opérations et les gains ou pertes en capital. Les opérations comprennent les flux de paiement effectifs et certaines transactions subordonnées. En particulier, les droits sur les assurances et les caisses de pensions tiennent compte non seulement des primes et cotisations versées ainsi que des rentes et des indemnités en capital des assurés, mais également des revenus de capitaux. Les gains et les pertes en capital sont des variations de valeur qui résultent de l'évolution des Bourses et des cours de change.

Les données servant à déterminer les actifs et les passifs financiers sont issues principalement des bilans des banques, d'une enquête sur les titres conservés dans les dépôts des clients des banques ainsi que des bilans des assurances et des caisses de pensions. Certaines positions, comme le numéraire, font l'objet d'une estimation.

20 novembre 2009

11

Patrimoine immobilier

Les données sur le patrimoine immobilier résultent d'une estimation de la BNS, qui se base sur une évaluation de l'immobilier résidentiel inscrit dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) de l'Office fédéral de la statistique.

Le patrimoine immobilier présenté comprend les maisons individuelles, les appartements en propriété par étage et les immeubles locatifs en Suisse, y compris les terrains s'y rapportant. L'immobilier commercial, les terrains non bâtis et les biens immobiliers à l'étranger ne sont pas comptabilisés.

L'estimation repose sur un objet de référence pour chacun des trois types d'habitation: maison individuelle, appartement en propriété par étage et immeuble locatif. Ces trois objets de référence sont évalués à l'aide de modèles hédonistes dans chaque commune suisse par des entreprises de conseil immobilier. Les prix de référence ainsi obtenus sont ensuite multipliés par le nombre d'objets dans chaque commune. La somme qui résulte de la prise en compte de l'ensemble des communes donne une estimation de la valeur de marché de toutes les maisons individuelles, de tous les appartements en propriété par étage et de tous les immeubles locatifs en Suisse. La part des ménages dans le patrimoine total est alors estimée, pour chacun des trois types d'objets, à l'aide d'un indice découlant du recensement des bâtiments et des logements, effectué en l'an 2000. La même source de données permet de déterminer la proportion d'appartements en propriété par étage et d'appartements loués dans l'ensemble des appartements. Il est nécessaire de recourir au recensement des bâtiments et des logements, car les informations correspondantes ne sont pas disponibles dans le RegBL.