Secteur immobilier : ...et soudain, quelque chose comme la crise = De toestand in de Zwitserse immobiliensector

Autor(en): **Ding, J.-P.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Revue : die Zeitschrift für Auslandschweizer**

Band (Jahr): **13 (1974-1975)**

Heft 60

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-911476

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Secteur immobilier

...ET SOUDAIN, QUELQUE CHOSE COMME LA CRISE

En 1972, les choses allaient tellement bien qu'il fallut ralentir la machine : la construction privée marchait trop fort et favorisait de ce fait l'inflation. Le Gouvernement mit rapidement en vigueur des mesures sur la stabilisation de la construction. En 1973, les choses vont encore mieux puisqu'on atteint une production record : 80'000 nouveaux logements sont construits. Mais c'est en quelque sorte l'apogée : en 1974, on enregistre une production d'environ 73'900 logements, soit une baisse de plus de 7'900 logements par rapport à 1973. Pour cette année, les pronostics sont difficiles. Il est toutefois certain que la diminution sera extrêmement sensible puisqu'on notait en décembre 1974, 59'915 logements en construction contre 82'043 une année auparavant.

Parallèlement à cette régression sensible et rapide de la construction de nouveaux logements, on a enregistré en décembre 1974 plus de 30'000 logements vacants alors qu'à pareille époque au cours des années précédentes , le contingent des logements vides n'excédait jamais 6000 sauf en 1973 où le nombre des appartements vides était au nombre de 11'000. Ces chiffres découlent des renseignements officiels. Certaines indications, officieuses celles-là, faisaient état de 40'000 logements vacants en 1974 et de plus de 50'000 en 1975.

On pourrait compléter l'analyse en évoquant d'autres indicateurs. Ceux que nous venons de mentionner suffisent pour constater que dans le secteur immobilier, comme dans d'autres secteurs économiques, la situation s'est gravement détériorée dans un laps de temps extrêmement bref et sans que les experts puissent l'annoncer. Nous sommes, qu'on le veuille ou non, en présence de quelque chose qui ressemble diablement à une crise. Est-il possible d'expliquer ce qui s'est passé ? Bien malin serait celui qui pourrait le faire. Plutôt que de s'essayer à cet exercice qui ressemble plus à un numéro de foire qu'à du travail sérieux, nous allons tenter de dégager quelques éléments qui permettront au lecteur de porter une appréciation. Il va sans dire que nous nous limiterons à l'économie intérieure, et qu'il sera essentiellement question du secteur immobilier.

Lorsqu'on observe la situation au cours des cinq dernières années, on est frappé par le fait que dans le but de supprimer les causes intérieures du renchérissement, les pouvoirs publics ont visé essentiellement le secteur immobilier : on a rappelé au début de cet article les mesures de stabilisation de la construction adoptées en 1972. Une année plus tard, ces mesures sont renforcées. Dans le cadre de l'aménagement du territoire, on interdit la construction sur d'inombrables parcelles pourtant destinées à cette affectation. Dans le domaine financier, on restreint les crédits. Et enfin, après avoir interdit pendant près d'un an toute acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, on instaure un régime tellement draconien que le nombre d'autorisations d'acquérir un immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger diminue sensiblement.

Il n'est pas concevable qu'à la suite d'un tir aussi nourri, le pianiste soit encore debout. Les restrictions, les interdictions, bref toute cette législation envahissante ont été au-delà de leurs effets escomptés : alors que les pouvoirs publics souhaitaient seulement ralentir la machine, celle-ci est en passe de s'arrêter complètement et d'entraîner ainsi une bonne partie de l'économie intérieure dans les difficultés.

On aurait pu admettre à la rigueur l'application de l'ensemble de ces mesures à l'exception de celles qui touchent l'acquisition d'immeubles par les étrangers, car elles sont excessives. Mais il ne fallait pas alors que des éléments venus de l'extérieur (crise du pétrole et difficultés monétaires principalement) viennent aggraver et accélérer les effets récessifs des mesures prises. C'est pourtant ce qui s'est produit de sorte que la crise s'est développée avec une incroyable rapidité dans l'ensemble du pays.

Que faut-il faire pour sortir de ces difficultés ? Avant de répondre à cette question, il faut préalablement observer qu'il est difficilement pensable de revenir à une production de nouveaux logements aussi élevée qu'au cours des années précédentes. En effet, celle-ci était sans rapport avec les besoins en nouveaux logements et d'autre part l'appareil de production était soumis à de si fortes tensions qu'il entraînait un renchérissement inquiétant. Il faut donc revenir à une production plus équilibrée. On doit encore admettre que l'ensemble du secteur immobilier devra subir une cure d'amaigrissement après le gonflement observé durant les années précédentes. Mais ces remarques ne sont d'aucun secours pour relancer la machine. Il en faut davantage. Toutes les mesures restrictives devraient si ce n'est être abandonnées, tout au moins fortement assouplies. La vente d'immeubles à des personnes domiciliées à l'étranger devrait être considérablement facilitée afin de susciter dans les régions les plus durement touchées un regain d'activité de la construction. Le Gouvernement a décidé récemment que les restrictions de vente aux personnes domiciliées à l'étranger sont assouplies à partir du 1er août. Il s'agit là d'un geste positif qui devrait être suivi par d'autres décisions de même genre. Il est en effet indispensable que l'ensemble du secteur immobilier soit libéré d'une grande partie de la législation rendue inutile par les circonstances. Si une telle orientation n'est pas prise rapidement, il faut craindre que le secteur immobilier risque de demeurer fort longtemps dans le tunnel de la récession.

FEDERATION ROMANDE IMMOBILIERE

(M. J-P. Ding)

DE TOESTAND IN DE ZWITSERSE IMMOBILIENSECTOR

In 1972 gingen de zaken zo goed dat er moest afgeremd worden : de privéwoningbouw nam een te grote uitbreiding en wakkerde daardoor de inflatie aan. De regering nam snel maatregelen om de bouwnijverheid te stabiliseren. In 1973 gingen de zaken nog beter, want er werd een recordproduktie geboekt : 80.000 nieuwe woningen werden gebouwd.

Dit bleek evenwel een toppunt : in 1974 noteerde men een produktie van ongeveer 73.900 woningen, wat een vermindering betekende van 7900 woningen tegenover 1973. Voor dit jaar zijn de vooruitzichten onzeker. Vast staat in elk geval dat de afname vrij groot zal zijn, aangezien men in december 1974 slechts 59.915 woningen in opbouw noteerde, tegenover 82.043 het vorige jaar.

Tegelijk met deze gevoelige en snelle achteruitgang van de woningbouw, werden in december 1974 meer dan 30.000 leegstaande woningen geregistreerd. In dezelfde periode van de vorige jaren was het aantal leegstaande woningen nooit hoger dan 6000 geweest, behalve in 1973 toen dit aantal 11.000 was. Dit zijn officiële cijfers. Officieuze cijfers spreken van 40.000 leegstaande woningen in 1974 en meer dan 50.000 in 1975.

Deze analyse zou nog kunnen aangevuld worden met andere indicatoren. Hetgeen wij hier vermeld hebben volstaat echter reeds om vast te stellen dat de situatie in de immobiliënsector, zoals in andere economische sectoren, op zeer korte tijd erg verslechterd is, zonder dat experten dit hebben kunnen voorzien. Wij bevinden ons, of we dit nu graag hebben of niet, in een toestand die veel wegheeft van een crisis. Is het mogelijk een verklaring te vinden voor wat gebeurd is ? Hoed af voor wie dat kan. Liever dan ons aan dit spelletje te wagen, dat overigens meer wegheeft van een circusnummer dan van ernstig werk, zullen we pogen enkele elementen aan te duiden waarmee de lezer zich een oordeel zal kunnen vormen. Vanzelfsprekend zullen we ons beperken tot de binnenlandse economie, met de klemtoon op de immobiliënsector

Wanneer men de toestand over de laatste vijf jaren bekijkt, valt het op dat de regering, in haar poging de interne oorzaken van de prijsstijgingen weg te nemen, vooral de immobiliënsector op het oog heeft gehad. Bij de aanvang van dit artikel hebben we reeds de in 1972 genomen maatregelen tot stabilisering van de bouwnijverheid aangehaald. Een jaar later werden deze maatregelen nog eens verscherpt. In het kader van het grondbeleid werd een bouwverbod uitgevaardigd op talloze percelen die nochtans voor dit doel waren bestemd. Op financieel vlak werd de kredietverlening beperkt. Tenslotte werd, na een algemeen verbod van ongeveer een jaar op de verwerving van woningen door in het buitenland gedomicilieerde personen, zo'n draconisch regime ingesteld dat het aantal vergunningen aan buitenlanders die een woning wilden aankopen gevoelig verminderde.

Na zo'n verwoede schietpartij is het niet meer denkbaar dat de pianist nog overeind zit. De beperkingen, verbodsbepalingen en vergunningen en deze hele omvangrijke wetgeving zijn hun doel voorbijgeschoten : terwijl de regering enkel de machine wilde afremmen, is deze helemaal tot stilstand gekomen en heeft ze een groot deel van de binnenlandse economie in haar moeilijkheden meegesleept.

Men zou nog kunnen instemmen met de stricte toepassing van het geheel van deze maatregelen, met uitzondering evenwel van die betreffende de aanschaf van woningen door buitenlanders, die inderdaad buitennissig zijn. Maar dan mochten er geen elementen van buitenaf zijn bijgekomen (met name de petroleumcrisis en de monetaire problemen), die de recessieve weerslag van de genomen maatregelen nog kwamen verzwaren en versnellen. Dat is echter wel gebeurd, zodat de crisis zich met een ongelooflijke snelheid over het gehele land heeft verspreid.

Wat moet men doen om uit deze moeilijkheden te geraken ? Alvorens deze vraag te beantwoorden, dient men eerst vast te stellen dat het nauwelijks denkbaar is dat men zou terugkeren tot een woningbouw die even hoog ligt als in de voorgaande jaren. Die was inderdaad niet in verhouding met de nood aan nieuwe woningen, en van de andere kant was het produktie-apparaat aan zulke grote spanningen onderhevig dat dit alles onrustwekkende prijsstijgingen met zich meebracht. Men dient dus te komen tot een evenwichtiger produktie. Ook moet men toegeven dat het geheel van de immobiliënsector best een vermageringskuur zou kunnen gebruiken na de gewichtstoename van de voorgaande jaren. Deze opmerkingen zijn echter van weinig nut voor het weer op gang brengen van de machine. Daar is meer voor nodig. Alle beperkende maatregelen moeten zoniet opgeheven, dan toch veel versoepeld worden. De verkoop van woningen aan in het buitenland gedomicilieerde personen moet aanzienlijk vergemakkelijkt worden om in de meest getroffen streken een heropleving van de bouwactiviteiten te bewerkstelligen. De regering heeft onlangs beslist dat de verkoopsbeperkingen aan personen uit het buitenland vanaf 1 augustus versoepeld worden. Het betreft hier een positief gebaar dat door andere gelijkaardige beslissingen gevolgd zou moeten worden. Het is inderdaad dringend nodig dat het geheel van de immobiliënsector bevrijdt wordt van een groot stuk wetgeving dat door de omstandigheden nutteloos is geworden. Indien een dergelijke keuze niet snel wordt gemaakt, moet men vrezen dat de immobiliënsector voor lange tijd dreigt vast te zitten in de tunnel van de recessie.

ROMANDISCHE IMMOBILIEN-FEDERATIE
(M. J.-P. Ding)