

FINLANDE

13

POLITIQUE DU LOGEMENT : L'HISTOIRE D'UNE GRANDE RÉUSSITE

La Finlande, à l'instar des autres pays nordiques, s'est montrée particulièrement résistante jusqu'ici aux chocs actuels, mais le ciel s'assombrit sur le « pays du soleil de minuit ». Après cinq trimestres consécutifs de croissance, portée par une demande intérieure robuste, l'activité devrait fortement ralentir au second semestre 2022 sous l'effet des tensions géopolitiques persistantes, du resserrement des conditions financières et des hausses de prix. Celles-ci pèsent sur les marges des entreprises et le pouvoir d'achat des ménages. En parallèle d'une conjoncture de moins en moins clémente, la Finlande peut cependant se réjouir de ses efforts structurels, et en particulier du succès de sa politique du logement. Entre l'éradication des sans-abris, un parc de logements résidentiels en pleine expansion et une inflation immobilière qui reste contenue, les résultats sont spectaculaires.

L'activité économique finlandaise a enregistré un 5^e trimestre d'expansion au T2 2022, avec une croissance du PIB dynamique de +0,9% (t/t). Ce dernier se situe désormais 3,5% au-dessus de son niveau pré-covid et le PIB finlandais a même refermé l'écart de production. Ce dynamisme est porté par une demande intérieure robuste où la consommation privée et l'investissement dépassent significativement leur niveau d'avant-covid (respectivement +3% et +3,7% par rapport au T4 2019). En revanche, le commerce extérieur reste grevé par les exportations qui demeurent 3,7% sous leur niveau d'avant-Covid, contrairement aux importations qui sont en forte croissance (+9,7% par rapport au T4 2019).

Le second semestre devrait toutefois être bien moins rayonnant. L'économie finlandaise devrait fortement ralentir en raison, d'une part, d'un repli de l'investissement engendré par la forte hausse des coûts de production des entreprises et, d'autre part, d'une baisse de la consommation privée due à l'érosion du pouvoir d'achat des ménages. Les enquêtes de conjoncture signalent ces moins bonnes perspectives : la détérioration assez nette de la confiance des ménages (-19 points en août sur un an) et des climats des affaires sectoriels qui évoluent tous sous leur moyenne de long terme (hormis dans l'industrie).

La Commission européenne prévoit une croissance en moyenne annuelle du PIB de 1,8% en 2022 mais Bruxelles ne disposait pas encore des chiffres du 2^e trimestre au moment de sa prévision. Or, ceux-ci ayant été meilleurs qu'attendu, la croissance devrait être plus forte qu'anticipé. L'inflation, quant à elle, atteindrait 6,4% en moyenne annuelle en 2022 avant de diminuer sensiblement à 2,8% en 2023.

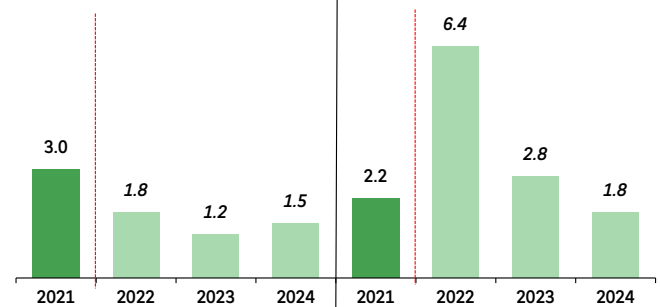
D'un point de vue plus structurel, la Finlande se démarque par une politique du logement qui fait figure d'exemple. Face aux besoins croissants, le pays a massivement investi dans le secteur de la construction afin que le nombre de logements construits reste en nette croissance. Sur les six premiers mois de l'année, les permis de construire s'établissent ainsi à 13,8% au-dessus de leur moyenne entre 2010 et 2019. De leur côté, les professionnels de la construction parviennent à surmonter les difficultés actuelles (problèmes d'approvisionnement, hausse des coûts de construction) et les mises en chantier de logements résidentiels évoluent sur les six premiers mois de l'année 15,5% au-dessus de leur moyenne 2010-2019.

Cette politique ambitieuse du logement, couplée à une stratégie dite de « zéro sans-abri »¹, a eu pour effet direct d'éradiquer presque entièrement l'existence des sans-logis. Indirectement, les flux massifs de logements mis sur le marché et destinés à la vente ont permis de limiter l'inflation immobilière (graphique 2). Ainsi, les prix des logements résidentiels finlandais n'ont progressé que de 10,3% entre le T4 2019 et T2 2022, tandis qu'ils ont augmenté de 32,9% en moyenne dans les pays de l'OCDE sur la même période.

CROISSANCE ET INFLATION

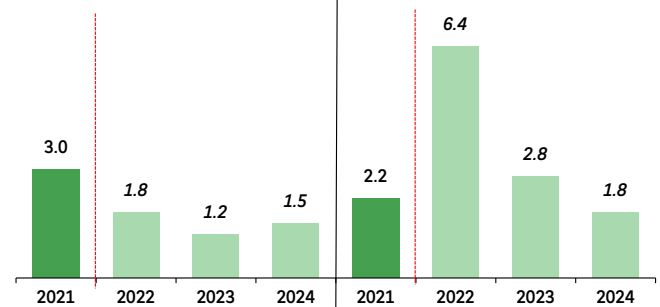
Croissance du PIB, %

Prévisions



Inflation, %

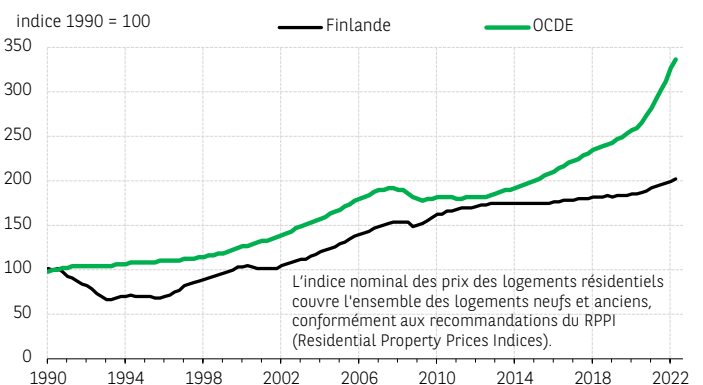
Prévisions



GRAPHIQUE 1

SOURCES : OCDE, BNP PARIBAS

FINLANDE : PRIX NOMINAL DES LOGEMENTS RÉSIDENTIELS



GRAPHIQUE 2

SOURCES : MACROBOND, OCDE, BNP PARIBAS

Cela confère au pays une plus grande stabilité financière avec un risque moindre de correction à la baisse sur les prix immobiliers dans le contexte actuel de resserrement monétaire généralisé.

Anthony Morlet-Lavidalie

anthony.morletlavidalie@bnpparibas.com

¹ OCDE (2021) "Finland's Zero Homeless Strategy: Lessons from a Success Story"

