

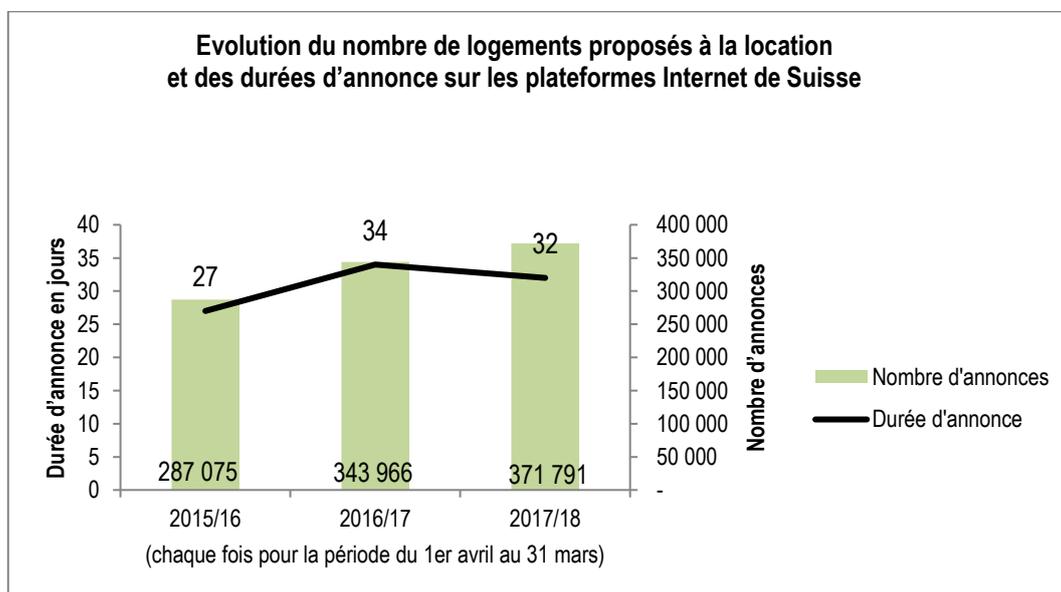
Zurich, le 21 juin 2018

Le nombre de logements proposés à la location continue d'augmenter La demande soutenue compense l'élargissement de l'offre

Bien que le nombre de logement proposés à la location sur Internet continue d'augmenter dans de nombreuses régions, les durées d'annonce se sont de nouveau quelque peu raccourcies après avoir connu un allongement marqué pendant la période précédente. Cela témoigne d'un regain de la demande pour les logements locatifs. Il n'y a qu'à Zurich, Lucerne, Saint-Gall et Lugano que les durées d'annonce se sont de nouveau légèrement allongées. Tels sont les résultats de l'indice du logement en ligne (OWI) du SVIT Suisse et du Swiss Real Estate Institute de la Haute Ecole d'économie de Zurich (HWZ).

L'indice des logements en ligne (OWI), que l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse et le Swiss Real Estate Institute de l'HWZ calculent et publient deux fois par année, montre que pendant la période étudiée (du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2018) le marché suisse du logement s'est légèrement tendu par rapport à la période précédente. Avant de trouver preneur, un logement doit être proposé pendant 32 jours à la location, soit 2 jours de moins. L'offre s'est élargie de 8%. Sur l'ensemble de la Suisse, 372 000 logements ont ainsi été proposés à la location pendant la période étudiée.

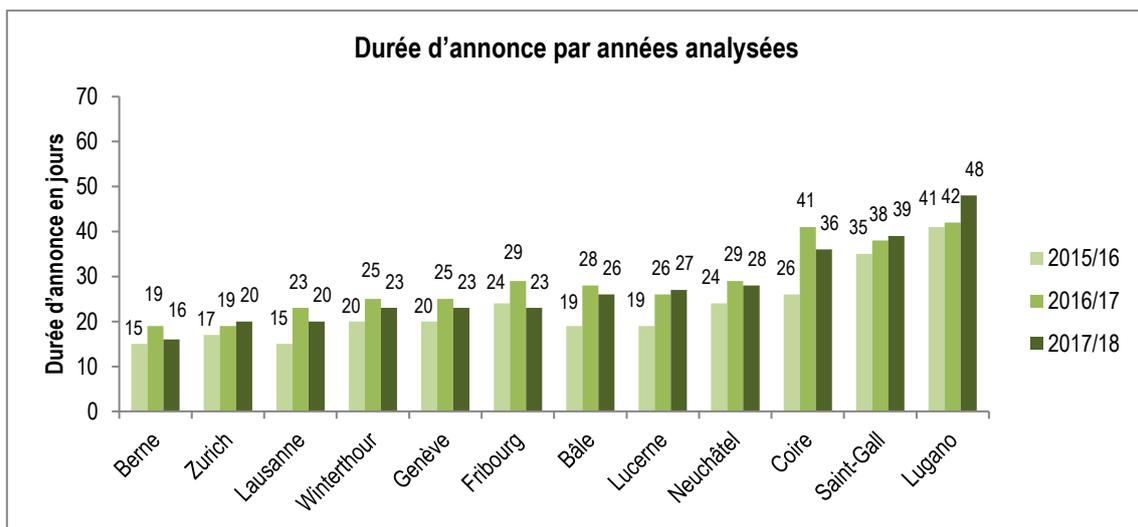
Alors que l'activité reste intense dans le domaine de la construction et que le recul de l'immigration se poursuit, le Prof. Peter Ilg, responsable du recensement OWI, estime qu'il y a deux raisons à ce raccourcissement – plutôt surprenant – de la durée d'annonce: «L'évolution positive de la conjoncture et les loyers légèrement en baisse sont probablement à l'origine de ce regain de la demande, explique-t-il. Il faudra encore attendre pour voir si, à moyen et à long terme, ces facteurs positifs réussiront aussi à compenser la surproduction de nouveaux logements et le recul de l'immigration.»



Recul des durées d'annonce dans la plupart des villes de Suisse

Dans la plupart de douze villes suisses étudiées, on constate un recul de la durée d'annonce. Il n'y a qu'à Zurich, Lucerne, Saint-Gall et Lugano que les bailleurs ont dû patienter plus longtemps que lors de la période précédente. Il faut relever que dans les trois premières, cet allongement était d'un jour seulement, donc modéré. A Lugano, en revanche, il était de 6 jours. C'est donc dans cette ville qu'il faut attendre le plus longtemps pour qu'un logement trouve preneur. La tension la plus forte a été observé à Fribourg (-6 jours) et à Coire (-5 jours). A Berne (-3 jours) et à Lausanne (-3 jours), également, les bailleurs ont plus rapidement trouvé preneur pour leurs logements.

Pendant la période actuelle étudiée, c'est à Berne (16 jours), Zurich (20 jours) et Lausanne (20 jours) que les logements ont été loués le plus rapidement. A Fribourg, Genève et Winterthour, les logements ont vite trouvé preneur également (23 jours). Si l'on se réfère aux durées d'annonce, c'est à Lugano (48 jours) et Saint-Gall (39 jours) que l'excédent d'offre est le plus marqué. Dans ces villes, les annonces pour les logements à louer doivent être maintenues deux fois plus longtemps qu'à Berne et Zurich avant que ces derniers puissent trouver preneur.



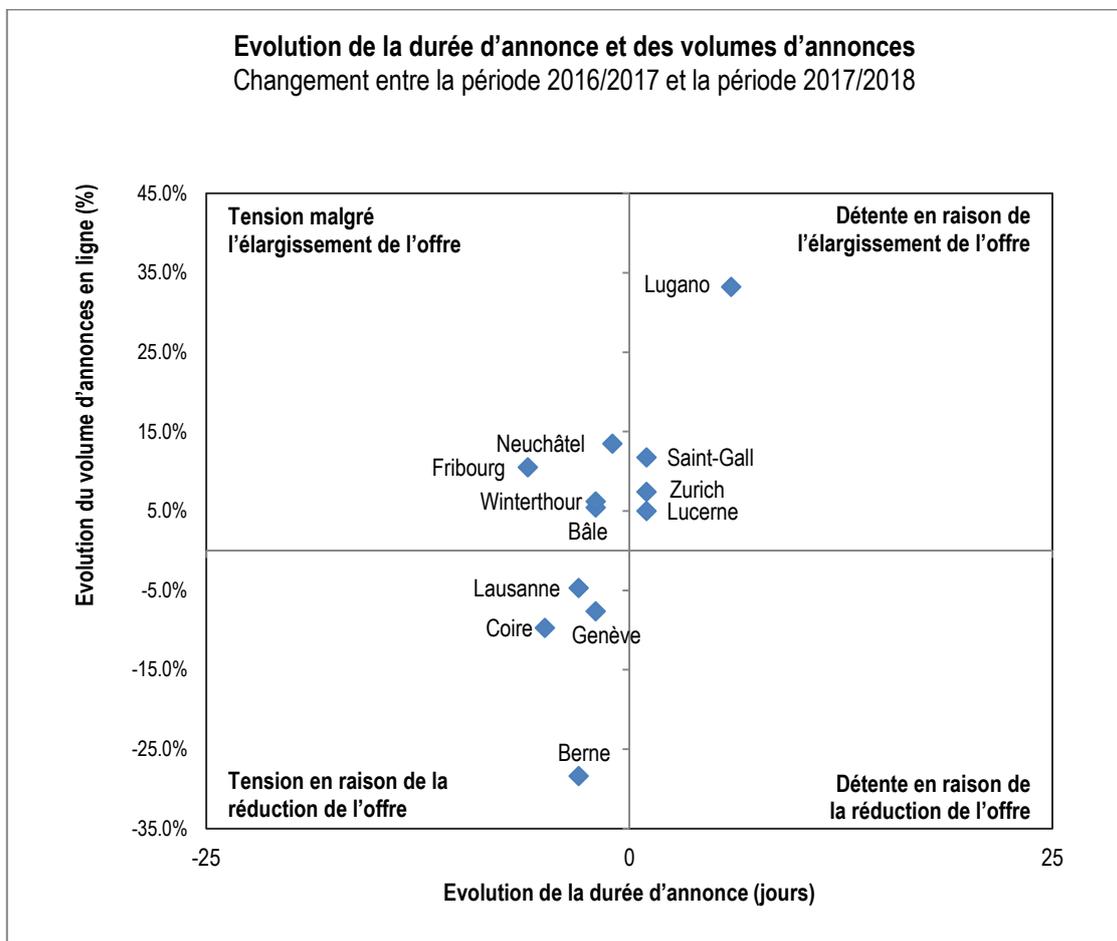
Dans toute la Suisse, le marché se détend

Comme le montre le graphique ci-après, le nombre de logements proposés à la location continue d'augmenter rapidement dans la plupart des villes étudiées. A Fribourg, Neuchâtel et Saint-Gall, cette augmentation dépasse 10%, et à Lugano elle atteint même 33%. A Lugano, l'activité de construction semble donc devenir problématique par certains aspects. L'élargissement des volumes de l'offre s'est accompagné d'un allongement des durées d'annonce à Zurich, Lucerne, Saint-Gall et Lugano.

A Winterthour et à Bâle, également, on a pu constater une augmentation du nombre d'annonces sur Internet. Mais comme à Fribourg et à Neuchâtel, cela n'a pas entraîné d'allongement de la durée d'annonce. Au contraire, celle-ci s'est raccourcie, ce qui témoigne d'un regain de demande dans ces villes.

Apparemment, Lausanne, Coire, Genève et Berne ne suivent pas la tendance marquée et durable d'élargissement de l'offre observée dans l'ensemble de la Suisse. Comme on

pouvait s’y attendre, dans ces villes, la réduction du volume de l’offre a entraîné un raccourcissement de la durée d’annonce. Là encore, cela témoigne de la stabilité de la demande pour les logements locatifs dans ces villes.



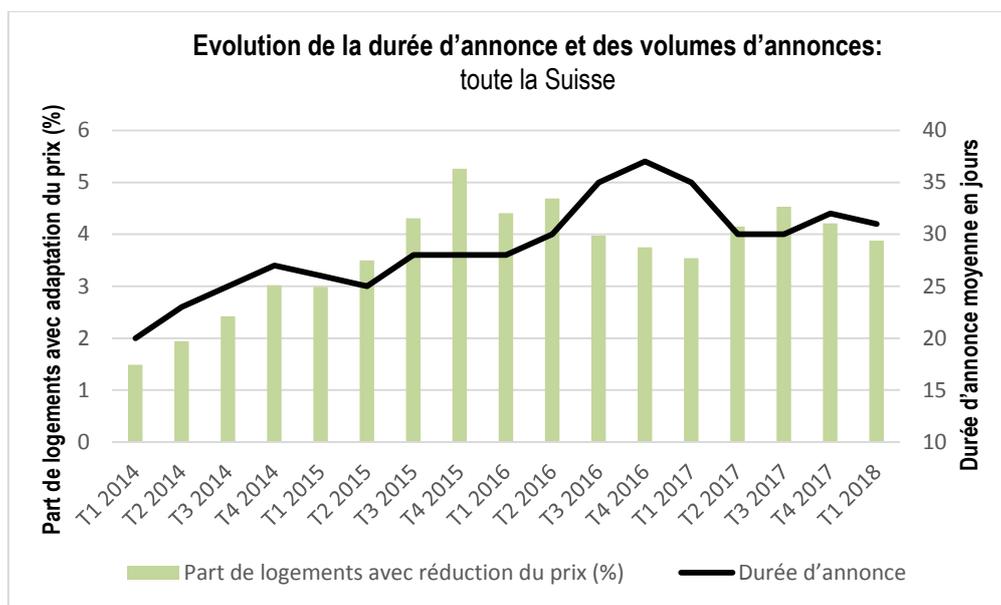
L’allongement des durées d’annonce entraîne-t-il une baisse des loyers?

L’allongement de la durée d’annonce force davantage les bailleurs à consentir des réductions de loyer, afin de limiter les pertes d’encaissement sur loyers générées par les logements vacants. Le graphique ci-après présente le taux d’annonces où le loyer du logement concerné a été corrigé à la baisse pendant la période où l’annonce était en ligne.

En Suisse, au cours du 1^{er} trimestre 2014, les logements devaient être proposés en moyenne 20 jours à la location avant de trouver preneurs. Or, au cours du 1^{er} trimestre 2018, la durée d’annonce s’est allongée pour passer à tout juste 30 jours. Pendant la même période, le part des logements dont les loyers ont été corrigés à la baisse est passée de 1,5% à 4,5%. Alors que la durée d’annonce s’est allongée de 50%, la part de loyers revus à la baisse a donc été multipliée par trois. Même si le rapport entre les deux n’évolue pas de manière linéaire dans le temps, on peut constater que l’allongement des durées d’annonce est couplé à un nombre disproportionné de baisses de loyers.

Ces adaptations au fil du temps témoignent du fait que les bailleurs consentent relativement rapidement des baisses de loyers lorsque le marché se tend. Mais lorsque la durée d’annonce atteint un seuil élevé, le nombre de ces réductions diminue à nouveau. Cela pourrait venir du fait

que pour de nombreux bailleurs, le seuil de douleur est rapidement atteint et donc que les logements proposés à la location sur Internet le sont d'emblée à prix réduit.



Contact médias:

Ivo Cathomen, responsable Politique et communication, SVIT Suisse
Tél. 044 434 78 88, 079 345 89 15, ivo.cathomen@svit.ch

Contact renseignements spécialisés:

Prof. Peter Ilg, directeur de l'institut, Swiss Real Estate Institute
Tél. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (secrétariat), peter.ilg@swissrei.ch

L'**Association suisse de l'économie immobilière SVIT** est l'organisation professionnelle des prestataires de services immobiliers. En tant qu'organisation faitière de l'économie immobilière, le SVIT Suisse représente les intérêts de 37 000 spécialistes de l'immobilier. Le SVIT Suisse dispose d'organisations membres en Suisse alémanique, en Suisse romande et en Suisse italienne. www.svit.ch

Le **Swiss Real Estate Institute** est une fondation de la Haute école de gestion de Zurich (HWZ) et de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse. Hormis la recherche, l'institut se concentre sur ses activités d'enseignement, de services et de conseil destinées à l'économie immobilière suisse. www.swissrei.ch