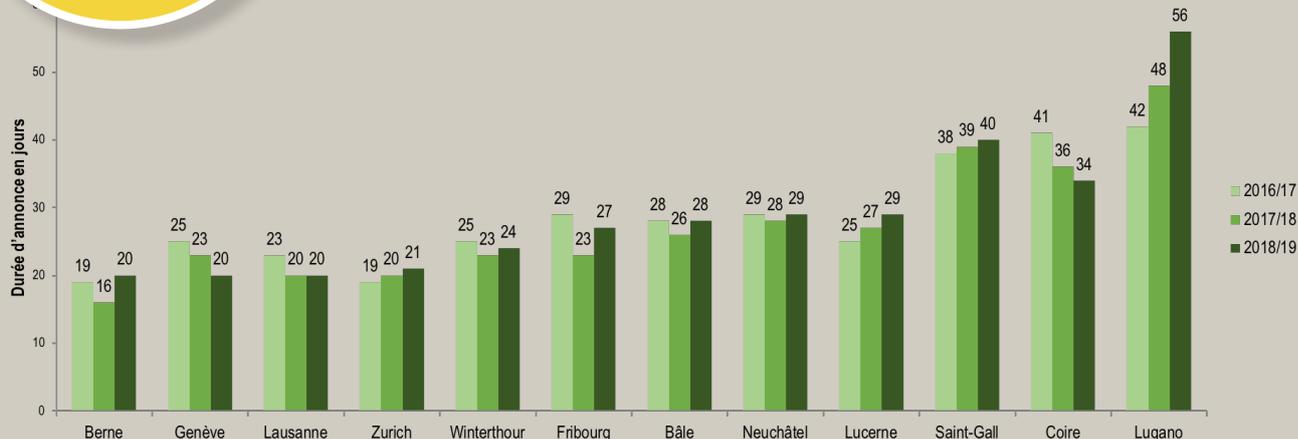


Indice des logements en ligne

Durée d'annonce dans 12 villes suisses



Par rapport à la période de comparaison (avril 2017 – mars 2018), les durées d'annonce se sont allongées dans toutes la Suisse (+4 jours), mais aussi dans la plupart des villes.

Avril 2018 – mars 2019

Les durées d'annonce continuent de s'allonger

Entre le 1^{er} avril 2018 et le 31 mars 2019, le nombre de logements proposés à la location sur Internet a légèrement augmenté de 0,8% pour atteindre un total de 374 756 annonces. La durée d'annonce moyenne s'est allongée de 4 jours pour passer à 36 jours, ce qui peut être interprété comme un recul de la demande. Dans l'ensemble, le marché du logement locatif a poursuivi sa détente avec actuellement quelque 75 000 logements vacants.

Dans 8 des 12 villes étudiées également, le volume des annonces a augmenté par rapport à la période précédente (comprise entre avril 2017 et mars 2018). La durée d'annonce a connu un allongement supérieur à la moyenne dans toutes les villes, sauf à Genève et à Coire, ce qui indique aussi que la demande faiblit et que le marché du logement locatif poursuit sa détente dans les villes concernées.

L'indice des logements en ligne (ILL), 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 2018 au 31 mars 2019) le marché suisse du loge-

ment locatif a poursuivi sa détente. Un logement doit être proposé pendant 36 jours à la location sur les plateformes Internet avant de trouver preneur, soit 4 jours de plus. Avec 375 756 logements proposés à la location, le volume des annonces, en revanche, s'est maintenu pratiquement au niveau de la période précédente (+0,8%).

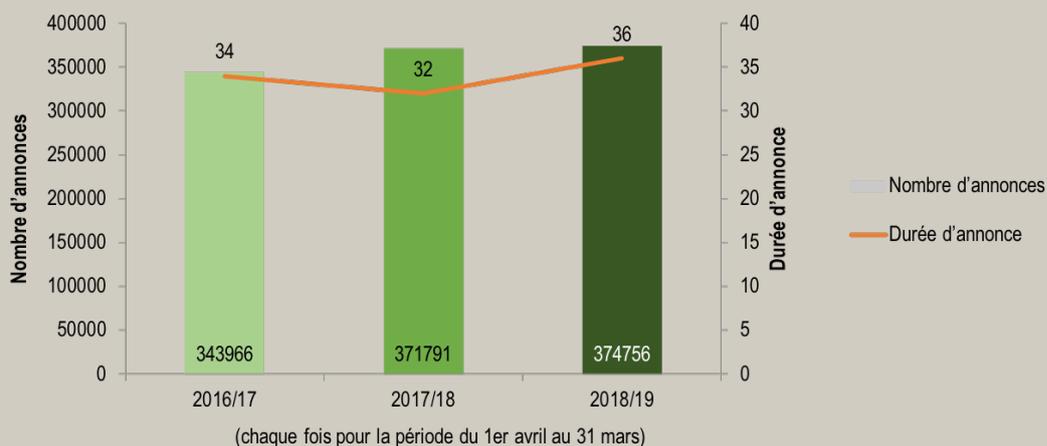
Pour le Prof. Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute, deux raisons expliquent la détente que l'on continue d'observer sur le marché du logement: «Dans le cas des logements locatifs, la consommation de surface habitable augmente pratiquement de manière parallèle à la hausse des salaires réels. Or par rapport à la période précédente, les salaires réels ont légèrement baissé (-0,4%), ce qui a induit un recul de la demande de logements. Par ailleurs, en matière de politique des taux, le moment du changement attendu a été repoussé de plusieurs années dans le futur, ce qui a motivé les locataires plutôt fortunés à acheter un logement et à quitter les logements locatifs.»

Allongement dans la plupart des villes

Avec Genève (-3 jours) et Coire (-2 jours), seules 2 des 12 villes analysées présentent un raccourcissement de la

Evolution du nombre de logements proposés à la location et des durées d'annonce sur les plateformes Internet de Suisse

Cet allongement des durées d'annonce, en dépit d'un volume d'annonces pratiquement inchangé, indique que la demande est en recul. En tout, 374 756 logements ont été proposés à la location entre avril 2018 et mars 2019.



durée d'annonce moyenne, qui atteint respectivement 20 et 34 jours. Ici, le raccourcissement s'explique moins par un regain de la demande que par un recul de l'offre. Dans le cas de Coire, où les durées d'annonce sont longues, cette évolution constitue une réaction naturelle du marché à un excédent d'offre. A Genève, en revanche, l'offre de logements est toujours restreinte si l'on se réfère à la durée d'annonce de 20 jours et les loyers atteignent des prix record en comparaison suisse. La réaction naturelle du marché serait ici d'élargir l'offre. Mais dans les faits, le nombre de logements proposés à la location a diminué de 11% en comparaison annuelle. On peut en conclure qu'à Genève le marché du logement locatif est tellement surrégulé que les investisseurs n'investissent pratiquement plus dans la construction d'habitations à louer dans cette ville, malgré la pénurie du logement.

Dans les 10 autres villes de Suisse étudiées, un allongement des durées d'annonce a été enregistré. Il est toutefois resté modéré dans toutes les villes étudiées, à l'exception de Berne, Fribourg et Lugano, où il a été nettement plus important (+4 jours à Fribourg comme à Berne). A Lugano, où la durée d'annonce était déjà longue, cette tendance à l'allongement s'est même intensifiée (+8 jours). L'excédent d'offre de logements locatifs continue donc de s'accroître à Lugano. Au cours de la période étudiée, c'est à Berne, Genève et Lausanne que les bailleurs ont le plus rapidement trouvé preneurs pour leurs logements, moyennant une durée d'annonce de 20 jours. Lugano et Saint-Gall sont les villes qui présentent le plus important excédent d'offre de logements locatifs avec une durée d'annonce de respectivement 56 et 40 jours.

Dans toute la Suisse, la tendance à l'excédent d'offre se poursuit

Comme le montre le graphique ci-dessous, dans 8 des 12 villes étudiées, le nombre de logements proposés à la location sur Internet a connu un taux de croissance à deux chiffres. A Bâle, Berne et Lucerne, un élargissement de l'offre de 30% a été observé et à Lugano il a même atteint 47%.

Dans 7 des 8 villes ayant enregistré un élargissement de l'offre, cette évolution a induit un allongement des durées d'annonce. A Lausanne, en revanche, la durée d'annonce moyenne est restée stable en dépit d'une augmentation de 33% du nombre d'annonces. Les logements lausannois supplémentaires sont donc complètement absorbés par une demande en forte hausse, si bien que les durées d'annonce ne s'allongent pas. A Neuchâtel et Fribourg, l'offre en léger recul n'a pas pu être absorbée par le marché, ce qui a entraîné un allongement des durées d'annonce.

En dépit d'un élargissement de l'offre, les durées d'annonce à Zurich, Winterthour et Saint-Gall ne se sont guère allongées (+1 jour), ce qui témoigne d'un regain de la demande.

Allongement des durées d'annonce dans presque tous les cantons

Depuis plus de trois ans, l'offre de logements locatifs s'élargit. Cela se traduit dans presque tous les cantons par un allongement des durées d'annonce. Les cantons d'Uri, du Tessin et les deux demi-cantons d'Appenzell en-

registrent un net excédent d'offre, si bien que dans ces régions, les annonces doivent être maintenues près de 60 jours pour que les logements proposés à la location trouvent preneurs. De manière générale, l'excédent d'offre est moins important dans les cantons romands.

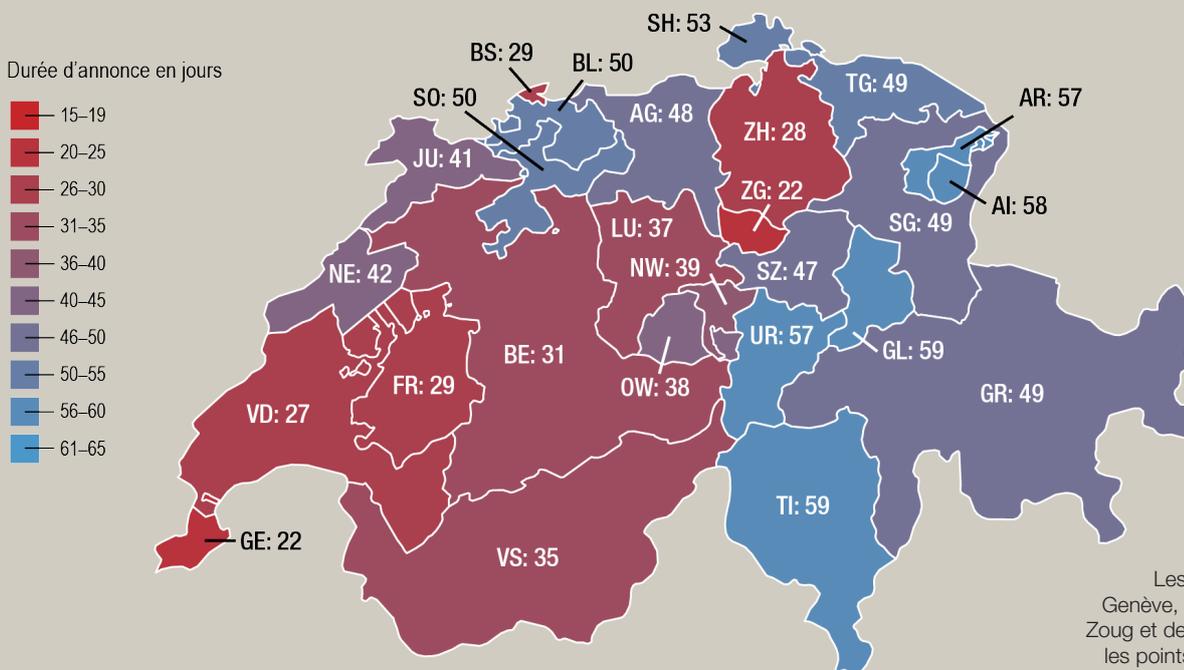
Ce sont les cantons de Soleure et de Glaris qui ont enregistré les allongements les plus importants des durées d'annonce (+10 jours), alors que dans les cantons de Vaud, du Valais et du Jura, les allongements ont été nuls ou très faibles. Dans les cantons d'Obwald, de Genève et de Zoug, de légers raccourcissements des durées d'annonce ont même été enregistrés. Dans l'ensemble, les durées d'annonce moyennes présentent une corrélation positive avec l'évolution des durées d'annonce (coefficient de corrélation 0,80). Cela signifie que les cantons où les durées d'annonce étaient déjà longues présentent aussi un allongement supérieure à la moyenne. L'allongement observé est dû à un élargissement de l'offre. Cette évolution peut être interprétée comme suit: c'est dans les cantons où il régnait déjà un excédent d'offre que l'on a le plus construit de logements à louer. Cela pourrait être lié

au fait que c'est dans ces régions qu'il est le plus facile de construire de nouvelles habitations destinées à la location. Cette situation accentue le déséquilibre du marché et la construction «en stock».

L'évolution démographique est un facteur déterminant pour la demande de logements locatifs dans les cantons. Or elle diffère beaucoup d'un canton à l'autre. Ainsi, pendant la période 2010-2017, le canton de Fribourg a connu une croissance démographique cumulée de 13,1%, soit environ quatre fois supérieure à celle du canton des Grisons et des deux demi-cantons d'Appenzell qui a atteint 2,7%. L'analyse montre aussi qu'un point de pourcentage supplémentaire de croissance démographique cantonale par année réduit de 2,4 jours en moyenne la durée d'annonce moyenne dans un canton.

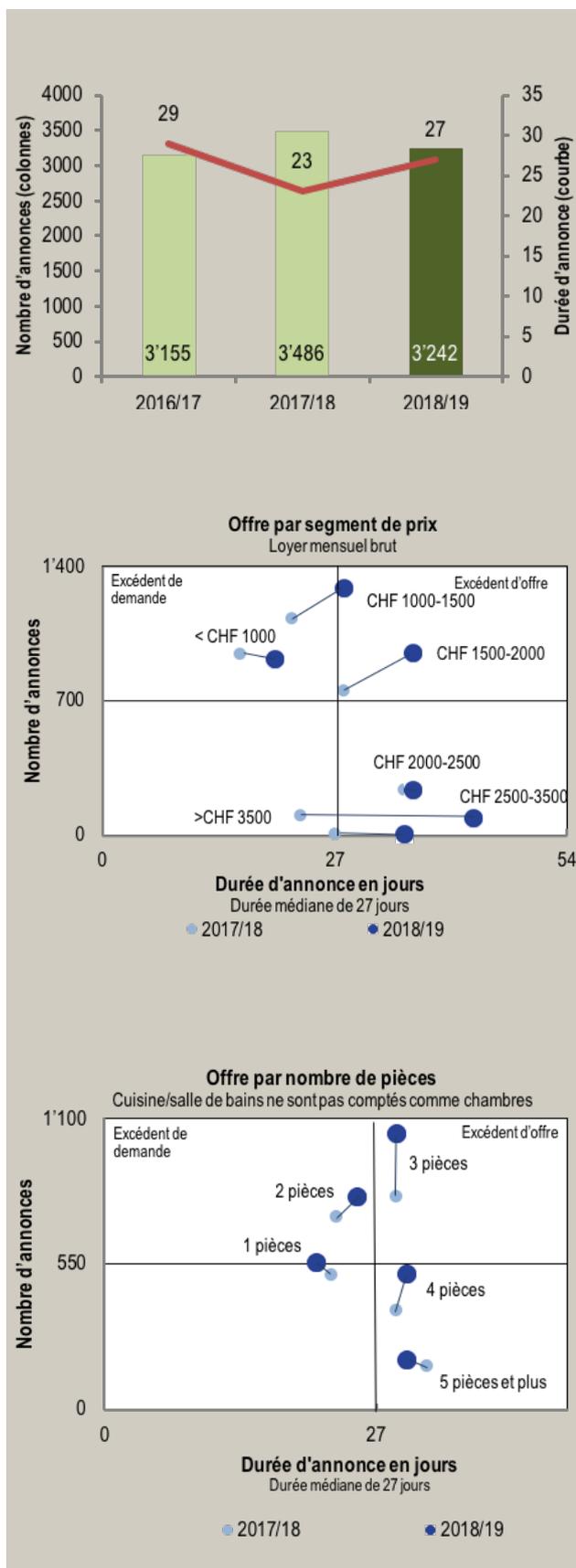
Annonces prises en compte: pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques, seules les annonces en ligne portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes.

« Heatmap » – durée d'annonce par canton



Les cantons de Genève, de Vaud, de Zoug et de Zurich sont les points chauds du marché du logement locatif, alors que les cantons ruraux enregistrent un excédent d'offre.

Ville de Fribourg



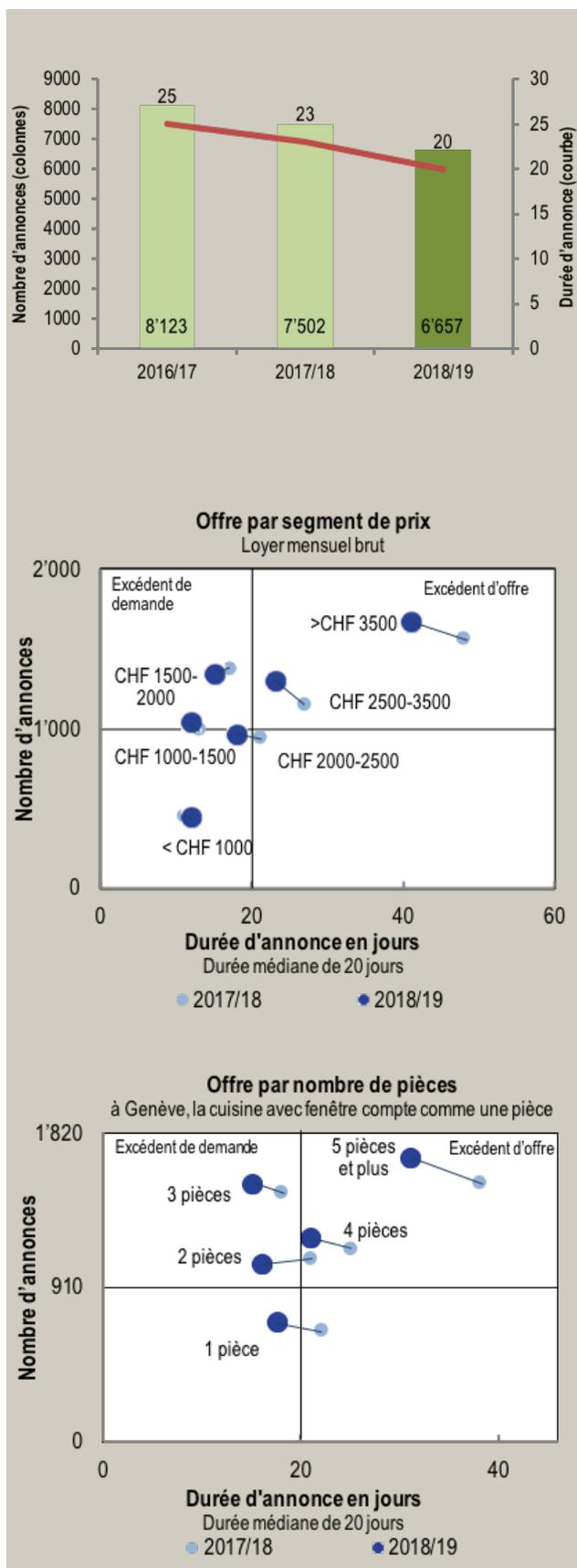
La durée d'annonce moyenne des logements proposés à la location à Fribourg s'est allongée de 4 jours pendant la période comprise entre avril 2018 et mars 2019. Elle est ainsi passée à 27 jours, alors que le volume des annonces en ligne s'est contracté de 7% (-244 objets) pour passer à 3242 annonces. Cette évolution indique un recul de la demande.

Si l'on considère les deux dernières périodes de comparaison, on constate que la durée d'annonce moyenne à Fribourg s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 27 jours. Cette évolution est due à la croissance cumulée de 3% du volume d'annonces en ligne par rapport à la période 2016/2017. Avec une durée d'annonce de 27 jours, le marché fribourgeois du logement locatif se situe dans la moyenne suisse, juste après Bâle (28 jours) et devant Winterthour (24 jours). La croissance du volume des annonces dans le segment de prix moyen et dans le segment des logements de 2 pièces a induit un allongement des durées d'annonce. Un net excédent d'offre est apparu, en revanche, dans le segment à prix supérieur.

Dans le cas des logements avec un loyer maximal de CHF 1000, la durée d'annonce s'est allongée de 4 jours pour passer à 20 jours, et ce en dépit d'une diminution du nombre d'annonce (-25 objets). Cette évolution indique que la demande est en recul. Dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 1000 et 1500, et dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 1500 et 2000, l'offre s'est élargie de respectivement 14% et 26%, ce qui a allongé la durée d'annonce moyenne de respectivement 6 et 8 jours. Elle est ainsi passée à respectivement 28 et 36 jours. Dans la catégorie des logements avec un loyer compris entre CHF 2500 et 3500, les durées d'annonce se sont nettement allongées: elles sont passées à 43 jours (+20 jours), en dépit d'une contraction du volume des annonces (-13 annonces), ce qui signale un recul de la demande.

Dans le cas des logement d'une pièce, la durée d'annonce s'est raccourcie d'un jour et demi pour passer à 21 jours, malgré une augmentation de 9% du volume des annonces. Cette évolution suggère que la demande connaît un regain. Dans le segment des logements de 2 et 3 pièces, les volumes d'annonce ont augmenté de respectivement 72 et 235 objets. Pourtant la durée d'annonce n'a pratiquement pas été influencée: elle est passée à 25 jours dans le cas des logements de 2 pièces (+2 jours) et est restée inchangée à 29 jours dans le cas des logements de 3 pièces. Pour les logements de 4 pièces également, la durée d'annonce moyenne est restée presque inchangée à 30 jours, en dépit d'un élargissement de 37% du volume des annonces.

Ville de Genève



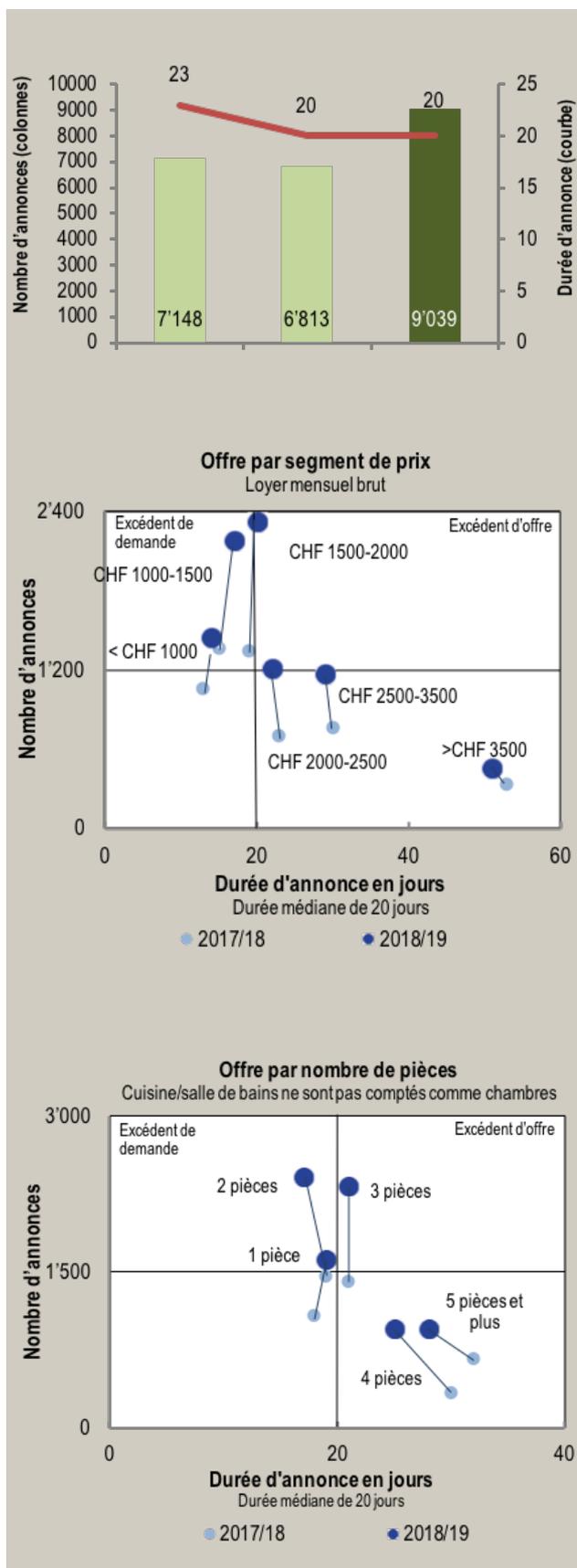
Pendant la période comprise entre avril 2018 et mars 2019, le volume des annonces s'est de nouveau contracté à Genève, diminuant de 11% pour passer à 6657 objets. Cette évolution a encore accentué le raccourcissement de la durée d'annonce qui est passée à 20 jours (-3 jours).

Au cours des deux dernières années, le volume des annonces Genève a connu un recul cumulé de 18%. Ainsi, parmi les 12 villes étudiées, Genève occupe désormais la quatrième place en matière de volume, juste derrière Lausanne. Le recul constant de l'offre depuis 2018 a entraîné un raccourcissement régulier de la durée d'annonce qui cumule à 5 jours. La diminution parallèle en pourcentage du volume de l'offre et de la durée d'annonce permet de conclure que la demande est constante. Les logements à Genève figurent parmi les plus chers de Suisse, ce qui dans des conditions de marché normales devrait entraîner un élargissement de l'offre. Mais c'est le contraire qui se produit: en raison de l'excès de régulation, l'offre se contracte et les prix continuent de grimper.

Les durées d'annonce se sont raccourcies dans toutes les catégories de logements, quel que soit le nombre de pièces – à l'exception des logements d'une pièce – et dans tous les segments de prix. Dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 1000 et 1500, et dans le segments entre CHF 1500 et 2000, la durée d'annonce s'est légèrement raccourcie, de respectivement 1 et 2 jours, pour passer à respectivement 12 et 15 jours. Dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 2000 et 2500, et entre CHF 2500 et 3500, la durée d'annonce a également reculé: elle est passée à respectivement 23 jours (-3 jours) et 41 jours (-4 jours), alors que le volume des annonces a connu une légère augmentation (respectivement +24 objets et +147 objets). Cette évolution indique que le demande s'accroît. Dans le segment des logements de luxe (avec un loyer de plus de CHF 3500), la durée d'annonce s'est raccourcie de 7 jours pour passer à 41 jours, malgré un augmentation de 7% du volume des annonces.

Dans le segment des petits logements de respectivement 1 et 2 pièces, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 5 jours, passant à respectivement 17 et 16 jours. Dans le cas des logements de 3 pièces, l'excédent de demande s'est accentué si l'on se réfère au raccourcissement de 3 jours qu'a connu la durée d'annonce (passée à 15 jours), et ce en dépit d'une augmentation de 3% du volume des annonces. Pour les logements de 4 et 5 pièces, la durée d'annonce s'est notablement raccourcie de respectivement 4 et 7 jours pour passer à respectivement 21 et 31 jours. L'augmentation simultanée du volume des annonces (de respectivement 5% et 9%) documente la hausse de la demande dans ces segments.

Ville de Lausanne



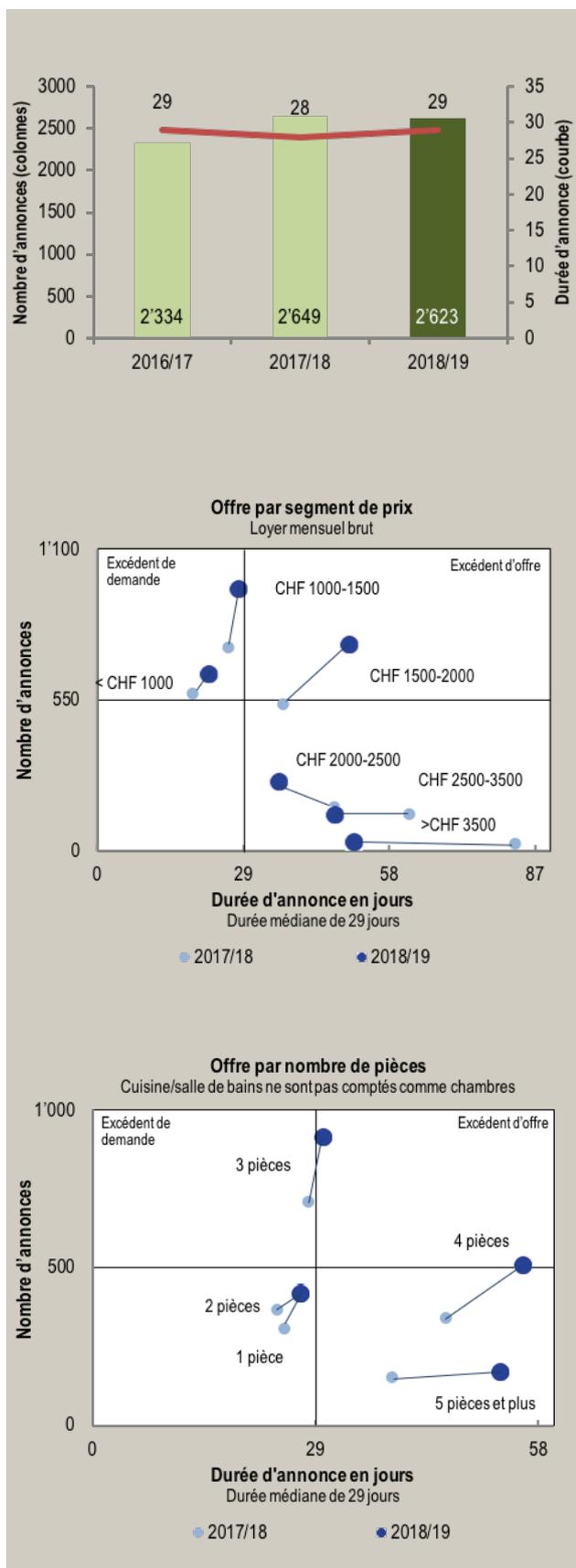
La durée d'annonce moyenne à Lausanne est restée inchangée à 20 jours. Dans le même temps, le nombre de logements proposés à la location à Lausanne a augmenté de 33% pour passer à 9039 objets. Cette évolution est la preuve d'un important regain de la demande de logements locatifs.

Pendant la période comprise entre avril 2018 et mars 2019, la durée d'annonce moyenne pour un logement à Lausanne est restée de 20 jours. Après le recul du volume des annonces lors de la période précédente, le nombre d'annonces pour des logements à louer a connu une importante augmentation (+2226 objets) pour atteindre 9039 logements proposés à la location. Cet élargissement notable de l'offre de plus de 30% a été absorbé par une demande en hausse.

Le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 1000 et 2000, et le segment des logements de 2 et 3 pièces sont ceux qui ont enregistré les plus importants élargissements de l'offre en valeur absolue. Les durées d'annonce sont cependant restées pratiquement inchangées, ce qui indique que la demande connaît un important regain. Dans le segment des logements avec un loyer maximal de CHF 1000, l'excédent de demande s'est réduit si l'on se réfère à la durée d'annonce de 14 jours (-1 jour), et ce grâce à une augmentation de 36% du nombre d'annonces qui est passé à 1443 objets. La catégorie des logements avec un loyer compris entre CHF 1000 et 1500, et entre CHF 1500 et 2000 n'ont enregistré qu'un léger allongement des durées d'annonce (respectivement +1 et +2 jours) qui sont passées à respectivement 17 et 20 jours, en dépit d'un élargissement de l'offre (respectivement +818 et +986 objets). Cette évolution s'explique par un important regain de la demande. Dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 2000 et 2500 et entre CHF 2500 et 3500, la durée d'annonce s'est raccourcie d'un jour dans les deux cas (pour passer à respectivement 22 et 29 jours), malgré un élargissement de l'offre de respectivement 72% et 53%. Là aussi, l'évolution montre que la demande connaît une forte hausse.

Dans le cas des logements d'une pièce, l'excédent de demande est moins marqué grâce à une augmentation de 49% du nombre d'annonces (1623 objets proposés à la location). La durée d'annonce s'est allongée d'un jour, passant à 19 jours. Dans le segment des logements de 2 pièces et dans le segment des logements de 3 pièces, l'offre s'est élargie de respectivement 65% et 66%, passant ainsi à respectivement 2415 et 2334 objets. La durée d'annonce ne s'est que peu ou pas raccourcie : 17 jours (-2 jours) et 21 jours (inchangée). Dans le cas des logements de 4 pièces, un élargissement de l'offre (953 objets en tout) a entraîné un raccourcissement de 7 jours de la durée d'annonce, qui est passée à 25 jours.

Ville de Neuchâtel



Entre avril 2018 et mars 2019, le marché du logement locatif à Neuchâtel est resté stable. La durée d'annonce moyenne ne s'est allongée que d'un jour pendant la période étudiée pour passer à 29 jours. Le volume des annonces n'a augmenté que de manière minimale, passant à 2623 objets (+1%).

Au cours des deux dernières années, le volume des annonces à Neuchâtel a connu une croissance cumulée de 12%, alors que la durée d'annonce moyenne est restée constante à 29 jours. Cette évolution indique un léger regain de la demande. Si l'on considère les villes où la durée d'annonce est la plus longue, Neuchâtel arrive en quatrième position avec Lucerne.

Dans les segments de prix des logements avec un loyer maximal de CHF 2000, un allongement des durées d'annonce a été enregistré au cours de la période étudiée. Pour les logements avec un loyer supérieur à CHF 2000, en revanche, l'excédent d'offre s'est atténué si l'on se réfère au raccourcissement des durées d'annonce. Dans le segment des logements avec un loyer maximal de CHF 1000 et dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 1000 et 1500, la durée d'annonce s'est allongée respectivement de 3 et 2 jours, passant ainsi à respectivement 22 et 28 jours. Dans le même temps, l'offre s'est élargie de respectivement 73 et 216 logements. Dans ces deux segments, l'excédent de demande s'est ainsi atténué. Dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 1500 et 2000, l'excédent d'offre s'est accentué. A la suite d'une augmentation de 42% du volume de l'offre, la durée d'annonce s'est allongée de 13 jours pour passer à 50 jours.

Dans la catégories des loyers compris entre CHF 2000 et 2500, et dans la catégorie des loyers compris entre CHF 2500 et 3500, la durée d'annonce s'est raccourcie de respectivement 11 et 15 jours, alors que les volumes de l'offre s'est élargi (respectivement +92 et +3 objets). Cette évolution permet de conclure à un regain de la demande.

Dans le segment des logements d'une pièce et dans le segment des logements de 2 pièces, la durée d'annonce s'est allongée de respectivement 2 et 3 jours pour passer à respectivement 27 et 28 jours, tandis que l'offre s'est élargie de respectivement 38% et 14%. L'excédent de demande s'est ainsi atténué. Dans le cas des logements de 3 pièces, l'offre s'est élargie de 207 objets pour passer à 914 objets, mais cela n'a allongé la durée d'annonce que de 2 jours pour la faire passer à 30 jours. Cette évolution indique que la demande est en hausse. Pour les logements de 4 pièces, comme pour les logements de 5 pièces et plus, un important allongement de la durée d'annonce a été enregistrée (respectivement +10 jours et +14 jours): celle-ci est passée à respectivement 56 et 53 jours.



Contact médias:

Elisa Robbiani

Direction opérationnelle, SVIT Romandie

Tel. 021 331 20 95

elisa.robbiani@svit-romandie.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