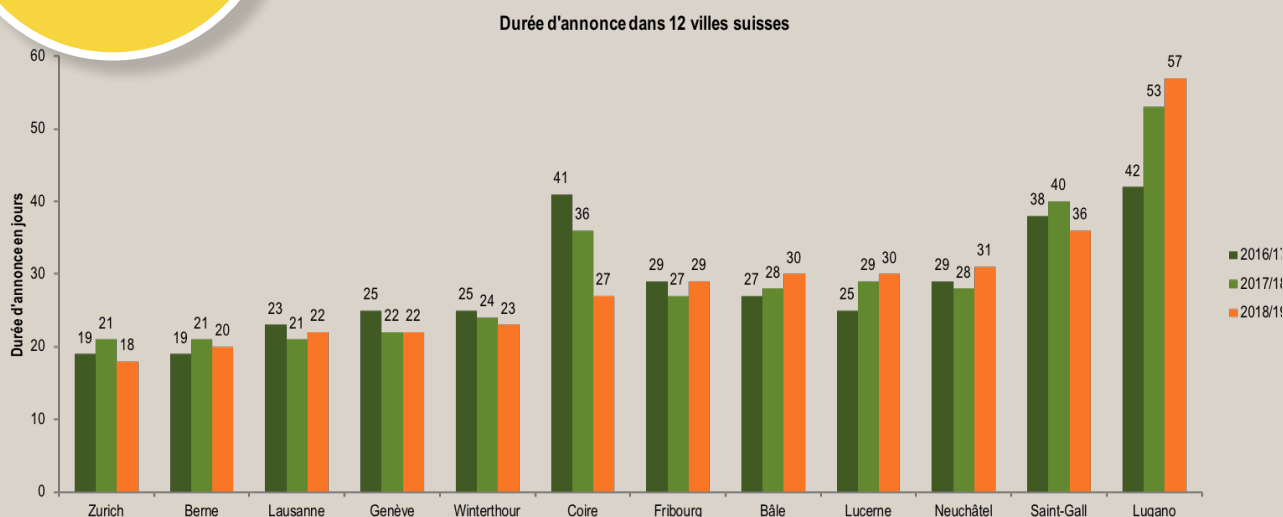


Indice des logements en ligne



Dans les villes où les durées d'annonce moyennes sont les plus courtes, la tendance au raccourcissement de la durée d'annonce induite par la demande s'est poursuivie. A l'autre extrémité, la durée d'annonce s'est allongée en raison d'un élargissement de l'offre.

Octobre 2018 – septembre 2019

Détente dans le segment des petits logements

Pendant la période comprise entre le 1er octobre 2018 et le 30 septembre 2019, le nombre de logements proposés à la location sur Internet a augmenté d'environ 6,4% par rapport à la période précédente pour atteindre un total de tout juste 400 000 annonces.* En dépit de cet élargissement de l'offre, la durée d'annonce moyenne en Suisse est restée constante et s'est maintenue à 35 jours. Cette évolution indique que la demande de logements locatifs se renforce, elle aussi. Fait remarquable: avec l'élargissement de l'offre, la durée d'annonce pour les petits logements avantageux s'est allongée dans 10 des 12 villes étudiées, où l'offre notoirement limitée dans ce segment a donc connu une nette détente.

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 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019) l'augmentation de la demande a bien absorbé l'élargissement de l'offre

de logements locatifs. Les bailleurs ont dû proposer un logement pendant 35 jours à la location sur les plateformes Internet avant que ce dernier trouve preneur, soit pendant un laps de temps aussi long que lors de la période précédente (du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018). Le nombre de logements proposés à la location a augmenté de 6,4%. Cette augmentation a été toutefois un peu moins marquée que lors de la période précédente (7,6%).

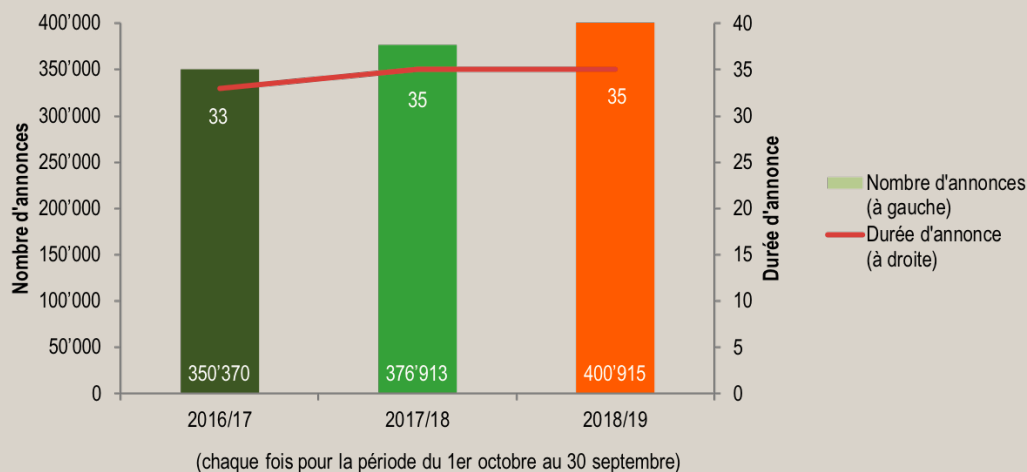
Allongement des durées d'annonce dans la moitié des villes étudiées

C'est une fois encore à Zurich (18 jours), Berne (20 jours), Genève (22 jours) et Lausanne (22 jours) que les bailleurs ont le plus rapidement trouvé preneurs pour leurs logements. Et c'est surtout à Lugano (57 jours) et à Saint-Gall (36 jours) qu'ils ont dû, en revanche, le plus s'armer de patience. La situation est remarquable à Lugano. En dépit de durées d'annonce record, d'année en année, de nouveaux logements à louer y sont mis sur le marché.

Les durées d'annonce dans les 6 autres villes ont évolué dans la fourchette intermédiaire entre 23 jours (Winter-

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

En dépit d'une augmentation de 6,4% du nombre de logements proposés à la location, la durée d'annonce moyenne n'a pas changé. Cette évolution indique un regain de la demande sur le marché du logement.



thour) et 31 jours (Neuchâtel). En termes de durée d'annonce moyenne, Coire a connu depuis 2017 un raccourcissement successif et marqué de 14 jours. Celle-ci est ainsi passée à 27 jours.

Le marché pour les petits logements avantageux se détend légèrement

Dans le segment des logements bon marché avec un loyer brut inférieur à CHF 1500.-, la durée d'annonce moyenne s'est allongée. Cette évolution est apparue parfois nettement au cours des deux dernières périodes étudiées dans 10 des 12 villes examinées. Elle indique que ce marché auparavant tendu se détend.

Pour le Prof. Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute, il y a avant tout deux raisons à cette évolution réjouissante: «Les investisseurs et les promoteurs ont été toujours plus nombreux à comprendre qu'il était possible de construire aussi des logements avantageux en ville, à condition que ceux-ci puissent être plus petits. De leur côté, les locataires sont prêts à se contenter d'une surface habitable moindre s'ils peuvent vivre au centre-ville et qu'on leur offre des loyers plus modérés et des plans de logements bien conçus avec, par exemple, une cuisine plus petite mais ouverte ou encore une chambre à coucher moins spacieuse.»

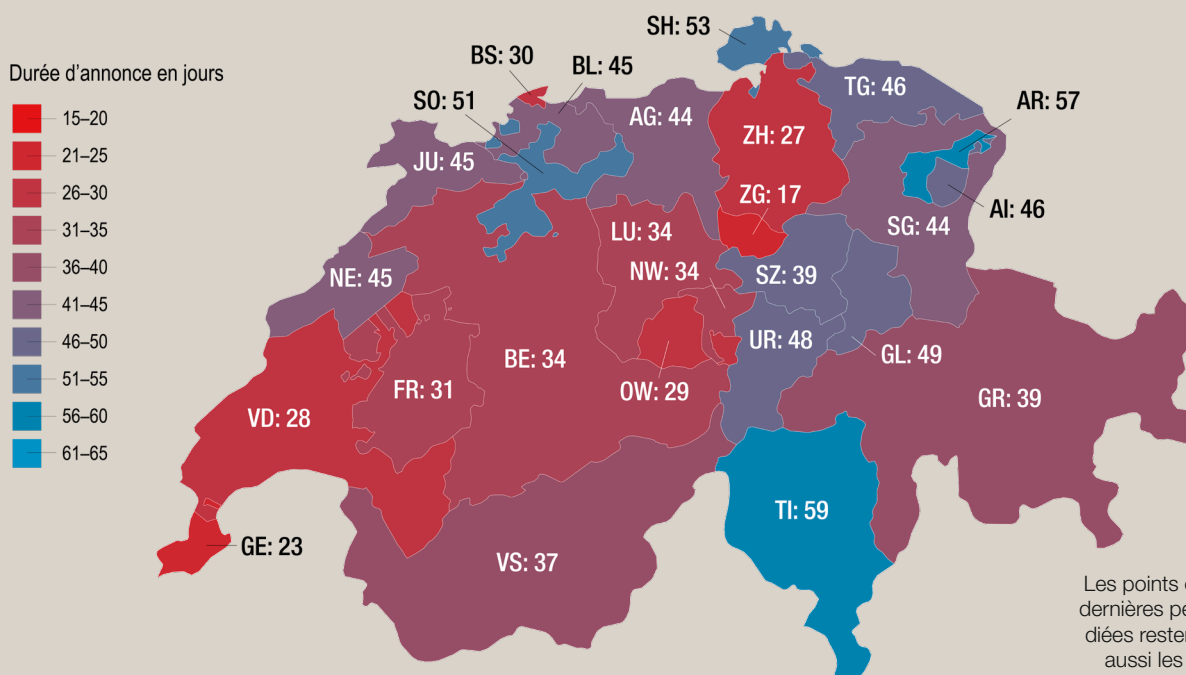
Demande croissante de logements à louer dans la plupart des villes étudiées

Dans 11 des 12 villes étudiées, on observe un regain de la demande, ce qui, en fonction de l'évolution de l'offre, a allongé ou raccourci la durée d'annonce. Il n'y a qu'à Neuchâtel qu'on constate un recul de la demande. Dans cette ville, en dépit d'une réduction marquée du nombre de logements proposés à la location, la durée d'annonce n'a pas reculé, elle s'est au contraire encore allongée.

Recul des durées d'annonce dans 16 cantons

Dans la plupart des 26 cantons étudiés, les durées d'annonce se sont raccourcies, parfois nettement. Dans 9 cantons, elles se sont modérément allongées. Si l'on se réfère aux durées d'annonce, c'est dans le canton de Zoug que l'offre de logements à louer est la plus restreinte (17 jours) et c'est au Tessin que l'excédent d'offre est le plus marqué (59 jours). Les raccourcissements les plus marqués de la durée d'annonce ont été observés dans des cantons périphériques: Obwald (-13 jours), Appenzell Rhodes-Intérieures (-10 jours) et Glaris (-8 jours). C'est dans les cantons de Neuchâtel (+8 jours) et Soleure (+5 jours) que la durée d'annonce a connu l'allongement le plus important.

« Heatmap » – durée d'annonce par canton



Les points chauds des dernières périodes étudiées restent cette fois aussi les cantons de Zoug, Zurich, Genève et Vaud: c'est là que les durées d'annonce les plus courtes ont été enregistrées.

Digression :

Hausse du taux d'inoccupation des appartements en location à 2,7 pour cent

Sur le marché immobilier suisse, plus d'appartements locatifs sont vacants qu'il y a un an. Selon les calculs effectués par Wüest Partner pour le compte de SVIT Suisse, le taux d'inoccupation est passé de 2,6% à 2,7%.

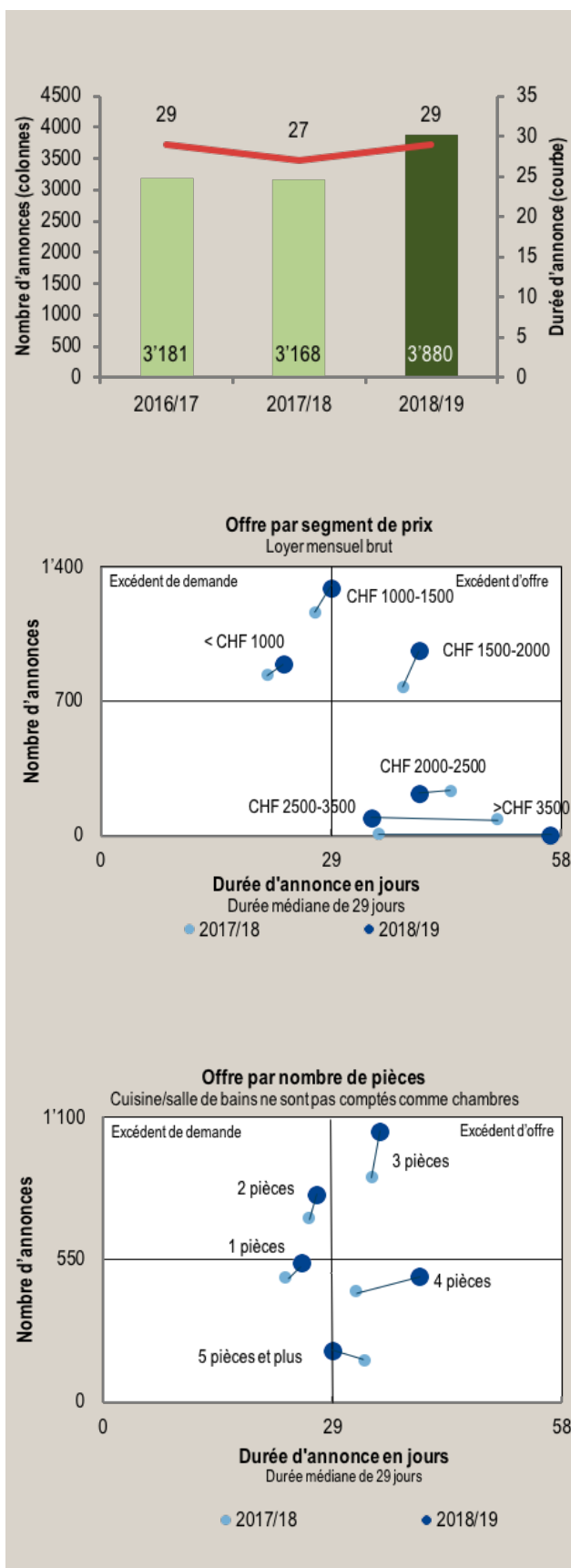
La proportion de logements locatifs vacants est nettement supérieure au taux d'inoccupation indiqué par l'Office fédéral de la statistique (OFS). En Suisse, 2,7% des appartements locatifs étaient vacants au milieu de l'année 2019. Cela correspond à une augmentation de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'année précédente. C'est le résultat de calculs effectués par la société de conseil immobilier Wüest Partner pour le compte du SVIT Suisse. Cela signifie que le taux d'inoccupation dans les cantons de Bâle-Ville, Genève, Zoug et Zurich est inférieur à 1,5%, ce que l'on appelle communément la limite de la pénurie

de logements. Dans plusieurs cantons, les taux d'inoccupation dans le segment du logement locatif ont atteint des niveaux alarmants. La poursuite de l'assouplissement dans la plupart des cantons se reflète également dans l'évolution des loyers initiaux. Celles-ci sont restées en place depuis le début de 2016.

Au 1er juin 2019, la OFS a calculé un taux d'inoccupation de 1,66 % (1,62 %) pour les appartements en location et en copropriété. L'écart important entre les deux enquêtes s'explique par le très faible taux d'inoccupation dans le segment de l'immobilier résidentiel.

*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.

Ville de Fribourg



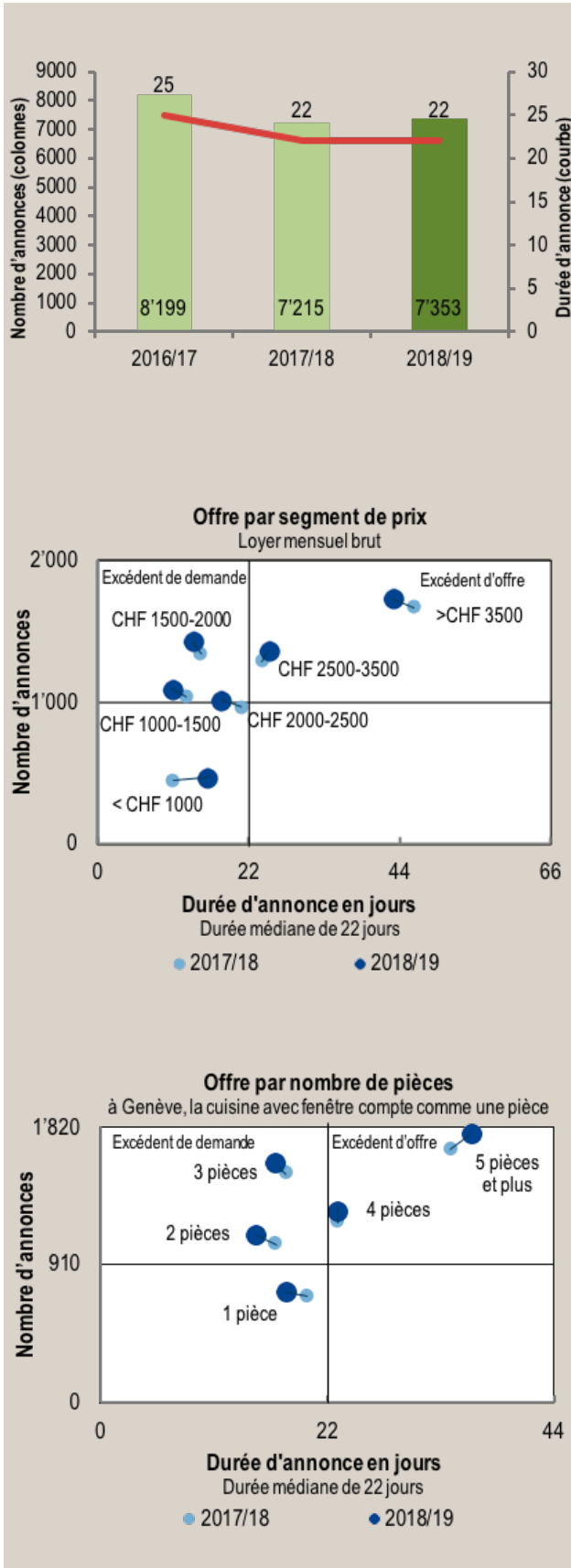
Pendant la période étudiée, le volume d'annonces a de nouveau connu un élargissement marqué en ville de Fribourg pour atteindre 3880 logements proposés à la location (+23%). Dans le même temps, la durée d'annonce ne s'est que légèrement allongée de 2 jours, ce qui permet de conclure à un regain de la demande.

Le nombre de logements proposés à la location a augmenté pour atteindre un total de 3880 logements (+712 objets), ce qui a entraîné un allongement de 2 jours de la durée d'annonce, laquelle est ainsi passée à 29 jours. Ce faible allongement de la durée d'annonce indique que la demande de logements se renforce.

Pour les logements avec un loyer de moins de CHF 1000.-, la durée d'annonce s'est allongée de 2 jours pour passer à 23 jours en raison de l'augmentation du nombre d'objets proposés à la location (+7%, +58 objets). Cette évolution indique que la demande est constante. Pour les logements dans le segment de prix entre CHF 1000.- et 1500.-, ainsi que dans le segment de prix entre CHF 1500.- et 2000.-, l'offre s'est élargie de respectivement 11% et 14%. La durée d'annonce moyenne s'est allongée en conséquence de 2 jours dans les deux cas, pour passer à respectivement 29 et 40 jours. Dans la catégorie de prix entre CHF 2000.- et 2500.- ainsi que dans la catégorie de prix entre CHF 2500.- et 3000.-, la durée d'annonce a amorcé un recul de 4 jours pour atteindre 40 jours dans le premier cas, et de 16 jours pour atteindre 34 jours dans le second – en dépit d'une faible modification du nombre de logements proposés à la location de respectivement -5% et +7%.

Dans le cas des logements d'une et 2 pièces, la durée d'annonce s'est allongée de respectivement 2 et 1 jours pour culminer à respectivement 25 et 27 jours, en raison d'un élargissement du volume de l'offre de respectivement 12% et 13% et d'une demande constante. Dans le cas des logements de 3 et 4 pièces également, le nombre de logements proposés à la location a augmenté de respectivement 20% et 14%, passant à respectivement 1043 objets et 485 objets. Cette évolution, couplée à une demande pratiquement inchangée, a induit un allongement de la durée d'annonce qui a atteint respectivement 35 jours (+1 jour) et 40 jours (+8 jours). Pour les logements de 5 pièces et plus, la durée d'annonce s'est raccourcie de 4 jours pour passer à 29 jours, en dépit d'un élargissement de 23% du volume des annonces.

Ville de Genève



Pendant la période étudiée, le nombre de logements proposés à la location a légèrement augmenté (+138 objets) par rapport à la période précédente pour atteindre 7353 logements. La durée d'annonce moyenne s'est toutefois maintenue à 22 jours, ce qui témoigne de la stabilité de la demande.

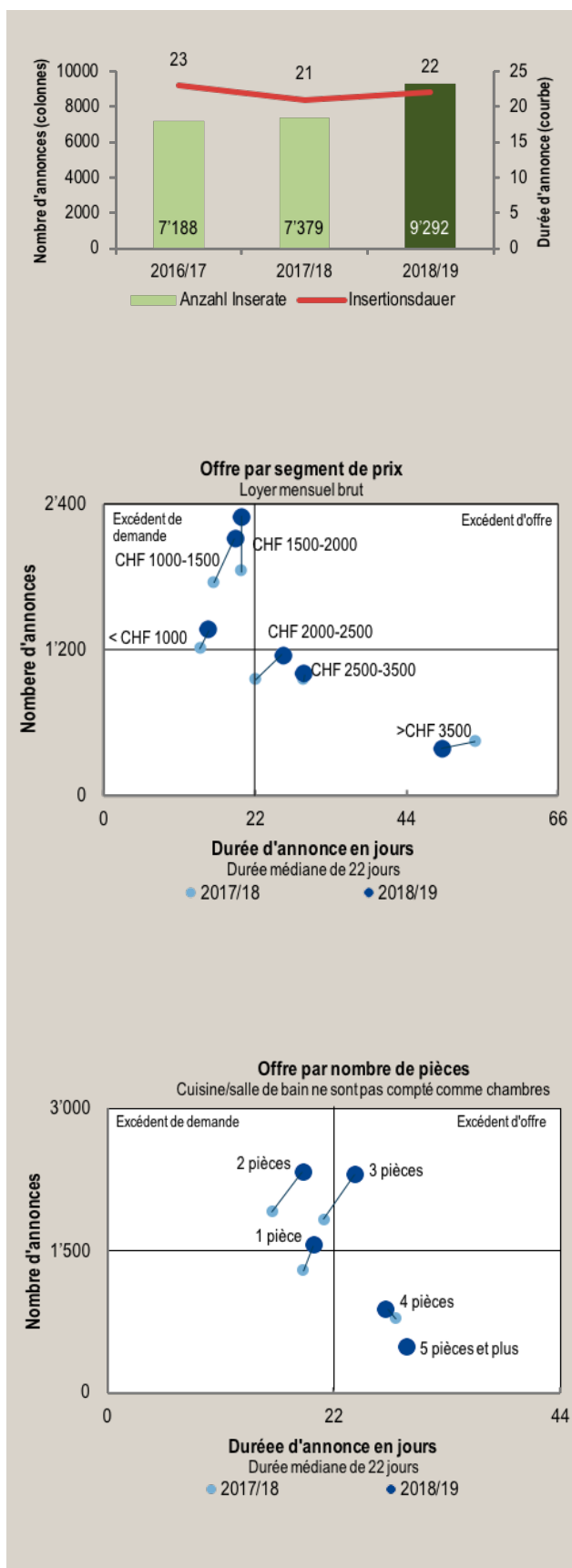
Avec un élargissement de tout juste 2% du volume de l'offre conduisant à un total de 7353 logements, la ville de Genève a enregistré moins d'annonces que la ville de Saint-Gall, pourtant nettement moins peuplée et beaucoup plus petite. Alors que le volume des annonces est resté pratiquement le même, la durée d'annonce est demeurée constante à 22 jours, ce qui indique que la demande de logements à louer est stable.

A l'exception des logements avec un loyer inférieur à CHF 1000.-, l'excédent de demande s'est accentué dans la catégorie de prix entre CHF 1500.- et 2000.-, et dans la catégorie de prix entre CHF 2000.- et 2500.-, en dépit de l'augmentation modérée du nombre de logements proposés à la location. Dans le segment des logements de moins de 3 pièces, l'excédent de la demande a été plus marqué. Pour les logements onéreux et spacieux, l'excédent de l'offre reste net.

Dans le cas des logements bon marché (avec un loyer de moins de CHF 1000.-), la durée d'annonce s'est allongée de 5 jours pour passer à 16 jours, en raison d'un élargissement du volume de l'offre (+4%). Dans le segments des logements avec un loyer compris entre CHF 1000.- et 1500.-, et dans le celui des logements avec un loyer compris entre CHF 1500.- et 2000.-, la durée d'annonce s'est raccourcie de respectivement 2 et 1 jours, pour passer à respectivement 11 et 14 jours, et ce alors que le nombre d'annonces est resté pratiquement inchangé. Dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 2000.- et 2500.- également, la durée d'annonce s'est allongée d'un jour pour passer à 25 jours, alors que le volume de l'offre s'est élargi de 65 objets pour passer à 1363 logements.

Dans le segment des logements petits et moyens (1 à 3 pièces), le volume des annonces a connu un léger élargissement. La durée d'annonce s'est néanmoins raccourcie dans ces segments de respectivement 2 jours (pour les 1 et 2 pièces) et 1 jours (pour les 3 pièces), ce qui indique que la demande se renforce. Pour les logements de 4 pièces, la durée d'annonce est restée inchangée à 23 jours, en dépit d'un élargissement de 5% du volume de l'offre qui est passée à 1264 logements (+61 objets).

Ville de Lausanne



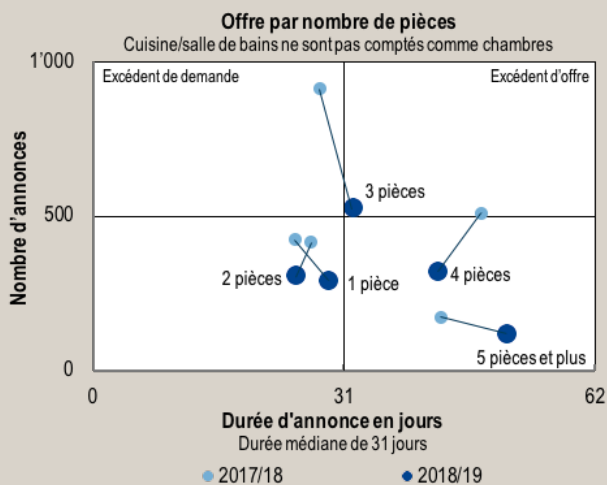
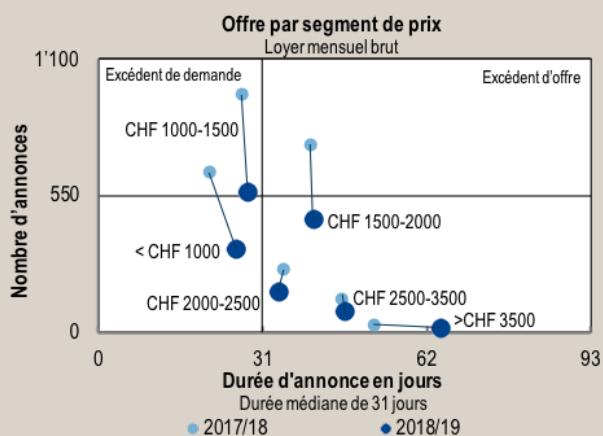
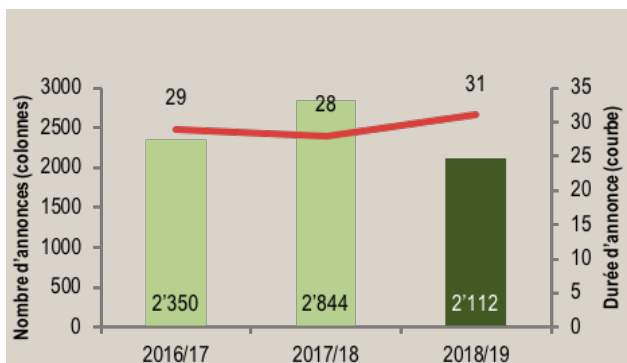
Pendant la période étudiée, la durée d'annonce moyenne à Lausanne s'est allongée d'un jour pour passer à 22 jours. Dans le même temps, le nombre d'annonces pour des logements à louer a augmenté de 26% pour passer à 9292 objets. L'allongement modéré de la durée d'annonce indique que la demande de logements locatifs va croissant.

Pendant la période étudiée, la durée d'annonce moyenne pour un logement s'est allongée, passant à 22 jours. Dans le classement des durées d'annonce les plus brèves parmi les 12 villes étudiées, Lausanne et ses logements à louer arrivent en troisième position derrière Zurich (18 jours) et Berne (20 jours). Le volume d'annonces s'est élargi pendant la période étudiée et cette croissance a connu une accélération culminant à 9292 objets. Le faible allongement de la durée d'annonce permet de conclure que la forte expansion de la demande se poursuit.

Pour les logements d'une ou 2 pièces avec un loyer inférieur à CHF 2000.-, l'élargissement de l'offre a entraîné un allongement des durées d'annonce, alors que pour les logements de 4 et 5 pièces avec un loyer de plus de CHF 2500.-, les durées d'annonce sont restées pratiquement constantes en dépit de l'élargissement de l'offre.

Dans les catégories de prix inférieures des loyers de moins de CHF 1000.- et des loyers compris entre CHF 1000.- et 1500.-, la durée d'annonce s'est allongée de respectivement 1 et 3 jours pour passer à respectivement 15 et 19 jours après que l'offre s'est élargie (respectivement +150 et +367 annonces pour des logements à louer). L'allongement proportionnellement inférieur de la durée d'annonce implique un léger regain de la demande. Dans le segment des logements avec un loyer entre CHF 1500.- et 2000.-, la durée d'annonce est restée inchangée à 20 jours, en dépit d'une augmentation de 24% du nombre d'annonces. Dans les segments des logements d'une pièce et des logements de 2 pièces, le nombre de logements proposés à la location a connu une augmentation de respectivement 276 et 424 objets. Le total des logements à louer est ainsi passé à respectivement 1569 et 2331 objets. Cet élargissement du volume de l'offre n'a induit qu'un léger allongement de la durée d'annonce de respectivement 1 et 3 jours, qui est ainsi passée à respectivement 20 et 19 jours. Pour les logements de 3 pièces, la croissance de 26% du nombre d'annonces s'est accompagnée d'un allongement de 3 jours de la durée d'annonce qui est passée à 24 jours. En dépit d'une augmentation du nombre de logements proposés, la durée d'annonce des logements de 4 pièces s'est allongée d'un jour pour passer à 27 jours.

Ville de Neuchâtel



Le volume d'annonces en ville de Neuchâtel s'est effondré de 26% par rapport à la période précédente pour passer à 2112 logements. En dépit de cette évolution, la durée d'annonce moyenne s'est allongée à 31 jours (+3 jours), ce qui témoigne d'un important recul de la demande.

En ville de Neuchâtel, le nombre de logements proposés à la location a nettement reculé pour passer à 2112 objets (-732 objets). En termes de volume d'annonces, Neuchâtel représente avec Coire le plus petit marché du logement locatif parmi les 12 villes étudiées. En dépit de cette importante contraction du volume des annonces, la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 3 jours pour passer à 31 jours. Dans le classement des villes qui présentent la durée d'annonce la plus longue, Neuchâtel arrive ainsi en troisième position derrière Lugano (57 jours) et Saint-Gall (36 jours).

Dans les deux catégories de logement les plus avantageux en termes de loyer, soit les logements d'une pièce à moins de CHF 1000.- et les logements de 2 pièces avec un loyer entre CHF 1000.- et 1500.-, l'excédent de demande est resté pratiquement inchangé. Dans le segment des prix moyens (loyers entre CHF 2000.- à 2500.-) et des logements de 3 pièces, le marché a présenté un bon équilibre, alors que l'excédent d'offre s'est clairement accentué dans le cas des logements onéreux et spacieux.

Dans les segments des logements avec un loyer de moins de CHF 1000.- et des logements avec un loyer entre CHF 1000.- et 1500.-, le nombre de logements proposés à la location a pratiquement diminué de moitié (respectivement -47% et -41%). En dépit de cette évolution, la durée d'annonce moyenne s'est pourtant allongée pour passer à respectivement 21 jours (+5 jours) et 27 jours (+1 jour), ce qui indique que la demande s'est effondrée. Pour les logements avec un loyer entre CHF 1500.- et 2000.- également, la contraction du volume des annonces, passé à 456 objets (-300 objets), n'a eu pratiquement aucune influence sur la durée pendant laquelle les logements ont dû être proposés à la location avant de trouver preneurs (47 jours). Là aussi, cette évolution indique que la demande recule.

Dans le segment des logements d'une et 2 pièces, le nombre d'objets proposés à la location a reculé de respectivement 30% et 26%, avec au total respectivement 295 et 300 objets. De ce fait, la durée d'annonce s'est allongée de 4 jours dans le segment des logements d'une pièce. Les logements de 2 pièces ont dû être proposés 2 jours de moins à la location avant de trouver preneurs.

