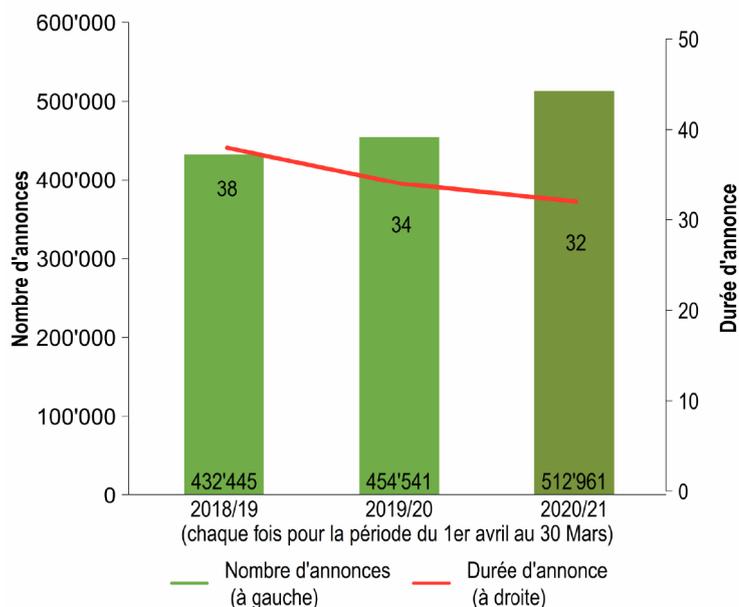


Indice des logements en ligne

La tendance à l'augmentation du nombre d'annonces et au raccourcissement simultané de la durée d'annonce se poursuit. Chaque année, outre les nouveaux logements, une part croissante du parc de logements se retrouve sur le marché. Les locataires sont de plus en plus nombreux à modifier leurs conditions de logement en déménageant.

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



Avril 2020 – mars 2021

Massif élargissement de l'offre sur le marché suisse du logement locatif

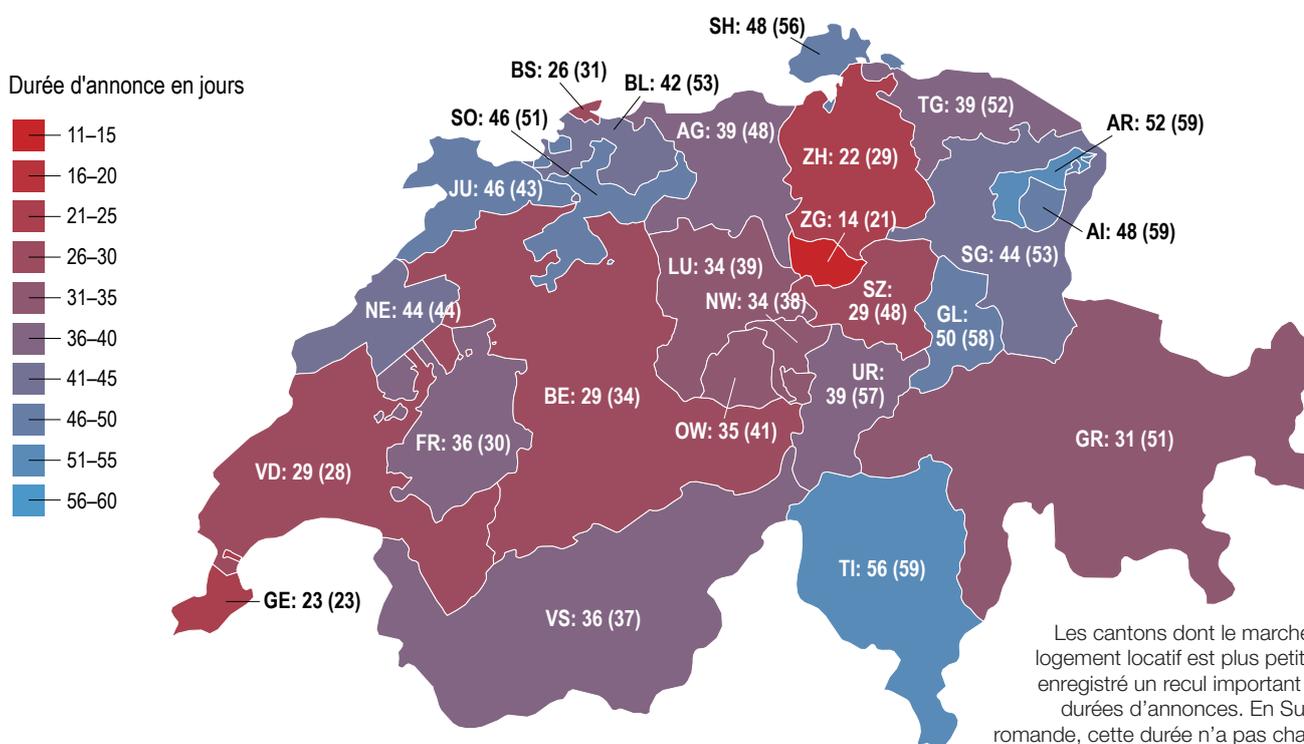
Par rapport à la période précédente, le nombre de logements proposés à la location sur les portails immobiliers de Suisse a augmenté d'environ 13% entre avril 2020 et mars 2021, passant ainsi à quelque 513 000 objets. Dans le même temps, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 32 jours. C'est ce que montre l'indice du logement 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. La reprise significative du marché du logement locatif dans les villes est liée à la pandémie et au besoin de la population de modifier ses conditions de logement. Toutefois, les chiffres des annonces ne corroborent pas la thèse souvent avancée d'un exode urbain.

Nette reprise du marché du logement locatif

Le raccourcissement de la durée d'annonce sur le marché du logement locatif s'est poursuivi au cours de la période étudiée : la durée moyenne durant laquelle un logement locatif doit être proposé à la location avant de trouver preneur n'est plus que de 32 jours (contre 34 en 2019 et 38 en 2018). C'est ce que montre l'indice du logement 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, pour la période entre avril 2020 et mars 2021.

L'augmentation constante du nombre d'annonces s'est poursuivie, elle aussi: au cours de la période étudiée, quelque 513 000 logements ont été proposés à la location sur les portails en ligne de Suisse (contre 455 000 en 2019 et 432 000 en 2018). La durée d'annonce se raccourcit, alors qu'en même temps, le nombre d'annonces

« Heatmap » – durée d'annonce par canton



Les cantons dont le marché du logement locatif est plus petit ont enregistré un recul important des durées d'annonces. En Suisse romande, cette durée n'a pas changé par rapport à la période précédente. A l'exception des cantons de Nidwald et de Berne, le nombre d'annonces a augmenté dans tous les cantons, parfois de manière importante.

augmente, ce qui signifie que le marché du logement locatif connaît une nette reprise, que la demande est à la hausse et donc que la durée des baux se raccourcit. La crise du COVID-19 n'a pas corrigé cette tendance que l'on observe sur tout le territoire suisse, au contraire. On peut partir du principe que la pandémie a incité beaucoup de locataires à revoir et à adapter leurs conditions de logement.

Raccourcissement de la durée d'annonce dans pratiquement tous les cantons

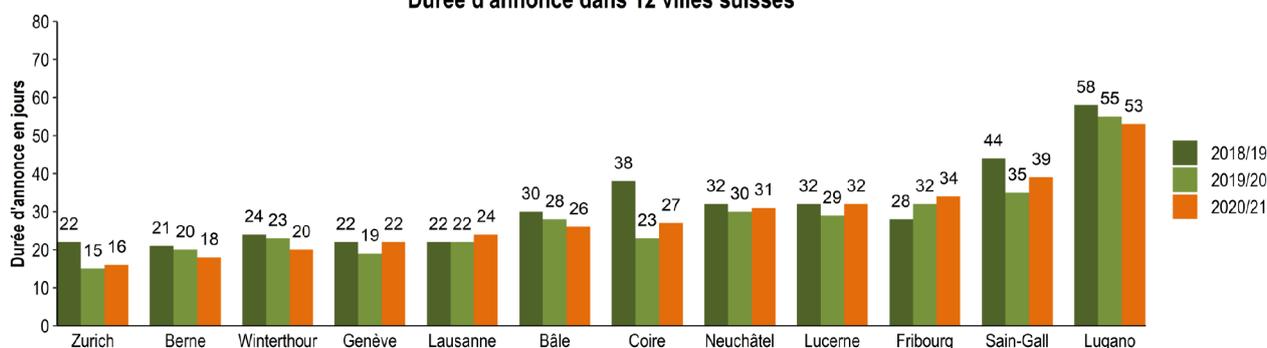
Un raccourcissement des durées d'annonce a été observé dans 21 des 26 cantons. C'est dans le canton des Grisons qu'il a été le plus marqué (-20 jours). Dans le canton de Zoug, la durée d'annonce est passée de 21 à 14 jours. Il s'agit du canton où il est le plus difficile de trouver un logement à louer. C'est au Tessin que c'est le plus facile: dans ce canton, les logements doivent être proposés pendant presque deux mois à la location avant de trouver de nouveaux locataires. La différence entre Suisse romande

et Suisse alémanique est frappante. Alors qu'en Suisse romande, les durées d'annonces stagnent au même niveau que lors de la période précédente, on enregistre un raccourcissement de la durée d'annonce, parfois important, dans tous les cantons alémaniques.

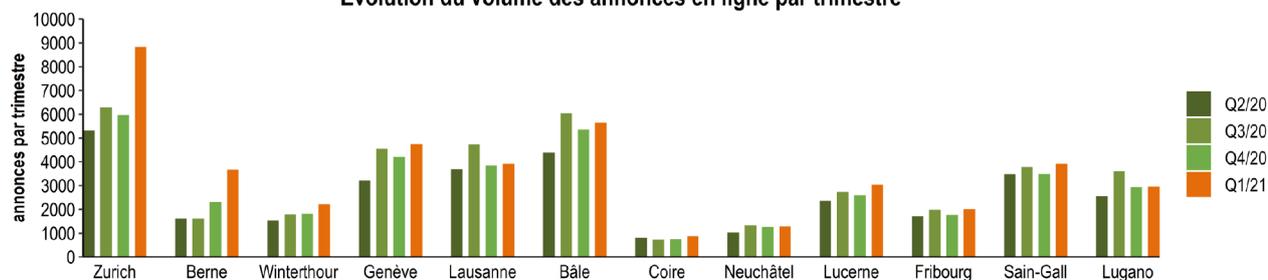
Nette reprise dans les villes, mais pas d'exil urbain

Sur le marché du logement dans les villes, l'année du coronavirus a induit une hausse spectaculaire du nombre d'annonces pour des objets à louer. Alors que lors de la période précédente, le volume ne s'était que modestement élargi (+3,5%), les 12 villes étudiées ont enregistré conjointement une augmentation de 32% du nombre d'annonces pendant l'année du coronavirus. La durée d'annonce moyenne, en revanche, ne s'est pas allongée, ou à peine. Ce qui indique que les locataires n'ont pas quitté la ville. Mais que la migration interne s'est nettement intensifiée.

Durée d'annonce dans 12 villes suisses



Evolution du volume des annonces en ligne par trimestre



Les durées d'annonce dans les 12 plus grandes villes ont connu une évolution similaire à celles des périodes précédentes, en dépit d'un nombre nettement plus important de logements proposés à la location. Ce qui suggère une augmentation significative de la migration interne pendant l'année de COVID-19.

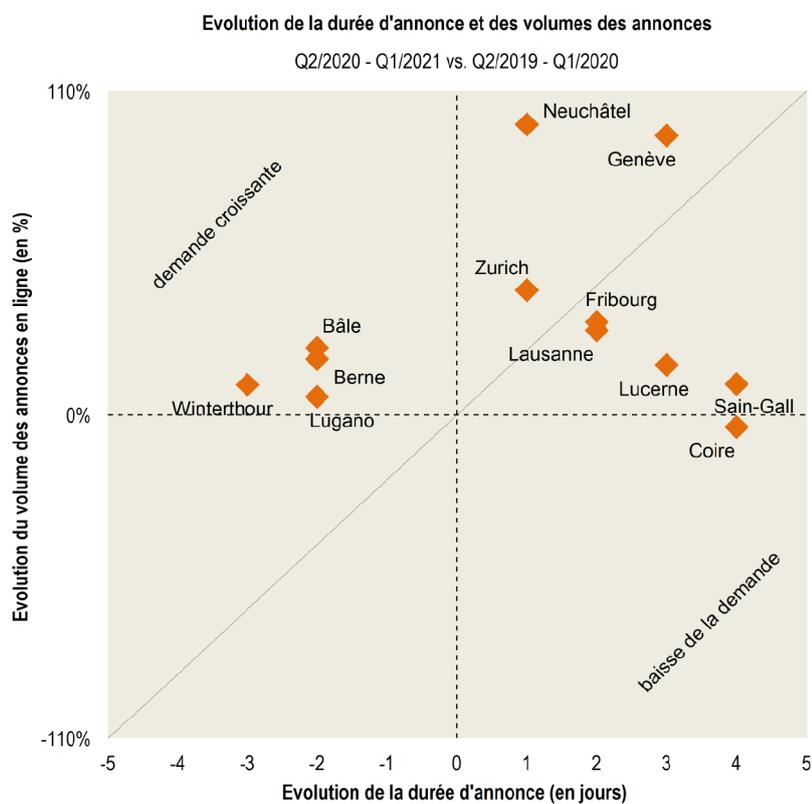
Une analyse approfondie fait apparaître un phénomène étonnant: dans plus de la moitié des villes étudiées, les segments des logements très bon marché (avec un loyer brut inférieur à 1000 CHF) et des logements d'une pièce entrent désormais dans la catégorie «demande en baisse». Or, avant la crise du coronavirus, c'est un excédent de demande qui prévalait pour ces segments de logements.

Explications avancées par le Prof. Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute: «Manifestement, nombre de locataires en ville souhaitent passer leurs longues journées de télétravail dans un logement plus beau ou plus spacieux et ils en avaient les moyens. Une détente aussi marquée dans les segments des petits logements bon marché, et ce pratiquement dans toutes les villes étudiées, aurait été inimaginable avant la crise du coronavirus. La demande pour des logements dans les segments de prix moyens et supérieurs a augmenté en conséquence.»

Fait nouveau: Winterthour, où la durée d'annonce raccourcit depuis les trois dernières périodes (20 jours actuellement), figure désormais dans le trio de tête parmi les villes avec les durées d'annonce les plus courtes. L'écart entre les deux villes où les durées d'annonce sont les plus courtes (Zurich avec 16 jours et Berne avec 18 jours) s'est amenuisé. Même dans la ville où les durées d'annonces sont les plus longues, on observe un raccourcissement de celles-ci depuis les trois dernières périodes. Cela signifie que l'excédent d'offre est en train de se résorber.

Remarque sur les données utilisées

En raison de certaines adaptations, ainsi que d'un affinement de la méthode d'enquête et d'analyse de l'Indice du logement en ligne, les volumes et les durées des périodes annuelles précédemment étudiées ont été ajustés pour une meilleure comparabilité. Les indications sur les volumes incluent chaque fois l'ensemble des annonces (en cours ou terminées) pendant une période donnée. Le double comptage pour des périodes successives est possible. La durée d'annonce moyenne se base sur les annonces terminées.



Trois des villes étudiées ont connu une baisse importante de la demande pendant l'année de la pandémie: Lucerne, Saint-Gall et Coire. Toutefois, pris sur une période de plusieurs années, ce phénomène reste dans la fourchette de fluctuation habituelle. On ne saurait donc parler d'«exode urbain» sur le marché du logement locatif pendant l'année de la pandémie.

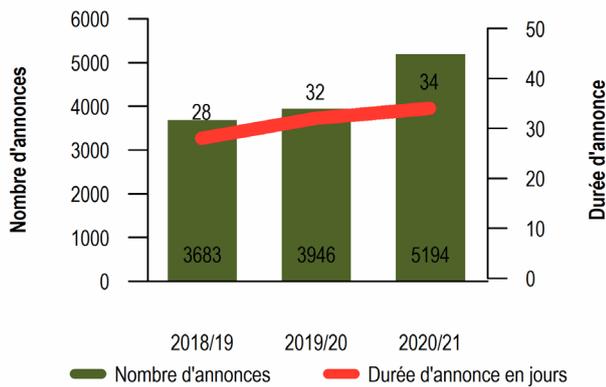
Contact médias:
SVIT Romandie
Tel. 021 331 20 95
info@svit-romandie.ch

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

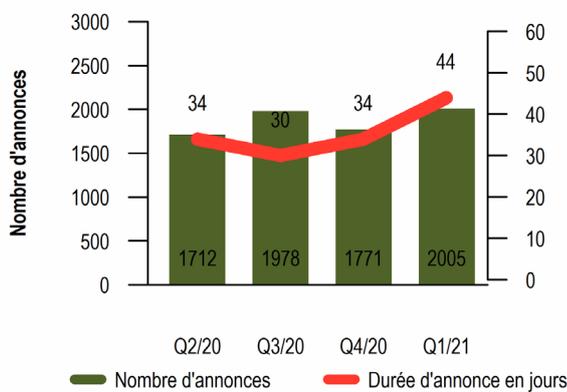
Publication : juillet 2021, www.svit.ch/fr/owi

Ville de Fribourg

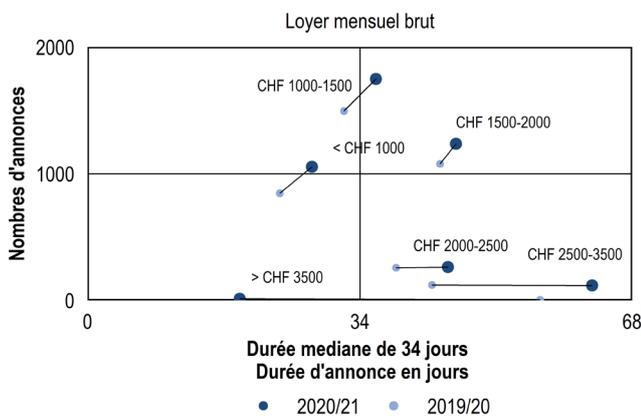
Fribourg : Comparaison annuelle



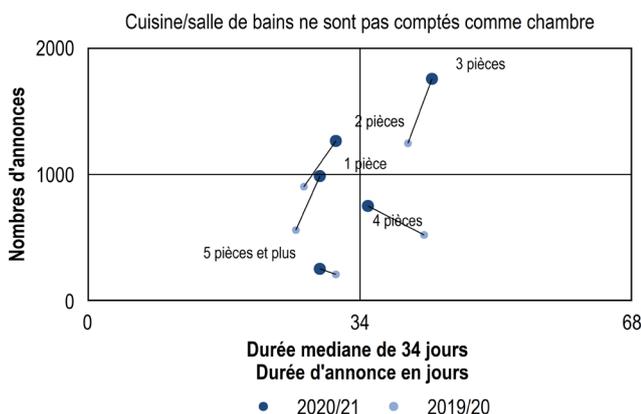
Fribourg : Comparaison trimestrielle



Fribourg : Offre par segment de prix



Fribourg : Offre par nombre de chambres



Alors que le volume des annonces a augmenté de 32%, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 34 jours. Cette évolution témoigne d'un regain de la demande sur le marché fribourgeois du logement, tandis que le nombre d'habitants reste stable.

Comparaison annuelle. La durée d'annonce moyenne s'est allongée de 2 jours seulement, alors que le volume des annonces a connu une croissance de 32%. Comme le nombre d'habitants reste presque constant, cette évolution témoigne d'un important regain de la demande du côté des habitants de la ville de Fribourg et d'une intensification de la migration interne.

Comparaison trimestrielle. Au cours du 1er trimestre 2021, la durée d'annonce s'est toutefois allongée de 10 jours pour passer à 44 jours, à la suite d'une importante augmentation du nombre d'annonces. La reprise du marché au cours du 3e trimestre 2020, surtout, est remarquable.

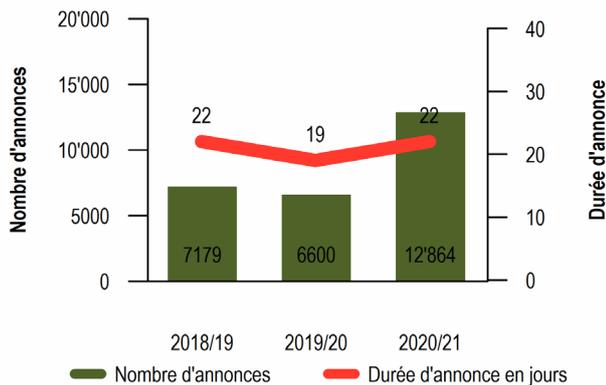
Offre par segment de prix (nombre d'annonces considérées: 4433). Dans les segments à bas prix et à prix moyen, les durées d'annonces se sont allongées en raison d'un élargissement du volume des annonces. Autrement dit, la demande est restée à peu près constante.

Offre par nombre de pièces (5012 annonces). Un léger allongement des durées d'annonces a été enregistré dans le cas des logements d'une, 2 et 3 pièces (respectivement +3, +4 et +3 jours) en raison d'une augmentation des volumes d'annonces (respectivement +76%, +40% et +41%). Cet élargissement de l'offre a été absorbé par un regain de la demande. Dans le cas des logements de 4 pièces, la durée d'annonce s'est raccourcie de 7 jours, en dépit d'un élargissement du volume des annonces (+44%). La demande s'est nettement intensifiée.

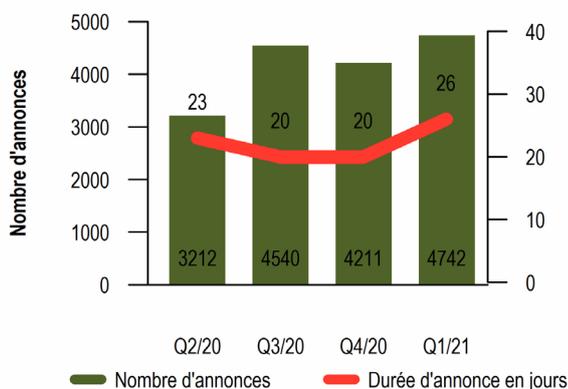
Première et nouvelle mise en location (4364 annonces). Dans le cas des logements situés dans des immeubles existants, la durée d'annonce s'est allongée de 12 jours en raison d'une augmentation (+32%) du nombre d'annonces. La demande est donc probablement restée pratiquement inchangée. Dans le cas des logements neufs, la durée d'annonce s'est raccourcie d'un jour pour passer à 31 jours, en dépit de la hausse importante du nombre d'annonces. Dans ce segment, on constate un important regain de la demande.

Ville de Genève

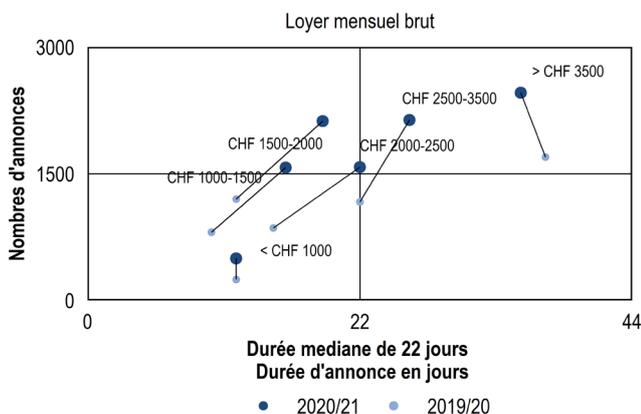
Genève : Comparaison annuelle



Genève : Comparaison trimestrielle

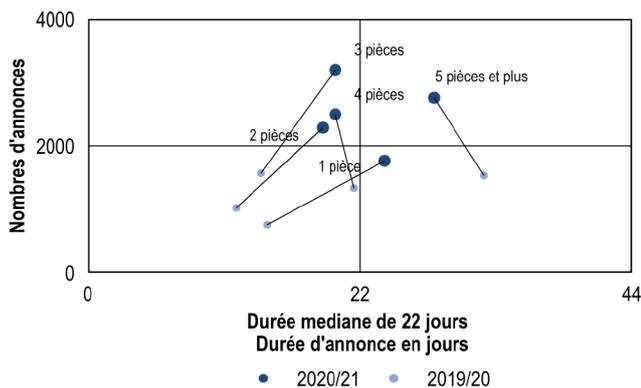


Genève : Offre par segment de prix



Genève : Offre par nombre de chambres

à Genève, la cuisine avec fenêtre compte comme une pièce



Alors que le nombre d'annonces a doublé, la durée d'annonce s'est allongée de 3 jours seulement pour passer à 22 jours. Cette évolution témoigne d'une demande importante et d'une augmentation de la fréquence des déménagements, pendant la pandémie également.

Comparaison annuelle. La durée d'annonce s'est allongée de 3 jours pour passer à 22 jours, alors que le volume des annonces a pratiquement doublé pour passer à 12 864 annonces. Cet élargissement de l'offre est dû à une augmentation de la fréquence des déménagements. L'offre a été bien absorbée, car même en temps de pandémie, les gens veulent vivre en ville.

Comparaison trimestrielle. En raison de l'augmentation du volume des annonces, la durée d'annonce s'est allongée de 6 jours au cours du 1^{er} trimestre 2021 par rapport au trimestre précédent. La demande est donc restée constante. Autre aspect frappant à Genève au cours du 3^e trimestre: la hausse importante du volume s'est accompagnée d'un recul de la durée d'annonce.

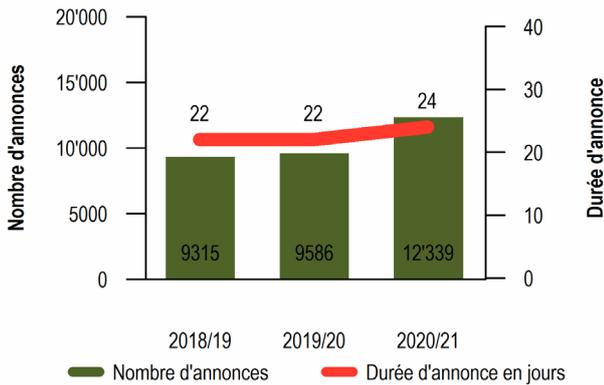
Offre par segment de prix (nombre d'annonces considérées: 10 368). Dans tous les segments de prix, excepté dans le segment le meilleur marché et dans le segment le plus onéreux, un allongement de la durée d'annonce a été enregistré en raison de l'élargissement du volume des annonces. La demande est donc restée inchangée. Dans le segment le meilleur marché, le volume des annonces a doublé et été absorbé par une demande en hausse.

Offre par nombre de pièces (12 503 annonces). Pour les logements d'une, 2 ou 3 pièces, la hausse des volumes d'annonces a entraîné un allongement des durées d'annonces. La demande est donc restée inchangée. Pour les logements de 4 pièces et plus, un recul des durées d'annonces a été enregistré en dépit de l'élargissement des volumes. La demande a donc connu une forte hausse. Dans l'ensemble, le marché genevois du logement a été mieux équilibré.

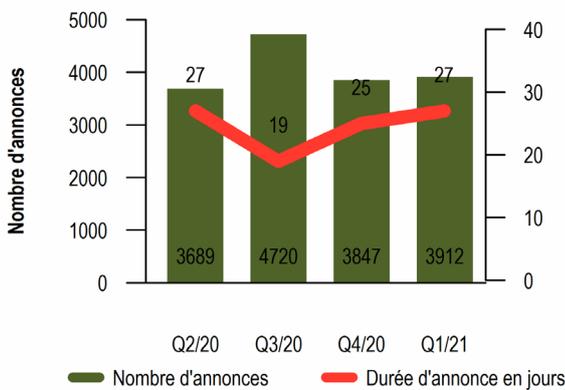
Première et nouvelle mise en location (11 506 annonces). Dans le cas des logements situés dans des immeubles existants, la durée d'annonce s'est allongée de 3 jours pour passer à 22 jours, en raison du doublement du volume des annonces. Dans le cas des logements neufs, la durée d'annonce s'est allongée en raison d'une augmentation de 20% du volume des annonces.

Ville de Lausanne

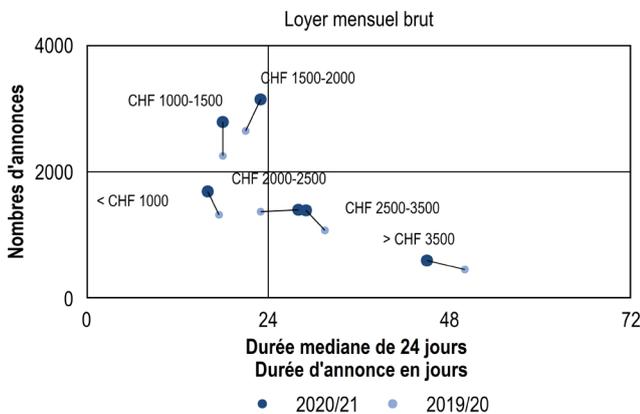
Lausanne : Comparaison annuelle



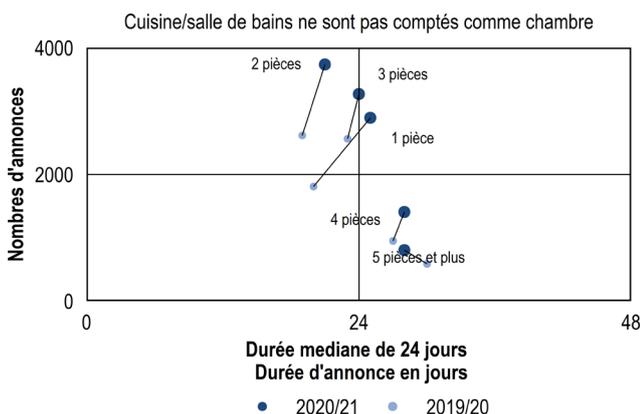
Lausanne : Comparaison trimestrielle



Lausanne : Offre par segment de prix



Lausanne : Offre par nombre de chambres



Durant la période étudiée, la durée d'annonce pour les logements à louer à Lausanne s'est allongée de 3 jours seulement pour atteindre 24 jours, en dépit d'une augmentation de 28% du volume des annonces. La raison de cette évolution: des déménagements plus fréquents et donc une demande en hausse.

Comparaison annuelle. La croissance importante du volume des annonces (+29%, soit 12 339 annonces en tout) a été bien absorbée par le marché. La durée d'annonce moyenne ne s'est allongée que de 3 jours. Le nombre d'habitants à Lausanne est resté pratiquement constant. La dynamique observée sur le marché du logement devrait être due en bonne partie à l'augmentation de la migration interne. On n'observe pas d'exode urbain.

Comparaison trimestrielle. En comparaison trimestrielle, une dynamique soutenue s'est déployée au 3^e trimestre: le nombre de logements proposés à la location a augmenté et ces derniers ont trouvé plus rapidement preneurs. Ensuite, la durée d'annonce s'est de nouveau allongée.

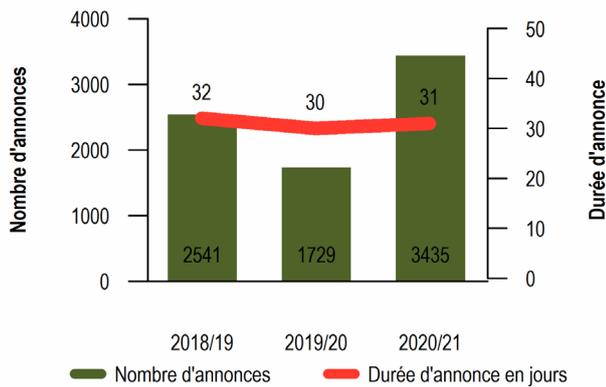
Offre par segment de prix (nombre d'annonces considérées: 11 004). Dans le segment à prix supérieur (avec un loyer supérieur à 3500 CHF), la durée d'annonce s'est raccourcie de 5 jours pour passer à 45 jours, en dépit d'une hausse de 30% du volume des annonces. En ce qui concerne le segment des logements avec un loyer inférieur à 1000 CHF, les segments des logements avec un loyer compris entre 1000 et 2000 CHF, le net élargissement de l'offre a été absorbé par le marché, si bien que la durée d'annonce est restée pratiquement inchangée (respectivement 16, 18 et 23 jours).

Offre par nombre de pièces (12 111 annonces). L'augmentation du volume dans le cas des logements de 2, 3 et 4 pièces n'a entraîné qu'un faible allongement de la durée d'annonces (respectivement 21, 24 et 28 jours). Seuls les logements d'une pièce ont dû être proposés 5 jours de plus à la location (25 jours) avant de trouver preneurs.

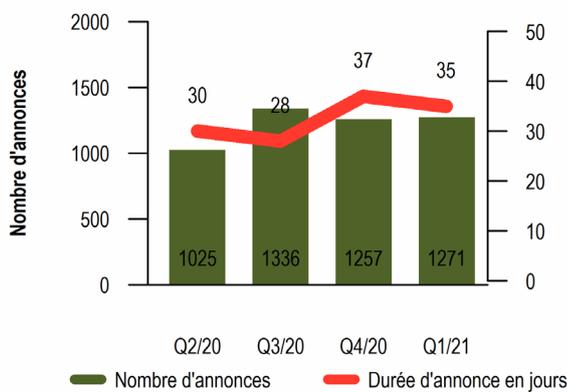
Première et nouvelle mise en location (10 968 annonces). En ce qui concerne les logements situés dans des immeubles existants et remis en location, les bailleurs ont dû patienter 3 jours de plus (24 jours) avant que leurs objets trouvent preneurs, en raison de l'augmentation du volume des annonces. Les rares logements neufs proposés à la location (208 annonces) ont mis 35 jours avant de trouver preneurs (+5 jours).

Ville de Neuchâtel

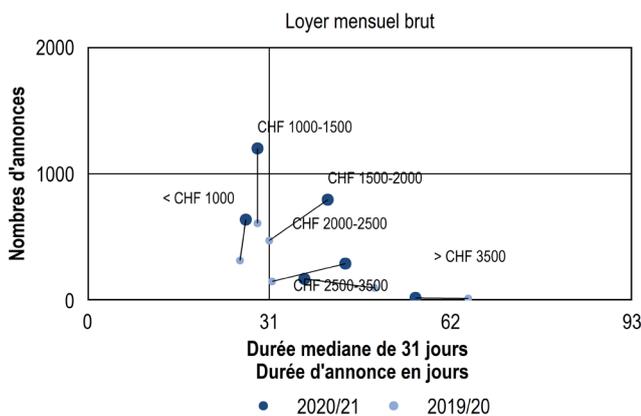
Neuchâtel : Comparaison annuelle



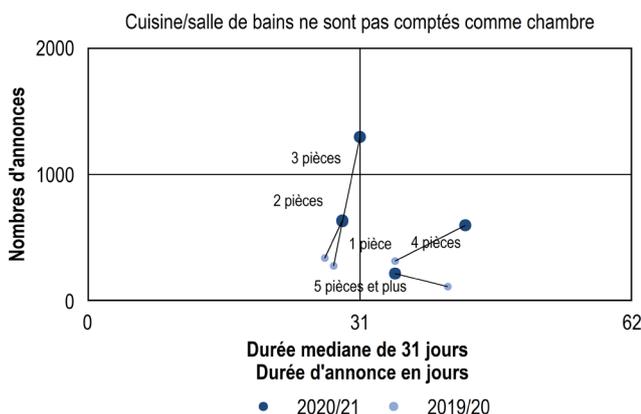
Neuchâtel : Comparaison trimestrielle



Neuchâtel : Offre par segment de prix



Neuchâtel : Offre par nombre de chambres



Sur le marché neuchâtelois, le nombre d'annonces pour des logements à louer a doublé comparé à la période précédente. Néanmoins, la durée d'annonce moyenne ne s'est allongée que d'un jour. La demande était si importante que l'offre a été bien absorbée.

Comparaison annuelle. A Neuchâtel, la durée d'annonce s'est allongée d'un jour pour passer à 31 jours. Dans le même temps, le nombre d'annonces a doublé pour passer à 3435 en tout (+99%). Manifestement, les locataires qui dénonçaient leur bail cherchaient un nouveau logement dans le périmètre urbain. Le nombre d'habitants en ville de Neuchâtel est resté stable.

Comparaison trimestrielle. A partir du milieu de l'année 2020 – soit après la première vague de coronavirus –, la dynamique sur le marché du logement s'est significativement accélérée et s'est maintenue à un niveau élevé jusqu'à récemment. Au 4^e trimestre, le volume important a entraîné un allongement temporaire de la durée d'annonce.

Offre par segment de prix (nombre d'annonces considérées: 3115). Dans le cas des logements avec un loyer brut inférieur à 1500 CHF, malgré un doublement du volume, la durée d'annonce est restée stable à 27 jours (pour les loyers inférieurs à 1000 CHF) et à 29 jours (pour les loyers compris entre 1000 et 1500 CHF). Pour les logements avec un loyer compris entre 2500 et 3500 CHF, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie, passant de 49 à 37 jours, en dépit d'une offre en hausse de 70%.

Offre par nombre de pièces (3379 annonces). Les logements d'une, 2 et 3 pièces à Neuchâtel ont trouvé preneurs au bout de respectivement 29, 29 et 31 jours (+1, +2, +2 jours). La hausse significative de l'offre a été bien absorbée par la demande supplémentaire. Les logements de 4 pièces ont mis 43 jours (+8 jours) avant de trouver preneurs, soit un plus longtemps.

Première et nouvelle mise en location (2929 annonces). Au cours de la période étudiée, seuls 65 logements neufs ont été proposés sur le marché à la location. Ils ont mis 30 jours (+4 jours) avant de trouver preneurs. Dans le cas des logements situés dans des immeubles existants, qui représentent un segment beaucoup plus important (2864 annonces), une durée d'annonce moyenne de 31 jours (+3 jours) a été enregistrée.