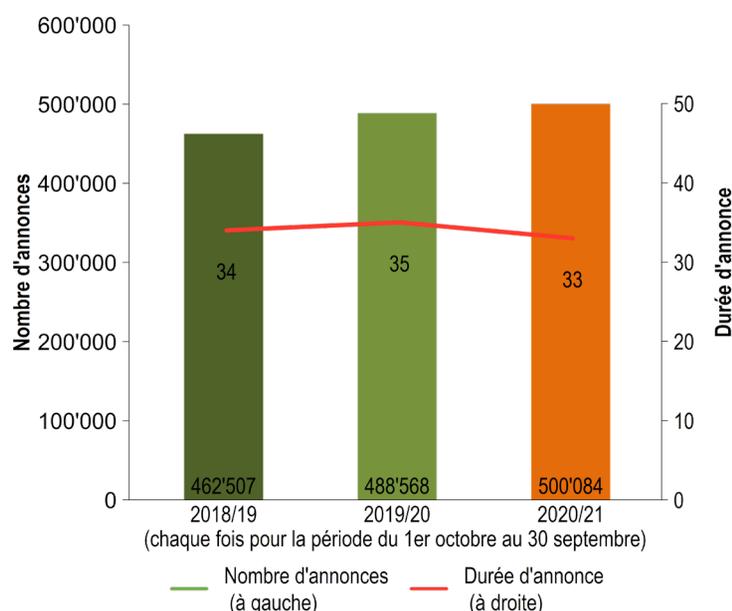


Indice des logements en ligne

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



Les locataires suisses déménagent plus souvent. La pandémie de Covid-19 devrait avoir encore accentué cette tendance.

Octobre 2020 – septembre 2021

Le volume des annonces sur le marché du logement en ligne se maintient à un niveau élevé

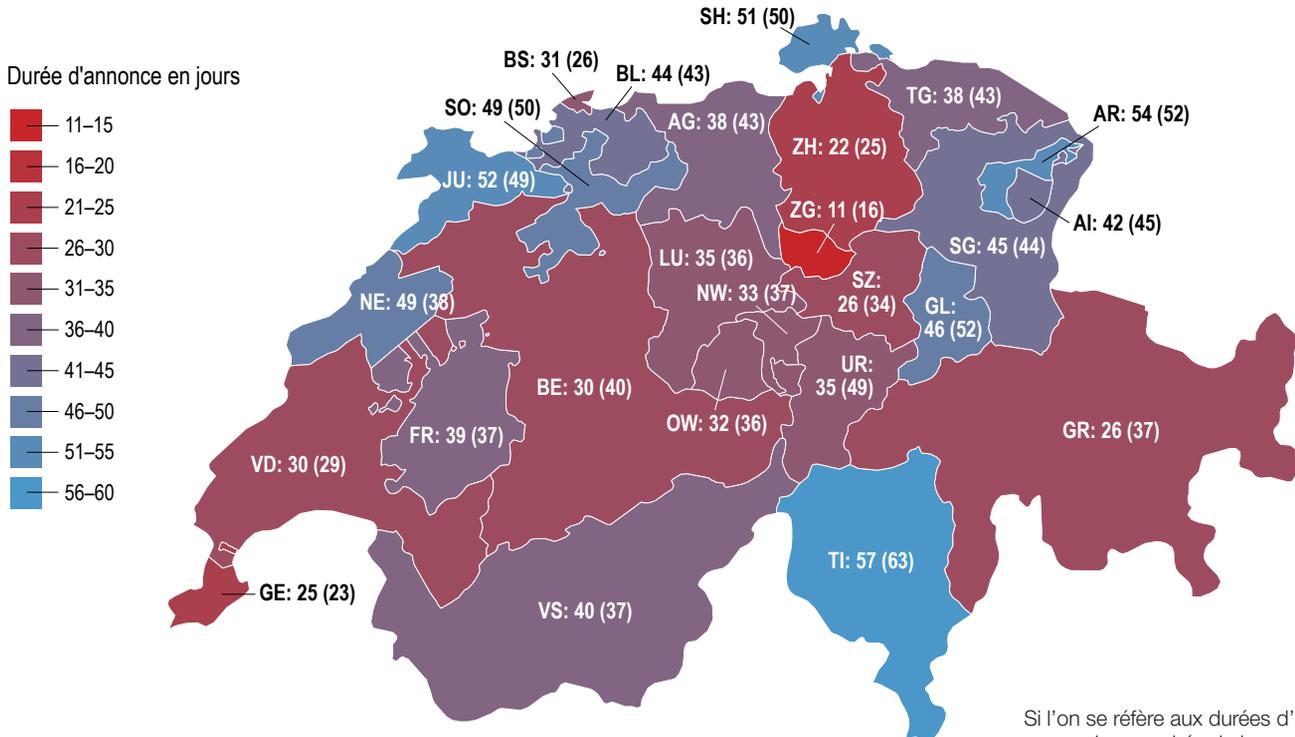
Avec 500 000 logements proposés à la location, le marché suisse du logement locatif reste très dynamique. Entre octobre 2020 et septembre 2021, les logements spacieux ont été plus recherchés que les petits logements. Tel est le résultat de l'indice du logement en ligne du Real Estate Institute et du SVIT Suisse.

Depuis le début de la pandémie de Covid-19, les paramètres du marché du logement locatif présentent des fluctuations marquées. Le plus frappant est le nombre total de logements locatifs proposés à la location sur les portails immobiliers en ligne. Lors de la période étudiée, entre octobre 2020 et septembre 2021, 500 084 annonces pour des logements à louer ont été mises en ligne. Par rapport à la période de comparaison – entre octobre 2018 et septembre 2019, soit juste avant le début de la pandémie –, cela représente quelque 40 000 logements en plus, soit

une croissance de 8%. Tel est le résultat, pour la période octobre 2020 – septembre 2021, de l'indice du logement en ligne (ILL), que le Swiss Real Estate Institute de l'HWZ Zurich et le SVIT Suisse calculent deux fois par année.

Alors que les locataires désireux de déménager restent nombreux, le marché a été confronté par phases à des frictions inhabituelles: le confinement et les restrictions de liberté de mouvement qui ont freiné les déménagements. La durée d'annonce moyenne s'est allongée en conséquence, passant à 35 jours pendant le confinement. Mais elle n'a été que temporaire. Avec la levée progressive des restrictions, les logements locatifs ont à nouveau trouvé preneurs plus rapidement dans toute la Suisse. Au cours de la période étudiée, un raccourcissement de la durée d'annonce à 33 jours a même été enregistré. Ce chiffre est légèrement inférieur à la durée d'annonce avant la pandémie (34 jours entre octobre 2018 et septembre 2019). L'augmentation des volumes couplée à un raccourcisse-

« Heatmap » – durée d'annonce par canton



Si l'on se réfère aux durées d'annonces, les marchés du logement dans les cantons ruraux alémaniques ont enregistré un regain de demande pendant la pandémie de Covid-19.

ment de la durée d'annonce signifie que le marché des transactions est de plus en plus dynamique, et que la durée des locations se raccourcit

Evolution inégale d'une région à l'autre

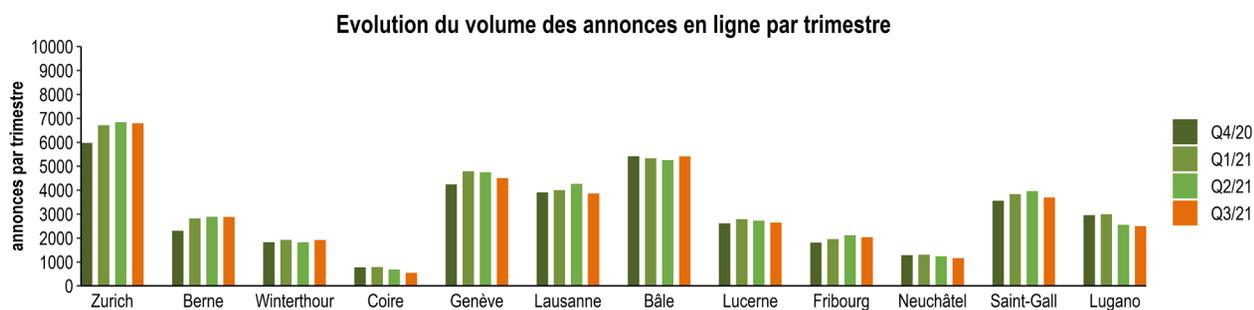
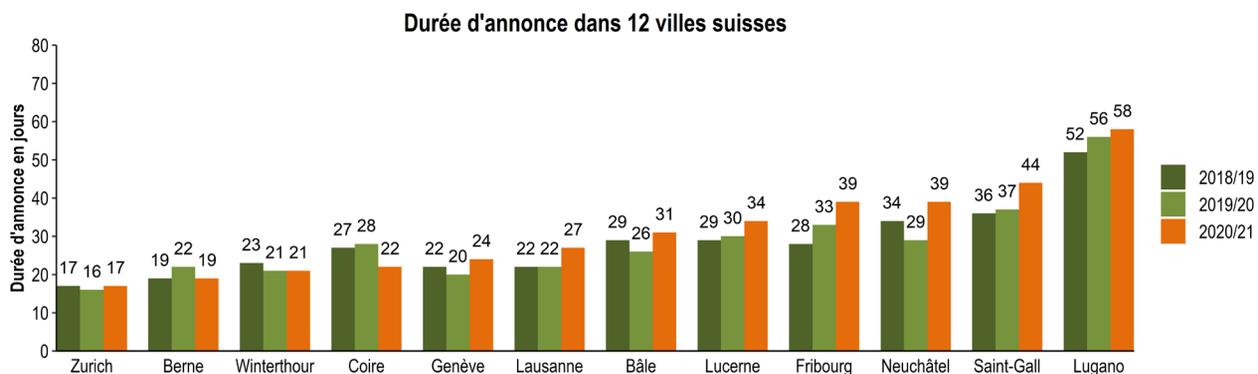
Mais toutes les régions et tous les types d'agglomération n'ont pas pu profiter dans les mêmes proportions de raccourcissements des durées d'annonce. Dans les centres, les bailleurs ont dû patienter davantage avant que leurs objets ne trouvent preneurs. Ainsi, dans les 12 villes étudiées, la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 2 jours pour passer à 29 jours.

A Berne, la durée d'annonce s'est raccourcie de 3 jours pour passer à 19 jours. Désormais, Berne arrive en deuxième position derrière Zurich parmi les villes qui présentent les durées d'annonces les plus courtes. Pourtant, comparé à la période précédente, Berne a connu une augmentation de 53% du nombre de logements proposés à la location et, au cours de l'année 2021, son nombre d'habitants a légèrement diminué (-0,5% entre janvier et

septembre). Ce raccourcissement des durées d'annonces moyennes, qui se traduit aussi par une réduction du taux de logements vacants, peut s'expliquer pour l'essentiel par une augmentation de la fréquence des déménagements. Zurich semble aussi connaître une évolution similaire, quoique moins marquée. En dépit d'une augmentation évidente du nombre de logements proposés à la location et de la quasi-stagnation du nombre d'habitants, les durées d'annonces ne s'allongent pratiquement pas. Hormis à Berne, la durée d'annonce ne s'est raccourcie qu'à Coire, mais là, les volumes d'annonces sont en recul. Les villes de Zurich, Berne, Fribourg et Neuchâtel ont toutes enregistré un élargissement de 20% du volume des annonces en comparaison annuelle.

Clair raccourcissement des durées d'annonces dans les cantons ruraux alémaniques

15 des 26 cantons suisses ont enregistré un raccourcissement des durées d'annonces, mais ce phénomène est apparu de manière particulièrement nette dans certains



Par rapport aux périodes précédentes, les durées d'annonces se sont allongées dans la plupart des 12 villes étudiées. Quatre villes font exception: Zurich, Berne, Winterthur et Coire.

cantons ruraux alémaniques (UR –14 jours, GR –11 jours, BE –10 jours). Dans la plupart des cas (16 cantons), ce raccourcissement était couplé à un recul des volumes d'annonces. Cette évolution signifie que, pour l'ensemble du pays, la croissance du volume s'est concentrée sur 10 cantons. Dans les cantons romands, les durées d'annonces se sont allongées, sans exception.

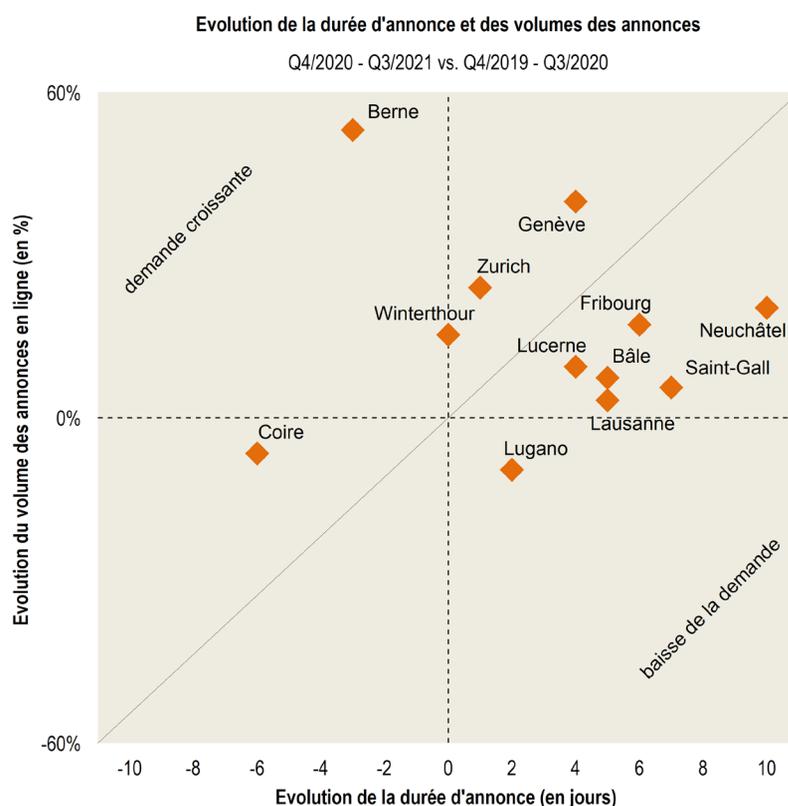
Report vers des logements plus spacieux et plus chers

Dans les 12 villes suisses étudiées, la durée d'annonce et le nombre d'annonces évoluent en sens inverse pour les plus petits logements (1 pièce) et pour les logements les plus spacieux (5 pièces et plus). Les petits logements bon marché d'une pièce doivent parfois être proposés plus longtemps à la location que les logements spacieux et onéreux. Alors que le nombre de logements d'une pièce proposés à la location a augmenté de 40%, le nombre de logements de 5 pièces et plus a diminué de 8% en

comparaison annuelle. Dans l'ensemble, le volume des annonces a connu un élargissement de 15% dans les 12 villes.

L'évolution des préférences au niveau de la demande a globalement rééquilibré les marchés du logement urbains. Autrement dit, l'excédent structurel de l'offre dans le segment des logements spacieux et onéreux s'est amenuisé, de même que l'excédent structurel de la demande pour les petits logements bon marché. Dans toute la Suisse et dans toutes les villes étudiées, la fréquence de résiliation des baux pour des logements d'une pièce a été supérieure à la moyenne.

Le Prof. Peter Ilg, directeur de l'étude, analyse cette évolution comme suit: «La pénurie de petits logements bon marché et l'excédent d'offre de logements spacieux et onéreux dans les villes ont duré de nombreuses années, mais ils sont derrière nous depuis que la pandémie s'est déclarée. Pour ces deux types de logements, on observe désormais des mêmes durées d'annonces que la



La plupart des 12 villes étudiées enregistrent un recul de la demande. Mais on ignore encore si cette tendance se maintiendra. Avec la fin de la pandémie, elle pourrait à nouveau s'inverser.

moyenne des marchés du logement urbains. Mais avec la fin du télétravail et le retour sur le lieu de travail, les différences entre les segments vont de nouveau s'accroître.»

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.

Contact médias:

SVIT Romandie

Tél. 021 331 20 95

info@svit-romandie.ch

Contact renseignements spécialisés:

Prof. Peter Ilg, directeur de l'institut

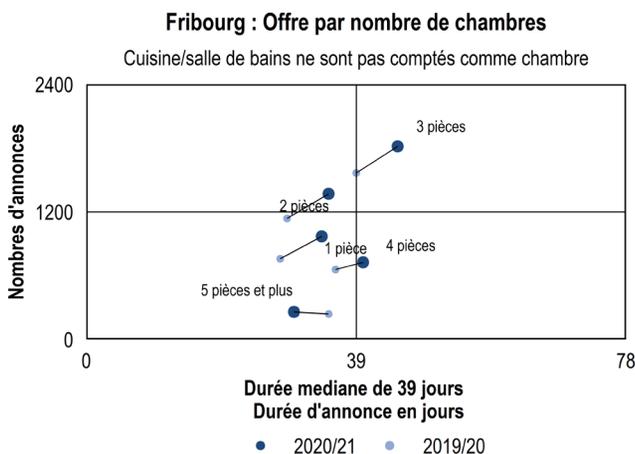
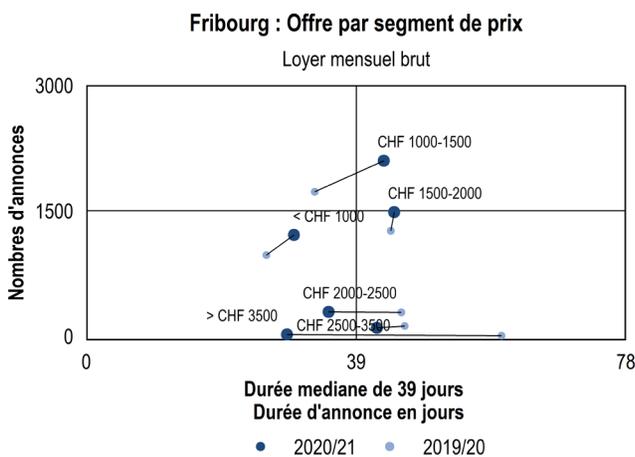
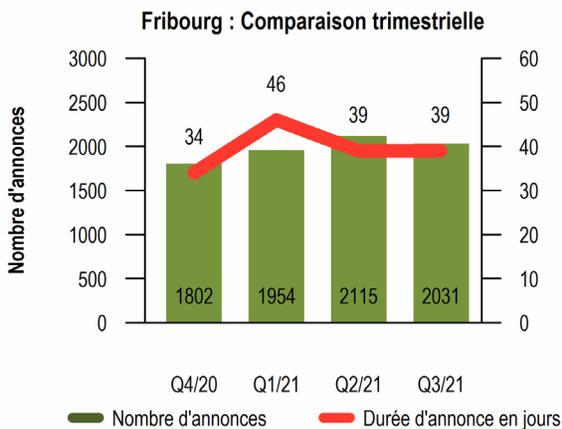
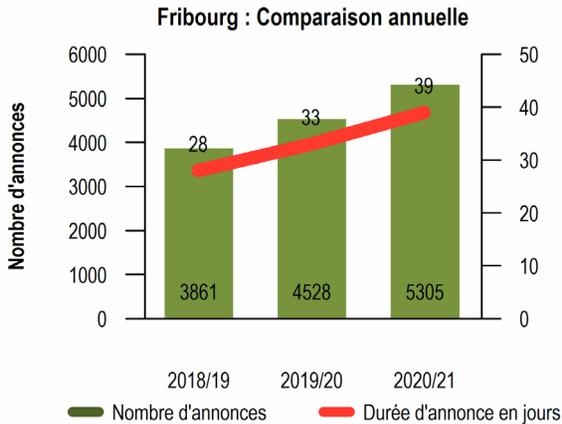
Swiss Real Estate Institute

Tél. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (secrétariat)

peter.ilg@swissrei.ch

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

Ville de Fribourg



En moyenne, les bailleurs doivent maintenir leur annonce pendant 6 jours de plus pour que leur logement trouve preneur. La raison de cette évolution réside dans l'augmentation du volume des annonces (+800 annonces).

Comparaison annuelle. Lors de la période étudiée, la durée d'annonce moyenne n'est allongée de façon sensible (+6 jours) pour passer à 39 jours. Cet allongement est dû à une croissance de 17% du volume des annonces, qui a culminé à 5305 objets. Etant donné le léger recul du nombre d'habitants observé jusqu'ici cette année, la demande de logements reste pratiquement inchangée.

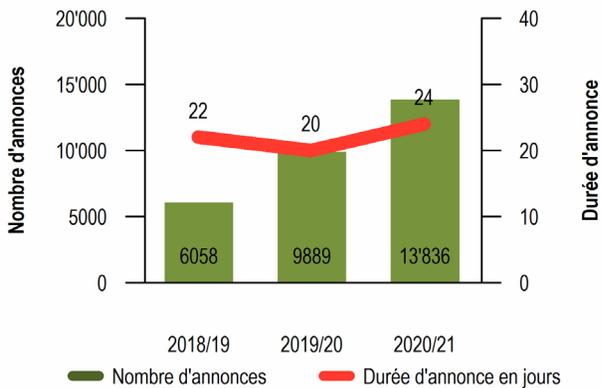
Comparaison trimestrielle. Depuis le début de l'année, la durée d'annonce s'est successivement raccourcie, passant de 44 à 39 jours. Dans le même temps, le nombre de logements proposés à la location s'est stabilisé à plus de 2000 objets par trimestre. Cette évolution permet de conclure à une lente résorption de l'excédent d'offre.

Offre par segment de prix (annonces prises en compte: 5203). Dans la catégorie des loyers bruts de CHF 2000.- ou moins, les bailleurs ont dû parfois attendre nettement plus longtemps avant que leur logement ne trouve preneur en raison d'un élargissement des volumes d'annonces. Dans ces segments, la demande a stagné, voire reculé. Dans les catégories de loyers compris entre CHF 2000.- et 3500.-, les durées d'annonces se sont raccourcies, alors que le nombre d'annonce est resté pratiquement inchangé. Dans le très petit segment des logements avec un loyer brut de CHF 3500.- et plus, les objets trouvent preneurs au bout de 29 jours en moyenne. Parmi tous les segments étudiés, ce sont donc les logements les plus onéreux qui présentent les durées d'annonces les plus courtes, ce qui est inhabituel.

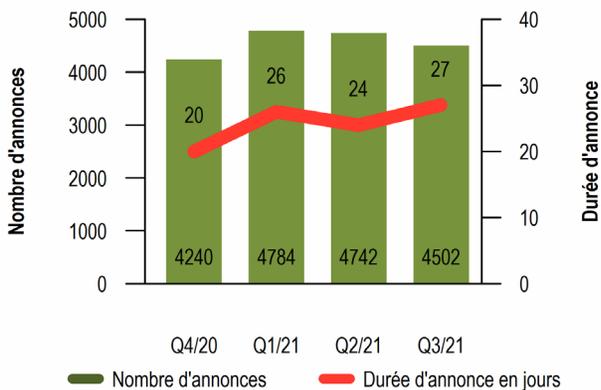
Offre en fonction du nombre de pièces (5140 annonces). Pour les logements de 2 pièces ou moins, les durées d'annonces se sont nettement allongées (+6 jours) en raison de l'augmentation du nombre d'annonces. Les logements les plus spacieux (5 pièces et plus), en revanche, ont enregistré un raccourcissement de 12 jours de la durée d'annonce, alors que le nombre d'annonces a reculé de seulement 4%. La demande connaît donc un regain. Les logements les plus spacieux présentent la durée d'annonce la plus courte (30 jours), ce qui est inhabituel également.

Ville de Genève

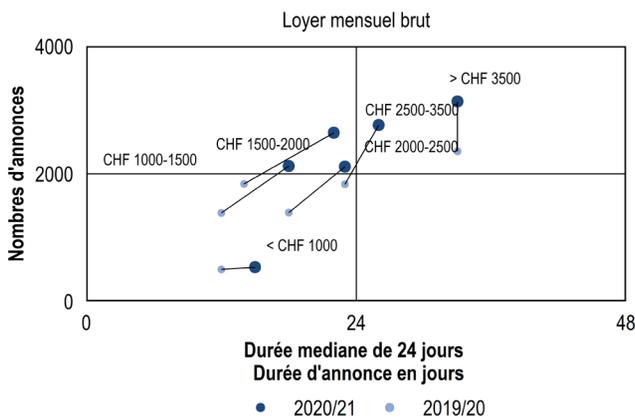
Genève : Comparaison annuelle



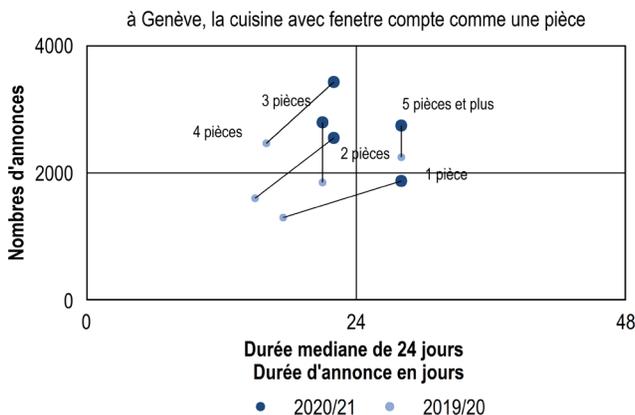
Genève : Comparaison trimestrielle



Genève : Offre par segment de prix



Genève : Offre par nombre de chambres



Pendant la période étudiée, les logements ont été proposés en moyenne 4 jours de plus à la location avant de trouver preneurs. Cette évolution est due à une augmentation de 40% du nombre d'annonces, qui est passé à tout juste 14 000 logements.

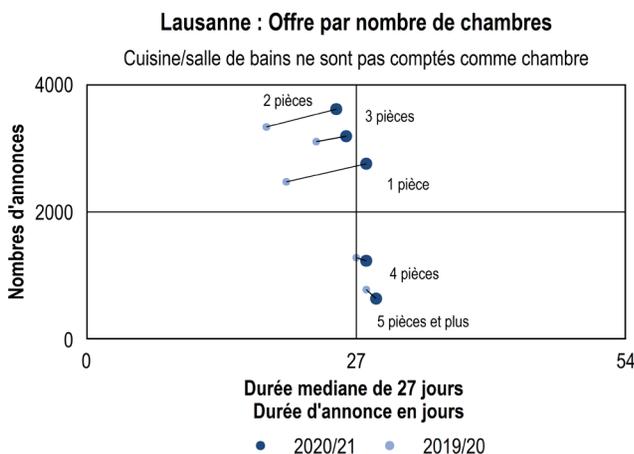
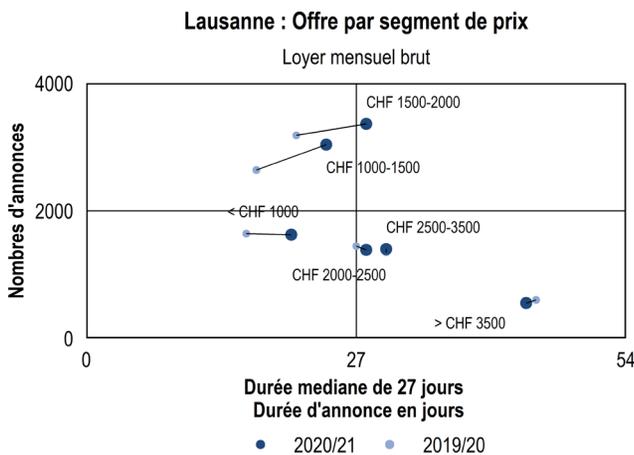
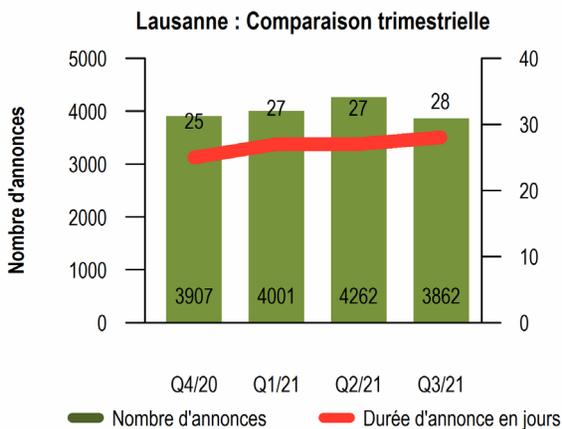
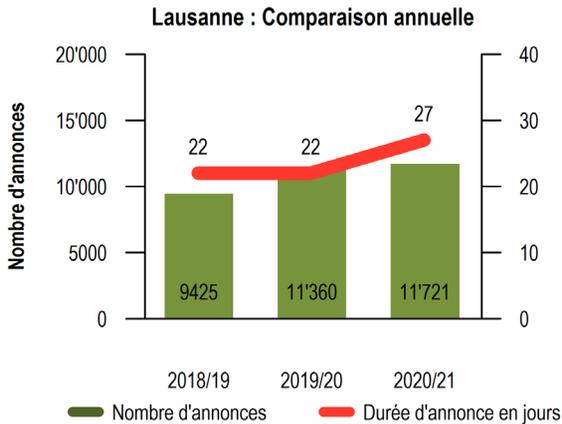
Comparaison annuelle. En raison d'une augmentation de 40% du nombre de logements proposés à la location (+4000 objets), la durée d'annonce moyenne s'allonge de 4 jours pour passer à 24 jours. Le nombre d'habitants a augmenté jusqu'à la mi-2021, ce qui a soutenu la demande de logements. Néanmoins, l'élargissement de l'offre ne peut pas être complètement absorbé par le marché.

Comparaison trimestrielle. Après l'effondrement du volume des annonces et de la durée d'annonce au quatrième trimestre 2020, en raison de la crise du coronavirus, la durée d'annonce s'est de nouveau allongée depuis le début de l'année, pour finalement passer à 27 jours. La raison de cette évolution réside dans la stabilisation du volume des annonces à un niveau élevé de plus de 4500 annonces par trimestre.

Offre en fonction du segment de prix (annonces prises en compte: 13 313). Le nombre croissant d'annonces dans toutes les classes de prix a entraîné un allongement des durées d'annonces, sauf dans le segment de prix supérieur. Cette évolution apparaît le plus nettement dans le cas des logements avec un loyer brut compris entre CHF 1000.- et 2000.-. Pour les logements avec un loyer de CHF 3500.- et plus, la durée d'annonce est stable, alors que le volume des annonces s'est élargi d'un tiers.

Offre en fonction du nombre de pièces (13 381 annonces). Pour les logements de 3 pièces ou moins, l'augmentation nette du nombre d'annonces entraîne un allongement des durées d'annonces (+10 jours pour les logements d'une pièce, +7 jours pour les logements de 2 pièces, +5 jours pour les logements de 3 pièces). Les logements de 4 pièces et plus, en revanche, enregistrent un raccourcissement des durées d'annonces, alors que le nombre d'annonces augmente. Fait nouveau: c'est désormais pour les logements de 4 pièces est plus que les durées d'annonces sont les plus courtes, à seulement 21 jours, parmi toutes les catégories de logements en fonction du nombre de pièces.

Ville de Lausanne



Pendant la période étudiée, un logement devait être proposé à la location pendant 27 jours avant de trouver preneur, soit nettement plus longtemps (+5 jours) que lors de la période précédente. Pourtant, le nombre d'annonces n'a connu qu'une augmentation minimale (+360 objets, +3,4%), ce qui indique que la demande de logements est en recul.

Comparaison annuelle. Au cours de la période étudiée, la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 5 jours pour passer à 27 jours, alors que le nombre d'annonces a à peine évolué (tout juste 12 000). La raison de cet allongement de la durée d'annonce réside dans la stagnation du nombre d'habitants et le recul de la demande de logements qu'elle entraîne.

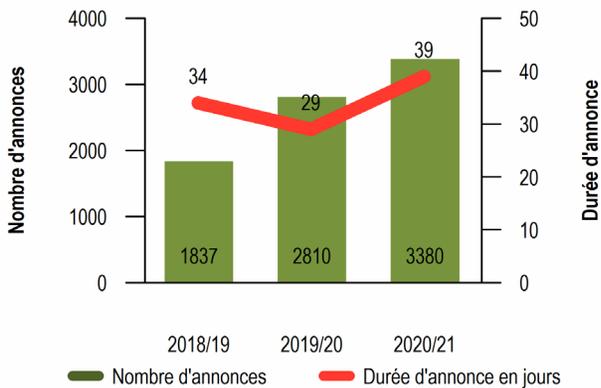
Comparaison trimestrielle. Depuis le quatrième trimestre 2020, la durée d'annonce s'allonge de 25 à 28 jours, alors que le volume des annonces reste pratiquement inchangé. Cette évolution indique que la demande continue de faiblir.

Offre en fonction du segment de prix (annonces prises en compte: 11 367). Pour les logements avec des loyers bruts de CHF 2000.- et moins, un allongement des durées d'annonces a été enregistré (entre +2 et +4 jours), malgré une quasi-stagnation du nombre d'annonces. Cette évolution est la conséquence d'un recul de la demande pour des logements bon marché. Dans le segment des logements à CHF 2000.- et plus, les durées d'annonces sont restées pratiquement inchangées, en dépit d'un très léger recul du nombre d'annonces. Cela signifie que la demande est stable dans les segments des logements à prix supérieur.

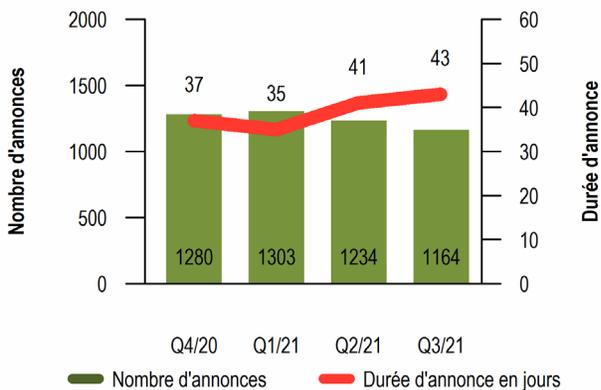
Offre en fonction du nombre de pièces (11 428 annonces). Pour les logements de 4 pièces et plus, les durées d'annonces se sont raccourcies uniquement de manière sous-proportionnelle au recul du volume des annonces, ce qui témoigne d'une demande qui stagne, voire qui recule légèrement. Dans le segment des petites logements (1 et 2 pièces), en revanche, un allongement marqué des durées d'annonces (respectivement +8 jours et +6 jours) s'est produit, en raison d'une nette augmentation du nombre d'annonces.

Ville de Neuchâtel

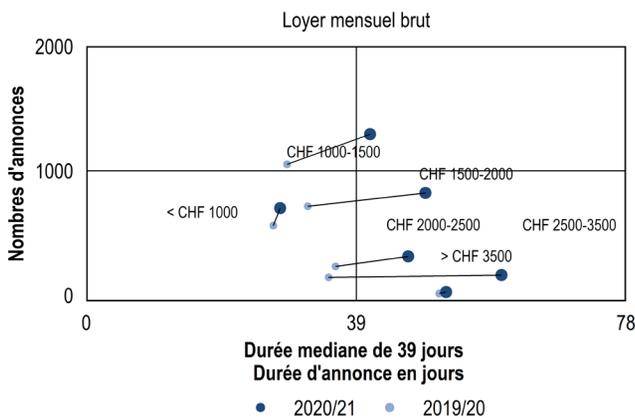
Neuchâtel : Comparaison annuelle



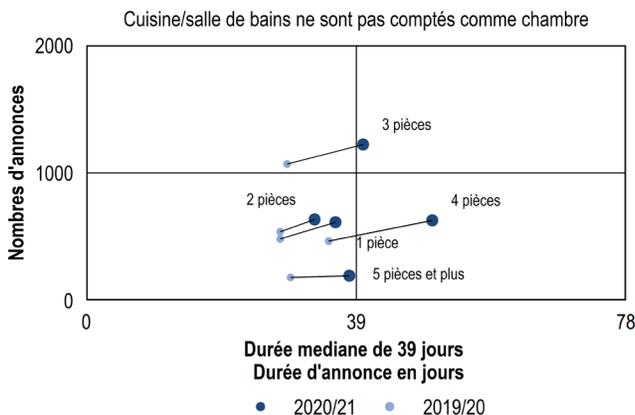
Neuchâtel : Comparaison trimestrielle



Neuchâtel : Offre par segment de prix



Neuchâtel : Offre par nombre de chambres



Au cours de la période étudiée, les bailleurs ont dû patienter nettement plus longtemps en moyenne (+10 jours) avant que leurs logements ne trouvent preneurs. Cette évolution est due à la stagnation du nombre d'habitants, mais aussi à la croissance robuste du nombre d'annonces (+20%).

Comparaison annuelle. Pendant la période étudiée, la durée d'annonce s'est allongée pour passer à 29 jours. De fait, Neuchâtel figure désormais avec Fribourg parmi les quatre villes qui présentent les durées d'annonces les plus longues. Cette évolution est due, entre autres, à la forte croissance du volume des annonces, qui est passée à tout juste 3400 objets, et à la stagnation, voire au léger recul, du nombre d'habitants.

Comparaison trimestrielle. Depuis le quatrième trimestre 2020, le volume des annonces et la durée d'annonce se maintiennent respectivement à 1000 objets et environ 40 jours par trimestre, avec une légère tendance à la hausse et à l'allongement. Autrement dit, la demande est stable, voire en léger recul.

Offre par segment de prix (annonces prises en compte: 3313). Dans tous les segments de prix, les logements doivent être proposés plus longtemps à la location avant de trouver preneurs. C'est dans le deuxième segment le plus onéreux que cette évolution est la plus marquée: 25 jours de plus dans le segment des loyers compris entre CHF 2500.- et 3500.-, et 17 jours de plus dans le segment moyen des loyers compris entre CHF 1500.- et 2000.-. Cet allongement des durées d'annonce n'est que partiellement imputable à l'élargissement des volumes d'annonces. Il est dû avant tout à un recul de la demande.

Offre en fonction du nombre de pièces (3382 annonces). Les durées d'annonces s'allongent dans tous les segments de prix, surtout dans celui des logements de 3 et 4 pièces (+11 jours dans les deux cas), en raison d'une augmentation nette du nombre d'annonces (respectivement +28% et +51%). Pour les logements de 5 pièces et plus, la durée d'annonce s'allonge de 3 jours seulement pour passer à 39 jours. Cet allongement inférieur à la moyenne témoigne d'un léger excédent de demande. Ce sont les logements de 4 pièces qui doivent être proposés le plus longtemps à la location avant de trouver preneurs (50 jours).