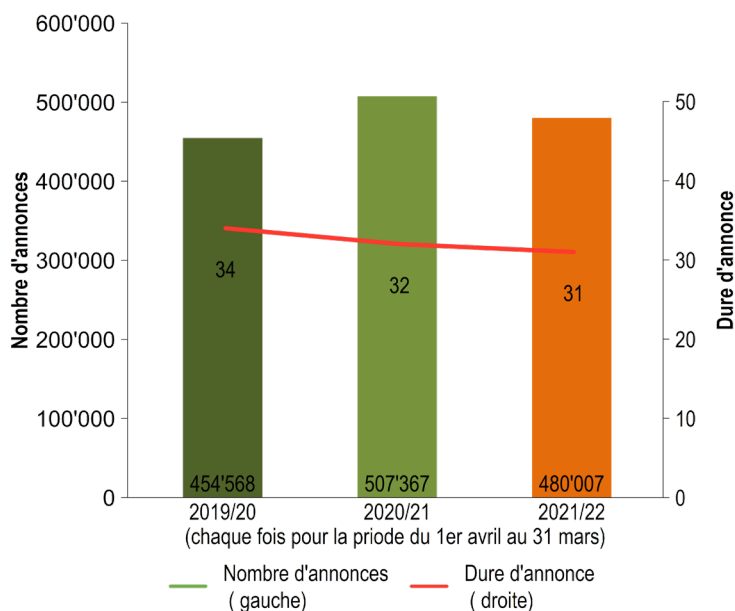


Indice des logements en ligne

Les durées d'annonce sur les places de marché suisses en ligne se raccourcissent chaque année, ce qui indique, au vu d'une offre pratiquement inchangée, un renforcement de la demande et une augmentation de la fréquence des déménagements.

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



Avril 2021 – mars 2022

Le nouveau normal ? – Les grands logements restent privilégiés

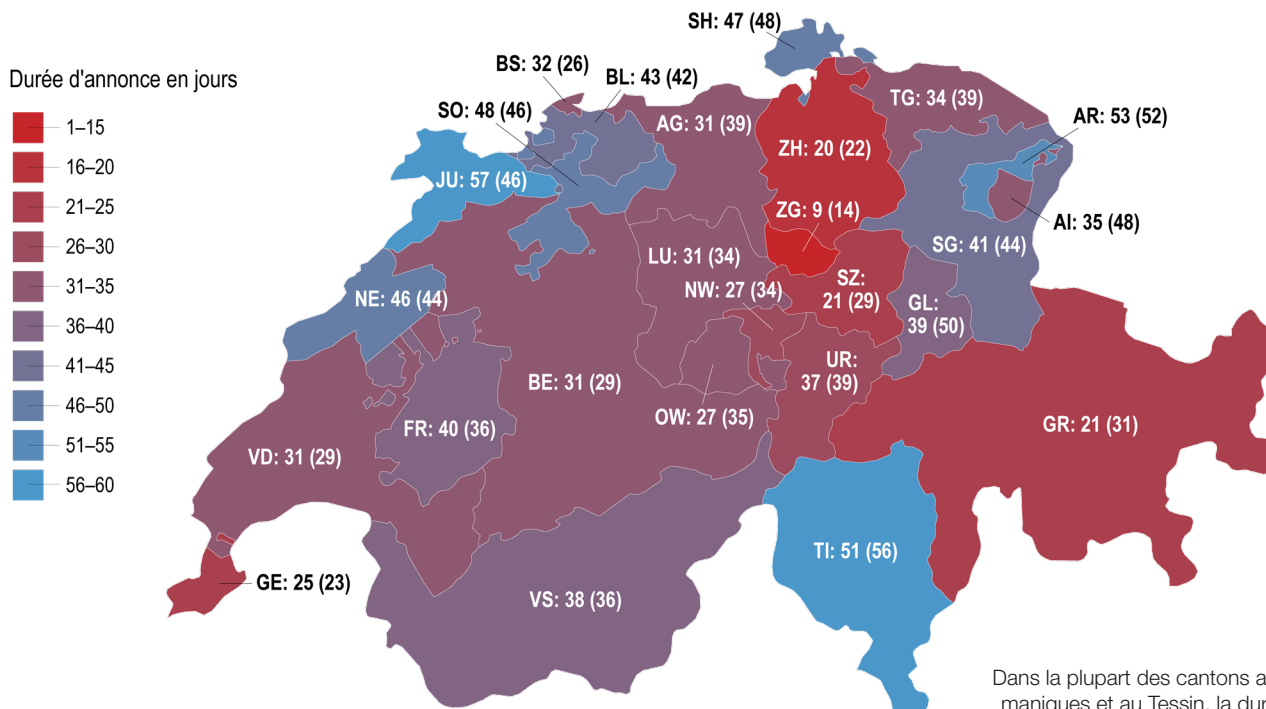
Le nombre de logements proposés à la location sur les principaux portails suisses a baissé de 5,4% au cours de la période étudiée (avril 2021 – mars 2022). Conséquence de cette raréfaction de l'offre: la durée d'annonce s'est raccourcie, mais seulement d'un jour pour passer à 31 jours. Cela laisse présager d'un léger affaiblissement de la demande de logements locatifs. Si la demande s'inverse, cela pourrait entraîner la pénurie prédite sur le marché du logement locatif. Tel est le résultat auquel parvient l'indice du logement en ligne (ILL) du Real Estate Institute et du SVIT Suisse.

Vers la fin de la pandémie, le déplacement de la demande des petits vers les grands logements, observé dans les villes pendant la pandémie de coronavirus, s'est maintenu. La demande de logements petits et bon marché (loyer inférieur à 1000 CHF) s'est affaiblie dans presque toutes les villes étudiées, alors que les

logements onéreux (loyer compris entre 2500 et 3500 CHF) faisaient l'objet d'un regain de demande.

Au cours de la période étudiée (du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022), 480 000 logements ont été proposés à la location sur Internet via les principaux portails immobiliers suisses, qui couvrent plus de 80% du marché. Cela représente 27 000 objets de moins (-5,4%) que lors de la période précédente. En dépit de la raréfaction de l'offre, la durée d'annonce s'est légèrement raccourcie pour passer de 32 à 31 jours. Pris ensemble, ces éléments laissent présager d'un léger affaiblissement de la demande de logements locatifs. Il est impossible de prédire pour l'instant si le recul du nombre d'annonces couplé à un regain de la demande entraînera la pénurie prédite de logements. Différents observateurs du marché prédisent en effet un assèchement du marché du logement en raison du recul des chiffres de production.

« Heatmap » – durée d'annonce par canton



Dans la plupart des cantons allemandiques et au Tessin, la durée d'annonce s'est raccourcie, alors que dans tous les cantons romands, les bailleurs ont dû patienter plus longtemps avant que leur logement ne trouve preneur.

Allongement des durées d'annonces surtout en Suisse romande

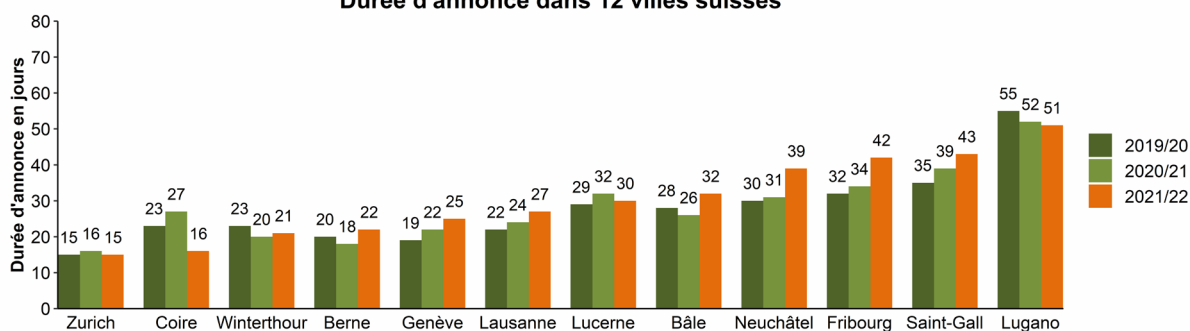
Les durées d'annonce se sont raccourcies dans 15 cantons. C'est dans le canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures (-13 jours) que ce recul été le plus marqué, passant à 35 jours. Dans 11 cantons, un allongement de la durée d'annonce a été observée et c'est dans le canton du Jura qu'il a été le plus marqué (+11 jours), passant à 57 jours. Les cantons de Zoug et Zurich continuent de figurer en tête des plus courtes durées d'annonces en Suisse (respectivement 9 et 20 jours). Les bailleurs du canton du Jura sont désormais ceux qui doivent patienter le plus longtemps en Suisse avant que leur logement ne trouve preneur. Au cours de la période étudiée, l'écart entre la plus courte et la plus longue durée d'annonce moyenne a augmenté, comparé à la période précédente. Il est désormais de 48 jours au lieu de 42. Le fossé entre les cantons où l'offre est limitée et ceux qui présentent une offre excédentaire s'est encore creusé.

Allongement des durées d'annonces dans huit villes

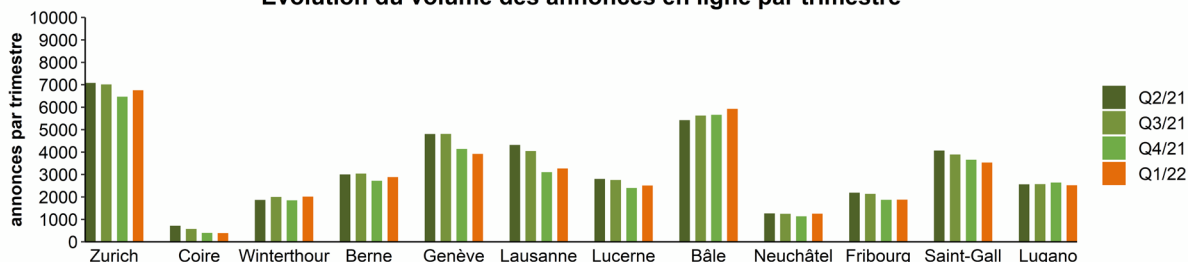
Parmi les 12 villes de Suisse étudiées, Zurich continue d'afficher après la pandémie les durées d'annonces les plus courtes (-1 jour), passant à 15 jours, suivie de Coire (fait nouveau, avec -11 jours), passant à 16 jours, et Winterthour (+1 jour) passant à 21 jours. Les durées d'annonces les plus longues des 12 villes analysées ont continué à être enregistrées à Lugano avec 51 jours (-1 jour).

La demande de logements s'est intensifiée dans 5 des 12 villes étudiées (Coire, Lucerne, Zurich, Berne, Winterthour). Ainsi, par exemple, la durée d'annonce pour un logement à Coire, s'est raccourcie de 11 jours (-41%), alors que le nombre d'annonces s'est contracté de 26% de manière inversement proportionnelle. A Lucerne et à Zurich, la durée d'annonce enregistrée était même en recul de respectivement 2 et un jours, alors que le nombre de logements proposés à la location était en augmenta-

Durée d'annonce dans 12 villes suisses



Evolution du volume des annonces en ligne par trimestre



En haut : Dans les cantons comme dans les 12 villes étudiées, un «röstigraben» se dessine. Les villes de Suisse romande enregistrent des durées d'annonce plus longues.

En bas : La demande de logements dans les villes a de nouveau reculé au cours de la deuxième année de pandémie, ce qui est lié, entre autres, à une baisse ou une stagnation du nombre d'habitants dans les villes de plus de 100 000 habitants (à l'exception de Winterthour).

tion. Cela témoigne également d'un regain de la demande. Dans toutes les autres villes, la demande est en recul. Cela concerne notamment toutes les villes de Suisse romande.

La demande pour les petits logements bon marché faiblit encore

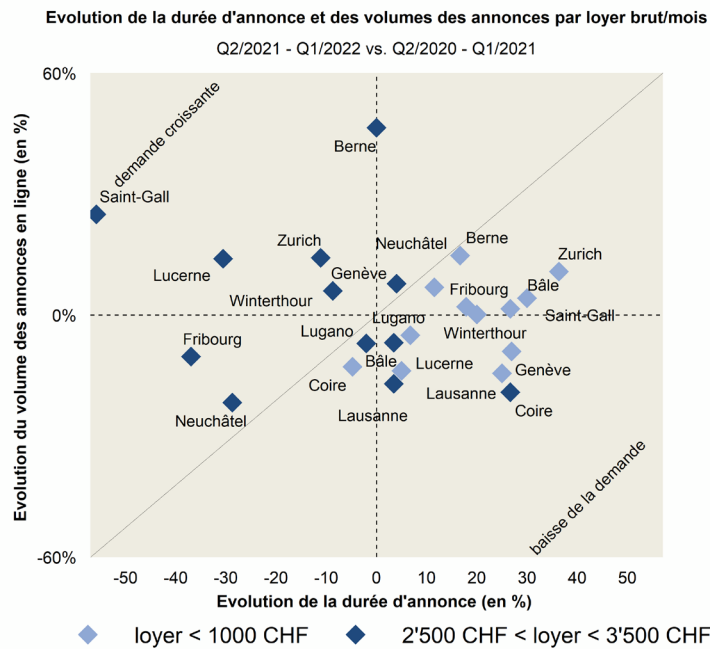
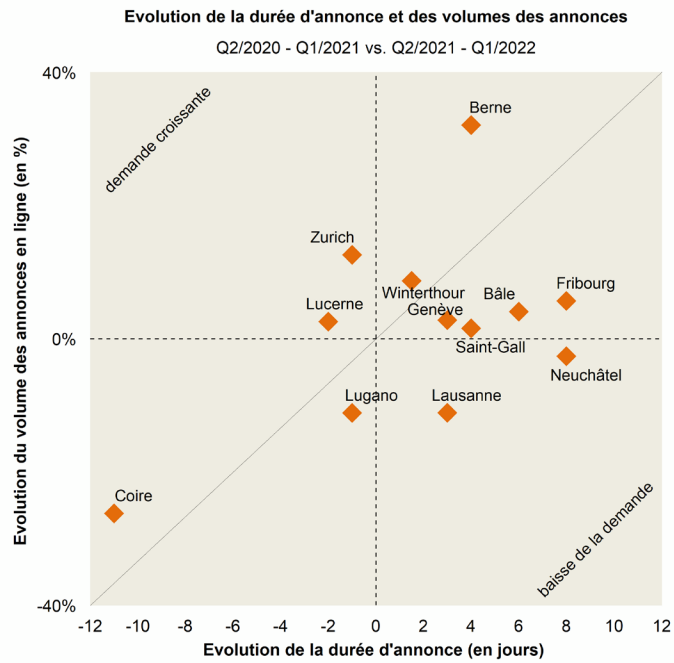
Dans toutes les villes, la demande dans le segment des petits logements bon marché (loyer brut inférieur à 1000 CHF) a continué de s'affaiblir par rapport à la première année de la pandémie. En revanche, les logements plus onéreux (loyer brut compris entre 2500 et 3500 CHF) font l'objet d'une demande croissante dans la majorité des villes.

Le Prof. Peter Ilg, du Swiss Real Estate Institute et directeur de l'étude, interprète ainsi ces données: «Avant la pandémie, la demande pour les petits logements bon marché était forte, et celle pour les logements urbains onéreux et spacieux était faible. Cette situation s'est inversée pen-

dant la pandémie. Si le travail à domicile s'impose au-delà de la pandémie, la modification de la situation du marché dans les zones urbaines persistera probablement.»

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.



En haut : Avec la fin des mesures anti-pandémiques qui s'annonce, le marché du logement dans les villes s'est quelque peu ranimé à nouveau, ce qui a entraîné un raccourcissement des durées d'annonces durant le semestre d'hiver.

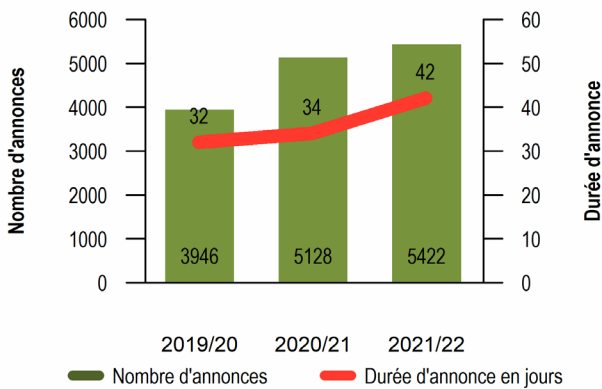
En bas : Les logements avec un loyer inférieur à 1000 CHF continuent d'être peu recherchés. Les locataires sont de nouveau prêts à dépenser davantage pour leur logement. En conséquence, la demande pour les logements avec un loyer compris entre 2500 et 3500 CHF s'intensifie.

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

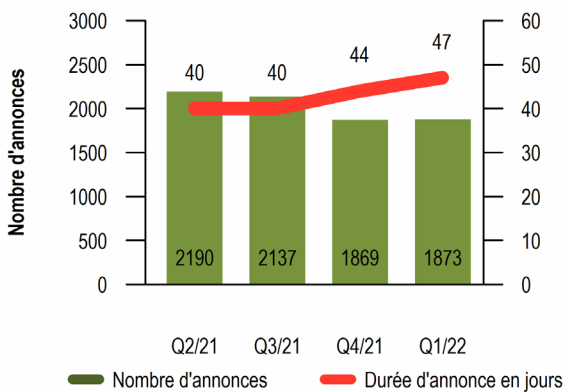
Contact renseignements spécialisés:
Prof. Peter Ilg, directeur de l'institut
Swiss Real Estate Institute
Tél. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (secrétariat)
peter.ilg@swissrei.ch

Ville de Fribourg

Fribourg : Comparaison annuelle

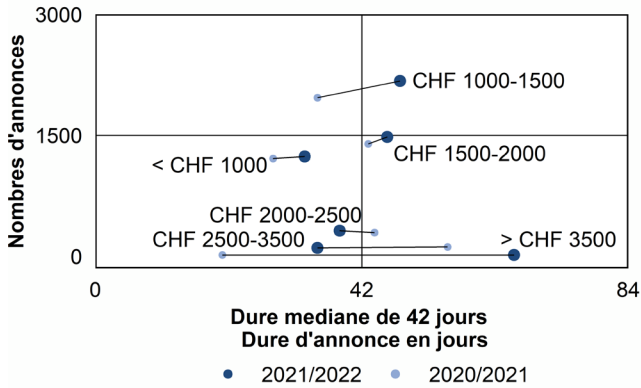


Fribourg : Comparaison trimestrielle



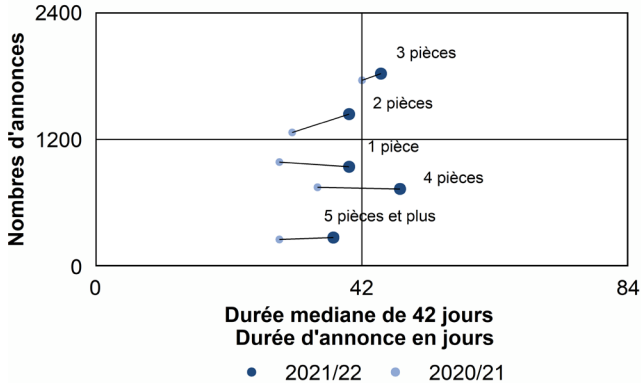
Fribourg : Offre par segment de prix

Loyer mensuel brut



Fribourg : Offre par nombre de chambres

Cuisine/salle de bains ne sont pas comptés comme chambre



Les bailleurs ont dû proposer leurs logements à la location 8 jours de plus en raison d'un élargissement de l'offre. L'allongement supérieur à la moyenne de la durée d'annonce implique un recul de la demande.

Comparaison annuelle. La durée d'annonce pour les logements locatifs s'est allongée de 8 jours pour passer à 42 jours, alors que le nombre d'annonces a augmenté de 6%. Cela suggère une demande en recul, qui pourrait être due au nombre d'habitants en léger recul également (-1%).

Comparaison trimestrielle. Depuis le 3^e trimestre 2021, la durée d'annonce s'allonge continuellement pour passer de 40 à 47 jours, en dépit du recul du nombre d'annonces. Le recul de la demande s'accroît donc à Fribourg.

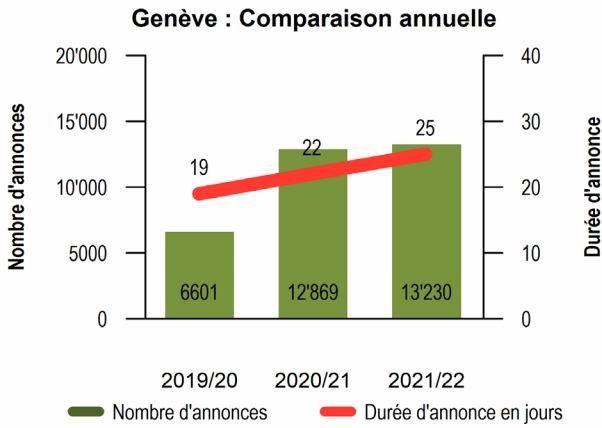
Offre en fonction du segment de prix (nombre d'annonces prises en compte: 5330). L'allongement, parfois net, des durées d'annonces pour les trois segments des logements les meilleurs marché (loyer inférieur ou égal à 2000 CHF) est frappant, alors que le nombre d'annonces n'a pas augmenté de façon marquée. Les logements avec un loyer brut compris entre 2000 et 3500 CHF, en revanche, ont été plus demandés.

Offre en fonction du nombre de pièces (5205 annonces). Dans toutes les catégories en fonction du nombre de pièces, les logements ont dû être proposés plus longtemps à la location avant de trouver preneurs. Cette tendance est particulièrement marquée dans le cas des logements d'une pièce et de 4 pièces (respectivement +11 jours et +13 jours). Toutes les catégories sont désormais proches de la valeur moyenne de 42 jours, ce qui témoigne d'un marché équilibré.

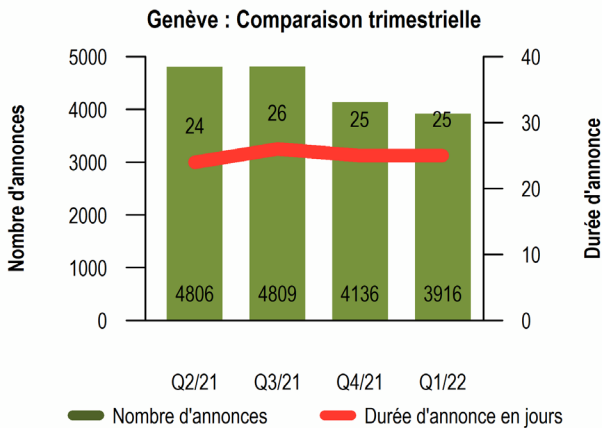
Première et nouvelle mise en location (5422 annonces). Avec seulement 154 objets, les logements neufs ne représentent qu'une petite part du marché. Ils ont dû être proposés 17 jours de plus à la location avant de trouver preneurs. Pour les logements situés dans les immeubles existants (97% des annonces), la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 8 jours pour passer à 42 jours, en raison d'un élargissement de l'offre et d'une demande en recul.

Ville de Genève

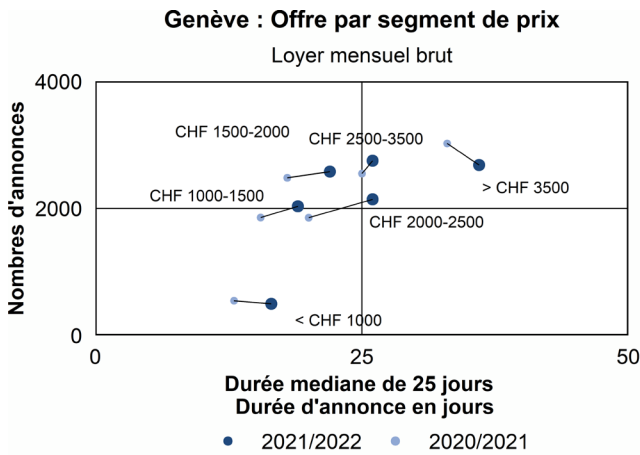
A Genève, 3% de logements en plus ont été proposés à la location, comparé à la période précédente. Couplé à un recul de la demande, cela a induit un allongement de 3 jours de la durée d'annonce.



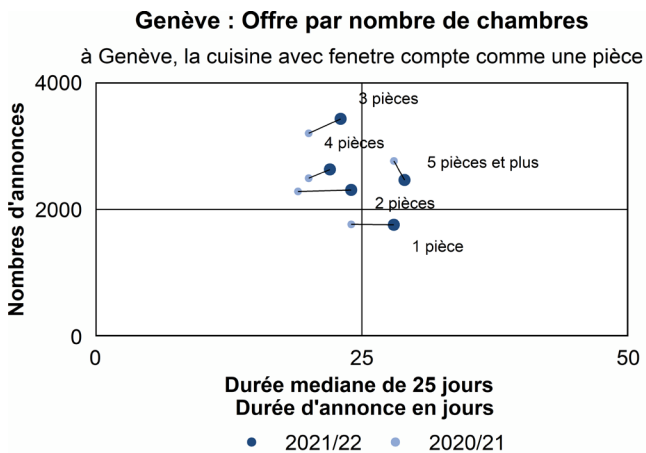
Comparaison annuelle. La durée d'annonce pour les logements à louer s'est allongée de 3 jours pour passer à 25 jours. Alors que le nombre d'habitants a légèrement augmenté, la demande est en recul. La fréquence des déménagements dans les limites de la ville a baissé.



Comparaison trimestrielle. Au cours des deux trimestres d'hiver, l'offre de logements accusait un net recul. Toutefois, la durée d'annonce ne s'est pas raccourcie, un phénomène dû à une demande en baisse.



Offre en fonction du segment de prix (prises en compte: 12 685 annonces). Dans tous les segments de prix, les logements ont dû être proposés plus longtemps à la location avant de trouver preneurs. Cette tendance a été particulièrement nette dans le segment des logements avec un loyer compris entre 2000 et 2500 CHF (+6 jours). Dans le segment le meilleur marché et dans le segment le plus onéreux, les durées d'annonce se sont allongées en dépit de la contraction des volumes de l'offre, ce qui indique un recul de la demande.

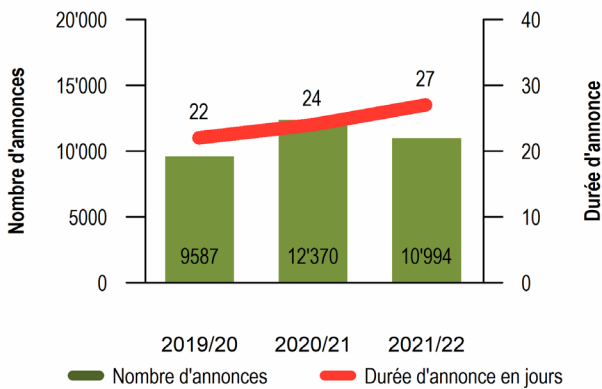


Offre en fonction du nombre de pièces (12 851 annonces). Dans toutes les catégories par nombre de pièces également, les logements ont dû être proposés plus longtemps à la location avant de trouver preneurs. L'allongement a été le plus net pour le segment des logements de 2 pièces (+5 jours), alors que le nombre d'annonces était pratiquement inchangé par rapport à la période précédente.

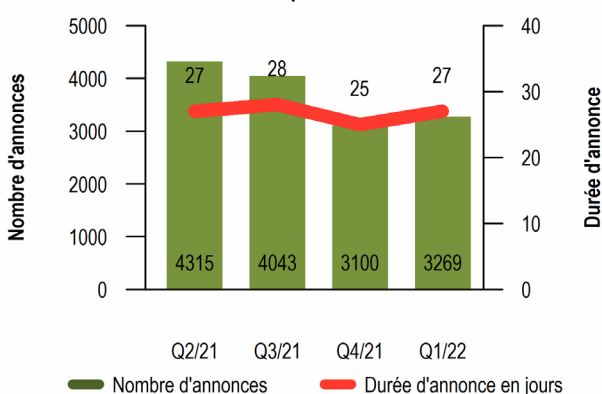
Première et nouvelle mise en location (13 230 annonces). Les logements neufs représentent moins de 1% de l'offre de logements (111 annonces). La baisse de l'offre s'est heurtée à une demande en hausse. Pour la relocation de logements existants, les bailleurs ont dû patienter 3 jours de plus (25 jours) avant que leur logement ne trouve preneur.

Ville de Lausanne

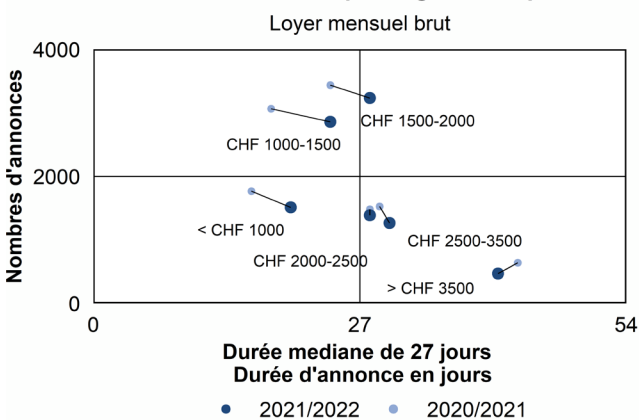
Lausanne : Comparaison annuelle



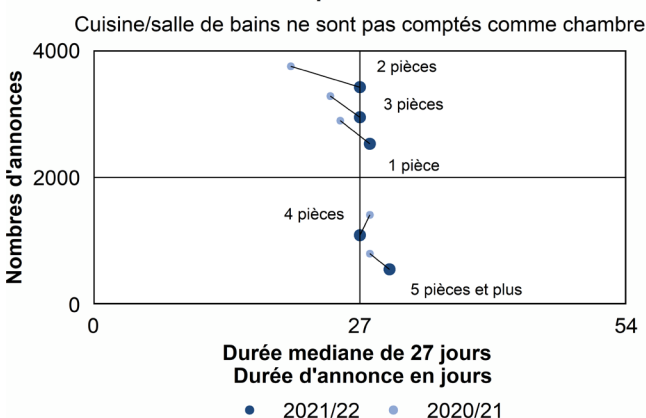
Lausanne : Comparaison trimestrielle



Lausanne : Offre par segment de prix



Lausanne : Offre par nombre de chambres



A Lausanne, le recul de la demande s'accroît. Malgré une réduction du volume d'annonces de 11%, les logements ont dû être proposés 3 jours de plus à la location avant de trouver preneurs.

Comparaison annuelle. Le recul du nombre d'annonces couplé à un allongement de la durée d'annonce de 3 jours (qui passe ainsi à 27 jours) laisse présager que le recul de la demande s'intensifie. La cause de cette évolution pourrait être la faible évolution du nombre d'habitants et la fréquence de déménagement atone dans les limites de la ville.

Comparaison trimestrielle. Lors des deux trimestres d'hiver, le nombre d'annonces a nettement reculé. Néanmoins, la durée d'annonce a stagné à 27 jours après un recul intermédiaire.

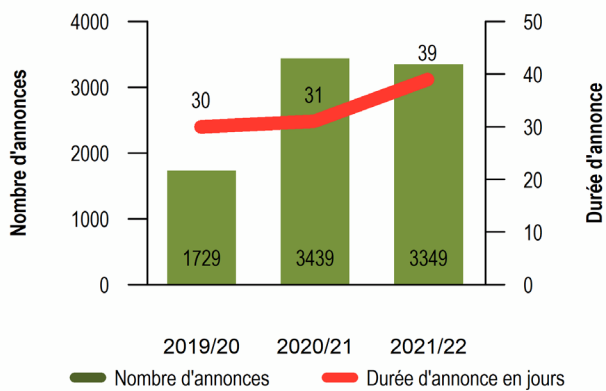
Offre par segment de prix (prises en compte: 10 731 annonces). La demande de logements avec un loyer inférieur à 2000 CHF a marqué un net recul. En dépit du faible nombre d'annonces, les logements ont dû être proposés plus longtemps à la location avant de trouver preneurs. C'est dans le segment des logements au loyer compris entre 1000 et 1500 CHF que le recul de la demande a été le plus important.

Offre par nombre de pièces (10 539 annonces). A l'exception des logements de 4 pièces (-1 jour), toutes les classes en termes de taille ont dû être proposées plus longtemps à la location avant de trouver preneurs. La tendance a été particulièrement marquée dans le cas des logements de 2 pièces (+ 7 jours), ce qui, au regard de la diminution du nombre d'annonces (-9%), laisse présager d'un recul notable de la demande.

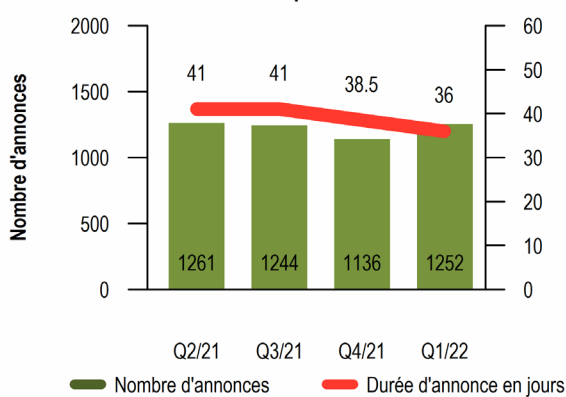
Première et nouvelle mise en location (10 994 annonces). Seuls les logements neufs ont fait l'objet d'une demande plus soutenue. Mais leur part dans le volume des annonces ne représente que 2%. Leur durée d'annonce, couplée à un recul de l'offre, s'est raccourcie de 5 jours. Pour la relocation de logements existants, la durée d'annonce est en phase avec l'ensemble du marché, soit de 27 jours.

Ville de Neuchâtel

Neuchâtel : Comparaison annuelle

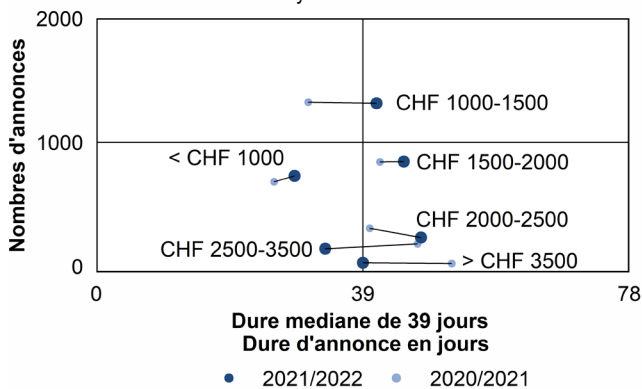


Neuchâtel : Comparaison trimestrielle



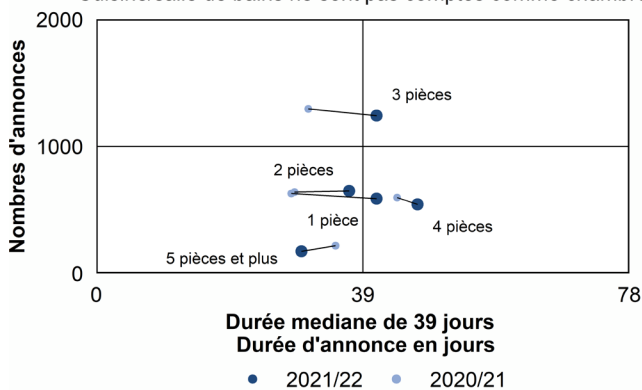
Neuchâtel : Offre par segment de prix

Loyer mensuel brut



Neuchâtel : Offre par nombre de chambres

Cuisine/salle de bains ne sont pas comptés comme chambre



Au cours de la période étudiée, les bailleurs ont dû patienter 8 jours de plus avant que leur logement ne trouve preneur. Comme dans le même temps, le nombre d'annonces s'est réduit de 3%, l'évolution témoigne d'un net recul de la demande.

Comparaison annuelle. A Neuchâtel, la durée d'annonce moyenne se situe à 39 jours (+8 jours). Neuchâtel arrive ainsi en fin de liste des villes étudiées. Les raisons de ce recul de la demande de logement sont le léger déclin démographique en 2021 et la baisse de la fréquence des déménagements.

Comparaison trimestrielle. Durant les deux trimestres d'hiver, le marché s'est repris avec une réduction des durées d'annonce pour arriver finalement à 36 jours. Au début de l'année, la demande s'est à nouveau raffermie.

Offre par segment de prix (prises en compte: 3290 annonces). Les segments de prix affichent des écarts importants en ce qui concerne les durées d'annonce, alors que le nombre d'annonces évolue à peine. Les rares logements onéreux ont fait l'objet d'une demande plus soutenue, tandis que les logements bon marché étaient moins demandés.

Offre par nombre de pièces (3197 annonces). Le renforcement de la demande de logements de 5 pièces a été particulièrement frappant, alors qu'elle a faibli, parfois de manière importante, pour toutes les autres classes, notamment pour les logements d'une, 2 et 3 pièces.

Première et nouvelle mise en location (3348 annonces). Avec seulement 66 logements neufs, le segment était à sec. Dans le même temps, les bailleurs ont dû patienter fort longtemps (+27 jours, soit 58 jours) avant que leurs logements ne trouvent preneurs. La location des immeubles existants représente pratiquement l'ensemble du marché (39 jours).