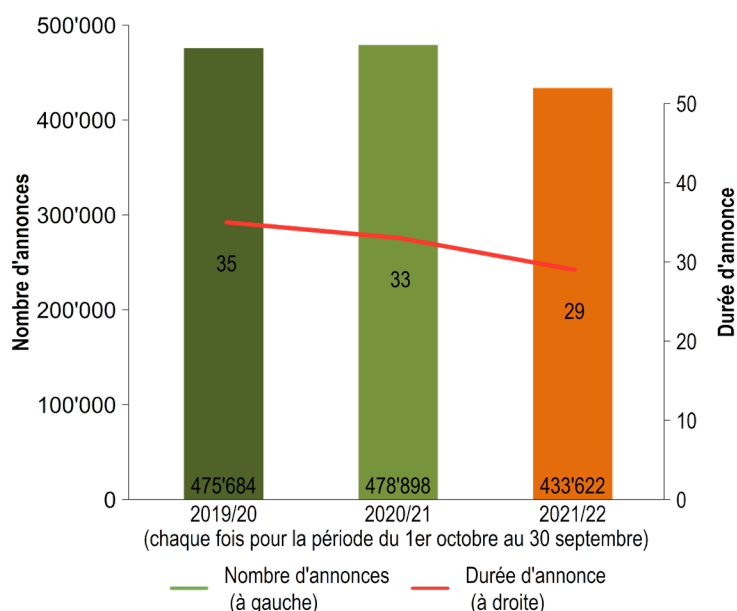


Indice des logements en ligne

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



La durée d'annonce diminue de manière constante depuis 2019/2020. Aujourd'hui, elle est de 29 jours, le score le plus bas depuis lancement des enquêtes ILL (2016/2017).

Octobre 2021 – septembre 2022

Marché du logement locatif : contraction de l'offre – augmentation de la demande

Dans toute la Suisse, le nombre de logements proposés à la location sur les principaux portails immobiliers a baissé de 9,5% durant la période étudiée (1.10.2021 – 30.9.2022), comparé à la même période il y a un an, pour passer à quelque 434 000 objets. A la suite de cette raréfaction de l'offre, la durée d'annonce s'est raccourcie de 4 jours et est passée à 29 jours (-12%). La diminution légèrement disproportionnée de la durée des annonces indique une demande légèrement plus forte dans tout le pays.

La hausse de la demande de logements spacieux et onéreux, observée pendant la crise du coronavirus (mars 2020 – mars 2022), s'est maintenue après la fin de la pandémie. De fait, la demande de logements petits et bon marché (loyer inférieur à CHF 1000.-) a reculé dans la quasi-totalité des 12 villes étudiées, alors que les logements plus onéreux (loyer compris entre

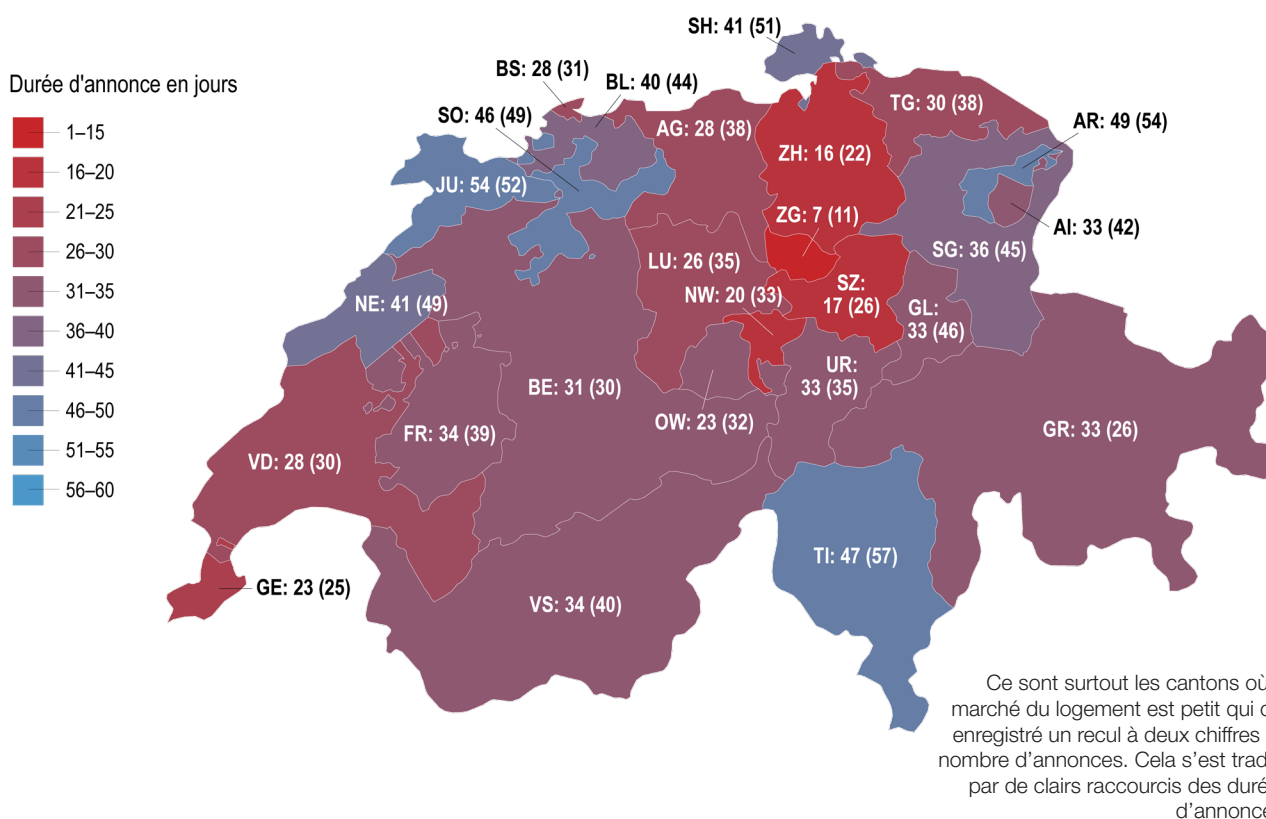
CHF 2500.- et 3500.-) continuaient de faire l'objet d'une demande soutenue.

Sur les principaux portails Internet de l'immobilier en Suisse (qui couvrent plus de 80% du marché), le nombre de logements proposés à la location s'est contracté de quelque 45 000 objets (-9,5%) durant la période étudiée (1.10.2021 – 30.9.2022). Dans le même temps, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 4 jours pour passer à 29 jours (-12%). Cette évolution témoigne d'un léger augmentation de la demande de logements locatifs dans toute la Suisse.

Durée d'annonce parfois nettement plus courte dans 23 cantons

Dans 23 des 26 cantons étudiés, les bailleurs ont parfois dû patienter nettement moins longtemps que lors de la période précédente avant que leurs logements ne trouvent

« Heatmap » – durée d'annonce par canton



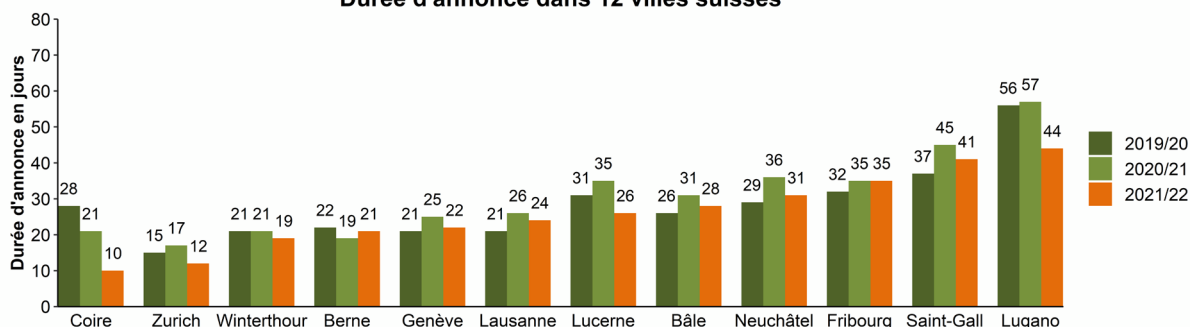
preneurs. Cette tendance a été particulièrement marquée dans les cantons de Glaris (où la durée d'annonce s'est raccourcie de 13 jours pour passer à 33 jours) et de Nidwald (où la durée d'annonce s'est raccourcie de 13 jours pour passer à 20 jours). Dans 3 cantons, les bailleurs ont été confrontés à des durées d'annonce plus longues. C'est dans le canton des Grisons que cette tendance a été la plus marquée (où la durée d'annonce s'est allongée de 7 jours pour passer à 33 jours). Les cantons de Zoug et de Zurich continuent d'être en tête du classement des durées d'annonce les plus courtes de Suisse (respectivement 7 et 16 jours). Comme lors de l'année précédente, c'est dans le canton du Jura que les bailleurs doivent patienter le plus longtemps avant que leur logement ne trouve preneur. La marge entre la durée d'annonce la plus courte et la durée d'annonce la plus longue s'est élargie durant la période étudiée par rapport à la période précédente: elle s'est allongée de 2 jours pour passer à 47 jours.

Des durées d'annonces plus courtes dans 11 des 12 villes étudiées

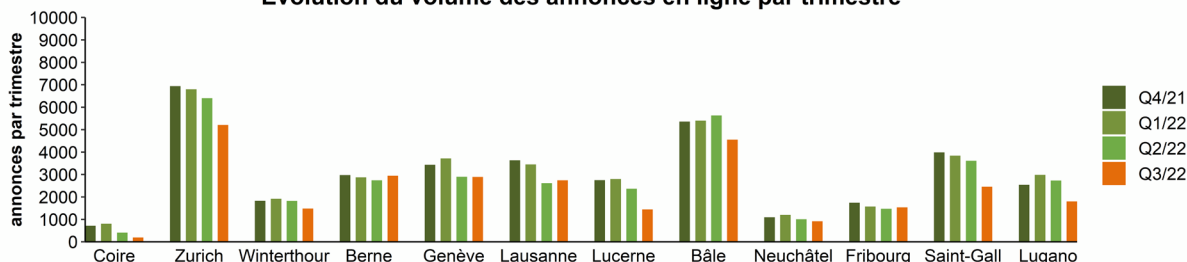
Fait nouveau : Coire a la durée d'annonce la plus courte de Suisse (seulement 10 jours), suivie de la ville de Zurich (durée d'annonce raccourcie de 5 jours qui passa à 12 jours) et de Winterthur (durée d'annonce raccourcie de 2 jours qui passe à 19 jours). Parmi les 12 villes étudiées, Lugano reste celle qui présente la durée d'annonce la plus longue de 44 jours (-13 jours). Comparé à la même période de l'an dernier, l'écart entre Lugano et Saint-Gall, deuxième ville avec la durée d'annonce la plus longue, s'est comblé et est désormais de 3 jours seulement. L'offre excédentaire à Lugano semble donc se résorber.

La demande de logements locatifs n'a diminué que dans 5 des 12 villes étudiées (Berne, Saint-Gall, Fribourg, Lausanne et Genève). La durée d'annonce à Lausanne, par exemple, s'est raccourcie de 2 jours (-8%), alors que le volume des annonces s'est contracté de manière disproportionnée (-17%). Toutes les autres villes ont enregistré à

Durée d'annonce dans 12 villes suisses



Évolution du volume des annonces en ligne par trimestre



En haut : Après les écarts observés pendant l'année de coronavirus 2020/2021, la durée d'annonce est de nouveau en recul dans 11 des 12 villes étudiées. Une évolution due au nombre d'annonces, majoritairement en diminution.

En bas : A la fin de la période étudiée, l'offre a diminué, ce qui se manifeste par une durée d'annonce qui recule encore.

nouveau un regain de la demande. Il est frappant également de constater que le volume des annonces a diminué pratiquement partout. On peut en conclure que, vers la fin de la pandémie, la durée de séjour dans les logements locatifs urbains s'est allongée.

L'anomalie de la demande se poursuit, même après la levée des mesures contre le coronavirus

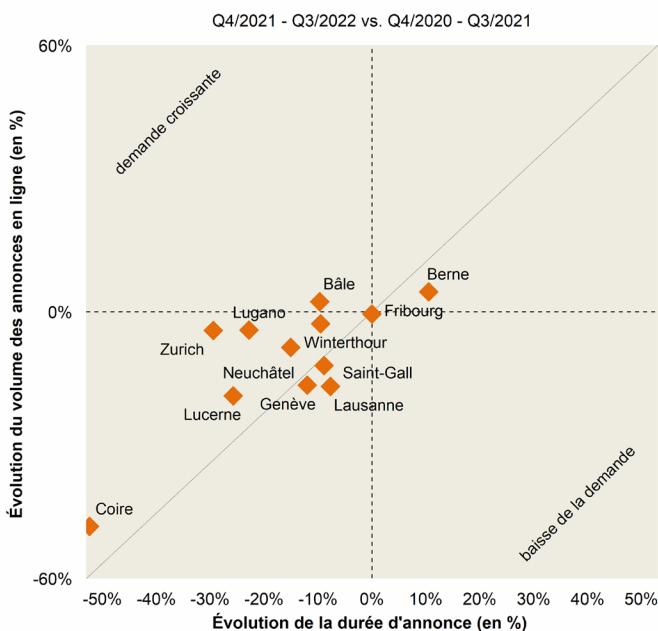
La baisse de la demande de logements bon marché (loyer inférieur à CHF 1000.-) comparée à la demande de logements du segment haut de gamme (loyer compris entre CHF 2500.- et 3500.-), qui a été enregistrée il y a un an, a continué à être constatée pendant la période étudiée. La demande de logements onéreux a été nettement plus importante durant la période étudiée que celle de logements meilleurs marché. Il faudra voir si cet effet perdure également lors de la première période postpandémique d'avril 2022 à mars 2023.

Le Prof. Ilg, du Swiss Real Estate Institute et directeur de l'étude, commente ces résultats comme suit: « En ville, la raréfaction de logements locatifs bon marché et l'offre excédentaire de logements spacieux et onéreux, observables pendant des années avant la pandémie, ne se sont pas, ou pas encore, rétablies en dépit de la fin de la crise du coronavirus. Si la tendance au télétravail se poursuit, les logements à louer spacieux situés en ville continueront à être très demandés. »

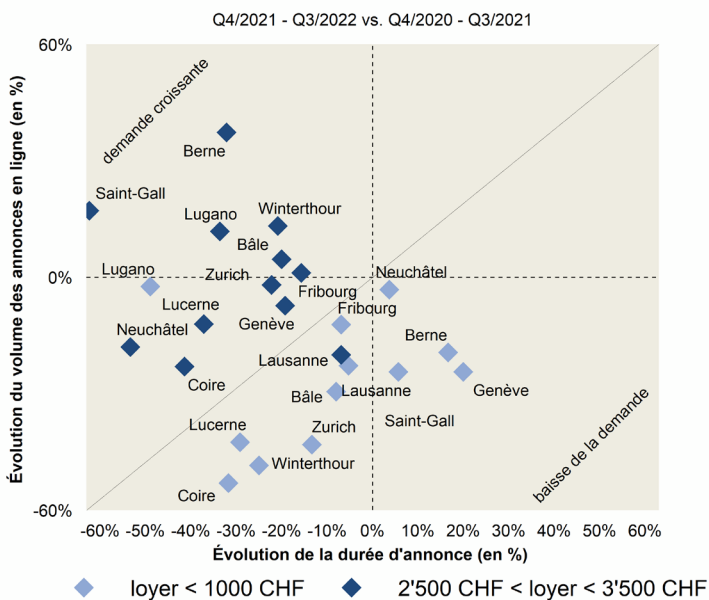
Remarque sur les données utilisées

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.

Évolution de la durée d'annonce et des volumes des annonces des 12 villes sélectionnées



Évolution de la durée d'annonce et des volumes des annonces, des 12 villes sélectionnées, par loyer brut/mois



En haut : La demande est en baisse uniquement dans les villes de Genève, Fribourg, Lausanne, Saint-Gall et Berne. Il y a un an, la majorité des villes étudiées présentaient ce profil.

En bas : La tendance aux logements grandes et spacieux s'est maintenue dans 11 des 12 villes. Seule Lausanne fait exception. A l'inverse, il n'y a qu'à Lugano que les petits logements étaient davantage recherchés.

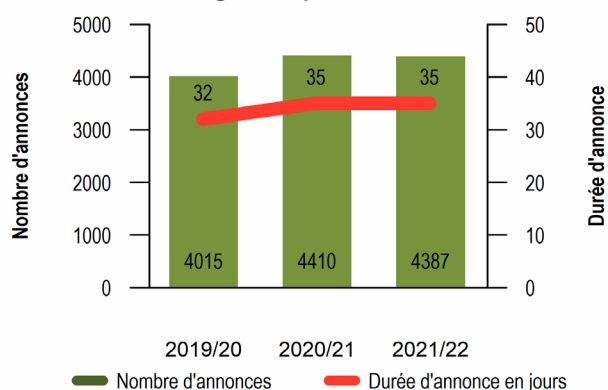
Contact médias:
SVIT Romandie
Tel. 021 331 20 95
info@svit-romandie.ch

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

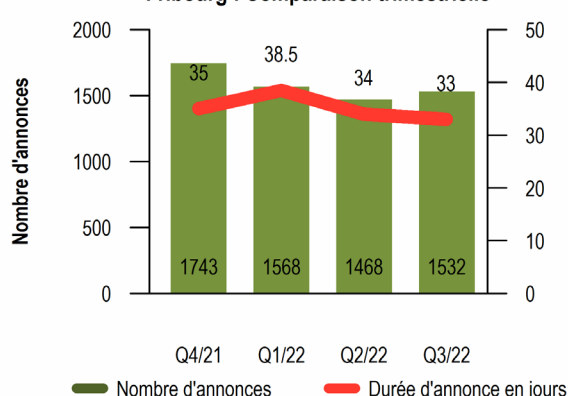
Publication : Décembre 2022, www.svit.ch/fr/owi

Ville de Fribourg

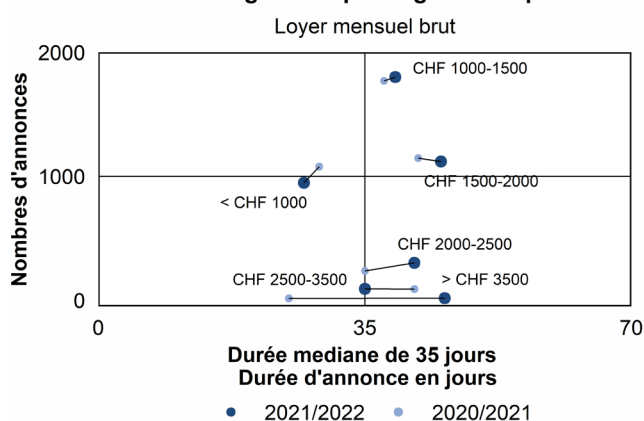
Fribourg : Comparaison annuelle



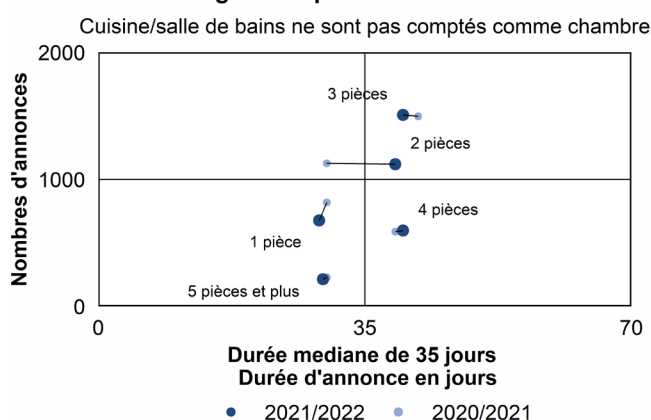
Fribourg : Comparaison trimestrielle



Fribourg : Offre par segment de prix



Fribourg : Offre par nombre de chambres



La durée d'annonce à Fribourg est restée la même, à 35 jours, tandis que le nombre d'annonces n'a pratiquement pas évolué. La demande reste donc elle aussi au même niveau.

Comparaison annuelle. La durée d'annonce s'est maintenue au niveau de la période précédente (35 jours), alors que le nombre d'annonces amorçait un recul minime (-0,5%). La demande de logements locatifs est restée inchangée, au même niveau que la période précédente.

Comparaison trimestrielle. Au 2^e et au 3^e trimestre 2022, la durée d'annonce s'est finalement raccourcie à 33 jours, ce qui s'explique par un recul du nombre d'annonces. Ce n'est que vers la fin de la période étudiée que la demande a légèrement repris (davantage d'annonces et recul de la durée d'annonce).

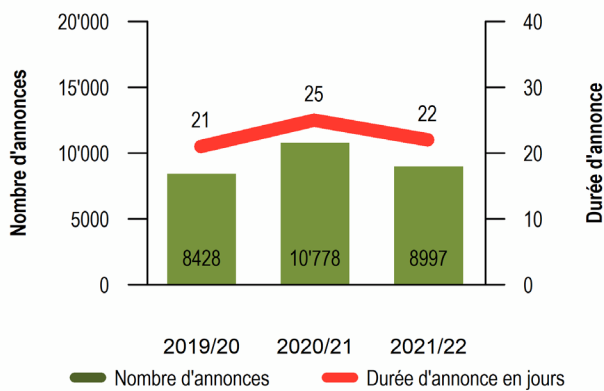
Offre en fonction du segment de prix (nombre d'annonces prises en compte: 4274). A Fribourg, les logements avec un loyer supérieur à CHF 2000.- représentent un segment restreint. En conséquence, les durées d'annonces se comportent de manière erratique. Le nombre de logements proposés à la location avec un loyer inférieur à CHF 1000.- a diminué, ce qui a entraîné un raccourcissement de la durée d'annonce. Les deux segments principaux – logements avec un loyer compris entre CHF 1000.- et 1500.-, et logements avec un loyer compris entre CHF 1500.- et 2000.- – ont enregistré des durées d'annonce plus longues, alors que les volumes des annonces restaient pratiquement inchangés.

Offre en fonction du nombre de pièces (4115 annonces). On est ici frappé de constater que les logements de 2 pièces, qui représentent quand même le deuxième segment par la taille dans cette ville universitaire, ont enregistré des durées d'annonce beaucoup plus longues, en dépit d'un nombre d'annonces pratiquement inchangé.

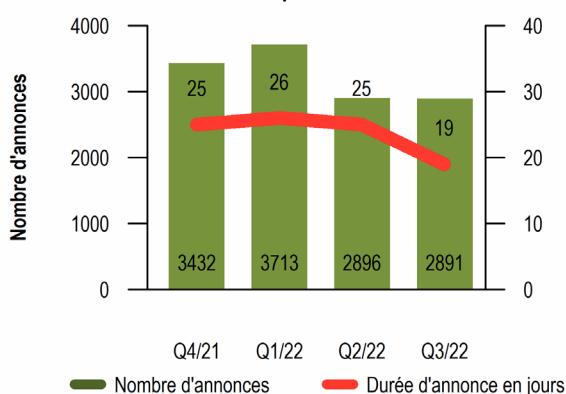
Première et nouvelle mise en location (4387 annonces). Les logements situés dans des immeubles existants représentent 96% des annonces, à Fribourg. Leur durée d'annonce est restée constante. Les nouveaux logements, en revanche, ont fait l'objet d'une demande particulièrement soutenue. En dépit d'une augmentation de 36% du nombre d'annonces, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours.

Ville de Genève

Genève : Comparaison annuelle

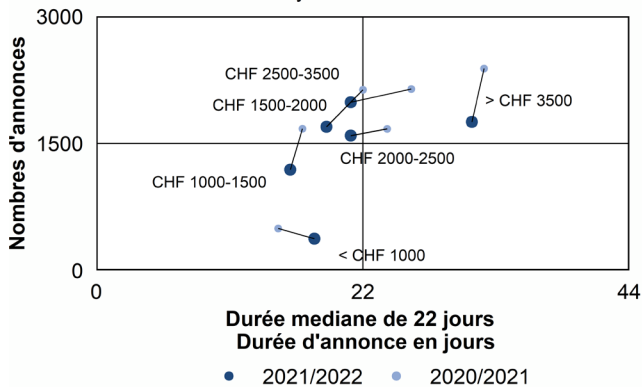


Genève : Comparaison trimestrielle



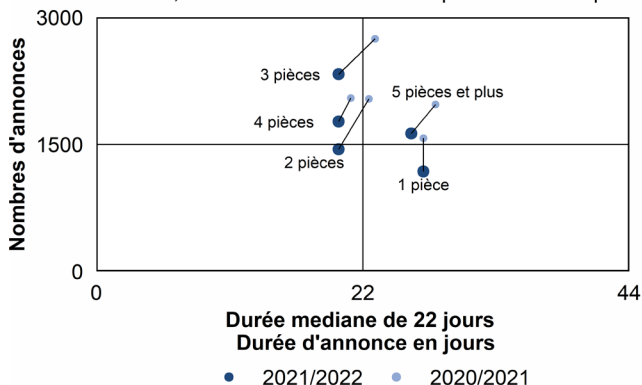
Genève : Offre par segment de prix

Loyer mensuel brut



Genève : Offre par nombre de chambres

à Genève, la cuisine avec fenêtre compte comme une pièce



Compte tenu de la taille de la ville, le marché du logement genevois est illiquide. L'offre a diminué pour passer sous la barre des 9000 annonces. Cela se répercute sur la durée d'annonce, qui se raccourcit de 3 jours et passe à 22 jours.

Comparaison annuelle. Le marché du logement s'est contracté pour revenir pratiquement au niveau du début de la pandémie. De fait, en comparaison annuelle, la durée d'annonce s'est raccourcie de 3 jours pour passer à 22 jours. Par rapport au nombre d'habitants que compte la ville (environ 200 000), l'offre reste faible : Berne, avec 135 000 habitants, enregistre le même nombre d'annonces.

Comparaison trimestrielle. A la fin de la période étudiée, la situation sur le marché du logement à Genève s'est aggravée. La durée d'annonce s'est finalement raccourcie à 19 jours, une évolution qui s'explique par un recul constant du nombre d'annonces. La demande, elle, a connu un regain.

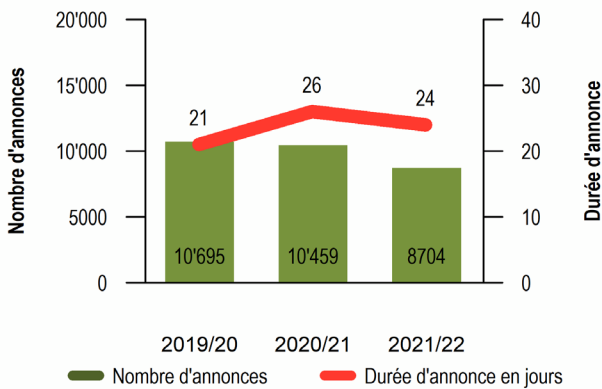
Offre en fonction du segment de prix (nombre d'annonces prises en compte: 8591). Dans tous les segments de marché importants (logements avec un loyer supérieur à CHF 1000.-), l'offre était en recul et la durée d'annonce s'est raccourcie en conséquence. Pas de manière proportionnelle, toutefois, ce qui suggère que la demande faiblit.

Offre en fonction du nombre de pièces (8351 annonces). L'offre s'est clairement raréfiée dans tous les segments en termes de taille du logement. Etant donné qu'en même temps, la durée d'annonce s'est raccourcie de manière proportionnellement plus faible, il faut partir du principe que la demande est en recul. Les logements d'une pièce sont ceux pour lesquels la demande est la plus faible, à Genève. Ce sont eux qui présentent la plus longue durée d'annonce.

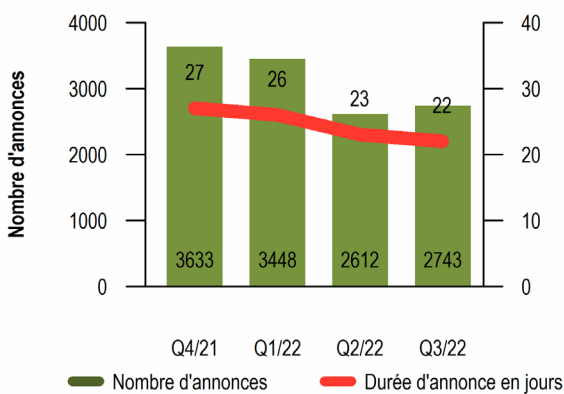
Première et nouvelle mise en location (8997 annonces). Les logements situés dans les immeubles existants représentent 99% de l'offre de logements locatifs à Genève. Leur durée d'annonce est de 22 jours pour la valeur médiane. La durée d'annonce pour les logements neufs s'est raccourcie nettement de 19% (-9 jours) pour passer à 19 jours, alors que le nombre d'annonces était en recul.

Ville de Lausanne

Lausanne : Comparaison annuelle

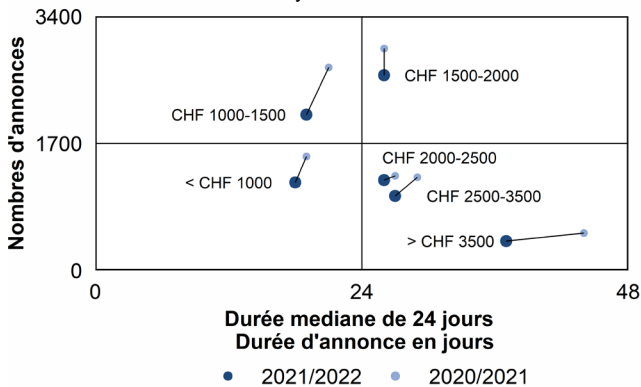


Lausanne : Comparaison trimestrielle



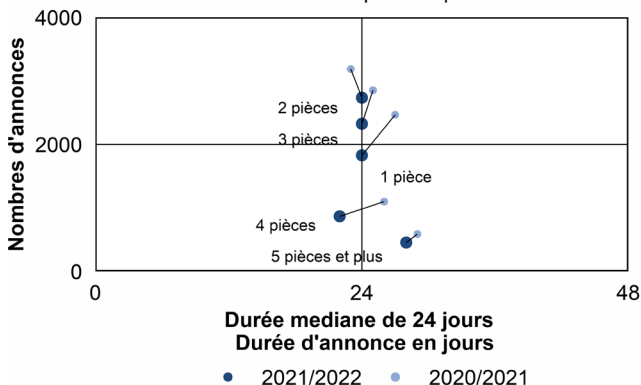
Lausanne : Offre par segment de prix

Loyer mensuel brut



Lausanne : Offre par nombre de chambres

Cuisine/salle de bains ne sont pas comptés comme chambre



L'offre sur le marché à Lausanne se contracte. Avec 8700 logements, elle correspond à ce que l'on trouve dans une ville beaucoup plus petite comme Saint-Gall. En conséquence, la durée d'annonce moyenne est courte.

Comparaison annuelle. Le nombre d'annonces et la durée d'annonce ont reculé en comparaison annuelle. Lausanne ne se relève que lentement de la baisse liée au coronavirus. La tendance au recul de la demande s'est poursuivie.

Comparaison trimestrielle. Le recul de l'offre s'est consolidé en comparaison trimestrielle, tandis que la demande reculait elle aussi. C'est seulement au 3^e trimestre que cette dernière a commencé à se régénérer légèrement.

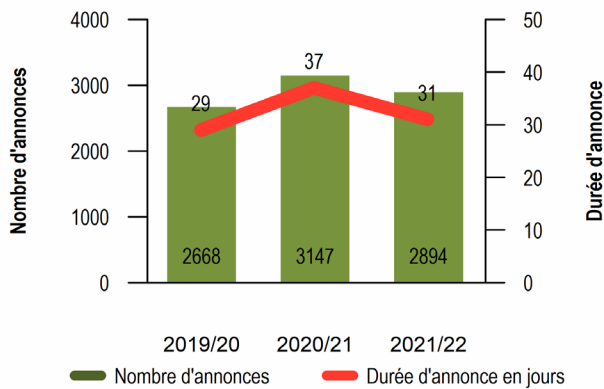
Offre en fonction du segment de prix (nombre d'annonces prises en compte: 8471). Le nombre d'annonces a baissé dans tous les segments, sans pour autant entraîner de raccourcissement de la durée d'annonce. Cela suggère que la demande est en baisse. Le segment supérieur des logements à plus de CHF 3500.– constitue la seule exception, mais il est petit.

Offre en fonction du nombre de pièces (8202 annonces). Les offres dans tous les segments par taille de logement ont connu un recul, elles aussi. Seul le segment des logements de 4 pièces a présenté un raccourcissement de la durée d'annonce en conséquence.

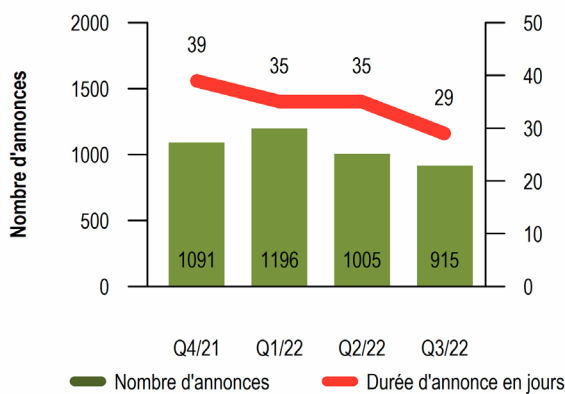
Première et nouvelle mise en location (8704 annonces). Les logements situés dans les immeubles existants représentent 97% de l'offre de logements locatifs à Lausanne. Cette offre a reculé de 17%, mais cela n'a entraîné qu'un raccourcissement de 3 jours des durées d'annonces (23 jours). Les logements neufs, dont l'offre était légèrement en hausse, ont dû être proposés 3 jours de plus à la location (33 jours) avant de trouver preneurs.

Ville de Neuchâtel

Neuchâtel : Comparaison annuelle

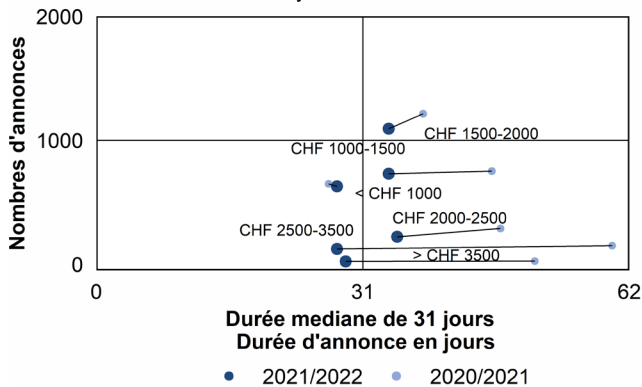


Neuchâtel : Comparaison trimestrielle



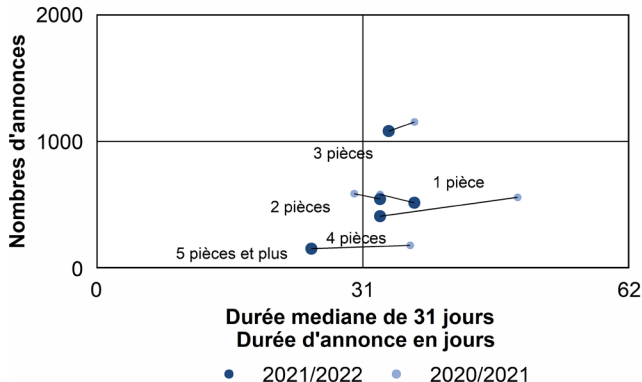
Neuchâtel : Offre par segment de prix

Loyer mensuel brut



Neuchâtel : Offre par nombre de chambres

Cuisine/salle de bains ne sont pas comptés comme chambre



Les bailleurs ont dû patienter 6 jours de moins avant que leurs logements ne trouvent preneurs. C'est l'une des conséquences du recul des offres, couplé à un regain de la demande.

Comparaison annuelle. Après un écart de l'offre au cours de l'année précédente, les offres de logements ont été ramenées à un niveau légèrement supérieur à celui de 2019/2020. Dans le même temps, la durée d'annonce s'est raccourcie de 6 jours pour passer à 31 jours. Cela suggère que la demande connaît un regain.

Comparaison trimestrielle. Au cours de la période étudiée, le nombre d'annonces a diminué pour finalement passer sous la barre des 1000 annonces par trimestre. Cette évolution s'est accompagnée d'un net raccourcissement de la durée d'annonce, qui est passée à 29 jours. Elle indique également que la demande connaît un regain.

Offre en fonction du segment de prix (nombre d'annonces prises en compte: 2818). Tous les segments de prix ont enregistré un raccourcissement de la durée d'annonce, parfois net, couplé à des volumes d'annonces qui ont peu évolué. Les logements avec un loyer compris entre CHF 1500.- et 2000.- constituent la seule exception. Ce segment est le principal responsable du recul des annonces sur l'ensemble du marché.

Offre en fonction du nombre de pièces (2711 annonces). Si on les considère en fonction de leur nombre de pièces, ce sont les logements d'une et 2 pièces qui se démarquent clairement: leur durée d'annonce s'est allongée, alors que le nombre d'annonces reculait. Les logements de plus de 4 pièces étaient davantage recherchés.

Première et nouvelle mise en location (2894 annonces). Les logements neufs ne représentent que 3% de l'ensemble du marché. En dépit du faible nombre d'annonces (74 annonces), leur durée d'annonce s'est allongée au-dessus de la moyenne (+12 jours) pour passer à 38 jours.