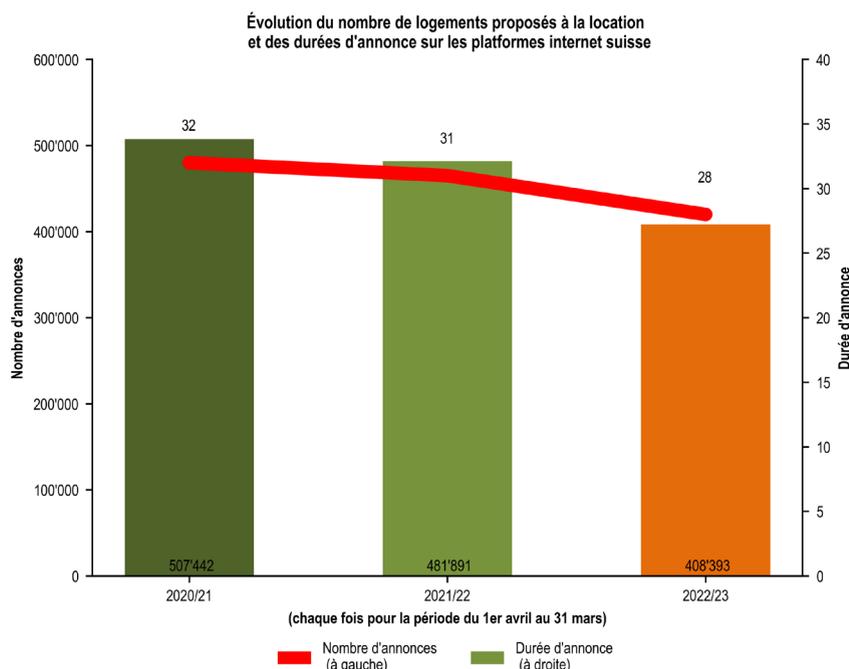


Indice des logements en ligne

La tendance au raccourcissement des durées d'annonces se poursuit depuis 2019 (35 jours). Depuis qu'a été enregistré le nombre record d'annonces (510 000 logements), l'offre diminue aussi de manière continue.



Avril 2022 – mars 2023

Marché du logement locatif: dans les villes, les logements spacieux continuent d'être très demandés

Entre avril 2022 et mars 2023, le nombre de logements proposés à la location sur les principaux portails immobiliers s'est contracté de plus de 15% en comparaison annuelle, et ce dans toute la Suisse, pour tomber à quelque 408 000 objets (-73 500 objets). En conséquence de cette raréfaction de l'offre, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 3 jours pour passer à 28 jours (-10%). Ce raccourcissement de la durée proportionnellement inférieur implique un léger affaiblissement de la demande de logements à louer. Telles sont les conclusions de l'Indice du logement en ligne (ILL), que le Swiss Real Estate Institute calcule sur mandat du SVIT Suisse et de l'Association suisse des propriétaires fonciers (APF/HEV).

Dans 9 des 12 villes étudiées, les logements bon marché (loyer inférieur à 1000 CHF) ont été moins recherchés. En revanche, 8 des 12 villes ont enregistré un regain de demande pour des logements

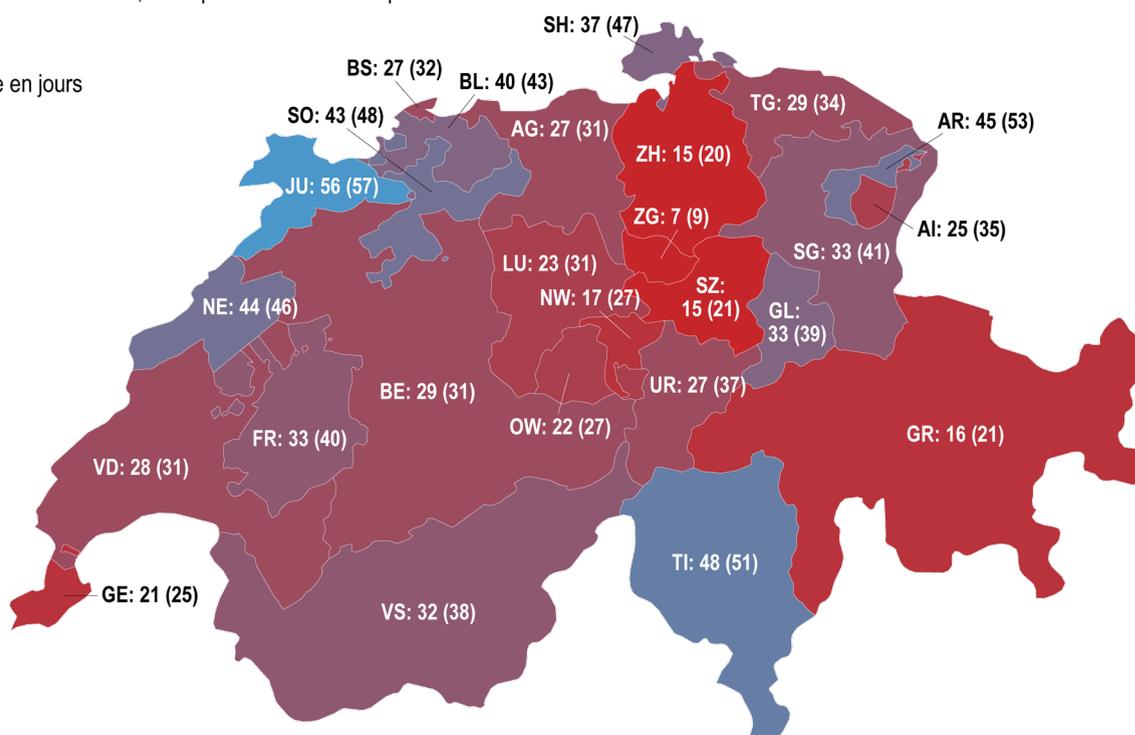
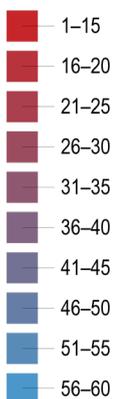
du segment de prix supérieur (loyers compris entre 2550 et 3500 CHF).

Pendant la période étudiée (01.04.2022 – 31.03.2023), le nombre de logements proposés à la location sur les principaux portails Internet de Suisse (plus de 80% de couverture du marché) a diminué de 73 500 objets par rapport à la période précédente pour tomber à 408 000 logements (-15%). Tel est le résultat de l'Indice du logement en ligne (ILL), que le Swiss Real Estate Institute calcule sur mandat du SVIT Suisse et de l'Association suisse des propriétaires fonciers (APF/HEV). En conséquence de cette raréfaction de l'offre, les bailleurs ont dû en moyenne patienter moins d'un mois (28 jours) avant que leurs logements ne trouvent preneurs, soit 3 jours de moins (-10%) que lors de la période précédente. Le recul moins important de la durée d'annonce comparé au nombre d'annonces indique un

«Heatmap» – durée d'annonce par canton

Période avril 2022 – mars 2023, entre parenthèses: année précédente

Durée d'annonce en jours



La durée d'annonce s'est raccourcie avec le recul du nombre d'annonces dans tous les cantons. La plupart d'entre eux enregistrent actuellement les niveaux historiquement les plus bas en termes de durée d'annonce.

léger affaiblissement de la demande dans l'ensemble du pays.

Avec une offre en recul continu, le marché suisse du logement locatif s'assèche de plus en plus et est retombé à un niveau inférieur à celui qui prévalait avant la pandémie de Covid 19. Cette tendance a pour effet que les locataires restent plus longtemps dans leurs logements actuels. Les conséquences sont de deux ordres: d'un côté, il devient plus difficile de fonder un ménage, et de l'autre, la mobilité des ménages diminue.

Recul de l'offre dans tous les cantons, avec des différences régionales

Le marché du logement locatif a été le plus tendu dans le canton de Zoug avec 7 jours de durée d'annonce, suivi de Zurich et Schwyz (15 jours chacun). A l'autre bout de l'échelle figuraient les cantons du Tessin (48 jours) et du Jura (56 jours). Dans tous les cantons, les durées d'annonces se sont raccourcies, mais c'est dans le canton

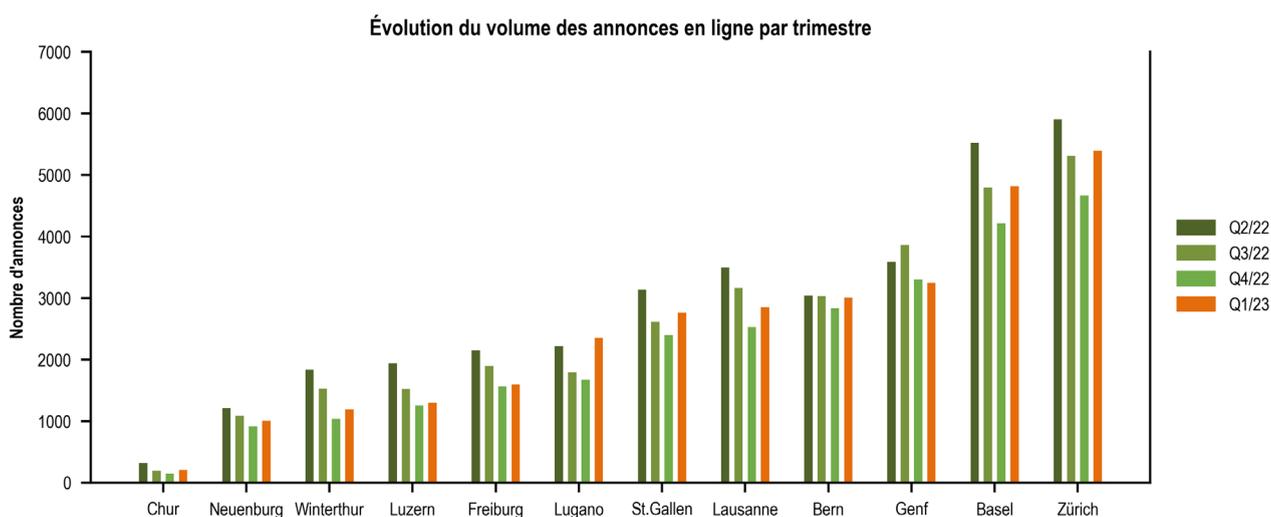
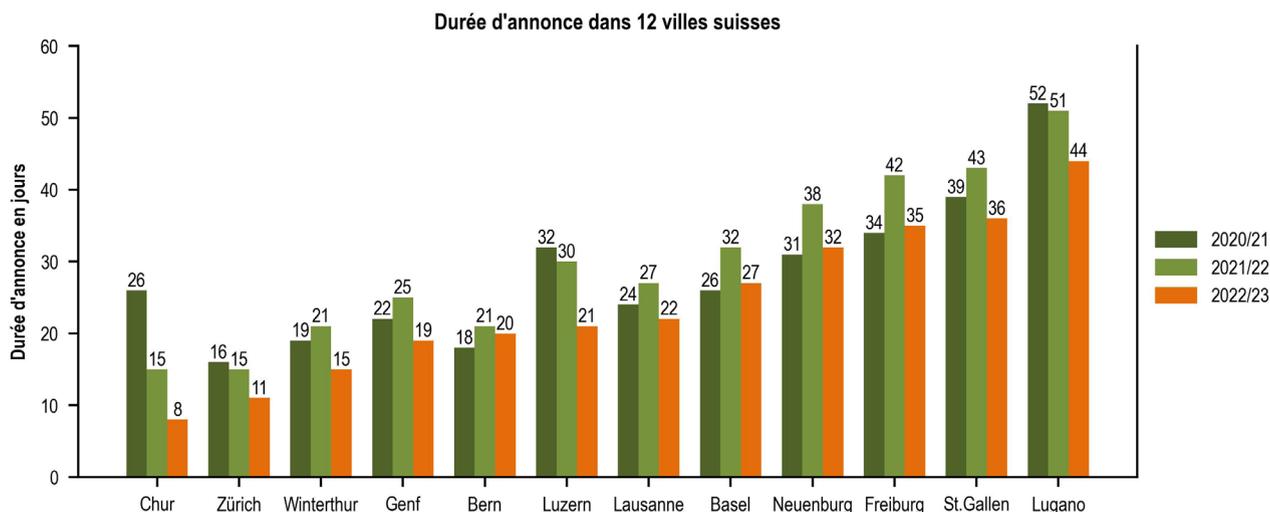
rural Nidwald, Uri, Schaffhouse et Appenzell Rhodes-Intérieures (-10 jours chacun).

Dans certains cantons, on peut parler d'un effondrement évident de l'offre, qui atteint 50% et plus (GR, LU, NW, OW, UR). Il n'y a que le canton du Jura qui ait connu une légère augmentation du nombre de logements proposés à la location.

Les perturbations du marché sont un peu moins marquées en Suisse romande qu'en Suisse alémanique. Le recul du nombre de logements proposés à la location, et donc le raccourcissement des durées d'annonces, y est limité.

Raccourcissement des durées d'annonces dans les 12 villes étudiées

Avec une durée d'annonce d'environ une semaine (8 jours), c'est à Coire que les logements proposés à la location ont dû être proposés le moins longtemps avant de trouver preneurs, suivie de la ville de Zurich avec une durée d'annonce de 11 jours. C'est encore une fois à Lu-



En haut: Après les années 2020-2022 (pandémie de coronavirus) qui se sont accompagnées d'une revitalisation du marché du logement locatif, la durée d'annonce est de nouveau retombée à son niveau prépandémique.

En bas: Les villes présentent une saisonnalité frappante du marché du logement locatif: c'est au 2^e trimestre qu'il y a le plus de logements à louer sur le marché et au 4^e trimestre qu'il y en a le moins.

gano que les bailleurs ont dû se montrer le plus patients (44 jours).

Les durées d'annonces se sont raccourcies dans toutes les villes étudiées. C'est à Lucerne que cette tendance a été la plus marquée, avec un raccourcissement de 9 jours. L'évolution en ville de Coire au cours des trois dernières périodes est frappante. Le raccourcissement actuel (on est passé de 26 à 8 jours) est dû à la diminution de moitié

de l'offre de logements en comparaison annuelle, couplée à une augmentation de la population.

La plupart des logements ont continué à être proposés à la location à Zurich (17 300 annonces pendant la période étudiée), suivie de la ville de Bâle (14 400 annonces). Si l'on prend en compte le nombre d'habitants de la ville de Bâle par rapport à Zurich (204 000 pour la première et 443 000 pour la seconde), les logements à louer sont

beaucoup plus rares à Zurich. Cela transparait dans les durées d'annonces qui sont beaucoup plus courtes à Zurich (11 jours) qu'à Bâle (27 jours). A Zurich, la liquidité du marché est donc nettement plus faible que dans la plupart des autres villes suisses et la durée d'occupation des logements longue en conséquence.

Le nombre d'annonces dans les villes a aussi été analysé sur une base trimestrielle. La forte saisonnalité est frappante: c'est au 2e trimestre qu'il y a le plus de logements à louer sur le marché et au 4e trimestre le moins de logements. En d'autres termes, si l'on cherche un logement en ville, le printemps est la meilleure période pour le faire.

Bien que la demande de logements locatifs ait légèrement baissé dans toute la Suisse, elle a augmenté dans les 12 villes étudiées. Seules 4 villes (Saint-Gall, Coire, Lugano, Lucerne) ont enregistré une baisse de demande si l'on se réfère à la modification de la durée d'annonce par rapport à la modification du volume des annonces. La durée d'annonce s'est ainsi raccourcie à Lucerne (-30%), par exemple, mais uniquement de manière proportionnellement inférieure comparé à la diminution du nombre d'annonces (-38%). Toutes les autres villes ont enregistré un regain de demande de logements locatifs. Après la pandémie de coronavirus, les villes exercent de nouveau leur pouvoir d'attraction sur les locataires.

La demande de logements onéreux est à la hausse, celle de logements bon marché à la baisse

L'évolution de l'offre et de la demande dans les villes diffère suivant les segments. 8 des 12 villes ont enregistré une demande en hausse de logements avec un loyer brut compris entre 2500 et 3500 CHF. A Lausanne, la demande est restée pratiquement inchangée, alors qu'elle était en recul dans les villes de Neuchâtel, Fribourg et Saint-Gall. La demande de logements onéreux s'est particulièrement accentuée en ville de Berne: en dépit d'une augmentation de 50% du nombre d'annonces, la durée d'annonce s'est raccourcie de 11 jours.

La situation se présente de manière inverse pour les logements avec un loyer brut inférieur à 1000 CHF. 9 des 12 villes ont enregistré un recul de l'offre dans ce segment. Il n'y a que dans les villes de Berne, Genève et Lugano que la demande de logements bon marché était à la hausse.

Pour le Prof. Peter Ilg, du Swiss Real Estate Institute et directeur de l'étude, deux développements, surtout, sont remarquables: «En dépit de l'augmentation du télétravail, on ne constate pas d'exode urbain. A la différence du reste de la Suisse, les villes enregistrent un regain de demande.» Il poursuit: «Malgré les plaintes concernant la pé-

nurie de logements et la hausse des loyers dans les villes, la demande de logements locatifs petits et bon marché diminue au profit d'objets plus spacieux et plus chers. Ces données permettent de conclure que la hausse des loyers dans les villes est acceptée par les personnes concernées. Sinon, en termes de demande, le comportement serait exactement inverse à la situation actuelle: les petits logements bon marché seraient davantage recherchés et les logements plus onéreux le seraient moins.» •

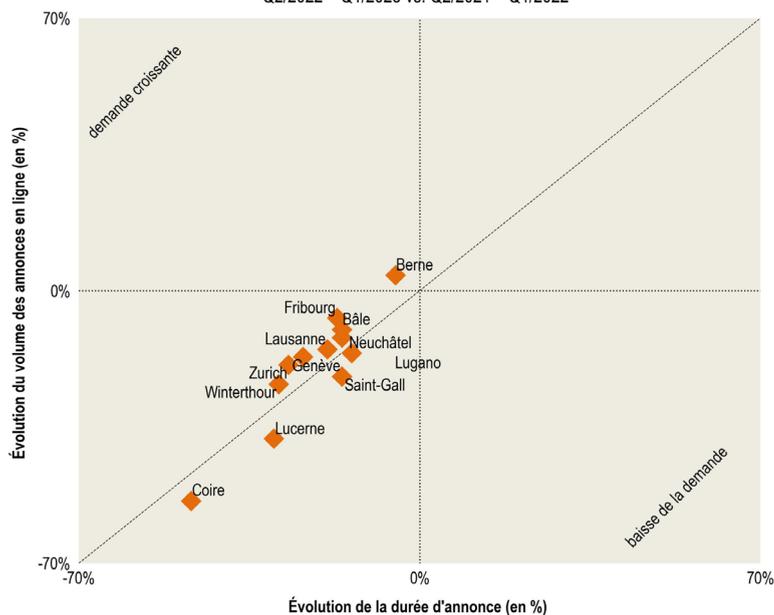
Remarque sur les données utilisées

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.

Toutes les annonces de logements à louer, où l'on peut conclure qu'il s'agit d'un objet loué pour la première fois (dans un bâtiment neuf) ou d'un logement complètement rénové, sont classées comme «premières mises en location». Lorsque l'annonce ne mentionne pas d'indication qu'il s'agit d'un objet loué pour la première fois, le logement est classé comme «nouvelle mise en location».

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

Q2/2022 – Q1/2023 vs. Q2/2021 – Q1/2022



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

Q2/2022 – Q1/2023 vs. Q2/2021 – Q1/2022



En haut: La durée d'annonce s'est raccourcie dans toutes les 12 villes étudiées. Bern est la seule à présenter un volume d'annonces en hausse.

En bas: La tendance montre que les logements dans le segment onéreux, et donc typiquement ceux qui ont davantage de pièces, ont fait l'objet d'une demande plus forte. A l'inverse, les petits logements bon marché sont de plus en plus difficiles à louer.



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

Sur l'ensemble de la période étudiée, la durée d'annonce s'est réduite au même rythme que le volume des annonces. Au 1^{er} trimestre 2023, en revanche, la demande de logements à louer a connu un net regain.

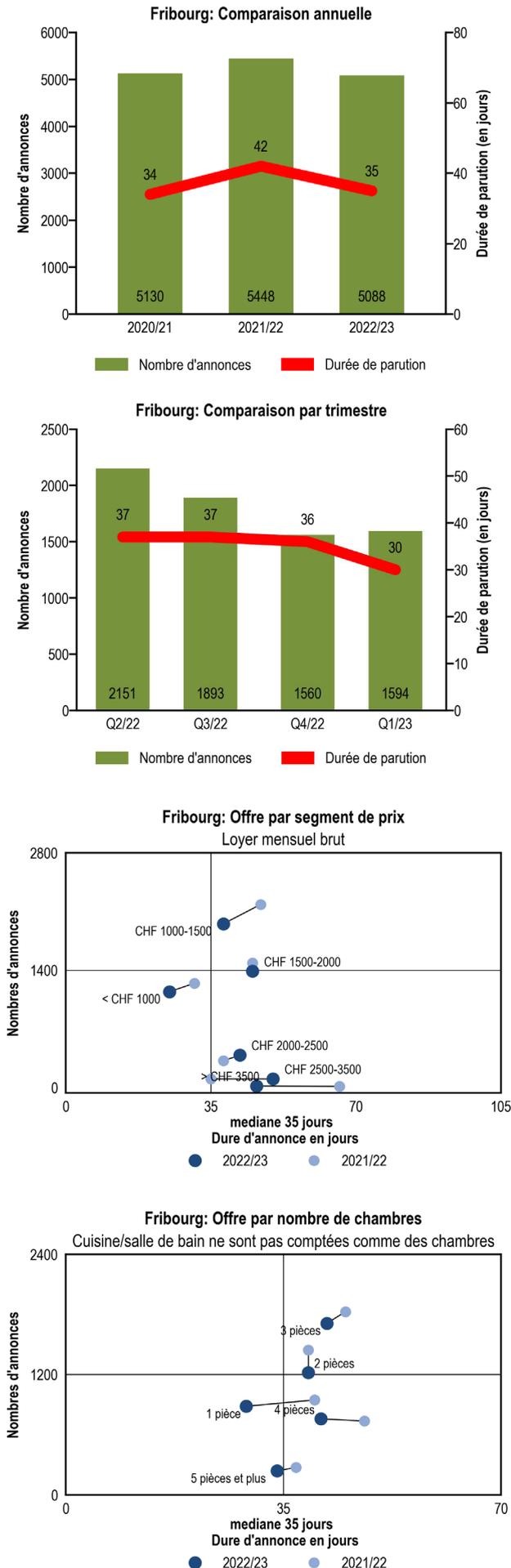
Comparaison annuelle. En comparaison annuelle, la durée d'annonce s'est raccourcie de 7 jours pour passer à 35 jours (-17%), retombant ainsi au niveau des périodes 2019/2020 et 2020/2021. En même temps, le volume des annonces s'est contracté de -7%, ce qui indique que la demande est en recul.

Comparaison trimestrielle. Le 1^{er} trimestre 2023 est nettement sorti du rang. La demande de logement s'est clairement intensifiée. La durée d'annonce s'est raccourcie de 6 jours pour passer à 30 jours, alors que l'offre augmentait de manière minimale.

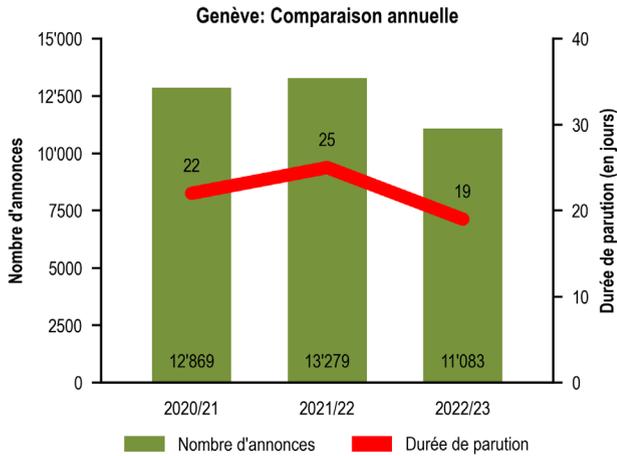
Offre par segment de prix (prises en compte: 4997 annonces). Les logements avec un loyer de plus de 2000 CHF ne représentent que 10% environ de l'offre de logements. De fait, les durées d'annonces et les volumes de logement évoluent de manière erratique. Les logements avec un loyer de moins de 1500 CHF étaient beaucoup plus recherchés, alors que l'offre était en recul.

Offre par nombre de pièces (4816 annonces). La demande de logements d'une pièce s'est accentuée. Avec une offre en léger recul (-6%), ces logements ont dû être proposés nettement moins longtemps à la location avant de trouver preneurs (durée d'annonce passant de 40 à 29 jours). Les logements de 4 pièces ont pu trouver preneurs nettement plus rapidement, alors que l'offre restait pratiquement identique.

Première et nouvelle mise en location (5088 annonces). Les logements proposés à la relocation ont continué à faire l'objet d'une demande soutenue. Avec une offre en recul de 7%, ils ont dû être proposés moins longtemps à la location (-17%) avant de trouver preneurs. Les bailleurs à Fribourg ont dû proposer les logements neufs moins longtemps à la location que les logements à relouer (29 jours contre 35 jours) avant qu'ils ne trouvent preneurs. On n'observe cette particularité qu'à Saint-Gall et Lugano.

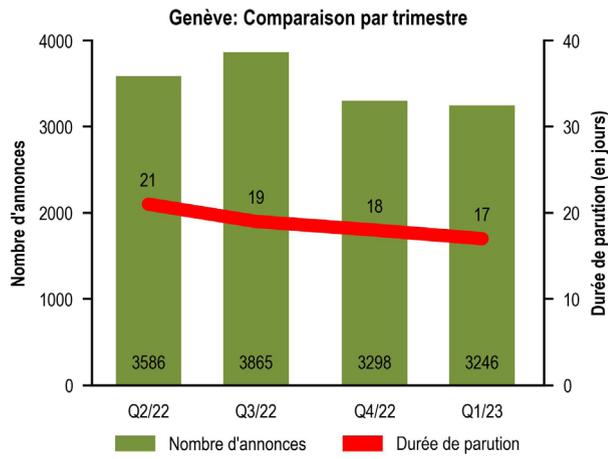


Ville de Genève

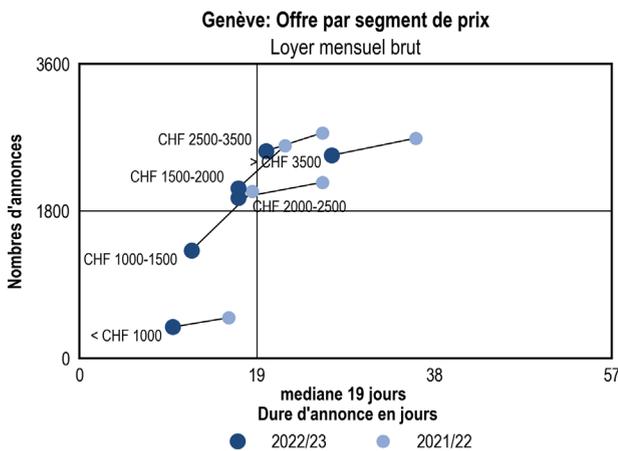


Les durées d'annonces et le nombre logements proposés à la location se sont réduits au même rythme. Cette tendance au raccourcissement des durées d'annonce s'est maintenue au fil des trimestres.

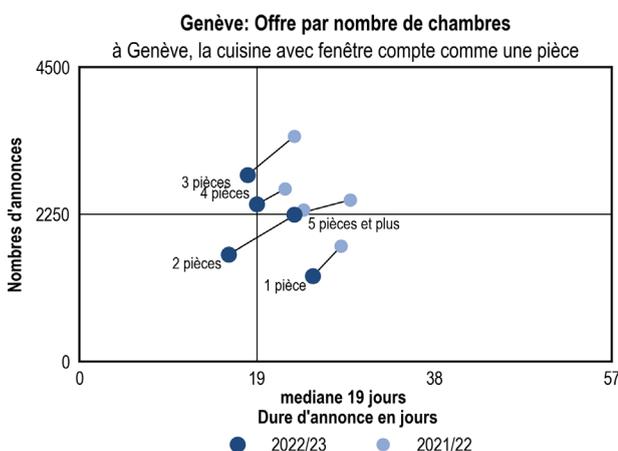
Comparaison annuelle. En comparaison annuelle, la durée d'annonce s'est raccourcie de 6 jours pour passer à 19 jours. Dans le même temps, l'offre proposée s'est contractée de 16%. Le marché a absorbé sans turbulences cette raréfaction de l'offre couplée à un léger regain de demande.



Comparaison trimestrielle. Contrairement aux autres villes de Suisse, aucune inversion de tendance ne s'est produite au cours du 1^{er} trimestre 2023 et la demande est restée constante à Genève. En termes de volume, le 3^e trimestre 2022 a été le plus faible, ce qui s'est immédiatement traduit par un raccourcissement de la durée d'annonce.



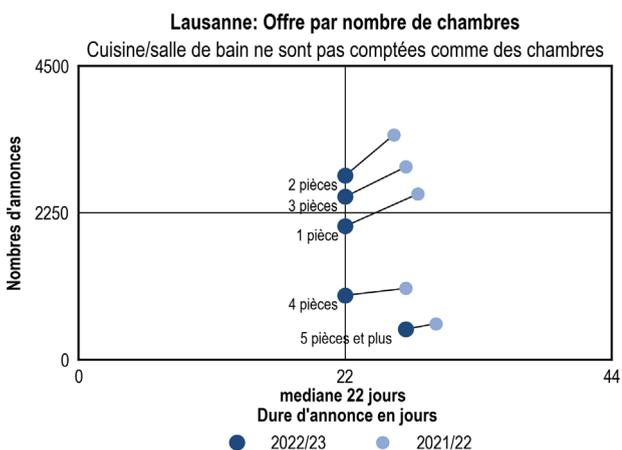
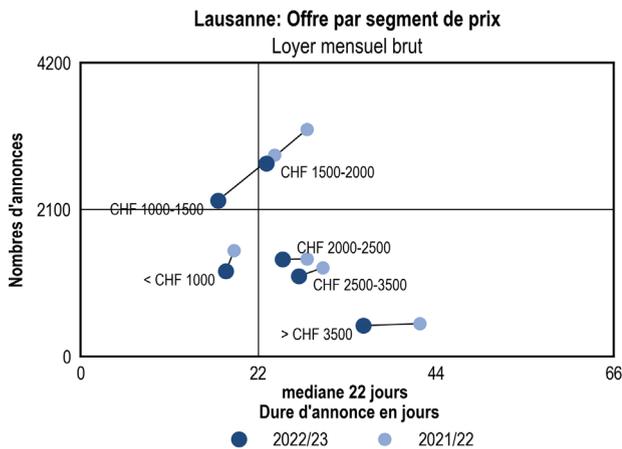
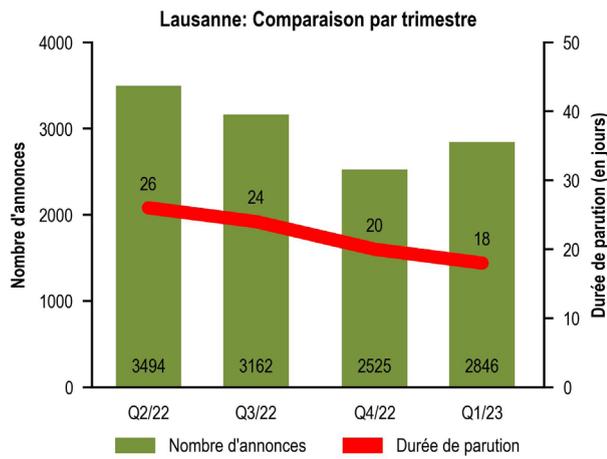
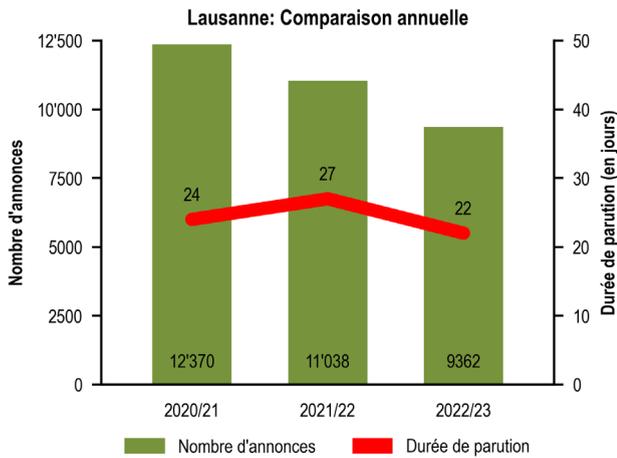
Offre par segment de prix (prises en compte: 10 760 annonces). Dans tous les segments de prix et toutes les catégories de logement par nombre de pièces, on constate un mouvement parallèle. Aucun segment ne présente d'allongement de la durée d'annonce. Dans le cas des logements à moins de 1000 CHF, un raccourcissement de la durée d'annonce de 17 jours a été constaté, ramenant celle-ci à 10 jours seulement. L'offre de logements onéreux frappe par son importance. 47% des logements (5016 sur un total de 10 760) ont été proposés à la location pour un loyer mensuel supérieur à 2500 CHF.



Offre par nombre de pièces (10 443 annonces). Dans tous les segments, le recul de l'offre a entraîné un raccourcissement des durées d'annonces. Dans les principaux segments de 3 pièces et plus, un recul respectif de 3 et 6 jours a été enregistré.

Première et nouvelle mise en location (11 083 annonces). A Genève, le segment des premières mises en location frappe traditionnellement par son petit volume. Seuls 160 objets sur un total de 10 923 (1,5%) figurent dans ce segment. Ils ont dû être proposés nettement plus longtemps à la location avant de trouver preneurs (36 jours au lieu de 28).

Ville de Lausanne



A Lausanne, un nombre nettement moindre de logement a été proposé à la location à partir du 2^e semestre 2022, ce qui s'est traduit par un raccourcissement de la durée d'annonce. La demande est restée stable.

Comparaison annuelle. Par rapport à la période précédente, un mouvement parallèle a été observé. La durée d'annonce (-5 jours) et l'offre (-15%) ont reculé au même rythme. 9362 logements ont été proposés à la location, soit un nombre d'objets aussi restreint que lors de la période 2018/2019.

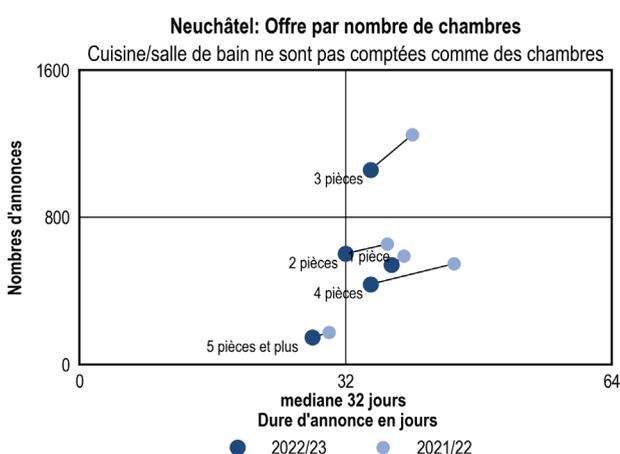
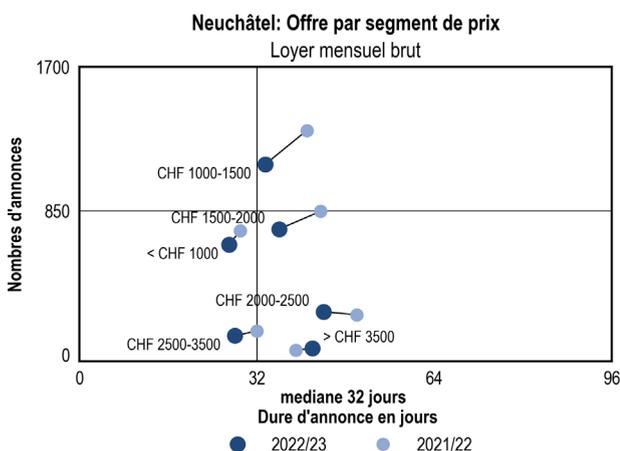
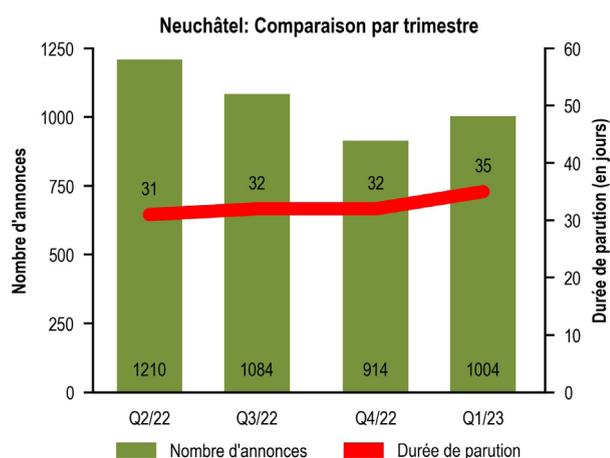
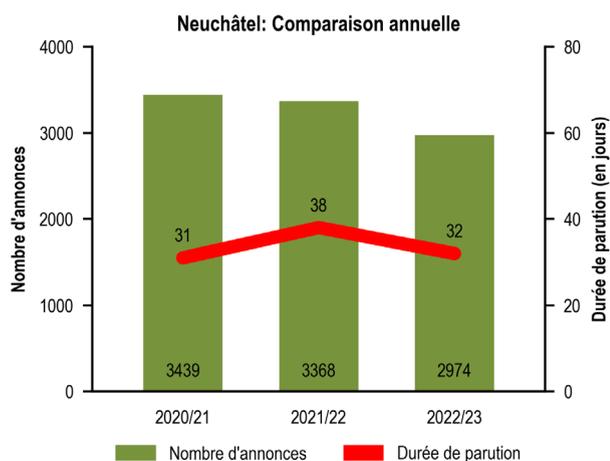
Comparaison trimestrielle. C'est au début de la période étudiée (2^e trimestres 2022) que l'offre a été la plus importante avec 2633 objets. Au 1^{er} trimestre 2023, un regain de l'offre a été observé. La hausse de l'offre était de 13% (passant de 2525 objets proposés à la location au trimestre précédent à 2846), alors que la durée d'annonce était en recul (-2 jours).

Offre par segment de prix (prises en compte: 9196 annonces). Le recul de l'offre a été le plus net pour les logements avec un loyer inférieur à 2000 CHF (entre -17 et -28%). Ceux-ci ont été plutôt moins recherchés. Les logements du segment supérieur à 2000 CHF, en revanche, ont dû être proposés nettement moins longtemps à la location avant de trouver preneurs, alors que l'offre restait pratiquement inchangée.

Offre par nombre de pièces (8819 annonces). A l'exception des logements de 5 pièces et plus, tous les segments se situent au niveau de la médiane à 22 jours de durée d'annonce. On peut en conclure qu'il existe un équilibre entre l'offre et la demande. Avec 27 jours, les logements plus spacieux sont situés à peine plus haut.

Première et nouvelle mise en location (9362 annonces). Comme à Genève, le marché des premières mises en location est très restreint à Lausanne. En tout, seulement 284 logements de ce type (contre 225 lors de la période précédente) ont été proposés à la location. En comparaison avec les villes de Suisse, ce segment, avec ses 3%, est nettement plus restreint que la moyenne.

Ville de Neuchâtel



Le recul de l'offre de logements a été accueilli par une demande en légère hausse. Ce qui a raccourci la durée d'annonce moyenne de manière disproportionnée.

Comparaison annuelle. Le nombre d'annonces a retrouvé le niveau d'avant la pandémie de coronavirus (2974 objets). Avec une demande en légère hausse, la durée d'annonce s'est raccourcie de 38 à 32 jours, rejoignant ainsi les valeurs qui prévalaient habituellement jusqu'en 2021 sur le marché local.

Comparaison trimestrielle. Sur les quatre trimestres étudiés, le marché est resté stable, avec quelque 1000 logements proposés à la location. Il n'y a que pendant le 2^e trimestre 2022 que les bailleurs ont dû attendre encore plus longtemps avant de trouver preneurs (39 jours).

Offre par segment de prix (prises en compte: 2925 annonces). Les logements avec un loyer compris entre 1000 et 2000 CHF ont enregistré un regain de demande. Leur durée d'annonce s'est raccourcie de manière disproportionnée, couplée à un recul de l'offre. Les logements inférieurs à 1000 CHF ont été moins recherchés. Les logements supérieurs à 3500 CHF ne jouent qu'un rôle mineur à Neuchâtel.

Offre par nombre de pièces (2789 annonces). Dans toutes les catégories, le nombre de logements proposés à la location a diminué, ce qui a entraîné un raccourcissement des durées d'annonces. Les logements de 2 et 4 pièces ont trouvé beaucoup plus rapidement preneurs que lors de la période précédente (respectivement en 32 et 35 jours).

Première et nouvelle mise en location (2974 annonces). En ce qui concerne les premières mises en location, l'offre est notoirement restreinte avec 90 objets (66 lors de la période précédente) et la durée d'annonce est en net recul (passant de 58 à 41 jours). On peut en conclure que la demande est forte.