



Communiqué de presse

Loyers du marché au 3^e trimestre 2021

Embargo de publication : aucun

Zürich, 29. Octobre 2021

Loyers résidentiels stables, loyers des bureaux en baisse

Les loyers de l'immobilier résidentiel en Suisse évoluent latéralement au troisième trimestre 2021, en légère baisse par rapport à l'année précédente. Les loyers des bureaux sont en baisse au cours du trimestre actuel, mais ont augmenté au cours des quatre derniers trimestres.

Au 3^e trimestre 2021, les loyers de marché des appartements neufs sont en légère baisse (-0,7%), tandis que ceux des appartements dans des immeubles anciens sont quasiment inchangés (-0,3%). Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les loyers résidentiels sont globalement en légère baisse (-1,3%), cette baisse étant due à l'évolution des loyers des appartements dans les immeubles anciens (-3,0%). Les loyers des nouvelles constructions se situent au même niveau qu'au même trimestre de l'année précédente dans toute la Suisse (+0,2%). Toutefois, certaines différences peuvent être observées au niveau régional : alors que les appartements neufs deviennent moins chers dans les régions de l'Arc lémanique (-1,5%), de Bâle (-1,0%) et de Zurich (-0,9%) au cours du dernier trimestre, on n'observe pratiquement aucun changement dans les régions du Mittelland (-0,2%) et de la Suisse orientale (-0,2%).

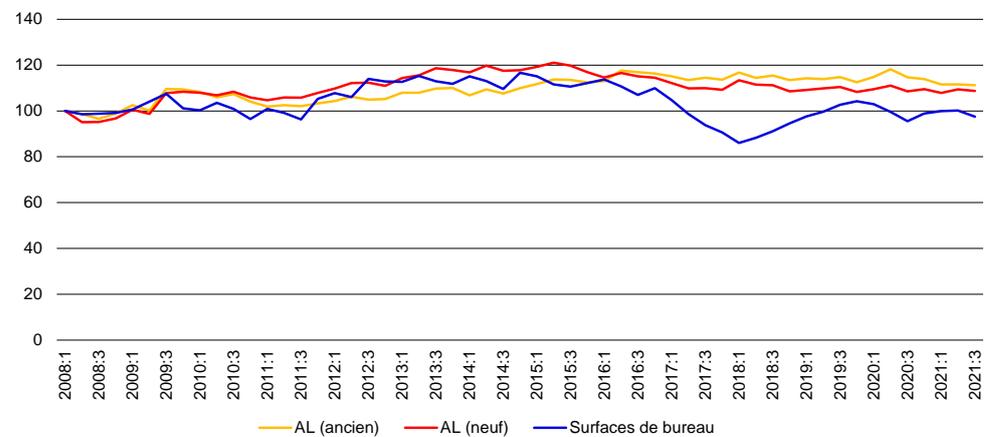
"Le mouvement latéral des loyers devrait se poursuivre, cependant les loyers continuent d'augmenter dans les cœurs d'agglomération où la demande est fortement excédentaire", déclare **Stefan Fahrländer**, associé chez FPRE, à propos de la situation actuelle du marché.

La relance du marché des bureaux est ralentie

Après avoir évolué à la hausse au cours des trois derniers trimestres, ou du moins latéralement au cours du trimestre précédent, après une baisse importante l'année dernière, les loyers des bureaux baissent à nouveau au cours du trimestre actuel de -2,6 %. La baisse est plus prononcée dans les régions de Bâle et du sud de la Suisse. Par rapport au même trimestre de l'année dernière, les loyers des bureaux sont 2,1 % plus chers. Cependant, au troisième trimestre 2020, l'indice pour les espaces de bureaux était à son plus bas niveau depuis 2019. Le FPRE s'attend à ce que la pression sur le marché des bureaux se poursuive. L'absence de demande supplémentaire, conjuguée aux nouvelles surfaces arrivant sur le marché, est susceptible de faire en sorte que la baisse des loyers des bureaux se poursuive dans certains endroits.

Indices des loyers du marché et des prix des terrains à bâtir des immeubles de rendement : Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) publie des indices trimestriels ajustés selon un contrôle qualité, basés sur des contrats de location nouvellement conclus. Les indices sont disponibles pour les appartements en location (anciens et nouveaux bâtiments), les bureaux (nouveaux bâtiments) ainsi que les terrains à bâtir pour les maisons multifamiliales avec appartements locatifs et immeubles de bureaux.

Figure 1 : Évolution des loyers finaux des logements et des bureaux (Suisse) depuis 2008



Remarque : indexé, 1. Trimestre 2008 = 100.

Source : Indice des prix de transactions. Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2021.

Tableau 1 : Évolution des loyers des nouveaux baux des appartements locatifs, 3^e trimestre 2021

	Appartements (nouvelle construction)		Appartements (Bâtiment ancien)	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Région lémanique	-0.5%	-1.5%	-3.3%	-1.0%
Jura	0.7%	1.1%	-2.6%	2.0%
Espace Mittelland	1.1%	-0.2%	-2.5%	-0.1%
Bâle	1.6%	-1.0%	-2.1%	-0.9%
Zurich	-0.7%	-0.9%	-3.4%	-0.2%
Suisse orientale	0.5%	-0.2%	-3.3%	-0.3%
Région alpine	-0.8%	0.0%	-3.4%	0.5%
Suisse du sud	1.6%	-0.9%	-2.7%	-1.2%
Suisse	0.2%	-0.7%	-3.0%	-0.3%

Source : Indices des loyers du marché et des terrains à bâtir par Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2021.

Tableau 2 : Évolution des loyers des nouveaux baux de bureaux, 3^e trimestre 2021

	Surfaces de bureau (nouvelle construction)	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Région lémanique	-0.8%	-1.4%
Espace Mittelland	-1.9%	-2.9%
Bâle	3.2%	-5.0%
Zurich	3.6%	-2.4%
Suisse orientale	8.0%	-2.8%
Suisse du sud	1.9%	-5.0%
Suisse	2.1%	-2.6%

Source : Indices des loyers du marché et des terrains à bâtir par Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2021.

Méthode (en allemand) :

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Séries d'indices :

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2021_3Q.xlsx

Les séries d'indices au niveau des régions MS peuvent être fournies sur demande.

Nous vous remercions pour la prise en compte du communiqué.

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 04

À propos de Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) est une société privée et indépendante de conseil et de recherche basée à Zurich.

L'équipe interdisciplinaire de FPRE s'occupe de questions relatives au développement spatial, en mettant l'accent sur la dynamique économique et démographique de l'espace utilisé et utilisable. Depuis sa création en 2006, la recherche, le développement de propres produits et les analyses ad hoc pour les clients sont au centre des activités. Le secteur de l'immobilier est souvent au centre des analyses.

Afin de maintenir un lien étroit avec la recherche, nous participons à des congrès scientifiques, publions des articles dans des revues spécialisées et enseignons dans les domaines professionnels et académiques.

Avec le système d'évaluation et d'analyse immobilière IMBAS, FPRE exploite l'une des plus grandes applications dédiées à l'analyse économique de l'immobilier pour la Suisse, la Principauté du Liechtenstein, et l'Allemagne.