



Communiqué de presse

Loyers du marché au 2^e trimestre 2022

Embargo de publication : aucun

Zurich, 29 juillet 2022

Des différences régionales dans l'évolution des loyers

Les loyers des logements lors de la conclusion de nouveaux contrats augmentent légèrement dans toute la Suisse au deuxième trimestre 2022, mais les évolutions varient selon les régions. Les loyers des surfaces de bureaux augmentent dans toutes les régions.

Au deuxième trimestre 2022, les loyers du marché des logements anciens en Suisse ont augmenté de 0,8 % par rapport au trimestre précédent, tandis que les logements neufs ont enregistré une hausse des loyers de 0,4 % pour les nouveaux contrats. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, l'augmentation des logements anciens est de 2,7 %, tandis que celle des logements neufs est de 0,4 %. C'est ce que montrent les évaluations de FPRE.

Sur les quatre derniers trimestres, on observe des différences régionales : alors que les loyers des nouvelles constructions augmentent en Suisse orientale (+1,5%), sur l'arc lémanique et à Zurich (+1,2% chacun), on observe un recul des loyers dans le sud de la Suisse (-4,2%), à Bâle (-3,7%) et dans l'espace alpin (-2,1%).

Pour les immeubles anciens, les hausses de loyers sur les quatre derniers trimestres sont remarquables dans les régions de Zurich, du Jura (+4,0% chacune) et de l'arc lémanique (+3,4%), alors que des loyers légèrement plus bas sont enregistrés à Bâle (-1,7%) et dans le sud de la Suisse (-0,9%).

« Les locataires apprécient particulièrement les centres d'agglomération des grandes villes, comme Zurich ou Genève. Dans ces régions, on observe un fort excédent de la demande, ce qui fait monter les prix. D'un autre côté, des logements locatifs supplémentaires ont été construits ces dernières années dans des régions où la demande est plus faible, ce qui entraîne une hausse des taux de vacance et une baisse des loyers. Sur l'ensemble de la Suisse, nous prévoyons toujours une évolution latérale des loyers », affirme Stefan Fahrländer, associé chez FPRE.

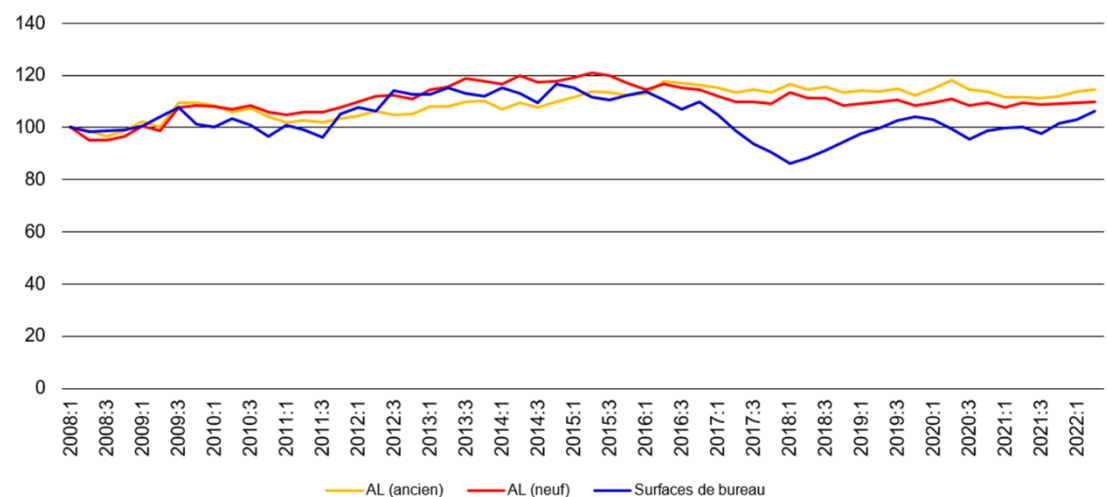
La reprise du marché des bureaux se poursuit

Comme au cours des deux trimestres précédents, les loyers contractuels des nouveaux contrats dans le secteur des bureaux sont à la hausse. Par rapport au trimestre précédent, la hausse est de 3,0 % en Suisse, et même de 6,1 % sur les quatre derniers trimestres. Au cours du dernier trimestre, les loyers ont augmenté dans toutes les régions, les hausses les plus importantes ayant été enregistrées dans le sud de la Suisse (+5,0%), sur l'arc lémanique (+4,5%) et à Bâle (+3,4%).

La reprise des derniers trimestres a débuté après des années difficiles sur le marché des bureaux, avec des loyers en baisse et des taux d'occupation en hausse pendant des années. FPRE considère cette tendance à la reprise comme un contre-mouvement à court terme et s'attend à ce que les prix continuent de baisser en dehors des meilleurs emplacements, tandis que les valeurs de marché des bons emplacements devraient évoluer latéralement au cours des prochains mois.

Indices des loyers du marché et des prix des terrains à bâtir de l'immobilier de rendement : Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) publie des indices trimestriels ajustés selon un contrôle qualité des contrats de location nouvellement signés. Sont compris des indices pour les logements locatifs (anciens et nouveaux), les surfaces de bureaux (nouvelles constructions) ainsi que les terrains à bâtir pour les immeubles collectifs avec logement en location et les immeubles de bureaux.

Figure 1 : Évolution des loyers d'appartements et de bureaux (Suisse) depuis 2008



Remarque : Données indexées, 1^{er} trimestre 2008 = 100.

Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2022.

Tableau 1 : Évolution des loyers des nouveaux logements signés, 2^e trimestre 2022

	Appartements en location neufs		Appartements en location anciens	
	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	1.2%	1.3%	3.4%	1.3%
Jura	0.5%	0.3%	4.0%	0.7%
Plateau suisse	0.7%	0.2%	3.0%	0.7%
Bâle	-3.7%	-0.8%	-1.7%	-0.8%
Zürich	1.2%	0.7%	4.0%	1.4%
Suisse orientale	1.5%	0.5%	3.3%	0.9%
Espace alpin	-2.1%	-0.7%	0.0%	-0.3%
Suisse méridionale	-4.2%	-2.4%	-0.9%	-0.5%
Suisse	0.4%	0.4%	2.7%	0.8%

Source : Indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2022.

Tableau 2 : Évolution des loyers des nouveaux logements signés, 2^e trimestre 2022

	Bureaux nouvelles constructions	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Région lémanique	9.3%	4.5%
Plateau	3.9%	2.2%
Bâle	-1.0%	3.4%
Zurich	7.8%	2.9%
Suisse orientale	0.8%	1.0%
Suisse méridionale	6.5%	5.0%
Suisse	6.1%	3.0%

Source : Indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2022.

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_4Q.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.