



Communiqué de presse

Loyers du marché au 3^e trimestre 2022

Embargo de publication : aucun

Zurich, 28 octobre 2022

Stagnation des loyers des appartements et des bureaux

Les loyers des logements lors de la conclusion de nouveaux contrats n'ont guère changé en Suisse au 3^e trimestre 2022, mais des différences régionales sont observables. Les loyers des surfaces de bureaux stagnent également, après quelques trimestres de reprise.

Au troisième trimestre 2022, les loyers du marché des logements anciens en Suisse ont baissé de 0,6% par rapport au trimestre précédent, les logements neufs enregistrent également un léger recul des loyers dans les nouveaux contrats de location (-0,7%). Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les prix des loyers des logements anciens ont augmenté de 2,5 % et ceux des logements neufs de 0,4 %. C'est ce que montrent les évaluations de FPRE.

Au niveau régional, les régions du Jura (-3,4%), de Bâle (-1,9%) et du Plateau (-1,4%) affichent les plus fortes baisses de loyers par rapport au trimestre précédent, alors qu'à l'inverse, les loyers ont augmenté dans le sud de la Suisse (+3,9%) et dans l'espace alpin (+1,3%).

Un taux de référence plus élevé se profile à l'horizon

« Le changement de l'environnement macroéconomique, avec la hausse des taux d'intérêt et le retour de l'inflation, n'a jusqu'à présent pas eu d'impact majeur sur les prix des loyers en Suisse, car ce marché réagit en principe avec inertie aux changements. L'année prochaine, le taux d'intérêt de référence pour les loyers d'habitation devrait toutefois être relevé pour la première fois depuis son introduction en 2008 ; dans le même temps, une partie du renchérissement sera répercutée sur les locataires, ce qui pourrait entraîner une légère hausse des loyers », explique Stefan Fahrländer, associé chez FPRE.

Le taux d'intérêt de référence est communiqué chaque trimestre par l'Office fédéral du logement et est déterminant pour les adaptations de loyer dans les baux à durée indéterminée existants. Dans un souci d'uniformisation, il a été introduit en 2008 dans tout le pays et se base sur le taux hypothécaire moyen des banques. En septembre 2008, le taux de référence était de 3,5 %, il est actuellement de 1,25 %

Un marché des bureaux avec des différences régionales

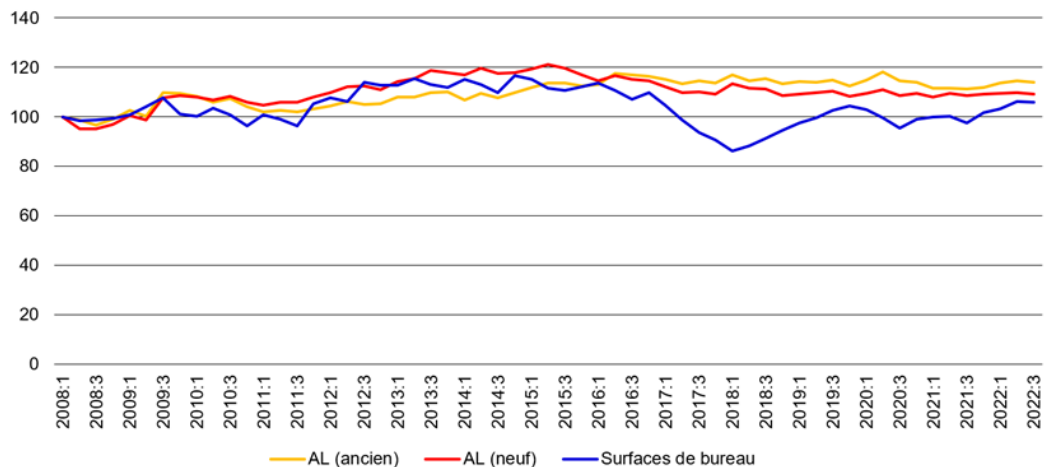
Après avoir toujours été à la hausse au cours des trois derniers trimestres, les loyers contractuels lors de la conclusion de nouveaux contrats dans le secteur des bureaux en Suisse affichent une tendance stable au troisième trimestre 2022 (-0,4% par rapport au trimestre précédent). Sur les quatre derniers trimestres, on

constate une nette augmentation de 8,7%, le marché des bureaux a donc retrouvé à peu près son niveau de fin 2019.

L'évolution au dernier trimestre est toutefois très différente selon les régions : la tendance à la reprise se poursuit en Suisse méridionale (+5,0%) et sur l'arc lémanique (+4,2%), tandis que Bâle (-4,3%) et Zurich (-2,2%) enregistrent un recul des loyers des nouveaux contrats de bail des surfaces de bureaux.

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 septembre 2022.

Tableau 1 : Évolution des loyers des nouveaux logements signés, 3^e trimestre 2022

	Appartements en location neufs		Appartements en location anciens	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédente	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédente
Région lémanique	1.6%	-1.1%	2.9%	-1.4%
Jura	-4.0%	-3.4%	-1.8%	-3.7%
Plateau suisse	-0.4%	-1.4%	1.9%	-1.1%
Bâle	-4.6%	-1.9%	-1.8%	-1.0%
Zurich	1.9%	-0.2%	4.3%	0.1%
Suisse orientale	0.7%	-1.0%	2.8%	-0.8%
Espace alpin	-0.8%	1.3%	1.0%	1.4%
Suisse méridionale	0.4%	3.9%	3.0%	2.7%
Suisse	0.4%	-0.7%	2.4%	-0.6%

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

Tableau 2 : Évolution des loyers des nouveaux contrats de location de bureaux, 3e trimestre 2022

	Bureaux nouvelles constructions	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédente
Région lémanique	15.5%	4.2%
Plateau suisse	7.6%	0.5%
Bâle	-0.2%	-4.3%
Zurich	8.1%	-2.2%
Suisse orientale	5.6%	1.9%
Suisse méridionale	17.7%	5.0%
Suisse	8.7%	-0.3%

Source : indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 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_2022_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 00

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.