



Communiqué de presse

Loyers du marché au 4^e trimestre 2022

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 27 janvier 2023

Loyers des appartements stables par rapport au trimestre précédent - loyers des bureaux en légère baisse

Au 4^e trimestre 2022, les loyers des logements pour les nouvelles constructions ont peu évolué dans toute la Suisse, malgré une baisse du nombre de logements vacants par rapport à l'année précédente. En revanche, les loyers des surfaces de bureaux sont en baisse par rapport au trimestre précédent.

Au 4^e trimestre 2022, les loyers du marché des logements anciens en Suisse ont baissé de 0,3 % par rapport au trimestre précédent, alors que ceux des logements neufs ont augmenté de 0,6 % sur la même période. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les prix des logements anciens augmentent de 1,4 %, ceux des logements neufs de 0,5 %.

L'évolution est différente selon les régions : les immeubles anciens des régions de Zurich (+3,1%), de l'espace alpin (+1,9%) et de la Suisse orientale (+1,6%) affichent les plus fortes hausses de loyers par rapport au même trimestre de l'année précédente, alors que les loyers ont baissé à Bâle (-1,8%) et dans le Jura (-1,7%).

Une demande supplémentaire considérable

FPRE s'attend à nouveau à une demande supplémentaire importante de logements en 2023, ce qui, dans un contexte de stagnation de la construction de logements, réduira encore le taux de vacance, qui est déjà en baisse depuis 2021. Il n'est toutefois pas certain que cette hausse de la demande se répercute sur les loyers du marché.

«Dans les régions situées en dehors des agglomérations, les surcapacités - même si elles diminuent - restent élevées et il n'est pas certain que le marché permette une augmentation des loyers. En revanche, dans les grandes agglomérations centrales, où les logements locatifs sont déjà rares depuis longtemps, les loyers du marché devraient continuer à augmenter en 2023», déclare Stefan Fahrländer, associé chez FPRE.

Marché des bureaux : les grands centres ont de la marge

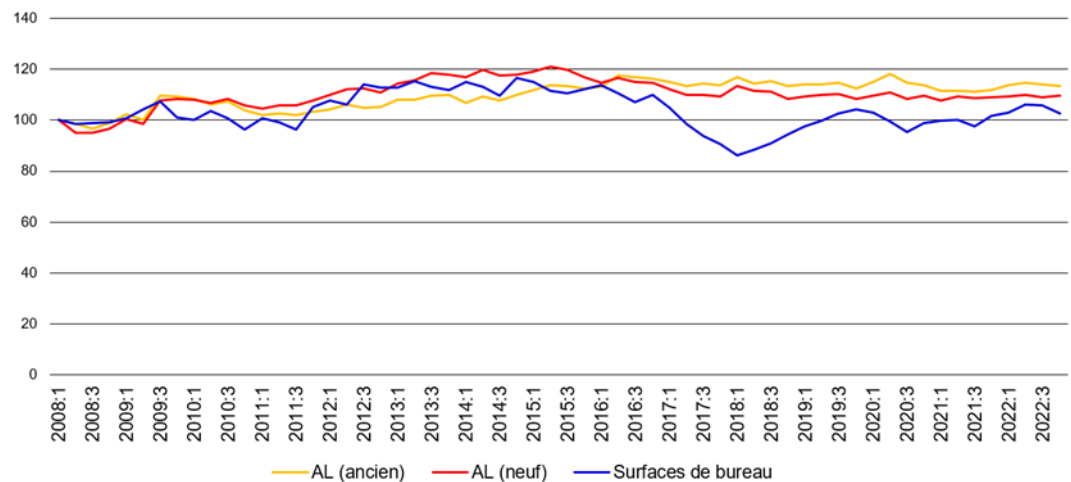
On observe un peu plus de mouvements dans le secteur des surfaces de bureaux : en Suisse, les loyers contractuels pour les nouveaux contrats sont en baisse de 3,1 % par rapport au trimestre précédent. Toutefois, sur les quatre derniers trimestres, une hausse de 1,1 % a été enregistrée, en raison de l'augmentation des prix au cours des trimestres précédents.

Selon la région, l'évolution par rapport au même trimestre de l'année précédente est très différente : les régions de l'arc lémanique (+8,2%) et de la Suisse méridionale (+6,6%) sont en nette progression, tandis qu'à Bâle (-7,7%), on observe un recul des loyers de bureaux.

FPRE s'attend à ce que la plupart des loyers de bureaux soient orientés à la baisse en 2023. Dans les grands centres et en particulier ceux où les micro-situations sont supérieures à la moyenne, la demande devrait toutefois rester élevée et les loyers de marché devraient y augmenter légèrement.

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 : 31 décembre 2022.

Tableau 1 : Évolution des loyers des nouveaux logements signés, 4^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	0.8%	0.1%	1.4%	-0.6%
Jura	-2.1%	1.5%	-1.7%	-0.2%
Plateau suisse	-0.2%	0.5%	0.8%	-0.5%
Bâle	-2.5%	1.2%	-1.8%	-0.3%
Zurich	1.7%	0.8%	3.1%	0.0%
Suisse orientale	0.7%	0.9%	1.6%	0.0%
Espace alpin	0.9%	1.4%	1.9%	0.7%
Suisse méridionale	0.6%	-1.9%	1.3%	-3.0%
Suisse	0.5%	0.6%	1.4%	-0.3%

Source : indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 2022.

Tableau 2 : Évolution des loyers des nouveaux contrats de location de bureaux, 4^e trimestre 2022

	Bureaux nouvelles constructions	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédente
Région lémanique	8.2%	-1.7%
Plateau suisse	-0.2%	-3.1%
Bâle	-7.7%	-4.5%
Zurich	0.6%	-3.0%
Suisse orientale	-1.1%	-4.4%
Suisse méridionale	6.6%	-4.9%
Suisse	1.1%	-3.1%

Source : indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 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_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 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.