



Communiqué de presse

## Loyers de marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

**Embargo de publication : aucun**

---

Zurich, le 28 avril 2023

### **Loyers des logements stables dans le neuf et légèrement en augmentation dans l'ancien**

**Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, les loyers des logements neufs restent stables dans toute la Suisse, tandis que les loyers des logements anciens augmentent légèrement. Les loyers des surfaces de bureaux sont en légère augmentation.**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, les loyers de marché pour les nouveaux contrats dans l'ancien augmentent de 0,5 % par rapport au trimestre précédent, tandis que les logements neufs n'enregistrent aucun changement sur la même période. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les loyers des logements anciens et des logements neufs sont plus élevés de 0,3 %. C'est ce que montrent les analyses de FPRE

En comparaison régionale, seule la région lémanique enregistre une baisse des loyers dans l'ancien (-0,3%) par rapport au trimestre précédent. En revanche, les plus fortes hausses de loyers sont observées dans les régions du Jura (+1,9%), de la Suisse orientale (+1,0%), du Plateau (+0,7%) et de Zurich (+0,6%).

#### **La pression de la demande est actuellement encore trop faible**

Le nombre de logements vacants en Suisse est en baisse depuis le pic de 2020, et parallèlement, le nombre d'offres de logements locatifs a nettement diminué.

La raison pour laquelle les loyers de marché n'ont pas augmenté sur l'ensemble du territoire peut s'expliquer ainsi : « *Dans de nombreuses régions, les surcapacités restent importantes, ce qui limite la marge de manœuvre des bailleurs pour augmenter les loyers. Par ailleurs, l'assombrissement des perspectives conjoncturelles pourrait avoir incité certains ménages à reporter un déménagement, ce qui réduirait la demande. La pression de la demande semble donc encore trop faible pour faire bouger significativement les loyers du marché. Cela devrait toutefois changer dans les mois à venir.* », explique Stefan Fahrländer, Partner chez FPRE.

### Un marché des bureaux avec des différences régionales

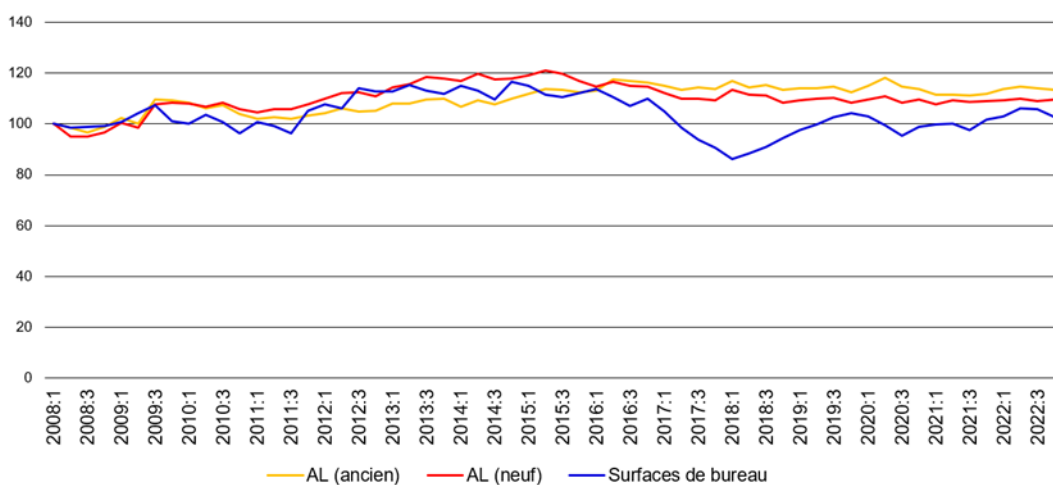
Les loyers contractuels lors de la conclusion de nouveaux contrats pour des surfaces de bureaux augmentent de 0,5% par rapport au trimestre précédent. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les loyers en Suisse sont stables (+0,1%).

Par contre, l'évolution par rapport au même trimestre de l'année précédente est différente selon les régions : la région lémanique (+5,7%) est en nette hausse, tandis que la Suisse orientale (-4,1%), Bâle (-2,2%) et le Plateau (-1,1%) enregistrent une baisse 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 lorsque les micro-situations sont supérieures à la moyenne, la demande devrait toutefois rester élevée et une légère hausse des loyers de marché y est probable.

*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<sup>er</sup> trimestre 2008 = 100.

Source : indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut : 31 mars 2023.

Tableau 1 : Évolution des loyers des nouveaux logements signés, 1<sup>er</sup> trimestre 2023

	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 mars 2023.

Tableau 2 : Évolution des loyers des nouveaux contrats de location de bureaux, 1<sup>e</sup> trimestre 2023

	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 mars 2023.

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\\_2023\\_1Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2023_1Q.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](mailto:sf@fpre.ch), +41 79 707 85 27
- Jaron Schlesinger, Partner, [js@fpre.ch](mailto: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.