



Communiqué de presse

## Loyers de marché au 2<sup>e</sup> trimestre 2023

Embargo de publication : aucun

---

Zurich, le 28 juillet 2023

### Les loyers des appartements augmentent dans toute la Suisse

**Au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, on observe une augmentation des loyers d'habitation pour les nouveaux contrats - la hausse étant plus importante pour les nouveaux bâtiments que pour les anciens. Les loyers des bureaux sont légèrement plus élevés qu'au trimestre précédent, mais diminuent par rapport au même trimestre de l'année précédente.**

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, les loyers du marché pour les nouvelles constructions ont augmenté de 2,1 % par rapport au trimestre précédent, tandis que les loyers des logements anciens ont augmenté de 1,3 % sur la même période. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les loyers des logements neufs sont plus élevés de 2,0 % et ceux des logements anciens de 0,8 %. C'est ce que montrent les évaluations de FPPE.

Toutes les régions enregistrent une hausse des loyers par rapport au trimestre précédent. Dans l'ancien, la hausse n'est que de 0,1 % dans le sud de la Suisse, tandis que les régions du Jura (+2,3 %), du lac Léman (+1,7 %) et de Bâle (+1,4 %) enregistrent les hausses les plus importantes. Pour les nouvelles constructions, l'augmentation se situe dans une fourchette allant de 1,4 % (Suisse méridionale) à 2,4 % (Bâle).

#### L'activité de construction ne suit pas la demande

Depuis septembre 2008, les adaptations de loyer sont effectuées sur la base des variations du taux d'intérêt de référence hypothécaire. Celui-ci s'appuie sur le taux hypothécaire moyen des banques. En raison du niveau plus élevé des taux d'intérêt, le taux de référence a augmenté pour la première fois le 2 juin 2023, passant de 1,25% à 1,50%. Selon l'Office fédéral du logement, une augmentation de loyer de 3% est donc en principe possible pour les contrats de location basés sur un taux d'intérêt de référence de 1,25%.

Stefan Fahrländer de FPPE déclare à ce sujet : « *Notre évaluation ne prend pas en compte les contrats de location existants, mais uniquement les nouveaux contrats. Dans ce cas, c'est le marché qui détermine le niveau des loyers. Les loyers des nouveaux contrats sont actuellement en hausse, car l'offre est faible et la demande élevée. Dans les prochains mois, nous nous attendons à de nouvelles hausses des loyers de marché, car l'activité de construction ne suit pas la demande.* »

### Un marché des bureaux avec de grandes différences régionales

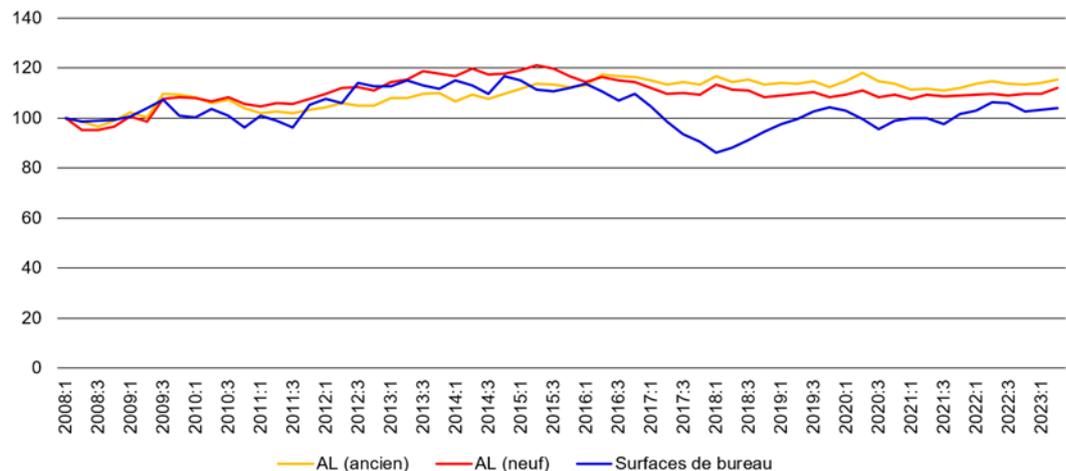
Les loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats pour des surfaces de bureaux augmentent de 0,8% en Suisse par rapport au trimestre précédent. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les loyers sont toutefois en baisse (-2,1%).

L'évolution est très différente d'une région à l'autre : par rapport au trimestre précédent, les régions du Plateau et de Bâle enregistrent la plus forte hausse (respectivement +2,8% et +2,1%), tandis que le sud et l'est de la Suisse connaissent un recul des loyers de bureaux (respectivement -4,0% et 1,7%).

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 dans les micro-situations 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<sup>er</sup> trimestre 2008 = 100.

Source : indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2023.

Tableau 1 : Évolution des loyers des nouveaux logements signés, 2<sup>e</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	0.2%	2.2%	-0.7%	1.7%
Jura	2.3%	2.0%	0.2%	2.3%
Plateau suisse	1.7%	2.1%	0.3%	1.2%
Bâle	1.5%	2.4%	0.3%	1.4%
Zurich	2.5%	2.1%	1.9%	1.2%
Suisse orientale	2.0%	1.6%	1.0%	0.7%
Espace alpin	4.8%	2.2%	3.4%	1.2%
Suisse méridionale	3.2%	1.4%	-0.3%	0.1%
Suisse	2.0%	2.1%	0.8%	1.3%

Source : indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2023.

Tableau 2 : Évolution des loyers des nouveaux contrats de loc. de bureaux, 2<sup>e</sup> trim. 2023

	Bureaux nouvelles constructions	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédente
Région lémanique	1.8%	0.7%
Plateau suisse	-0.6%	2.8%
Bâle	-3.4%	2.1%
Zurich	-2.9%	0.4%
Suisse orientale	-6.6%	-1.7%
Suisse méridionale	-8.9%	-4.0%
Suisse	-2.1%	0.8%

Source : indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 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\\_2Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2023_2Q.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 des thèmes relatifs 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.