



Communiqué de presse

Loyers de marché au 3^e trimestre 2023

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 27 octobre 2023

Par rapport au trimestre précédent, des loyers plus élevés dans les logements neufs et stables dans l'ancien

Au troisième trimestre 2023, les loyers des logements neufs augmentent par rapport au trimestre précédent, tandis que ceux des logements anciens stagnent. Par rapport à l'année précédente, les loyers augmentent dans les deux segments, les surfaces de bureaux deviennent également un peu plus chères dans toute la Suisse - avec toutefois des différences régionales.

Au troisième trimestre 2023, les loyers du marché pour les nouvelles constructions ont augmenté de 0,9% par rapport au trimestre précédent, alors que pour les logements anciens, la variation est de -0,1% sur la même période. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les loyers des logements neufs sont supérieurs de 3,6 % et ceux des logements anciens de 1,3 %. C'est ce que montrent les évaluations de FPRE.

Par rapport au trimestre précédent, toutes les régions enregistrent une hausse des loyers, à l'exception de la Suisse méridionale, où les nouvelles constructions reculent de 1,2% et les anciennes de 3,5%. Sur cette période, les loyers des nouvelles constructions augmentent le plus nettement dans les régions du Jura (+6,4%), de Bâle (+4,2%), du Plateau (+4,0%) et de Zurich (+3,9%).

Stefan Fahrländer de FPRE déclare à ce sujet : « *En 2023, le taux de logements vacants est en baisse pour la troisième année consécutive. D'une part, l'offre en Suisse est limitée, d'autre part, la demande de logements est élevée - en raison de l'immigration nette et de la bonne situation économique persistante de ces dernières années. Cette combinaison pousse en même temps les loyers du marché à la hausse et il est probable qu'ils continueront à augmenter dans les mois à venir, car la demande toujours forte se heurte à une faible activité de construction* ».

Un marché des bureaux inégal selon les régions

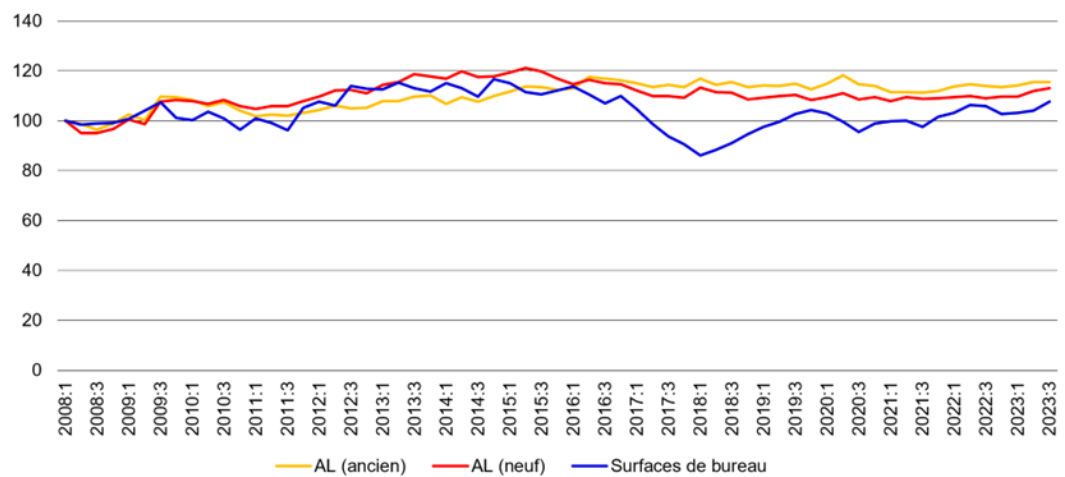
Les loyers contractuels lors de la conclusion de nouveaux contrats pour des surfaces de bureaux augmentent également en Suisse : de 3,6% par rapport au trimestre précédent et de 1,7% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

L'évolution est très différente d'une région à l'autre : par rapport au même trimestre de l'année précédente, les régions de Bâle et de Zurich enregistrent les plus fortes hausses (respectivement +4,4% et +4,1%),

alors que l'on observe de nettes baisses des loyers de bureaux dans le sud et l'est de la Suisse (respectivement -8,9% et -6,9%).

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 2023.

Tableau 1 : Évolution des loyers des nouveaux logements signés, 3^e 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 : 30 septembre 2023.

Tableau 2 : Évolution des loyers des nouveaux contrats de location de bureaux, 3^e trim. 2023

	Bureaux nouvelles constructions	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
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 : 30 septembre 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_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 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.