



Communiqué de presse

Loyers de marché au 4^e trimestre 2023

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 26 janvier 2024

Hausse des loyers de marché des logements au 4^e trimestre 2023

Au 4^e trimestre 2023, les loyers des nouveaux contrats de location pour les logements augmentent dans toutes les régions par rapport au trimestre précédent et au même trimestre de l'année précédente. Les surfaces de bureaux restent stables dans toute la Suisse par rapport au trimestre précédent - il existe toutefois des différences régionales.

Au 4^e trimestre 2023, les loyers des logements neufs augmentent de 2,9% par rapport au trimestre précédent, et ceux des logements anciens de 2,2% sur la même période. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les loyers du marché sont même supérieurs de 6,0% pour les logements neufs et de 3,9 % pour les logements anciens. C'est ce que montrent les évaluations de FPRE

Dans toutes les régions, les loyers du marché ont augmenté par rapport au même trimestre de l'année précédente. Les hausses de prix des loyers des nouvelles constructions sont particulièrement importantes dans les régions du Plateau (+6,7%), du Jura (+6,5%) et de Zurich (+6,3%).

Stefan Fahrländer de FPRE commente à ce propos : «*Dans un contexte d'augmentation de l'immigration, trop peu de logements sont construits en Suisse depuis 2020. La demande de logements reste élevée en 2024, mais il ne faut pas s'attendre à une reprise de l'activité de construction. Le nombre de logements construits reste donc insuffisant pour répondre à la demande. Cela plaide pour une poursuite de la hausse des loyers sur le marché suisse.*»

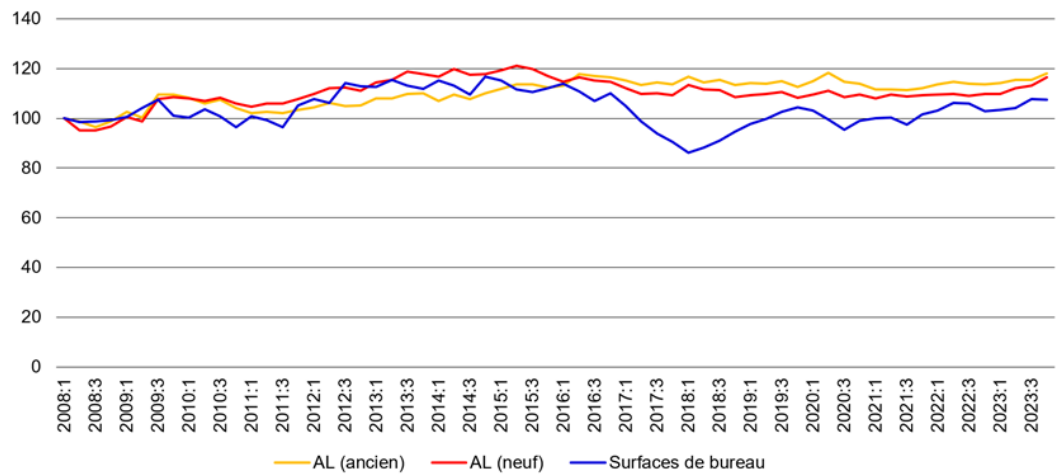
Le marché des bureaux est stable, mais inégal selon les régions

Les loyers contractuels des nouvelles surfaces de bureaux en Suisse restent inchangés par rapport au trimestre précédent (-0,4%), mais augmentent par rapport au même trimestre de l'année précédente (+4,5%).

L'évolution est différenciée selon les régions : par rapport au même trimestre de l'année précédente, les régions de Bâle et du Plateau enregistrent les plus fortes hausses (respectivement +9,0% et +8,5%), alors que sur l'arc lémanique et en Suisse orientale, on observe des baisses significatives des loyers de bureaux (respectivement -4,9% et -4,8%).

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 2023.

Tableau 1 : Évolution des loyers des nouveaux logements signés, 4^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 | 5.2% | 2.6% | 3.8% | 1.9% |
| Jura | 6.5% | 1.6% | 6.0% | 2.0% |
| Plateau suisse | 6.7% | 3.0% | 4.1% | 2.2% |
| Bâle | 5.2% | 2.2% | 3.1% | 1.6% |
| Zurich | 6.3% | 3.1% | 4.3% | 2.6% |
| Suisse orientale | 5.7% | 2.9% | 3.1% | 1.9% |
| Espace alpin | 5.5% | 2.7% | 3.3% | 1.8% |
| Suisse méridionale | 3.6% | 2.8% | 1.5% | 2.1% |
| Suisse | 6.0% | 2.9% | 3.9% | 2.2% |

Source : indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 2023.

Tableau 2 : Évolution des loyers des nouveaux contrats de loc. de bureaux, 4^e trim. 2023

| | Bureaux nouvelles constructions | |
|--------------------|---|-------------------------------------|
| | par rapport au même trimestre de l'année précédente | par rapport au trimestre précédente |
| Région lémanique | -4.9% | -4.7% |
| Plateau suisse | 8.5% | 2.0% |
| Bâle | 9.0% | -0.2% |
| Zurich | 7.8% | 0.4% |
| Suisse orientale | -4.8% | -2.3% |
| Suisse méridionale | -2.1% | 2.2% |
| Suisse | 4.5% | -0.4% |

Source : indices des loyers du marché et des terrains à bâtir Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 2023.

Méthode:

<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_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 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.