



Communiqué de presse

## Loyers de marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Embargo de publication : aucun

---

Zurich, le 26. April 2024

### Les loyers de marché des logements continueront d'augmenter au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

**Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, les loyers des logements pour les nouveaux contrats sont plus élevés dans toutes les régions par rapport au trimestre précédent et au même trimestre de l'année précédente. Les loyers des surfaces de bureaux augmentent également dans toute la Suisse par rapport au trimestre précédent, mais pas dans toutes les régions.**

Au premier trimestre 2024, les loyers des nouveaux contrats pour les logements neufs en Suisse augmentent de 1,5 % par rapport au trimestre précédent, alors que ceux des logements anciens augmentent de 1,2 % sur la même période. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les loyers du marché sont plus élevés de 7,5 % pour les logements neufs et de 4,6 % pour les logements anciens. C'est ce que montrent les évaluations de FPRE

Dans toutes les régions, les loyers du marché augmentent par rapport au trimestre précédent. Les hausses de prix les plus importantes pour les nouvelles constructions se situent dans les régions du sud de la Suisse (+4,5%), de Bâle (+2,1%) et du Plateau (+1,7%).

Stefan Fahrländer de FPRE commente à ce propos : « *Après dix ans de légère tendance à la baisse des loyers du marché en Suisse, on constate un renversement de tendance depuis le début de l'année 2023. Après des années de surproduction, trop peu de logements locatifs sont construits dans le contexte de l'augmentation de l'immigration de ces dernières années. Parallèlement, aucune reprise de l'activité de construction ne se dessine. Nous partons donc du principe que les loyers du marché continueront à augmenter en Suisse.* »

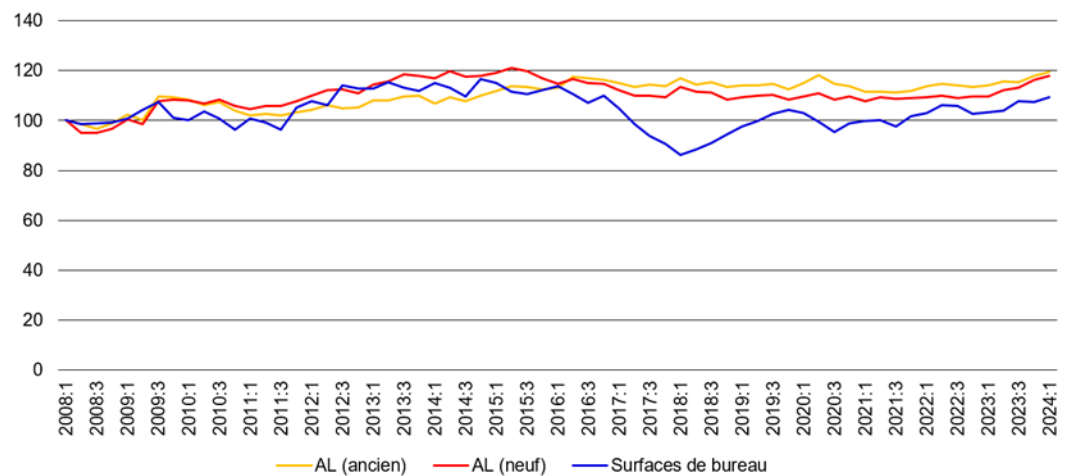
#### Marché des bureaux également en hausse, mais inégal selon les régions

Les loyers contractuels des nouvelles surfaces de bureaux en Suisse sont également en hausse, tant par rapport au trimestre précédent (+1,8%) que par rapport au même trimestre de l'année précédente (+5,8%).

Des différences régionales apparaissent : par rapport au trimestre précédent, les régions de Bâle et de Zurich enregistrent les plus fortes hausses (respectivement +3,8% et +3,1%), alors que dans le sud de la Suisse et sur l'arc lémanique, on observe des baisses des loyers des bureaux (respectivement -5,0% et -2,3%).

*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 2024.

Tableau 1 : Évolution des loyers des logements des nouveaux baux signés, 1<sup>er</sup> trim. 2024

	Appartements en location neufs		Appartements en location anciens	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Région lémanique	6.8%	0.6%	4.4%	0.2%
Jura	5.3%	1.1%	5.2%	1.0%
Plateau suisse	8.0%	1.7%	4.8%	1.5%
Bâle	7.6%	2.1%	4.2%	1.3%
Zurich	7.9%	1.3%	4.8%	1.1%
Suisse orientale	6.7%	1.5%	3.4%	1.3%
Espace alpin	6.2%	0.5%	3.5%	0.3%
Suisse méridionale	8.3%	4.5%	6.2%	4.6%
Suisse	7.5%	1.5%	4.6%	1.2%

Source : indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut : 31 mars 2024.

Tableau 2 : Évolution des loyers des bureaux des nouveaux baux signés, 1<sup>er</sup> trim. 2024

	Bureaux nouvelles constructions	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Région lémanique	-5.9%	-2.3%
Plateau suisse	11.8%	2.3%
Bâle	9.4%	3.8%
Zurich	9.0%	3.1%
Suisse orientale	-0.1%	2.4%
Suisse méridionale	-2.1%	-5.0%
Suisse	5.8%	1.8%

Source : indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut : 31 mars 2024.

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\\_2024\\_1Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktmieten_2024_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 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.