

Communiqué de presse :

Indice sur le logement en ligne OWI

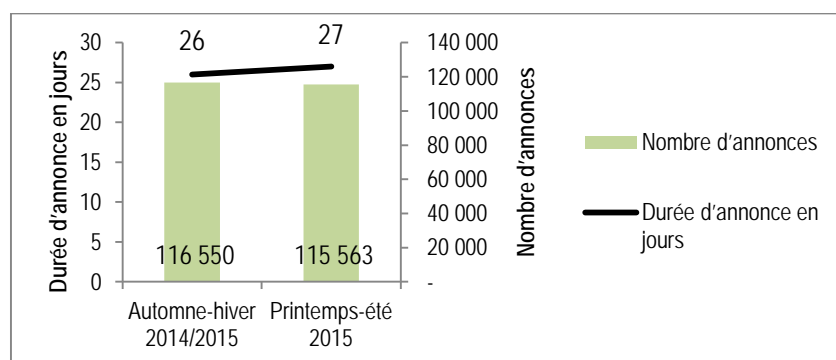
La demande de logements locatifs continue de reculer légèrement

Au printemps-été 2015, dans toute la Suisse, les durées d'annonce des logements proposés à la location sur les plateformes Internet se sont allongées par rapport à la période précédente. Alors que le nombre d'annonces est en léger recul, cet allongement des durées d'annonce permet de conclure à une baisse de la demande. Si l'on considère douze grandes villes de Suisse en détail, on constate des différences importantes entre les régions, mais aussi dans les divers segments du marché. Tel est le résultat de l'indice du logement en ligne OWI du SVIT Suisse et du Swiss Real Estate Institute.

Durées d'annonce des logements locatifs en Suisse

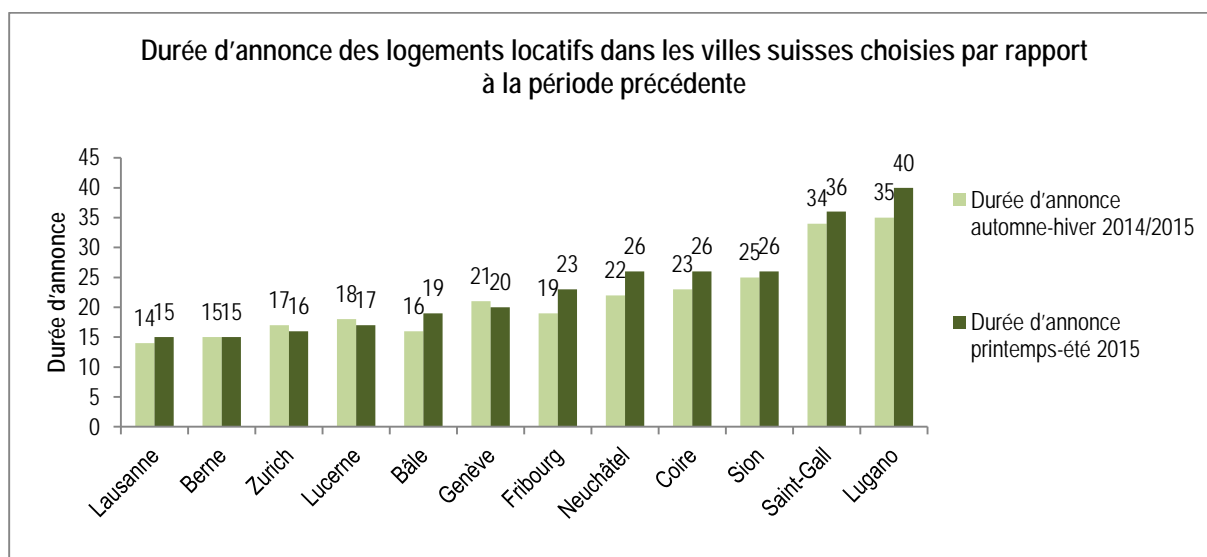
Au cours du printemps-été 2015 (du 1^{er} avril au 30 septembre 2015), 115'563 logements ont été proposés à la location sur des plateformes Internet, dans toute la Suisse. Par rapport à la période précédente, l'offre a reculé de tout juste 1%. Pour un logement, la durée d'annonce moyenne a légèrement augmenté, passant de 26 à 27 jours. Cet allongement signale un léger recul de la demande de logements à louer dans tout le pays, et donc une détente sur le marché de l'immobilier locatif.

Evolution du nombre de logements proposés à la location et des durées d'annonce sur les plateformes Internet de Suisse



Durées d'annonces dans douze grandes villes de Suisse

Douze grandes villes de Suisse ont été analysées plus en détail. Comme le montre le graphique ci-dessous, la situation s'est nettement détendue dans huit d'entre elles. Pour les logements proposés à la location, les durées d'annonce ne se sont légèrement raccourcies qu'à Zurich, à Genève et à Lucerne : autrement dit, dans ces villes, le marché s'est tendu. A Berne, la situation n'a pas changé par rapport à l'automne-hiver.

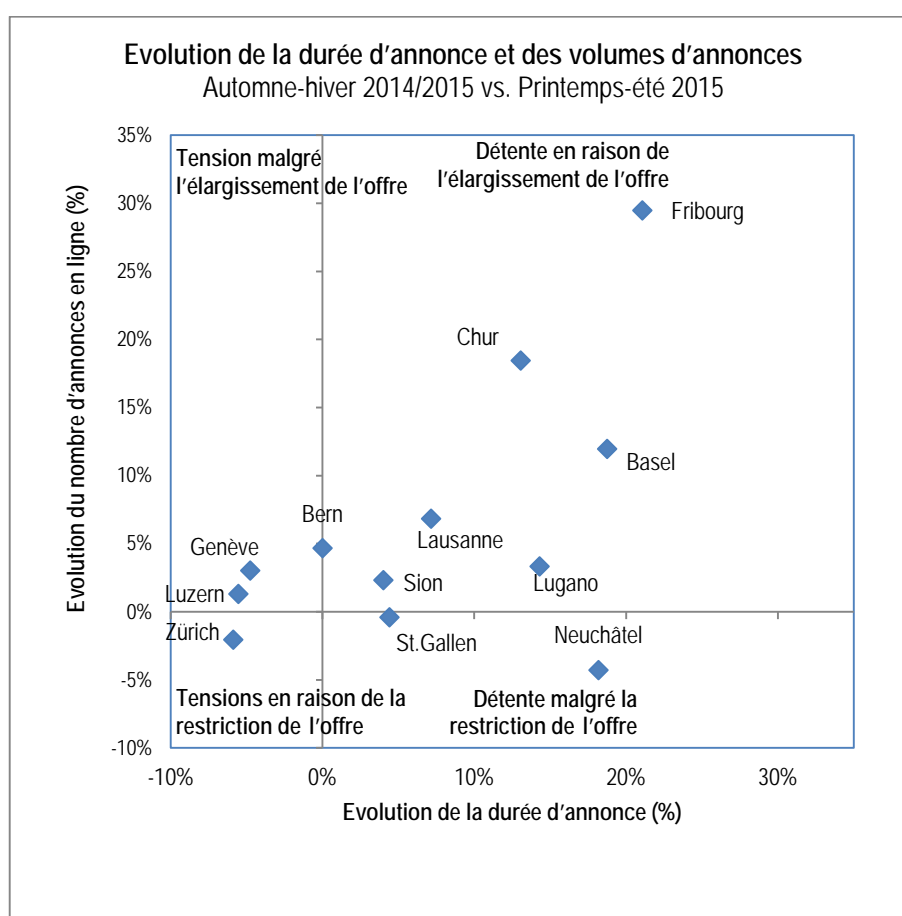


Actuellement, c'est dans les villes de Lausanne et de Berne que le marché du logement locatif est le plus tendu. Dans ces villes, la durée d'annonce des logements proposés à la location est de 15 jours seulement. Zurich et Lucerne affichent également une situation tendue, avec respectivement 16 et 17 jours d'annonce. Les marchés du logement les plus détendus se trouvent en Suisse orientale et en Suisse italienne, à Saint-Gall et à Lugano, où la durée d'annonce s'élève respectivement à 36 et à 40 jours. Pour ces villes, on peut parler d'excédent d'offre en matière de logements à louer.

L'analyse détaillée de douze grandes villes de Suisse a mis en évidence les résultats suivants :

- **L'élargissement de l'offre entraîne une détente.** Dans la plupart des villes, la situation sur le marché du logement s'est légèrement détendue grâce à un élargissement de l'offre. Une légère tension apparaît seulement à Genève, à Lucerne et à Zurich.
- **D'importantes différences de tension entre les villes.** C'est à Berne, à Lausanne et à Zurich que la situation a été la plus tendue. La durée d'annonce moyenne y a été d'environ 15 jours. C'est à Saint-Gall (36 jours) et à Lugano (40 jours) que la situation a été la plus détendue.
- **Excédent de demande pour les appartements de une à deux pièces, et pour les appartements de moins de 60m².** Dans toutes les villes, les logements destinés aux petits ménages ont trouvé preneur relativement facilement. Sur l'ensemble du marché, ils ont fait l'objet d'une demande soutenue. A Berne, par exemple, les logements d'une pièce ont trouvé preneur six jours plus vite que l'appartement moyen, et les logements de moins de 40m² cinq jours plus vite que l'appartement moyen. Dans ce segment, la situation reste aussi tendue qu'à la période précédente.
- **Des niveaux de prix très différents entre les villes.** Dans la plupart des villes et pour la plupart des logements proposés à la location, le loyer mensuel brut se situait entre 1000 et 2000 francs. A Neuchâtel et à Saint-Gall, le loyer de la plupart des logements proposés à la location était de moins de 1500 francs, à Fribourg, il existe même un très important segment de logements à moins de 1000 francs. A Genève, en revanche, la plupart des logements coûtent plus de 2500 francs.

- Dans toutes les villes, quand les prix sont plus élevés, la durée d'annonce s'allonge.** Le prix ralentit toujours l'absorption. La puissance de l'effet dépend du niveau général des prix. A Genève, où le niveau des prix du logement est élevé, un loyer de 100 francs de plus allonge d'un jour la durée d'annonce. A Saint-Gall, où le niveau des prix du logement est bas, il suffit de 20 francs de plus par mois pour allonger d'un jour la durée d'annonce.
- Dans la plupart des villes, la présence d'un balcon raccourcit de manière significative la durée d'annonce.** C'est au Tessin que cet effet est le plus prononcé. A Lugano, les logements avec balcon ont mis quatre semaines de moins à trouver preneurs que ceux qui n'en avaient pas. A Saint-Gall, à Neuchâtel et à Sion, en revanche, la présence d'un balcon ne stimule guère la demande.
- La situation s'est beaucoup détendue en automne.** A partir des vacances d'été, la durée d'annonce s'est sans cesse allongée dans toutes les villes étudiées, sauf à Zurich et à Berne. C'est le contraire de ce qui s'était produit au printemps-été 2014, lorsque la durée d'annonce avait commencé à raccourcir après avoir atteint un pic pendant les vacances d'été. Le prochain rapport montrera si la tendance se maintient et accentue encore la détente sur les marchés du logement, ou s'il ne s'agissait que d'un phénomène saisonnier.



Les changements de rapport entre durée et nombre d'annonces indiquent que dans la plupart des villes, le nombre d'annonces a augmenté. Le phénomène est impressionnant à Bâle, à Coire et à Fribourg, où, en pourcentage, le nombre d'annonces a connu une croissance à deux chiffres. Il n'y a qu'à Zurich, Saint-Gall et Neuchâtel que le nombre de logements proposés à la location a un peu baissé. Le graphique montre que dans neuf villes sur douze, l'augmentation du nombre d'annonces s'accompagne d'un allongement de la durée d'annonce. Cela signifie que l'élargissement de l'offre en matière de logement s'accompagne d'une détente du marché. Inversement, une diminution du nombre d'annonces entraîne un raccourcissement de la durée d'annonce, respectivement une tension sur le marché du logement.

Genève et Lucerne présentent une évolution atypique. Dans ces villes, la durée d'annonce a diminué en dépit d'un élargissement de l'offre de logements. Cela signifie qu'il y a eu une nette augmentation de la demande et que celle-ci n'a pas pu être absorbée, en dépit d'une offre plus étoffée. A Neuchâtel, la durée d'annonce s'est allongée, malgré une raréfaction de l'offre de logements. Ce phénomène témoigne d'une baisse de la demande pour les logements en ville de Neuchâtel. Lors de la période précédente, la plupart des villes se situaient dans le quadrant correspondant à une baisse de la demande. Le prochain rapport OWI montrera s'il s'agissait d'une amorce de tendance.

L'indice du logement en ligne OWI est publié deux fois par année par l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse et le Swiss Real Estate Institute. L'analyse est basée sur les durées d'annonce de tous les logements proposés à la location sur les plateformes Internet de Suisse.

Zurich, le 18 novembre 2015

Contact médias:

Alexis Delmege, secrétaire général du SVIT Romandie

Tél. 022 591 22 68, 076 382 68 18, alexis.delmege@voxia.ch

L'Association suisse de l'économie immobilière SVIT est l'organisation professionnelle des prestataires de services immobiliers. En tant qu'organisation faîtière de l'économie immobilière, le SVIT Suisse représente les intérêts de 30'000 spécialistes de l'immobilier.

Le SVIT Suisse dispose d'organisations membres en Suisse alémanique, en Suisse romande et en Suisse italienne. www.svit.ch

Contact renseignements spécialisés:

Prof Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute

Tél. 043 322 26 84, peter.ilg@swissrei.ch

Le **Swiss Real Estate Institute** est une fondation de la Haute Ecole d'économie de Zurich (HWZ) et de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse. Hormis la recherche, l'institut se concentre sur ses activités d'enseignement, de services et de conseil destinées à l'économie immobilière suisse. www.swissrei.ch