

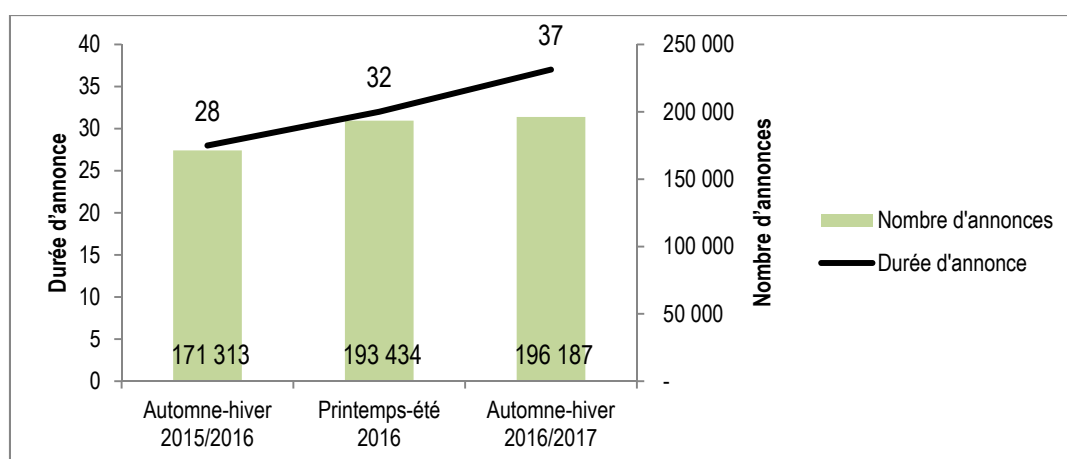
Zurich, le 7 juin 2017

Le marché du logement locatif poursuit sa détente Aucune trace de pénurie du logement

Le marché du logement dans les plus grandes villes de Suisse et le reste du pays poursuit sa détente. Cette dernière est due à un recul de la demande de logements locatifs. Au cours de l'automne-hiver 2016/2017, les durées d'annonces sur les plateformes Internet se sont nettement allongées, alors que l'offre de logements proposés à la location s'est à peine étoffée. Dans les villes également, l'excédent de demande a continué à se résorber. Tels sont les résultats de l'indice du logement en ligne (OWI) du SVIT Suisse et du Swiss Real Estate Institute de la Haute Ecole d'économie de Zurich (HWZ).

L'indice des logements en ligne (OWI), que l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse et le Swiss Real Estate Institute de la HWZ calculent et publient deux fois par année, montre pour l'automne-hiver 2016/2017 que les durées d'annonce des logements proposés à la location continuent de s'allonger. Les bailleurs doivent attendre plus longtemps que lors de la période précédente avant de trouver des locataires pour leurs logements. Cet allongement est dû à un recul de la demande couplé à une offre qui s'est encore légèrement étoffée. «L'immigration nette affiche un recul d'environ 16% comparé à l'année précédente, relève le Pr Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute. Ce recul se fait sentir sur le marché du logement et fait que la détente se poursuit.». L'analyse repose sur les données de l'ensemble des logements proposés à la location sur les plateformes Internet de Suisse.

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

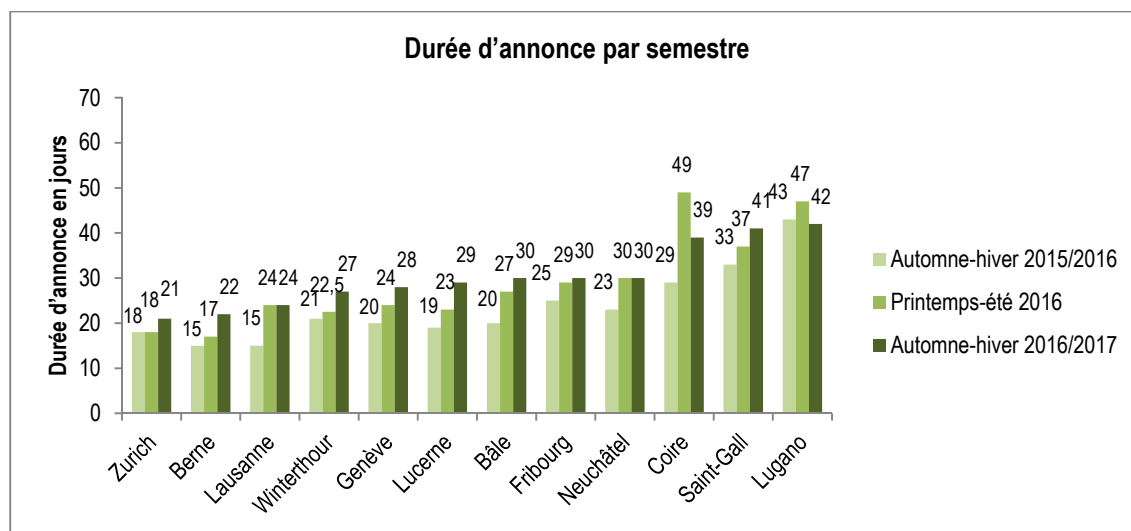


Les durées d'annonce continuent de s'allonger dans la plupart des villes suisses

Dans 8 des 12 villes étudiées, la durée d'annonce des logements proposés à la location s'est nettement allongée en raison d'un recul de la demande. Même à Lausanne et Neuchâtel, les durées d'annonce sont restées au niveau du printemps-été 2016, alors que l'offre s'est fortement raréfiée. Il n'y a qu'à Coire et Lugano que l'on a enregistré un raccourcissement

des durées d'annonce. Mais cela fait longtemps que ces villes connaissent un excédent d'offre.

C'est à Zurich (21 jours) et à Berne (22 jours) que les logements ont trouvé preneur le plus rapidement. Les durées d'annonce les plus longues ont été observées en Suisse italienne et en Suisse orientale. A Lugano (42 jours), Saint-Gall (41 jours) et Coire (39 jours), les logements ont dû être proposés à la location plus longtemps que la moyenne suisse avant de trouver preneur. La détente la plus marquée du marché du logement a été constatée à Lucerne (+6 jours), à Berne (+5 jours) et à Winterthour (+4,5 jours).



Activité de construction record et recul de l'immigration

La cause de cette extension de l'offre, parfois massive, au cours du printemps-été 2016 réside dans l'activité de construction record que connaît le secteur du logement locatif. L'une des raisons du recul considérable de la demande réside dans le recul important d'environ 16% de l'immigration nette en 2016 par rapport en 2015. «En raison du nombre élevé de permis de construire octroyés (pour 31'000 logements locatifs dans les 12 derniers mois), nous partons du principe que, dans les deux années qui viennent, l'ensemble de la Suisse va connaître un net excédent d'offre de logement locatifs et qu'à l'exception des logements urbains subventionnés, les loyers vont baisser», explique Peter Ilg.

Résorption de l'excédent de demande pour les logements d'une à 2 pièces

Au cours de l'automne-hiver également, les petits logements bon marché ont facilement trouvé preneur. Ils ont été très demandés et les durées d'annonce se situaient parfois bien en-dessous de la moyenne. Cependant, dans beaucoup de villes, on constate une baisse de la demande dans ce segment également. Des allongements des durées d'annonce ont été observés dans presque toutes les villes, alors même parfois que l'offre était en net recul.

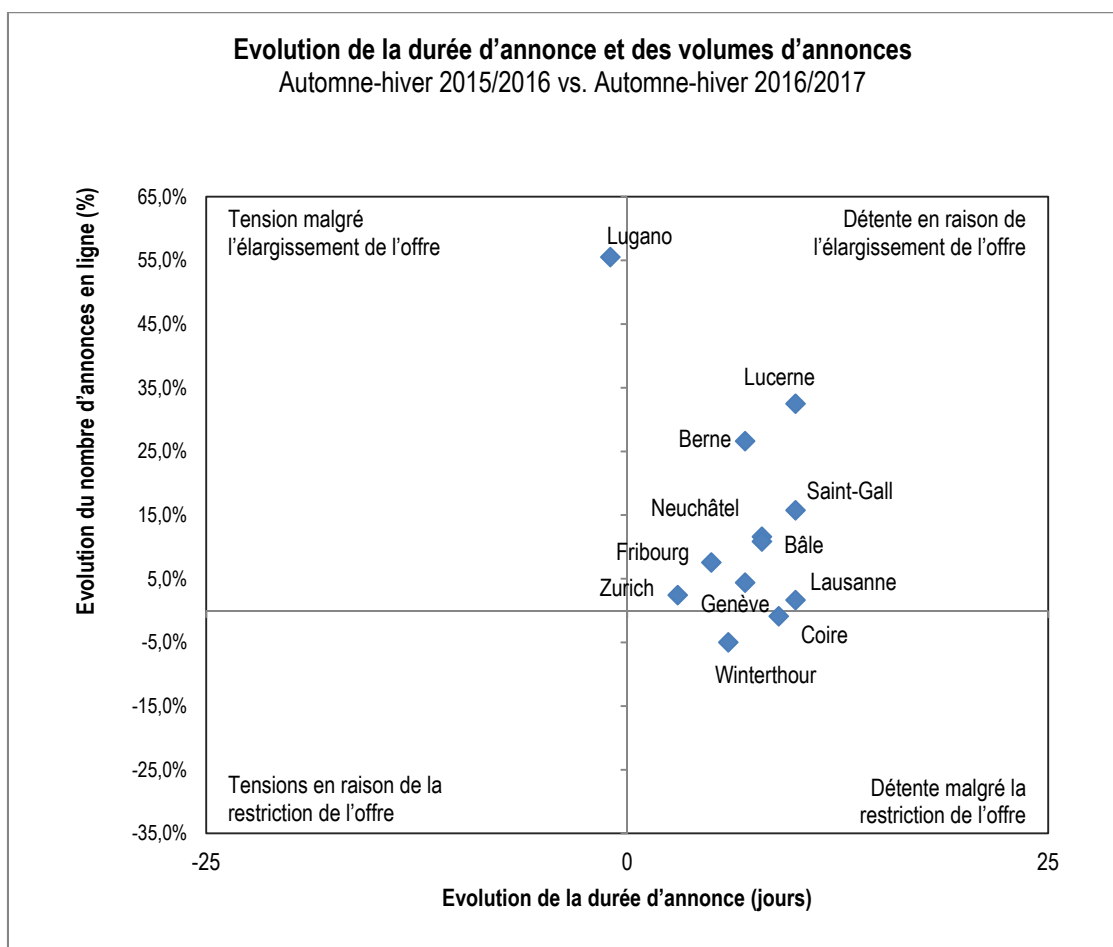
Fribourg est la ville la meilleure marché, Zurich la plus chère

Dans presque toutes les villes de Suisse le loyer brut pour la majorité de l'offre de logements locatifs se situait en dessous de CHF 2000.- par mois. Dans les villes les moins chères, Fribourg et Saint-Gall, près de 90% des logements ont été proposés à la location pour moins de CHF 2000.-. Il n'y a qu'à Zurich et à Genève que les prix demandés se situaient au-dessus de CHF 2000.-. Dans ces deux villes, seuls 44%, respectivement 41% des logements ont été proposés à la location avec un loyer inférieur à ce montant. La part effective des logements proposés à la location avec un loyer brut de moins de CHF 2000.- devrait être encore nettement plus importante. Car les logements subventionnés, comme les

logements de coopérative ou les logements des collectivités publiques, sont rarement proposés à la location par le biais d'annonces sur Internet.

Détente du marché dans toute la Suisse

Par rapport à l'année précédente, le nombre d'annonces a augmenté dans presque toutes les villes. En même temps, la durée d'annonce s'est allongée dans toutes les villes, sauf à Lugano (voir diagramme ci-dessous). Cette corrélation démontre que dans l'environnement du logement locatif urbain, les mécanismes du marché fonctionnent bien. Dans les villes étudiées, on ne peut plus parler de pénurie de logement. Même dans les «hot spots» que sont Zurich, Berne et Genève, les logements ont dû être proposés à la location nettement plus longtemps que l'an dernier avant de trouver preneur.



Contact médias:

Alexis Delmege, secrétaire général du SVIT Romandie

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

Contact renseignements spécialisés:

Prof. Peter Ilg, directeur de l'institut, Swiss Real Estate Institute

Tél. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (secrétariat), peter.ilg@swissrei.ch

L'Association suisse de l'économie immobilière SVIT est l'organisation professionnelle des prestataires de services immobiliers. En tant qu'organisation faitière 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

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