

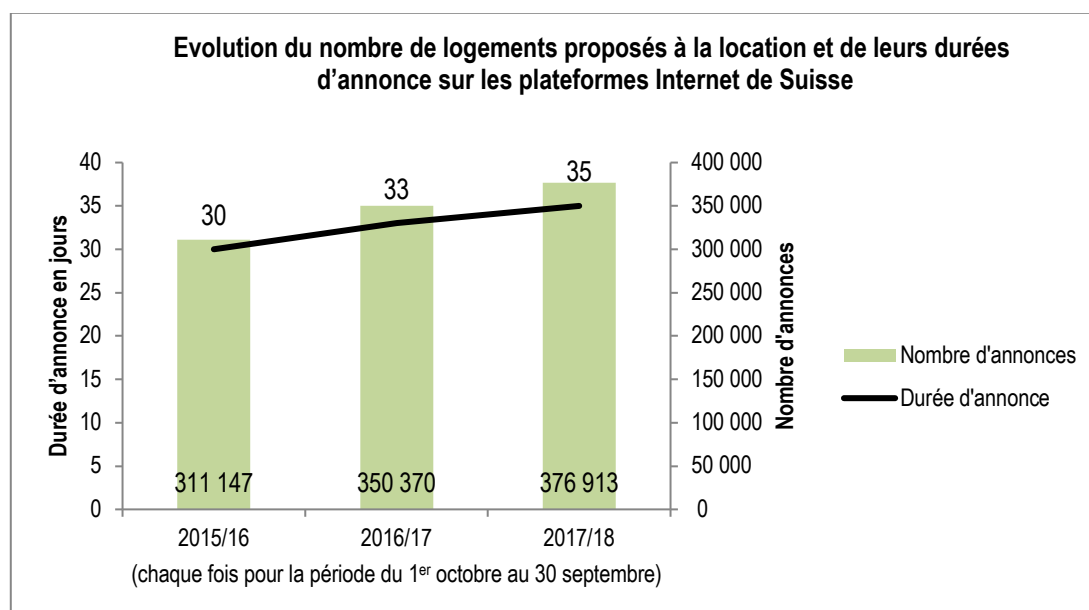
Zurich, le 6 décembre 2018

L'augmentation du volume de l'offre se poursuit et les durées d'annonce continuent de s'allonger

Toujours plus de logements vacants

Dans toute la Suisse, le nombre de logements proposés à la location sur les places de marché en ligne a continué d'augmenter entre octobre 2017 et septembre 2018. En conséquence, la durée d'annonce moyenne s'est encore allongée. Par rapport à la période précédente, on observe néanmoins un ralentissement au niveau de la croissance de l'offre. Dans la moitié des 12 plus grandes villes suisses étudiées, la durée d'annonce s'est allongée. A Genève, Saint-Gall et Winterthour, elle s'est raccourcie. 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 du logement 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 an, montre que, dans toute la Suisse, l'élargissement de l'offre se poursuit sur le marché du logement locatif. Durant la période étudiée – du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018 –, quelque 377 000 logements ont été proposés à la location sur les places de marché en ligne. Cela correspond à un élargissement de l'offre d'environ 8% par rapport à la période précédente 2016/2017. Ce ralentissement par rapport à l'augmentation de 2016/2017 (13%) peut être interprété comme une réaction du marché à l'excédent d'offre. Cette réaction n'est toutefois pas suffisante pour stabiliser le marché. Durant la période étudiée, la durée d'annonce moyenne en Suisse s'est allongée de 2 jours supplémentaires. Une annonce sur Internet doit actuellement être maintenue en moyenne pendant 35 jours pour que le logement trouve preneur.

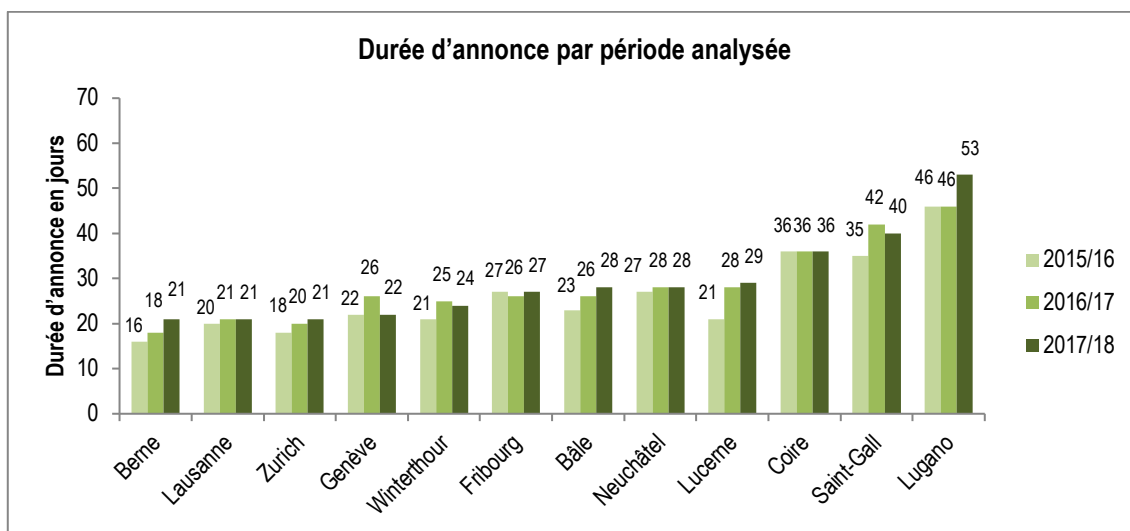


Le Prof. Peter Ilg, directeur du Swiss Real Estate Institute et responsable du recensement OWI, confirme ces signes de réaction des producteurs à la situation actuelle du marché: «La conséquence du recul de l'immigration et de l'importante surproduction de nouveaux logements locatifs est qu'aujourd'hui, il y a plus de 70 000 logements vacants en Suisse, relève-t-il. Cela correspond au parc de logements de la ville de Berne. Une pression sur les loyers se fait nettement sentir, surtout dans les régions périphériques. Les premières réactions des producteurs sont visibles maintenant. Au cours du 3^e trimestre 2018, le nombre de demandes de permis de construire pour des logements locatifs a reculé. Il faut espérer que l'effet de freinage se poursuivra.»

Durée d'annonce très courte à Berne, Lausanne et Zurich – net excédant d'offre à Saint-Gall et Lugano

Dans les 12 villes suisses analysées, des évolutions diverses ont été observées pendant la période étudiée. Dans 6 villes (Bâle, Berne, Fribourg, Lugano et Zurich), la durée d'annonce moyenne a augmenté, certes faiblement dans la plupart des cas puisqu'il s'agissait d'allongements d'un à 3 jours seulement. Lugano constitue l'exception: pour qu'un logement dans cette ville trouve preneur, il a fallu le proposer à la location pendant 7 jours de plus que lors de la période précédente. A Coire, Lausanne et Neuchâtel, on n'a relevé aucun changement de la durée d'annonce. A Genève (-4 jours), Saint-Gall (-2 jours) et Winterthour (-1 jour), la durée d'annonce s'est raccourcie par rapport à la période précédente.

C'est à Berne, Lausanne et Zurich que les logements ont trouvé preneurs le plus rapidement (en 21 jours dans les trois villes). A Genève (22 jours) et Winterthour (24 jours), les objets proposés à la location ont aussi trouvé preneurs dans de brefs délais. C'est à Saint-Gall (40 jours) et Lugano (53 jours) qu'il a fallu patienter le plus longtemps pour trouver de nouveaux locataires. La durée d'annonce dans ces villes est ainsi deux fois plus importante qu'à Berne, Lausanne et Zurich.

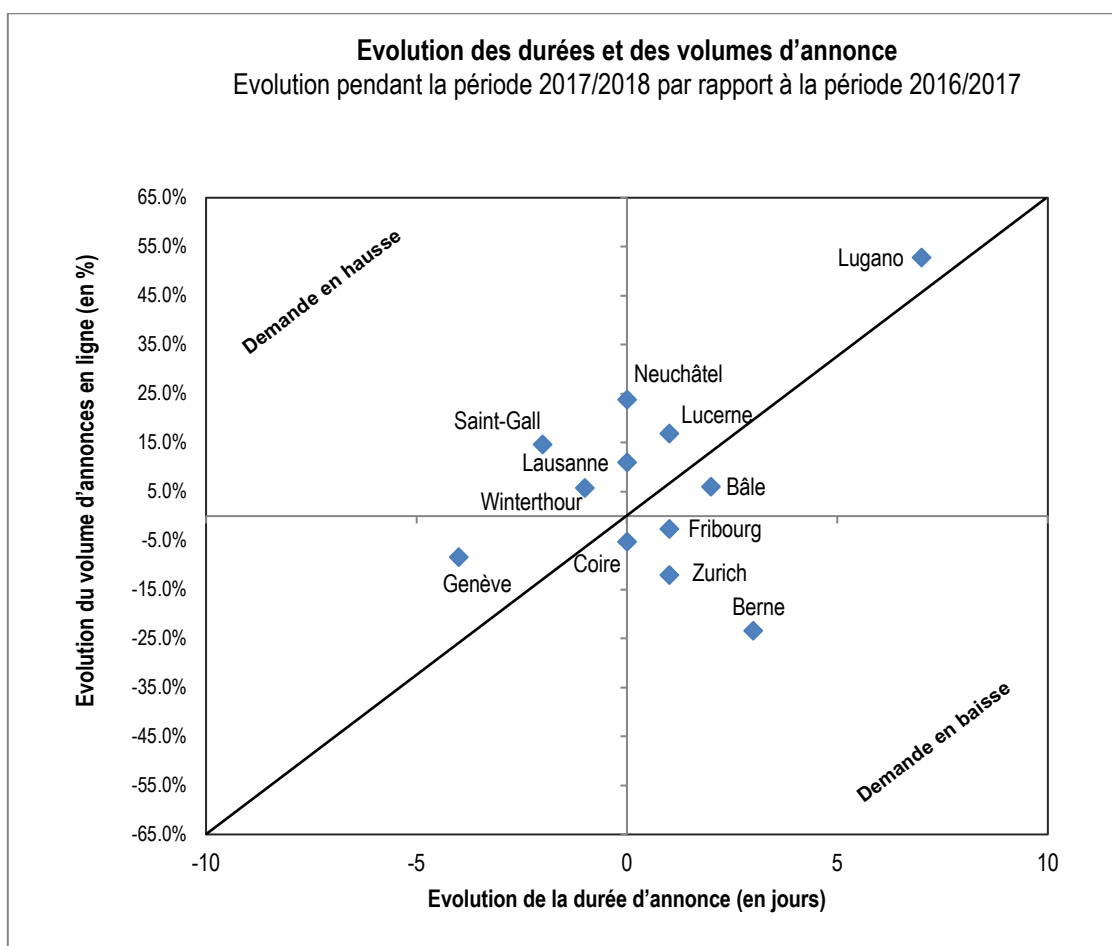


Evolution du marché dans les villes étudiées: des différences importantes

Une comparaison entre l'évolution du volume d'annonces en ligne et celle de la durée d'annonce permet de tirer des conclusions sur l'évolution de la demande (voir graphique ci-après): il apparaît que les durées d'annonce à Saint-Gall et Winterthour se sont raccourcies, même si le volume de l'offre a augmenté pendant la période étudiée. Cela témoigne d'un regain de la demande. A Lausanne et Neuchâtel aussi, la constance de la durée d'annonce en dépit de l'élargissement de l'offre indique que la demande est en hausse. A Genève, la durée d'annonce s'est raccourcie, alors que le volume de l'offre était à peine plus faible, ce qui suggère que là également la demande augmente. Lucerne et

Lugano enregistrent un allongement de la durée d'annonce moyenne en raison d'un élargissement de l'offre. Dans ces deux villes, la demande a évolué à peu près parallèlement à l'augmentation de l'offre.

Dans les villes de Berne, Fribourg et Zurich, une évolution inverse s'est produite. En dépit d'un nombre nettement plus restreint de logements proposés à la location, la durée d'annonce moyenne s'est allongée, ce qui indique un recul de la demande. A Coire, la durée d'annonce est restée identique alors que l'offre s'est contractée, ce qui indique que là aussi la demande est en baisse. La ville de Bâle a quant à elle vécu un allongement de la durée d'annonce dû à un élargissement de l'offre, mais elle se situe tout juste dans le domaine du recul de la demande.



Contact médias:

Alexis Delmege, Secrétaire général, SVIT Romandie
Tél. 022 591 22 68, alexis.delmege@voxia.ch

Contact renseignements spécialisés:

Prof. Dr. 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