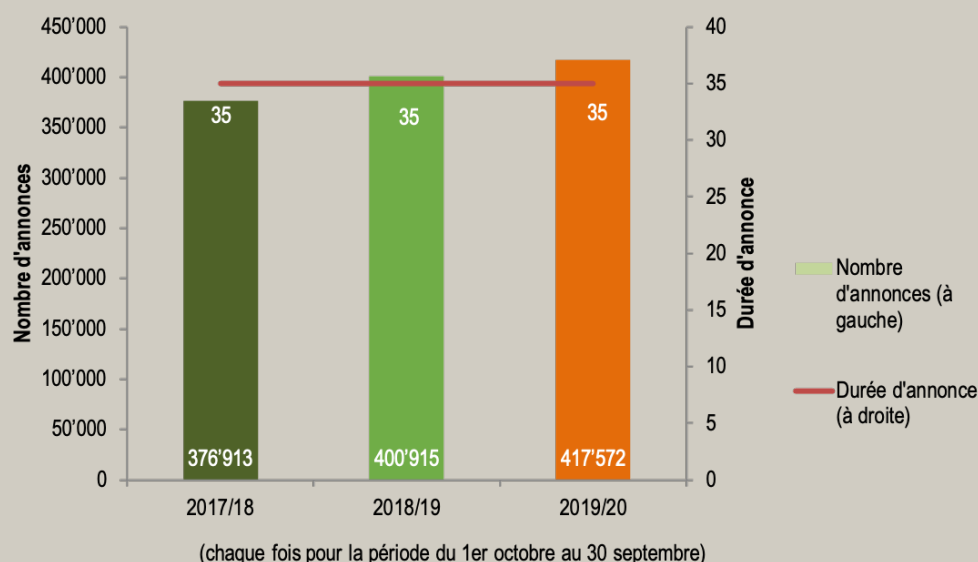


Indice des logements en ligne

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



En dépit de l'augmentation du nombre d'objets proposés à la location, la durée d'annonce sur le marché suisse du logement locatif reste stable à 35 jours. Cette stabilité témoigne d'un regain simultané de la demande.

Octobre 2019 – septembre 2020

Nettement plus d'annonces pour des logements à louer dans les villes en cette année de coronavirus

Entre octobre 2019 et septembre 2020, le nombre de logements proposés à la location sur les portails en ligne a augmenté de tout juste 5% pour passer à quelque 418 000 objets. En dépit de cet élargissement de l'offre, la durée d'annonce moyenne s'est maintenue à 35 jours. Cette stabilité indique que la demande de logements locatifs est légèrement en hausse. En cette année de Covid-19, les villes ont connu un regain de mouvement : dans la plupart des 12 villes étudiées, 10 à 30% de logements supplémentaires se sont retrouvés sur le marché par rapport à la période qui a précédé la pandémie de coronavirus. Grâce à une demande qui est restée soutenue, les durées d'annonce n'ont pratiquement pas bougé.

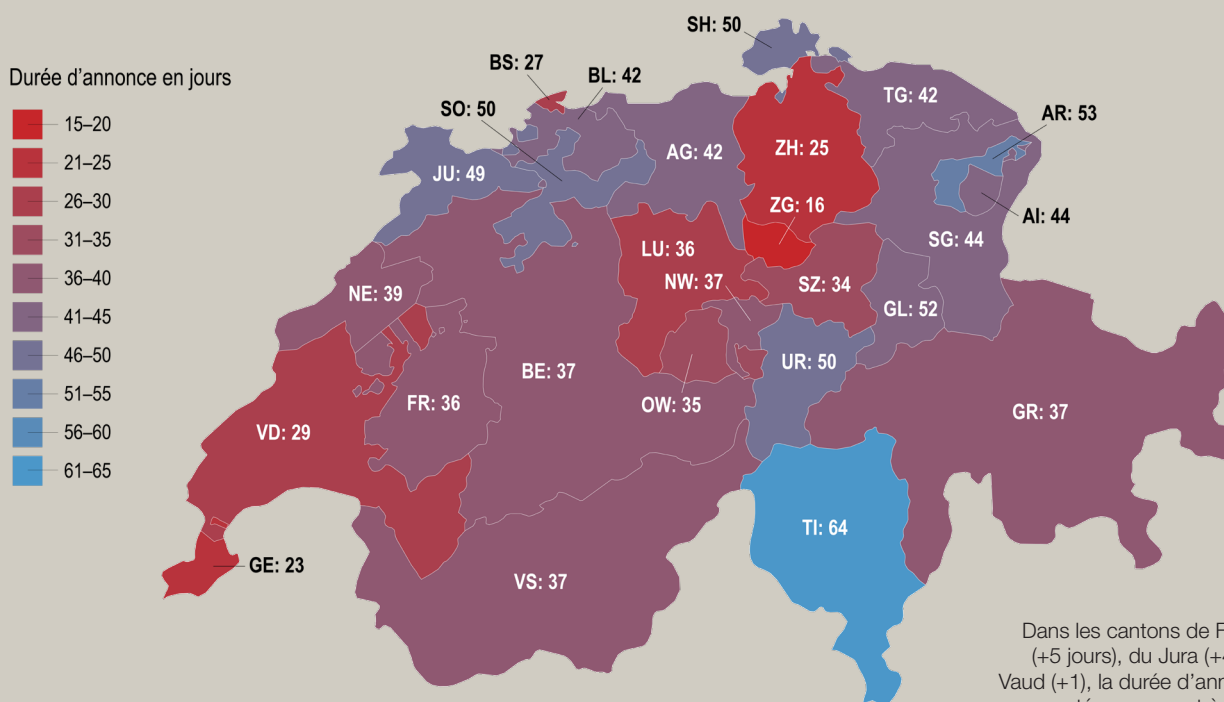
L'indice des logements en ligne (ILL), que l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse et le Swiss Real Estate Institute de l'HWZ calculent et publient deux fois par année, montre que pendant la période étudiée (du

1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020), l'augmentation de la demande a réussi à bien absorber l'expansion de l'offre de logements locatifs, et ce malgré la pandémie de Covid-19. Les bailleurs ont dû patienter en moyenne pendant 35 jours, soit aussi longtemps que lors de la période précédente (du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020), avant de réussir à trouver preneurs pour leurs logements, alors que le volume des annonces connaissait une croissance de 4,7%. Cet élargissement du volume des annonces est dû avant tout à un phénomène qui s'est produit dans les 12 villes étudiées. Après que la pandémie s'est déclarée au printemps 2020, le nombre de déménagements dans les centres urbains a nettement augmenté.

Les cantons de Zoug, de Zurich, de Genève et de Bâle-Ville affichent les durées d'annonces les plus courtes

C'est dans les cantons de Zoug (16 jours) et de Zurich (25 jours) ainsi que dans les cantons-villes de Genève (23

« Heatmap » – durée d'annonce par canton



Dans les cantons de Fribourg (+5 jours), du Jura (+4) et de Vaud (+1), la durée d'annonce a augmenté par rapport à l'année précédente. À Genève, elle est resté inchangé et à Neuchâtel, elle a diminué de manière significative (-6 jours).

jours) et de Bâle-Ville (27 jours) que les logements à louer ont le plus rapidement trouvé preneurs. Dans les cantons périphériques de Schaffhouse (50 jours), d'Appenzell Rhodes-Extérieures (52 jours), de Glaris (52,5 jours) et du Tessin (64 jours), les bailleurs ont dû patienter parfois jusqu'à deux mois avant de réussir à trouver des locataires pour un logement.

Accentuation de la pression de la demande dans les villes de Zurich et de Genève

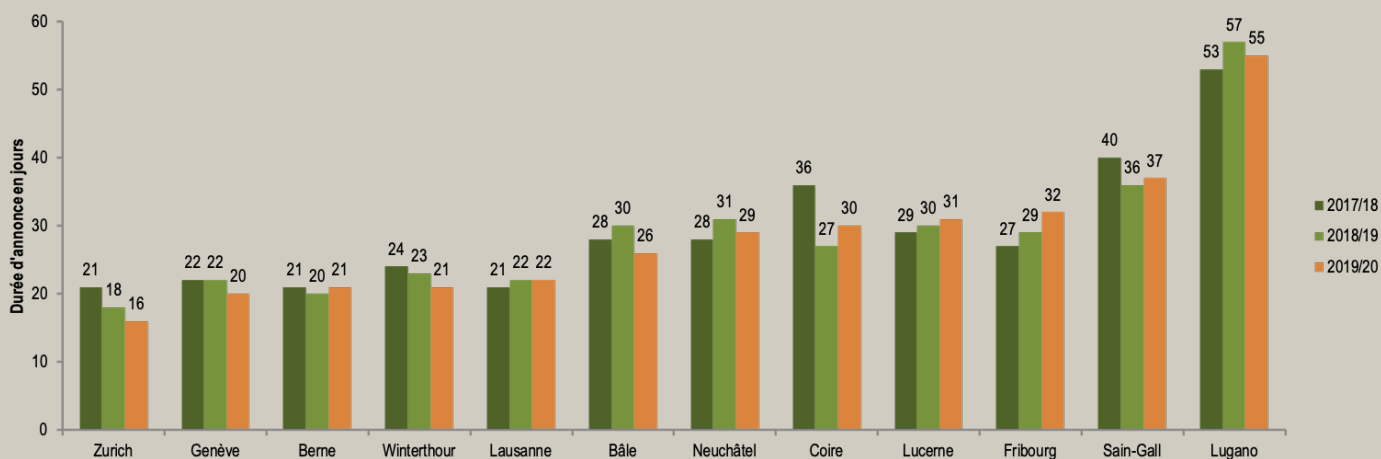
Avec une durée d'annonce de 16 jours, les logements à Zurich sont ceux qui ont trouvé le plus rapidement preneurs. Les villes de Genève (20 jours) et de Berne (21 jours) arrivent juste derrière. C'est à Saint-Gall (37 jours) et surtout à Lugano (55 jours) que les bailleurs ont dû patienter le plus longtemps avant de trouver un locataire. La durée d'annonce s'est raccourcie le plus nettement à Bâle (-4 jours), passant ainsi à 26 jours, alors que c'est à Fribourg et à Coire (+3 jours dans les deux cas) qu'elle

s'est allongée le plus, passant respectivement à 32 et à 30 jours.

Nettement plus de logements proposés à la location dans les villes

A l'exception de Winterthour et de Berne, dans toutes les villes étudiées, le nombre de logements proposés à la location a augmenté plus ou moins nettement. En tête figurent Genève et Neuchâtel, avec une impressionnante augmentation d'environ 34%. Cette évolution est due soit à un exode urbain, soit au fait que la pandémie de Covid-19 a contraint les locataires à adapter leurs conditions de logement. Étonnamment, aussi bien à Genève qu'à Neuchâtel, les durées d'annonces ne se sont pas allongées en dépit d'une augmentation de 24% du nombre de logements proposés à la location ; elles se sont même raccourcies. Cette évolution permet de conclure à un important regain de demande de logements dans ces villes. 9 des 12 villes étudiées enregistrent un regain de

Durée d'annonce dans 12 villes suisses



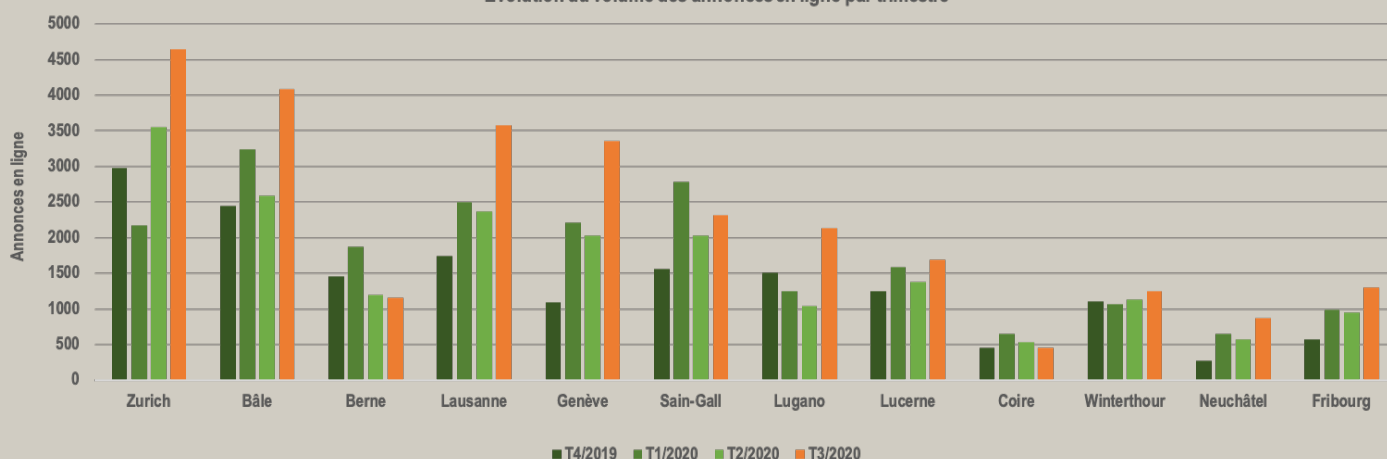
La différence s'est accentuée entre les villes où les durées d'annonce sont les plus courtes et celles où les durées d'annonce sont les plus longues.

demande. Une bonne partie de cette demande supplémentaire pourrait être due à une migration interne au sein des villes.

Pour le Pr. Peter Ilg, cette augmentation du nombre d'annonces qui concerne surtout dans les villes est due aux raisons suivantes : « Il y a deux mouvements: la crise du

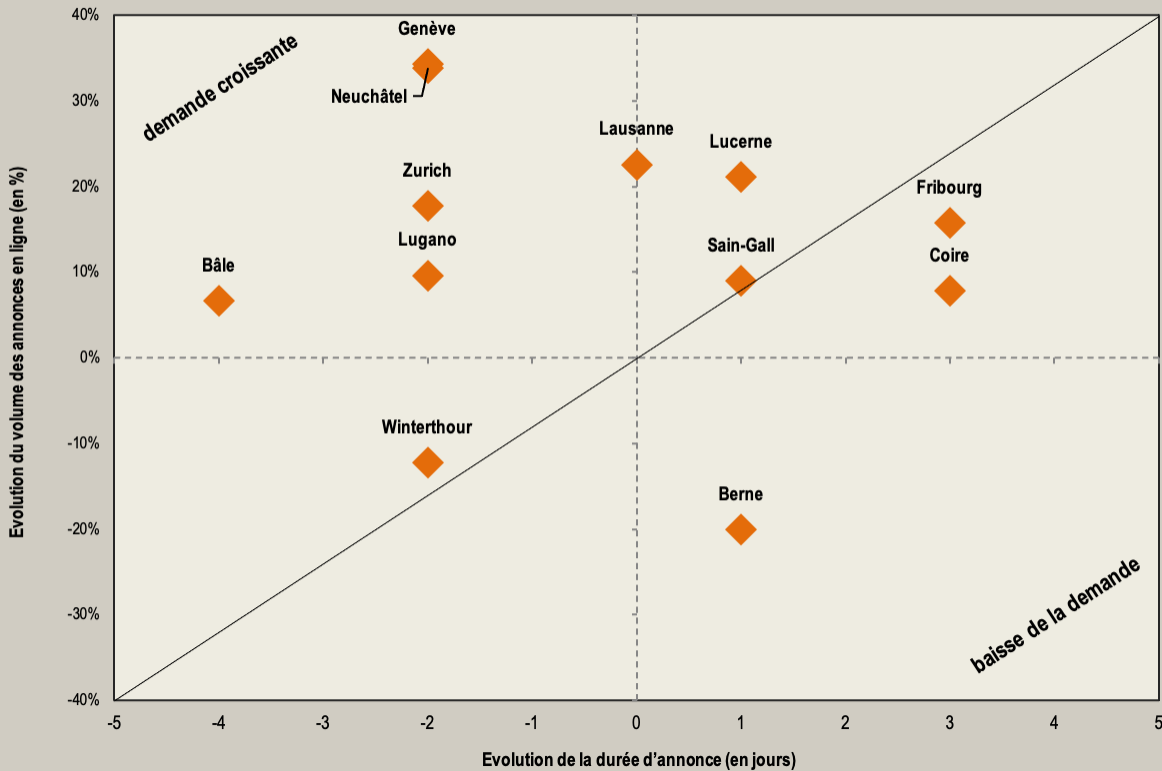
coronavirus a d'un côté entraîné des pertes de revenu qui ont contraint certains locataires à louer des logements plus petits et meilleurs marchés. D'autres branches, en revanche, ont été à peine affectées ou ont même profité du Covid-19. Les locataires qui travaillent dans ces secteurs se sont offerts pour certains un logement plus spacieux avec une pièce supplémentaire pour le télétravail. Dans

Evolution du volume des annonces en ligne par trimestre



L'année de Covid-19 a induit une nette relance sur les marchés des logements locatifs.

Evolution de la durée d'annonce et des volumes des annonces
10/2019 – 09/2020 vs. 10/2018 – 09/2019



Dans les plus grandes villes de Suisse romande (à l'exception de Fribourg), la demande d'appartements en location a augmenté.

les deux cas, cela a induit davantage de changements de logements. Dans les zones rurales, où les logements sont souvent plus spacieux et meilleurs marchés, le besoin d'adapter les conditions de logement a été nettement moins marqué. En conséquence, il y a eu nettement moins de changements de domicile dans ces régions. »

*Annonces prises en compte: pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques, seules les annonces en ligne portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes.

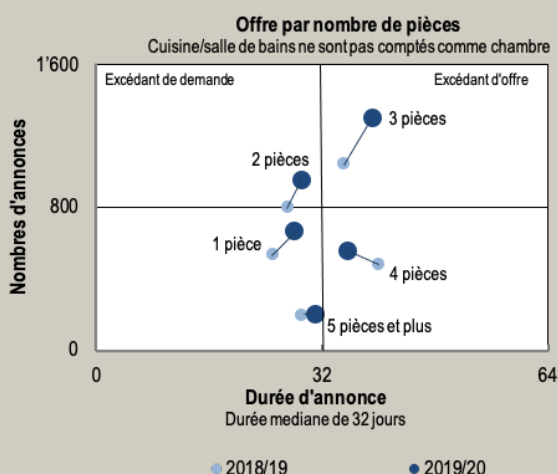
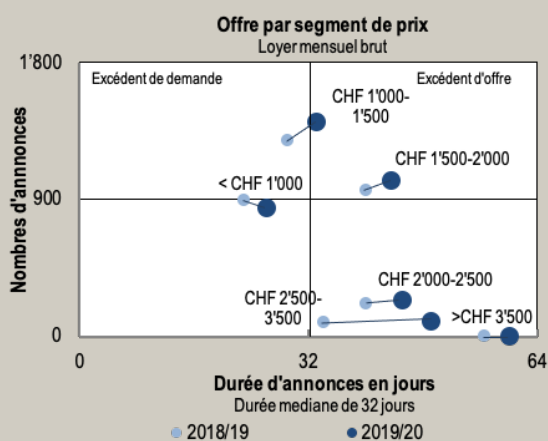
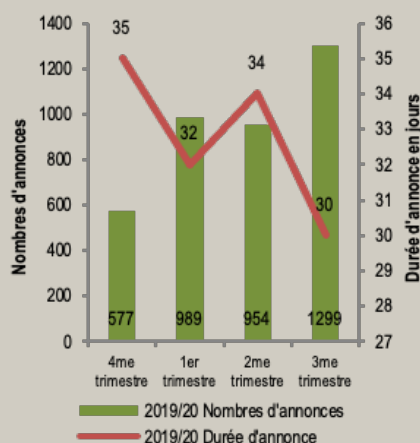
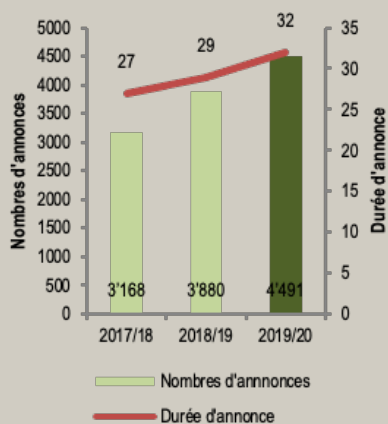
Contact médias:
SVIT Romandie
Tel. 021 331 20 95
info@svit-romandie.ch

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

Publication : février 2021

Ville de Fribourg

En ville de Fribourg, la durée d'annonce s'est allongée de 3 jours pour passer à 32 jours. Cette évolution, due à une nette augmentation du nombre d'annonces (+16%), indique que la demande est stable.



Comparaison annuelle. Pendant la période étudiée, le nombre d'annonce a augmenté de tout juste 16% pour passer à près de 4500 objets, alors que la durée d'annonce moyenne s'est allongée de 3 jours pour passer à 32 jours. Cette évolution suggère que la demande reste inchangée. Avec 32 jours et tout juste 4500 annonces, Fribourg arrive en troisième position parmi les villes où les durées d'annonce sont les plus longues et en troisième position également parmi les villes qui présentent les volumes les plus restreints.

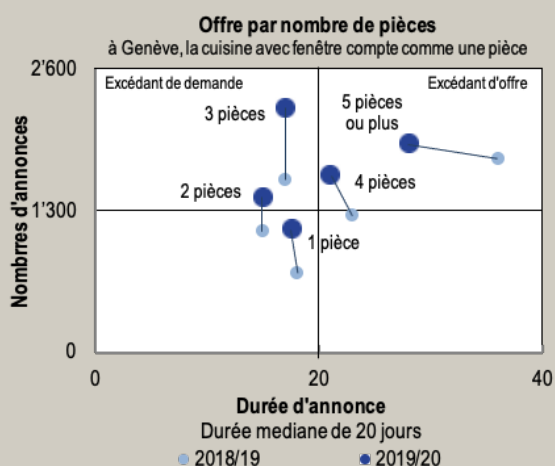
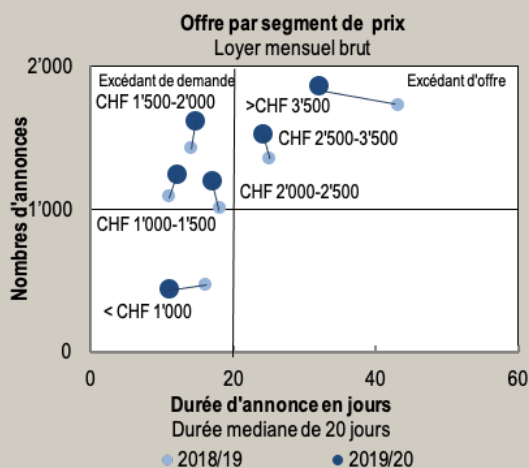
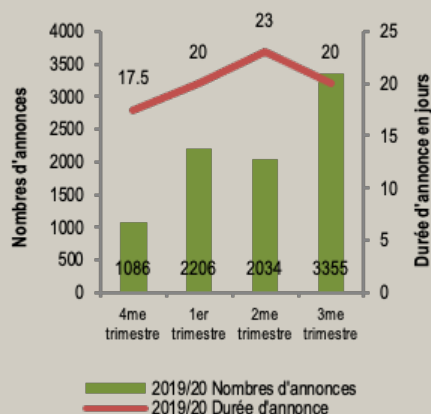
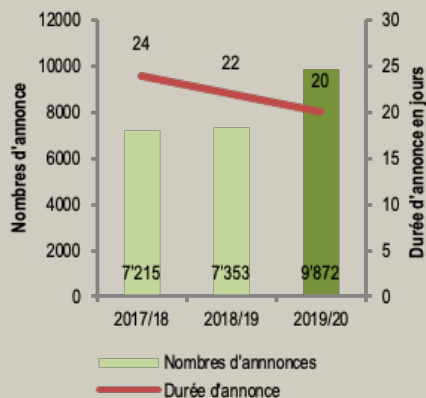
Comparaison trimestrielle. Au cours du 3^e trimestre, le volume des annonces s'est élargi (+345 objets) pour passer à 1299 objets, alors que la durée d'annonce s'est nettement raccourcie (-4 jours) pour passer à 30 jours, ce qui témoigne d'un important regain de demande.

Offre par segment de prix. Les durées d'annonce se sont allongées dans tous les segments de prix, alors que le volume d'annonces est resté stable ou s'est légèrement élargi. Dans l'ensemble, la demande est donc restée largement inchangée. C'est dans les segments des logements avec un loyer compris entre CHF 2500 et 3500 que la durée d'annonce s'est le plus allongée (+15 jours).

Offre par nombre de pièces. A l'exception des logements de 4 pièces, les durées d'annonces se sont allongées dans tous les segments, alors que les volumes des annonces se sont élargis. La demande est restée échangée dans tous les segments, quel que soit le nombre de pièces. Dans le cas des logements de 4 pièces, la durée d'annonce s'est raccourcie malgré l'augmentation du nombre d'annonces, ce qui indique un regain de demande.

Première et nouvelle mise en location. Dans le cas des logements neufs, qui représentent 2,5% de l'ensemble des annonces, la durée d'annonce est restée stable à 32 jours, en dépit de l'augmentation du nombre d'annonces, qui est remonté au niveau de la période précédente. Dans le cas des logements situés dans des immeubles existants (nouvelle mise en location), la durée d'annonce s'est allongée de 9 jours pour passer à 31 jours, en raison de l'augmentation du nombre d'annonces.

Ville de Genève



En ville de Genève, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pendant la période étudiée pour passer à 20 jours, en dépit d'un important élargissement du volume des annonces (+34%). Cette évolution témoigne d'un important regain de demande qui pourrait être dû à une intensification de la migration interne.

Comparaison annuelle. Durant la période étudiée, le volume des annonces à Genève a atteint 9872 objets (+2500 objets), alors que la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 20 jours.

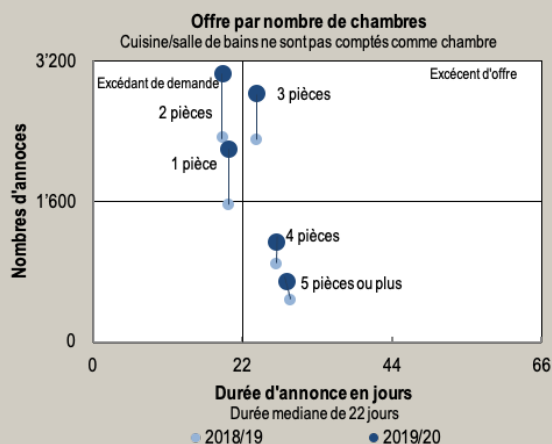
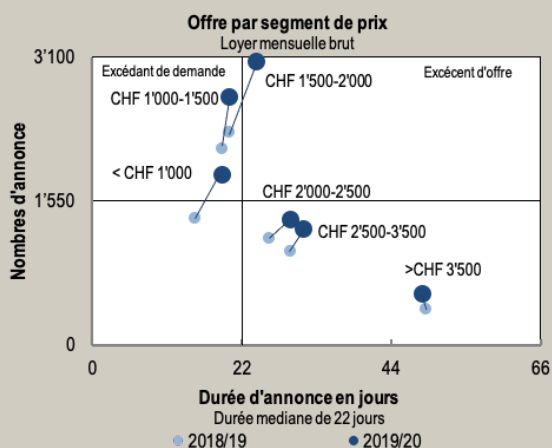
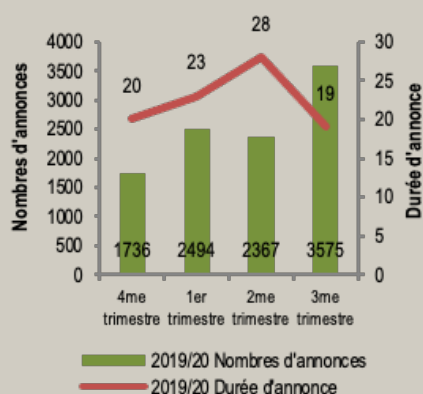
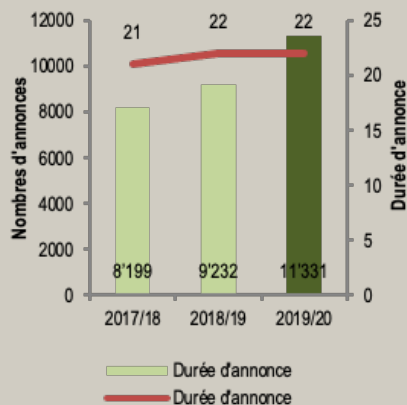
Comparaison trimestrielle. En comparaison trimestrielle, le nombre d'annonces a augmenté de 65% au 3^e trimestre pour passer à 3335 objets. Cette évolution s'est accompagnée d'un raccourcissement de 3 jours de la durée d'annonce qui est passée à 20 jours. Ce raccourcissement semble dû à un renforcement de la demande.

Offre par segment de prix. Le nombre d'annonces a augmenté dans tous les segments de prix, à l'exception de celui des logements les moins chers. Les durées d'annonces dans les segments de loyers compris entre CHF 1550 et 3500 ont à peine évolué. L'élargissement de l'offre a été absorbé par une demande qui s'est renforcée. C'est dans les segments des logements les moins chers et des logements les plus onéreux que la durée d'annonce s'est raccourcie le plus notablement (respectivement -11 jours et -5 jours).

Offre par nombre de pièces. Le nombre d'annonces a augmenté dans tous les segments, quel que soit le nombre de pièces, alors que les durées d'annonce ont légèrement reculé, ce qui suggère que la demande s'est renforcée dans tous les segments, quelle que soit la taille du logement. Le raccourcissement le plus net de la durée d'annonce s'est produit dans le segment des logements de 5 pièces et plus (-8 jours). L'élargissement simultané du volume des annonces suggère que la demande s'est nettement renforcée.

Première et nouvelle mise en location. Les logements neufs ont représenté 1% du volume total des annonces. Dans leur cas, la durée d'annonce s'est raccourcie de 1,5 jour en raison du recul du nombre d'annonces pour passer à 26 jours, ce qui témoigne d'une demande stable. Dans le cas des immeubles existants (nouvelle mise en location), la durée d'annonce s'est raccourcie de 4 jours pour passer à 20 jours, en raison du recul du nombre d'annonces, ce qui suggère que la demande est stable.

Ville de Lausanne



A Lausanne, le nombre d'annonces a augmenté de tout juste 23% pour passer à 10 331 logements. En dépit de cet élargissement de l'offre, la durée d'annonce est restée inchangée à 22 jours. La rapide absorption de l'offre supplémentaire permet de conclure à un regain de demande qui pourrait être dû à une intensification de la migration interne au sein de la ville.

Comparaison annuelle. Au cours de la période étudiée, le volume des annonces a augmenté de 2000 objets à Lausanne pour passer à 11 331 objets, alors que la durée d'annonce est restée inchangée à 22 jours. Cette stabilité permet de conclure à un regain de demande.

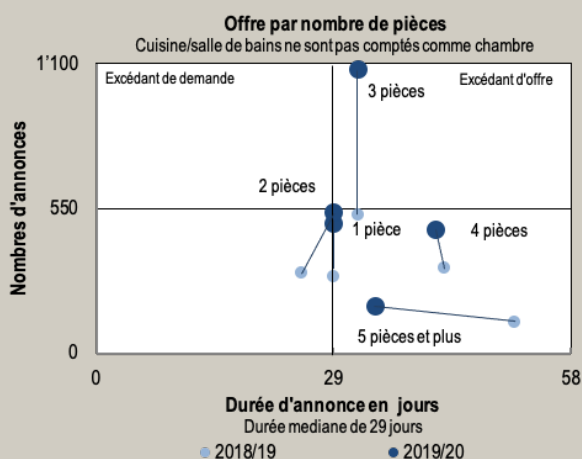
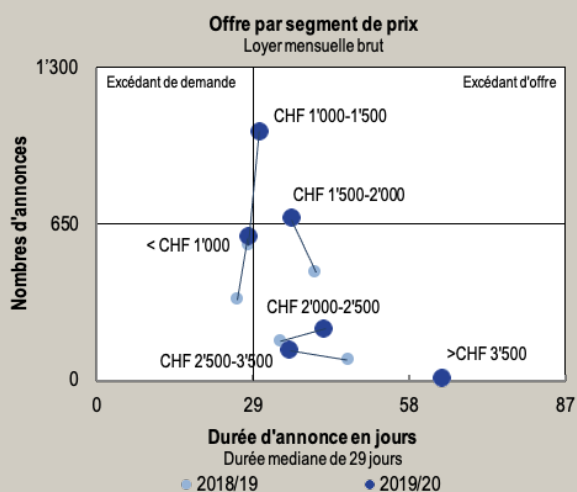
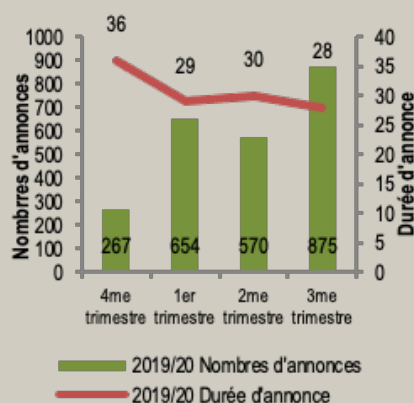
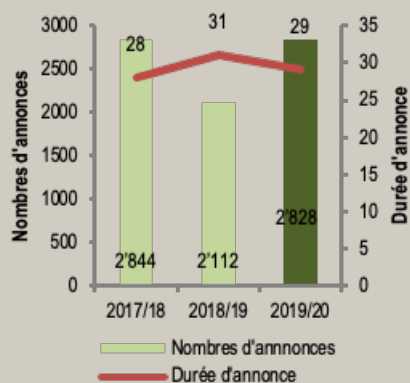
Comparaison trimestrielle. Au 3^e trimestre, le nombre d'annonces a augmenté de 1208 objets pour passer à 3575 objets, alors que la durée d'annonce s'est raccourcie de 9 jours pour passer à 19 jours, ce qui suggère que la demande est en forte hausse et que la migration interne s'intensifie probablement.

Offre par segment de prix. Le nombre d'annonces a augmenté dans tous les segments de prix, alors que les durées d'annonce ont peu évolué, à l'exception des logements bon marché (avec un loyer inférieur à CHF 1000). Dans ce segment, la durée d'annonce s'est allongée de 4 jours pour passer à 19 jours, consécutivement à une augmentation de 35% nombre d'annonces.

Offre par nombre de pièces. A l'exception des logements les plus spacieux (5 pièces et plus), les durées d'annonce sont restées inchangées dans toutes les catégories en termes de taille de logement, alors que le volume d'annonces s'est élargi. L'offre supplémentaire a donc été bien absorbée par le regain de demande. Dans le cas des logements les plus spacieux, la durée d'annonce s'est raccourcie de manière marginale (-0,5 jour) en dépit d'un nombre croissant d'annonces.

Première et nouvelle mise en location. Dans le cas des logements neufs, qui ont représenté 2% des annonces, la durée d'annonce s'est allongée de 6 jours pour passer à 31 jours, alors que le nombre d'annonces a nettement augmenté. Dans le cas des logements existants (nouvelle mise en location), la durée d'annonce s'est allongée de 2 jours pour passer à 22 jours, consécutivement à l'augmentation du nombre d'annonces.

Ville de Neuchâtel



En ville de Neuchâtel, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pendant la période étudiée pour passer à 29 jours, en dépit d'une augmentation considérable du nombre d'annonces. Cette évolution indique que la demande connaît un net regain.

Comparaison annuelle. En dépit d'une augmentation de 34% du nombre d'annonces (+716 objets) culminant à 2828 objets, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours, ce qui indique que la demande s'est renforcée. En termes de volumes, avec ses quelque 2000 annonces, Neuchâtel est le deuxième plus petit marché du logement, juste avant Coire.

Comparaison trimestrielle. Au cours du 3^e trimestre, le nombre d'annonces s'est élargi de 305 objets pour passer à 875 objets. C'est trois fois plus qu'au cours du 4^e trimestre 2019. Dans le même temps, la durée d'annonce s'est raccourcie à 28 jours au fil de trois des trimestres étudiés. Au cours du 3^e trimestre, le marché du logement en ville a donc connu un net regain de demande.

Offre par segment de prix. Dans tous les segments de prix, le volume des annonces s'est élargi. Dans la deuxième catégorie de prix (loyers compris entre CHF 2500 et 3500), la durée d'annonce a par ailleurs nettement reculé (-11 jours), ce qui indique que la demande a connu un regain considérable dans ce segment. Le nombre d'annonces à Neuchâtel dans les segments de prix supérieurs est toutefois relativement restreint.

Offre par nombre de pièces. En termes de taille, dans toutes les classes de logements, une augmentation du nombre d'annonces a été enregistrée, couplée à des durées d'annonce majoritairement plus courtes ou inchangées. La demande s'est donc renforcée. Dans le cas des logements de 5 pièces et plus, la durée d'annonce s'est raccourcie de 17 jours pour passer à 34 jours.

Première et nouvelle mise en location. Dans le cas des logements neufs, qui représentent 1% des annonces, la durée d'annonce s'est allongée de 24 jours pour passer à 50 jours, en dépit d'une diminution du volume des annonces, ce qui indique que la demande est en recul. Dans le cas des logements situés dans des immeubles existants (nouvelle mise en location), la durée d'annonce est restée presque stable à 29 jours, en dépit de l'augmentation du nombre d'annonces, ce qui suggère un renforcement de la demande.