

## Communiqué de presse

Zurich, le 18 janvier 2024

# Plus forte hausse des loyers proposés depuis le début de l'indice

**En 2023 non plus, le marché des logements locatifs n'a pas connu de répit. L'année dernière, la conjugaison d'une faible activité de construction et d'une demande accrue de logements locatifs a entraîné une nouvelle hausse des loyers proposés dans l'ensemble des cantons. C'est ce que montrent les chiffres actuels de l'indice des loyers de Homegate. Et la tendance n'est pas près de s'inverser en 2024, bien au contraire.**

En 2023, le marché a été marqué par une faible activité de construction et une demande accrue de logements locatifs. D'une part, un besoin supplémentaire de logements est apparu en raison de l'immigration nette élevée. D'autre part, l'année dernière, de nombreuses personnes intéressées ont reporté l'achat d'un logement en propriété en raison de la hausse des taux hypothécaires et ont maintenu leur location. Les taux de vacance des logements locatifs ont donc à nouveau été réduits en 2023. La pénurie croissante sur le marché des logements locatifs a entraîné une hausse significative des loyers proposés. D'après l'indice des loyers Homegate, ils ont augmenté de 4,7 % dans toute la Suisse par rapport à décembre 2022. Il s'agit de la plus forte croissance annuelle des loyers depuis le début de l'indice en 2009. Par rapport au mois précédent, l'indice a augmenté d'1 point en décembre et se situe désormais à 125,2 points (plus 0,8 %).

L'indice des loyers de Homegate est utilisé par la plateforme immobilière homegate.ch en collaboration avec la Banque cantonale zurichoise (BCZ). Il mesure les variations mensuelles des loyers après correction des facteurs qualitatifs pour les appartements nouvellement mis ou bien remis en location sur la base des offres actuelles du marché.

## Changement dans les cantons: augmentation généralisée des loyers proposés

Dans tous les cantons, les loyers proposés ont nettement augmenté en 2023. Le canton de Schwytz a enregistré la plus forte croissance avec une hausse de 11,1 %, suivi du canton de Zurich (plus 8,4 %). Avec ses centres économiques, le canton de Zurich présente un attrait accru, notamment pour les personnes issues de l'immigration. Les taux de vacance des appartements locatifs à Zurich sont également très faibles, raison pour laquelle la hausse des loyers dans ce canton n'est pas surprenante. La forte augmentation dans le canton voisin de Schwytz, qui est avantageux en termes d'imposition, s'expliquerait notamment par des effets d'exode fiscal en provenance du canton de Zurich. La proximité des centres économiques de Zurich peut également expliquer l'augmentation des coûts dans le canton voisin nord de Schaffhouse (plus 6,3 %). Le canton des Grisons, où la demande toujours

élevée de résidences secondaires se répercute également sur le marché locatif, enregistre lui aussi une hausse supérieure à la moyenne (plus 7,2 %).

### **Changement dans les villes: Zurich, augmentation à deux chiffres des loyers proposés**

Dans la ville de Zurich, les loyers proposés ont augmenté de 13,3 % en 2023, dont 2,2 % le mois dernier. La forte croissance démographique et les défis posés par la densification de la construction ont entraîné une pénurie croissante sur le marché des logements locatifs. Si l'on compare les loyers proposés, il est frappant de constater que ceux de Zurich ont grimpé bien plus fortement que ceux des autres agglomérations. Bien que Genève affiche également une nette augmentation des coûts (plus 5,1 %), l'écart avec la ville située sur les bords de la Limmat reste considérable. Il en va de même pour l'évolution des loyers à Berne (plus 4,6 %), Saint-Gall (plus 4,5 %), Lugano et Lausanne (plus 4,2 % dans ces deux villes), Lucerne (plus 4 %) et Bâle (plus 2,9 %).

### **Perspective 2024**

En 2024, les loyers proposés devraient continuer à augmenter. L'activité de construction en Suisse sera à la traîne par rapport aux années précédentes, car il n'y a que peu de projets de construction qui sont prévus. Dans le même temps, les coûts de construction restent élevés et les prix des nouveaux projets s'en ressentent. En outre, la hausse des taux d'intérêt de l'année dernière permet aux investisseurs institutionnels de se concentrer de plus en plus sur d'autres possibilités de placement. Enfin, l'immigration devrait également rester élevée en 2024, ce qui entraînera une augmentation de la demande de logements locatifs.

### **Méthode de correction des facteurs qualitatifs**

L'évolution des loyers proposés en Suisse s'effectue après correction de divers facteurs liés à la qualité, à l'emplacement et à la taille des appartements. L'avantage de cette méthode dite hédoniste réside dans le fait que l'indice reflète ainsi l'évolution réelle des loyers des logements neufs et des logements à relouer sur Homegate. L'indice des loyers de Homegate est le plus ancien en Suisse à être apuré des facteurs de qualité et est considéré comme une source de référence pour les professionnels de l'immobilier pour déterminer le prix d'objets locatifs.

Vous trouverez les données pour tous les cantons et villes depuis le début de l'enquête dans la [section Actualités de SMG Swiss Marketplace Group SA](#). Le prochain indice des loyers de Homegate sera vraisemblablement publié le 15 février 2024.

---

## Contact médias



### Fabian Korn

Communications Manager & Media Spokesperson

media@swissmarketplace.group

+41 44 711 86 29

### À propos de SMG Swiss Marketplace Group

SMG Swiss Marketplace Group SA est un réseau pionnier de marchés en ligne et une entreprise numérique européenne avant-gardiste qui simplifie la vie des gens grâce à des produits innovants. SMG Swiss Marketplace Group SA fournit à ses clients les meilleurs outils pour prendre des décisions importantes dans leur quotidien. Le portefeuille s'étend actuellement à quatre domaines d'activité: Real Estate (ImmoScout24, Homegate, Flatfox, alle-immobilien.ch, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24, CAR FOR YOU), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) et Finance & Insurance (FinanceScout24). La société a été fondée en novembre 2021 par TX Group AG, Ringier AG, La Mobilière et General Atlantic.