

Communiqué de presse

Zurich, le 15 juillet 2024

Pas de répit pour les hausses de loyer en 2024

Au premier semestre 2024, les loyers proposés sur le marché du logement n'ont pas non plus connu de répit. Par rapport au mois de décembre dernier, ils ont augmenté de 2,6 % au niveau national, avec des pics de 5,6 % dans les cantons de Zoug et de Schaffhouse. En conséquence, les villes se concentrent de plus en plus sur les petits centres urbains, mais la fin de la hausse des loyers n'est toujours actuellement pas en vue. C'est ce que montrent les chiffres actuels de l'indice des loyers de Homegate.

Toutes les personnes qui avaient espéré une baisse des loyers en 2024, suite aux hausses de ces dernières années, ont probablement été déçues au premier semestre. En effet, dans toute la Suisse, les loyers proposés dans les annonces ont de nouveau augmenté de 2,6 % au cours des six derniers mois. 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 remis en location sur la base des offres actuelles du marché.

Cette hausse est principalement due à une demande excédentaire sur le marché, la pénurie de logements sous-jacente ayant été encore aggravée par un décalage entre l'activité de construction et la croissance démographique au premier semestre 2024. Rien que l'année dernière, près de 100 000 personnes ont immigré en Suisse, tandis que, selon les estimations, l'activité de construction a légèrement reculé sur cette période. La demande excédentaire de logements a permis aux bailleurs dans de nombreux endroits d'ajuster à la hausse les loyers exigés. Par rapport au mois précédent, l'indice a augmenté de 0,2 point en juin et se situe désormais à 128,5 points (plus 0,2 %).

Changement dans les cantons: les loyers sont plus élevés partout

Les loyers proposés ont augmenté dans tous les cantons, sans exception, au cours des six derniers mois. Les cantons de Zoug et de Schaffhouse arrivent en tête avec une hausse de 5,6 % chacun. Les loyers proposés dans les annonces ont également fortement augmenté dans le canton de Lucerne (+ 5,1 %) et dans le Valais (+ 4,6 %). La pénurie de logements, qui se traduit

par une augmentation des loyers, devient ainsi, lentement mais sûrement, un problème généralisé alors qu'il était jusqu'à présent essentiellement urbain.

Changement dans les villes: les petites villes sont sous les feux de la rampe

Alors que les loyers proposés ont explosé l'année dernière, en particulier dans la ville de Zurich, l'attention s'est déplacée au premier semestre 2024 sur les petites villes. Parmi les huit villes étudiées, les villes de Lucerne, avec une hausse considérable des loyers proposés de 6,3 %, et de Lugano, avec une hausse de 5,1%, arrivent en tête. Saint-Gall a également enregistré une hausse de 3,8 %, tandis que les autres villes ont connu une hausse comprise entre 1,6 et 3,1 %. Cette évolution montre d'une part que, bien qu'un emplacement central reste l'une des caractéristiques les plus attrayantes pour la recherche d'un logement, les diverses commodités des zones résidentielles urbaines demeurent un atout majeur pour beaucoup de personnes. Toutefois, le niveau des loyers désormais atteint dans les grandes villes comme Zurich ou Genève dissuade souvent les personnes à la recherche d'un logement. Elles se tournent donc vers les plus petites villes.

Perspectives: la hausse des loyers devrait se poursuivre

Comment se présente le marché suisse du logement locatif au second semestre? Martin Waeber, Managing Director Real Estate de SMG Swiss Marketplace Group, explique: « Compte tenu des évolutions prévisibles du marché des logements locatifs, une nouvelle hausse des loyers proposés semble probable. » Bien que l'immigration nette ait diminué au cours des cinq premiers mois de cette année (moins 14 %) par rapport à la même période de l'année précédente, elle reste néanmoins élevée. « Il ne faut pas s'attendre à un ralentissement de l'activité de construction neuve dans un avenir proche. Le nombre de demandes de permis de construire déposées laisse présager tout au plus une stagnation de la construction résidentielle au cours des prochains mois. Tant que le déséquilibre entre une offre basse et une demande élevée ne se résorbera pas durablement, les personnes à la recherche d'un logement continueront à être confrontées à une hausse des loyers », poursuit Waeber.

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 août 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 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-immobilier.ch, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) et Finance & Insurance (FinanceScout24, moneyland.ch). La société a été fondée en novembre 2021 par TX Group AG, Ringier AG, La Immobilière et General Atlantic.