

Communiqué de presse

Zurich, le 21 janvier 2025

Évolution des loyers en 2024: tout dépend du lieu

En raison du déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, les prix proposés ont inévitablement continué à augmenter en 2024. Toutefois, le phénomène ne prend pas partout la même ampleur, mais dépend clairement du canton ou de la ville. Dans le même temps, de nombreux facteurs ayant pesé encore davantage sur les locataires en 2023 se sont normalisés en 2024. C'est ce que montrent les chiffres actuels de l'indice des loyers de Homegate.

La demande de biens locatifs en Suisse est restée élevée en 2024. D'une part, la croissance démographique s'est poursuivie dans le pays et d'autre part, les capacités encore disponibles sur le marché locatif suisse ont continué à se réduire en 2024, tandis que le nombre de nouveaux logements construits est resté faible. En conséquence, le taux de logements vacants a baissé pour la quatrième année consécutive. Face à ce déséquilibre entre l'offre et la demande, les loyers proposés poursuivent leur augmentation.

Concrètement, les loyers proposés ont augmenté de 3,2 % à l'échelle nationale par rapport à décembre 2023. Par rapport au mois précédent, l'indice a augmenté de 1,1 point en décembre 2024 et se situe désormais à 129.2 points (plus 0,9%). 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.

Mais on constate aussi des contre-tendances: ainsi, la hausse des loyers proposés en 2024 a été plus faible que l'année précédente. L'une des raisons en est que plusieurs effets exceptionnels de 2023 ont disparu, tels que la forte hausse des prix de l'énergie (et des charges associées) consécutive à la guerre en Ukraine. De plus, le taux d'intérêt de référence a été relevé deux fois en 2023, ce qui a eu un impact indirect sur les loyers proposés. En 2024, il est en revanche resté constant, tandis que les charges n'ont pas non plus connu de nouvelles hausses.

Évolutions dans les cantons: loyers proposés augmentent fortement en Suisse centrale

La Suisse centrale est la région qui a connu la plus forte augmentation des loyers proposés en 2024. Alors que la hausse dans les cantons de Lucerne (+7,7 %), Schwytz (+7,1 %) et Uri (+7,0 %) était certes élevée, mais encore limitée à un seul chiffre, les cantons de Nidwald (+11,4 %) et de Zoug (+10,1 %) ont connu une augmentation bien plus significative. Seul le canton d'Obwald a enregistré une hausse relativement faible de 2,7 %. De manière générale, cette forte augmentation des loyers est certainement due au développement dynamique de l'économie en Suisse centrale depuis des années et à la demande exponentielle du canton de Zurich voisin.

Les cantons qui ont en revanche enregistré une croissance plus faible des loyers proposés en 2024 étaient le Tessin (+1,9 %) ainsi que les cantons romands du Jura (+0,7 %) et de Neuchâtel (+0,6 %). Les Grisons ont été le seul canton à enregistrer une baisse des loyers en comparaison annuelle. L'évolution y a toutefois été très dynamique au cours des 18 derniers mois et le retour à la baisse se fait particulièrement ressentir depuis novembre 2024.

Évolutions dans les villes: Zurich connaît une hausse plus faible que l'année précédente

La ville de Zurich a été particulièrement touchée par de très fortes hausses de loyers ces dernières années. Après une croissance à deux chiffres l'année dernière, celle-ci était nettement moins importante en 2024, avec 4,5 %. Même si l'on considère le canton de Zurich dans son ensemble, l'augmentation de 4,8 % des loyers proposés a été certes significative, mais inférieure à celle de l'année précédente. Cela s'explique probablement par le fait que l'immigration nette dans le canton de Zurich a été plus faible en 2024 qu'en 2023.

Ainsi, les loyers proposés dans la ville sur la Limmat ont suivi l'évolution d'autres centres suisses comme Lausanne (+2,4 %), Berne (+2,3 %) ou Genève (+1,8 %), qui ont tous connu une hausse moins marquée que l'année précédente. En revanche, les villes de Lucerne (+9,1 %) et de Bâle (+5,7 %) ont enregistré une plus forte augmentation.

Perspective 2025

Les loyers proposés ne devraient pas non plus stagner en 2025, car il n'est pas prévu que l'offre et la demande s'équilibrent. Notamment, la croissance de la population suisse va se poursuivre, ce qui entraînera une augmentation de la demande de logements locatifs. À l'inverse, aucun changement majeur n'est prévu dans l'offre des nouvelles constructions, car le pipeline de projets pour 2025 est actuellement loin d'être suffisamment rempli.

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 louer 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 13 février 2025.

Contact médias



Fabian Korn
Communications Manager
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 Mobilière et General Atlantic.