

## Communiqué de presse

Zurich, Le 14 août 2025

# Le marché locatif suisse se détend et pas seulement en juillet

**En juillet, période de vacances, les loyers proposés sont restés pratiquement inchangés par rapport au mois précédent, ce qui confirme la tendance observée depuis le début de l'année: le marché suisse des logements locatifs montre des signes de détente, surtout lorsqu'on l'examine dans une perspective à long terme. Toutefois, cette situation ne s'applique pas à tous les cantons de la même manière, comme le montrent les chiffres actuels de l'indice des loyers de Homegate.**

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. Par rapport au mois précédent, l'indice a augmenté de 0,1 point en juillet et se situe désormais à 130.9 points (plus 0,1%). Par rapport à l'année précédente, les loyers proposés dans toute la Suisse ont augmenté de 1.7 %.

Celui-ci montre des signes de détente sur le marché suisse des logements locatifs depuis le début de l'année. Ainsi, les loyers proposés ont augmenté de 1,3 % au cours de cette période. Au cours de la même période l'année dernière, la hausse était encore plus de deux fois plus forte. Martin Waeber, Managing Director Real Estate de SMG Swiss Marketplace Group, voit l'immigration comme l'une des raisons de cette évolution: « Au cours des cinq premiers mois de l'année 2025, l'immigration nette en Suisse a été inférieure de 11 % à celle enregistrée au cours de la même période en 2024. La tendance à la baisse se poursuit donc, l'immigration nette en 2024 étant déjà inférieure de 15,6 % à celle de 2023. Cela a entraîné un ralentissement plus marqué de l'évolution des loyers. » Néanmoins, l'augmentation des loyers depuis juillet 2020 reste remarquable: depuis, les loyers proposés en Suisse ont augmenté d'environ 14 % au total. Dans le canton de Zurich, le niveau des loyers est supérieur de plus de 21 % à celui d'il y a cinq ans.

## Évolutions dans les cantons: hausse des loyers principalement en Suisse orientale et centrale

Si l'on examine les cantons où la hausse des loyers est la plus forte, on constate que le canton de Schwyz et certaines régions de Suisse orientale occupent les premières places. Depuis le début de l'année, les loyers proposés ont augmenté de 3,5 % dans le canton de Schwyz, suivis par ceux des Grisons, de Glaris et d'Appenzell (2,5 % chacun; les cantons d'Appenzell sont regroupés). Bien que ces augmentations soient considérables, les hausses enregistrées au cours de la même période l'année dernière dans les cantons alors en tête étaient encore nettement plus élevées.

## Évolutions dans les villes: faible augmentation des loyers dans les centres-villes

Le ralentissement de la croissance des loyers en Suisse s'explique par l'évolution observée dans les centres urbains, où le marché se stabilise. Dans la ville de Zurich, les loyers ont augmenté de 1,7 % depuis le début de l'année, soit nettement moins que les 3,1 % enregistrés au cours de la même période l'année dernière et loin des 8,2 % enregistrés au cours des sept premiers mois de 2023. Pour la première fois depuis plusieurs années, les loyers augmentent à peu près au même rythme dans la ville de Zurich et dans le canton. Dans d'autres villes suisses également, la hausse des loyers n'a pas été la même partout depuis le début de l'année. Lucerne enregistre la plus forte hausse par rapport à décembre 2024, avec 1,8 %, suivie de Zurich (plus 1,7 %), de Berne et de Lugano (plus 1,4 % chacune). Ceci après une baisse significative à Lugano en juillet par rapport au mois précédent (moins 1,3 %).

## Perspective: hausse modérée des prix à prévoir

Martin Waeber s'attend également à une hausse modérée des loyers proposés dans les mois et les années à venir: « Les impulsions générées par l'activité de construction ne devraient pas suffire à contrer l'évolution actuelle des loyers ». En conséquence, le nombre de logements locatifs vacants devrait à nouveau légèrement baisser, ce qui, combiné à une immigration stable, quoique en légère baisse, entraînera une hausse moins forte, mais néanmoins soutenue, des loyers, prévoit Martin 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](#).

---

#### Contact médias



**Fabian Korn**

Senior 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.