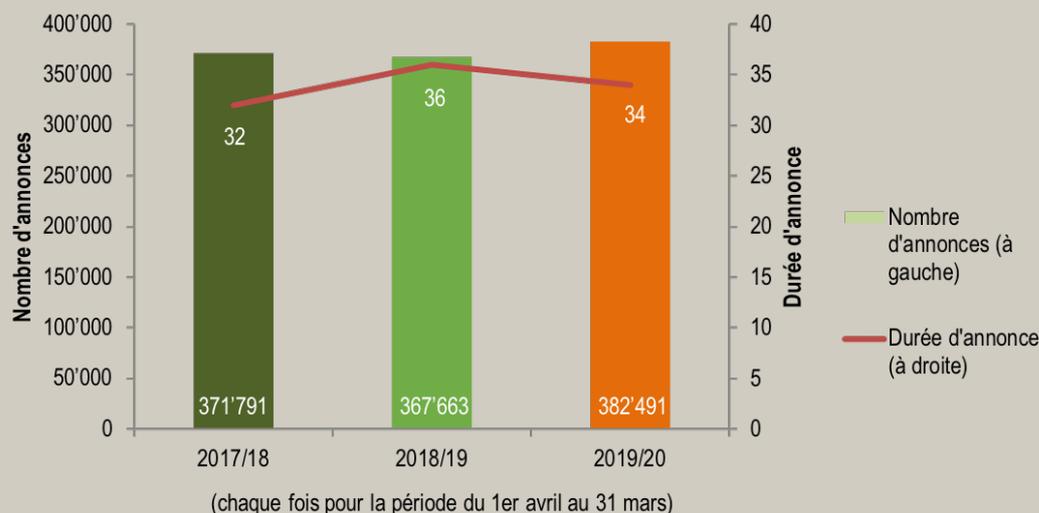


Indice des logements en ligne

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



En dépit d'une nouvelle augmentation de 4% du nombre de logements proposés à la location, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 2 jours par rapport à la période précédente pour passer à 34 jours. Cette évolution indique que la demande sur le marché du logement continue de s'intensifier.

Avril 2019 – mars 2020

Marché du logement locatif: la crise liée au coronavirus commence à laisser des traces

Entre avril 2019 et mars 2020, le nombre de logements proposés à la location sur les portails immobiliers de Suisse a augmenté de 4% pour passer à environ 380 000 objets. En dépit de l'élargissement de l'offre, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 34 jours. Cette évolution indique que la demande de logements locatifs continue à s'intensifier. Vers la fin de la période étudiée, la crise liée au coronavirus a déjà commencé à laisser des traces significatives: le nombre de logements proposés à la location a reculé d'un tiers environ pendant la deuxième moitié du mois de mars. Du côté de la demande également, l'intérêt s'est littéralement effondré. Cette situation pourrait engendrer un effet de rattrapage au deuxième semestre 2020.

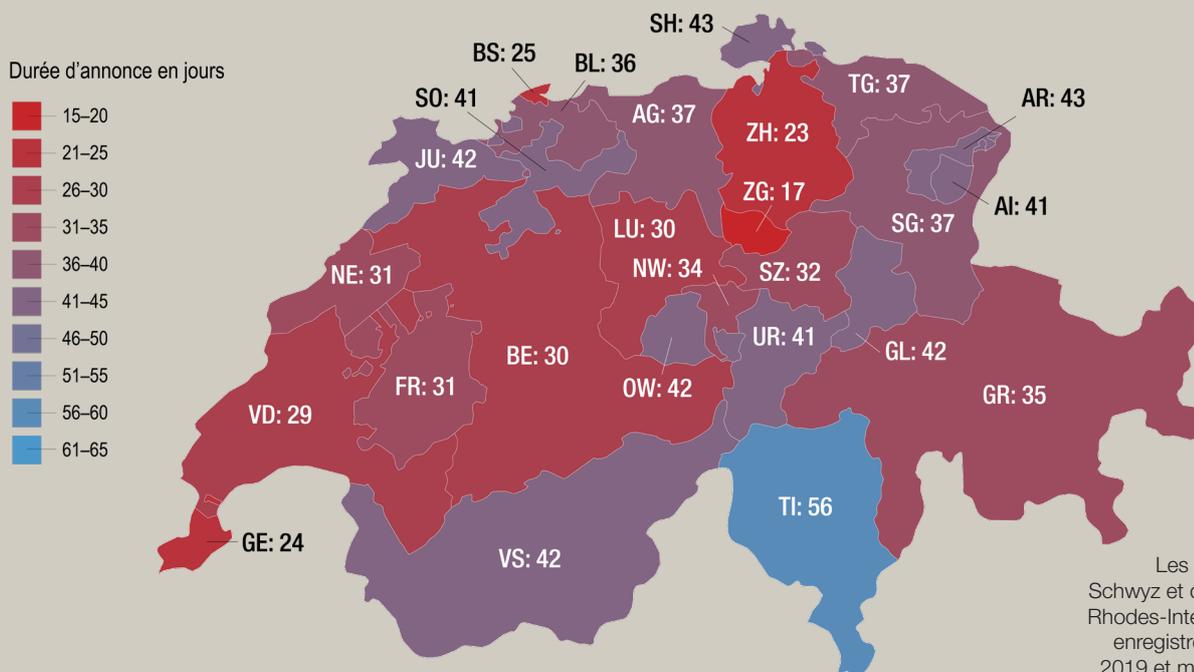
L'indice des logements en ligne (ILL), que l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse et le Swiss Real Estate Institute de l'HWZ calculent et publient deux

fois par année, montre que pendant la période étudiée (du 1er avril 2019 au 31 mars 2020), la demande a continué à s'intensifier, mais a été surcompensée par une offre qui, elle aussi, continue à s'élargir. Les bailleurs ont ainsi dû patienter en moyenne 2 jours de moins que lors de la période précédente (du 1er avril 2018 au 31 mars 2010) avant de réussir à trouver preneurs pour leurs logements (34 jours au lieu de 36).

Les durées d'annonce sont plus longues dans les cantons romands

Dans la majorité des cantons (20 cantons), les durées d'annonces se sont raccourcies, parfois nettement. Il n'y a que dans 4 cantons (GE, VD, FR, VS) qu'elles se sont modérément allongées. Le raccourcissement le plus marquant de la durée d'annonce a été enregistré dans les cantons suivants: AI (-15 jours), SZ (-14 jours) et BL (-12,5 jours). Alors qu'en termes de brièveté des durées d'annonces, le tableau est hétérogène dans les cantons urbains, les can-

« Heatmap » – durée d’annonce par canton



Les cantons de Schwyz et d’Appenzell Rhodes-Intérieures ont enregistré entre avril 2019 et mars 2020 le raccourcissement de durées d’annonces le plus net, alors que c’est en Valais que l’allongement a été le plus marqué.

tons campagnards ont vu ces mêmes durées d’annonces se raccourcir, parfois de manière notable.

Recul du volume des annonces dans les villes

Au niveau national, le tableau pour les 12 plus grandes villes suisses se présente de manière quelque peu différente. Entre avril 2019 et mars 2020, un raccourcissement des durées d’annonces a été observé dans 6 des 12 villes étudiées, couplé toutefois à un volume d’annonces majoritairement en recul (Zurich, Saint-Gall, Neuchâtel, Berne, Lugano). Pour Zurich, Neuchâtel, Berne et Lugano cette évolution indique que la demande faiblit.

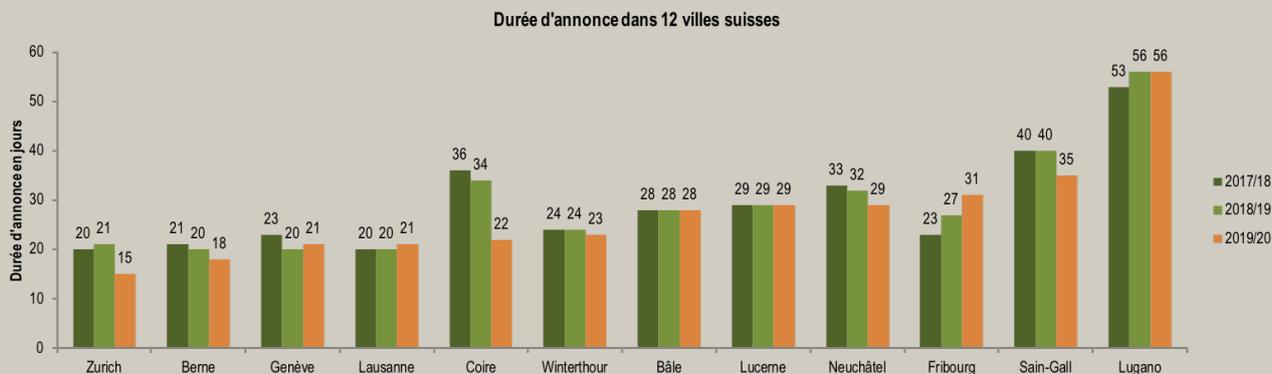
Il n’y a à qu’à Lucerne et à Coire que l’on a observé une durée d’annonce stable pour la première et en recul pour la seconde, alors que le volume des annonces augmentait. Cette évolution s’explique par un regain de la demande. A Genève, Lausanne et Fribourg, les durées d’annonces moyennes se sont allongées en dépit du recul parfois net

des volumes d’annonces, ce qui implique un affaiblissement de la demande.

A nouveau, c’est à Zurich et à Berne que les durées d’annonce ont été les plus courtes (respectivement 15 et 18 jours). Avec une durée d’annonce de 22 jours, Coire sort du lot. Dans le chef-lieu grison, l’excédent d’offre de logements locatifs a été continuellement réduit au cours des dernières années. C’est de nouveau à Lugano (56 jours) et à Saint-Gall (35 jours) que les bailleurs ont dû patienter le plus longtemps avant que leurs logements trouvent preneurs.

Confinement lié au coronavirus: l’offre s’effondre et la demande dans une certaine mesure aussi

Le confinement à la fin du premier trimestre 2020 a entraîné dans toute la Suisse un recul de 31% du volume des annonces entre la première et la deuxième moitié du mois



Dans la plupart des cas, le recul du nombre de logements proposés à la location a entraîné un raccourcissement de la durée d'annonce moyenne dans la moitié des plus grandes villes de Suisse.

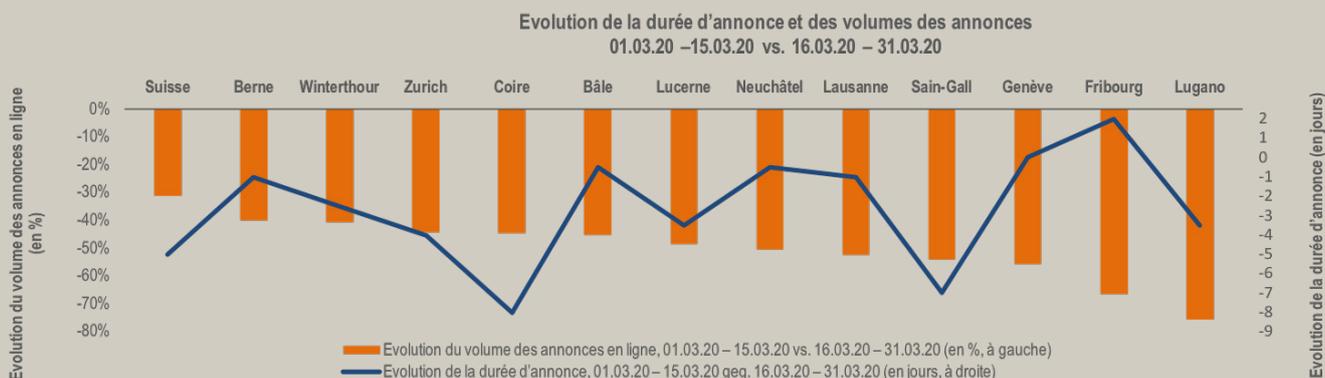
de mars. En dépit de cet effondrement massif de l'offre, les durées d'annonces n'ont reculé que de 5 jours (-12%), ce qui signifie que la demande a reculé elle aussi de plus d'un tiers.

Dans les 12 villes étudiées, l'effondrement a été encore plus marqué: à Berne, Zurich et Winterthour, les annonces ont reculé de 40%, et même de 75% à Lugano. En même temps, le recul de la durée d'annonce a été moins significatif dans la majorité des villes qu'au niveau national, ce qui signifie que la demande s'est effondrée encore davantage, voire qu'elle a même connu un arrêt complet.

Le Prof. Peter Ilg avance deux explications: «D'un côté, de nombreuses gérances ont stoppé les visites de logements pour protéger leurs locataires et leurs collaborateurs. Elles ont retiré également les annonces en ligne de logements à louer, ce qui explique le recul de l'offre. De l'autre, le

mantra «Restez chez vous» a incité les locataires à reporter à plus tard leurs plans de déménagement. Il reste à voir si nous observerons des effets de compensation en été et en automne.»

*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.



Pendant la deuxième moitié du mois de mars, le marché en ligne du logement locatif s'est littéralement effondré. Les villes ont été particulièrement touchées avec un recul du volume des annonces compris entre 40% et 75%.

Evolution de la durée d'annonce et des volumes des annonces

04/2019 – 03/2020 vs. 04/2018 – 03/2019

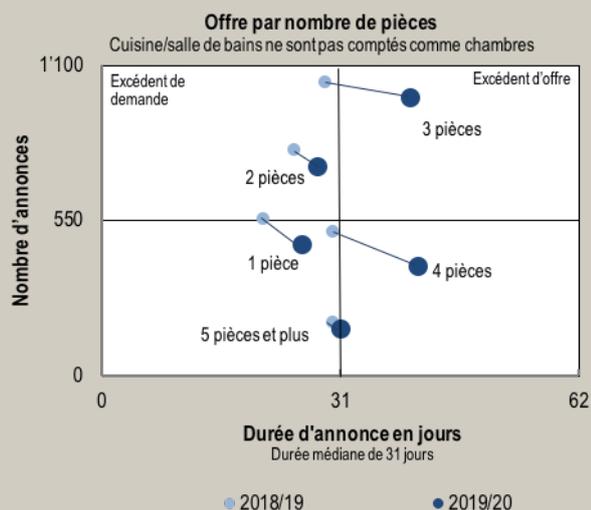
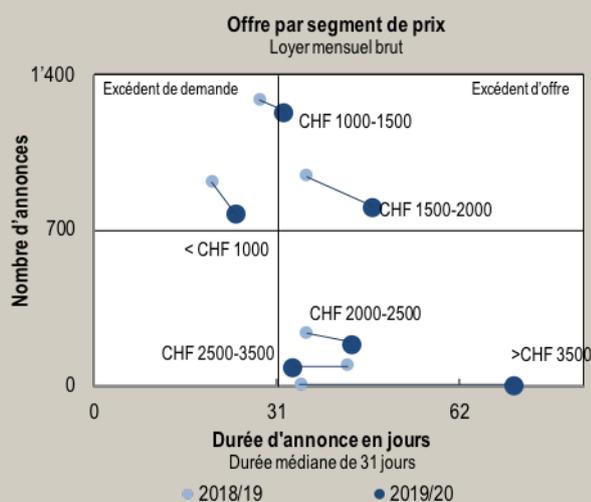
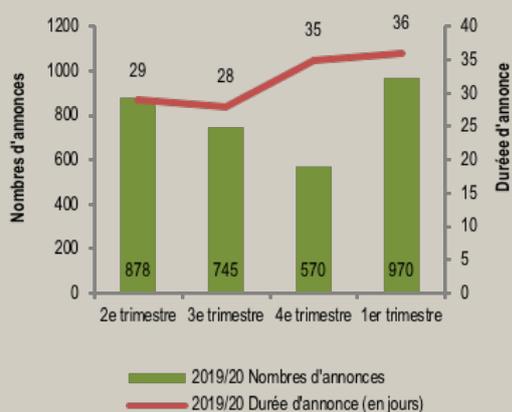


A l'exception de Lucerne, Coire et Saint-Gall, toutes les villes sont touchées par un recul de la demande. Genève est la ville la plus concernée.

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

Ville de Fribourg



En ville de Fribourg, la durée d'annonce a encore continué à s'allonger pendant la période étudiée. Elle a augmenté de 4 jours pour passer à 31 jours, alors que le nombre d'annonces est resté stable, ce qui indique que la demande continue à faiblir.

Comparaison annuelle. En dépit d'un volume d'annonces pratiquement inchangé, la durée d'annonce moyenne pour les logements en ville de Fribourg a continué à s'allonger (+4 jours) pour passer à 31 jours, ce qui indique que la demande continue à faiblir.

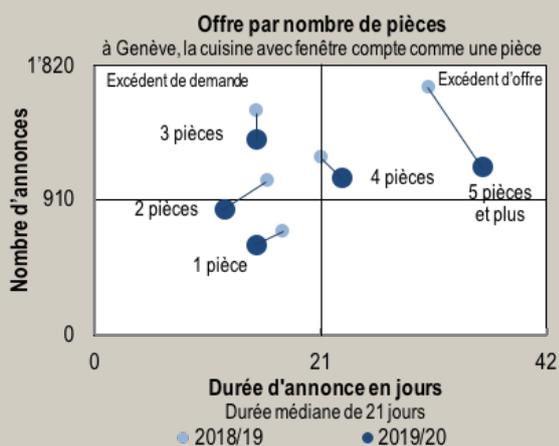
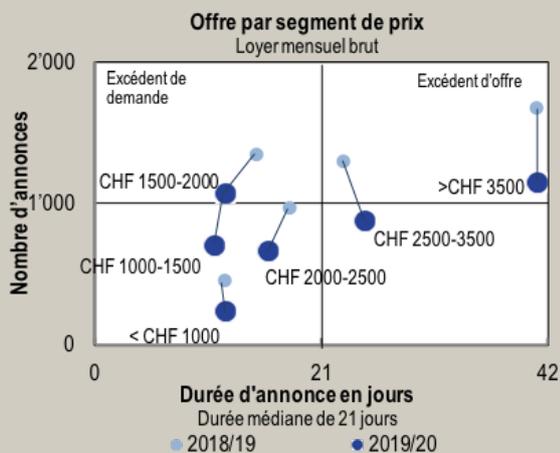
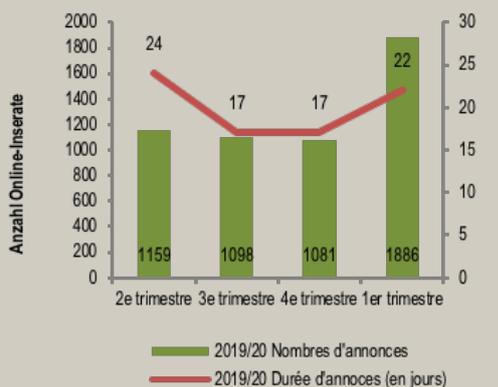
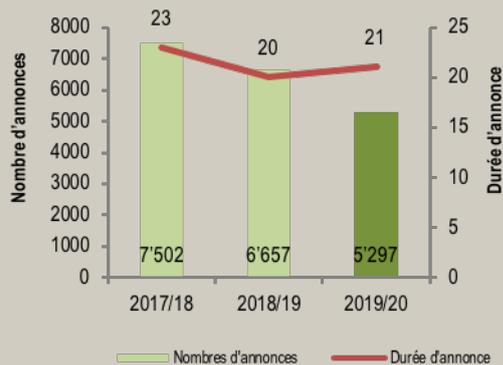
Comparaison trimestrielle. Au premier trimestre 2020, la durée d'annonce s'est allongée d'un jour seulement pour passer à 36 jours, en dépit d'une augmentation de 70% du nombre d'annonces. En toute fin de période, la demande a donc rebondi.

Offre en fonction du segment de prix. Dans tous les segments, hormis dans le segment de prix compris entre CHF 2500.- et 3500.-, la durée d'annonce moyenne s'est allongée en dépit d'un recul du volume des annonces, ce qui implique un affaiblissement considérable de la demande. Dans le segment des logements avec un loyer brut compris entre CHF 2500.- et 3500.-, la durée d'annonce s'est raccourcie de 9 jours pour passer à 34 jours, alors que le volume des annonces s'est contracté (-9%). On peut en conclure que la demande est stable, voire en légère hausse. Le segment de prix supérieur est pratiquement inexistant (4 objets).

Offre en fonction du nombre de pièces. En termes de taille du logement, dans tous les segments, les durées d'annonces se sont allongées, parfois nettement, alors que le volume des annonces s'est contracté, parfois de manière notable. Là aussi, cela suggère un recul marqué de la demande.

Logements anciens vs logements neufs. Pour les logements anciens, la durée d'annonce s'est allongée de 9 jours pour passer à 31 jours, en dépit de la contraction du volume des annonces, ce qui signale une érosion de la demande. Dans le cas des logements neufs, la durée d'annonce s'est allongée de 18 jours pour passer à 50 jours, à la suite d'une augmentation de 22% du volume des annonces.

Ville de Genève



En dépit d'une offre qui continue de se raréfier, la durée d'annonce en ville de Genève s'est allongée d'un jour pour passer à 21 jours, ce qui implique un recul substantiel de la demande.

Comparaison annuelle. Malgré une réduction de 20% du volume des annonces, la durée d'annonce pour les logements à louer s'est allongée d'un jour pour passer à 21 jours, ce qui peut être interprété comme un recul notable de la demande.

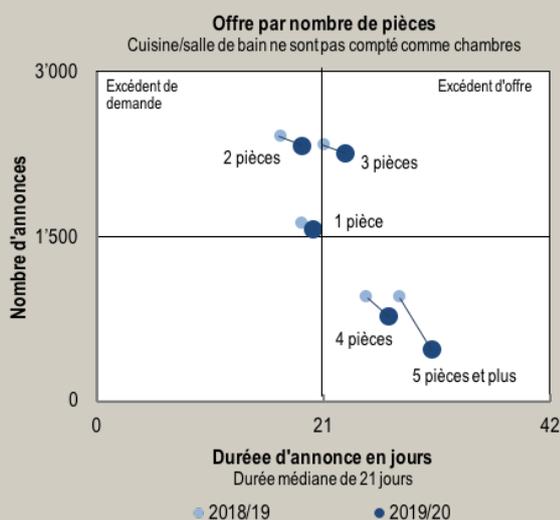
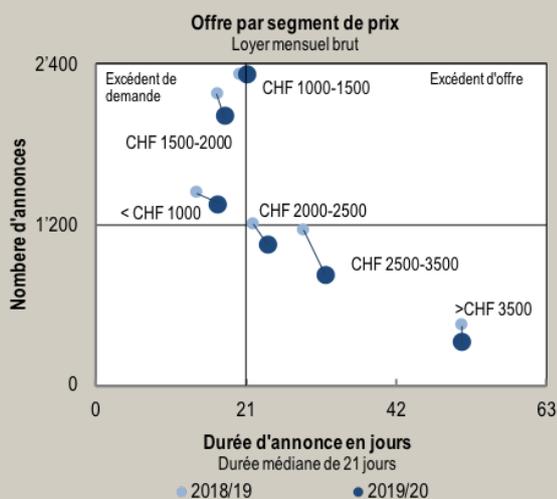
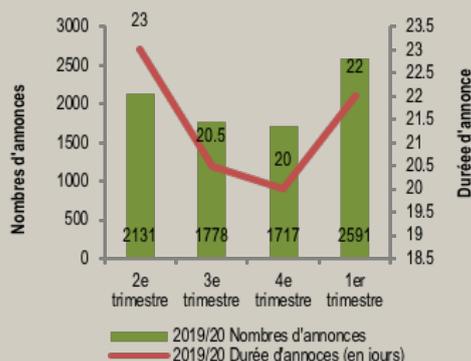
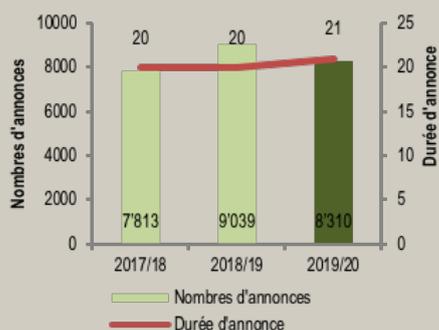
Comparaison trimestrielle. Au premier trimestre 2020, la durée d'annonce s'est allongée de 5 jours en raison d'une augmentation de 70% du volume des annonces.

Offre en fonction du segment de prix. Dans tous les segments de prix, une contraction à deux chiffres du volume des annonces a été enregistrée. En dépit de la raréfaction substantielle de l'offre, les durées d'annonce moyennes ont légèrement reculé (pour les loyers bruts compris entre CHF 1000.- et 3500.-) ou sont restées inchangées (pour les loyers bruts dès CHF 1000.- et les loyers bruts de moins de CHF 3500.-). On peut en déduire que dans tous les segments de loyers, la demande connaît un affaiblissement important. Dans le cas des logements avec un loyer de plus de CHF 3500.-, les bailleurs doivent continuer à s'armer de patience, puisqu'il faut compter 41 jours pour que leurs objets trouvent preneurs.

Offre en fonction du nombre de pièces. Pour les logements de 3 pièces et moins, la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie alors que le volume des annonces s'est contracté. Autrement dit, la demande était en recul. Pourtant, l'excédent de la demande s'est accentué. Pour les logements de 4 pièces et plus, les durées d'annonces se sont allongées en dépit de la contraction des volumes des annonces. Dans ces segments, la demande a donc nettement reculé. En conséquence, l'excédent de l'offre s'est accentué, surtout dans le cas des logements spacieux (4 pièces et plus).

Logements anciens vs logements neufs. Dans le cas des logements anciens, la durée d'annonce s'est raccourcie de 2 jours pour passer à 21 jours, en dépit d'un recul de 23% du volume de l'offre, ce qui indique que la demande faiblit. Pour les logements neufs, la durée d'annonce s'est allongée de 23 jours pour passer à 40 jours. Comme le volume des annonces s'est contracté de 23% pendant la même période, cela signifie que la demande s'est en fait effondrée.

Ville de Lausanne



Pendant la période étudiée, le nombre d'annonces a augmenté (+729 objets) en ville de Lausanne pour passer à 8310 logements proposés à la location, alors que la durée d'annonce s'est allongée d'un jour pour passer à 21 jours. Cette évolution indique que la demande connaît un léger recul.

Comparaison annuelle. Un recul de 8% du volume des annonces a été enregistré pendant la période étudiée, alors que la durée d'annonce s'est légèrement allongée, ce qui suggère un léger fléchissement de la demande. Si l'on compare la période étudiée avec les périodes précédentes, le marché est relativement constant avec quelque 8000 annonces par an et une durée d'annonce moyenne d'environ 20 jours.

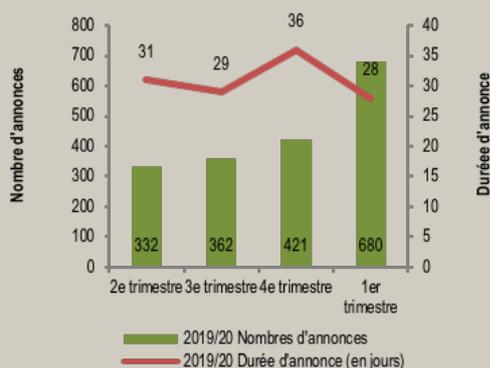
Comparaison trimestrielle. Durant la première moitié de l'année calendrier, le nombre de logements proposés à la location est chaque fois plus important, ce qui induit un allongement de la durée d'annonce alors que la demande reste inchangée.

Offre en fonction du segment de prix. L'allongement des durées d'annonces couplé à un recul du volume des annonces dans tous les segments de prix indique que la demande connaît un recul substantiel. Dans l'ensemble, à Lausanne, on enregistre un excédent de l'offre dans le cas des logements onéreux.

Offre en fonction du nombre de pièces. Dans tous les segments par taille du logement, un allongement de la durée d'annonce couplé à un recul du nombre d'annonces a été enregistré, ce qui indique que la demande se réduit dans toutes les catégories. Dans la catégorie des logements de 5 pièces et plus, un recul marqué du nombre d'annonces a été enregistré (-485 objets), ce sont ainsi 471 objets seulement qui ont été proposés à la location, alors qu'en même temps, la durée d'annonce s'est allongée de 3 jours pour passer à 31 jours.

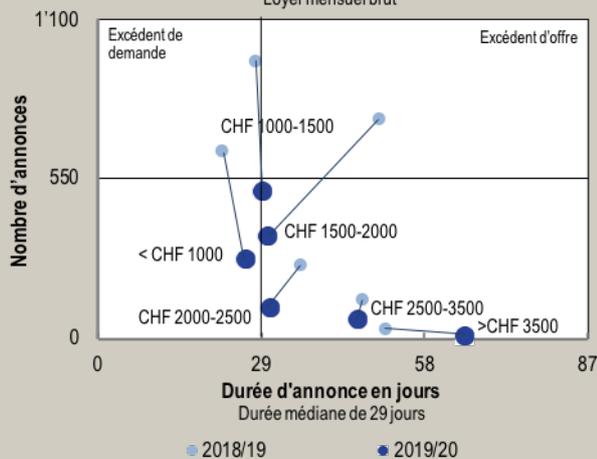
Logements anciens vs logements neufs. Pour les logements neufs, la durée d'annonce a connu un allongement significatif (+5,5 jours) et est passée à 29,5 jours, alors que le volume des annonces enregistrées a connu un recul, ce qui indique que la demande se contracte notablement. Dans l'ensemble, les logements anciens trouvent plus rapidement preneurs (21 jours).

Ville de Neuchâtel



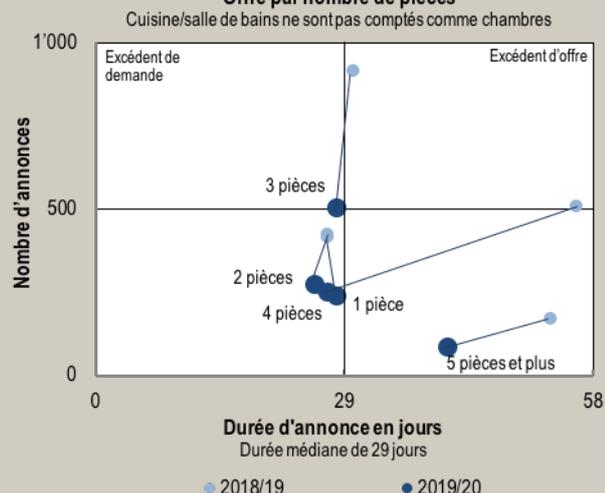
Offre par segment de prix

Loyer mensuel brut



Offre par nombre de pièces

Cuisine/salle de bains ne sont pas comptés comme chambres



En ville de Neuchâtel, le raccourcissement de la durée d'annonce s'est poursuivi (-3 jours) pour passer à 29 jours. Cette évolution est une conséquence de la raréfaction qu'a connue l'offre (-24%). Avec 1800 objets proposés à la location, le volume des annonces s'est contracté.

Comparaison annuelle. A Neuchâtel, la durée d'annonce moyenne s'est encore raccourcie (-3 jours) pour passer à 29 jours, en raison d'une contraction de 24% du volume des annonces. Cette évolution indique que la demande reste inchangée, voire qu'elle s'est légèrement affaiblie. Avec 1800 logements proposés à la location, Neuchâtel présente désormais, sur les 12 villes analysées, le plus petit volume de marché.

Comparaison trimestrielle. En dépit d'un élargissement de 62% du volume des annonces au premier trimestre 2020, la durée d'annonce s'est raccourcie de 8 jours pour passer à 28 jours, ce qui permet de conclure à un regain de la demande.

Offre en fonction du segment de prix. Pour la plupart des segments de prix, les durées d'annonce ont convergé vers la moyenne. Le volume des annonces a connu un recul dans toutes les catégories de prix. En dépit d'une pénurie de l'offre, les durées d'annonces se sont allongées dans les deux segments où les loyers sont les plus bas et dans le segment des logements onéreux, ce qui indique que la demande est en recul. Dans les trois catégories de prix comprises entre CHF 1500.- et 3000.-, les durées d'annonce se sont raccourcies. Cette évolution permet de conclure que la demande est pratiquement constante. La durée d'annonce s'est allongée de 14 jours pour passer à 65 jours, ce qui a accentué l'excédent de l'offre dans le cas des logements onéreux.

Offre en fonction du nombre de pièces. Dans toutes les catégories de logements, quelle que soit leur taille, les durées d'annonce se sont raccourcies, alors que les volumes des annonces étaient en recul. Les logements d'une pièce constituent l'exception: dans leur cas, la durée d'annonce moyenne est restée pratiquement inchangée (+1 jour), passant à 28 jours. On peut en déduire que la demande reste constante. Il n'y a que dans la catégorie des logements de 4 pièces et plus que le raccourcissement disproportionné de la durée d'annonce signale un regain de la demande (pourtant en recul).