

## Communiqué de presse

### Indice homegate.ch du marché des loyers Décembre 2011

#### Nouvelle stabilisation à leur niveau des loyers proposés en Suisse

Adliswil, 18 janvier 2012 – **Pour la deuxième fois consécutive, les loyers proposés en Suisse en 2011 sont demeurés inchangés. L'indice homegate.ch «Suisse» reste par conséquent à 118,9 points. Toutefois, la comparaison sur 12 mois met en évidence une augmentation des loyers de 1,8 %.**

Selon homegate.ch, les loyers proposés en Suisse ont connu une nouvelle période de stabilité en décembre (indice à 118,9 points). Si l'on compare avec le même mois de l'année précédente, la hausse des loyers est de 1,8 %.

Ces résultats ont été mis en évidence par l'indice homegate.ch du marché des loyers qui est établi par le portail immobilier homegate.ch en collaboration avec la Banque cantonale de Zurich (BCZ). Cet indice mesure les variations mensuelles des loyers apurés des facteurs de qualité pour les appartements mis ou remis en location.

homegate AG  
Webereistrasse 68  
8134 Adliswil  
Tel +41 1 711 86 88  
Fax +41 1 711 86 09  
www.homegate.ch

#### Recul dans l'Arc lémanique

L'augmentation se poursuit dans l'Arc lémanique. Les loyers proposés dans la région lémanique ont augmenté de 0,4 % en décembre 2011. L'indice atteint dorénavant 128,9 points, soit, par rapport à décembre 2010, une progression de 0,8 %.

#### Loyers en hausse pour les nouveaux logements

En décembre 2011, aucun changement n'a été observé pour les loyers proposés pour les petits logements (indice à 118,6 points). Les nouveaux appartements ont renchéri de 0,4 % (indice à 117,7 points). Les loyers proposés pour les anciens logements ont légèrement baissé de 0,1 % (indice à 122,4 points). La comparaison sur 12 mois met en évidence une hausse dans tous les segments. Le plus fortement touché avec 3,1 % est celui des nouveaux logements. Viennent ensuite les petits appartements (1,9 %) et les grands (1,6 %). Par rapport à décembre 2010, les loyers demandés pour les appartements anciens ont progressé de 1,2 %.

#### Valeurs trimestrielles

Avec une hausse de 1,9 %, c'est le Tessin qui a connu la plus forte augmentation des loyers proposés durant le 4e trimestre 2011 (l'indice est à 118,1 points). En Suisse centrale, la progression a été de 1,1 % (indice à 122,8 points). Durant cette même période, les loyers proposés en Suisse orientale sont restés inchangés et une baisse de 0,6 % (indice à 129,3 points) a même été enregistrée dans l'Arc lémanique.

L'analyse des 12 derniers mois révèle que la Suisse centrale est la région qui a connu la plus forte augmentation des loyers: 2,8 %, que le Tessin occupe le deuxième rang avec 2,4 % et l'Arc lémanique le troisième avec 1,5 %. Avec une hausse de 0,9 % seulement, la Suisse orientale se caractérise par la hausse la plus faible.

## **Rétrospective 2011: Nette augmentation des loyers proposés**

Comparée à 2010, l'année 2011 s'est caractérisée par une augmentation nettement plus forte des loyers proposés. Actuellement, l'indice homegate.ch du marché des loyers atteint 118,9 points. En d'autres termes, par rapport à 2010, l'augmentation est de 1,8 %. En décembre 2010, le renchérissement pour l'année avait été de 1,1 %.

## **Essoufflement de la dynamique en Suisse romande**

C'est dans les régions de Berne et de Zurich que la progression des loyers est la plus nette. Alors qu'elle n'avait été que de 1,1 % en 2010 dans ces régions, la hausse en 2011 est de 2,3 % à Berne et de 2,1 % à Zurich. L'image qui se dessine en Suisse centrale est analogue. Atteignant 2,2 %, la hausse y était déjà forte en 2010 et c'est une véritable inflation que l'on observe en 2011 avec un bond de 2,8 %. A la différence des régions de Bâle et du Léman où une hausse de respectivement 1,9 et 1,1 % avait été enregistrée en 2010, l'augmentation n'a été que de 0,8 % en Suisse romande et un recul de 0,2 % a même été enregistré à Bâle. La progression des loyers proposés a également été plus faible en Suisse orientale (0,9 % en 2011 et 1,6 % l'année précédente) et au Tessin (2,4 % en 2011 et 3,7 % l'année précédente).

En ce qui concerne les types de logements, la progression la plus forte s'observe dans le segment des nouveaux appartements (3,1 %) ainsi que celui des petits logements (1,9 %). Durant la même période, les loyers demandés pour les logements anciens ont progressé de 1,6 % tandis que pour les grands appartements, l'augmentation était de 1,2 %.

## **Commentaire**

Le ralentissement de l'inflation des loyers proposés que l'on observait depuis la fin 2008 s'est achevée vers le milieu de 2011. De plus, il convient de l'interpréter dans le contexte d'un renchérissement général faible (-0,5 % en novembre 2011). Il faut donc considérer comme très forte la hausse des loyers enregistrée en 2011.

En Suisse, la demande en matière de locaux d'habitation demeure très forte. Comme le confirment la brièveté record des durées de mises sur le marché des annonces et la faiblesse des taux de vacance. Par ailleurs, l'immigration ne semble pas se laisser décourager par les nuages qui assombrissent l'horizon conjoncturel. D'après les chiffres jusqu'en novembre, il faut s'attendre aussi pour 2011 à une immigration soutenue. Dans toute la Suisse, le solde migratoire aura probablement été d'un peu plus de 75 000 personnes et donc nettement plus élevé que l'année précédente (65 000 personnes). A notre avis, le principal facteur d'augmentation de la demande en matière de logement ne va pas s'affaiblir de si tôt.

Tandis que l'activité de construction ne parvenait pas jusqu'ici à répondre à l'accroissement de la demande, en particulier dans les centres urbains, un renversement de la tendance pourrait maintenant se dessiner: le nombre des autorisations de construire a sensiblement progressé pour le premier semestre 2011. Il est intéressant de constater que cette augmentation est encore plus forte dans les cinq plus grandes agglomérations de Suisse (Bâle, Berne, Genève, Lausanne et Zurich), dans les endroits, précisément, où les prix et les loyers ont connu une très nette progression ces dernières années. Nous estimons qu'il s'agit d'un élargissement souhaitable de l'offre en matière de locaux d'habitation dans les centres urbains.

Dans toute la Suisse, cette énorme intensification de l'activité de construction pourrait provoquer une offre excédentaire dans les endroits les moins recherchés. La

tendance ne s'affirmera plus nettement que ces prochains trimestres. Pour les 12 prochains mois, nous ne partons pas de l'hypothèse d'une accélération de l'augmentation de l'offre en matière de logements à louer mais plutôt à une progression de 1,5 à 2 %.

### **Résultats apurés des facteurs de qualité**

L'évolution du marché des loyers en Suisse tient compte des différences de qualité, de situation et de taille des appartements. L'avantage de cette méthode dite hédoniste réside dans le fait que l'indice reflète l'évolution réelle des loyers pour appartements mis ou remis en location. L'indice homegate.ch du marché des loyers est le seul en Suisse à être apuré des facteurs de qualité.

Pour obtenir de plus amples informations et les graphiques les plus récents, merci de consulter le site:

[www.homegate.ch/mietindex](http://www.homegate.ch/mietindex)

ou de vous adresser à

homegate AG  
Daniel Bruckhoff  
Responsable Marketing  
Webereistrasse 68  
8134 Adliswil

Tél.: +41 44 711 86 69

Fax: +41 44 711 86 09

E-mail: [daniel.bruckhoff@homegate.ch](mailto:daniel.bruckhoff@homegate.ch)