

Communiqué de presse

Rapport Comparis sur l'évolution des loyers

Évolution des loyers contrastée dans les dix plus grandes villes de Suisse

Ces cinq dernières années, les loyers de l'immobilier d'habitation ont poursuivi leur ascension dans plusieurs des dix plus grandes villes de Suisse – Genève et Zurich en tête. Dans certaines villes de moindre envergure comme Lugano ou Bienne en revanche, ils sont restés stables, quand ils n'ont pas baissé. C'est ce qu'indique une évaluation des annonces immobilières publiées sur comparis.ch, le plus grand Espace immobilier de Suisse. « Cette évolution est principalement due à l'exode des petites villes au bénéfice des grands centres urbains », observe Leo Hug, expert Immobilier chez Comparis. Leo Hug, expert Immobilier.

Zurich, le 31 janvier 2022 – Les écarts de loyer ne cessent de se creuser entre les métropoles suisses. C'est ce qu'indique une évaluation des annonces immobilières publiées sur comparis.ch, qui opère le plus grand Espace immobilier de Suisse. L'analyse a porté sur les loyers des dix villes les plus peuplées du pays.

La plus forte hausse de prix touche Genève et Lucerne

Sur cinq ans, c'est à Genève que le prix médian d'un 4,5 pièces (d'une surface comprise entre 90 et 120 mètres carrés) a le plus fortement augmenté en pourcentage : il est passé de 3360 francs en 2017 à 3500 francs en 2021, soit une hausse de 4,2 %.

Sur les 3,5 pièces (de 70 à 90 mètres carrés), l'augmentation la plus fulgurante concerne là aussi la ville de Genève, où le loyer médian pour ce type de logement est passé de 2410 francs à 2640 francs, soit une hausse de 9,5 %. Et sur les 2 pièces (de 45 à 55 mètres carrés), c'est la ville de Lucerne qui témoigne de l'augmentation du prix médian la plus forte (de 1240 francs à 1300 francs, soit une hausse de 4,8 %).

« Cette évolution est principalement due à l'exode des petites villes au bénéfice des grands centres urbains », observe Leo Hug, expert Immobilier chez Comparis. De 2017 à fin 2020 (dernières données en date), la population genevoise a progressé de 9,7 %. Dans le même temps, celle de Zurich a augmenté de 4,3 %.

Grandes surfaces : Genève ville la plus chère

À Genève, les locataires d'un 4,5 pièces d'une surface de 90 à 120 mètres carrés déboursent actuellement quelque 3500 francs par mois (il s'agit d'une médiane, c'est-à-dire que la moitié des locataires payent plus, l'autre moitié moins). Dans le segment des 3,5 pièces d'une surface comprise entre 70 et 90 mètres carrés, Genève caracole là encore en tête des villes les plus chères avec un prix médian de 2640 francs par mois. Cette ville est ainsi la plus chère des dix plus grandes villes de Suisse.

Zurich remporte la palme de la ville la plus chère pour les petites surfaces

Le tableau suivant se dessine pour les petites surfaces : le loyer médian le plus élevé pour un 2 pièces d'une surface comprise entre 45 et 55 mètres carrés est aujourd'hui perçu à Zurich, où il s'élève à 1650 francs par mois. Autrement dit, les loyers des petites surfaces sont encore plus élevés à Zurich qu'à Genève. « La proportion de personnes vivant seules pourrait bien en être la cause : si elle a diminué à Genève ces dernières années, elle marque une hausse à Zurich », explique L. Hug.

C'est à Lugano que les loyers ont le plus baissé

Parmi les dix plus grandes villes de Suisse, c'est à Lugano que la baisse des loyers des 4,5 pièces est la plus flagrante : passant de 1900 francs à 1700 francs, les prix ont fléchi de 10,5 %. Sur les 3,5 pièces, c'est aussi à Lugano que le recul est le plus net, où il s'établit à 12,1 % (de 1650 francs à 1450 francs). Enfin, sur les 2 pièces, les locataires profitant du tassement le plus significatif sont une fois de plus à Lugano, où le loyer pour ce type de logement est passé de 1295 francs à 1150 francs, soit une chute de 11,2 %.

« Pour le moment, l'embellie économique que laissait espérer l'accélération des liaisons avec le reste de la Suisse promise par le transit alpin n'a pas eu lieu. Cette attente déçue se reflète dans le recul démographique », selon l'expert. Entre 2017 et fin 2020, la population de Lugano a reculé de 2,1 %. Comparis table sur une poursuite de la baisse des loyers dans cette ville.

Lugano et Bienne, centres suisses les plus abordables

Lugano est d'ores et déjà la grande ville la moins chère de Suisse pour ce qui concerne les 3,5 et les 4,5 pièces. S'agissant des 2 pièces, les locataires s'en tirent le mieux à Bienne, où le loyer mensuel pour ce type de logement se chiffre à 985 francs. Pour Berninvest, Promotion économique du canton de Berne, les loyers attractifs de Bienne s'expliquent par le faible pouvoir d'achat de la population locale et la proportion relativement forte de logements d'utilité publique. De 2017 à fin 2020, Bienne a enregistré un recul démographique de 2,1 %.

Le rapport est disponible au [téléchargement](#) sur le site Internet de Comparis.

Méthode

Comparis a procédé à l'analyse de plus de 683 000 annonces diffusées sur le portail entre 2017 et 2021. Cette analyse a porté sur les numéros postaux d'acheminement pour lesquels au moins dix annonces ont été publiées par an.

Pour plus d'informations :

Leo Hug
Expert Immobilier
Téléphone : 079 687 83 931
Courriel : leo.hug@comparis.ch
comparis.ch

À propos de comparis.ch

Avec plus de 80 millions de visites par an, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et les prestations des caisses maladie, des assurances, des banques et des opérateurs télécom. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. Fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, l'entreprise compte aujourd'hui plus de 200 collaboratrices et collaborateurs à Zurich.