

Communiqué de presse

Rapport Comparis sur l'évolution des loyers

Seuil de tolérance atteint : à Genève, certains loyers sont en baisse

Les loyers, y compris les charges, augmentent sans relâche dans de nombreuses grandes villes suisses. À Genève et Lugano en revanche, un seuil de tolérance semble avoir été atteint. Certains segments de logements locatifs y sont même devenus moins chers ces dernières années. « La baisse de certains loyers à Lugano et à Genève peut s'expliquer par l'évolution démographique. À Genève, le nombre d'habitantes et d'habitants stagne et a même baissé en 2020 et 2021 », observe Leo Hug, expert Immobilier chez Comparis.

Zurich, le 2 mars 2023 – Les locataires d'un 4,5 pièces d'une surface de 90 à 120 mètres carrés déboursent actuellement quelque 3222,5 francs par mois (il s'agit d'une médiane, c'est-à-dire que la moitié des locataires payent plus, l'autre moitié moins). Cette ville est ainsi la plus chère des dix plus grandes villes de Suisse. C'est ce qu'indique une évaluation des annonces immobilières publiées sur comparis.ch, le plus grand espace immobilier de Suisse.

À Zurich, plus grande ville du pays avec ses quelque 443 000 habitantes et habitants, le loyer médian versé pour un 4,5 pièces d'une surface comparable se chiffre à 2992 francs, soit 230,5 francs de moins qu'à Genève.

Appartements de taille intermédiaire et petite : les loyers les plus élevés sont à Zurich

Dans le segment des 3,5 pièces avec une surface comprise entre 70 et 90 mètres carrés, Zurich caracole en tête des villes les plus chères avec un prix médian de 2500 francs par mois. À l'inverse, Bienne est la grande ville dans laquelle se loger dans un appartement de taille moyenne revient le moins cher (loyer médian de 1490 francs). Même constat pour les 2 pièces d'une surface comprise entre 45 et 55 mètres carrés : le prix médian à Zurich s'élève à 1690 francs par mois. C'est à Bienne que les locataires de cette catégorie de logements s'en tirent le mieux puisqu'ils ne déboursent que 1020 francs par mois. Dans son dernier « relevé des loyers », la Ville de Zurich explique les loyers extrêmement élevés des petits logements par la déconstruction de logements anciens plutôt petits et la construction de nouveaux appartements généralement plus grands au cours des dernières années.

Plus forte hausse de prix sur cinq ans

Sur cinq ans, parmi les dix plus grandes villes de Suisse, c'est à Winterthur que le prix médian d'un 4,5 pièces a le plus fortement augmenté en pourcentage : il est passé de 2160 francs à 2290 francs, ce qui représente une hausse de 6 %. Sur les 3,5 pièces, l'augmentation la plus fulgurante concerne la ville de Zurich, où le loyer médian est passé de 2299 francs à 2500 francs (hausse de 8,7 %). Et sur les 2 pièces, c'est aussi la ville de Zurich qui présente l'augmentation du prix médian la plus forte : celui-ci est passé de 1580 francs à 1690 francs, ce qui représente une hausse de 7 %.

Les villes où les loyers ont 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 1984 francs à 1850 francs, le prix médian y a fléchi de 6,8 %. Sur les 3,5 pièces, le recul le plus net est observé à Genève. De 2585 francs, le loyer médian est passé à 2480 francs (- 4,1 %). Le loyer des 2 pièces a augmenté dans chacune des dix plus grandes villes de Suisse. C'est toutefois à Lausanne que la hausse du prix médian a été la plus faible (augmentation de 1,8 %, de 1410 à 1435 francs).

« La baisse de certains loyers à Lugano et à Genève peut s'expliquer par l'évolution démographique. À Genève, le nombre d'habitantes et d'habitants stagne et a même baissé en 2020 et 2021 », observe L. Hug.

Quant à la ville de Lugano, elle ne s'est toujours pas remise du recul des affaires financières internationales dû à l'abandon du secret bancaire, selon l'expert. « Un revirement de tendance se profile toutefois : à côté de Zurich, Genève et Lucerne, Lugano est en train de se transformer elle aussi en "hot spot" pour les superriches », estime-t-il.

Les endroits où se loger coûte le moins cher

À l'inverse, c'est dans le 4717 (Mümliswil) que le loyer médian exigible pour un 4,5 pièces est le plus abordable du pays, puisqu'il ressort actuellement à 1198 francs. Pour les 3,5 pièces, c'est le 6710 (Biasca) qui est le moins cher (1000 francs).

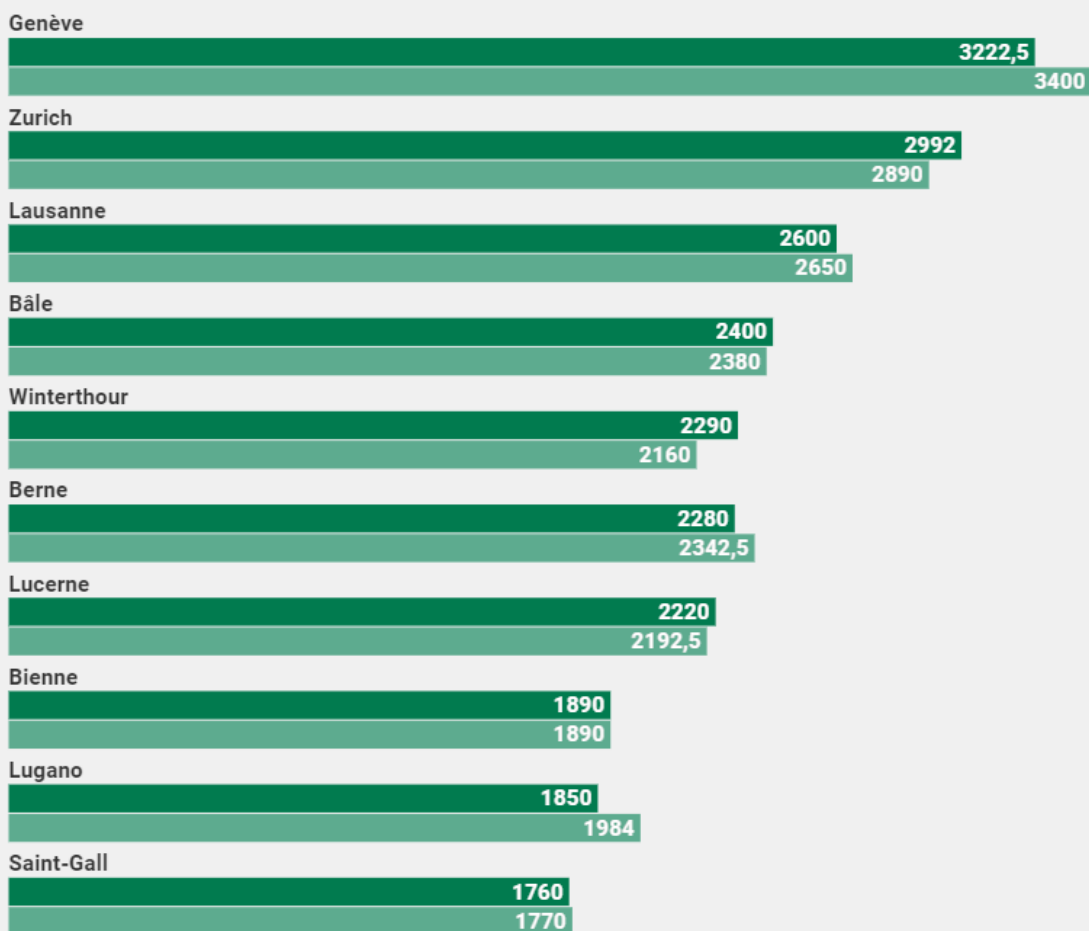
Et s'agissant des petites surfaces, le 2400 (Le Locle et Le Prévoux) remporte le palmarès des tarifs les plus accessibles : le loyer médian pour ce type de logements y est de 785 francs seulement. Selon Comparis, les localités où les loyers sont les plus avantageux ont toutefois un taux d'imposition élevé par rapport aux communes voisines.

Évolution des loyers citadins

Loyers médians en francs en 2018 et 2022



Nombre de pièces 2,0 3,5 4,5



Source : comparis.ch

comparis.ch

[Vers le graphique interactif](#)

Méthode

Comparis a procédé à l'analyse de plus de 665 000 annonces diffusées sur le portail entre 2018 et 2022. 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 : 044 360 53 91
Courriel : media@comparis.ch
comparis.ch

comparis.ch SA
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zurich

Annexe

Code pour intégrer le graphique

«Évolution des loyers citadins»

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/12759845/embed' title='Interactive or visual content'  
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'  
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups  
allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

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 quelque 200 collaboratrices et collaborateurs à Zurich.