

Communiqué de presse

Indice homegate.ch du marché des loyers décembre 2012

Nouvelle augmentation des loyers en Suisse

Adliswil, le 16 janvier 2013 – **Les loyers en Suisse ont augmenté de 0,2 pour cent en décembre 2012. Par rapport à décembre 2011, la progression s'élève à 1,2 pour cent. L'indice «Suisse» de homegate.ch se situe ainsi à 120,3 points.**

Selon homegate.ch, les loyers suisses ont augmenté de 0,2 pour cent en décembre 2012, ce qui place l'indice à 120,3 points. Par rapport au même mois de l'année précédente, la hausse est de 1,2 pour cent.

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

Hausses à Bâle, Berne et Zurich

En décembre 2012, les loyers ont augmenté de 0,1 pour cent dans la région de Bâle et l'indice est passé à 110,4 points. La région bernoise enregistre également une hausse de 0,2 pour cent, avec un indice à 124,3 points. Dans la région de Zurich, les loyers ont augmenté de 0,3%, amenant l'indice à 120,0 points. Par rapport au même mois de l'année précédente, les loyers ont augmenté de 0,8 pour cent à Bâle et de 1,6 pour cent à Berne. A Zurich, la progression a atteint 1,2 pour cent.

Baisse dans l'Arc lémanique

En décembre 2012, les loyers ont baissé de 0,2 pour cent dans l'Arc lémanique. L'indice se situe désormais à 132,0 points. Par rapport à décembre 2011, il en résulte une progression de 2,4 pour cent.

Hausse dans tous les segments

En décembre 2012, les loyers des anciens logements ont augmenté de 0,4 pour cent et ceux des nouveaux appartements de 0,1 pour cent. Les indices se situent nouvellement à 119,1 points (anciens logements) et 124,0 points (nouveaux appartements). Les loyers des petits appartements ont progressé de 0,3 et ceux des grands de 0,1 pour cent. L'indice des petits appartements se situe à 119,9 points et celui des grands appartements à 121,8 points. La comparaison sur 12 mois indique aussi une progression des loyers dans tous les segments. Les hausses sont particulièrement marquées pour les nouveaux et les grands appartements, à raison de 1,3 pour cent dans chaque segment. Les loyers des anciens appartements ont augmenté de 1,2 pour cent alors que la progression est de 1,1 pour cent pour les petits appartements.

Valeurs trimestrielles pour les autres régions

C'est dans la région tessinoise que les loyers ont le plus augmenté au 4^e trimestre 2012, à savoir de 1,4 pour cent (indice 120,7 points). Dans la région Suisse centrale, ils sont restés inchangés au dernier trimestre (indice 121,6 points). Les loyers ont baissé de 0,3 pour cent (indice 116,6 points) dans la région Suisse orientale. Sur les 12 derniers mois, la hausse a atteint 2,2 pour cent dans la région Tessin; en Suisse

centrale, le recul est de 0,9 pour cent, tandis que la région Suisse orientale indique une hausse de 1,7 pour cent.

Rétrospective annuelle – hausse persistante des loyers

En 2012, les loyers ont augmenté de 1,2 pour cent pour l'ensemble de la Suisse. Cette hausse s'élevait encore à 1,8 pour cent en 2011. La progression a donc un peu faibli mais se maintient toujours. Cette évolution a été enregistrée dans tous les segments et régions.

Concernant les segments, les écarts sont très faibles: les loyers des petits appartements ont augmenté de 1,1 pour cent et ceux des nouveaux et grands appartements de 1,3 pour cent. Les hausses avaient été nettement plus importantes en 2011, où les loyers des petits appartements avaient augmenté de 1,9 pour cent et ceux des nouveaux logements même de 3,1 pour cent.

Les évolutions sont en revanche plus variables selon les régions. Dans les régions Zurich, Berne et Suisse centrale, les loyers ont nettement moins augmenté en 2012 qu'en 2011; c'est ainsi que les hausses sont passées de 2,1 à 1,25 en région zurichoise et de 2,3 à 1,6 pour cent pour Berne. La région Suisse centrale enregistrait encore une hausse de 2,8 pour cent en 2011 alors qu'en 2012, les loyers ont même baissé de 0,9 pour cent dans cette région. La tendance haussière a également faibli dans la région Tessin où les augmentations de loyers ont passé de 2,4 à 2,2 pour cent.

Une évolution inverse s'est dessinée dans les régions Bâle, Suisse orientale et Arc lémanique. Dans la région Bâle, l'évolution des loyers était négative en 2011, à raison de moins 0,2 pour cent, avant une nouvelle progression de 0,8 pour cent en 2012. La région Suisse orientale avait enregistré une hausse de 0,9 pour cent en 2011, laquelle a atteint 1,7 pour cent en 2012. Dans l'Arc lémanique, une région volatile, la hausse est passée de 0,8 pour cent en 2011 à 2,4 pour cent en 2012.

Commentaire

Après correction de l'inflation, le tassement de la hausse des loyers est encore plus prononcé. En 2011, l'inflation était de moins 0,7 pour cent (mesurée à l'Indice national des prix à la consommation, source: Office fédéral de la statistique). En 2012, l'inflation à fin novembre se situait à moins 0,2 pour cent. En chiffres réels, les loyers ont ainsi augmenté de 2,5 pour cent en 2011 et de 1,3 pour cent en 2012.

La hausse néanmoins persistante des loyers reflète une demande qui demeure excédentaire. Celle-ci est stimulée par l'afflux de personnel hautement qualifié qui reste important. En 2012, le solde migratoire de la population résidente permanente s'est élevé à env. 70 000 personnes (source: Office fédéral des migrations). Par ailleurs, l'évolution conjoncturelle de la Suisse reste relativement bonne, avec une hausse du PIB de 1 pour cent (source: Secrétariat d'Etat à l'économie SECO). Du côté de l'offre, l'activité de construction de logements demeure au niveau modeste de l'année précédente, avec env. 46 000 unités. L'excédent de la demande s'exprime aussi par une courte durée de commercialisation et des bas taux de vacance.

Perspectives

Les données fondamentales ne devraient guère changer en 2013. L'immigration restera élevée et les pronostics conjoncturels demeurent positifs, avec une progression du PIB de 1,3 pour cent (source: Secrétariat d'Etat à l'économie SECO). L'activité de construction de logements restera sans doute au niveau de l'année précédente.

Les loyers en cours devraient encore diminuer en raison de la baisse du taux d'intérêt de référence. Basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse, celui-ci a été ramené à 2,25 pour cent au 1^{er} juin 2012 et devrait probablement baisser à 2 pour cent d'ici le milieu de cette année (source: Office fédéral du logement OFL). Les loyers initiaux en revanche continueront d'augmenter en raison de la persistance d'une demande excédentaire. Pour 2013, nous prévoyons ainsi une augmentation des loyers d'env. 2 pour cent.

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.

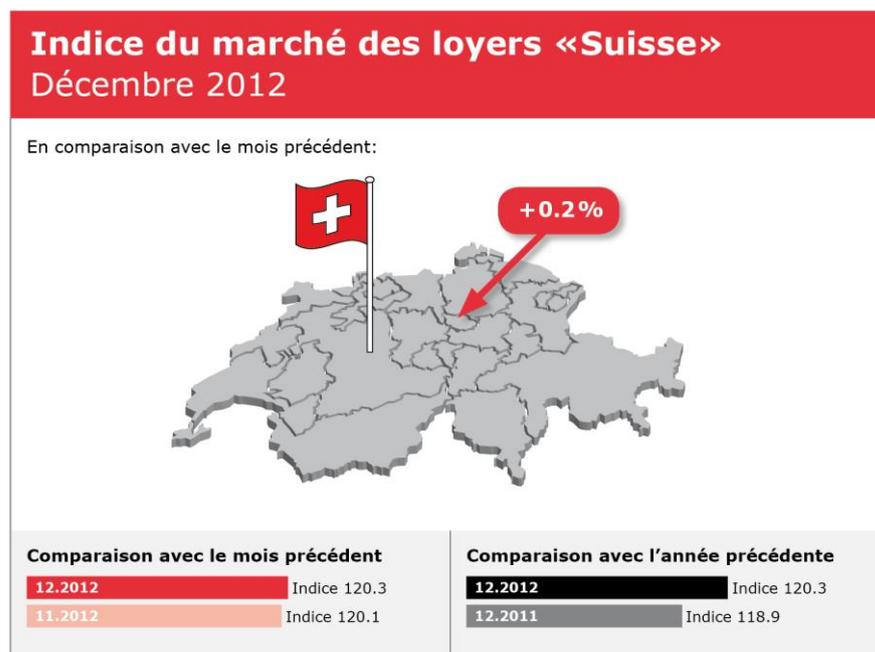
Des précisions ainsi que les graphiques d'actualité qu'il est possible de télécharger sont à votre disposition à l'adresse www.homegate.ch/indice_des_loyers.

Pour de plus amples informations:

homegate SA
Bertrand Mingard
Service de presse Français Tél. +41 21 319 91 73
bertrand.mingard@homegate.ch

Infographiques

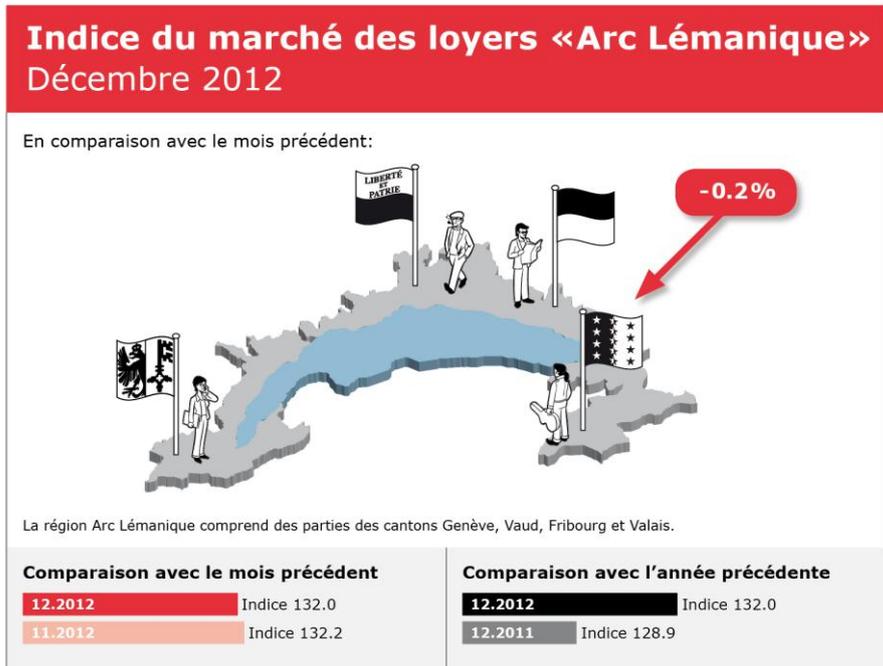
Indice «Suisse»



La comparaison s'établit par rapport aux données de janvier 2002 auxquelles l'indice 100 a été attribué.

Source: homegate.ch

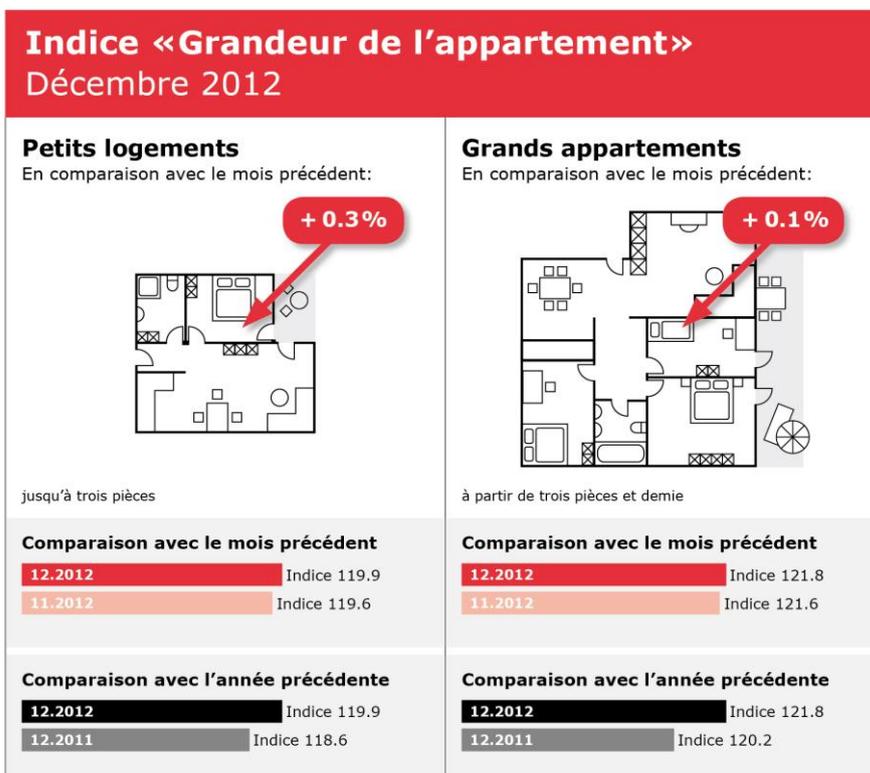
Indice «Arc lémanique»



La comparaison s'établit par rapport aux données de janvier 2002 auxquelles l'indice 100 a été attribué.

Source: homegate.ch

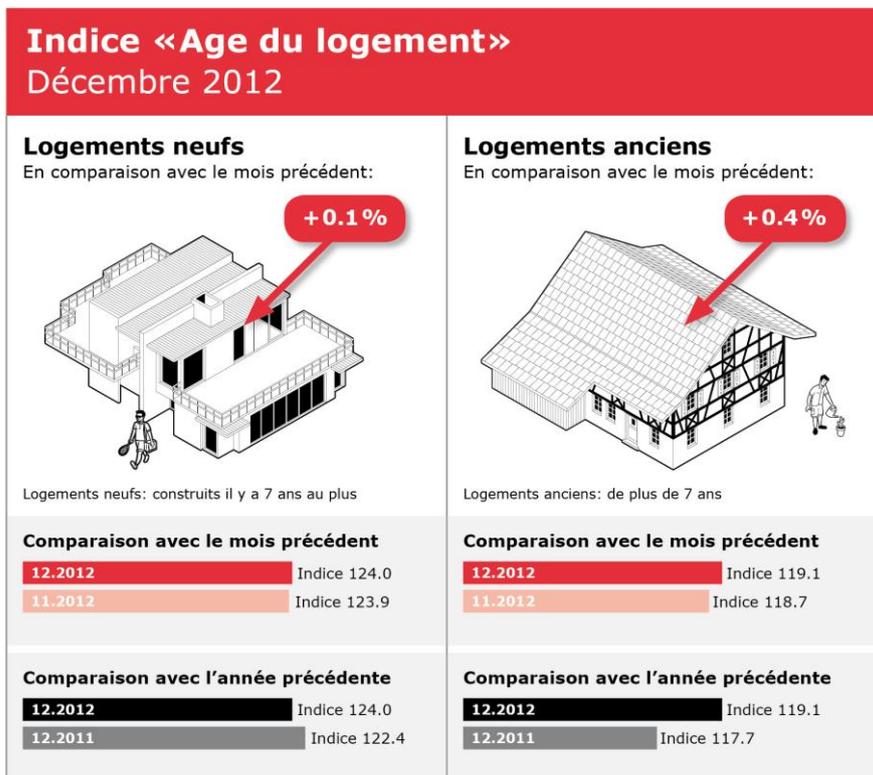
Indice «Grandeur des logements»



La comparaison s'établit par rapport aux données de janvier 2002 auxquelles l'indice 100 a été attribué.

Source: homegate.ch

Indice «Age des logements»



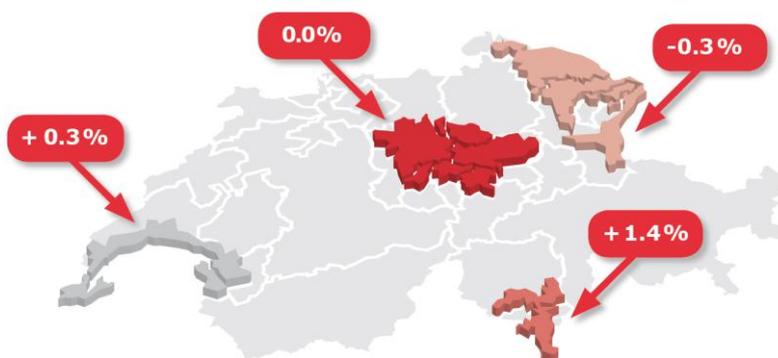
La comparaison s'établit par rapport aux données de janvier 2002 auxquelles l'indice 100 a été attribué.

Source: homegate.ch

Indice trimestriel «Régions»

Indice trimestriel «Régions» 4ème trimestre 2012

En comparaison avec le trimestre précédent:



■ Suisse centrale

Comparaison avec le trimestre précédent

4ème trimestre 2012	Indice 121.6
3ème trimestre 2012	Indice 121.6

Comparaison avec l'année précédente

4ème trimestre 2012	Indice 121.6
4ème trimestre 2011	Indice 122.8

■ Arc Lémanique

Comparaison avec le trimestre précédent

4ème trimestre 2012	Indice 132.3
3ème trimestre 2012	Indice 131.9

Comparaison avec l'année précédente

4ème trimestre 2012	Indice 132.3
4ème trimestre 2011	Indice 129.3

■ Suisse orientale

Comparaison avec le trimestre précédent

4ème trimestre 2012	Indice 116.6
3ème trimestre 2012	Indice 116.9

Comparaison avec l'année précédente

4ème trimestre 2012	Indice 116.6
4ème trimestre 2011	Indice 114.6

■ Tessin

Comparaison avec le trimestre précédent

4ème trimestre 2012	Indice 120.7
3ème trimestre 2012	Indice 119.0

Comparaison avec l'année précédente

4ème trimestre 2012	Indice 120.7
4ème trimestre 2011	Indice 118.1

La comparaison s'établit par rapport aux données de janvier 2002 auxquelles l'indice 100 a été attribué.

Source: homegate.ch