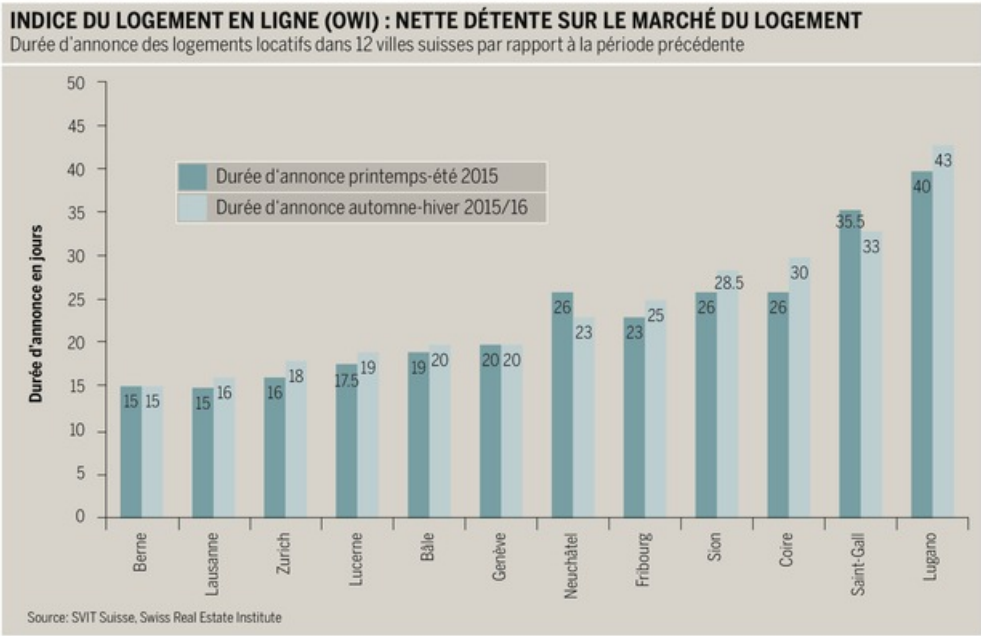
27.05.2016 – 11:00 Uhr

Indice du logement en ligne (OWI) : Nette détente sur le marché du logement



Lausanne (ots) -

Les durées d'annonce de logements locatifs sur les plateformes Internet se sont sensiblement allongées pendant l'automne-hiver 2015/2016. Cette détente est due à l'augmentation du nombre de logements vacants. Sur le marché suisse du logement locatif, l'offre s'est nettement étoffée par rapport à la période précédente. C'est ce que montre l'indice du logement en ligne (OWI) du SVIT Suisse et du Swiss Real Estate Institute. A Berne et dans le segment des petits logements, l'offre reste restreinte.

Allongement des durées d'annonce en Suisse

123 563 logements ont été proposés à la location sur des plateformes Internet pendant l'automne-hiver (1er octobre 2015 - 31 mars 2016) dans l'ensemble de la Suisse. Par rapport à la période précédente, l'offre a connu une croissance de presque 6%. La durée d'annonce moyenne pour un logement s'est allongée, passant de 27 à 29 jours. L'offre représente le facteur déterminant de cet allongement de la durée d'annonce. C'est ce que montre l'indice des logements en ligne (OWI), que l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse et le Swiss Real Estate Institute calculent et publient deux fois par année. L'analyse se base sur l'ensemble des logements proposés à la location sur les plateformes Internet de Suisse.

Offre en hausse dans les villes suisses

Seules deux des douze villes suisses étudiées ont présenté une tendance contraire: à Neuchâtel et à Saint-Gall, les durées d'annonce se sont raccourcies. A Genève et à Bâle, la situation n'a pas notablement évolué par rapport au printemps-été 2015. Dans toutes les autres villes, la situation sur le marché s'est nettement détendue. L'allongement le plus marqué des durées d'annonce est intervenu sur des marchés déjà détendus: à Sion, à Coire et à Lugano.

La durée d'annonce la plus courte a encore été enregistrée à Berne et à Lausanne. Dans ces villes, elle s'élève à 15, respectivement à 16 jours. La durée d'annonce est brève également à Zurich et à Lucerne, où elle s'élève à 18, respectivement à 19 jours. Les marchés du logement les plus détendus sont ceux de Suisse orientale et de Suisse méridionale avec Saint-Gall et Lugano. Dans ces villes, la durée d'annonce s'élève à 33, respectivement à 43 jours, et, dans leur cas, on peut parler d'un excédent d'offre de logements locatifs.

Enseignements tirés de l'analyse des villes

Détente grâce à un élargissement de l'offre. Dans la plupart des villes, la situation sur le marché du logement s'est légèrement détendue grâce à un élargissement de l'offre. L'offre n'a légèrement diminué qu'à Genève et à Fribourg. A Neuchâtel et à Saint-Gall, l'élargissement de l'offre a été surcompensé par une hausse disproportionnée de la demande.

Excédent de demande pour les logements d'une et deux pièces de moins de 60m2. Dans presque toutes les villes, il a été relativement facile de trouver un locataire pour les petits logements. Ces derniers sont très demandés et leur durée d'annonce est nettement plus courte de celle de logements plus spacieux. Dans ce segment, le marché reste tendu, de manière analogue à la période précédente.

Importantes différences de niveaux de prix entre les villes. Dans la plupart des villes, le loyer mensuel brut était situé entre CHF 1000.- et CHF 2000.- pour la majeure partie des logements proposés à la location. A Neuchâtel et à Saint-Gall, la plupart des logements ont été loués pour moins de CHF 1500.-. A Fribourg, il existe même un important segment de logements à moins de CHF 1000.- . A Genève, en revanche, le loyer de la plupart des logements dépasse CHF 2500.-.

Dans toutes les villes, un prix plus élevé allonge la durée d'annonce. Le prix allonge toujours le délai au terme duquel un logement trouve preneur. L'importance de cet effet dépend du niveau général des prix. A Genève, où le niveau des prix est très élevé, un supplément de CHF 100.- sur le prix du loyer allonge d'un jour la durée d'annonce. A Fribourg, où le niveau des prix du logement est très bas, un supplément de CHF 25.- par mois suffit à allonger d'un jour la durée d'annonce.

Dans quelques villes, la présence d'un balcon raccourcit significativement la durée d'annonce. C'est à Fribourg que cet effet est le plus prononcé: pour trouver preneur, les logements avec balcon ont eu besoin de 16 jours de moins que les logements qui n'en avaient pas. A Berne, en revanche, la présence d'un balcon n'a pratiquement pas influencé la durée d'annonce.

Parallèles avec l'évolution du nombre de logements vacants. Au 1er juin 2015, date de référence du relevé des logements vacants opéré par l'Office fédéral de la statistique, les logements proposés à la location étaient 4,8 fois plus nombreux à Lausanne et 3,2 fois plus nombreux à Zurich que les logements vacants. La tendance observée au niveau du nombre de logements vacants et celle que révèle l'OWI indiquent une détente croissante sur le marché du logement locatif.

La régulation entraîne une raréfaction de l'offre

C'est à Saint-Gall, à Lucerne et à Lugano que l'augmentation du nombre d'annonces a été la plus impressionnante. Par rapport à la période précédente, les chiffres sont en hausse de plus de 15%. Genève sort du lot. Alors que cette ville est celle où l'on peut demander les loyers les plus élevés, l'offre n'a pas augmenté, elle a même légèrement diminué. En matière de logements locatifs. Genève est l'un des marché les plus réglementé de Suisse. Si pratiquement aucun logement neuf n'est construit dans cette ville, c'est probablement en raison de la surrèglementation et d'une jurisprudence qui décourage les investisseurs. La pénurie de logements s'accentue et les loyers continuent d'augmenter. En mettant l'accent sur la protection des locataires, Genève n'a pas amélioré leur situation, au contraire. En comparaison avec les autres villes, c'est à Fribourg que les logements sont les meilleurs marchés. De fait, pour les investisseurs, les incitatifs financiers pour construire de nouveaux logements sont rares.

Dans la plupart des villes, l'augmentation de l'offre s'est accompagnée d'un allongement des durées d'annonce et d'une détente sur le marché du logement locatif. Un tableau analogue s'était déjà dessiné lors de la période précédente: l'élargissement de l'offre avait entraîné un allongement des durées d'annonce et une détente du marché. En misant sur une protection des locataires qui décourage les investissements (comme à Genève), il est manifestement impossible d'amorcer une détente sur les marchés locaux et une diminution des loyers. Au contraire, c'est en misant sur un environnement propice aux investissements que l'on suscite un regain de la construction de logements et une augmentation de l'offre.

L'évolution a été atypique à Neuchâtel et à Saint-Gall. Dans ces villes, la durée d'annonce a diminué malgré un élargissement de l'offre de logements. On peut en déduire que la demande s'est nettement accentuée. A Fribourg, où la durée d'annonce s'est allongée en dépit d'une réduction de l'offre de logements, on constate un recul de la demande.

Contact:

Infos supplémentaires: www.svit.ch

Service de presse: Alexis Delmege, Secrétaire général SVIT Romandie,
Tel. 022 591 22 68, 076 382 68 18, alexis.delmege@voxia.ch

Medieninhalte

123 563 logements ont été proposés à la location sur des plateformes Internet pendant l'automne-hiver (1er octobre 2015 - 31 mars 2016) dans l'ensemble de la Suisse. Par rapport à la période précédente, l'offre a connu une croissance de presque 6%. La durée d'annonce moyenne pour un logement s'est allongée, passant de 27 à 29 jours. Seules deux des douze villes suisses étudiées ont présenté une tendance contraire: à Neuchâtel et à Saint-Gall, les durées d'annonce se sont raccourcies. Texte complémentaire par ots et sur www.presseportal.ch/fr/nr/100059993 / L'utilisation de cette image est pour des buts redactionnels gratuite. Publication sous indication de source: "obs/SVIT Suisse"

Diese Meldung kann unter https://www.presseportal.ch/fr/pm/100059993/100788589 abgerufen werden.