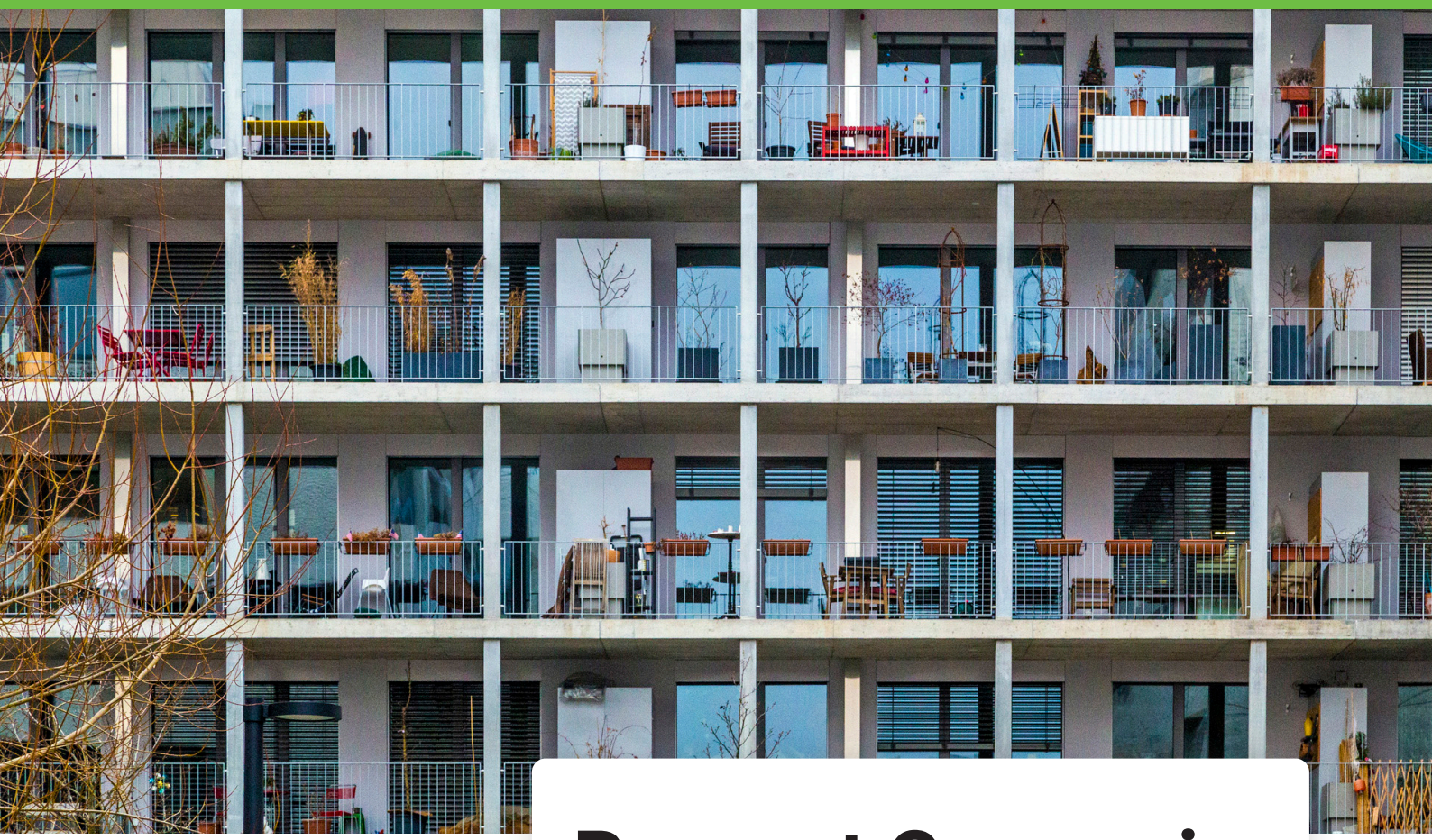


Rapport Comparis sur le montant des loyers 2022

Leo Hug, expert Immobilier chez comparis.ch

Janvier 2022

comparis.ch

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.

4,5 pièces: 1800 francs d'écart entre la plus chère et la moins chère des dix plus grandes villes

C'est à Genève que les grandes surfaces sont les plus chères

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). 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, qui opère le plus grand espace immobilier de Suisse.

Il nous semble que la forte concentration de millionnaires fait de Genève une ville dont la prospérité attire davantage de nouveaux arrivants que la moyenne. De 2017 à fin 2020 (dernières données en date), la population y a progressé de 9,7 %. Un tropisme qui conduit à la hausse des loyers.

C'est à Lugano qu'un 4,5 pièces coûte le moins cher

À l'opposé de la forte croissance genevoise, la population de Lugano a chuté de 2,1 % sur la même période. Dans cette ville, les locataires ne payent que 1700 francs (prix médian) pour se loger dans un 4,5 pièces, ce qui fait de Lugano la grande ville la moins chère de Suisse pour ce type de logement.

> « À l'opposé de la forte croissance genevoise, la population a chuté à Lugano. »

Contrairement à Genève, qui surfe sur la vague des organisations internationales, le Tessin n'a pas encore mis sur pied d'alternative équivalente susceptible de pallier la délocalisation des activités financières, conséquence de la pression internationale. De ce fait, Lugano est une ville touchée par un fort déclin démographique. C'est ce qui explique la grande différence entre la ville la plus chère et la moins chère.

2980 francs de loyer dans la plus grande ville de Suisse

À Zurich, plus grande ville de Suisse avec ses quelque 409 000 habitantes et habitants, le loyer médian versé pour un 4,5 pièces d'une surface comparable se chiffre à 2980 francs, soit 520 francs de moins qu'à Genève.

À Bienne, plus petite des dix plus grandes villes de Suisse (qui compte près de 55 000 habitantes et habitants), un 4,5 pièces se loue en moyenne actuellement 1852 francs (prix médian).

> « Zurich et Bienne essayent de stabiliser les loyers en promouvant massivement la construction de logements d'utilité publique. »

Si Zurich et Bienne essayent de stabiliser les loyers en promouvant massivement la construction de logements d'utilité publique, nous restons toutefois convaincus de l'existence d'une tendance de fond déterminante pour le niveau des loyers de ces deux villes, à savoir l'exode des petites villes au bénéfice des grands centres urbains. À Zurich, la population a augmenté de 4,3 % entre 2017 et fin 2020, tandis qu'elle a reculé de 2,1 % à Bienne.

Tableau 1
Loyer médian pour un 4,5 pièces dans les dix plus grandes villes de Suisse

Commune	Année				
	2017	2018	2019	2020	2021
Bâle	2450	2380	2440	2390	2340
Berne	2340	2347,5	2340	2307,5	2350
Bienne	1855	1890	1890	1790	1852,5
Genève	3360	3400	3300	3335	3500
Lausanne	2700	2650	2525	2550	2570
Lugano	1900	1984	1825	1850	1700
Lucerne	2202,5	2192,5	2180	2150	2230
Saint-Gall	1760	1770	1751,5	1785	1750
Winterthour	2200	2160	2176	2230	2190
Zurich	2870	2890	2890	2970	2980

en CHF

3,5 pièces: 1010 francs d'écart entre la plus chère et la moins chère des dix plus grandes villes

Genève remporte la palme de la ville la plus chère

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. À l'inverse, c'est une fois de plus à Lugano que s'y loger dans un appartement de taille intermédiaire revient le moins cher (1450 francs). À Zurich, pour louer un logement comparable, il faut compter 2411 francs. À Bienne, 1490 francs.

Tableau 2
Loyer médian pour un 3,5 pièces dans les dix plus grandes villes de Suisse

Commune	Année				
	2017	2018	2019	2020	2021
Bâle	1760	1790	1800	1810	1818
Berne	1740	1740	1755	1730	1730
Bienne	1450	1432,5	1490	1460	1490
Genève	2410	2585	2390	2355	2640
Lausanne	2020	2000	1930	1990	1950
Lugano	1650	1600	1550	1500	1450
Lucerne	1750	1785	1780	1722,5	1795
Saint-Gall	1440	1450	1450	1450	1490
Winterthour	1765	1790	1728	1750	1772,5
Zurich	2344	2300	2300	2439	2411

en CHF

2 pièces: 665 francs d'écart entre la plus chère et la moins chère des dix plus grandes villes

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. À notre avis, 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. (À noter toutefois que le rapprochement des statistiques sur le montant des loyers établies par Comparis et des données sur la taille des ménages est limité, étant donné que ces dernières n'ont pas été actualisées depuis le 31.12.2020.)

C'est à Bienne que les locataires de cette catégorie de logements s'en tirent le mieux puisqu'ils ne déboursent que 985 francs par mois. 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.

Tableau 3
Loyer médian pour un 2 pièces dans les dix plus grandes villes de Suisse

Commune	Année				
	2017	2018	2019	2020	2021
Bâle	1200	1200	1215	1220	1220
Berne	1290	1295	1280	1300	1330
Bienne	1000	970	980	1000	985
Genève	1655	1600	1505	1600	1610
Lausanne	1390	1410	1400	1400	1400
Lugano	1295	1165	1200	1200	1150
Lucerne	1240	1280	1290	1300	1300
Saint-Gall	1010	1000	990	1000	995
Winterthour	1270,5	1261	1280	1290	1300
Zurich	1587	1580	1600	1650	1650

en CHF

Les loyers les plus hauts et les plus bas de Suisse

Les endroits les plus chers

À l'échelle du pays, c'est dans le 8001 (Zurich) que les locataires d'un 4,5 pièces payent le plus cher pour se loger, le loyer médian y ressortant à 4345 francs. Le coût le plus élevé pour un 3,5 pièces, à savoir 3360 francs, est aussi relevé dans cette zone NPA. Et pour un 2 pièces, c'est dans le 8008 (Zurich) que les locataires dépensent le plus actuellement : là-bas, il faut compter plus de 2090 francs par mois.

> « Le haut niveau des prix confirme notre jugement selon lequel la City de Zurich est la plaque tournante économique la plus importante et la plus prisée de Suisse. »

Pour Comparis, que la vieille ville de Zurich, le quartier de Niederdorf, le quartier des banques ainsi que le quartier branché de Seefeld/Riesbach voisin soient les endroits où les loyers sont les plus chers n'est guère étonnant. Ce constat confirme notre jugement selon lequel la City de Zurich est la plaque tournante économique la plus importante et la plus prisée de Suisse.

Les endroits où le logement est le moins cher

À l'inverse, c'est dans le 9642 (Ebnat-Kappel) que le loyer médian exigible pour un 4,5 pièces est le plus abordable du pays, puisqu'il ressort désormais à 1230 francs. Pour les 3,5 pièces, c'est le 2740 (Moutier) qui est l'endroit le moins cher (945 francs). Et s'agissant des petites surfaces, le 9200 (Gossau, dans le canton de Saint-Gall) remporte le palmarès des tarifs les plus accessibles : le loyer médian pour ce type de logements y est de 650 francs seulement.

Interrogée par Comparis, la Promotion économique du canton de Saint-Gall déclare que la localisation des loyers les plus abordables à Ebnat-Kappel et à Gossau est à mettre en relation avec l'ancienneté du bâti. À Moutier, nous estimons que la décroissance démographique fait pression sur les loyers.

Tableau 4

Les localités les plus chères et les moins chères en 2021 par surface de logement

NPA	Commune	Loyer médian	Type
4,5 pièces			
8001	Zurich	4345	Loyer médian le plus haut
9642	Ebnat-Kappel	1240	Loyer médian le plus bas
3,5 pièces			
8001	Zurich	3360	Loyer médian le plus haut
2740	Moutier	945	Loyer médian le plus bas
2 pièces			
8008	Zurich	2090	Loyer médian le plus haut
9200	Gossau (SG)	650	Loyer médian le plus bas

en CHF

Évolution des loyers sur cinq ans

À l'échelle de la Suisse, les loyers des grandes surfaces et des surfaces intermédiaires ont baissé depuis 2017. Le prix médian (c'est-à-dire que la moitié des logements est plus chère, l'autre moins chère) d'un 4,5 pièces d'une surface comprise entre 90 et 120 mètres carrés a reculé de 0,8 %.

Sur la même période, les loyers des 3,5 pièces ont fléchi de 0,6 %. À contrario, le loyer médian proposé pour une petite surface s'est renchéri de 2,5 % à l'échelle du pays. Comparé à la hausse des salaires réels estimée à 1,6 % sur la même période, le marché de la location des grandes surfaces et des surfaces intermédiaires s'est détendu. Toutefois, la hausse des prix des 2 pièces est plus rapide que celle des salaires réels moyens.

« Comparis note une hausse des loyers toutes catégories de logements confondues, malgré une croissance démographique modeste y compris à Lucerne. »

Ces moyennes nationales masquent des disparités régionales importantes. La nette augmentation des loyers à Genève et à Zurich est la conséquence d'une forte immigration. Comparis note une hausse des loyers toutes catégories de logements confondues, malgré une croissance démographique modeste y compris à Lucerne.

En Suisse méridionale, en revanche, les loyers proposés suivent une tendance clairement baissière. À Lugano, toutes catégories de logements confondues, les loyers sont plus faibles qu'en 2017. Dans le même temps, le nombre de logements locatifs vacants a explosé.

Plus forte hausse de prix

Sur cinq ans, parmi les dix plus grandes villes de Suisse, c'est à Genève que le prix médian d'un 4,5 pièces 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, l'augmentation la plus fulgurante concerne là aussi la ville de Genève, où le loyer médian est passé de 2410 francs à 2640 francs, soit une hausse de 9,5 %. Et sur les 2 pièces, 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 %).

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 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 cité plus haut. Comparis table sur une poursuite de la baisse des loyers à Lugano.

Figure 1

Évolution des loyers médians des 4,5 pièces de 2017 à 2021

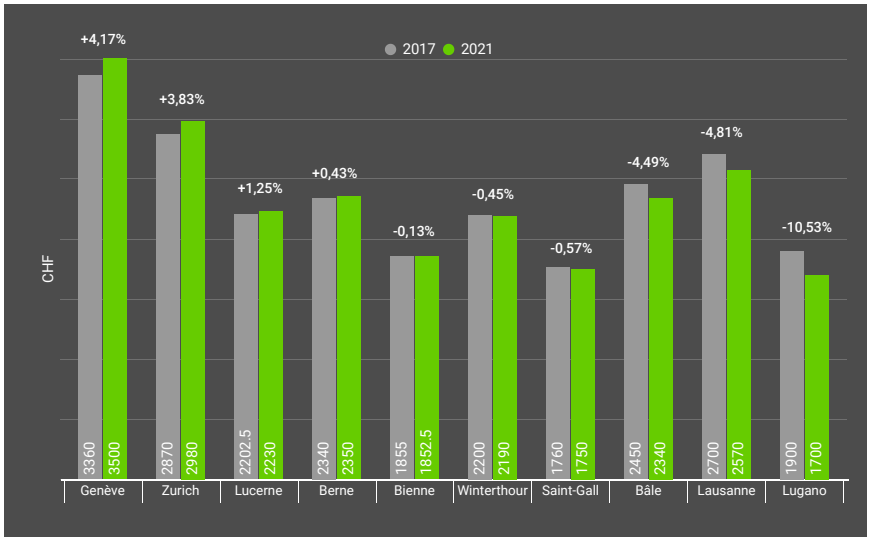


Figure 2

Évolution des loyers médians des 3,5 pièces de 2017 à 2021

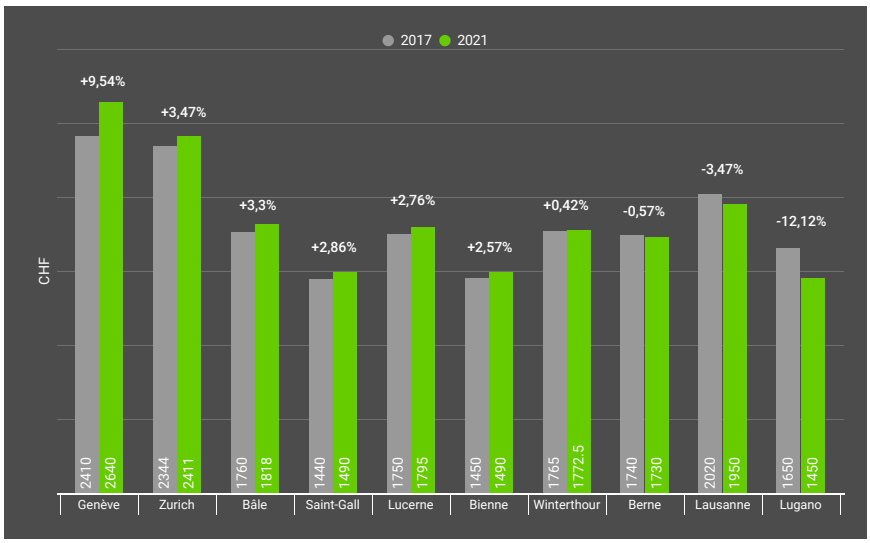
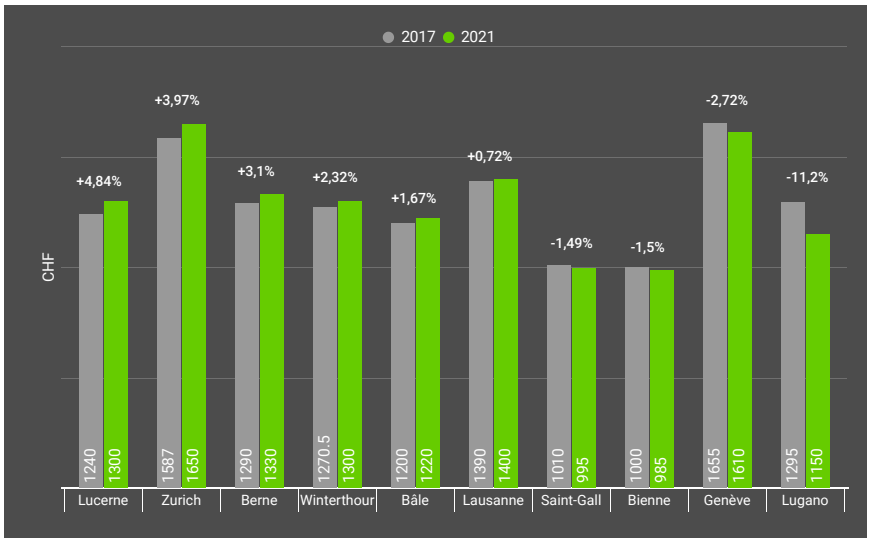


Figure 3

Évolution des loyers médians des 2 pièces de 2017 à 2021



Évolution des prix à Zurich

À Zurich, le montant du loyer perçu pour un 4,5 pièces ces quatre dernières années est passé de 2870 francs à 2980 francs (soit une augmentation de 3,8 %). S'agissant des 3,5 pièces, s'ils se louaient 2344 francs il y a encore cinq ans, leur prix est aujourd'hui passé à 2411 francs, soit une différence de 2,9 %. Quant aux 2 pièces, leur prix est passé de 1587 francs à 1650 francs (soit une évolution de 4 %).

> « À Zurich, le taux de vacance a fondu de 25 % depuis 2017, tandis que la population a progressé de 4,3 %. »

La demande de logements en location à Zurich est en forte hausse : le taux de vacance a fondu de 25 % depuis 2017, tandis que la population a progressé de 4,3 %. Il semble qu'à Zurich, la hausse supérieure à la moyenne du montant des loyers perçus pour les petites surfaces, qui se louent déjà cher, découle de la légère augmentation du nombre de ménages d'une personne dans la ville.

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 chez comparis.ch
Téléphone +41 (0)44 360 53 91
media@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.

comparis.ch