




Rapport Comparis sur le montant des loyers 2023



Leo Hug

Expert Immobilier chez comparis.ch |  Mars 2023

Les loyers ont augmenté dans la plupart des dix plus grandes villes de Suisse

Les loyers, y compris les charges, augmentent sans relâche dans de nombreuses grandes villes suisses. À Zurich et Winterthour notamment, une forte croissance démographique fait grimper les coûts du logement. 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.

4,5 pièces

Comparatif des loyers médians

→ [Page 3](#)

3,5 pièces et 2 pièces

Comparatif des loyers médians

→ [Page 4](#)

Quartiers et localités

Les quartiers et localités les plus chers/les moins chers

→ [Page 5](#)

Loyers en hausse/en baisse

2018 - 2022

→ [Page 6](#)

Zurich

Évolution des prix depuis 2018

→ [Page 8](#)



4,5 pièces

Comparatif des loyers médians

4,5 pièces : c'est encore à Genève qu'ils sont les plus chers

À Genève, 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 443 037 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.

Immeubles d'habitation vieillissants à Saint-Gall

Saint-Gall est la grande ville la moins chère de Suisse pour les 4,5 pièces de 90 à 120 mètres carrés. Le loyer médian n'y est que de 1760 francs. La population résidente permanente de Saint-Gall connaît une croissance inférieure à la moyenne de celle des neuf autres grandes villes suisses. De plus, les immeubles d'habitation de Saint-Gall sont vieillissants, en particulier ceux qui appartiennent à la Ville. Cette situation se traduit par des loyers bas.

À Bienne également, plus petite des dix plus grandes villes de Suisse (qui compte près de 55 000 habitantes et habitants), les grands appartements sont relativement bon marché. Actuellement, un 4,5 pièces s'y loue en moyenne 1890 francs (loyer médian). Les recherches de Comparis indiquent que l'on trouve à Bienne un nombre assez élevé de logements anciens. En outre, l'activité de construction y est relativement intense, et la Ville encourage fortement l'érection de logements d'utilité publique. Des loyers beaucoup plus élevés seraient de toute façon difficilement applicables à Bienne, car le niveau des revenus y est plutôt bas.

4,5 pièces
Loyers médians des dix plus grandes villes de Suisse en CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
Bâle	2380	2440	2390	2340	2400
Berne	2342,5	2340	2305	2350	2280
Bienne	1890	1890	1790	1850	1890
Genève	3400	3300	3335	3500	3222,5
Lausanne	2650	2525,5	2550	2570	2600
Lugano	1984	1825	1850	1700	1850
Lucerne	2192,5	2180	2150	2222,5	2220
Saint-Gall	1770	1753	1780	1750	1760
Winterthour	2160	2180	2230	2190	2290
Zurich	2890	2892,5	2980	2980	2992

3,5 pièces et 2 pièces

Comparatif des loyers médians

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 intermédiaire 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.

3,5 pièces

Loyers médians des dix plus grandes villes de Suisse en CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
Bâle	1790	1800	1810	1820	1843
Berne	1740	1755	1725	1730	1830
Bienne	1432,5	1490	1460	1480	1490
Genève	2585	2390	2355	2630	2480
Lausanne	2000	1932,5	1990	1950	2000
Lugano	1600	1550	1500	1450	1550
Lucerne	1790	1780	1725	1795	1750
Saint-Gall	1450	1450	1450	1490	1510
Winterthour	1790	1728	1750	1772,5	1890
Zurich	2299	2315	2435	2414	2500

2 pièces

Loyers médians des dix plus grandes villes de Suisse en CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
Bâle	1200	1217,5	1220	1220	1245
Berne	1295	1280	1300	1330	1350
Bienne	970	980	1000	990	1020
Genève	1600	1505	1600	1610	1690
Lausanne	1410	1400	1400	1410	1435
Lugano	1165	1200	1200	1150	1210
Lucerne	1280	1290	1300	1300	1340
Saint-Gall	1000	990	1000	995	1040
Winterthour	1263	1280	1290	1300	1310
Zurich	1580	1600	1650	1650	1690

Quartiers et localités

Quartiers et localités ↗ **les plus chers** et ↙ **les moins chers**

Les quartiers les plus chers de Suisse se trouvent aussi à Zurich

À l'échelle du pays, les codes NPA où les loyers sont les plus élevés sont également à Zurich. Dans le 8002 (Zurich/Enge), le loyer médian des 4,5 pièces s'élève à 4490 francs. Le coût le plus élevé pour un 3,5 pièces, à savoir 3400 francs, s'observe dans le 8001 (Zurich/City). Et pour un 2 pièces, c'est dans le 8032 (Zurich/Hirslanden et Hottingen) que les locataires dépensent le plus actuellement : là-bas, il faut compter plus de 2300 francs par mois. Ces différents quartiers ont en commun leur faible proportion de logements d'utilité publique par rapport à d'autres quartiers de la ville.

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.

4,5 pièces
NPA/localité, loyer médian

8002	Zurich/Enge	4490 CHF ↗
4717	Mümliswil	1198 CHF ↙

3,5 pièces
NPA/localité, loyer médian

8001	Zurich/City	3400 CHF ↗
6710	Biasca	1000 CHF ↙

2 pièces
NPA/localité, loyer médian

8032	Zurich/Hirslanden et Hottingen	2300 CHF ↗
2400	Le Locle et Le Prévoux	785 CHF ↙

Loyers en hausse/ en baisse

Loyers médians
2018 - 2022

Plus forte hausse de prix sur cinq ans

Sur cinq ans, parmi les dix plus grandes villes de Suisse, c'est à Winterthour 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. Quant à la ville de Lugano, elle ne s'est toujours pas remise du recul des affaires financières internationales depuis l'abandon du secret bancaire. 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.

4,5 pièces
Loyers médians en CHF
en 2018 et 2022

Genève	3222,5	- 177,5
	3400	
Zurich	2992	+ 102
	2890	
Lausanne	2600	- 50
	2650	
Bâle	2400	+ 20
	2380	
Winterthour	2290	+ 130
	2160	
Berne	2280	- 62,5
	2342,5	
Lucerne	2220	+ 27,5
	2192,5	
Bienne	1890	0
	1890	
Lugano	1850	- 134
	1984	
Saint-Gall	1760	- 10
	1770	

3,5 pièces

Loyers médians en CHF
en 2018 et 2022

Zurich	2500	+ 201
	2299	
Genève	2480	- 105
	2585	
Lausanne	2000	0
	2000	
Winterthour	1890	+ 100
	1790	
Bâle	1843	+ 53
	1790	
Berne	1830	+ 90
	1740	
Lucerne	1750	- 40
	1790	
Lugano	1550	- 50
	1600	
Saint-Gall	1510	+ 60
	1450	
Bienne	1490	+ 57,5
	1432,5	

2 pièces

Loyers médians en CHF
en 2018 et 2022

Zurich	1690	+ 110
	1580	
Genève	1690	+ 90
	1'600	
Lausanne	1435	+ 25
	1410	
Berne	1350	+ 55
	1295	
Lucerne	1340	+ 60
	1280	
Winterthour	1310	+ 47
	1263	
Bâle	1245	+ 45
	1200	
Lugano	1210	+ 45
	1165	
Saint-Gall	1040	+ 40
	1000	
Bienne	1020	+ 50
	970	

Zurich

Évolution des prix depuis 2018

Évolution des prix à Zurich

Sur les cinq dernières années à Zurich, le loyer médian versé pour un 4,5 pièces est passé de 2890 francs à 2992 francs (+ 3,5 %). Pour un 3,5 pièces, si l'on payait 2299 francs il y a encore cinq ans, le prix est aujourd'hui passé à 2500 francs, ce qui représente une progression de 8,7 %. Quant aux 2 pièces, ils sont passés de 1580 francs à 1690 francs (+ 7 %). La forte hausse des loyers à Zurich n'est pas surprenante. Ces cinq dernières années, la ville a enregistré, avec Winterthur, la plus forte croissance démographique des dix plus grandes villes de Suisse.

Infographie

Loyers médians à Zurich
en 2018 et 2020

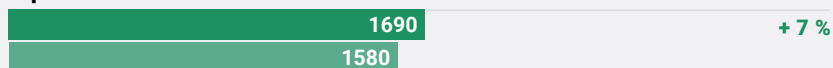
4,5 pièces



3,5 pièces



2 pièces



Analyse au fondement du rapport sur le montant des loyers

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 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.