Indice des logements en ligne

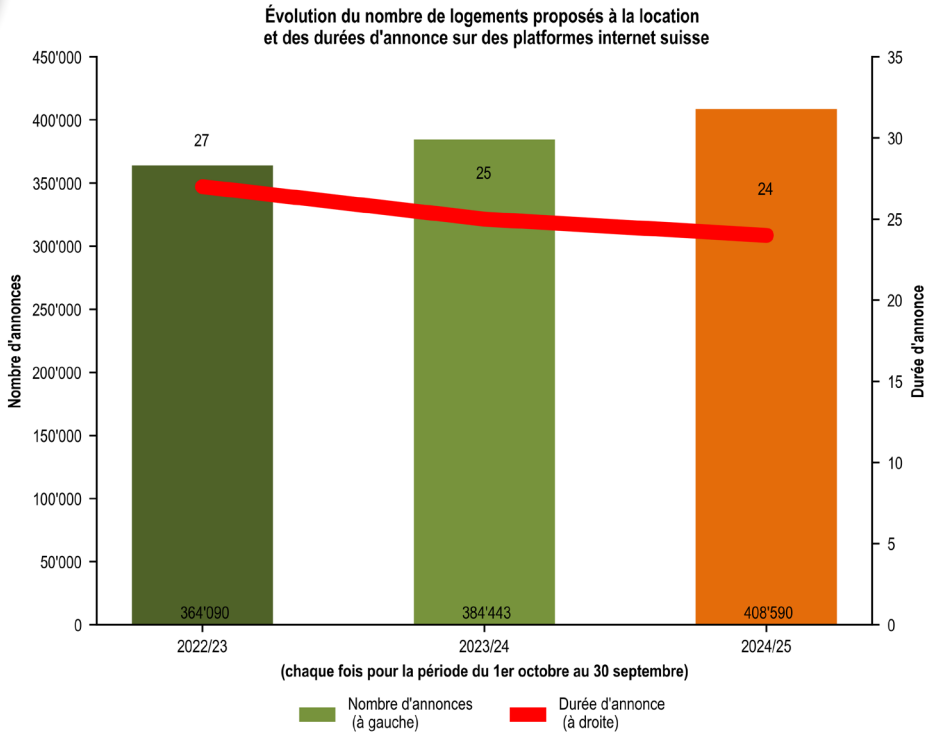


Figure 1: Dans toute la Suisse, le volume des annonces s'élargit de 24 000 objets (+6%) pour atteindre 408 590 annonces. La demande en hausse absorbe cette offre plus importante. La durée d'annonce moyenne se réduit d'un jour pour passer à 24 jours.

ILL octobre 2024 – septembre 2025

Cadence élevée sur le marché suisse du logement locatif: les objets à louer trouvent preneurs à une vitesse record malgré l'élargissement de l'offre

L'offre de logements locatifs continue de s'élargir sur les principaux portails immobiliers de Suisse. Entre octobre 2024 et septembre 2025, sur l'ensemble du pays, quelque 24 000 objets à louer de plus sont proposés par rapport à la période précédente, ce qui représente une augmentation de 6%. Dans le même temps, la durée d'annonce se raccourcit d'un jour pour passer à 24 jours, retournant au niveau plancher historique du milieu des années 2010. Tel est le résultat de la toute nouvelle enquête de l'Indice du logement en ligne (ILL) du SVIT Suisse, de HEV Suisse et du portail immobilier newhome, menée en coopération avec le Swiss Real Estate Institute de la Haute Ecole d'économie de Zurich HWZ. L'élargissement de l'offre, couplé à une demande toujours plus soutenue, signale une importante dynamique de marché. Dans les régions où la durée d'annonce est déjà très courte, comme à Coire, à Winterthour ou à Genève, la situation continue de se tendre. Alors qu'à Zurich, on observe une légère détente pour la deuxième année consécutive.

- Le nombre de logements proposés à la location augmente de 6 % par rapport à la période précédente.
- En dépit de cette offre supplémentaire, la durée d'annonce moyenne se raccourcit pour passer à 24 jours (-1 jour).
- Entre 2024 et 2025, l'ILL a enregistré les durées d'annonces les plus courtes depuis sa première enquête en 2015.
- Une fois encore, c'est à Coire que la pénurie de logements est la plus marquée.

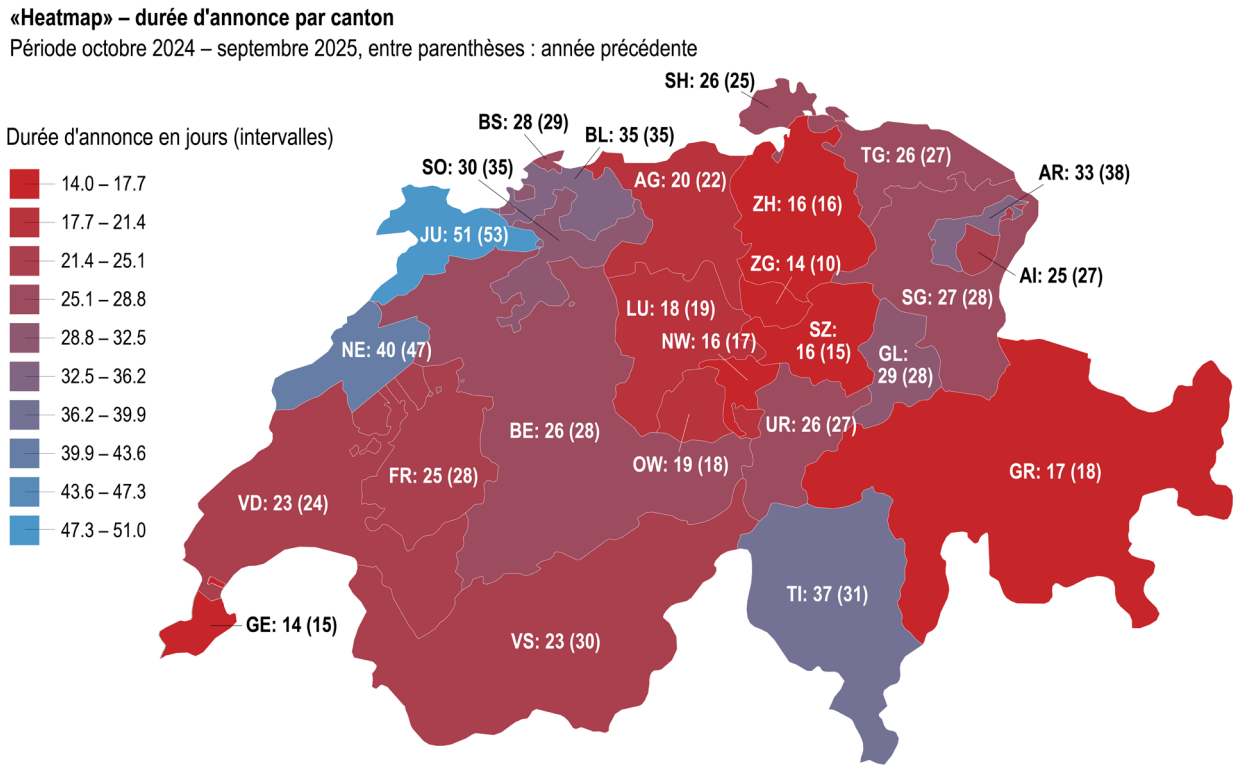


Figure 2: Les différences de durées d'annonces observées entre marchés du logement locatif tendus et marchés du logement locatif détendus ont tendance à s'accentuer. Dans l'ensemble, on observe un nivellement à un niveau plus bas.

- La demande est en baisse dans les villes de Lugano, de Bâle et de Saint-Gall.
- En ville de Zurich, le marché poursuit sa détente.

Sur les principaux portails immobiliers de Suisse, l'offre de logements à louer continue de s'élargir. Au cours de la période octobre 2024 – septembre 2025, quelque 408 600 objets ont été proposés à la location, soit une augmentation d'environ 24 000 annonces ou de 6 % par rapport à la période précédente. Après un net ralentissement pendant la période 2022–2023 (364 000 annonces), la reprise de l'offre se poursuit pour la deuxième année consécutive, même si le niveau de la pandémie de COVID-19 (443 000 annonces) n'est pas encore atteint. En parallèle, la durée d'annonce se raccourcit pour passer à 24 jours. Après un raccourcissement continu par rapport au pic historique de 35 jours (pour la période 2019–2020), ce résultat marque un retour au niveau du premier trimestre 2015, lors de la première période sous enquête de l'ILL.

L'évolution montre que le regain de la demande est plus important que l'élargissement de l'offre. Il y a davantage de logements mis sur le marché, mais ces derniers trouvent encore plus rapidement preneurs qu'avant. Nombreux sont les locataires qui saisissent l'occasion et profitent de cette augmentation du choix pour changer de logement. Cela signale une mobilité accrue et un marché dynamique, mais toujours tendu.

Markus Meier, directeur de HEV Suisse, commente les résultats de la nouvelle étude de l'ILL: «Le raccourcissement des délais de commercialisation en dépit d'un accroissement du nombre d'annonces indique clairement une pression importante et continue de la demande, note-t-il. Si l'on veut efficacement freiner l'augmentation continue des loyers, l'offre de logements doit être élargie de manière sensible. Surtout dans les villes et les

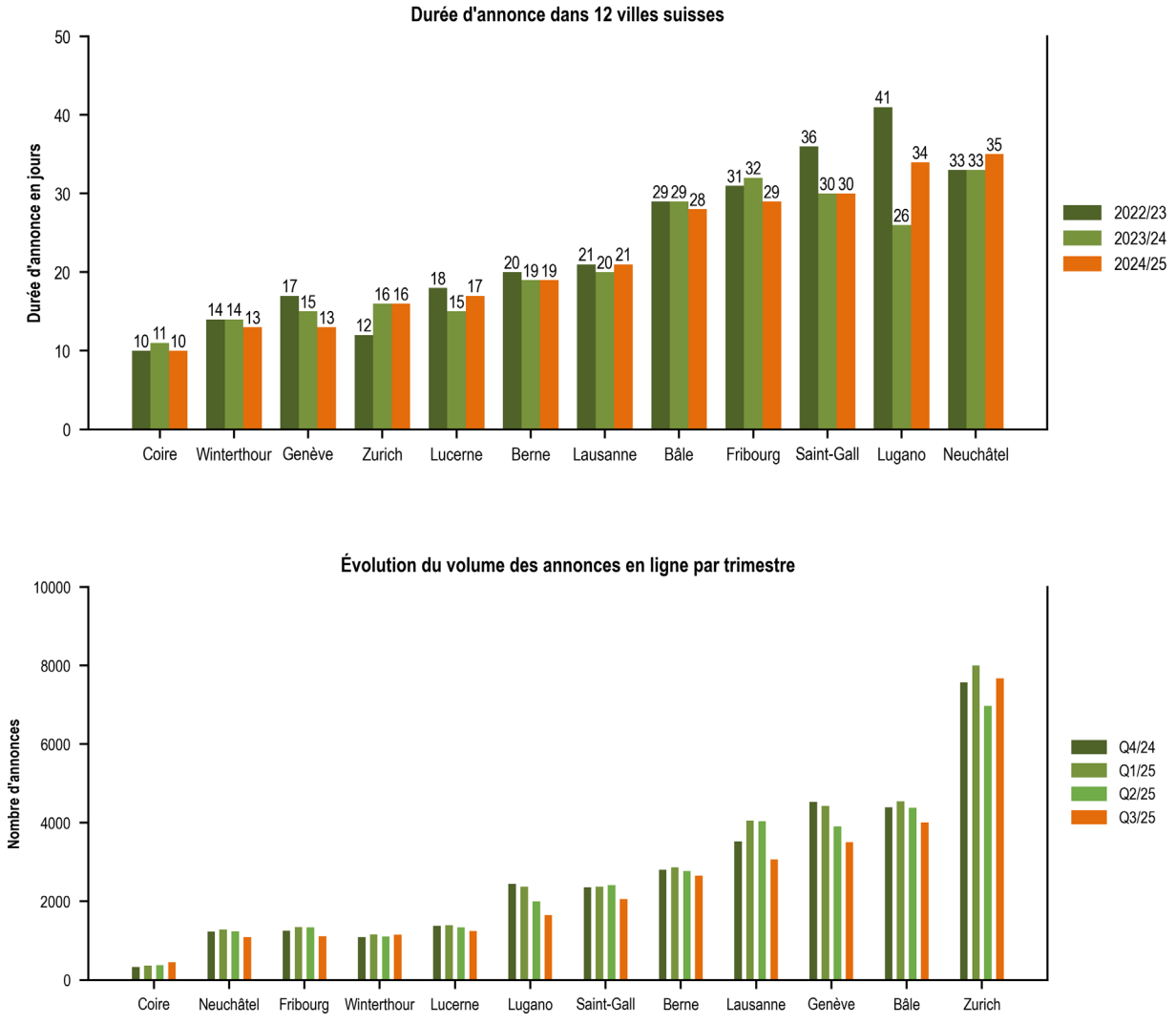


Figure 3 (en haut): Après le bond qu'elle a connu au cours de la période précédente, la durée d'annonce reste stable à Zurich. La situation est toujours très tendue à Coire, à Winterthour et à Genève. Dans ces trois villes, la durée d'annonce s'est encore raccourcie.

Figure 4 (en bas): Dans la plupart des villes, l'offre atteint son pic en début d'année, puis connaît un léger recul pendant l'été.

agglomérations, là où la pression est la plus forte. Cela implique de densifier le bâti existant, de relever la densité d'utilisation et de construire davantage en hauteur. Il faut couper court de manière effective aux oppositions abusives. Quant aux mesures dites de protection du logement, comme le plafonnement des loyers, elles freinent l'activité de construction, réduisent l'offre et entraînent à long terme une augmentation des loyers et un mauvais entretien du parc immobilier. Cette protection, qui semble séduisante a priori, finit de la sorte par avoir un effet néfaste.»

Marcel Hug, CEO du SVIT Suisse, abonde dans son sens: «Le marché réagit: là où l'on construit plus de logements et où on en propose davantage à la location, les locataires trouvent une offre suffisante, à des prix raisonnables, souligne-t-il. Une détente durable ne peut s'installer via de nouveaux règlements. Elle suppose une sécurité en matière de planification, un climat

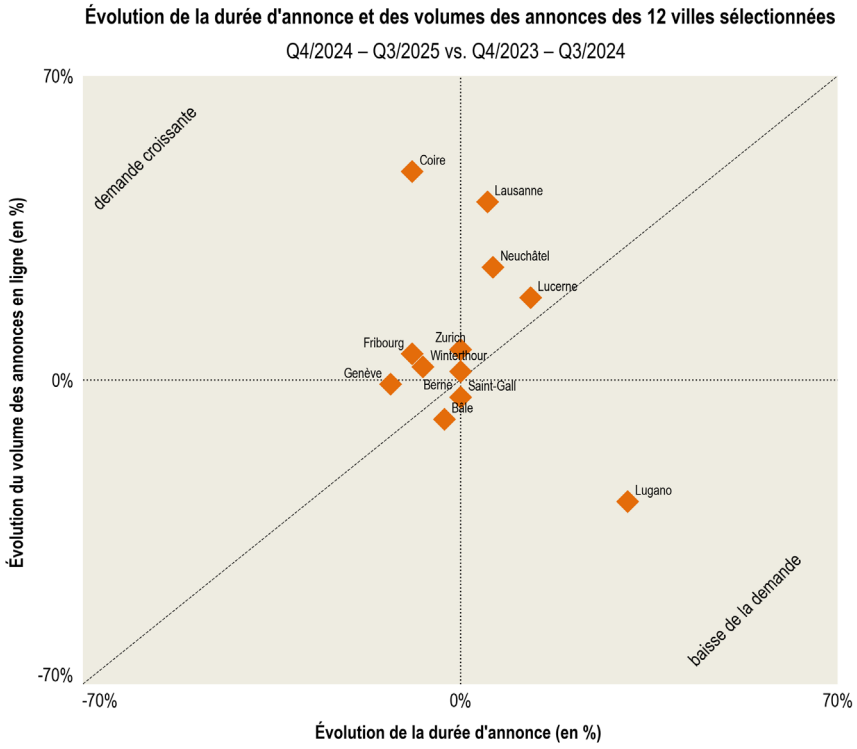


Figure 5: Une comparaison des variations en pourcentage des durées d'annonces et des volumes d'annonces montre que dans 9 des 12 villes, la demande est en hausse.

attrayant pour les investissements et la perspective de pouvoir générer un rendement adéquat.»

Une offre excédentaire et des durées d'annonces plus courtes dans de nombreux cantons

L'offre croissante de logements à louer est manifeste pratiquement sur l'ensemble du territoire suisse. Dans 19 des 26 cantons, les logements proposés à la location sont plus nombreux, et dans le même temps, les durées d'annonce raccourcissent dans 14 cantons. L'élargissement de l'offre est particulièrement marqué à Appenzell Rhodes-Extérieures (+61%), en Valais (+39%), dans le canton de Vaud (+29%) et dans les Grisons (+29%). Pourtant, les bailleurs trouvent plus rapidement des locataires pour leurs logements. C'est tout particulièrement le cas en Valais, où la durée d'annonce se raccourcit de 7 jours et passe à 23 jours.

Dans les agglomérations, le tableau est mitigé: avec un délai de commercialisation de 16 jours, le canton de Zurich reste stable et continue d'afficher l'une des durées d'annonces les plus courtes. En Suisse centrale, c'est-à-dire dans les cantons de Zoug, de Schwyz et d'Obwald, l'offre s'élargit de manière notable (entre +22% et +29%). Cela se traduit par un léger rallongement des durées d'annonces, qui restent cependant très courtes (entre 14 et 19 jours).

A l'autre extrémité du spectre, Neuchâtel (40 jours) et le Jura (51 jours) restent les cantons qui présentent les durées d'annonces les plus longues. Celles-ci affichent cependant un léger recul, et ce en dépit de la forte augmentation du nombre d'objets proposés à la location. Les marchés du logement locatif concernés continuent de présenter un surcapacité locale. Au Tessin, la situation est inverse: le recul du nombre de logements proposés à la location (-23%) s'accompagne d'un allongement net de la durée d'annonce (+6 jours). La demande dans le sud de la Suisse est donc en baisse.

Près de la moitié des villes présentent une durée d'annonce supérieure à la moyenne suisse

Généralement, on part du principe qu'en Suisse, la pénurie de logements règne avant tout dans les villes.

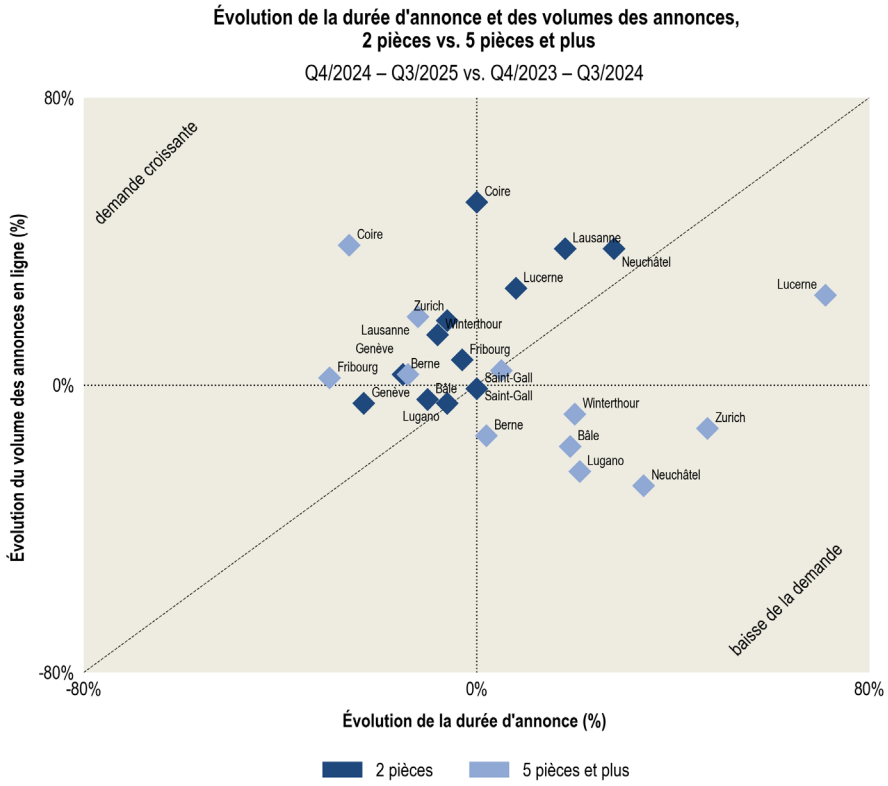


Figure 6: On observe un regain de la demande pour les logements de 2 pièces dans 11 des 12 villes étudiées. Alors que dans seulement 4 des12 villes étudiées, les logements de 5 pièces et plus font l'objet d'une demande plus forte que lors de la période précédente.

Les chiffres de la présente étude relativisent toutefois cette estimation, tout au moins pour ce qui est de la comparaison sur l'ensemble de la Suisse. Dans 5 des 12 villes étudiées, la durée d'annonce est supérieure à la moyenne helvétique. Dans les villes de Bâle, de Fribourg, de Saint-Gall, de Lugano et de Neuchâtel, il faut près d'un mois ou davantage avant qu'un logement proposé à la location ne trouve preneur. Lugano (34 jours, +8 jours) et Neuchâtel (35 jours, +2 jours) figurent à nouveau parmi les marchés de transaction les plus lents en comparaison nationale. A Lugano, la durée d'annonce avait connu un recul marqué pendant la période précédente, mais elle s'est à nouveau allongée et a une fois encore fait reculer cette ville vers la fin du classement. Alors qu'à Neuchâtel, la durée d'annonce se maintient pratiquement au niveau élevé de la période précédente.

De l'autre côté du spectre, c'est à Coire que les bailleurs trouvent le plus rapidement des locataires. Dans le chef-lieu grison, la durée d'annonce moyenne est de 19 jours seulement (-1 jour), ce qui le classe tout en tête de la comparaison entre villes. Winterthour (13 jours), Genève (13 jours) et Zurich (16 jours) présentent également des durées d'annonces très courtes et figurent parmi les villes ou le regain de la demande est le plus fort. En milieu de classement par longueurs de durées d'annonces figurent des villes comme Lucerne, Berne et Lausanne, qui ne connaissent pratiquement pas de changement par rapport à la période précédente, tout en se situant bien en-dessous de la moyenne suisse. Autrement dit, la tendance à une légère stabilisation dans les grands centres urbains se confirme, sans pour autant induire un relâchement sensible de la tension sur le marché.

Dans le même temps, dans 8 des 12 villes étudiées, le nombre de logements mis sur le marché a parfois nettement augmenté. Là encore, Coire caracole en tête (+48%), suivie de Lausanne (+41%). La légère augmentation enregistrée à Zurich (+7%), qui intervient à un niveau déjà élevé, est réjouissante elle aussi.

En comparaison trimestrielle, l'activité la plus soutenue apparaît en début d'année: Dans 6 des 12 villes, c'est au premier trimestre 2025 que le plus grand volume d'annonces est enregistré. Ensuite, la dynamique s'affaiblit. Dans la majorité des villes, l'offre recule au dernier trimestre observé (T3/2025) pour se retrouver à son niveau de départ en hiver 2024 (T4/2024), voire même en deçà. Coire, Lugano et Genève, notamment, enregistrent pendant l'été un volume d'annonces plus faible qu'en début d'année, tandis que les marchés restent stables à Zurich, à Berne et à Winterthour.

Net déplacement de la demande: Lugano en perte de vitesse, Lausanne en gagnante

Une comparaison des variations en pourcentage des durées d'annonces et des volumes d'annonces fournit des indications sur l'évolution de la demande de logements dans les 12 villes étudiées. Si, comme à Coire, la durée d'annonces reste plus ou moins stable malgré une augmentation massive du nombre d'annonces, cela signifie que la demande croissante peut facilement absorber l'offre supplémentaire. En conséquence, Coire se situe au-dessus de la diagonale dans la figure 5 et donc dans la zone de demande en hausse. Hormis Coire, cela vaut également pour Fribourg, Lausanne et Neuchâtel, qui enregistrent toutes un regain de la demande. Dans la ville de Lausanne, la dynamique du marché s'est même nettement accélérée par rapport à la période précédente. Au cours de la période de comparaison, la ville se situait encore dans la zone de demande en baisse. A l'inverse, la demande est plus faible à Bâle, à Lugano et à Saint-Gall. A Lugano, notamment, le tableau s'inverse par rapport à la période précédente. A l'époque, elle était la ville pour laquelle la demande était la plus forte. Alors qu'aujourd'hui, Lugano évolue avec la demande la plus faible et des durées d'annonces nettement plus longues. Et ce en dépit de la contraction de l'offre.

Selon les évaluations actuelles, les petits logements de 2 pièces, bon marché le plus souvent, enregistrent dans toutes les villes étudiées un regain de demande par rapport à la période précédente. Cette évolution est particulièrement marquée à Coire, mais aussi dans des villes comme Lausanne, Lucerne, Zurich et Winterthour, où l'offre supplémentaire est bien absorbée.

A l'inverse, dans la plupart des villes, les logements spacieux de 5 pièces et plus sont moins recherchés. Il n'y a qu'à Coire, à Lausanne, à Fribourg et à Genève que l'intérêt reste stable ou se renforce. Dans les autres villes, notamment à Zurich et à Neuchâtel, la demande connaît une baisse nette. Cette évolution confirme une tendance à plus long terme: alors que les petits logements situés au centre-ville continuent de faire l'objet d'une demande soutenue, la dynamique dans le segment de prix supérieur et pour les logements spacieux s'affaiblit sensiblement.

Dans l'ensemble, on observe un marché du logement locatif en mouvement: l'offre s'élargit, la demande est aussi forte en 2024–2025 qu'elle l'était en 2015, et les différences régionales s'estompent de plus en plus. Malgré la légère détente notée dans certaines régions, la concurrence reste intacte entre personnes intéressées par la location de logements attrayants. Les locations conclues rapidement deviennent de plus en plus la norme.

Roman Timm, CEO de newhome, souligne: «Dans un marché où l'offre est plus abondante, la qualité des annonces est déterminante, relève-t-il. Des photos pertinentes et de bonne qualité, des informations complètes sur l'objet et des prix réalistes permettent une commercialisation plus efficace et réduisent les efforts pour toutes les parties concernées.» •

Source: Indice du logement en ligne ILL, décembre 2025. Swiss Real Estate Institute sur mandat du SVIT Suisse, de HEV Suisse et de newhome, www.svit.ch/fr/owi

Remarque sur les données utilisées

En raison de certaines adaptations, ainsi que d'un affinement de la méthode d'enquête et d'analyse de l'Indice du logement en ligne, les volumes et les durées des périodes annuelles précédemment étudiées ont été ajustés pour une meilleure comparabilité. Les indications sur les volumes incluent chaque fois l'ensemble des annonces (en cours ou terminées) pendant une période donnée. Le double comptage pour des périodes successives est possible. La durée d'annonce moyenne se base sur les annonces terminées.

Toutes les annonces de logements à louer, où l'on peut conclure qu'il s'agit d'un objet loué pour la première fois (dans un bâtiment neuf) ou d'un logement complètement rénové, sont classées comme «premières mises en location». Lorsque l'annonce ne mentionne pas d'indication qu'il s'agit d'un objet loué pour la première fois, le logement est classé comme «nouvelle mise en location».

Contact média au SVIT Suisse:
Dr Ivo Cathomen
Responsable Politique et communication du SVIT Suisse
Tél. 044 434 78 88
ic@svit.ch

Contact média au HEV Suisse:
Adrian Spiess
Economiste
HEV Suisse
Tél. 044 254 90 29
adrian.spiess@hev-schweiz.ch

Contact média à newhome.ch AG:
Talacker 41
8001 Zürich
medienstelle@bopcom.ch

Contact spécialisé au Swiss Real Estate Institute:
Prof. Peter Ilg
Directeur de l'institut
Tél. 043 322 26 84
Tél. 043 322 26 13 (Secrétariat)
peter.ilg@swissrei.ch

Ville de Fribourg

A Fribourg, la tendance à un léger élargissement de l'offre de logements locatifs se poursuit. Mais on est très loin des résultats affichés en Nuithonie pendant la pandémie de coronavirus. Les durées d'annonces se raccourcissent en conséquence pour rejoindre les valeurs moyennes suisses. La construction de nouveaux logements est très ralentie.

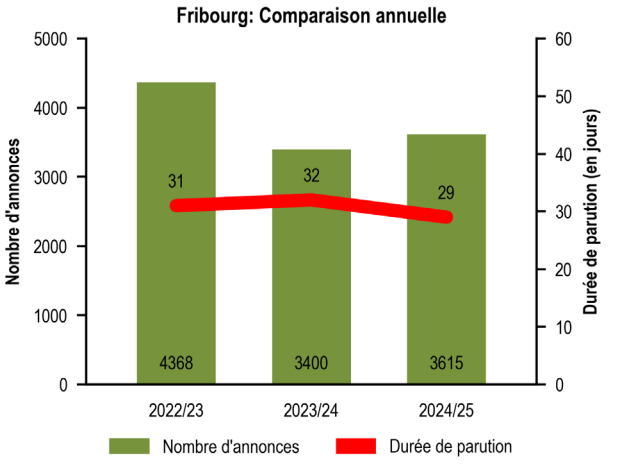
Comparaison annuelle. Les 3 615 logements doivent être proposés en moyenne pendant 29 jours à la location avant de trouver preneurs. En dépit d'un léger élargissement de l'offre (+6%), le marché du logement est maintenant aussi tendu à Fribourg qu'ailleurs en Suisse. Pour mémoire: il y a trois ans, la durée d'annonce se situait au-dessus de la barre des 40 jours.

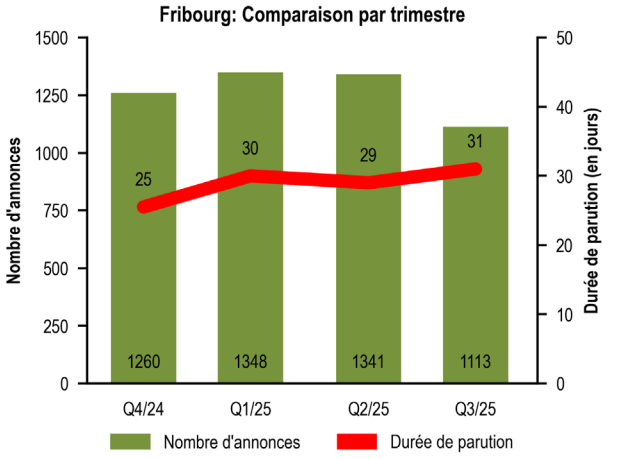
Evolution par trimestre. Lors du dernier trimestre, l'offre s'élargit à nouveau de façon marquante, en phase avec des villes comparables (entre autres Bâle, Berne, Genève, Lausanne, Neuchâtel). Mais dans le cas de Fribourg, cette évolution est couplée à un allongement de la durée d'annonce. Par conséquent, la dynamique du marché s'affaiblit.

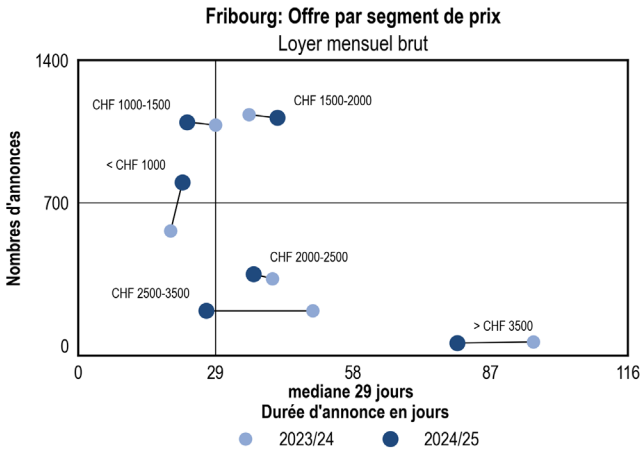
Offre par segment de prix. Les logements avec un loyer mensuel maximal de 2000 CHF représentent le segment le plus important. L'élargissement de l'offre de logements avec un loyer inférieur à 1000 CHF est frappante (+43%, 801 annonces).

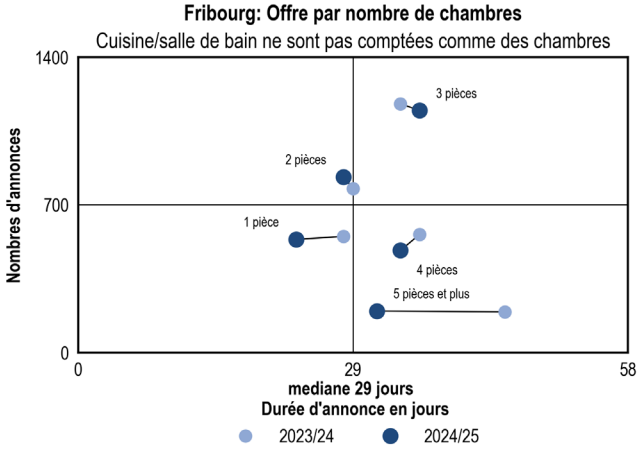
Offre par nombre de pièces. Les logements de 3 pièces constitue la plus grande classe d'objets en ville de Fribourg. Les concernant, on observe un recul de la demande: -3% d'annonces et 36 jours de durée d'annonce (+2 jours). En comparaison annuelle, toutes les autres classes par taille trouvent plus rapidement preneurs, et ce quelle que soit l'évolution du nombre d'annonces, croissante ou décroissante.

Première et nouvelle mise en location. A Fribourg, les premières mises en location représentent à peine 4% du marché du logement, ce qui est symptomatique d'une activité de construction inerte, même si l'on est passé de 124 à 160 logements.

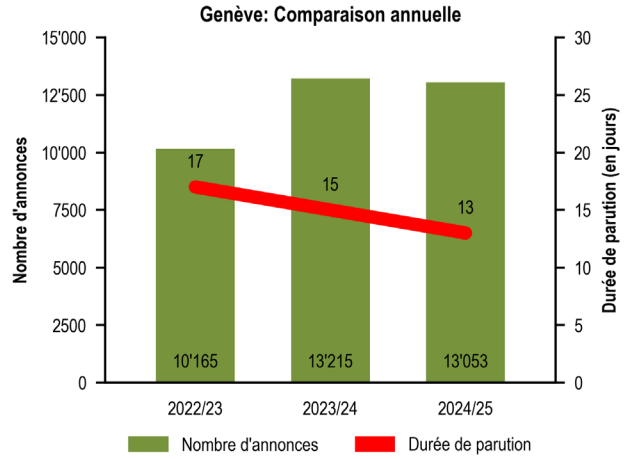


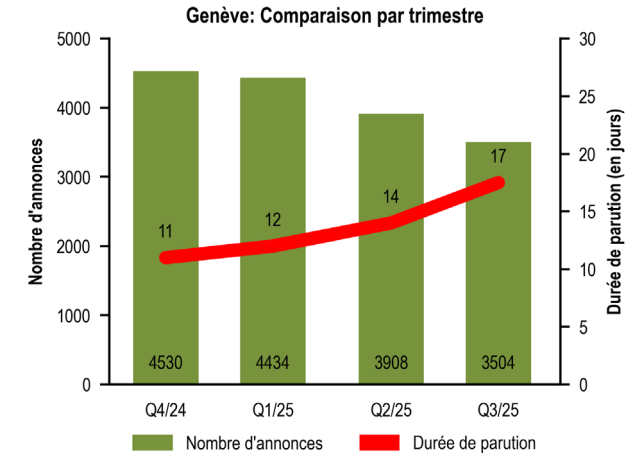


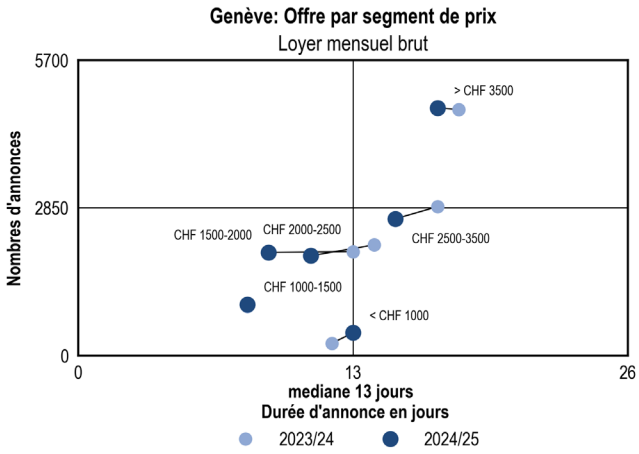


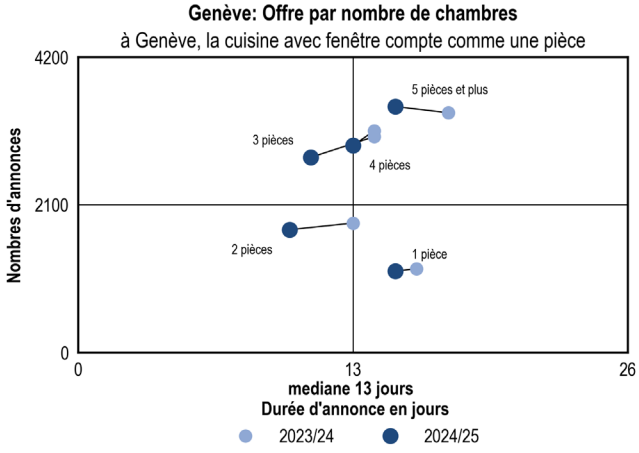


Ville de Genève









Parmi les villes étudiées, Genève est l'une des rares à présenter un léger recul du nombre d'annonces. Même si ce dernier évolue à un niveau inhabituellement élevé pour la cité de Calvin (13 000 annonces), l'offre de logements est toujours nettement trop restreinte par rapport à la taille de la ville.

Comparaison annuelle. L'excès de demande se manifeste à Genève dans la durée d'annonce de 13 jours (-2 jours), qui reste très courte. Il s'agit du résultat moyen le plus bas depuis le démarrage des enquêtes de l'ILL en 2015. C'est aussi un indicateur très clair du caractère asséché du marché du logement à Genève et d'une situation qui continue à empirer.

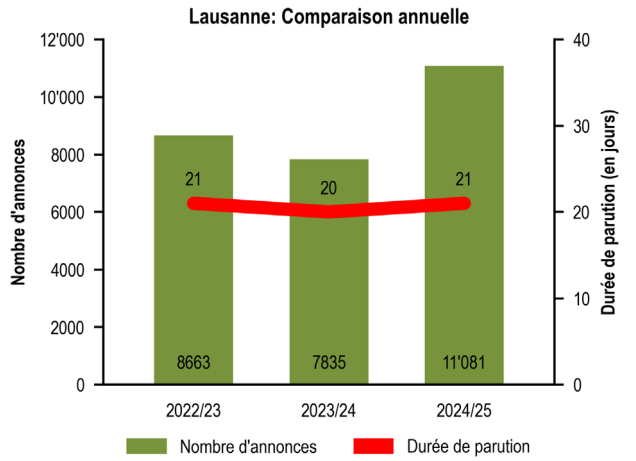
Comparaison par trimestre. Depuis début 2024, le volume des annonces a toujours dépassé les 4 000 objets par trimestre. Mais ce chiffre tombe à quelque 3 500 logements au cours des deux trimestres de l'été 2025. Ce tassement du marché du logement est en phase avec les observations faites dans la plupart des autres villes de Suisse.

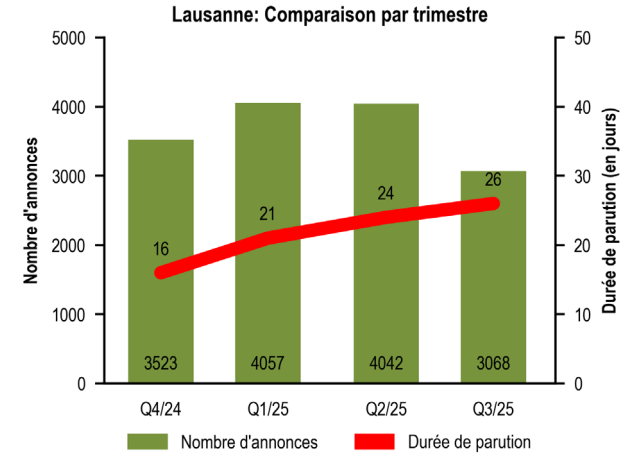
Offre par segment de prix. A Genève, les logements avec un loyer mensuel supérieur à 3500 CHF constituent le segment le plus important. C'est la seule ville de Suisse qui présente cette particularité. Une augmentation de l'offre de 1% s'accompagne d'un recul d'un jour de la durée d'annonce, qui tombe à 17 jours. Les autres segments de marché, avec des logements dont les loyers mensuels se situent entre 1500 et 3500 CHF, enregistrent tous un recul de l'offre et un raccourcissement de la durée d'annonce.

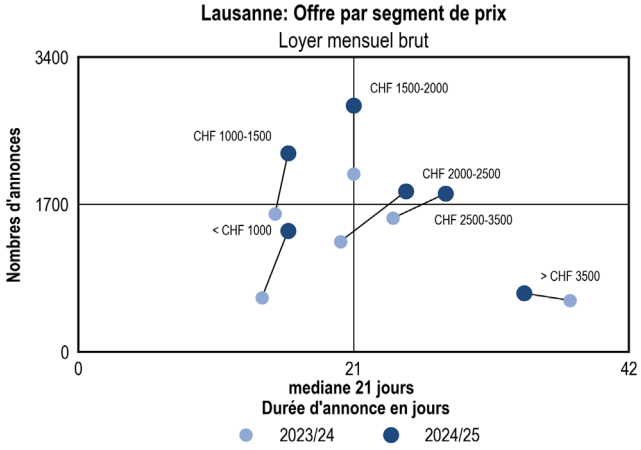
Offre par nombre de pièces. Parmi tous les logements proposés à la location à Genève, c'est la classe des objets de 5 pièces et plus qui réunit le plus d'annonces. Ce qui constitue une autre caractéristique inhabituelle pour un marché du logement urbain. Comme pour les objets les plus onéreux, c'est également dans cette classe que l'on propose le plus de logements à louer (+3%), tandis que la durée d'annonce se raccourcit de 2 jours pour tomber à 15 jours.

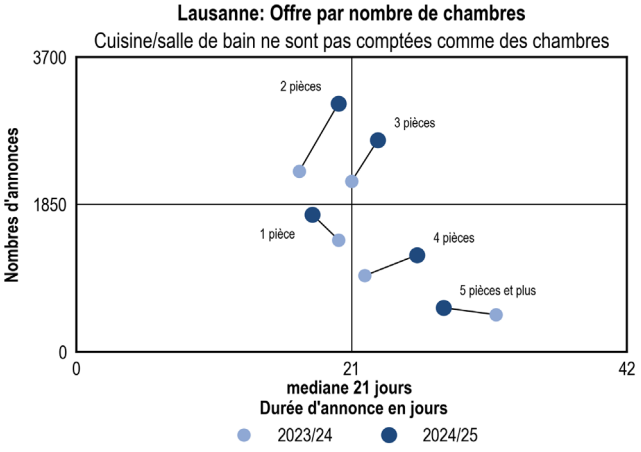
Première et nouvelle mise en location. Sur le marché du logement genevois, les premières mises en location représentent tout juste 1% des annonces. C'est de loin le taux le plus bas de toutes les villes, ce qui témoigne de la carence dans la construction de logements.

Ville de Lausanne









Avec un élargissement du volume des annonces qui atteint un niveau similaire à la période de la pandémie, Lausanne enregistre une nette reprise du marché du logement locatif. L'offre supplémentaire est facilement absorbée par le marché, ce qui suggère des déménagements en retard.

Comparaison annuelle. Le volume des annonces augmente de pas moins de 41% pour passer à plus de 11 000 logements proposés à la location. Après deux périodes qui s'étaient caractérisées par un nombre inhabituellement faible d'annonces de logements à louer, cette évolution traduit une normalisation. Il semblerait qu'à Lausanne, un nombre important de déménagements attendaient de se réaliser. En effet, la durée d'annonce ne s'allonge que d'un jour pour passer à 21 jours.

Evolution par trimestre. Comme dans d'autres villes, le volume s'élargit de nouveau nettement durant le trimestre final pour passer à environ 3 000 logements proposés à la location. Dans le même temps, la durée d'annonce s'allonge. Cela pourrait indiquer que la plupart des demandes de déménagement sont désormais satisfaites et que le marché se normalise.

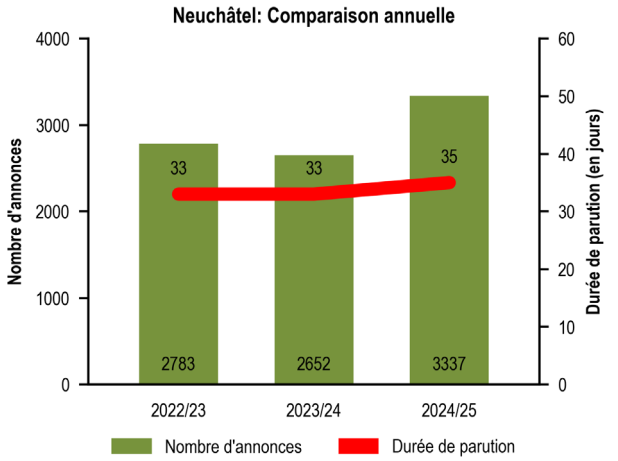
Offre par segment de prix. Les appartements dont le loyer mensuel se situe entre 1 500 et 2 000 CHF constituent à Lausanne le segment le plus important (2 841 annonces). Avec 38% d'objets en plus proposés à la location, les bailleurs doivent patienter 21 jours (durée inchangée) avant que leurs logements ne trouvent preneurs. Les logements bon marché arrivent également en grand nombre sur le marché lausannois. Ils trouvent preneurs sans problème.

Offre par nombre de pièces. A Lausanne, l'une des particularités réside dans le fait que les logements de 2 pièces représentent le segment le plus important (3 117 annonces), suivi des logements de 3 pièces (2 657 annonces). Or dans ces deux segments, une offre supplémentaire (respectivement +38% et +24%) n'a entraîné qu'un léger rallongement de la durée d'annonce (respectivement +3 jours et +2 jours).

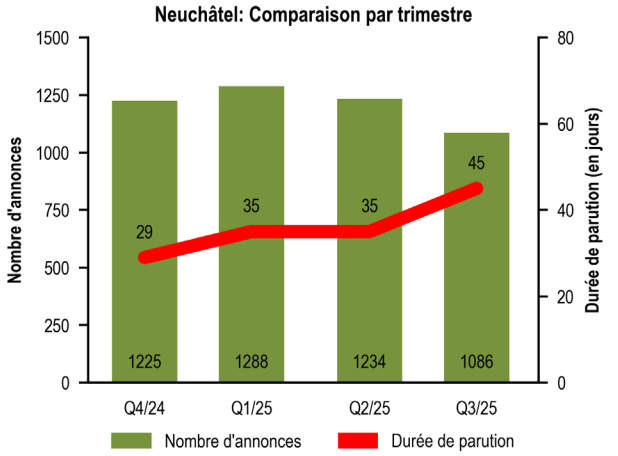
Première et nouvelle mise en location. Sur le marché du logement lausannois, les premières mises en location ne représentent que 4% de l'offre. C'est un indice de la faiblesse de la construction de logements.

Ville de Neuchâtel

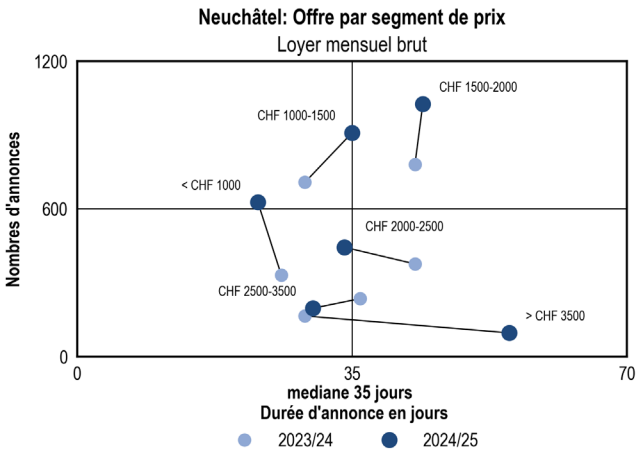
En matière de durée d'annonce, Neuchâtel arrive en fin de classement parmi les villes suisses étudiées. Ou pour dire les choses autrement: c'est à Neuchâtel que le marché du logement locatif est le plus détendu. Les locataires intéressés y trouvent une offre suffisante.



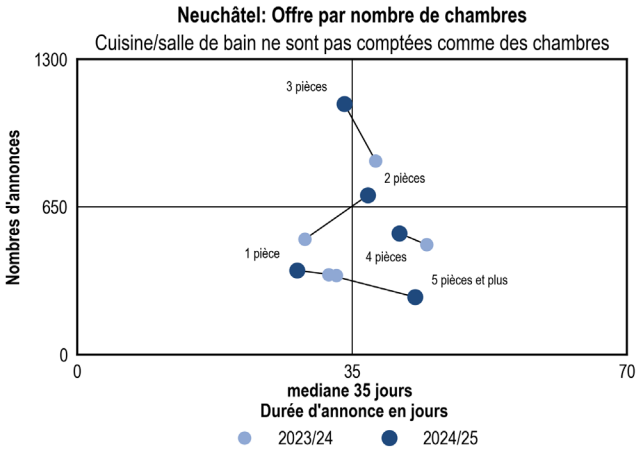
Comparaison annuelle. Le volume d'annonces sur le marché neuchâtelois du logement locatif renoue avec les taux records enregistrés pendant la pandémie (3 337 annonces). Cette augmentation de 26% par rapport à la période précédente entraîne un allongement négligeable de la durée d'annonce moyenne (+2 jours) qui passe à 35 jours. Cette évolution indique un regain de la demande.



Evolution par trimestre. Au cours des trois premiers trimestres de la période étudiée, un volume de 1 200 annonces a été enregistré: un record. Il a été suivi d'un important fléchissement: au dernier trimestre, 1 086 logements ont dû être proposés à la location pendant 45 jours avant de trouver preneurs.



Offre par segment de prix. Plus les logements sont bon marché, plus l'élargissement de l'offre est important. Cette offre excédentaire est rapidement absorbée par le marché. Seuls les logements les plus onéreux (>3 500 CHF) sont moins recherchés.



Offre par nombre de pièces. Le segment des logements de 3 pièces est le plus important. L'offre atteint 29% et s'accompagne d'un raccourcissement de la durée d'annonce de 4 jours, qui passe à 34 jours. Ces logements font l'objet d'une demande particulièrement forte.

Première et nouvelle mise en location. Les premières mises en location ne représentent que 4% du marché du logement locatif neuchâtelois. 126 logements (-30%) doivent être proposés à la location sur une durée inhabituellement longue (54 jours, +28 jours) avant de trouver preneurs.