

Carte météo de l'immobilier Wincasa 2017 – Residential

Janvier 2017

Evaluation du marché des 16 directrices et directeurs d'agence de Wincasa

Tendance nationale



Le boom persistant de la construction conduit à une saturation croissante du marché. Afin que le marché actuellement stable des logements locatifs ne se retrouve pas dans une situation critique en 2017, les efforts de commercialisation et de mise en location s'intensifient. Ce fait s'observe par rapport au sondage de l'an passé des directrices et directeurs d'agence de Wincasa. Il y a toujours plus d'incitations pour les nouveaux locataires (p. ex. période sans loyer, cadeaux ou prise en charge des frais de déménagement) qui entrent en ligne de compte afin d'éviter autant que possible les locaux vacants. Conformément aux attentes, les appartements d'une à 3.5 pièces à prix modérés à des emplacements centraux sont prisés. Les logements de plus de quatre pièces, des plans inadaptés ou un mauvais entretien compliquent la mise en location. A cet effet, avec un loyer adéquat et un emplacement attrayant, le locataire qui convient est néanmoins trouvé.

Prévision pour 2017

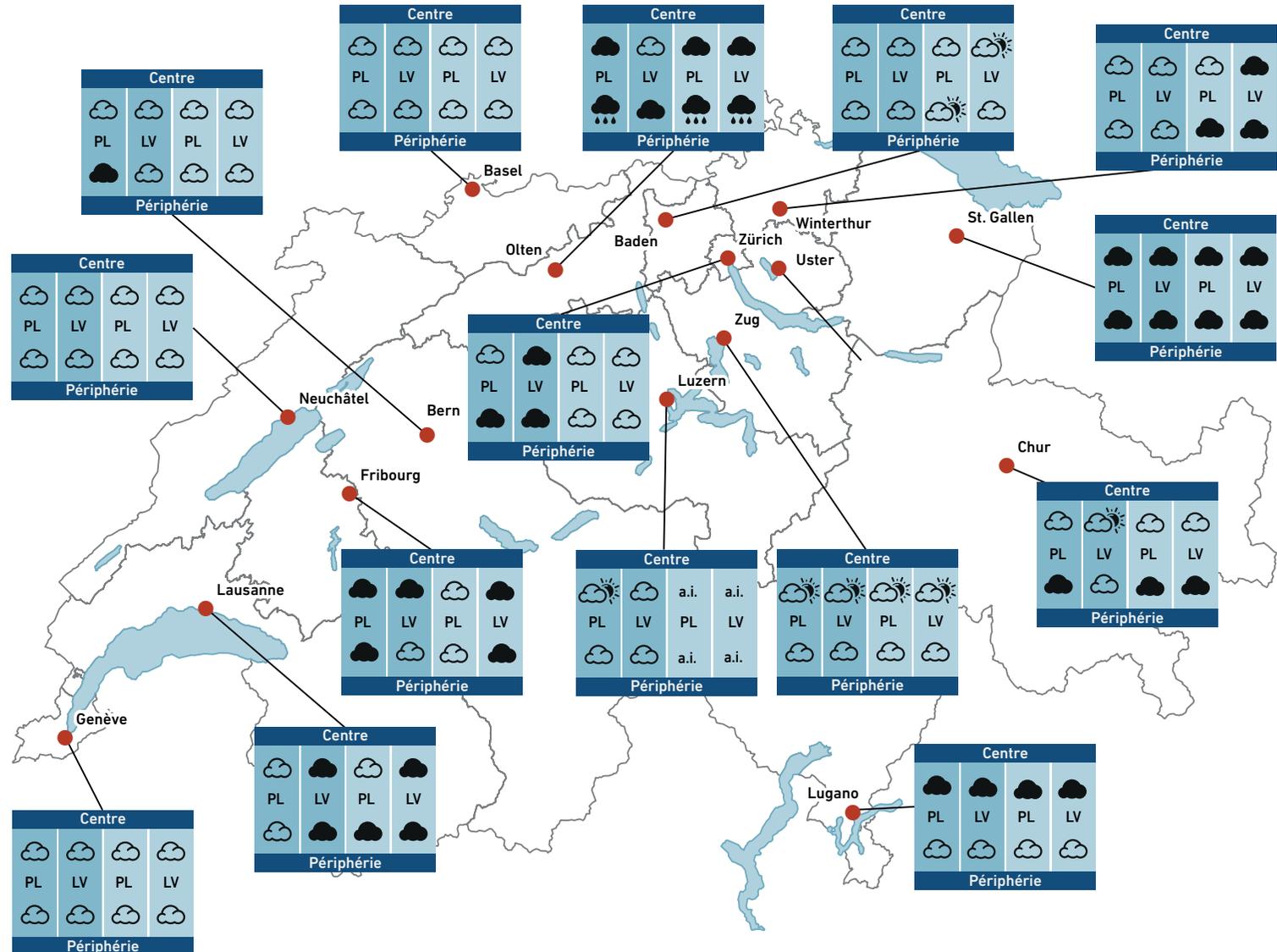


----- négatif ----- stable ----- positif

PL: évolution des prix des loyers
 LV: évolution des locaux vacants
 PL: évolution des prix des loyer
 LV: évolution des locaux vacants
 a.i.: aucune indication (peu de surfaces dans le portefeuille)

Portefeuille
Nouvelle construction

● Site de l'agence



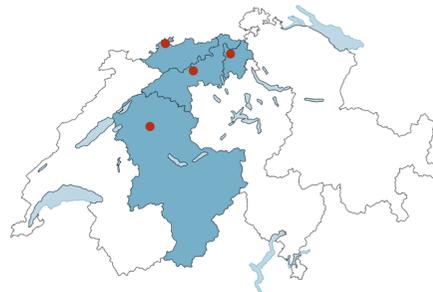
Région ouest



En cas d'économie prospère, l'offre de logements croissante dans la région de l'Arc lémanique satisfait généralement le besoin des nouveaux résidents. A Genève, la demande d'appartements locatifs, faute de logements en propriété disponibles, est particulièrement importante. Les appartements plus petits avec un standard simple sont entre autres prisés par les étudiants. C'est seulement à partir d'un loyer mensuel de CHF 4'000 que les locaux vacants augmentent à vue d'œil. A Genève, des loyers nettement plus élevés qu'à Neuchâtel et Fribourg sont néanmoins acceptés.

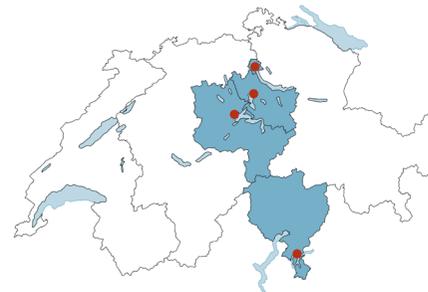
Les projets de grande envergure dans l'agglomération lausannoise et fribourgeoise engendrent une saturation ponctuelle des surfaces de nouvelles constructions. Notamment dans les environs de Fribourg, un nombre important d'objets d'habitation sont sur le marché. Avec 1.24%, le taux cantonal de locaux vacants est ici proche de la moyenne suisse. En ville de Fribourg, la mise en location de logements rénovés devient plus difficile, déjà à partir d'un loyer de CHF 2'000 par mois. Pour leur objet locatif rêvé, les personnes actives sont disposées à faire jusqu'à 30 minutes de déplacement en voiture. Yverdon-les-Bains et Bulle peuvent profiter de leur situation très centrale et louer avec succès leurs surfaces de nouvelles constructions. A la Chaux-de-Fonds, le marché s'est stabilisé à un niveau bas. A Delémont et Porrentruy, la mise en location au sein de la région de l'agence neuchâteloise est plutôt difficile.

Région centre



Dans les régions des agences de Wincasa Berne, Bâle et Baden, une offre variée couvre les différents besoins des locataires. Les objets avec un aménagement moderne et bien situés se louent aisément. Des appartements trop grands, un mauvais entretien ou des plans inadaptés – comme des pièces surdimensionnées ou des cuisines fermées – augmentent légèrement le taux de vacants. Les loyers correspondent à quelques détails près à la propension à payer des locataires. Ainsi, des logements à prix élevés à des emplacements centraux à Bâle se louent à des expatriés. Dans la région de l'agence d'Olten, l'offre nouvellement apparue met à rude épreuve le marché : malgré des loyers modérés, le pied sud du Jura de Soleure à Lenzbourg, au Moyen-Pays suisse, en passant par Olten, n'attire pas suffisamment d'intéressés pour occuper les surfaces des nouvelles constructions sans durée de commercialisation rallongée. Les départs des immeubles existants sont fréquents. A Langenthal, le taux de vacants, d'actuellement 5.1% (OFS), est nettement au-dessus de la moyenne suisse. Le boom de la construction à Olten et Aarau persistera probablement au cours des prochaines années, ce qui présage un nombre élevé de locaux vacants. La diminution des réserves de zones à bâtir des agglomérations du canton de Berne pourrait cependant ralentir les futures activités de construction localement.

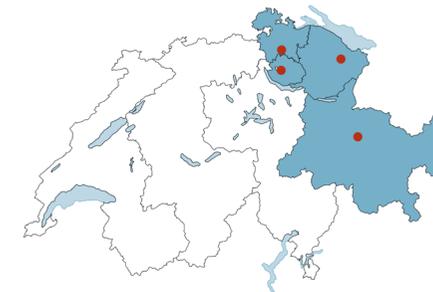
Région centre/sud



La région Wincasa centre/sud est une composition organisationnelle de marchés régionaux très différents. Ainsi, une baisse du niveau des loyers continue du nord au sud s'affiche dans la région. Un mètre carré de surface habitable coûte à Zurich en moyenne environ CHF 360 p.a., à Lugano environ CHF 250 (loyers proposés médians, T3 2016, Immodatacockpit).

A Zurich, la sensibilité au prix des locataires a nettement augmenté en 2016. En conséquence, les habitants sont prêts à se rabattre sur des pièces plus petites ou un standard plus simple pour éviter des coûts fixes élevés. En revanche, concernant les logements en location au Tessin, un standard d'aménagement moderne et approprié est plus important qu'un emplacement central. A cette occasion, un grand balcon et une salle de bains avec bidet ne devraient pas manquer selon l'image méditerranéenne. Les locataires internationaux intéressés sont présents dans la région centre/sud; à Zurich, la location aux expatriés est toutefois en recul. A Zoug, la demande des expatriés demeure stable. A Lucerne, les appartements de luxe sont très souvent demandés par les étrangers aisés.

Région est



Les régions des agences de Winterthur et Uster sont des marchés hétérogènes : les sites proches de Zurich absorbent surtout l'offre croissante de nouvelles constructions. La proximité de la grande ville n'a toutefois pas que des répercussions positives : à Dübendorf, le style de vie mobile des locataires – souvent des célibataires ou DINK – et des loyers élevés provoquent une forte fluctuation. Dans les centres d'Uster et de Winterthur, les surfaces existantes se relouent bien. Dans les zones périphériques éloignées de Zurich des régions des agences (p. ex. Schaffhouse ou Hombrechtikon), l'activité de construction persistante ternit à long terme le marché locatif. Coire se rapproche de Zurich grâce à une bonne desserte TP (1 h 15 min). Dans le centre régional de Coire, les appartements ont en général du succès : les nouveaux résidents viennent généralement des vallées grisonnes et apprécient la meilleure infrastructure et assistance. Dans la région de l'agence de Coire, les biens immobiliers et l'activité touristique sont souvent liés. Ainsi, la location d'appartements meublés pendant la saison devient plus difficile à cause du nombre de personnes actives en recul. Les Grisons auraient des offres intéressantes pour les seniors alertes. L'orientation vers ce groupe cible pourrait améliorer le marché dans des endroits attrayants moins centraux, mais pittoresques. Notamment dans la région thurgovienne, du lac de Constance et de la vallée du Rhin, de nombreuses nouvelles constructions ont vu le jour avec des loyers toujours très ambitieux. Dans le centre de St-Gall, des plans inadéquats avec des petites pièces compliquent la mise en location.

Avertissement légal

La présente publication a un but purement informatif. Les données qui y sont publiées proviennent de différentes sources, lesquelles sont signalées en tant que telles. Wincasa ne garantit en aucune manière l'exactitude du contenu, l'exhaustivité et l'actualité des données/prévisions mentionnées dans cette publication. Wincasa ne garantit également en aucune manière la réalisation des prévisions mentionnées. Wincasa se réserve expressément le droit de modifier ou de compléter à tout moment le contenu de cette publication. Toute responsabilité pour informations/prévisions erronées ou incomplètes est par conséquent expressément exclue. Le contenu de cette publication de Wincasa est protégé concernant le droit d'auteur.