Marché suisse du logement locatif 2026

La phase de hausse des loyers depuis 2022 se poursuit jusqu'au troisième trimestre 2026

Les loyers proposés pour les appartements standards en Suisse ont augmenté de 15,6 % entre 2016 et le troisième trimestre 2026. Cette évolution n'a toutefois pas été uniforme : entre 2016 et 2020, les loyers ont légèrement reculé ou sont restés globalement stables. Un retournement de tendance s'est amorcé dès 2021, avec une nette accélération à partir de 2023. Entre 2023 et 2026 seulement, l'indice des loyers est passé de 103,65 à 115,56 points.

Les appartements neufs et récents enregistrent une hausse des loyers plus marquée. Leur indice a progressé de 19,9 % depuis 2016, contre seulement 11,2 % pour les appartements standards anciens ou rénovés. Cet écart de 8,7 points d'indice témoigne d'une évolution différenciée des deux segments du marché. Ces deux indices sont uniquement pondérés selon le nombre de pièces, sans pondération régionale.

D'importantes disparités régionales

L'évolution des loyers varie sensiblement entre les 16 grandes régions du marché du travail. Jusqu'en 2025, la région de Zurich a enregistré la plus forte hausse, avec une progression de 20,5 %, suivie des Alpes orientales (+18,4 %). À l'inverse, les loyers proposés sont restés pratiquement stables dans le Sopraceneri (+1,1 %), tandis qu'ils ont même reculé de 3,6 % dans le Sottoceneri.

Recul du volume des annonces

Depuis 2023, le nombre d'annonces recensées pour des appartements standards a diminué. Parmi les causes possibles figurent la normalisation de la mobilité résidentielle après la période de COVID-19, une moindre propension à déménager face au niveau élevé des loyers des nouvelles locations, ainsi que l'évolution des canaux de commercialisation et l'augmentation des coûts de publication des annonces. Les données d'annonces ne permettent toutefois pas, à elles seules, de déterminer la contribution respective de ces différents facteurs.

Méthodologie

L'indice des loyers ImmoCompass repose sur des annonces de logements locatifs en Suisse, collectées et traitées sur la période 2016–2026 (année de référence 2016 = 100). L'analyse porte sur des appartements standards de 1,5 à 5,5 pièces, dont la surface habitable se situe entre le 10e et le 90e percentile de leur catégorie respective de nombre de pièces. Les appartements meublés et les appartements en attique sont exclus. L'indice « Appartements existants – Suisse » comprend les logements anciens et rénovés. L'indice « Appartements récents – Suisse » porte sur les logements récents.

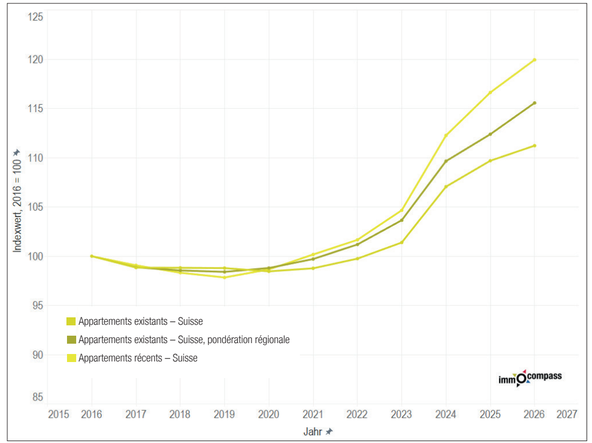
Pour calculer l'indice global « Appartements existants – Suisse, pondération régionale », le loyer net annuel médian par mètre carré est déterminé pour chaque combinaison de catégorie de nombre de pièces, de grande région du marché du travail et d'année. Ces valeurs servent à établir des sous-indices ayant pour année de référence 2016 = 100. Ceux-ci sont ensuite pondérés selon la répartition des logements par nombre de pièces dans le parc de bâtiments et de logements de 2025, au sein des 16 grandes régions du marché du travail. Les indices régionaux sont finalement agrégés en un indice national suisse, en fonction de la part de chaque région dans le parc de logements considéré.

L'indice utilise des pondérations fixes fondées sur le parc de logements, ce qui permet de réduire les distorsions liées aux variations de la structure des annonces selon les régions et la taille des logements. La pondération repose sur l'ensemble du parc de logements. Les indices complémentaires « Appartements récents – Suisse » et « Appartements existants – Suisse » sont calculés à l'échelle nationale à l'aide de pondérations fixes selon le nombre de pièces, mais sans pondération tenant compte de la structure régionale.

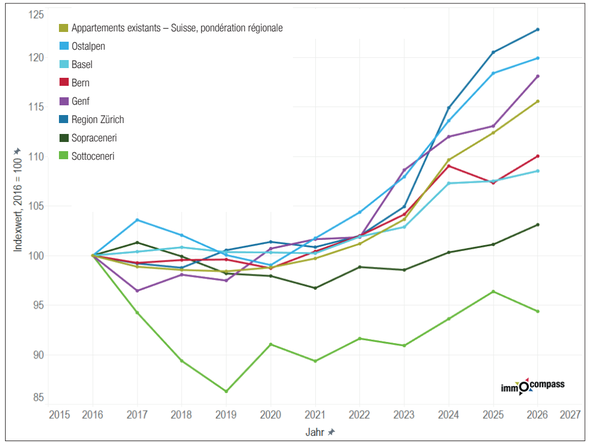
Sources : ImmoCompass / Dataestate, annonces de logements locatifs 2016–2026 ; statistique des bâtiments et des logements 2025. Calculs : ImmoCompass. Données 2026 provisoires.

Felix Thurnheer, Zürich, Novembre 2026

Indice des loyers en Suisse



Indice des loyers par région du marché du travail



Indices de toutes les régions du marché du travail dans notre article de blog sur www.immodatacockpit.ch.