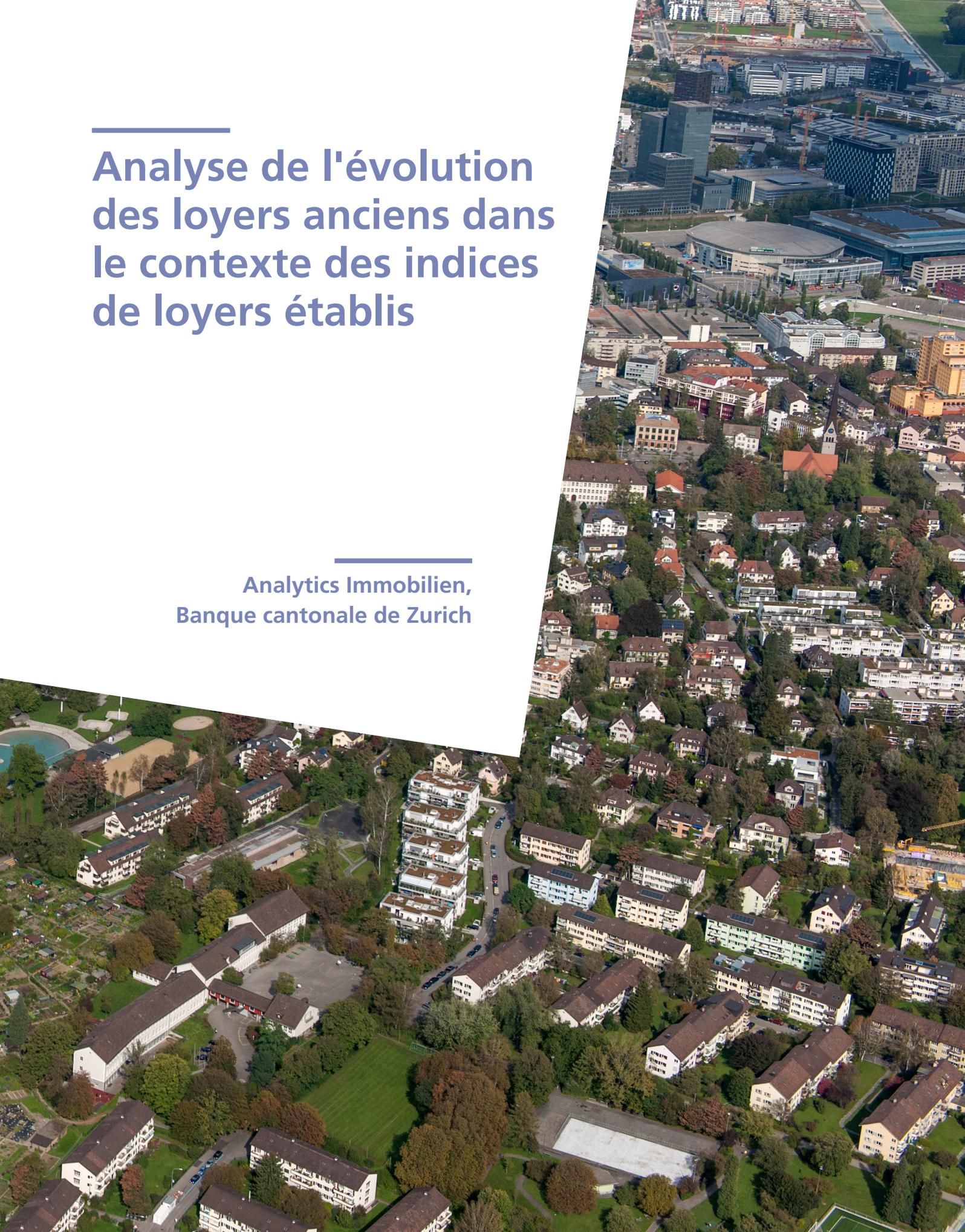

Analyse de l'évolution des loyers anciens dans le contexte des indices de loyers établis

Analytics Immobilien,
Banque cantonale de Zurich



Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

<http://www.ofl.admin.ch>

Mandants

Office fédéral du logement OFL

Équipe de projet

Stephanie Furer, Office fédéral du logement OFL
Sarah Vallon, Office fédéral du logement OFL

Auteurs

Banque cantonale de Zurich, Steinfeld
Josefstrasse 222
8005 Zurich

Benedikt Lennartz
Julia Lareida

Mode de citation

Lennartz, B., Lareida, J. (2024). *Analyse de l'évolution des loyers anciens dans le contexte des indices de loyers établis*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Ce rapport est également disponible en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture

© DDPS

1 Analyse sommaire

Le présent rapport prend sous la loupe l'évolution des loyers des logements qui n'ont pas connu de changement de locataire, en se fondant sur les données de l'indice des loyers de l'Office fédéral de la statistique. Contrairement aux loyers proposés et aux loyers existants, ces loyers n'ont que légèrement augmenté au fil de la période observée, à savoir entre 2006 et fin 2023. Compte tenu du critère de la qualité, les locataires ayant emménagé en 2006 ont vu leur loyer augmenter d'un peu moins de 5 % depuis lors. Cette évolution est la conséquence de la dynamique du taux d'intérêt de référence, qui n'a fait que baisser entre 2009 et l'été 2023. La corrélation est particulièrement nette dans le canton de Zurich et chez les bailleurs institutionnels, ainsi que dans la manière dont s'est répercutée la première hausse du taux d'intérêt de référence sur ces « loyers anciens ».

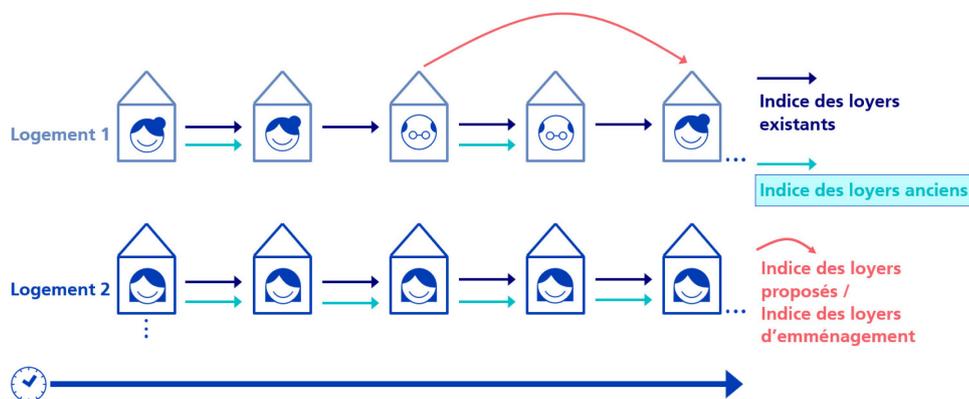
2 Introduction

La pénurie croissante de logements a alimenté les débats sur le montant et la dynamique des loyers dans toute la Suisse. Or, on oublie souvent de faire la distinction entre les différents segments du marché locatif (loyers existants, loyers proposés, p. ex.).

Souvent, il est fait référence à l'évolution de l'indice des loyers établi par l'Office fédéral de la statistique (OFS), qui recense l'ensemble des loyers existants, des plus anciens comme des plus récents. L'évolution des loyers récents est généralement fondée sur un échantillon d'annonces de logements à louer mis sur le marché. L'évolution de ces loyers dits « proposés » est publiée par plusieurs prestataires et occupe une place importante dans le discours médiatique.

Toutefois, l'évolution des loyers est déterminée principalement par les loyers des logements qui n'ont pas changé de locataire depuis un certain temps. Dans le canton de Zurich, les locataires occupent en moyenne leur logement depuis déjà près de 10 ans (ZKB, 2023). Les loyers des baux de longue durée constituent en outre un objet d'étude intéressant dans la mesure où les modifications de loyer sans changement de locataire sont soumises à des prescriptions légales strictes dans toute la Suisse. Or, il n'existe à ce jour pas d'indice publié régulièrement qui mesure systématiquement l'évolution des loyers des baux de longue durée, que nous nommerons par la suite « loyers anciens ».

Ce rapport a pour ambition de remédier à cette lacune en se fondant sur la base des données de l'indice des loyers de l'OFS. C'est une enquête représentative qui porte à la fois sur les logements sans changement de locataire et sur ceux dont le locataire a changé. L'indice calculé des loyers anciens fait l'objet du chapitre 3. Cet indice est en outre mis en contexte avec des indices établis tels que l'indice des loyers de l'OFS et l'indice de Homegate et de la Banque cantonale de Zurich (ZKB), qui porte sur les loyers proposés. Le chapitre 5 expose en détail la méthodologie employée.



Remarque : la figure présente les divers indices à partir de l'exemple de deux logements, un avec changement de locataire, l'autre sans. L'indice des loyers existants tel que l'indice des loyers de l'OFS montre l'évolution de l'ensemble des loyers. L'indice des loyers proposés, par exemple celui de Homegate, permet de mesurer la dynamique de ces derniers. L'indice des loyers anciens se concentre sur la dynamique des baux existants.

Source : Banque cantonale de Zurich

Figure 1 : Différenciation des notions

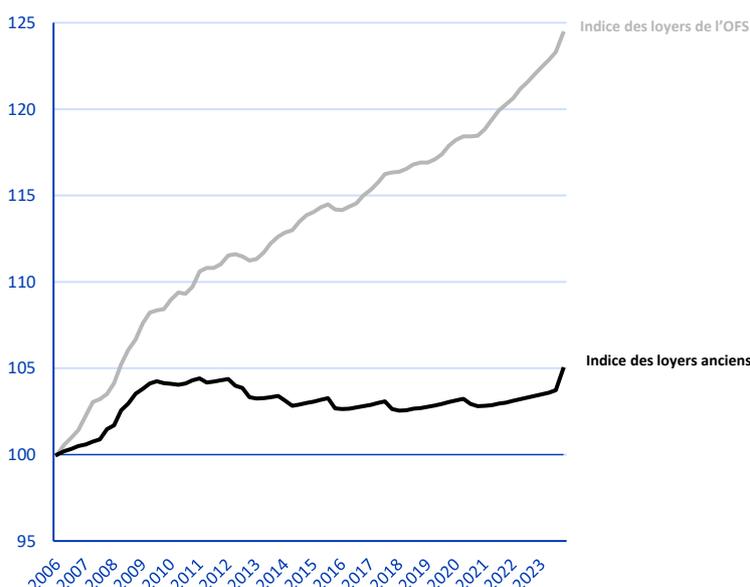
3 Résultats

3.1 Indice des loyers anciens

L'indice des loyers anciens est établi au moyen de la croissance moyenne des loyers nets¹ des logements sans changement de locataire. La croissance est corrigée d'un critère de qualité spécifique à l'indice tenant compte de la dépréciation due au vieillissement².

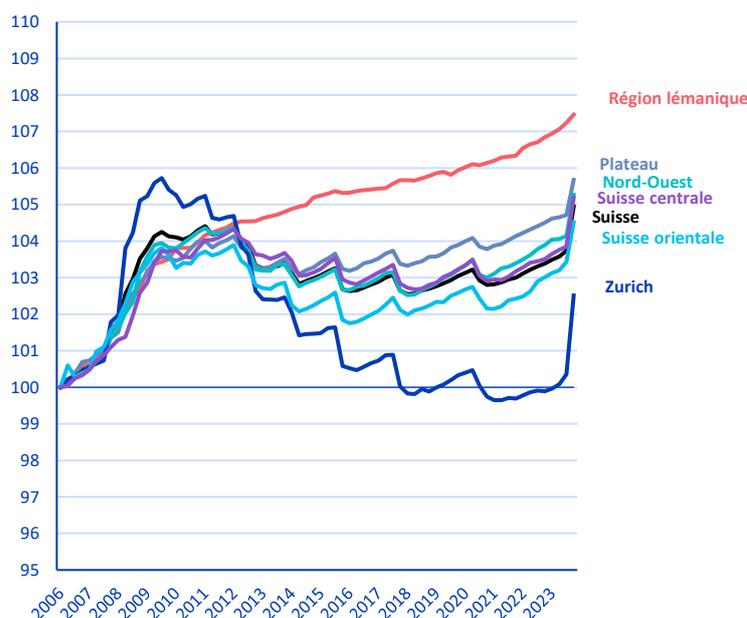
L'évolution des loyers anciens diverge considérablement de celle de l'ensemble des loyers. La Figure 2 présente l'évolution de l'indice des loyers de l'OFS et de celui des loyers anciens entre 2006 et 2023, les deux étant corrigés du critère de qualité. L'indice de l'OFS a progressé de 24,4 % depuis 2006, tandis que la courbe de l'indice des loyers anciens est bien moins dynamique. Dans le cas d'un locataire occupant le même logement depuis 2006, ce dernier s'acquitte aujourd'hui d'un loyer qui n'a augmenté que d'environ 4,9 % compte tenu du critère de la qualité. La tendance à la hausse s'explique en grande partie par la diminution de la qualité des logements des baux existants, à savoir par la dépréciation due à l'âge³. Autrement dit, les loyers des baux conclus avant 2006 ont en fait reculé en termes réels étant donné que l'indice des prix à la consommation a progressé de quelque 8,7 % pour la même période.

Les adaptations des loyers existants sont soumises à certaines conditions, par exemple la modification du taux hypothécaire de référence. Si ce dernier recule de 25 points de base, les locataires peuvent solliciter un ajustement de leur loyer net vers le bas de l'ordre de près de 3 %. Les bailleurs ne sont toutefois pas tenus de répercuter cette baisse du taux de référence



Remarque : l'indice des loyers (OFS) montre les valeurs mensuelles moyennes par trimestre.
Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

Figure 2 : Indice des loyers de l'OFS et indice des loyers anciens



Remarque : La grande région du Tessin est exclue en raison d'un volume de données insuffisant.
Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

Figure 3 : Indice des loyers anciens, par grande région

¹ L'indice des loyers de l'OFS est lui aussi calculé sur la base des loyers nets (sans frais accessoires).

² Le chapitre 5.2 décrit la méthodologie.

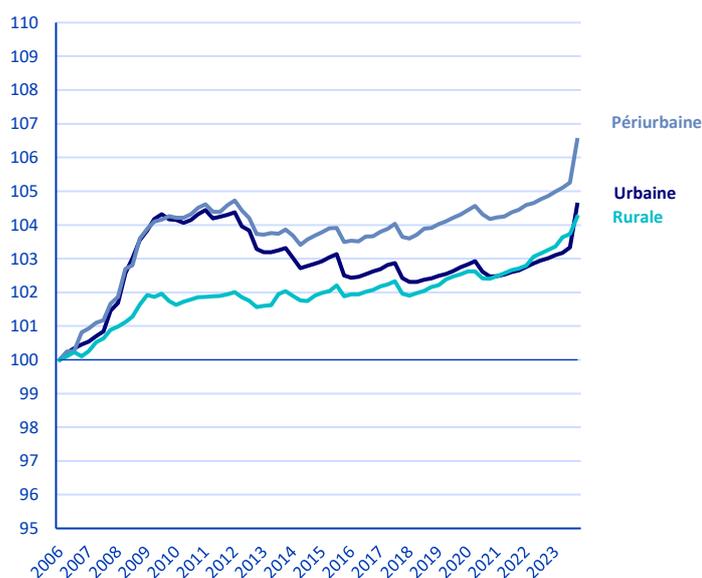
³ Le chapitre 5.2.3 présente de manière détaillée de quelle manière est calculé la dépréciation due à l'âge.

sans demande expresse. À l'inverse, une augmentation de loyer en raison de la hausse du taux d'intérêt de référence doit être communiquée par le bailleur au locataire dans le délai imparti.

À partir de 2009, on peut observer que les baisses successives du taux hypothécaire de référence se sont traduites par des réductions de loyer lors des trimestres suivant l'annonce de la baisse. À l'inverse, la première hausse du taux d'intérêt de référence, annoncée en juin 2023, a été répercutée sur de nombreux loyers au quatrième trimestre, ce qui se manifeste par l'explosion de l'indice des loyers anciens à la fin de la série chronologique. Ce mouvement haussier apparaît également dans la courbe de l'indice des loyers de l'OFS. Il apparaît que la progression des loyers depuis 2006, telle qu'elle est établie par l'indice des loyers de l'OFS, n'est que dans une faible mesure la résultante de modifications des loyers touchant des baux existants. Le principal moteur de la hausse de l'indice de l'OFS est l'évolution des loyers proposés, qui a été nettement plus dynamique.

L'évolution des loyers anciens varie selon les grandes régions. Comme le montre la Figure 3, c'est à Zurich qu'ils ont le moins augmenté. Le loyer d'un logement occupé depuis 2006 n'a progressé en moyenne, compte tenu du critère de qualité, que de 2,5 % environ en raison principalement des réductions conséquentes de loyer dont ont pu bénéficier les locataires du fait des baisses successives du taux d'intérêt de référence. Mais lorsque ces baisses ont été répercutées systématiquement, il y a aussi davantage de possibilités de reporter les hausses du taux d'intérêt de référence. Ceci explique le bond de plus de 2 % de l'indice des loyers anciens dans la grande région de Zurich au 4^e trimestre 2023. Environ 34 %⁴ des locataires de la grande région de Zurich ont subi une hausse de loyer au 4^e trimestre 2023. Le pourcentage de la hausse y a été environ 2 fois plus élevé que les 3 % que motive en théorie la seule progression du taux d'intérêt de référence⁵.

D'un autre côté, on observe que les loyers ont été majorés de quelque 7,5 % dans la Région lémanique depuis 2006. En revanche, on y remarque aucune trace des baisses successives du taux d'intérêt de référence depuis 2009, contrairement à ce que l'on constate partout ailleurs en Suisse. Cette absence d'effet est peut-être due à la structure du marché du logement genevois, caractérisé par de fréquents rapports de sous-location qui rendent improbables les demandes de baisses de loyers en lien avec le taux de référence. Il convient de relever que c'est aussi dans cette région que la hausse de l'indice des loyers anciens a été la plus faible après la première hausse du taux de référence en 2023.



Remarque : Typologie urbain-rural des communes (OFS). Type rural avec parfois moins de 100 observations par trimestre.

Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

Figure 4 : Indice des loyers anciens en fonction de la typologie urbain-rural

La Figure 4 présente l'évolution des loyers anciens selon la typologie urbain-rural. Par rapport à 2006, les loyers anciens ont le plus augmenté dans les communes périurbaines et le moins progressé dans les communes rurales. C'est aussi dans ces dernières que la hausse récente du taux d'intérêt de référence semble avoir été le moins répercutée et que les variations du taux d'intérêt de référence ont eu le

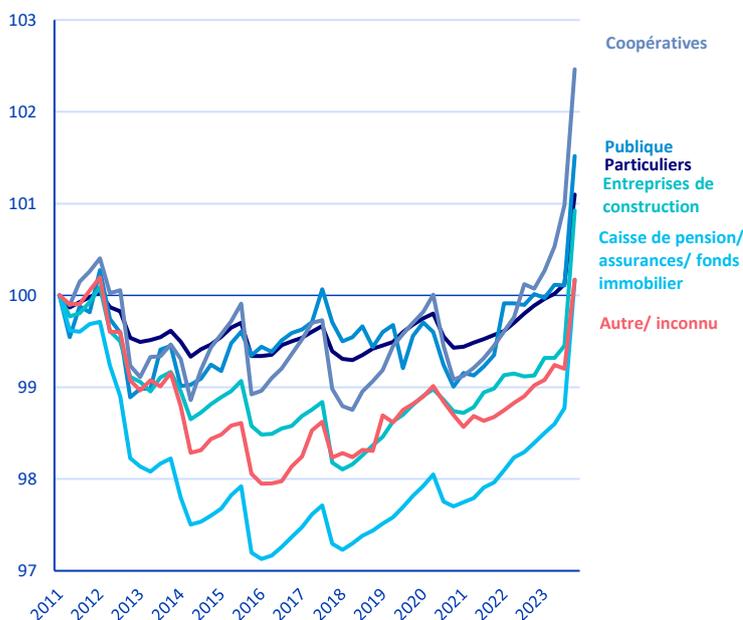
⁴ Sur l'ensemble de la Suisse, environ 18 % des locataires ont été touchés par une hausse, un pourcentage bien plus bas que la part des locataires potentiellement concernés, estimée à un peu moins de 50 % (ZKB, 2022).

⁵ D'autres motifs de hausse de loyer peuvent être par exemple l'augmentation générale des coûts, le renchérissement ou la prise en compte des loyers usuels dans le quartier.

moins de conséquences manifestes. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette différence. Du côté des locataires, on peut par exemple imaginer un intérêt moins marqué à exiger des baisses de loyer. Du côté des bailleurs, la volonté d'exiger des augmentations de loyer ou de répercuter des baisses peut également varier. La Figure 5 montre que l'évolution des loyers anciens varie en fonction du bailleur. Les loyers des logements sans changement de locataire et appartenant à des caisses de pension, des assurances ou des fonds immobiliers, soit un peu plus de 32 % des logements de l'échantillon, n'ont augmenté que d'environ 0,2 % depuis 2011.

En revanche, les loyers anciens de logements en coopératives ont davantage augmenté (+2,5 %). Lorsque le loyer est basé sur les coûts et est donc généralement lié au niveau des taux d'intérêt, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires entraîne de fortes fluctuations. Si la dynamique a été la plus forte pour les loyers anciens de logements en coopérative, il convient toutefois d'ajouter que leur niveau est nettement plus bas que celui de logements loués par des bailleurs institutionnels, par exemple⁶.

Les particuliers forment le plus grand groupe de bailleurs (près de 39 %). Leurs locataires de longue durée payaient en 2023 quelque 1,1 % de plus que lors de leur emménagement en 2011. Ces derniers semblent avoir plus souvent renoncé à exiger une baisse de loyer après l'abaissement du taux d'intérêt de référence. À l'inverse, les hausses de loyer lors du trimestre en cours sont aussi les moins nombreuses. Ces résultats donnent à penser que la relation personnelle entre le locataire et le propriétaire dissuade de solliciter ou d'imposer une adaptation de loyer.



Remarque : Les informations concernant les propriétaires ne sont disponibles pour une partie suffisante de l'échantillon qu'à partir de 2011.

Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

Figure 5 : Indice des loyers anciens, par type de propriétaire

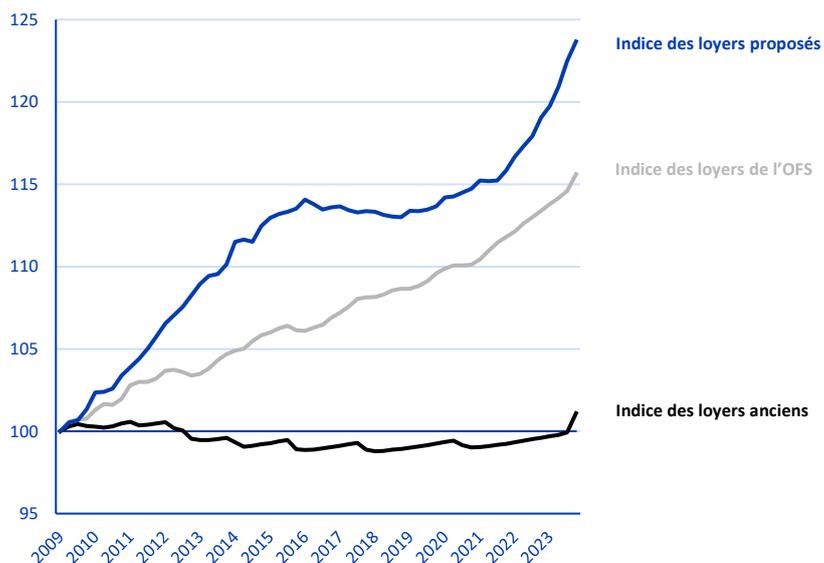
⁶ La régression hédonique à partir de 2011 en fonction du type de propriétaire montre que les loyers des logements des coopératives sont de plus de 20 % inférieurs à ceux des caisses de pension, des assurances ou des fonds immobiliers. La plus grande dynamique des loyers anciens des coopératives par rapport à ceux des bailleurs institutionnels, par exemple, s'explique entièrement par la plus grande dévalorisation des logements coopératifs. Elle n'est donc pas due à des baisses de taux d'intérêt de référence moins souvent répercutées. Il convient de noter que la dépréciation due à l'âge mesurée peut notamment refléter des différences de loyer basé sur les coûts au fil du temps.

3.2 Loyers proposés

Il convient de noter l'important écart, en termes de dynamique, depuis 2006 entre les loyers anciens et les loyers proposés, qui sont montés en flèche au cours de ces dernières années. La figure 6 montre l'évolution des loyers proposés, représentée par l'indice Homegate, qui mesure l'évolution ajustée en fonction de la qualité des loyers bruts des logements annoncés en Suisse depuis 2009⁷. L'indice a été développé par Homegate en collaboration avec la Banque cantonale de Zurich. À titre de référence, l'illustration présente également l'évolution de l'indice des loyers de l'OFS ainsi que l'indice des loyers anciens depuis 2009.

On remarque tout d'abord que ce sont les loyers proposés qui ont le plus augmenté, alors que les loyers anciens n'ont guère évolué depuis 2009. On est donc porté à penser que la hausse des loyers observée dans l'indice des loyers de l'OFS résulte principalement des changements de locataires et de la forte hausse des loyers proposés, de quelque 23,7 % pour l'ensemble de la Suisse entre le début de 2009 et le quatrième trimestre 2023. Après une première progression au cours des premières années de la période analysée, les loyers des logements ayant fait l'objet d'une annonce se sont ensuite stabilisés à partir de 2015 avant de repartir fortement à la hausse depuis 2021 en raison de l'assèchement croissant du marché et de la hausse des prix de l'énergie.

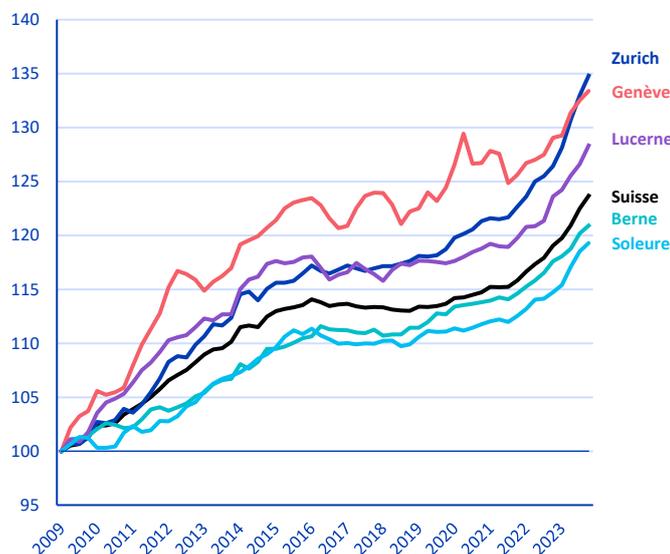
Le phénomène est particulièrement marqué en Suisse romande, avec des hausses de 33,4 % à Genève et de 31,3 % dans le canton de Vaud. Dans la Région lémanique, les loyers anciens n'ont pas échappé à cette dynamique (voir Figure 3). C'est dans le canton de Zurich que l'écart entre les loyers proposés et les loyers anciens s'est le plus creusé. La dynamique en ville de Zurich joue



Remarque : L'indice des loyers de l'OFS et celui de Homegate présentent les valeurs mensuelles moyennes par trimestre. Toutefois, une comparaison entre eux ne peut être que limitée du fait de différences dans la définition des notions et dans les procédures d'ajustement de la qualité.

Source : OFS, Homegate, Banque cantonale de Zurich

Figure 6 : Loyers proposés en comparaison des autres indices



Remarque : valeurs mensuelles moyennes par trimestre. Les cantons de Genève et de Vaud ont été comptés ensemble jusqu'en 2016.

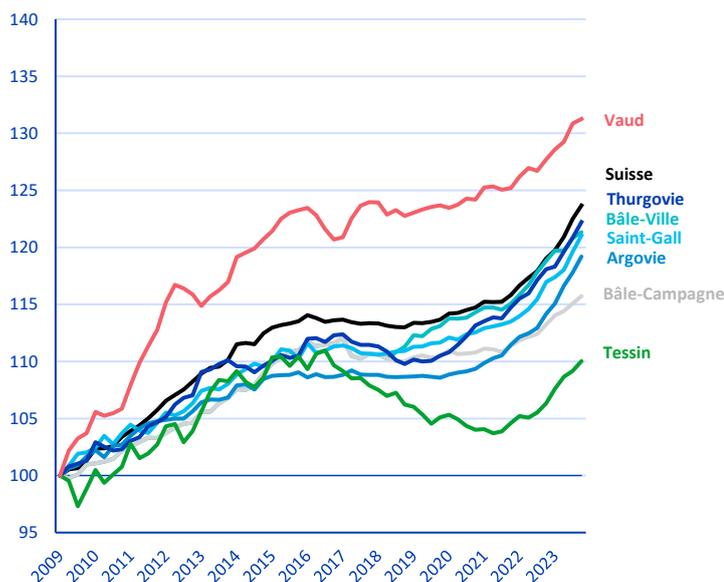
Source : Homegate, Banque cantonale de Zurich

Figure 7 : Loyers proposés, par canton (1/2)

⁷ Contrairement aux deux autres indices, cet indice englobe également les frais accessoires, qui ont explosé vers la fin de la période sous observation en raison de la hausse des prix de l'énergie.

un rôle prépondérant à cet égard : les loyers proposés ont grimpé de 28,9 % depuis 2016 et l'écart avec les loyers anciens y est particulièrement marqué.

D'une part les nombreuses demandes de baisse de loyer motivées par les baisses du taux d'intérêt de référence ont mené à une période de stabilité des loyers anciens (+2,5 % depuis 2006), d'autre part les loyers proposés ont davantage progressé dans le canton de Zurich que partout ailleurs en Suisse. Cette évolution divergente a contribué à un écart moyen plus marqué entre les loyers proposés et les loyers anciens dans le canton de Zurich qu'en moyenne suisse (ZKB, 2023).



Remarque : Valeurs mensuelles moyennes par trimestre. Les cantons de Genève et de Vaud ont été comptés ensemble jusqu'en 2016.

Source : Homegate, Banque cantonale de Zurich

Figure 8 : Loyers proposés, par canton (2/2)

4 Bibliographie et sources

4.1 Bibliographie

OFS (2022) : Mietpreisindex : Methodenbericht. Neues hedonisches Modell der Mietpreise (en allemand).

Cook, R. (1977). Detection of Influential Observation in Linear Regression. *Technometrics*, 19(1), 15–18.

ZKB (2022) : Immobilien Aktuell : Wir haben es in der Hand. *Trendumkehr beim Referenzzins : Wen es treffen wird.*

ZKB (2023) : Immobilien Aktuell : Mieter im goldenen Käfig. *Mieter im goldenen Käfig.*

4.2 Sources de données

Données brutes sur lesquelles repose l'indice des loyers anciens : Office fédéral de la statistique, Indice des loyers (2005-2023).

Indice des loyers : Office fédéral de la statistique, LIK, Mietpreisindex auf allen Indexbasen (en allemand)

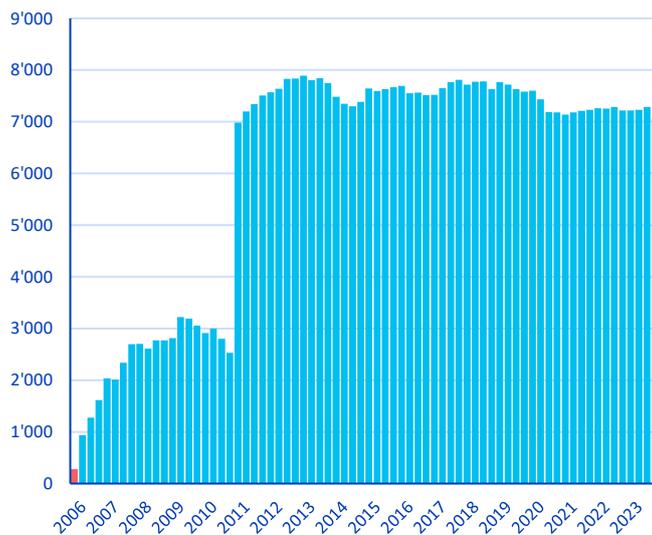
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.29987563.html>, dernière consultation le 04.01.2024.

5 Annexe

5.1 Épurement des données

L'évaluation a été réalisée à partir des données de l'indice des loyers de l'OFS du 4^e trimestre 2005 au 4^e trimestre 2023. Cet indice est un sous-indice pesant pratiquement 19 % dans l'indice des prix à la consommation (IPC). Sont relevés actuellement quelque 10 000 loyers et caractéristiques de logements locatifs chaque trimestre. À chaque fois, un huitième de l'échantillon est renouvelé. Un même logement figure au plus pendant 8 trimestres (2 ans) dans l'échantillon.

Le jeu de données brutes du 4^e trimestre 2005 au 4^e trimestre 2023 comprend 689 803 observations trimestrielles pour 104 769 logements différents. Seules sont prises en compte les observations avec les caractéristiques prises en compte par la régression hédonique (voir ch. 5.2.3). De plus, les valeurs aberrantes pour le loyer net, la surface habitable nette, l'âge, la durée du bail, l'année d'emménagement et le nombre de changements de locataires sont exclues, de sorte que l'échantillon comprend au final 452 298 observations. Pour finir, les observations qui ont un effet particulièrement important sont déterminées au moyen de la distance de Cook (Cook, 1977) puis exclues de manière analogue au procédé retenu par l'OFS (2022). Afin de pouvoir utiliser le plus grand nombre possible de points de données, une valeur prudente a été fixée avec un seuil de $8 / (n-k)$, n décrivant le nombre d'observations dans le jeu de données et k le nombre de paramètres estimés⁸. À l'issue de cette dernière étape, le jeu de données de l'indice des loyers épuré comporte encore 444 284 données. Précisons encore que le premier trimestre (2005T4) a été ensuite exclu des analyses pour le calcul de l'indice en raison du faible volume de données.



Remarque : Le graphique montre le nombre d'observations après épurement des données par trimestre. 444 284 points de données en tout, 4^e trimestre 2005 inclus.

Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

Figure 9 : Volume de données par trimestre

La Figure 9 présente le volume de données par trimestre après correction. Avant 2011, le nombre d'observations atteint progressivement environ 2500 par trimestre. Après l'élargissement de l'échantillon d'enquête au quatrième trimestre 2010, il est devenu nettement plus élevé, avec environ 7000 observations.

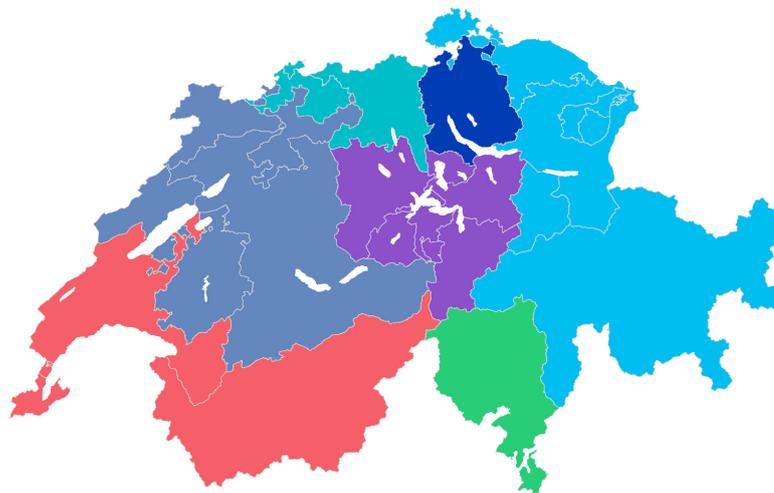
⁸ L'équation d'estimation correspond à l'équation du Tableau 1.

5.2 Méthodologie

5.2.1 Région

L'échantillon est composé des 7 grandes régions de la Suisse, étant donné que les volumes de données seraient trop petits avec une distribution par canton ou par grand bassin d'emploi (voir Figure 10). Les grandes régions sont formées de plusieurs cantons hormis celles de Zurich et du Tessin, qui correspondent au canton.

À l'exception de la grande région du Tessin, pour laquelle le trop petit nombre d'observations dans le jeu de données ne permet pas une analyse pertinente, les autres grandes régions offrent plus de 100 logements à analyser au cours d'un trimestre moyen.



Remarque : Des explications sur les grandes régions de l'OFS sont données [ici](#).

Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

Figure 10 : Les grandes régions de la Suisse

5.2.2 Procédure

Pour obtenir un indice corrigé de la qualité, les variations de loyers observées doivent être corrigées des changements de qualité des logements. L'indice n'est calculé que pour les logements qui figurent encore dans l'échantillon au trimestre suivant et dont le locataire n'a pas changé. Ainsi, les caractéristiques habituellement susceptibles de modifier la qualité d'un logement restent constantes sur deux trimestres d'observation. Reste alors le vieillissement du logement au cours de la période, un facteur qui diminue le confort du logement et qui, sur la durée, a donc un effet plus marqué sur le loyer net corrigé de la qualité.

La Figure 11 montre de quelle manière il est procédé au calcul de l'indice des loyers anciens. On commence par calculer un modèle hédonique à partir des données corrigées, afin de déterminer la variation annuelle de qualité résultant de la dépréciation due à l'âge. Comme cette dépréciation due à l'âge peut varier en fonction des caractéristiques du logement⁹, elle est calculée séparément au niveau de l'indice avec la partie correspondante de l'échantillon. L'indice des loyers anciens pour toute la Suisse résulte de l'évolution des loyers existants de l'ensemble de l'échantillon, corrigée des dépréciations dues à l'âge pour chaque grande région.

La base de calcul est constituée par les modifications du loyer net des logements dont le locataire n'a pas changé. De même, la diminution de qualité du logement est calculée à partir de l'âge du logement et des coefficients d'âge spécifiques à l'indice établis à partir du modèle hédonique.

Au final, la variation de l'indice correspond à la somme des loyers nets corrigés de la qualité de tous les logements au cours d'un trimestre, divisée par la somme des loyers nets du trimestre précédent de l'ensemble des logements.

⁹ Par exemple, la perte de valeur due à l'âge dépend normalement de la fréquence des rénovations. Il est en outre plausible que dans les endroits recherchés, l'importance des caractéristiques qualitatives du logement soit moindre, ce qui devrait également rendre l'effet du vieillissement moins important.

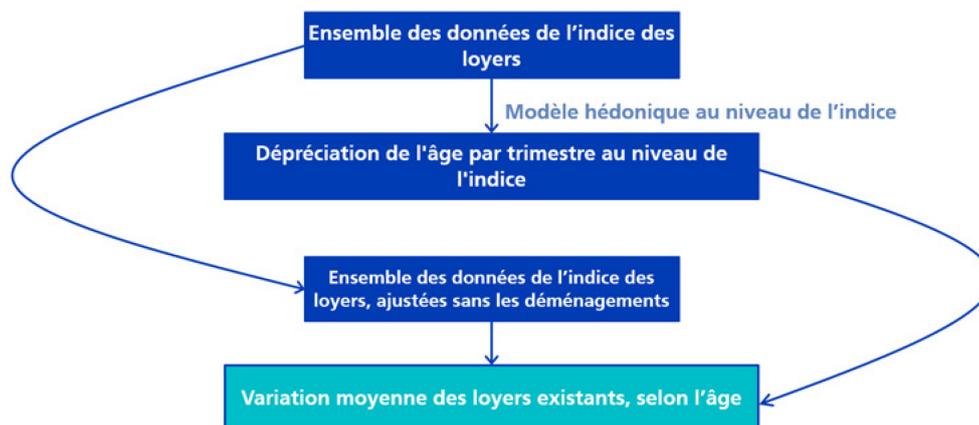


Figure 11 : Calcul de l'indice des loyers anciens

5.2.3 Détermination de la dépréciation due à l'âge au moyen de la comparaison hédonique

Variabes	Coefficient	
Intercept	6,32617	***
2 pièces	0,09717	***
3 pièces	0,13220	***
4 pièces	0,15704	***
5 pièces	0,19978	***
6 pièces	0,25763	***
7 pièces +	0,27976	***
Surface habitable nette	0,01438	***
Surface habitable nette ²	-0,00004	***
Duplex	0,03121	***
Attique	0,14063	***
Loft	0,03178	***
Âge	-0,00549	***
Âge ²	0,00003	***
2 ^e étage	0,00835	***
3 ^e étage	0,01108	***
4 ^e étage	0,01668	***
5 ^e étage +	0,00855	***
Maison individuelle	0,06408	***
Parking couvert, 1 place	0,00610	***
Parking couvert, 2 places+	0,01228	***
Parking souterrain : inconnu	-0,01112	***
Rapport : concierge	-0,13901	***
Rapport : parenté / connaissance	-0,17101	***
Rapport : coopérative / logement subventionné	-0,22161	***
Durée de location	-0,00915	***
Variable muette année	Incluse	
Variable muette type de commune	Incluse	
Variable muette canton (+ 5 villes)	Incluse	

Remarque : Variable dépendante : ln(loyer net). 444 284 observations

Adj. R2 = 0,731. *, ** et *** désigne des niveaux significatifs de 10, 5 et 1 pour cent.

Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

Tableau 1 : Description de l'équation du modèle

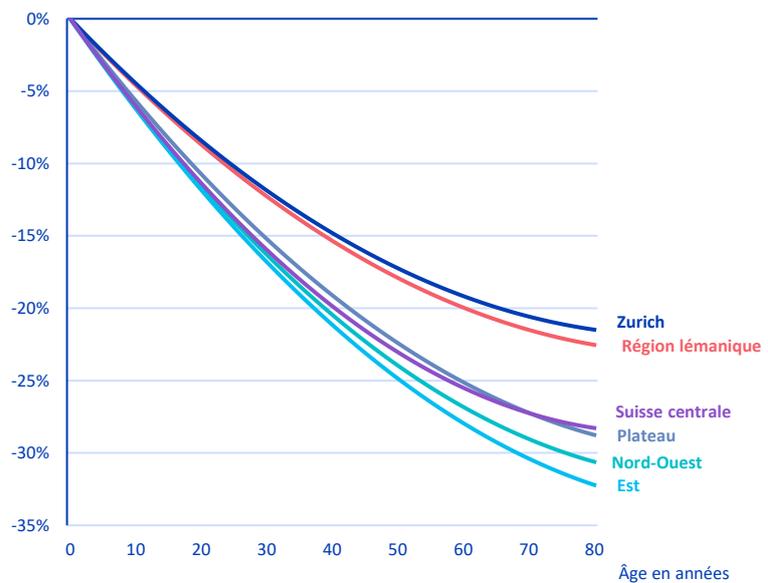
L'effet des caractéristiques utiles du logement sur le loyer a été estimé au moyen d'une régression. Les variables indépendantes sont déterminées en fonction du calcul de l'OFS pour l'établissement de l'indice des loyers (OFS, 2022). Étant donné qu'on a utilisé un logarithme pour la variable dépendante, les coefficients peuvent être interprétés comme des effets relatifs lorsqu'une variable indépendante change d'une unité.

Le Tableau 1 présente les coefficients d'estimation pour l'ensemble de l'échantillon. Les coefficients calculés se situent dans un ordre de grandeur plausible. Ainsi, les logements comptant plus de pièces ou une surface habitable nette plus élevée ont un loyer plus élevé. Les logements en attique se voient attribuer la majoration la plus élevée pour ce qui est du facteur lié à l'étage. L'âge du logement a un effet négatif sur le loyer net.

Toutefois, cet effet diminue avec l'âge. Les logements situés à des étages plus élevés ont aussi un loyer plus élevé. De même, le loyer d'une maison individuelle mise en location est plus élevé. Si une place de parc dans un parking couvert est incluse dans la location, le loyer sera également plus élevé.

Des rapports particuliers entre le locataire et le propriétaire contribuent à abaisser le loyer.

La Figure 12 présente la dépréciation due à l'âge selon la grande région. Elle varie considérablement d'une grande région à l'autre. C'est à Zurich qu'elle est la plus faible (-7,7 % en 18 ans), et c'est en Suisse orientale qu'elle est la plus importante (-10,8 % pour la même durée).



Remarque : La grande région du Tessin est exclue en raison d'un volume de données insuffisant.

Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

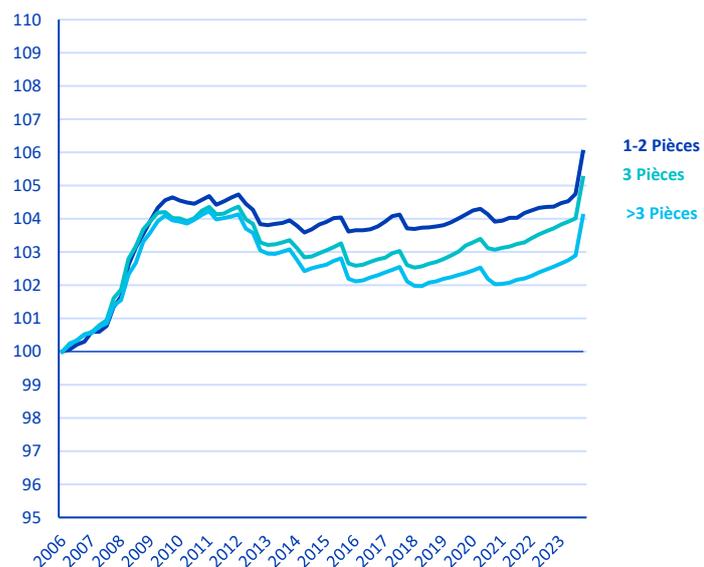
Figure 12 : Effets de l'âge sur le loyer net, par grande région

5.3 Indice Homegate :

L'indice Homegate permet de mesurer l'évolution des loyers proposés. Il montre l'évolution corrigée de la qualité des loyers bruts des logements proposés dans les plus grands cantons depuis 2009, et dans les petits cantons et huit grandes villes suisses depuis 2016. Les communiqués de presse mensuels de Swiss Marketplace Group AG sur l'évolution de l'indice Homegate sont disponibles [ici](#).

5.4 Évaluation complémentaire

La Figure 13 présente l'évolution des loyers anciens en fonction de la taille du logement. Lorsque le locataire n'a pas déménagé, ce sont les loyers des petits logements qui ont le plus augmenté (+6,0 %), et ceux des grands qui ont le moins augmenté (+4,1 %). Comme un lien de causalité direct entre le nombre de pièces et l'évolution d'un ancien loyer paraît peu plausible, il paraît probable que la différence d'évolution résulte des caractéristiques des logements et des locataires en corrélation avec le nombre de pièces. Toutefois, il est bien difficile d'avancer une interprétation.



Source : OFS, Banque cantonale de Zurich

Figure 13 : Indice des loyers anciens, par taille du logement