

Tour d'Europe des rendements locatifs 2023

Où trouver les appartements avec le meilleur
retour sur investissement ?

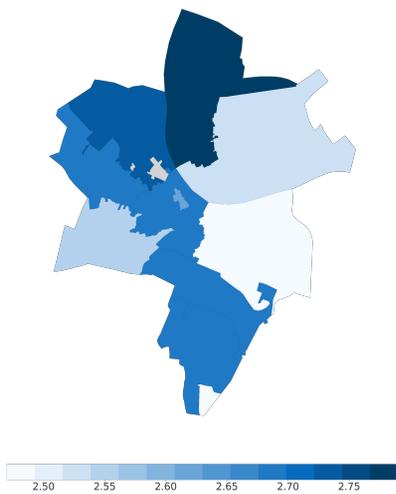
Cette étude donne une vue d'ensemble des rendements locatifs dans diverses villes européennes. Elle identifie en particulier les quartiers et les villes dans lesquels les rendements locatifs sont les plus élevés.

Les pays analysés dans l'étude sont la Suisse, l'Allemagne et l'Autriche.

Top 15 des **quartiers aux rendements les plus élevés** parmi les villes analysées dans cette étude

	Ville	Quartier	Pays	Rendement	Année préc.
1	Berlin	Neu-Hohenschönhausen	Allemagne	4,99	+1,16
2	Berlin	Niederschöneweide	Allemagne	4,85	+0,93
3	Graz	Gries	Autriche	4,83	+1,18
4	Cologne	Gremberghoven	Allemagne	4,54	+0,30
5	Cologne	Wahnheide	Allemagne	4,53	+0,60
6	Cologne	Heimersdorf	Allemagne	4,44	+0,69
7	Berlin	Oberschöneweide	Allemagne	4,40	+0,76
8	Francfort	Frankfurter Berg	Allemagne	4,38	+0,34
9	Berlin	Buch	Allemagne	4,32	+0,95
10	Cologne	Bilderstöckchen	Allemagne	4,31	+0,60
11	Cologne	Westhoven	Allemagne	4,21	+0,44
12	Cologne	Höhenberg	Allemagne	4,19	+0,30
13	Cologne	Seeberg	Allemagne	4,18	-0,25
14	Cologne	Ostheim	Allemagne	4,15	+0,49
15	Cologne	Neubrück	Allemagne	4,15	+0,13

Bâle



Code postal	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
4057	20,25	8 701	2,79	2,64
4056	20,49	8 989	2,74	2,72
4051	22,79	10 178	2,69	2,62

* Médian par mètre carré

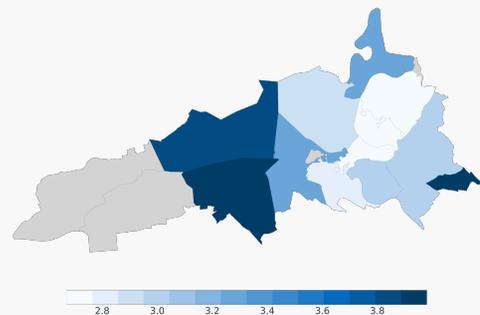
RENDEMENT MOYEN 2,66 (+0,05) | LOYER MOYEN CHF 20,67/M2 ↗ | PRIX MOYEN CHF 9 318/M2 ↘

POPULATION : 173 422 (+0,21%)

Berne

Code postal	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
3018	18,28	5 515	3,98	4,01
3015	19,20	5 820	3,96	4,20
3027	18,45	5 789	3,82	3,73

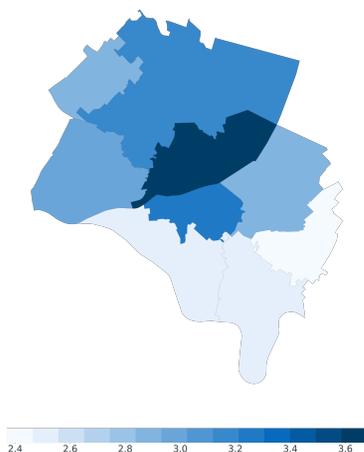
* Médian par mètre carré



RENDEMENT MOYEN 2,83 (-0,02) | LOYER MOYEN CHF 21,44/M2 ↗ | PRIX MOYEN CHF 9 075/M2 ↗

POPULATION : 134 441 (+0,11%)

Genève



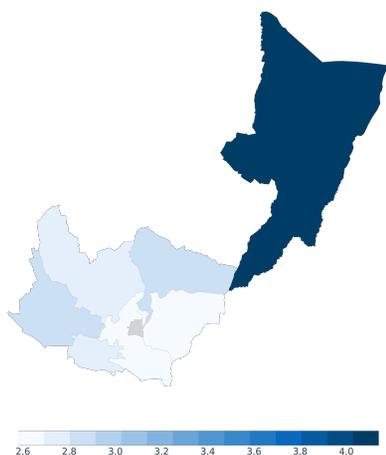
Code postal	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
1201	32,05	10 465	3,68	3,46
1204	35,45	13 002	3,27	3,17
1202	30,78	11 737	3,15	2,96

* Médian par mètre carré

RENDEMENT MOYEN 2,92 (+0,11) | LOYER MOYEN CHF 31,91/M2 ↗ | PRIX MOYEN CHF 13 129/M2 ↘

POPULATION : 203 757 (+0,18%)

Lausanne



Code postal	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
1000	29,71	8 612	4,14	3,85
1004	24,49	10 309	2,85	2,94
1010	23,91	10 115	2,84	2,92

* Médian par mètre carré

RENDEMENT MOYEN 2,71 (-0,10) | LOYER MOYEN CHF 24,91/M2 ↗ | PRIX MOYEN CHF 11 013/M2 ↗

POPULATION : 141 355 (+0,52%)

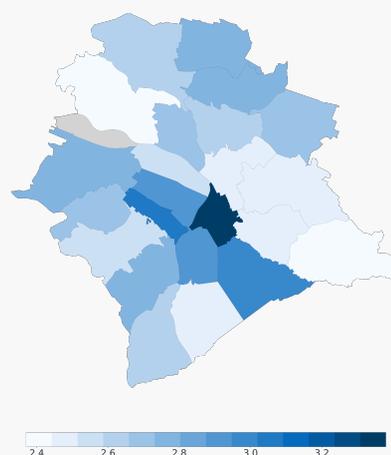
Zurich

Code postal	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
8001	44,16	15 686	3,38	3,37
8003	35,62	13 921	3,07	2,88
8008	38,90	15 630	2,99	2,78

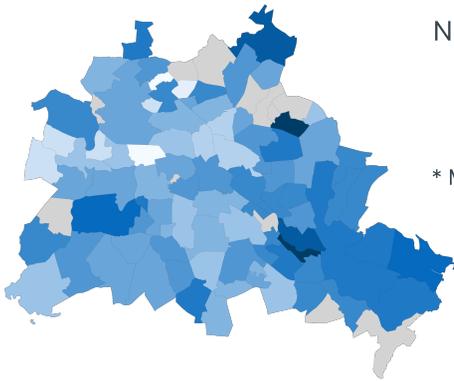
* Médian par mètre carré

RENDEMENT MOYEN 2,60 (+0,02) | LOYER MOYEN CHF 30,46/M2 ↗ | PRIX MOYEN CHF 14 049/M2 ↗

POPULATION : 427 487 (+1,01%)



Berlin



Quartier	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Neu-Hohenschönhausen	13,06	3 141	4,99	3,83
Niederschöneweide	16,61	4 107	4,85	3,92
Oberschöneweide	14,81	4 041	4,40	3,64

* Médian par mètre carré

RENDEMENT MOYEN
3,20 (+0,23)

LOYER MOYEN
EUR 12,00/M2 ↗

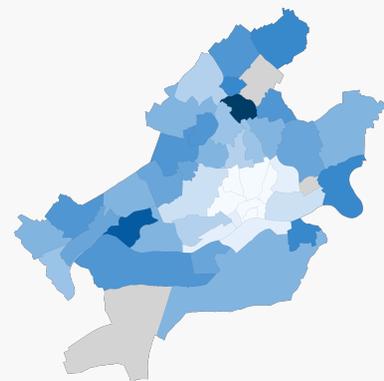
PRIX MOYEN
EUR 4 494/M2 ↗

POPULATION : 3 755 251 (+2,12%)

Francfort-sur-le-Main

Quartier	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Frankfurter Berg	12,47	3 418	4,38	4,04
Nied	13,33	3 905	4,10	3,55
Oberrad	13,83	4 422	3,75	3,34

* Médian par mètre carré



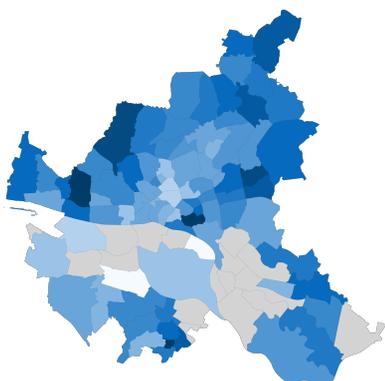
RENDEMENT MOYEN
3,25(+0,24%)

LOYER MOYEN
EUR 14,02/M2 ↗

PRIX MOYEN
EUR 5 169/M2 ↘

POPULATION : 773 068 (+1,82%)

Hambourg



Quartier	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Osdorf	13,26	4 284	3,71	3,10
Langenbek	11,06	3 644	3,64	3,21
Hammerbrook	17,56	5 893	3,58	3,01

* Médian par mètre carré

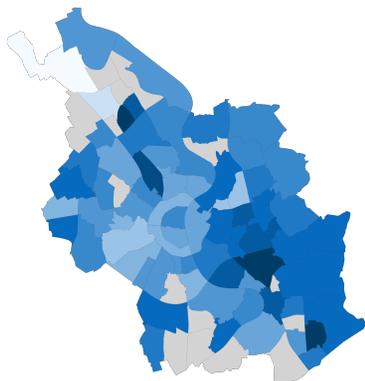
RENDEMENT MOYEN
3,02 (+0,26%)

LOYER MOYEN
EUR 12,44/M2 ↗

PRIX MOYEN
EUR 4 948/M2 ↘

POPULATION : 1 892 122 (+2,06%)

Cologne



Quartier	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Gremberghoven	11,85	3 133	4,54	4,24
Wahnheide	11,64	3 087	4,53	3,93
Heimersdorf	12,50	3 376	4,44	3,76

* Médian par mètre carré

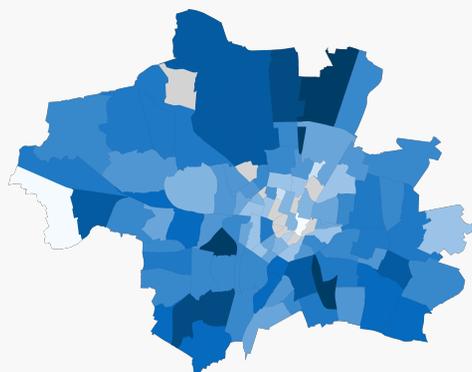
RENDEMENT MOYEN 3,64 (+0,31) | LOYER MOYEN EUR 12,70/M2 ↗ | PRIX MOYEN EUR 4 187/M2 ↘

POPULATION : 1 084 831 (+1,09%)

Munich

Quartier	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Freimann	20,34	7 002	3,49	2,99
Balanstraße-West	21,43	7 478	3,44	2,91
Land in Sonne	22,68	7 928	3,43	2,45

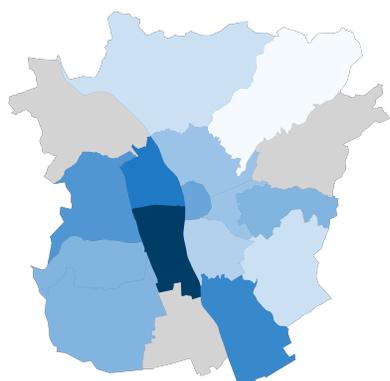
* Médian par mètre carré



RENDEMENT MOYEN 2,98 (+0,30) | LOYER MOYEN EUR 19,97/M2 ↗ | PRIX MOYEN EUR 8 049/M2 ↘

POPULATION : 1 512 491(+0,99%)

Graz



Arrondissement	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Gries	12,00	2 982	4,83	3,65
Lend	10,06	2 992	4,03	4,02
Liebenau	9,81	3 081	3,82	2,83

* Médian par mètre carré

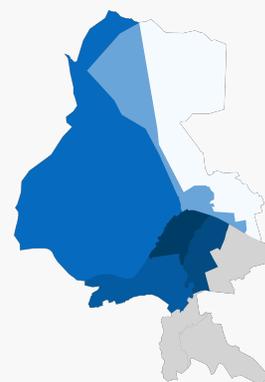
RENDEMENT MOYEN 3,86 (+0,55) | LOYER MOYEN EUR 10,55/M2 ↗ | PRIX MOYEN EUR 3 276/M2 ↗

POPULATION : 298 479 (+2,00%)

Innsbruck

Quartier	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Innsbruck	15,37	6 328	2,91	2,70
Pradl	14,58	6 098	2,87	2,77
Wilten	14,12	6 015	2,82	2,43

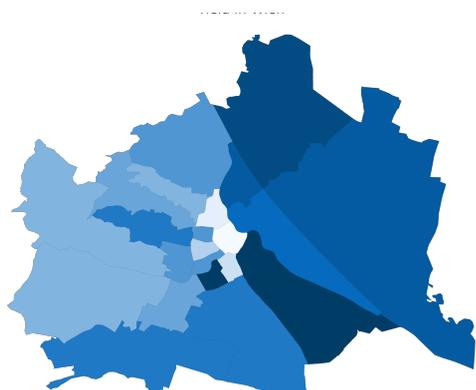
* Médian par mètre carré



RENDEMENT MOYEN 2,84 (+0,19) | LOYER MOYEN EUR 15,00/M2 ↗ | PRIX MOYEN EUR 6 346/M2 ↘

POPULATION : 131 358 (+0,59%)

Vienne



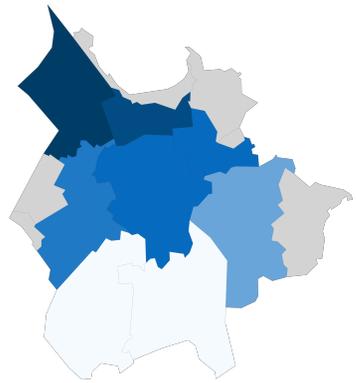
Arrondissement	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Margareten	11,55	3 947	3,51	3,55
Landstraße	12,19	4 236	3,45	3,13
Simmering	12,87	4 500	3,43	3,20

* Médian par mètre carré

RENDEMENT MOYEN 2,63 (+0,16) | LOYER MOYEN EUR 12,04/M2 ↗ | PRIX MOYEN EUR 5 488/M2 ↘

POPULATION : 1 982 097 (+2,61%)

Salzbourg



Quartier	Loyer*	Prix*	Rendement	Année préc.
Liefering II	15,26	5 967	3,07	2,82
Itzling	13,67	5 526	2,97	2,66
Gnigl	12,41	5 208	2,86	2,51

* Médian par mètre carré

RENDEMENT MOYEN
2,80 (+0,13)

LOYER MOYEN
EUR 13,36/M2 ↗

PRIX MOYEN
EUR 5 725/M2 ↘

POPULATION : 156 619 (+0,83%)

Méthodologie

À l'aide du modèle d'estimation hédonique de PriceHubble, nous avons déterminé les prix d'achat statistiquement escomptés des appartements à louer publiés sur les principaux sites Internet immobiliers entre août 2021 et juillet 2023. Ces estimations de prix et les loyers demandés correspondants ont ensuite été agrégés aux quartiers ou villes respectifs et mis en relation les uns avec les autres afin de déterminer les rendements locatifs implicites typiques de la région. Le modèle d'estimation PriceHubble prend en compte les données actuelles du marché et se base sur des méthodes de machine learning.

*Pour l'Autriche, les prix de vente demandés ont été utilisés au lieu des prix estimés.

Pour toute question ou pour d'autres analyses,
n'hésitez pas à nous contacter :

media@pricehubble.com

