



Communiqué de presse

## Enquête immobilière FPRE et indices des prix attendus HEV-FPRE Automne 2021

**Embargo de publication : aucun**

---

Zurich, 11 novembre 2021

### Les prix attendus dans l'immobilier résidentiel atteignent leur plus haut niveau depuis 33 ans

**Les experts du marché immobilier prévoient pour les biens résidentiels également une hausse des prix des transactions au cours des 12 prochains mois, comme le montre l'enquête semestrielle de FPRE. Si l'on observe au moins des signes d'inversion de tendance pour les loyers résidentiels, les prévisions pour le marché de l'immobilier de bureaux restent sombres.**

Les attentes optimistes dans le domaine de l'immobilier résidentiel déjà observées il y a six mois se sont encore renforcées : l'indice des attentes de prix pour l'immobilier résidentiel à l'automne 2021 s'établit à 72,5 points et dépasse ainsi la valeur des six derniers mois (67,5 points). Il s'agit du niveau le plus élevé depuis 1988, selon l'analyse de l'enquête semestrielle de FPRE sur le marché immobilier suisse, à laquelle 824 experts du secteur ont participé.

L'optimisme est particulièrement prononcé dans le domaine des maisons individuelles : 78 % des experts s'attendent à une hausse ou à une forte hausse des prix au cours des 12 prochains mois, 21 % à une stagnation et seulement 1 % à une baisse des prix. Dans toutes les régions du pays, l'indice des maisons individuelles se situe entre 50 et 100 points, de sorte que l'optimisme est dispersé au niveau régional.

Le fait que la confiance soit actuellement plus prononcée qu'elle ne l'a été depuis 33 ans rappelle également des souvenirs négatifs : à l'époque, l'euphorie a été suivie d'une importante correction des prix de l'immobilier au début des années 1990. Cependant, FPRE ne voit pas actuellement de bulle immobilière en Suisse : «Selon nos observations et analyses, les prix de l'immobilier peuvent être bien expliqués par les données fondamentales», déclare Stefan Fahrländer, associé chez FPRE. « Pour autant qu'il n'y ait ni intervention réglementaire massive ni forte hausse des taux d'intérêt, nous nous attendons - comme la majorité des participants à l'enquête - à ce que les prix de l'immobilier résidentiel continuent d'augmenter ».

#### L'indice des loyers résidentiels en territoire positif

Dans le domaine des loyers résidentiels, on observe un possible renversement de tendance : après que les attentes en matière de prix aient déjà augmenté au cours du dernier semestre, l'indice est à nouveau en territoire positif pour la première fois en sept ans, à 8,0 points. Une nette majorité de 73 % des participants s'attend à une stagnation des loyers pour les 12 prochains mois, mais 18 % des sondés s'attendent tout de même à une hausse des prix.

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

Münzrain 10  
3005 Bern

+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

+41 31 348 70 00  
bern@fpre.ch  
www.fpre.ch

Même si l'optimisme a augmenté dans toutes les régions par rapport à la dernière enquête, les attentes varient fortement d'une région à l'autre : alors que 38 % des personnes interrogées dans la région alpine, 22 % à Bâle et 20 % à Zurich s'attendent à une hausse des loyers, on en dénombre seulement 6 % dans le Jura et 11 % en Suisse orientale.

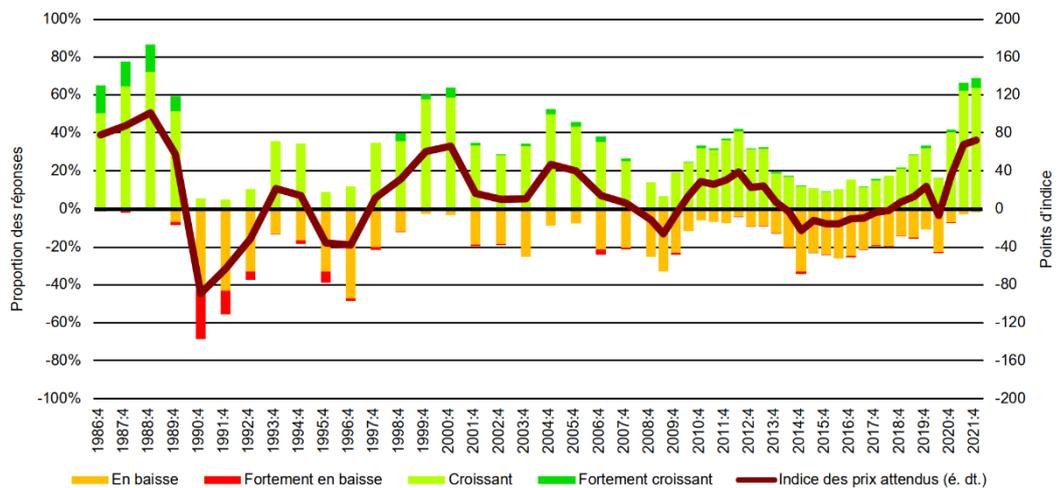
Les attentes concernant l'évolution de la valeur des immeubles locatifs restent positives dans toutes les régions. Avec 78,7 points, l'indice des prix attendus correspondant est à nouveau supérieur à celui du printemps 2021 (72,6 points). La valeur la plus élevée de l'indice est enregistrée dans la région de Bâle : ici, 80 % des participants s'attendent à une hausse des prix au cours des 12 prochains mois, tandis que personne ne s'attend à une baisse des prix.

### Les perspectives du marché des bureaux sont sombres

Les attentes sur le marché des bureaux restent quant à elles sombres : bien que l'indice des loyers ait fortement augmenté par rapport à la dernière enquête (alors -78,6 points), il se situe toujours clairement en territoire négatif avec -41,7 points. 44 % s'attendent à ce que les loyers des bureaux continuent à baisser, 54 % à ce qu'ils stagnent et seulement 3 % voient une augmentation des loyers dans les 12 prochains mois. Un peu plus d'optimisme se dégage des prix de transaction des immeubles de bureaux et commerciaux : l'indice correspondant est encore négatif (-8,9 points), mais nettement plus élevé qu'il y a encore six mois (-36,1 points).

*Enquête immobilière et indices des prix attendus HEV-FPRE* : Depuis 2008, FPRE réalise une enquête semestrielle auprès des experts du marché immobilier suisse sur les tendances passées et futures des prix de l'immobilier. En outre, l'enquête annuelle sur l'immobilier menée par HEV Suisse fournit des séries chronologiques à long terme sur le sentiment des experts. Les indices des prix attendus calculés à partir des résultats des deux enquêtes donnent une indication de l'évolution future des différents segments immobiliers. 824 acteurs du marché de toute la Suisse ont participé à l'enquête d'automne 2021 de la FPRE.

Figure 1 : Prévisions de prix de l'immobilier résidentiel à l'échelle nationale



Plage de valeurs possibles Index : -200 à +200.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut : 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

Tableau 1 : Indices régionaux des prix attendus selon segments

	PPE (1)		MI (2)		AL (3)		BU (4)		IL (5)		IAC (6)	
Région lémanique	52.1	↗	69.1	→	12.0	↗	-46.9	↗	54.0	↘	0.1	↗
Région Jura	35.4	↘	87.7	→	-10.0	↗	-80.7	↘	55.7	↗	-45.5	↘
Espace Mittelland	66.1	↗	96.6	↗	-0.8	↗	-42.6	↗	78.4	↗	-10.7	↗
Bâle	73.4	↗	78.2	↗	17.5	↗	-69.4	↗	85.2	↗	-4.6	↗
Zurich	74.7	→	88.1	↘	15.5	↗	-35.8	↗	83.8	↘	-8.2	↗
Suisse orientale	58.9	→	88.4	→	-3.3	↗	-60.0	↗	81.0	↗	-21.3	↗
Région alpine	74.4	↗	89.3	↗	33.5	↗	-52.1	↗	78.2	↗	-15.9	↗
Suisse méridionale	7.6	↗	50.2	↘	-37.6	↗	-55.2	↗	33.8	↘	-40.2	↗
<b>Suisse</b>	<b>64.4</b>	<b>↗</b>	<b>84.8</b>	<b>→</b>	<b>8.0</b>	<b>↗</b>	<b>-41.7</b>	<b>↗</b>	<b>78.7</b>	<b>↗</b>	<b>-8.9</b>	<b>↗</b>

Plage de valeurs possibles Index : -200 à +200.

(1) Prix des copropriétés (PPE) ; (2) Prix des maisons individuelles ; (3) Loyers des appartements ; (4) Loyers des bureaux ; (5) Prix des immeubles locatifs ; (6) Prix des immeubles administratifs et commerciaux.

Variation de la valeur de l'indice par rapport au semestre précédent : ↗ positive, ↘ négative, → stable (+/- 3 points d'index).

Nombre de participants : 824.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut : 4e trimestre 2021.

Méthode (en allemand) : Suisse méridionale

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenbeschreibung-preiserwartungsindizes.pdf>

Données:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/Preiserwartungsindizes-2021-4Q.xlsx>

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner et CEO, [sf@fpred.ch](mailto:sf@fpred.ch), +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, [js@fpred.ch](mailto:js@fpred.ch), +41 44 466 70 00

### À propos de Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) est une société privée et indépendante de conseil et de recherche basée à Zurich.

L'équipe interdisciplinaire de FPRED s'occupe de questions relatives au développement spatial, en mettant l'accent sur la dynamique économique et démographique de l'espace utilisé et utilisable. Depuis sa création en 2006, la recherche, le développement de propres produits et les analyses ad hoc pour les clients sont au centre des activités. Le secteur de l'immobilier est souvent au centre des analyses.

Afin de maintenir un lien étroit avec la recherche, nous participons à des congrès scientifiques, publions des articles dans des revues spécialisées et enseignons dans les domaines professionnels et académiques.

Avec le système d'évaluation et d'analyse immobilière IMBAS, FPRED exploite l'une des plus grandes applications dédiées à l'analyse économique de l'immobilier pour la Suisse, la Principauté du Liechtenstein, et l'Allemagne.