



Communiqué de presse

Enquête immobilière FPRE et indices des prix attendus HEV-FPRE Printemps 2022

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 24 mai 2022

Les experts prévoient une hausse des prix et des loyers des logements

Selon l'enquête semestrielle de FPRE, les experts du marché immobilier prévoient une hausse des prix des transactions pour les logements en propriété au cours des 12 prochains mois. Selon les 756 participants, l'optimisme a toutefois quelque peu diminué au cours du dernier semestre. En outre, les loyers des logements devraient être plus élevés, tandis que l'évaluation du marché des bureaux s'améliore quelque peu.

Comme par le passé, on s'attend à ce que les prix augmentent en Suisse : l'indice des anticipations de prix pour les logements en propriété se situe au printemps 2022 à 67,5 points, ce qui est nettement supérieur à la valeur moyenne des dix dernières années (11,9 points). Toutefois, la valeur de l'indice était encore plus élevée au semestre dernier (72,5 points), ce qui signifie que l'optimisme concernant l'évolution future des prix a quelque peu diminué. C'est ce que montre l'évaluation de l'enquête semestrielle sur le marché immobilier suisse de FPRE, à laquelle 756 experts du secteur ont participé.

En ce qui concerne les appartements en propriété, 59 % des experts s'attendent à une hausse ou à une forte hausse des prix au cours des 12 prochains mois, 39 % s'attendent à une stagnation et 2 % prévoient une baisse des prix. Pour les maisons individuelles, 72 % prévoient même une nouvelle hausse des prix. L'enquête a été réalisée entre fin avril et mi-mai 2022, ce qui signifie que la crise ukrainienne et le retour de l'inflation ont déjà été pris en compte par les participants dans leur évaluation.

« Malgré les incertitudes actuelles, il ne faut pas s'attendre à un retournement de tendance sur le marché immobilier. La propriété du logement reste un bien rare, de plus l'économie se porte toujours bien et une forte hausse des taux d'intérêt n'est pas à craindre en Suisse », déclare Stefan Fahrländer, partenaire chez FPRE. Comme la majorité des participants à l'enquête, FPRE s'attend à ce que les prix des logements en propriété continuent d'augmenter cette année. Toutefois, les taux de croissance des derniers mois ne devraient plus être atteints.

L'embellie des loyers d'habitation se poursuit

Dans le domaine des loyers d'habitation, l'appréciation plus positive s'est accentuée : après avoir atteint 8,0 points à l'automne 2022, l'indice est redevenu positif pour la première fois depuis sept ans, et il a encore augmenté pour atteindre 26,2 points. Une majorité de 66 % des participants s'attend à une stagnation des

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

loyers en Suisse au cours des 12 prochains mois, mais 30 % s'attendent à une hausse des loyers et seuls 4 % prévoient une baisse des loyers.

Par rapport à la dernière enquête, l'optimisme a augmenté dans toutes les régions, mais les attentes diffèrent assez nettement : alors que 64 % des habitants de la région lémanique et 62 % de ceux de Zurich s'attendent à une hausse des loyers, ils ne sont que 39 % dans le sud de la Suisse.

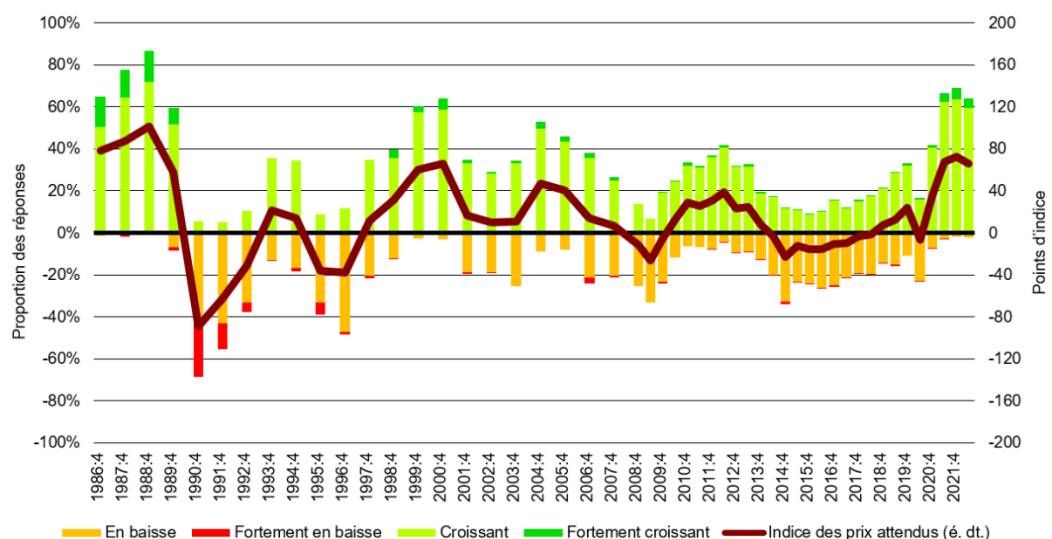
Les attentes concernant l'évolution de la valeur des immeubles de logement collectifs sont toujours positives, mais un peu plus modérées. L'indice des prix attendus correspondant se situe à 60,7 points pour l'ensemble de la Suisse, ce qui est nettement inférieur à la valeur de l'automne dernier (78,7 points).

Le pessimisme s'estompe quelque peu sur le marché des bureaux

Avec -21,7 points, l'indice des anticipations de prix pour les loyers de bureaux reste certes dans la zone négative, mais il s'agit de la valeur la plus élevée depuis l'introduction de ce sous-indice en 2012. La majorité des participants (63%) s'attend à une stagnation des loyers de bureaux, 29% s'attendent à une baisse des loyers et 8% prévoient une hausse des loyers pour les 12 prochains mois. La situation s'éclaircit également progressivement en ce qui concerne les prix de transaction des immeubles de bureaux et commerciaux : avec 2,2 points, l'indice correspondant est à nouveau en territoire positif pour la première fois depuis l'automne 2019.

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. 756 acteurs du marché de toute la Suisse ont participé à l'enquête du printemps 2022 de FPRE.

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



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

Nombre de participants : 756.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut : 2^e trimestre 2022.

Tableau 1 : Indices régionaux des prix attendus selon segments

	PPE (1)		MI (2)		AL (3)		BU (4)		IL (5)		IAC (6)	
Région lémanique	61.2	↗	69.3	→	25.6	↗	-16.4	↗	53.4	→	1.2	→
Région Jura	52.7	↗	73.4	↘	1.2	↗	-33.7	↗	76.7	↗	-16.4	↗
Espace Mittelland	58.2	↘	85.8	↘	15.9	↗	-31.3	↗	58.8	↘	-15.3	↘
Bâle	64.2	↘	82.0	↗	29.8	↗	-51.0	↗	65.3	↘	-11.4	↘
Zurich	62.5	↘	75.2	↘	36.9	↗	-14.4	↗	63.7	↘	11.4	↗
Suisse orientale	60.2	→	78.2	↘	24.9	↗	-31.2	↗	65.0	↘	3.1	↗
Région alpine	61.6	↘	74.0	↘	37.9	↗	-17.5	↗	59.4	↘	-8.9	↗
Suisse méridionale	31.3	↗	48.8	↘	-20.6	↗	-47.0	↗	24.6	↘	-59.2	↘
Suisse	58.9	↘	76.6	↘	26.2	↗	-21.7	↗	60.7	↘	2.2	↗

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 : 756.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut : 2e trimestre 2022.

Méthode (en allemand) : Suisse méridionale

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

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner et CEO, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.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 FPPE 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, FPPE 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.