



Communiqué de presse

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

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 14 novembre 2022

L'optimisme s'estompe sur le marché de la propriété immobilière – vers une hausse attendue des loyers des logements

Selon l'enquête semestrielle de FPRE, les experts du marché immobilier s'attendent à ce que les prix des transactions pour les logements en propriété restent stables au cours des 12 prochains mois. Parmi les 844 participants, on constate un net recul de l'optimisme par rapport au semestre précédent. En outre, les loyers des logements devraient augmenter, tandis que l'évaluation des immeubles de rendement s'assombrit.

Les prix des logements en propriété devraient rester stables en Suisse au cours des 12 prochains mois : l'indice des prix attendus correspondant est de 19,2 points à l'automne 2022. Au cours du dernier semestre, la valeur de l'indice était toutefois nettement plus élevée, à 67,5 points. C'est ce que montre l'évaluation de l'enquête semestrielle sur le marché immobilier suisse de FPRE, à laquelle 844 experts de la branche ont participé.

En ce qui concerne les appartements en propriété par étage, une majorité de 57 % des sondés prévoit des prix stables pour les 12 prochains mois, 27 % s'attendent à une hausse ou à une forte hausse des prix et 16 % prévoient des prix plus bas. Pour les maisons individuelles, 50 % s'attendent à des prix stables, tandis que près de 40 % prévoient une nouvelle hausse des prix et 10 % des prix plus bas. L'enquête a été réalisée entre mi-octobre et début novembre 2022.

« Parmi les participants à l'enquête, on constate une incertitude accrue quant à l'évolution future des prix sur le marché de la propriété du logement. Les grandes incertitudes mondiales, qui se traduisent par un climat de consommation massivement négatif, en sont probablement la raison principale. Néanmoins, les attentes sont globalement neutres, ce qui n'est pas un drame après plus de vingt ans de boom. », déclare Stefan Fahrländer, Partner chez FPRE.

Une hausse des loyers se profile à l'horizon

Dans le domaine des loyers d'habitation, la tendance à la hausse se poursuit : au printemps 2022, l'indice était de 26,2 points, il est actuellement de 47,7 points. C'est nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (-12,3 points). Une majorité de 51 % des participants s'attend à une hausse des loyers d'habitation en Suisse au cours des 12 prochains mois, 44 % s'attendent à une stagnation des loyers et seuls 5 % prévoient une baisse. Dans ce contexte, les participants à l'enquête soulignent surtout la hausse du taux d'intérêt de référence qui se dessine ainsi que la baisse des taux de vacance.

Pessimisme sur les immeubles de rendement et sur le marché des bureaux

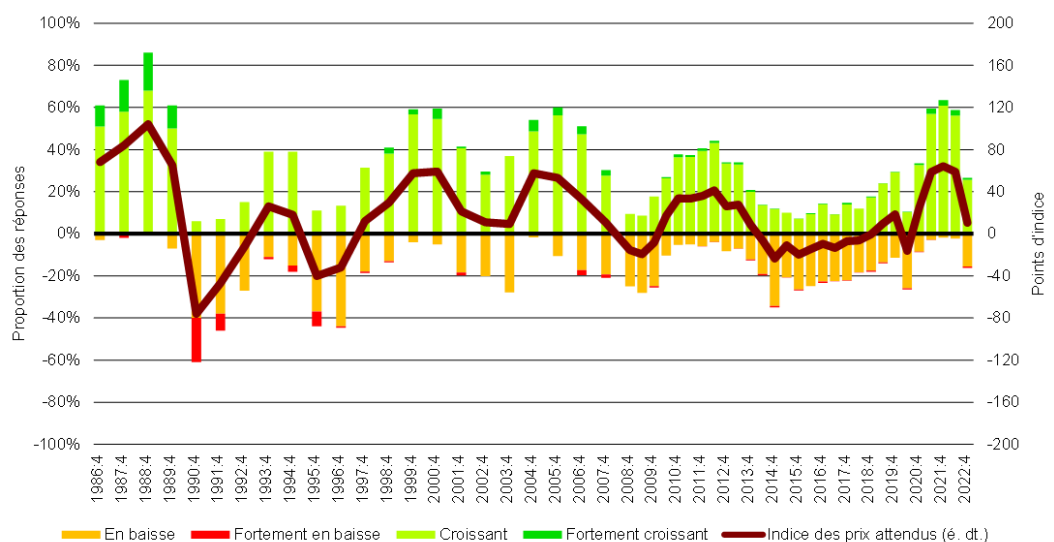
Les attentes concernant l'évolution de la valeur des immeubles de logement collectifs se sont nettement assombries. L'indice correspondant pour la Suisse est passé en négatif pour la première fois depuis 1998 (-4,9 points). Au printemps dernier, il était encore nettement plus élevé (60,7 points), la hausse des taux d'intérêt se faisant particulièrement sentir dans les prévisions de ce segment. Si l'on considère les huit grandes régions de Suisse, l'indice pour les immeubles collectifs est le plus négatif dans les régions du Jura (-21,7 points), du lac Léman (-12,5 points) et de Bâle (-10,4 points), tandis que Zurich est la seule région à ne pas afficher de valeur négative (0,4 point).

Avec un niveau de -31,1 points, l'indice des prix attendus pour les loyers de bureaux est à nouveau un peu plus fortement dans la zone négative (printemps 2022 : -21,7 points). La majorité des participants (63%) s'attend à une stagnation des loyers de bureaux, 34% s'attendent à une baisse des loyers et 3% prévoient une hausse des loyers pour les 12 prochains mois.

L'estimation des prix de transaction des bureaux et des commerces s'assombrit également : l'indice correspondant est tombé à -38,5 points, alors qu'il était passé en zone positive au semestre dernier (2,2 points) 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. 844 acteurs du marché de toute la Suisse ont participé à l'enquête d'automne 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 : 844.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut : 4^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	9.7	↘	13.1	↘	40.0	↗	-38.7	↘	-12.5	↘	-50.7	↘
Région Jura	8.8	↘	32.9	↘	41.4	↗	-40.1	↘	-21.7	↘	-68.3	↘
Espace Mittelland	15.3	↘	38.3	↘	50.1	↗	-35.5	↘	-8.9	↘	-43.6	↘
Bâle	-3.4	↘	19.3	↘	33.3	↗	-50.8	→	-10.4	↘	-58.7	↘
Zurich	12.2	↘	30.7	↘	53.5	↗	-24.0	↘	0.4	↘	-31.6	↘
Suisse orientale	16.3	↘	38.7	↘	40.6	↗	-33.5	→	-7.0	↘	-30.2	↘
Région alpine	12.0	↘	29.8	↘	42.6	↗	-25.9	↘	-2.2	↘	-33.7	↘
Suisse méridionale	-11.5	↘	34.5	↘	21.9	↗	-59.2	↘	-8.8	↘	-54.8	↗
Suisse	10.5	↘	31.3	↘	47.7	↗	-31.1	↘	-4.9	↘	-38.5	↘

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 : 844.

Source : HEV Suisse / FPPE. Statut : 4^e trimestre 2022.

Méthode (en allemand) :

<https://fppe.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenbeschrieb-preiserwartungsindizes.pdf>

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

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

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fppe.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.