



Communiqué de presse

Enquête immobilière FPRE et indices des prix attendus HEV-FPRE Printemps 2023

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 25 mai 2023

Attentes optimistes pour la propriété du logement - estimation légèrement négative pour l'immobilier de rendement

Les experts du marché immobilier restent optimistes quant à l'évolution des prix des logements en propriété au cours des 12 prochains mois, comme le montre l'enquête semestrielle de la FPRE menée auprès de 918 participants au total. En outre, la majorité d'entre eux s'attend à une hausse des loyers, tandis que l'estimation des prix des immeubles collectifs reste légèrement négative.

Pour les 12 prochains mois, les prix attendus des logements en propriété en Suisse devraient être majoritairement stables : l'indice des anticipations de prix correspondant se situe à 18,8 points au printemps 2023. Au semestre dernier, la valeur de l'indice était de 19,2 points, ce qui signifie que les attentes restent positives et pratiquement inchangées. C'est ce que montre l'évaluation de l'enquête semestrielle sur le marché immobilier suisse de FPRE, à laquelle 918 experts de la branche ont participé.

Dans le domaine des appartements en propriété, une majorité (57 %) s'attend à des prix stables au cours des 12 prochains mois. 28 % s'attendent à une hausse ou à une forte hausse des prix et 14 % prévoient une baisse des prix. Pour les maisons individuelles, 51 % s'attendent à des prix stables, tandis que 37 % prévoient une nouvelle hausse des prix et 12 % une baisse. L'enquête a été réalisée entre fin avril et mi-mai 2023.

Stefan Fahrländer de FPRE s'exprime à ce sujet : *«Le changement de l'environnement des taux d'intérêt a certes freiné la hausse des prix des logements en propriété, mais les acteurs du marché continuent de tabler sur une évolution latérale, voire sur une hausse des prix. Cela correspond à l'évaluation de FPRE. L'excédent de la demande et la croissance modeste de l'activité de construction font que les prix ne subiront pas de pression significative pour le moment, malgré des taux hypothécaires plus élevés.»*

Une hausse des loyers se profile à l'horizon

le domaine des loyers d'habitation, la tendance à la hausse se poursuit : à l'automne 2022, l'indice était de 47,7 points, il est actuellement de 80,8 points. Cela est nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (-9,7 points). Une majorité de 76 % des participants s'attend à une hausse des loyers d'habitation en Suisse au cours des 12 prochains mois, 22 % s'attendent à une stagnation des loyers et seuls 2 % prévoient

une baisse des loyers. Les participants à l'enquête mentionnent l'immigration nette, la stagnation ou la baisse de l'activité de construction selon les régions, mais aussi l'inflation générale comme moteurs des loyers.

Attentes légèrement négatives pour les immeubles de rapport

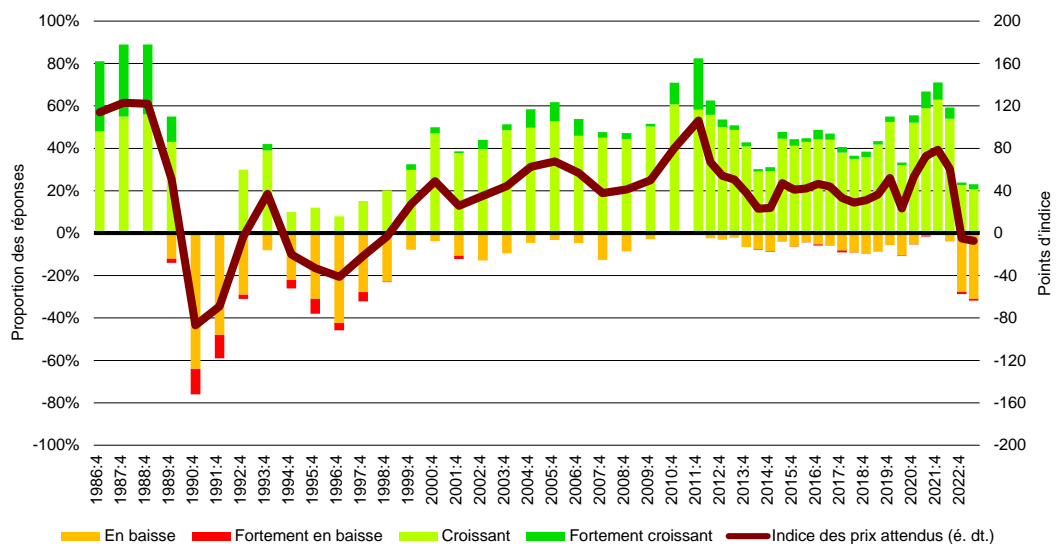
Malgré la hausse attendue des revenus locatifs, l'estimation concernant l'évolution de la valeur des immeubles collectifs reste légèrement négative ; ceci en raison des taux d'intérêt. Alors que l'indice correspondant pour la Suisse était passé en négatif à l'automne 2022 pour la première fois depuis 1998 (-4,9 points), il s'établit à -7,3 points dans l'enquête actuelle. La hausse des taux d'intérêt se fait 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 (-48,7 points), du lac Léman (-24,7 points) et de Bâle (-21,1 points), alors que la Suisse méridionale est la seule région à afficher une valeur positive (19,9 points).

Avec un niveau de -19,7 points, l'indice des prix attendus pour les loyers de bureaux est certes à nouveau un peu plus élevé qu'au semestre dernier (automne 2022 : -31,1 points), mais il reste dans la zone négative. La majorité des participants (68%) s'attend à une stagnation des loyers de bureaux, 26% s'attendent à une baisse et 6% prévoient une hausse des loyers pour les 12 prochains mois.

L'estimation des prix de transaction des immeubles de bureaux et des immeubles commerciaux reste pessimiste : l'indice correspondant se situe à -38,6 points (semestre dernier : -38,5 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. 918 acteurs du marché de toute la Suisse ont participé à l'enquête du printemps 2023 de FPRE.

Figure 1 : Anticipation des prix des logements collectifs en Suisse



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

Nombre de participants : 918.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut : 2^e trimestre 2023.

Tableau 1 : Indices régionaux des prix attendus selon segments

	PPE (1)		MI (2)		AL (3)		BU (4)		IL (5)		IAC (6)	
Région lémanique	18.6	↗	23.8	↗	52.4	↗	-10.8	↗	-24.7	↘	-47.1	↗
Région Jura	8.9	→	15.9	↘	51.7	↗	-11.2	↗	-48.7	↘	-64.7	↗
Région du Plateau	5.4	↘	24.3	↘	84.5	↗	-11.6	↗	-3.2	↗	-38.6	↗
Bâle	2.1	↗	2.3	↘	71.0	↗	-31.6	↗	-21.1	↘	-31.5	↗
Zurich	18.6	↗	27.2	↘	91.0	↗	-20.7	↗	-6.8	↘	-39.1	↘
Suisse orientale	28.1	↗	46.0	↗	66.7	↗	-21.0	↗	-6.0	→	-20.0	↗
Région alpine	16.9	↗	33.9	↗	59.6	↗	-15.9	↗	-1.9	→	-31.0	→
Suisse méridionale	16.0	↗	29.0	↘	28.7	↗	-36.7	↗	19.9	↗	-46.7	↗
Suisse	15.1	↗	26.7	↘	80.8	↗	-19.7	↗	-7.3	→	-38.6	→

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 : 918.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut : 2^e trimestre 2023.

Méthode (en allemand) :

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

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, 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.