



Communiqué de presse

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

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 8 novembre 2023

Les prix devraient rester stables sur le marché de l'immobilier résidentiel – Les prévisions pour l'immobilier de rendement continuent de s'assombrir.

L'optimisme quant à l'évolution des prix des logements en propriété au cours des 12 prochains mois s'est évaporé parmi les experts du marché immobilier, comme le montre l'enquête semestrielle de la FPRE auprès de 873 participants au total. On s'attend en outre à une hausse des loyers des appartements, tandis que les prévisions de prix des immeubles collectifs glissent nettement dans le négatif.

Pour les 12 prochains mois, des prix en majorité stables pour des logements en propriété sont attendus en Suisse : l'indice des prix attendus pour les appartements en propriété se situe à l'automne 2023 à -9,1 points, celui des maisons individuelles à 1,8 point. Pour les appartements en propriété, il s'agit de la valeur la plus basse depuis le printemps 2020 (à l'époque -16.0 points), et pour les maisons individuelles de la valeur la plus basse depuis le printemps 2017 (à l'époque 0.4 points).

Au semestre dernier, les valeurs de l'indice s'élevaient encore à 15,1 points (PPE) et 26,7 points (maisons individuelles), ce qui signifie que les attentes se sont relativement nettement assombries dans les deux segments de la propriété du logement. C'est ce que montre l'évaluation de l'enquête semestrielle sur le marché immobilier suisse de FPRE, à laquelle 873 experts de la branche ont participé.

Dans le domaine des appartements en propriété, une majorité (58 %) s'attend à des prix stables au cours des 12 prochains mois. 16 % s'attendent à une hausse ou à une forte hausse des prix et 25 % prévoient une baisse des prix. Pour les maisons individuelles, 58 % s'attendent également à des prix stables, tandis que 22 % prévoient une nouvelle hausse des prix et 21 % une baisse. L'enquête a été réalisée entre mi-octobre et fin octobre 2023.

Stefan Fahrländer de FPRE à ce propos : *«L'inflation et la hausse des taux d'intérêt, le ralentissement de la croissance ainsi que les différents foyers de crise mondiaux pèsent sur l'envie d'acheter. Parallèlement, l'offre est modérée, ce qui soutient les prix. Bien que cela se justifie aussi en partie par des raisons fondamentales, nous considérons que le problème majeur réside actuellement dans le climat actuel.»*

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zurich

Münzrain 10
3005 Berne

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

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

Hausse attendue des loyers des logements

En ce qui concerne les loyers d'habitation, l'indice a certes baissé de 80,8 points au printemps 2023 à 68,3 points actuellement. Mais cela reste nettement supérieur à la valeur moyenne des dix dernières années (-2,2 points). Une majorité de 69 % des participants s'attend à une hausse des loyers d'habitation en Suisse au cours des 12 prochains mois, 28 % prévoient une stagnation des loyers et seuls 3 % s'attendent à une baisse des loyers. Les participants à l'enquête mentionnent la pénurie de l'offre, l'immigration et le renchérissement général comme moteurs de la hausse des loyers.

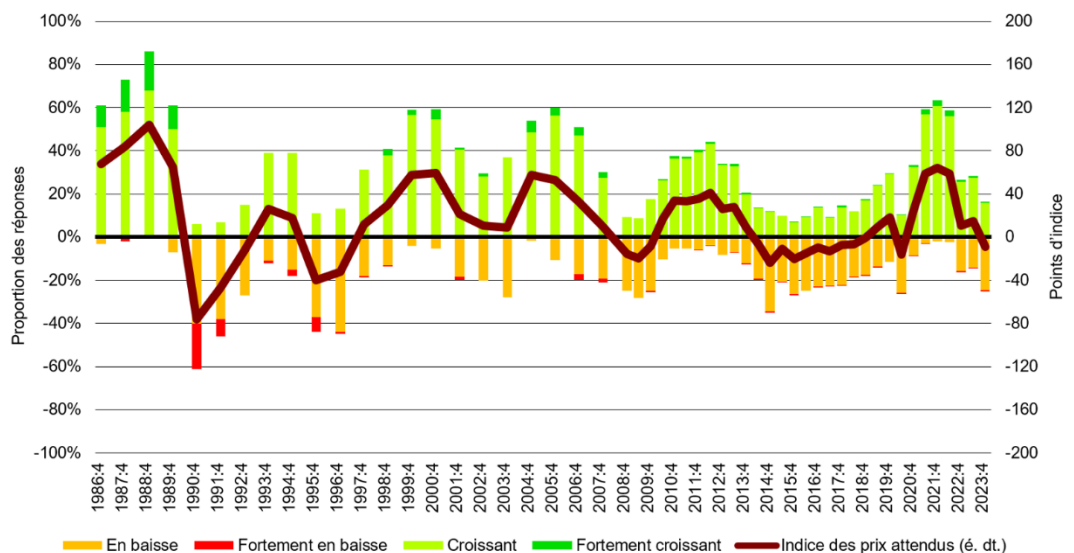
Attentes négatives pour l'immobilier de rendement et les loyers de bureaux

En ce qui concerne l'évolution de la valeur des immeubles collectifs, l'estimation s'est encore assombrie : alors que l'indice correspondant pour la Suisse était de -7,3 points au printemps 2023, il est maintenant tombé à -33,7 points - la valeur la plus basse depuis 1996. La hausse des taux d'intérêt se fait particulièrement sentir dans 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 de Bâle (-57,6 points), du Jura (-49,0 points) et de la Suisse orientale (-42,0 points).

L'indice des anticipations de prix pour les loyers de bureaux, qui se situe à -34,7 points, est également inférieur à celui du semestre précédent (-19,7 points). L'estimation des prix de transaction des immeubles de bureaux et commerciaux est également plus pessimiste : l'indice correspondant se situe à -54,2 points (semestre précédent : -38,6 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. 873 acteurs du marché de toute la Suisse ont participé à l'enquête de l'automne 2023 de FPRE.

Figure 1 : Anticipation des prix des logements collectifs en Suisse



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

Nombre de participants : 873.

Source : HEV Suisse / FPRE. Statut : 4^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	-8.9	↘	5.1	↘	57.4	↗	-41.2	↘	-36.0	↘	-75.5	↘
Région Jura	-22.6	↘	1.7	↘	78.9	↗	-40.7	↘	-49.0	→	-80.3	↘
Région du Plateau	-17.1	↘	-1.8	↘	67.5	↘	-36.5	↘	-35.1	↘	-48.4	↘
Bâle	-27.4	↘	-5.0	↘	54.1	↘	-53.4	↘	-57.6	↘	-68.6	↘
Zurich	-0.7	↘	2.4	↘	75.4	↘	-30.3	↘	-27.2	↘	-50.4	↘
Suisse orientale	0.6	↘	11.9	↘	67.9	→	-23.9	→	-42.0	↘	-49.0	↘
Région alpine	1.0	↘	16.8	↘	53.8	↘	-39.3	↘	-18.3	↘	-52.4	↘
Suisse méridionale	-25.4	↘	-4.9	↘	44.9	↗	-40.9	↘	-26.8	↘	-48.9	→
Suisse	-9.1	↘	1.8	↘	68.3	↘	-34.7	↘	-33.7	↘	-54.2	↘

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 : 873.

Source : HEV Suisse / FPPE. Statut : 4^e trimestre 2023.

Méthode (en allemand) :

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenbeschrieb-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.