

Communiqué de presse

## Almanach immobilier Suisse 2022

**Embargo : 16 décembre 2021 10h00**

---

Zurich, le 14 décembre 2021

### **La reprise économique fait grimper les prix des logements en propriété et soutient les loyers du marché**

**La demande de logements en propriété reste élevée et la tendance à la baisse des loyers devrait prendre fin. Les marchés des bureaux et des surfaces de vente profitent également de la reprise économique actuelle, mais dans le meilleur des cas, il faut s'attendre à des loyers de marché stables. Ces thèmes et d'autres encore sont abordés dans l'« Almanach immobilier Suisse 2022 ».**

#### **Situation économique : incertitude sur l'évolution des taux d'intérêt**

L'économie suisse est entrée en récession en 2020, mais l'effondrement de la performance économique, avec une baisse de 2,5 pour cent, a été nettement moins important que ce que de nombreux experts avaient pronostiqué. Le PIB réel dépasserait alors dès le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 le niveau du 4<sup>e</sup> trimestre 2019. Si les instituts conjoncturels, qui prévoient une croissance du PIB de 3,3 pour cent pour 2021, ont raison, la reprise prendra, contre toute attente, la forme d'un "V".

Les perspectives sont roses, mais les dangers guettent aussi. L'incertitude quant aux développements futurs reste grande, et pas seulement en ce qui concerne l'évolution de la pandémie. Les tensions géopolitiques, la problématique de la dette publique, la radicalisation croissante de certains groupes de population et les éventuelles réglementations visant à atteindre les objectifs climatiques peuvent rapidement rendre les prévisions caduques. A cela s'ajoute une nette augmentation des taux d'inflation, ce qui rend pour le moins plus probable une hausse des taux d'intérêt par les banques centrales. Un fort choc à la hausse des taux d'intérêt serait un poison pour le marché immobilier suisse - mais il est actuellement plutôt improbable.

#### **Logements en propriété : une demande en hausse, une offre en baisse**

Dans le domaine de la propriété du logement, une demande croissante a rencontré une offre en baisse au cours des quatre derniers trimestres. Dans ce contexte, il n'est guère surprenant que les prix aient poursuivi leur hausse continue depuis 2017/18 en 2021. Dans le segment moyen, les prix des appartements en propriété ont augmenté de 4,1 % en un an, ceux des maisons individuelles de 5,1 %. Pour autant que la reprise économique se poursuive comme prévu et que la pandémie puisse être plus ou moins maîtrisée sans lockdowns sévères, on peut s'attendre à ce que les prix des appartements en propriété continuent d'augmenter dans tous les segments au cours des 12 prochains mois. Les taux de croissance de ces derniers mois ne devraient toutefois plus être atteints. Mais contrairement aux PPE, l'évolution future des prix dans le segment des maisons individuelles devrait aussi dépendre de l'évolution de l'offre. Si le nombre d'offres devait remonter au niveau de 2019, cela pourrait freiner la hausse des prix dans le segment inférieur et

éventuellement aussi dans le segment supérieur. FPRE prévoit une stabilisation des prix dans le segment inférieur et - à partir de 2023 - dans le segment supérieur, tandis que les prix du segment moyen devraient continuer à augmenter.

#### **Immeubles collectifs d'habitation : une légère hausse des loyers à moyen terme**

La tendance à la baisse des loyers d'habitation s'est poursuivie au cours des quatre derniers trimestres, les loyers des logements anciens étant particulièrement sous pression avec des baisses allant de -2,1 % dans la région de Bâle à -3,4 % dans la région de Zurich. Les loyers des logements neufs ont stagné pendant cette période. Compte tenu de la reprise conjoncturelle, on peut s'attendre à une légère hausse globale des loyers à moyen terme, les impulsions devant provenir principalement du segment moyen des nouvelles constructions. Les loyers des logements anciens restent sous pression, et il ne faut pas s'attendre à beaucoup de mouvements dans le segment des logements neufs haut de gamme. Parallèlement, les rendements pour les investisseurs dans les immeubles collectifs continuent de baisser. Selon l'enquête immobilière réalisée par HEV Suisse à l'automne 2021, le rendement brut moyen a encore baissé par rapport à l'année précédente et se situe actuellement à 3,5 %. L'éviction progressive des investisseurs soumis à la LPP des centres urbains en raison des rendements faibles et toujours en baisse pourrait également entraîner une hausse des prix dans les régions périphériques, car l'argent doit bien être investi quelque part.

#### **Marché des surfaces de bureaux : sortie de crise à bon compte**

Alors que les loyers des bureaux ont évolué à la hausse au cours des trois derniers trimestres - après un net recul l'année dernière - ou du moins latéralement au trimestre précédent, ils baissent à nouveau légèrement au troisième trimestre 2021. Le niveau des loyers est donc certes un peu plus élevé que l'année précédente, mais il reste inférieur de plus de 10 % à celui de 2015, par exemple. Les indicateurs courants du marché du travail laissent présager une poursuite de la hausse de l'emploi observée récemment, et ce heureusement sur un large front et pour toutes les branches du marché des bureaux. On peut d'ores et déjà dire que le marché des surfaces de bureaux a, dans l'ensemble, traversé la crise sans trop de dommages. Il reste difficile d'évaluer la demande de surfaces à court terme. La question pour les propriétaires et les développeurs reste de savoir si la croissance de l'emploi se traduira par une augmentation des locations de surfaces ou si les entreprises augmenteront d'abord leur taux d'occupation grâce au partage des bureaux (Desk-Sharing) et à l'optimisation des surfaces. Les besoins en surfaces nettes devraient augmenter selon les analyses de FPRE. On peut s'attendre à ce que la pression sur les surfaces vacantes soit quelque peu réduite dans les mois à venir, du moins temporairement. Dans l'ensemble, FPRE s'attend à ce que les loyers du marché des surfaces de bureaux restent stables à moyen terme.

#### **Surfaces commerciales : l'amélioration du climat de consommation aide à court terme**

Le marché des surfaces commerciales a fait preuve de résilience jusqu'à présent et la reprise des chiffres d'affaires est déjà bien avancée. La croissance démographique, la baisse probable de la prudence en matière de consommation, la bonne santé du marché du travail et la légère hausse des salaires aideront le commerce de détail dans les mois à venir. Il ne faut toutefois pas s'attendre à une augmentation substantielle de la demande en surfaces commerciales. Parallèlement, l'offre augmente, car l'activité de construction est toujours élevée pour le marché suisse du commerce de détail, qui est saturé. FPRE prévoit une stabilité, voire une baisse des loyers des surfaces commerciales.

#### **Autres sujets d'actualité**

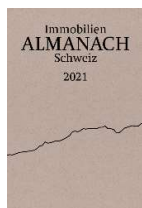
Outre les tendances actuelles et les prévisions à moyen et long terme du marché immobilier suisse, les thèmes suivants sont abordés dans l'Almanach immobilier Suisse 2022 :

- Hausse des taux d'inflation : temporaire ou persistante ?
- Aménagement du territoire, climat, contrôle des loyers : la pression réglementaire s'accroît ;
- Marché du co-working : la niche continue de s'établir ;
- Chapitre spécial "Choix de la localisation des entreprises : Approches et outils".

### Évolution régionale des marchés immobiliers

L'Almanach immobilier Suisse 2022 contient également des évaluations régionales ainsi que des prévisions à moyen et long terme pour tous les marchés immobiliers régionaux en Suisse (8 régions FPRE) :

- Région lémanique ;
- Région Jura ;
- Espace Mittelland ;
- Région Bâle ;
- Région Zurich ;
- Suisse orientale ;
- Région alpine ;
- Suisse méridionale.



Depuis 2013, Fahrländer Partner publie chaque année l'Almanach immobilier Suisse. Le niveau de différenciation des analyses, le niveau de détail des évaluations régionales, l'horizon de prévision à long terme et la forte orientation vers l'utilisateur font de l'Almanach immobilier Suisse un outil indispensable pour le secteur immobilier.

<https://fr.fpre.ch/marktdaten/marktbeobachtung/immobilien-almanach-schweiz/>

*Nous vous remercions pour la prise en compte du communiqué.*

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

- Dominik Matter, associé, dm@fpre.ch, +41 44 466 70 07
- Dr. Stefan Fahrländer, associé et CEO, sf@fpre.ch, +41 44 466 70 08

### 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, l'Allemagne et l'Autriche.