

Communiqué de presse

Almanach immobilier Suisse 2023

Zurich, le 22 décembre 2022

La propriété du logement défie les incertitudes; Des valeurs de marché plus basses attendues pour les immeubles locatifs

Le surplus de la demande et le recul de l'activité de construction plaident également pour une hausse des prix des logements en propriété en 2023. Les bureaux et les surfaces de vente ne se laissent pas non plus impressionner par la « tempête parfaite ». En revanche, les valeurs de marché des logements collectifs devraient baisser. Ces thèmes et d'autres sont traités dans l'« Almanach immobilier Suisse 2023 ».

Situation économique : la récession peut-elle être évitée ?

La combinaison de la hausse des taux d'intérêt, des prix élevés de l'énergie et des problèmes persistants de la chaîne d'approvisionnement entraînera un net ralentissement de la croissance économique mondiale en 2023. Alors que la Suisse et les États-Unis pourront probablement éviter une récession, il faut s'attendre à des taux de croissance négatifs dans de nombreux pays européens. En Suisse, selon le consensus des experts, une croissance du PIB de 0,6% se dessine en 2023, après une estimation de 2,0% en 2022.

En novembre 2022, l'inflation en Suisse s'élève à 3,0% par rapport au même mois de l'année précédente. Celle-ci devrait à nouveau baisser sensiblement en 2023 grâce aux hausses de taux d'intérêt de la Banque nationale suisse et aux effets de base, et ne se situer que légèrement au-dessus de la fourchette cible. Les revenus réels des ménages baisseront légèrement et temporairement, mais l'envie de consommer des ménages restera élevée, ce qui soutiendra l'économie. Une reprise pourrait alors s'amorcer à partir de 2024, les taux d'inflation en Suisse repasseraient sous la marge de fluctuation de la BNS et les premières baisses de taux d'intérêt seraient possibles fin 2024.

Propriété du logement : robuste même en période d'incertitude

L'évolution des prix au cours des 20 dernières années montre que les marchés de la propriété du logement sont très résistants aux changements macroéconomiques. Ni la crise financière ni la crise de la dette publique n'ont eu d'influence significative sur les prix des logements en propriété, malgré la récession, et il en va de même pour la pandémie de Corona et, plus récemment, pour la guerre en Ukraine. Sur la base de ces éléments, il est difficile d'imaginer une baisse généralisée des prix de l'immobilier de logement en propriété au cours des 12 prochains mois. FPRE estime qu'une nouvelle hausse des prix en 2023 est réaliste compte tenu de l'excédent de la demande et du recul de l'activité de construction. Dans le segment haut de gamme, qui a déjà été plus sensible aux évolutions négatives de l'économie dans son ensemble par le passé, la situation conjoncturelle morose devrait freiner la hausse des prix.

Immeubles collectifs : des valeurs de marché plus basses malgré des revenus locatifs plus élevés

Dans le contexte de la récente hausse des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse, les taux d'actualisation pour les immeubles collectifs devraient encore augmenter quelque peu. Parallèlement, la forte demande supplémentaire de logements locatifs due à l'immigration assurera une amélioration du côté des revenus, d'une part grâce à la baisse des logements vacants en périphérie, d'autre part grâce à la hausse des loyers de marché dans les centres. Pour la première fois depuis de nombreuses années, on peut également s'attendre à une hausse des loyers existants, grâce à l'augmentation attendue du taux d'intérêt de référence et à la possibilité de répercuter 40% de l'inflation sur les locataires. Mais même si les revenus augmentent également dans le parc existant, l'évolution du taux d'actualisation aura un impact négatif plus important, et FPRE prévoit que les valeurs de marché des immeubles collectifs baisseront majoritairement en 2023.

Marché des surfaces de bureaux : pas impressionné par la « tempête parfaite »

La guerre en Europe, les soucis liés aux prix de l'énergie, le moral des consommateurs qui bat des records, etc. D'aucuns parlent déjà d'une « tempête parfaite » qui s'abat sur l'économie mondiale. Jusqu'à présent, le marché suisse des bureaux n'a pas été impressionné. Même si les prévisions cycliques de l'évolution de la demande sont actuellement liées à des incertitudes supérieures à la moyenne en raison des risques économiques et géopolitiques, les acteurs sont bien avisés de tabler sur une évolution robuste en 2023. FPRE s'attend à une tendance latérale des loyers de bureaux dans la majorité des cas. Dans les grands centres et en particulier dans les micro-situations supérieures à la moyenne, la demande devrait toutefois rester élevée et une légère hausse des loyers de marché est probable.

Surfaces de vente : le commerce de détail stationnaire gagne du terrain

En 2022, les conditions-cadres étaient tout à fait favorables au commerce de détail stationnaire, compte tenu de l'absence de restrictions, de la forte immigration et des mouvements de frontaliers, du retour des touristes étrangers et de la très bonne situation du marché du travail. En 2023, les chiffres d'affaires du commerce de détail devraient à nouveau croître, mais avec une dynamique nettement plus faible qu'en 2022. Malgré des chiffres d'affaires en hausse, il ne faut pas s'attendre à des impulsions notables du côté de la demande, et du côté de l'offre, il faut à nouveau s'attendre à une tendance à la baisse des surfaces vacantes en 2023. Dans l'ensemble, les loyers du marché devraient évoluer latéralement en 2023, avec une légère hausse possible des loyers dans les emplacements A, tandis que les loyers dans les emplacements B et C devraient être légèrement mis sous pression, ceux-ci étant de toute façon trop élevés à de nombreux endroits par rapport à la baisse de la productivité des surfaces.

Autres thèmes d'actualité

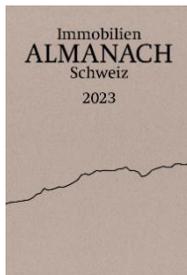
Outre les tendances actuelles et les prévisions à moyen et long terme pour le marché immobilier suisse, l'«Almanach immobilier Suisse 2023» aborde les thèmes suivants :

- Les taux d'intérêt augmentent, mais jusqu'à quel niveau ?;
- Immobilier logistique – nouveau rating de la macro-situation;
- «New work»: Des durées de bail plus courtes exigées;
- Chapitre spécial «Service des coûts de construction et de rénovation».

Évolution régionale des marchés immobiliers

L'Almanach immobilier Suisse 2023 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, 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 FPRE 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, FPRE 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.