



Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 3^e trimestre 2021

Embargo de publication : aucun

Zurich, 5 novembre 2021

La valeur de marché des immeubles d'habitation continue d'augmenter

Les immeubles d'habitation continuent de prendre de la valeur au troisième trimestre 2021, tandis que les immeubles de bureaux sont légèrement moins chers. Les deux segments ont gagné en valeur au cours des quatre derniers trimestres.

La valeur de marché des immeubles à revenu à usage mixte a augmenté de 1,0 % au troisième trimestre de 2021 par rapport au trimestre précédent, selon les évaluations de la FPRE. Si l'on considère les quatre derniers trimestres, l'augmentation de la valeur s'est élevée à 4,8 %.

Les immeubles de logement ont augmenté de 2,1% au cours du dernier trimestre, les immeubles de bureaux ont diminué de 0,6%. Toutefois, au cours des quatre derniers trimestres, la valeur de marché des immeubles de logement (+4,0 %) et des immeubles de bureaux (+5,8 %) a augmenté de façon assez significative.

Au niveau régional, c'est à Zurich (+5,5%) et à Bâle (+4,1%) que les valeurs de marché des immeubles collectifs ont le plus augmenté par rapport au même trimestre de l'année précédente. Les plus faibles augmentations de valeur ont été enregistrées dans l'espace alpin (+0,5%) et dans le sud de la Suisse (+1,9%)

Un rendement total toujours lucratif pour les investisseurs

« Tant que les taux d'intérêt en Suisse sont bas, les investissements dans l'immobilier de rendement restent intéressants, car les taux d'intérêt sont comparativement élevés et les risques sont comparativement modérés », déclare Stefan Fahrländer, associé chez FPRE.

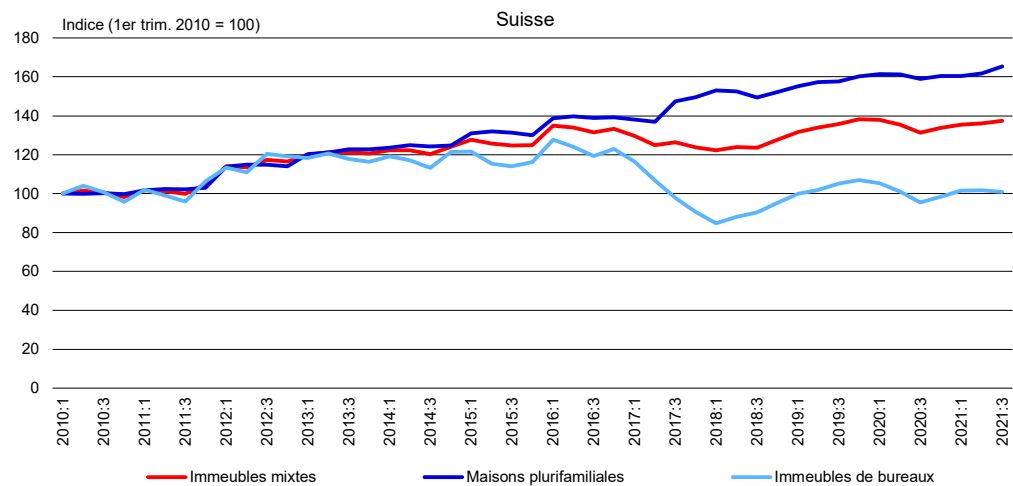
Selon des données provisoires, les investisseurs dans des immeubles de rendement à usage mixte en Suisse peuvent s'attendre à un rendement total de 4,5 % en 2021, composé du rendement du cash-flow généré par les revenus locatifs (3,2 %) et du rendement de la variation de valeur (1,3 %).

FPRE voit encore une certaine marge d'amélioration dans les mois à venir pour les immeubles d'habitation dans les régions où la demande est forte, tandis qu'en périphérie, on observe des signes de baisse de valeur, en particulier pour les bâtiments anciens. En revanche, pour les immeubles de bureaux - ce marché a dû faire face à une baisse des revenus locatifs et à une hausse des taux de vacance au cours des dernières années

- FPRE s'attend à ce que les prix continuent de baisser dans l'ensemble, principalement en dehors des emplacements de premier ordre.

Indices de marché des immeubles de rendement : Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) publie des indices trimestriels ajustés selon un contrôle qualité pour les immeubles de rendement basés ou estimés d'après les valeurs des transactions (capitalisation nette). Les indices sont disponibles pour les propriétés à usage mixte, les maisons multifamiliales et les immeubles de bureaux (nouvelle construction dans chaque cas). Le rendement direct (flux de trésorerie), le rendement indirect (changement de valeur) et le rendement total sont calculés pour mesurer la performance.

Figure 1 : Valeurs de marché des immeubles de rendement – série d'indices Suisse



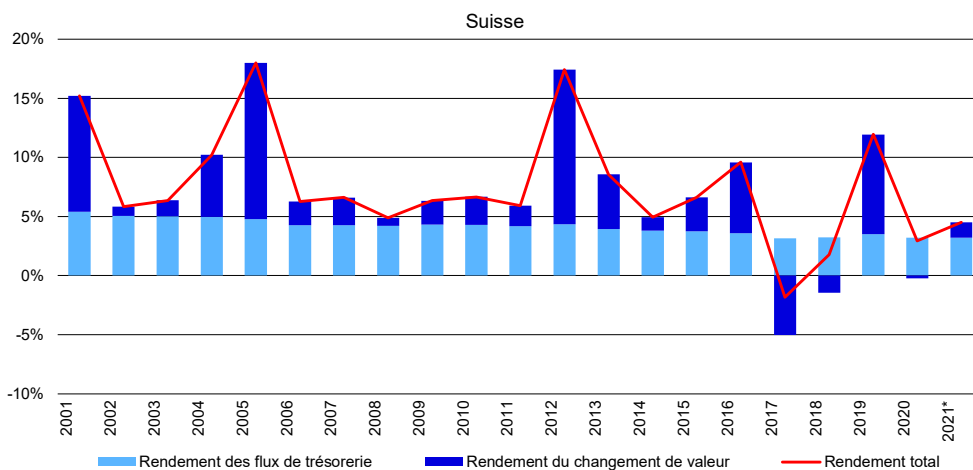
Source: Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2021.

Tableau 1 : Évolution de la valeur de marché des immeubles de rendement – 3^e trim. 2021

	Val. de marché Immobilier à usage mixte		Val. de marché Immeubles de logement		Valeur de marché Immeubles de logement	
	trim. de l'année préc.	trim. préc.	trim. de l'année préc.	trim. préc.	trim. de l'année préc.	trim. préc.
Région lémanique	2.3%	0.9%	2.8%	1.1%	1.6%	0.6%
Jura	-	-	3.5%	2.0%	-	-
Espace Mittelland	1.2%	0.3%	3.0%	2.0%	-1.5%	-2.2%
Bâle	2.9%	-0.5%	4.1%	1.4%	0.8%	-3.4%
Zurich	7.7%	1.9%	5.5%	2.9%	11.0%	0.4%
Suisse orientale	5.1%	0.3%	3.3%	2.0%	7.6%	-2.2%
Région alpine	-	-	0.5%	0.8%	-	-
Suisse du sud	2.0%	-1.3%	1.9%	0.5%	1.9%	-4.1%
Suisse	4.8%	1.0%	4.0%	2.1%	5.8%	-0.6%

Source: Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2021.

Figure 2 : Rendement total en Suisse – immeubles de rendement à usage mixte



* Les valeurs pour l'année en cours sont provisoires et se réfèrent aux trimestres disponibles à ce jour.

Source: Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2021.

Tableau 2 : Rendement total 2020 / 2021 – immeubles de rendement à usage mixte

	Rendement du cashflow		Rendement du à l'évolution de la valeur		Rendement total	
	2020	2021*	2020	2021*	2020	2021*
Région lémanique	3.3%	3.3%	-2.5%	-1.1%	0.8%	2.2%
Espace Mittelland	3.5%	3.5%	-1.4%	-1.9%	2.1%	1.5%
Bâle	3.1%	3.1%	0.2%	0.0%	3.3%	3.1%
Zurich	3.0%	3.0%	1.9%	3.8%	4.9%	6.8%
Suisse orientale	3.3%	3.6%	-3.5%	1.4%	-0.1%	5.0%
Suisse du sud	3.4%	3.5%	0.9%	1.1%	4.3%	4.6%
Suisse	3.2%	3.2%	-0.2%	1.3%	3.0%	4.5%

* Les valeurs pour l'année en cours sont provisoires et se réfèrent aux trimestres disponibles à ce jour.

Source: Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2021.

Méthode (en allemand) :

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf

Séries d'indices :

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2021_3Q.xlsx

Les séries d'indices au niveau des régions MS peuvent être fournies sur demande.

Nous vous remercions pour la prise en compte du communiqué.

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 04

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, et l'Allemagne.