



Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 2^e trimestre 2022

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 5 août 2022

Les valeurs de marché de l'immobilier de bureau augmentent au 2^e trimestre 2022

En Suisse, les immeubles de bureaux ont gagné en valeur de marché au deuxième trimestre 2022, tandis que les valeurs de marché des immeubles d'habitation ont quelque peu reculé. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, on observe une nette augmentation de la valeur des deux types d'utilisation.

Avec une évolution des prix de +0,2%, les valeurs de marché de l'immobilier de rendement à usage mixte en Suisse stagnent au deuxième trimestre 2022, comme le montrent les évaluations de FPRE. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, la hausse est de 8,6%. Les valeurs de marché des immeubles de bureaux ont augmenté de 3,0 % par rapport au trimestre précédent et même de 13,0 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Les valeurs de marché des immeubles collectifs ont baissé de 1,6% au deuxième trimestre 2022, mais elles ont augmenté de 5,6% par rapport au même trimestre de l'année précédente. C'est dans les régions de Zurich (+8,1%) et du lac Léman (+5,2%) que la hausse est la plus nette sur les quatre derniers trimestres, tandis que les valeurs de marché ont légèrement reculé dans l'espace alpin (-0,4%) et dans le sud de la Suisse (-0,3%). Pour les immeubles de bureaux également, la hausse sur les quatre derniers trimestres est la plus forte dans les régions de Zurich (+15,6%) et du lac Léman (+15,2%).

Stagnation des prix attendue pour l'immobilier de rendement

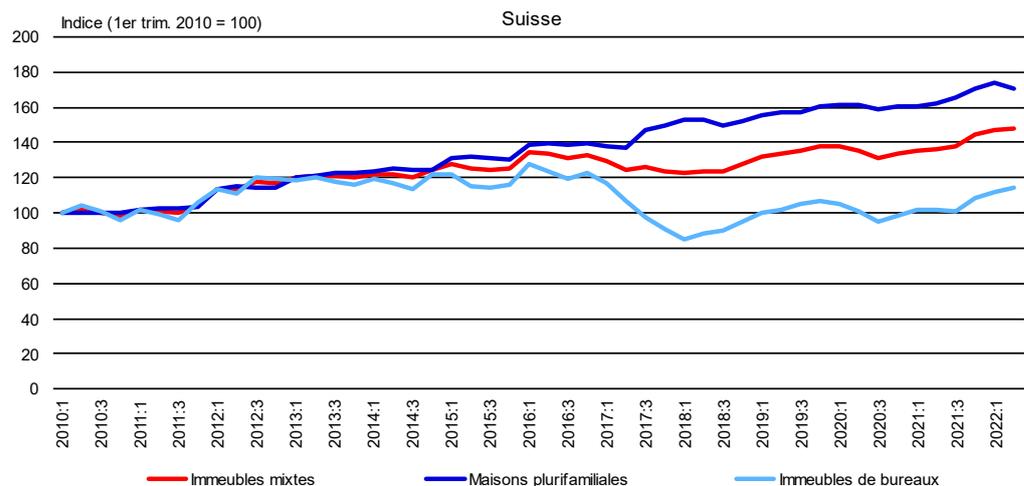
L'évolution de l'inflation - le consensus des experts prévoit ici un renchérissement de 2,5 pour cent pour l'année 2022 (situation en juillet 2022) - et la hausse des taux d'intérêt modifient les perspectives de l'immobilier de rendement : selon l'enquête de la FPRE auprès de huit experts immobiliers, les taux d'actualisation minimaux déterminants pour l'évaluation des immeubles de rapport ont augmenté en juillet, pour atteindre 1,77 % contre 1,71 % le mois précédent. Cela a un effet légèrement négatif sur les évaluations. Les participants ont toutefois souligné l'incertitude qui prévaut actuellement.

FPRE s'attend à une évolution latérale des valeurs de marché de l'immobilier de rendement pour l'année en cours. « Les loyers des bâtiments anciens restent sous pression, ce qui devrait se traduire par une baisse des valeurs de marché dans ce segment au plus tard en 2023.

En ce qui concerne les nouvelles constructions, les valeurs de marché devraient baisser dans les régions où la demande est faible et où les taux d'occupation augmentent - mais à l'échelle de la Suisse, on s'attend toujours à une stagnation des valeurs de marché. L'évolution actuelle du marché des bureaux peut plutôt être considérée comme un effet de reprise après des années difficiles - l'évolution actuelle des loyers devrait pour l'instant encore surcompenser la hausse des taux d'actualisation », déclare Stefan Fahrländer, associé chez FPRE.

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



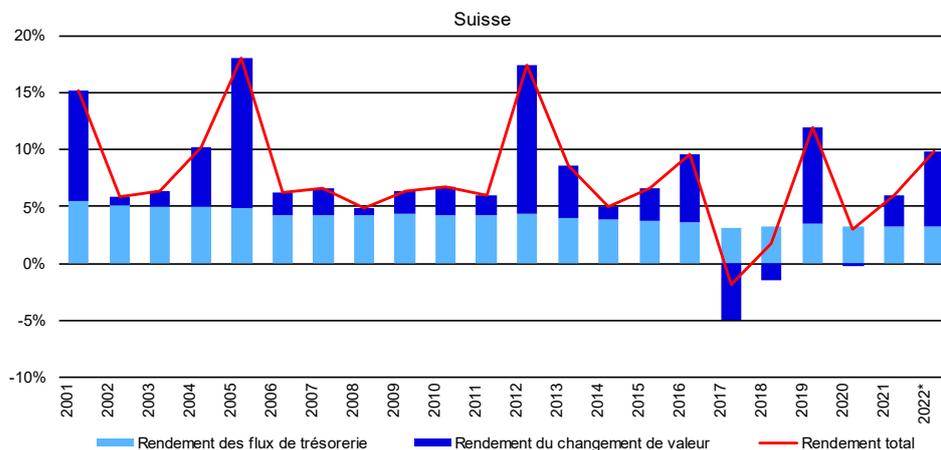
Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2022.

Tableau 1 : Évolution de la valeur de marché des immeubles de rendement – 2^e trim. 2022

	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	9.1%	1.3%	5.2%	-0.8%	15.2%	4.4%
Jura	-	-	2.8%	-2.8%	-	-
Espace Mittelland	6.4%	-0.1%	4.4%	-1.8%	9.3%	2.4%
Bâle	5.5%	1.6%	3.3%	-2.1%	8.5%	7.3%
Zürich	11.1%	0.1%	8.1%	-1.1%	15.6%	2.0%
Suisse orientale	5.0%	-0.7%	4.7%	-2.1%	5.3%	1.5%
Région alpine	-	-	-0.4%	-3.3%	-	-
Suisse du sud	4.4%	-0.1%	-0.3%	-4.0%	11.3%	5.6%
Suisse	8.6%	0.2%	5.6%	-1.6%	13.0%	3.0%

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2022.

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 jusqu'à présent.

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2022.

Tableau 2 : Rendement total 2021 / 2022 – immeubles de rendement à usage mixte

	Rendement du cashflow		Rendement du à l'évolution de la valeur		Rendement total	
	2021	2022*	2021	2022*	2021	2022*
Région lémanique	3.3%	3.4%	0.4%	6.8%	3.7%	10.2%
Espace Mittelland	3.5%	3.6%	-0.7%	4.9%	2.8%	8.5%
Bâle	3.1%	3.0%	0.8%	3.5%	3.9%	6.6%
Zurich	3.0%	2.9%	5.6%	8.8%	8.6%	11.7%
Suisse orientale	3.6%	3.5%	2.5%	4.3%	6.1%	7.8%
Suisse du sud	3.5%	3.5%	1.8%	3.6%	5.3%	7.1%
Suisse	3.2%	3.2%	2.8%	6.7%	6.0%	9.9%

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

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2022.

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_2022_2Q.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.