



Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 4^e trimestre 2022

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 3 février 2023

Immobilier de rendement : valeurs de marché en baisse au 4^e trimestre et une variation de valeur malgré tout positive en 2022

Au 4^e trimestre 2022, les prix du marché suisse des immeubles d'habitation et des bureaux sont en baisse. Par rapport au trimestre précédent, un recul est observable dans toutes les régions. La variation de valeur par rapport à 2021 reste toutefois positive.

Les valeurs de marché des immeubles de rapport à usage mixte reculent en Suisse de 3,5 % au 4^e trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent, selon les évaluations de FPRE. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, le recul est légèrement inférieur à 2,8 % ; en moyenne annuelle, les prix ont augmenté de 5,0 %.

Les immeubles de logement collectif affichent des valeurs de marché inférieures de 2,8 % par rapport au trimestre précédent. Toutes les régions enregistrent une baisse de valeur. Celle-ci est la plus marquée dans les régions du sud de la Suisse (-3,5%) et de Zurich (-3,1%). Les valeurs de marché des immeubles de bureaux sont également en baisse par rapport au trimestre précédent (Suisse : -4,6%).

Taux d'actualisation plus élevés, valeurs de marché en baisse

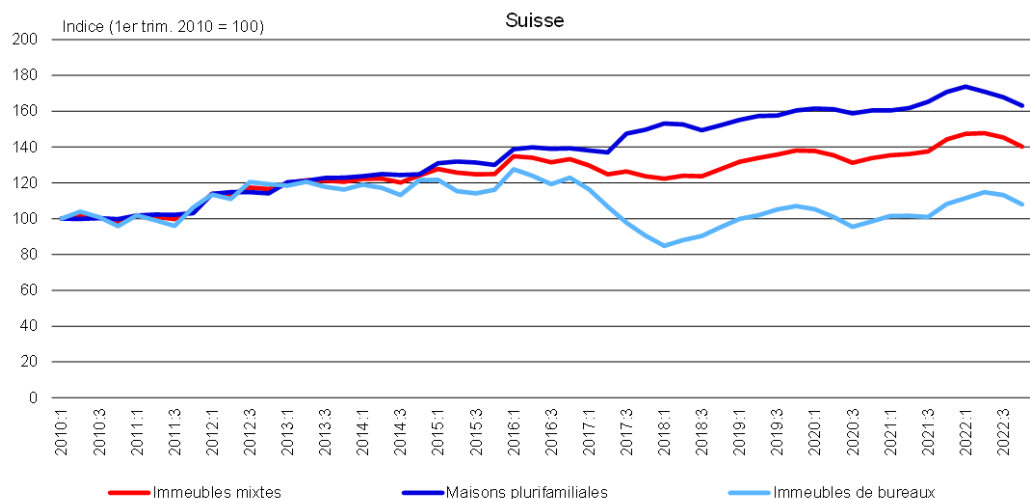
«La hausse des taux d'intérêt et donc des attentes de rendement des investisseurs entraîne d'abord une baisse des prix sur les marchés des transactions, soutenue par une demande de surfaces toujours aussi forte. Depuis la première hausse des taux d'intérêt à l'été 2022, les prix des transactions ont baissé d'environ 5 % sur les sites de premier ordre, d'environ 10 % sur les sites bien situés et de 20 % sur les sites plus périphériques. Dans la mesure où la Banque nationale suisse procède à une nouvelle hausse des taux d'intérêt en mars 2023, les attentes en matière de rendement devraient continuer à augmenter, ce qui génère à son tour une pression sur les prix. Parallèlement, le taux d'intérêt de référence devrait augmenter, de sorte que les loyers existants pourront être quelque peu relevés, ce qui soutiendra les valeurs», déclare Stefan Fahrländer, Partner chez FPRE.

FPRE prévoit pour 2023 une baisse de la valeur de marché de la majorité des logements collectifs. Et ce, bien qu'une nouvelle amélioration se dessine du côté des rendements. La forte demande supplémentaire de logements locatifs due à l'immigration devrait entraîner en 2023, d'une part, une baisse des taux de vacance en périphérie et, d'autre part, une hausse des loyers de marché dans les centres. Selon les prévisions du FPRE, l'impact des taux d'actualisation plus élevés exercera toutefois une influence plus forte sur les valeurs de marché que les revenus plus élevés attendus.

Rendement total élevé en 2022

Pour les propriétaires d'immeubles de rapport à usage mixte (60% de logements, 40% de bureaux), le rendement total moyen calculé par FPRE pour l'année 2022 en Suisse est de 8,1%. C'est une augmentation par rapport à l'année précédente (6,0%). Alors que le rendement du côté des revenus, appelé rendement du cash-flow, s'élevait en moyenne à 3,2% dans toute la Suisse pour les deux années, la plus grande partie du rendement total est due à la variation de valeur des biens immobiliers : en 2021, le rendement de la variation de valeur était de plus 2,8%, en 2022 il est maintenant de 5,0%. En 2022, les rendements totaux les plus élevés ont été enregistrés dans les régions du lac Léman (+10,3%) et de Zurich (+9,2%).

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



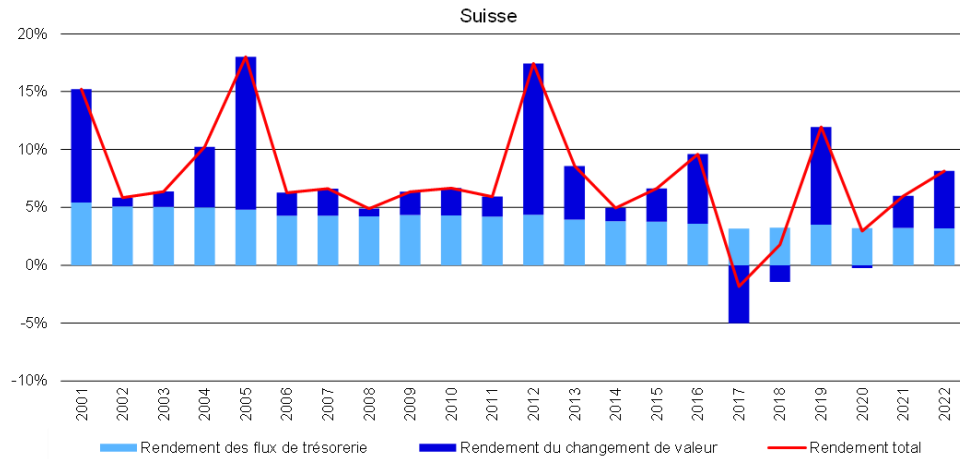
Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 2022.

Tableau 1 : Évolution de la valeur de marché des immeubles de rapport – 4^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	0.9%	-2.4%	-3.9%	-2.6%	8.2%	-2.0%
Jura	-	-	-7.4%	-2.4%	-	-
Espace Mittelland	-3.1%	-3.3%	-5.0%	-2.6%	-0.3%	-4.3%
Bâle	-5.9%	-4.2%	-5.4%	-2.6%	-6.9%	-6.7%
Zurich	-3.2%	-3.9%	-3.9%	-3.1%	-2.3%	-5.0%
Suisse orientale	-3.9%	-4.1%	-5.2%	-2.6%	-1.9%	-6.3%
Région alpine	-	-	-5.2%	-1.8%	-	-
Suisse du sud	-1.4%	-4.7%	-5.8%	-3.5%	5.1%	-6.4%
Suisse	-2.8%	-3.5%	-4.5%	-2.8%	-0.3%	-4.6%

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 2022.

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



Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 2022.

Tableau 2 : Rendement total 2021 / 2022 – immeubles de rapport 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%	10.3%
Espace Mittelland	3.5%	3.5%	-0.7%	3.6%	2.8%	7.1%
Bâle	3.1%	3.0%	0.8%	1.0%	3.9%	4.0%
Zurich	3.0%	2.9%	5.6%	6.3%	8.6%	9.2%
Suisse orientale	3.6%	3.5%	2.5%	2.9%	6.1%	6.4%
Suisse du sud	3.5%	3.5%	1.8%	3.4%	5.3%	6.9%
Suisse	3.2%	3.2%	2.8%	5.0%	6.0%	8.1%

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 2022.

Tableau 3 : Perspectives cycliques des logements multifamiliaux 2023-2024

	Demande de surfaces		Offre de surfaces		Revenus		Rendements initiaux		Valeur de marché	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Ancien	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	→
Neuf seg. moyen	●	↗	●	↗	●	↗	●	↘	↘	→
Neuf seg. haut	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

Symboles : Situation actuelle du point de vue du propriétaire : ● : sans problème, ● : certains problèmes, ● : problématique; Perspective du point de vue du propriétaire : ↗ : forte amélioration, ↗ : amélioration, → : constant, ↘ : détérioration, ↘ : forte détérioration. Source : Fahrländer Partner.

Tableau 4 : Perspectives cycliques de l'immobilier de bureau et de vente 2023-2024

	Demande de surfaces		Offre de surfaces		Revenus		Rendements initiaux		Valeur de marché	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Immobilier de bureau	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Immobilier de vente	●	→	●	↗	●	→	●	↘	↘	→

Symboles : Situation actuelle du point de vue du propriétaire : ● : sans problème, ● : certains problèmes, ● : problématique; Perspective du point de vue du propriétaire: ↑: forte amélioration, ↗: amélioration, →: constant, ↘: détérioration, ↓: forte détérioration. Source : Fahländer Partner.

Indices de marché des immeubles de rendement : Fahländer 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.

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_4Q.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 Fahländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 00

À propos de Fahländer Partner Raumentwicklung

Fahländer 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.