

Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 1^e trimestre 2023

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 5 mai 2023

Correction des valeurs de marché des immeubles de rendement

Au premier trimestre 2023, les valeurs de marché des immeubles d'habitation sont en recul de plus de 10 % par rapport au même trimestre de l'année précédente dans toutes les régions de Suisse. Les immeubles de bureaux subissent également des pertes, mais dans une moindre mesure.

Selon les évaluations de FPRE, les valeurs de marché des immeubles d'habitation en Suisse ont baissé de 12,1 % au premier trimestre 2023 par rapport au même trimestre de l'année précédente. Par rapport au trimestre précédent, le recul est de 6,4 %.

Sur l'ensemble des huit régions définies par FPRE, la baisse de valeur par rapport au même trimestre de l'année précédente est significative : C'est le cas pour les régions en plein essor comme celle de Zurich (-11,5%) et celle de la région lémanique (-11,9%), mais c'est dans le Jura et au Tessin que les corrections sont le plus marquées (-13,7% dans les deux cas).

Actuellement, les valeurs de marché des immeubles collectifs sont retombées à peu près au niveau de fin 2018. En revanche, sur les dix dernières années, l'augmentation de la valeur en Suisse reste considérable (26,9 %).

La hausse des taux d'intérêt fait baisser les valeurs de marché

Stefan Fahrländer, associé chez FPRE ajoute : « *La correction des prix des immeubles de rapport que l'on observe actuellement est due à la hausse des taux d'intérêt. La hausse du niveau des taux d'intérêt du marché entraîne une augmentation des taux de rentabilité exigés et, par conséquent, une baisse des prix. Soutenus par la forte demande des marchés de l'immobilier locatif et par le fait que le marché a déjà largement intégré les nouvelles hausses des taux d'intérêt de la BNS, les prix des immeubles de rapport se stabilisent à ce niveau légèrement inférieur* ».

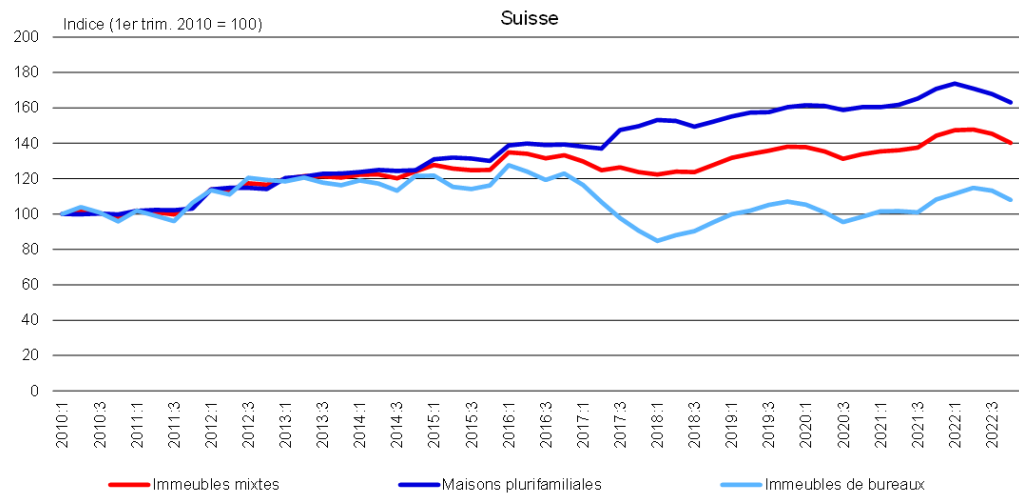
Le taux d'actualisation pour un bien immobilier de premier ordre a augmenté en avril 2023, selon l'enquête mensuelle de FPRE. La médiane des réponses s'est établie à 1,95 %, soit une hausse de 20 points de base par rapport à avril 2022. Toutes choses égales par ailleurs, cette hausse correspond à des valeurs de marché inférieures de 10,3 %.

L'immobilier de bureau connaît également une évolution négative

Les valeurs de marché des immeubles de bureaux sont également en baisse, tant par rapport au trimestre précédent (-5,0%) que par rapport au même trimestre de l'année précédente (-7,9%).

Les reculs sont plus ou moins importants selon les régions : Par rapport au trimestre précédent, les régions de la Suisse méridionale (-12,4%) et de la Suisse orientale (-10,3%) affichent les plus fortes baisses de valeur, tandis que celles de Bâle (-1,5%) et de Zurich (-2,0%) sont plus faibles.

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



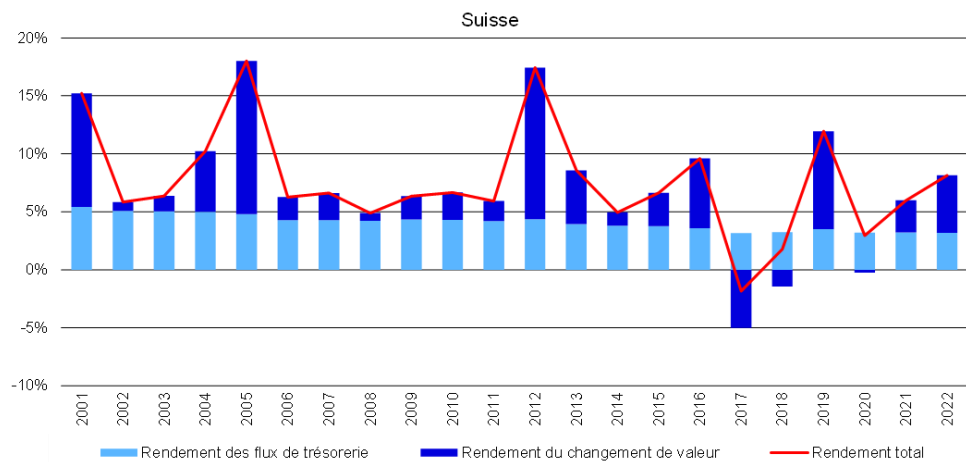
Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 31 mars 2023.

Tableau 1 : Évolution de la valeur de marché des immeubles de rapport – 1^e trim. 2023

	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%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

Figure 2 : Rendement total en Suisse – immeubles de rapport 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 : 31 mars 2023.

Tableau 2 : Rendement total 2022 / 2023 – 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%

* 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 : 31 mars 2023.

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.

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_2023_1Q.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 00

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.