



Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 2^e trimestre 2023

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 4 août 2023

Les valeurs de marché de l'immobilier de rendement sont en légère baisse par rapport au trimestre précédent

Au deuxième trimestre 2023, les valeurs de marché des logements collectifs ne montrent qu'une légère baisse par rapport au trimestre précédent. Pour les immeubles de bureaux, le recul est également faible, avec toutefois des différences régionales dans son évolution.

Les analyses de FPRE montrent que les valeurs de marché des immeubles collectifs en Suisse ont baissé de 1,5 % au deuxième trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Cela peut être considéré comme une certaine stabilisation des prix du marché, car un trimestre auparavant (comparaison entre le 1^{er} trimestre 2023 et le 4^e trimestre 2022), le recul était de 6,4%, ce qui était principalement dû à la hausse des taux d'intérêt. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, la baisse au deuxième trimestre 2023 s'élève à 12,0%, mais les prix du marché ont atteint un nouveau record au cours de l'année précédente.

Sur l'ensemble des huit régions définies par FPRE, le recul de la valeur des logements collectifs par rapport au trimestre précédent est très similaire. La fourchette s'étend de 0,0% dans l'espace alpin à -2,0% à Zurich. Le recul des valeurs de marché par rapport au même trimestre de l'année précédente est plus net : sur cette période, les régions de Genève et Zurich, par exemple, ont perdu chacune 12,3%.

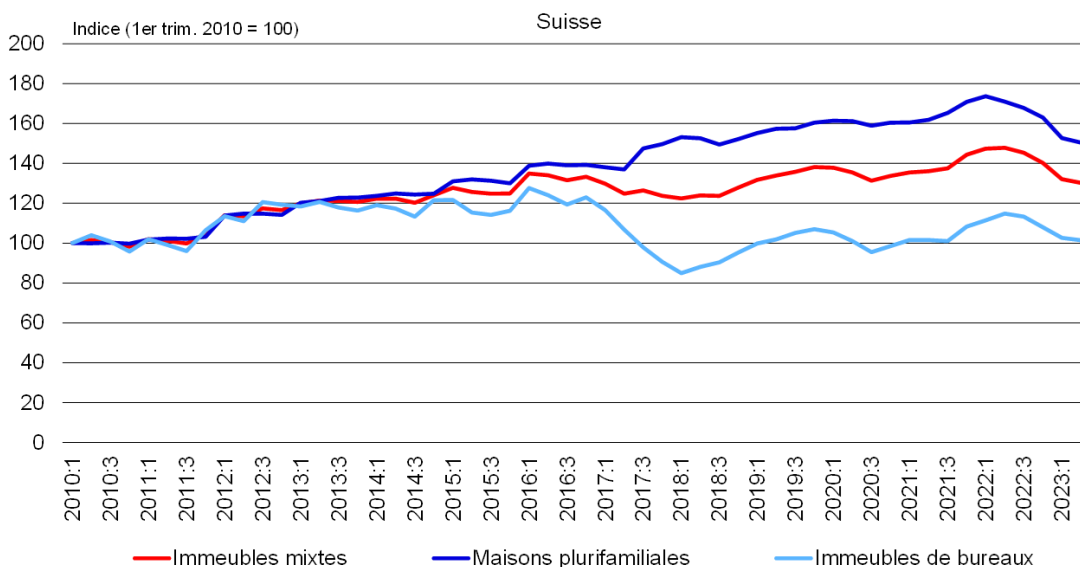
Stefan Fahrländer de FPRE s'exprime comme suit sur le recul des valeurs de marché par rapport au même trimestre de l'année précédente : « *Les valeurs de marché des immeubles d'habitation correspondent aujourd'hui à peu près à celles de fin 2018, mais il en résulte tout de même une augmentation de valeur de près de 25 pour cent entre 2013 et aujourd'hui. Nous sommes d'avis qu'une stabilisation se dessine désormais au niveau actuel. Dès le deuxième trimestre, les valeurs de marché ne sont plus guère en baisse par rapport au trimestre précédent* ».

L'immobilier de bureau connaît également un léger recul

Les valeurs de marché de l'immobilier de bureau en Suisse n'ont également connu qu'un léger recul de 1,2% par rapport au trimestre précédent. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les valeurs de marché ont toutefois baissé de 11,6%.

Les évolutions sont différentes selon les régions : les régions de la Suisse méridionale (-6,3%) et de la Suisse orientale (-4,5%) enregistrent les plus fortes baisses de valeur par rapport au trimestre précédent, tandis que le Mittelland (+2,3%) affiche des valeurs de marché en hausse et Bâle (-0,1%) stables.

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



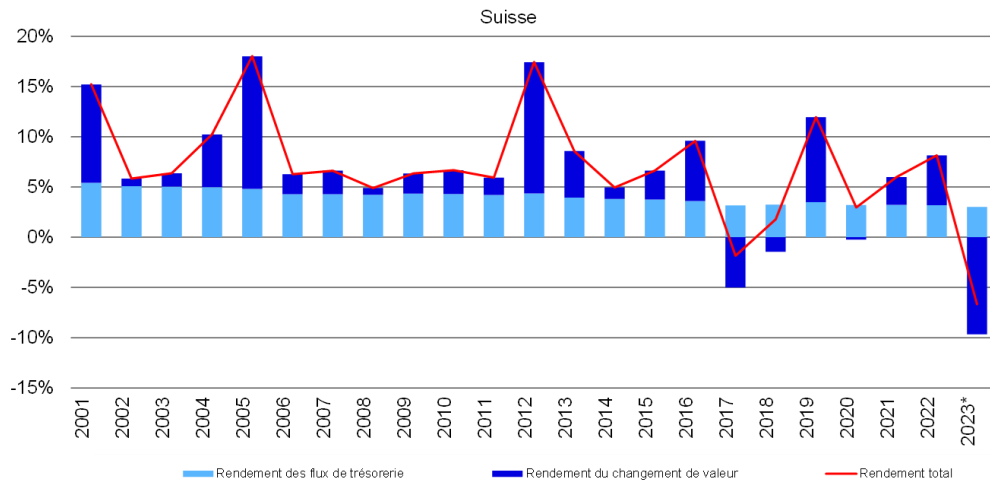
Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 2023.

Tableau 1 : Évolution de la valeur de marché des immeubles de rapport – 2^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	-10.0%	-1.3%	-12.3%	-1.2%	-6.6%	-1.4%
Jura	-	-	-12.2%	-1.0%	-	-
Espace Mittelland	-11.0%	0.2%	-11.9%	-1.1%	-9.8%	2.3%
Bâle	-12.3%	-0.9%	-11.8%	-1.6%	-13.2%	0.1%
Zurich	-12.3%	-1.8%	-12.3%	-2.0%	-12.3%	-1.6%
Suisse orientale	-14.5%	-2.5%	-11.9%	-1.1%	-18.3%	-4.5%
Région alpine	-	-	-9.1%	0.0%	-	-
Suisse du sud	-14.8%	-3.5%	-11.5%	-1.5%	-19.8%	-6.3%
Suisse	-11.9%	-1.4%	-12.0%	-1.5%	-11.6%	-1.2%

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 juin 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 : 30 juin 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	
	2022	2023*	2022	2023*	2022	2023*
Région lémanique	3.4%	3.2%	6.8%	-8.8%	10.3%	-5.6%
Espace Mittelland	3.5%	3.4%	3.6%	-10.0%	7.1%	-6.7%
Bâle	3.0%	2.9%	1.0%	-9.1%	4.0%	-6.2%
Zurich	2.9%	2.7%	6.3%	-9.3%	9.2%	-6.6%
Suisse orientale	3.5%	3.3%	2.9%	-12.5%	6.4%	-9.2%
Suisse du sud	3.5%	3.2%	0.9%	1.8%	4.4%	5.1%
Suisse	3.2%	3.0%	3.4%	-13.2%	6.6%	-10.2%

* 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 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_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 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.