



Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 3^e trimestre 2023

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 3 novembre 2023

Stabilisation des marchés de transaction des logements collectifs

Après des baisses d'environ 14 % depuis le pic d'avril 2022, les prix des logements collectifs sont stables ou en légère baisse dans la plupart des régions au troisième trimestre 2023. Les prix de l'immobilier de bureau se redressent par rapport au trimestre précédent, mais restent en baisse de plus de 8 % sur 12 mois.

Les analyses de FPRE montrent que les prix des logements collectifs en Suisse ont baissé de 0,8 % au troisième trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, le recul est de 11,1 %. Par rapport au niveau record d'avril 2022, le recul est même de 14,1 %. Actuellement, les prix se situent à peu près au niveau de l'automne 2018.

Dans les huit régions définies par FPRE, l'évolution des prix des logements collectifs est majoritairement stable par rapport au trimestre précédent. Ainsi, les prix restent pratiquement inchangés dans les régions du Jura (-0,1%), de la Suisse méridionale (-0,2%), du Plateau suisse (-0,3%) et de la Suisse orientale (-0,3%), tandis que l'on observe de légères baisses de prix à Zurich (-1,3%), Bâle (-1,2%) et sur l'Arc lémanique (-0,6%).

Le recul des prix de marché par rapport au même trimestre de l'année précédente est net : dans le sud de la Suisse et à Zurich, il est d'environ 11,8%, dans les régions de l'Arc lémanique et de Bâle de 11%.

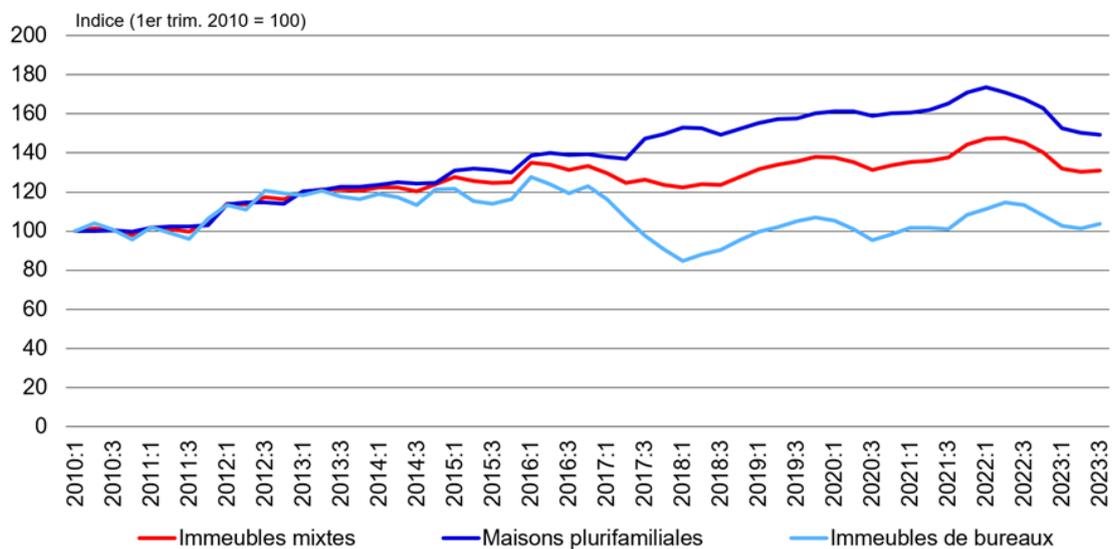
Stefan Fahrländer de FPRE déclare à ce sujet : *«En avril 2022, les prix sur les marchés des transactions ont atteint leur point culminant. Suite à la hausse des taux d'intérêt, des baisses de prix ont eu lieu depuis lors, car les attentes en matière de rémunération ont augmenté - comme par exemple pour les obligations. Les prix ont en revanche été soutenus par la forte demande et, en particulier dans le secteur commercial, par la répercussion du renchérissement. En raison de l'apaisement de la situation en matière d'inflation et donc de taux d'intérêt, nous pensons que les prix des transactions vont lentement atteindre un plancher.»*

L'immobilier de bureau en rebond après la correction

Les prix de marché de l'immobilier de bureau en Suisse ont augmenté de 2,3% par rapport au trimestre précédent, l'un des principaux moteurs étant la hausse des loyers des nouvelles surfaces de bureau conclues durant la même période. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, il en résulte toutefois toujours une baisse de -8,3%.

Les évolutions sont différentes selon les régions : la région lémanique (-1,0%) a enregistré une baisse de prix par rapport au trimestre précédent, tandis que le sud de la Suisse (+4,3%), Zurich (+3,4%) et le Plateau (+3,3%) ont enregistré des rebonds après les récentes baisses.

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



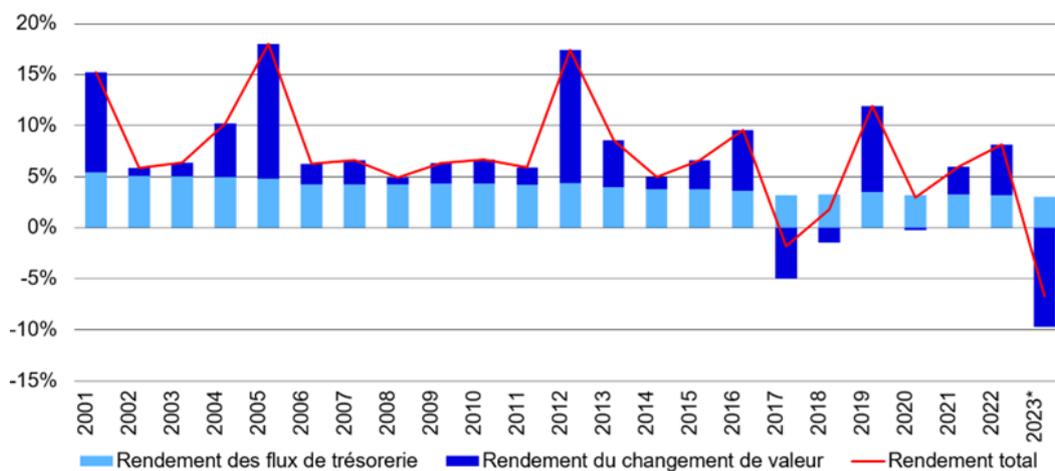
Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2023.

Tableau 1 : Évolution des prix de marché des immeubles de rapport – 3^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	-11.1%	-0.8%	-11.0%	-0.6%	-11.2%	-1.0%
Jura	-	-	-9.1%	-0.1%	-	-
Espace Mittelland	-9.2%	1.1%	-10.4%	-0.3%	-7.3%	3.3%
Bâle	-9.0%	0.1%	-11.0%	-1.2%	-6.1%	2.0%
Zurich	-9.2%	0.6%	-11.8%	-1.3%	-5.3%	3.4%
Suisse orientale	-14.1%	0.0%	-10.5%	-0.3%	-19.3%	0.5%
Région alpine	-	-	-8.0%	0.8%	-	-
Suisse du sud	-15.1%	1.6%	-11.8%	-0.2%	-20.0%	4.3%
Suisse	-10.0%	0.5%	-11.1%	-0.8%	-8.3%	2.3%

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 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 septembre 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%	-9.2%	10.3%	-6.0%
Espace Mittelland	3.5%	3.4%	3.6%	-9.7%	7.1%	-6.2%
Bâle	3.0%	2.9%	1.0%	-9.2%	4.0%	-6.2%
Zurich	2.9%	2.7%	6.3%	-9.4%	9.2%	-6.7%
Suisse orientale	3.5%	3.3%	2.9%	-12.8%	6.4%	-9.6%
Suisse du sud	3.5%	3.3%	3.4%	-13.3%	6.9%	-10.0%
Suisse	3.2%	3.0%	5.0%	-9.7%	8.1%	-6.7%

* 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 septembre 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_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 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.