



Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 4^e trimestre 2023

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 2 février 2024

Les prix des logements collectifs augmentent au 4^e trimestre - Rendement global négatif en 2023

Au 4^e trimestre 2023, les logements collectifs enregistrent une légère hausse des prix des transactions par rapport au trimestre précédent, tandis que l'immobilier de bureau affiche une évolution globalement négative. Sur les quatre derniers trimestres, les deux segments affichent un recul.

Les prix des logements collectifs en Suisse augmentent de 1,6% au 4^e trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Cela marque un mouvement inverse après les baisses de prix parfois importantes observées auparavant. Par rapport au 4^e trimestre 2022, on constate toujours un recul de 7,0%. Par rapport au niveau record du 1^{er} trimestre 2022, le recul est de 12,7 %, comme le montrent les analyses de FPRE.

L'évolution positive des prix des logements collectifs au 4^e trimestre 2023 se retrouve dans les huit régions FPRE, avec des hausses variant de 1,4 à 1,7%. Sur les quatre derniers trimestres, les régions de Zurich (-7,4%), de la région lémanique et de Bâle (toutes deux -7,3%) enregistrent les baisses de prix les plus significatives

Rendement total négatif en 2023

Sur les marchés des transactions, les immeubles de rapport à usage mixte (60 % de logements, 40 % de bureaux) affichent un rendement global négatif de 6,6 % en moyenne annuelle en 2023. C'est la première fois depuis 2017 que ce rendement est négatif, mais la perte n'était alors que de 1,8 %. Le rendement du côté des revenus (rendement du cash-flow) s'élevait en moyenne à 3,1 % en 2023 pour l'ensemble de la Suisse. La performance nettement négative résulte de la variation des prix de l'immobilier, qui s'élevait en moyenne annuelle à -9,6 % en 2023, contre +5,0 % en 2022. Cette chute des prix est principalement une conséquence de la hausse des taux d'intérêt.

Stefan Fahrländer de FPRE s'exprime comme suit sur l'évolution future du marché: «*On peut s'attendre à ce que les prix de transaction des immeubles de rapport restent au moins stables en 2024, voire*

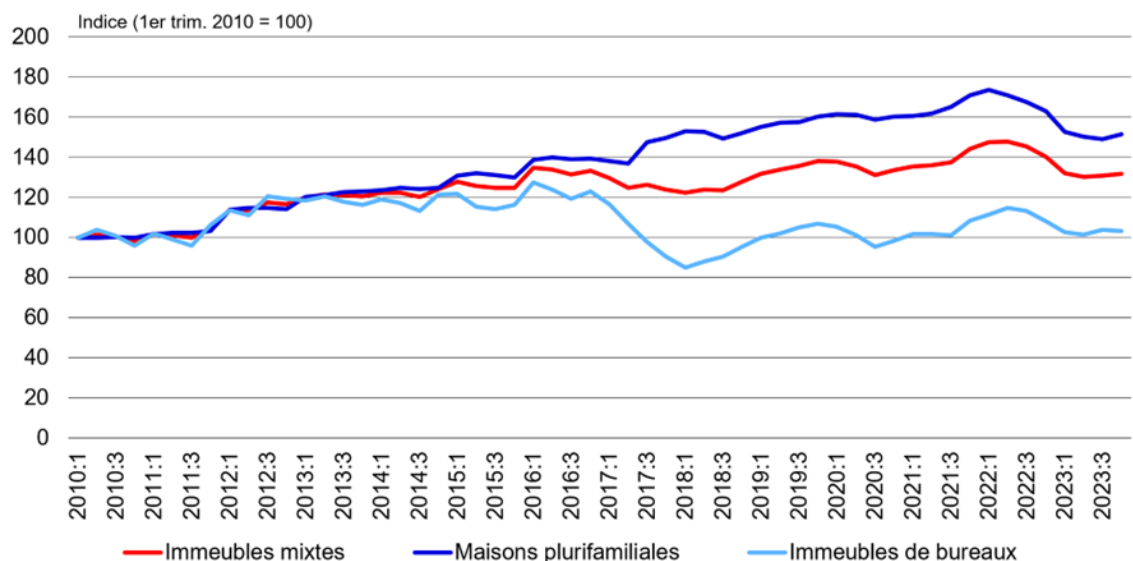
augmentent dans certains cas. Du côté des revenus, la pénurie persistante de logements entraîne une baisse des taux de vacance locative et une hausse des nouveaux loyers. Les ajustements du taux d'intérêt de référence devraient également avoir encore certains effets sur les loyers existants. Parallèlement, les taux d'intérêt se sont stabilisés et une baisse des taux directeurs est attendue. Cela concerne les locataires dans la mesure où le taux d'intérêt de référence, qui est pertinent pour les loyers existants, reste stable. Parallèlement, la baisse des taux d'intérêt devrait avoir un effet positif sur la disposition à payer sur les marchés des transactions.»

Prix de l'immobilier de bureau légèrement négatifs

Les prix de l'immobilier de bureau en Suisse reculent de 0,7% par rapport au trimestre précédent et de 4,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Les évolutions sont différentes selon les régions : Les régions du lémanique (-5,6%) et de la Suisse orientale (-3,4%) enregistrent une baisse des prix par rapport au trimestre précédent, alors qu'une tendance à la hausse est perceptible en Suisse méridionale (+2,5%) et dans la région du Plateau (+2,1%), comme au trimestre précédent. Toutefois, le recul des prix par rapport au même trimestre de l'année précédente reste important dans le sud de la Suisse (-12,4%).

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



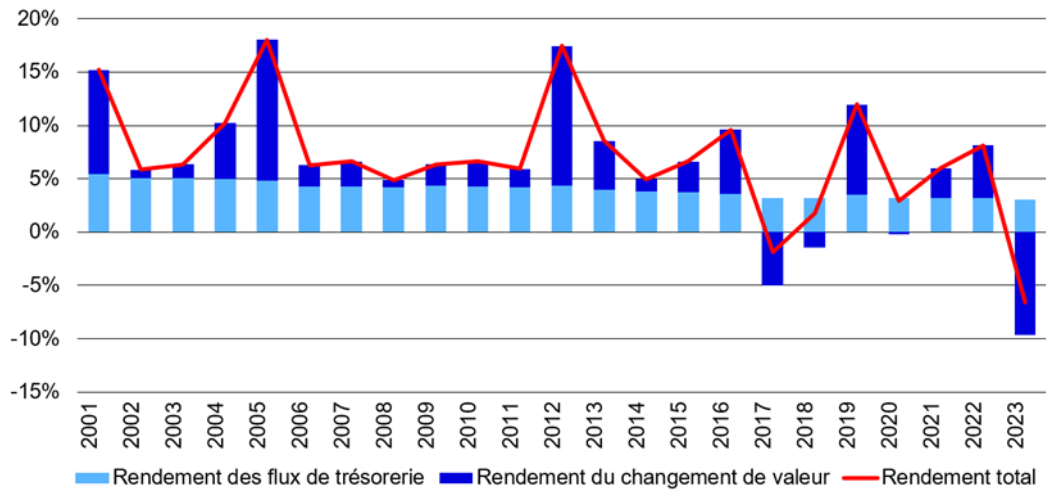
Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 31 décembre 2023.

Tableau 1 : Évolution des prix de marché des immeubles de rapport – 4^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	-10.2%	-1.4%	-7.3%	1.5%	-14.5%	-5.6%
Jura	-	-	-5.5%	1.5%	-	-
Espace Mittelland	-4.4%	1.9%	-6.6%	1.7%	-1.0%	2.1%
Bâle	-4.2%	0.9%	-7.3%	1.4%	0.6%	0.0%
Zurich	-4.5%	1.1%	-7.4%	1.7%	-0.2%	0.2%
Suisse orientale	-10.7%	-0.3%	-6.5%	1.7%	-16.9%	-3.4%
Région alpine	-	-	-4.8%	1.6%	-	-
Suisse du sud	-9.1%	2.0%	-7.1%	1.7%	-12.4%	2.5%
Suisse	-6.0%	0.7%	-7.0%	1.6%	-4.5%	-0.7%

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

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



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

Tableau 2 : Rendement total 2022 / 2023 – immeubles de rapport à usage mixte (transactions)

	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%	-9.8%	10.3%	-6.6%
Espace Mittelland	3.5%	3.5%	3.6%	-9.0%	7.1%	-5.6%
Bâle	3.0%	3.0%	1.0%	-9.0%	4.0%	-6.1%
Zurich	2.9%	2.7%	6.3%	-9.2%	9.2%	-6.5%
Suisse orientale	3.5%	3.3%	2.9%	-13.1%	6.4%	-9.8%
Suisse du sud	3.5%	3.3%	3.4%	-12.9%	6.9%	-9.6%
Suisse	3.2%	3.1%	5.0%	-9.6%	8.1%	-6.6%

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

Tableau 3 : Perspectives cycliques des logements collectifs

	Demande de surface		Offre de surface		Revenus		Rendement initial		Valeur de marché	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Ancien	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neuf, milieu de gamme	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neuf, haut de gamme	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	→

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

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_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 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.