



Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 1^{er} trimestre 2024

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 3 mai 2024

Des prix plus élevés pour les immeubles de rendement au 1^{er} trimestre 2024

Au 1^{er} trimestre 2024, les prix des transactions ont augmenté par rapport au trimestre précédent, tant pour les immeubles d'habitation que pour les immeubles de bureaux. Les prix sont également plus élevés par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Les prix des immeubles de rendement pour les logements collectifs en Suisse augmentent de 1,8 % au 1^{er} trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, la hausse est légèrement inférieure à 1,1 %. La reprise des prix se poursuit donc, mais la baisse des prix reste de 11,1 % par rapport au pic du 1^{er} trimestre 2022, comme le montrent les analyses de FPRE.

L'évolution positive des prix des logements collectifs au 1^{er} trimestre 2024 se retrouve dans les huit régions FPRE. Les hausses de prix les plus marquées par rapport au trimestre précédent se situent dans les régions de la Suisse méridionale (+2,7%), de Bâle (+2,1%) et de Zurich (+2,0%).

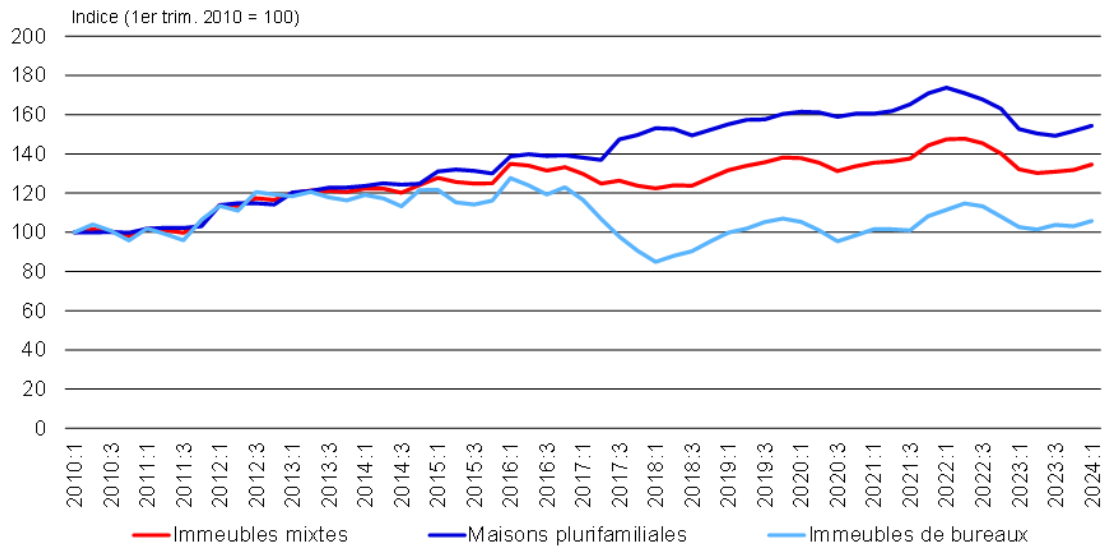
Stefan Fahrländer de FPRE déclare à ce propos : « *Les perspectives pour les marchés de transaction des logements collectifs sont positives du côté du marché. Les revenus sont stables, voire en progression, et la baisse des taux d'intérêt rend les investissements dans l'immobilier à nouveau comparativement plus attrayants. Le plus grand risque actuel est la décentralisation de la réglementation, Genève et Vaud mais aussi Bâle allant au-delà des réglementations nationales en matière de droit du bail et les marchés immobiliers dans les centres urbains étant de plus en plus au centre des préoccupations politiques.* »

L'immobilier de bureau également en hausse

Les prix de l'immobilier de bureau en Suisse ont augmenté de 2,6% par rapport au trimestre précédent. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, la hausse des prix est de 3,1 %.

Les évolutions sont différentes selon les régions : Les régions de la Suisse méridionale (-5,5%) et du Lac Léman (-2,7%) enregistrent des baisses de prix par rapport au trimestre précédent, alors que Bâle (+5,7%) et Zurich (+4,6%) enregistrent les hausses de prix les plus importantes.

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



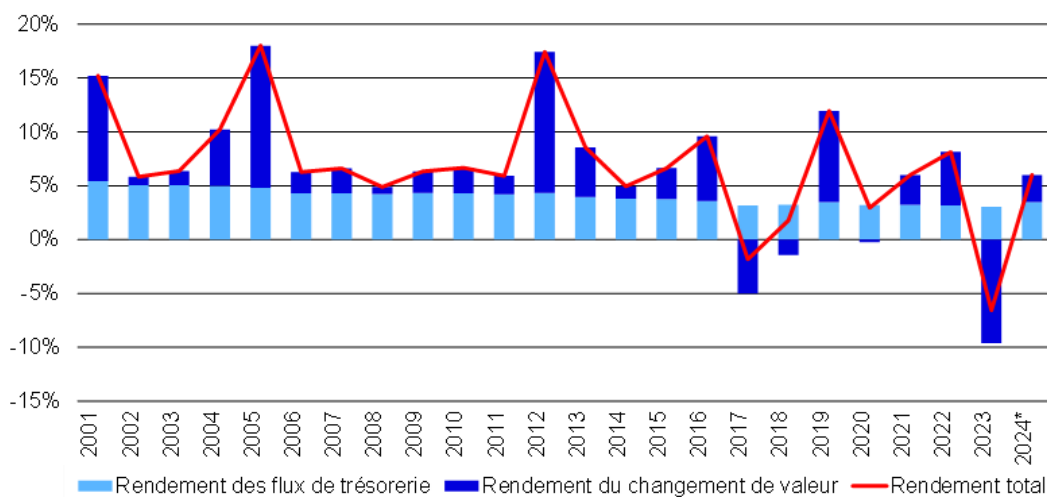
Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 31 mars 2024.

Tableau 1 : Évolution des prix de marché des immeubles de rapport – 1^{er} trimestre 2024

	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	-3.7%	-0.3%	0.9%	1.2%	-10.4%	-2.7%
Jura	-	-	1.8%	1.5%	-	-
Espace Mittelland	5.3%	2.0%	1.8%	1.6%	10.7%	2.6%
Bâle	3.6%	3.5%	0.7%	2.1%	8.0%	5.7%
Zurich	2.9%	3.0%	0.3%	2.0%	6.7%	4.6%
Suisse orientale	-0.7%	2.1%	2.0%	1.7%	-4.7%	2.8%
Région alpine	-	-	3.5%	1.0%	-	-
Suisse du sud	-0.5%	-0.6%	2.7%	2.7%	-5.4%	-5.5%
Suisse	1.9%	2.1%	1.1%	1.8%	3.1%	2.6%

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 31 mars 2024.

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



* 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 2024.

Tableau 2 : Rendement total 2023 / 2024 – immeubles de rapport à usage mixte (transact.)

	Rendement du cashflow		Rendement du à l'évolution de la valeur		Rendement total	
	2023	2024*	2023	2024*	2023	2024*
Région lémanique	3.2%	3.6%	-9.8%	-2.0%	-6.6%	1.5%
Espace Mittelland	3.5%	4.0%	-9.0%	4.1%	-5.6%	8.1%
Bâle	3.0%	3.4%	-9.0%	4.0%	-6.1%	7.4%
Zurich	2.7%	3.2%	-9.2%	3.7%	-6.5%	6.9%
Suisse orientale	3.3%	3.9%	-13.1%	1.2%	-9.8%	5.1%
Suisse du sud	3.3%	3.9%	-12.9%	0.8%	-9.6%	4.6%
Suisse	3.1%	3.5%	-9.6%	2.5%	-6.6%	6.0%

* 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 2024.

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_2024_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.