



Communiqué de presse

Indices de marché pour immeubles de rendement au 3^e trimestre 2022

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 4 novembre 2022

Les valeurs de marché de l'immobilier de rapport baissent au 3^e trimestre 2022

Tant les immeubles d'habitation que les immeubles de bureaux ont perdu de leur valeur marchande dans toute la Suisse au 3^e trimestre 2022. Dans le secteur des bureaux, l'évolution est toutefois différente selon les régions.

Les valeurs de marché des immeubles de rapport à usage mixte en Suisse reculent de 1,7 % au troisième trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent, comme le montrent les évaluations de FPPE. Par rapport au même trimestre de l'année précédente, il en résulte toujours une augmentation de la valeur de 5,7 %.

Au 3^e trimestre 2022, les immeubles d'habitation affichent une baisse de 1,9% de leur valeur de marché dans toute la Suisse par rapport au trimestre précédent. La perte de valeur est la plus marquée dans la région du Jura (-3,5%). Mais Bâle, la région lémanique (-2,0% chacun), le Plateau, la Suisse orientale et Zurich (-1,9% chacun) affichent également des valeurs en baisse. L'espace alpin (-0,4%) et le Tessin (+0,2%) restent pratiquement inchangés.

Nouvelles conditions-cadres sur le marché – taux d'actualisation plus élevés

« Le retour de l'inflation ainsi que la hausse des taux d'intérêt ont un impact important sur l'évaluation des immeubles collectifs. Les premières traces d'un ralentissement sous la forme de valeurs de marché en baisse au niveau régional sont visibles dans les dernières données de marché. Toutefois, pour l'année en cours, nous prévoyons une stagnation des valeurs sur l'ensemble de la Suisse. L'année prochaine, les valeurs de marché devraient surtout être sous pression dans les régions où la demande de logements locatifs est faible et où les taux de vacance augmentent, alors que les régions en plein essor comme l'arc lémanique ou Zurich ne devraient pas rencontrer de problèmes », déclare Stefan Fahländer, partenaire chez FPPE.

Selon une enquête de FPPE auprès de huit experts de l'immobilier, les taux d'actualisation minimaux pour les immeubles collectifs sont passés à 1,83 % en octobre 2022, contre 1,71 % six mois plus tôt. Ces taux plus élevés ont un impact négatif sur l'évaluation. Les participants à l'enquête soulignent toutefois l'incertitude qui prévaut actuellement.

L'immobilier de bureau connaît de fortes fluctuations

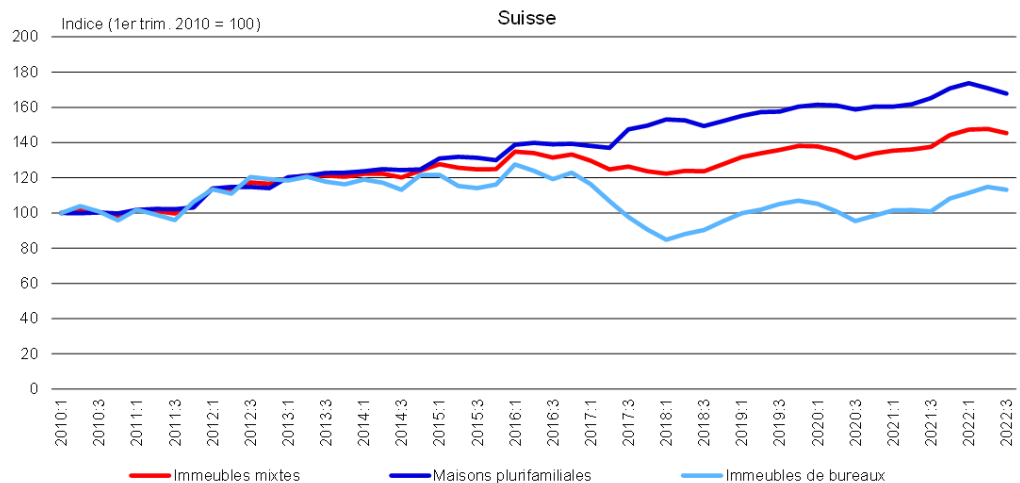
Les valeurs de marché des immeubles de bureaux sont également en baisse par rapport au trimestre précédent (-1,3%), mais elles augmentent nettement de 12,2% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Les différences régionales sont significatives : par rapport au trimestre précédent, les régions de Bâle (-5,7%) et de Zurich (-4,2%) affichent des valeurs de marché plus basses pour les immeubles de bureaux, alors que celles-ci augmentent dans le sud de la Suisse (+4,5%) et sur l'arc lémanique (+4,1%). Sur les 12 derniers mois, toutes les régions enregistrent toutefois des valeurs de marché en hausse, parfois même des hausses significatives. Ainsi, la Suisse méridionale enregistre une hausse de 21,1% et la région lémanique de 19,2%.

Cette évolution du marché des bureaux peut être considérée comme un effet de reprise après des années difficiles - actuellement, les valeurs du marché ont retrouvé à peu près leur niveau de début 2017 dans toute la Suisse.

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.

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



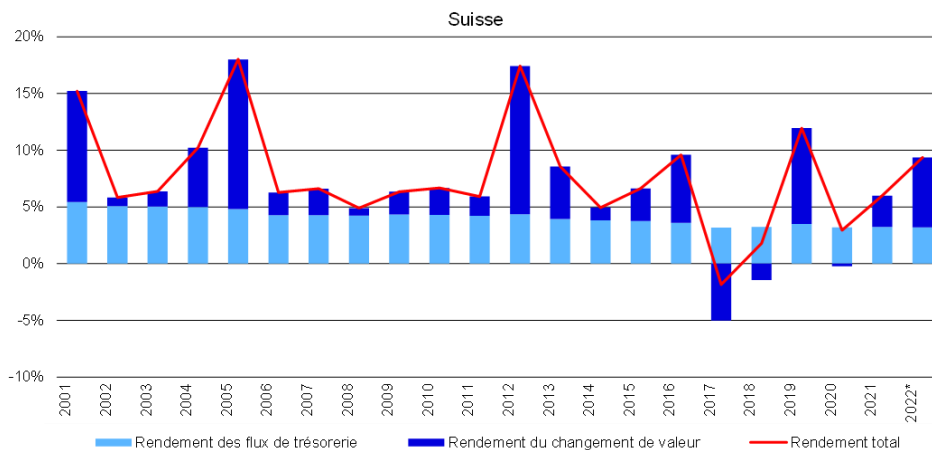
Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2022.

Tableau 1 : Évolution de la valeur de marché des immeubles de rapport – 3^e trim. 2022

	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	8.6%	0.4%	2.0%	-2.0%	19.2%	4.1%
Jura	-	-	-2.8%	-3.5%	-	-
Espace Mittelland	5.0%	-1.0%	0.3%	-1.9%	12.4%	0.5%
Bâle	2.3%	-3.6%	-0.2%	-2.1%	5.9%	-5.7%
Zurich	5.9%	-2.8%	3.0%	-1.9%	10.3%	-4.2%
Suisse orientale	4.2%	-0.4%	0.7%	-1.9%	9.6%	1.8%
Région alpine	-	-	-1.5%	-0.4%	-	-
Suisse du sud	7.7%	1.9%	-0.6%	0.2%	21.1%	4.5%
Suisse	5.7%	-1.7%	1.5%	-1.9%	12.2%	-1.3%

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2022.

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 à ce jour.

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2022.

Tableau 2 : Rendement total 2021 / 2022 – 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%	7.2%	3.7%	10.7%
Espace Mittelland	3.5%	3.6%	-0.7%	4.6%	2.8%	8.2%
Bâle	3.1%	3.0%	0.8%	2.6%	3.9%	5.6%
Zurich	3.0%	2.9%	5.6%	7.8%	8.6%	10.7%
Suisse orientale	3.6%	3.5%	2.5%	4.1%	6.1%	7.6%
Suisse du sud	3.5%	3.5%	1.8%	4.3%	5.3%	7.8%
Suisse	3.2%	3.2%	2.8%	6.2%	6.0%	9.4%

* Les valeurs pour l'année en cours sont provisoires et se réfèrent aux trimestres disponibles à ce jour.

Source : Indices du marché des immeubles de rendement de Fahrländer Partner. Statut : 30 septembre 2022.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

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_2022_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.