



Analyse de CSL Immobilier

Enfin de bonnes surprises sur le marché de l'immobilier de bureau?

Le prestataire de services CSL Immobilier s'attend à un marché à nouveau plus actif en 2024. C'est ce que l'entreprise décrit dans son nouveau rapport sur le marché immobilier qui vient de paraître et dans lequel elle examine de plus près le marché suisse de l'immobilier de bureau et d'habitation.

Début 2023, le marché immobilier suisse était caractérisé par une incertitude et une paralysie presque totale - déclenchée par la hausse rapide des taux d'intérêt directs depuis la première hausse des taux d'intérêt en juin 2022.

«Le segment des fonds immobiliers négociés en Bourse a été particulièrement touché, car il s'est effondré brutalement», note CSL. Différents acteurs ont été soumis à une forte pression sur les liquidités et ont déclenché des ordres de vente.

Marché des transactions: conditions plus stables

«Les prix de vente se sont souvent révélés trop élevés en 2023 pour un marché en manque de demande et d'acheteurs. Ainsi, le volume des transactions réalisées sur le marché suisse des placements immobiliers a diminué d'environ une moitié en 2023.»

CSL Immobilier s'attend à un retour de conditions plus stables en 2024. Si le scénario généralement attendu d'une baisse des taux directs et d'une baisse de l'inflation se réalise, le marché immobilier suisse devrait recevoir des impulsions positives, ce qui ouvrira de nouvelles opportunités aux acteurs du marché disposés à vendre, selon CSL.

Les rendements sont clairement sur une tendance à la hausse

Selon CSL, les rendements des immeubles de bureau de la classe d'emplacement A de premier ordre sont passés de 2,50 à 2,75 pour cent en 2023. En 2021, ils s'élevaient encore à 1,90 pour cent. La plupart des autres catégories d'immeubles de bureaux ont également connu «des augmentations



ADOBE STOCK

Un marché à nouveau plus actif en 2024.

significatives des rendements en 2023», selon le prestataire de services. Pour les propriétés résidentielles, les rendements initiaux nets ont également augmenté en 2023 pour toutes les classes.

Pour un lotissement résidentiel de classe d'emplacement A, environ 2,30 à 2,50 pour cent. L'augmentation la plus importante a concerné la classe de localisation C: de 3,00 à 3,50 pour cent. Dans les deux segments de marché - bureau et logement -, les acteurs interrogés dans le cadre du Rapport sur le marché immobilier de CSL s'attendent à ce que cette tendance à la hausse se poursuive en 2024.

Un marché des bureaux robuste grâce au développement de l'emploi

«Contrairement aux attentes, le marché suisse des bureaux a été robuste en 2023, soutenu par l'évolution positive de l'em-

ploi», poursuit CSL. L'espace disponible en 2023 était de 2,78 millions de mètres carrés, soit une réduction de près de 4 pour cent par rapport à l'année précédente. C'est dans l'agglomération de Berne que la diminution des surfaces disponibles a été la plus importante, avec une diminution de 19 pour cent. En outre, il y a actuellement moins de surfaces disponibles dans la zone économique zurichoise qu'il y a un an. En revanche, les annonces de surfaces dans les deux grandes agglomérations romandes (Genève et Lausanne) ont augmenté par rapport à l'année précédente.

«De manière générale, on peut dire que l'écart entre les emplacements centraux et les bureaux périphériques s'est accentué. Alors que les fournisseurs de bureaux contemporains situés en centre-ville et bien desservis par les transports publics continuent d'avoir de bonnes chances de louer leurs locaux, il existe toujours une forte offre excédentaire de bureaux dans de nombreuses zones péri-

phériques autour des grandes villes. Le rapport sur le marché immobilier de CSL cite en exemple le Mittleres Glatttal, dans le canton de Zurich.

Les loyers demandés sur le marché immobilier augmentent

La demande sur le marché locatif suisse était élevée en 2023 et devrait être encore soutenue par l'immigration nette en 2024. C'est la prévision de CSL Immobilier. «Les centres, en particulier, ont connu une demande énorme, ce qui a entraîné une nouvelle baisse des taux d'occupation dans les zones urbaines.» La forte demande a également entraîné une augmentation des loyers existants et demandés (bâtiments neufs) dans la plupart des agglomérations suisses. Selon CSL, les loyers demandés ont enregistré une croissance beaucoup plus élevée. Dans les zones urbaines, la dynamique des taux de location a été accen-

tuée par l'immigration nette, la tendance actuelle vers les ménages individuels et la faible dynamique de la construction.

Le phénomène du marché de la sous-location

Le découplage croissant des loyers demandés conduit à un phénomène qui se propage rapidement, notamment dans les centres urbains, analyse CSL. Quiconque a la chance de vivre dans un appartement abordable cherche à le conserver le plus longtemps possible. Et cela va parfois au-delà d'un déménagement. Par exemple, si quelqu'un déménage pour des raisons professionnelles, il conserve l'ancien appartement, au cas où il reviendrait, et cherche un sous-locataire. De telles constellations sont devenues si répandues au cours des deux ou trois dernières années dans des villes comme Zurich et Genève qu'on pourrait parler d'un «marché sous-locataire», selon les experts de CSL.

Sur le marché de l'immobilier résidentiel, les prix d'achat ont continué à augmenter dans certaines agglomérations en 2023. Dans d'autres domaines, ils ont parfois eu une tendance latérale. La hausse temporaire des taux d'intérêt hypothécaires a ralenti la demande. Les taux d'intérêt hypothécaires ont de nouveau baissé au second semestre 2023, mais la demande n'a pas repris immédiatement, relève CSL. «La situation économique et politique incertaine, ainsi que les prix élevés, continuent de dissuader de nombreux acheteurs potentiels d'acheter», résume CSL Immobilier. ■

MATHIAS RINKA
©IMMODAY.CH

Davantage d'informations



Et mon AVS à moi?



13^e rente AVS
NON

www.13avs-non.ch

FER - 98, rue de Sain t-Jean - 1211 Genève 3



Envie de garder les pieds sur terre ?

Notre mission sur terre ?

Mettre à votre disposition toutes nos compétences pour vous accompagner dans le domaine du courtage immobilier. Grâce à notre solide expérience et une parfaite connaissance du marché, nous vous offrons un service personnalisé.

Pour le courtage immobilier, vous êtes à la bonne adresse.

GERANCE | COURTAGE | EXPERTISE | PROMOTION
Rue Saint-Joseph 34
1227 Carouge, Genève
T. +41 22 308 19 19

REGIEDUMAIL
www.regies.ch