

L'immobilier suisse toujours sur des bases solides

La demande de biens immobiliers reste importante et les investissements dans les sociétés immobilières suisses continuent d'être attractifs.



Il manquera plus de 50 000 appartements en Suisse à la fin de 2026.

Les sociétés immobilières suisses cotées en Bourse ont sous-performé les indices de marché plus larges tels que le *Swiss Performance Index*. Sur une année glissante, le *SXI Real Estate Shares* (toutes les sociétés immobilières suisses cotées) a sous-performé le *Swiss Performance Index Total Return* de 7,8 points de pourcentage, car les secteurs plus cycliques ont attiré davantage l'intérêt des investisseurs. Cependant, les données macroéconomiques positives, les facteurs exogènes et structurels favorables (démographie positive, marché du travail solide, stagnation de l'activité de construction) devraient continuer à stimuler la demande pour l'immobilier suisse et à rendre attractifs les investissements dans les sociétés immobilières suisses.

L'environnement inflationniste suisse est de bon augure pour le secteur

Le secteur offre un rendement du dividende estimé à 4,0% pour FY25E, ce qui est supérieur à la moyenne du marché (3,2%).

L'environnement inflationniste suisse nous semble également de bon augure pour le secteur. Le message clef concernant l'inflation est que les chiffres en Suisse ont baissé beaucoup plus rapidement et sont beaucoup plus bas que sur d'autres marchés. Cela a permis à la Banque nationale suisse de réduire le taux de base de 1,75% à 1,25% au cours du premier semestre 2024. Selon Bloomberg, l'inflation attendue pour 2024 est actuellement de 1,4% en Suisse, contre 3,1% aux États-Unis et 2,4% dans l'Union européenne.

La hausse des taux d'inflation s'est traduite par une augmentation des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au cours des deux dernières années. Cela a brusquement mis fin à la période de rareté des opportunités d'investissement, qui fut l'un des principaux moteurs de l'afflux massif de capitaux dans le secteur immobilier suisse. Cependant, l'inflation a été gérée avec succès par la Banque nationale suisse et diminue rapidement. Nous constatons donc un écart relativement intéressant entre le rendement des dividendes offerts par les sociétés

immobilières suisses cotées en Bourse et l'obligation d'Etat suisse à 10 ans. Les taux d'intérêt réels (intérêts moins inflation) restent aussi en territoire négatif, cela apporte un soutien supplémentaire au secteur.

Le solde migratoire, moteur essentiel de la demande immobilière

Le solde migratoire vers la Suisse est un moteur important de la demande immobilière. D'après l'Office fédéral de la statistique, le solde migratoire a fortement augmenté en 2022 et la croissance provisoire est encore plus élevée en 2023. L'augmentation est en partie due au fait que les citoyens ukrainiens sont inclus dans la population résidente permanente depuis 2023. Dans l'ensemble, la population suisse devrait avoir augmenté de 1,6% en 2023 (sans les Ukrainiens, la population aurait augmenté de 1,0%). La demande de biens immobiliers suisses est donc rassurante à nos yeux, avec une croissance annuelle attendue d'environ 0,6% selon l'Office fédéral de la statistique. Les zones métropolitaines

de Zurich et de Genève resteront les principaux moteurs de la demande, avec des taux de croissance annuels attendus d'environ 0,9%.

Activité de construction en Suisse

L'activité de construction de logement en Suisse est en baisse. Selon Wüest Partner, il manquera plus de 50 000 appartements à la fin de 2026. Il n'est donc pas surprenant que la demande de logements en copropriété et de maisons individuelles soit supérieure à l'offre. Depuis le milieu de l'année dernière, le nombre de personnes à la recherche d'appartements résidentiels a augmenté de 7%, d'après le même consultant immobilier. Les transactions effectives sur le marché montrent une augmentation des prix. Les prix des transactions pour les condominiums ont augmenté de 3,6% entre le premier tri-

mestre 2023 et le premier trimestre 2024, tandis que la valeur des maisons individuelles a crû de 1,6%. Il n'y a aucun signe d'inversion de tendance pour l'année en cours et la tendance à la hausse devrait se poursuivre. Cette situation reste favorable pour le marché immobilier suisse.

En 2023, les nouveaux permis de construire pour des surfaces de bureaux ont atteint leur niveau le plus bas depuis 2000. Selon Wüest Partner, le volume d'investissement s'est élevé à 875 millions de francs suisses, soit 48% de moins que la moyenne des dix dernières années.

Cela s'explique par l'augmentation des coûts de financement et de construction, ainsi que par la hausse du taux d'occupation. Les bâtiments qui nécessitent des investissements importants pour se moderniser sur le plan de la durabilité sont plus touchés que les immeubles de bureaux à jour sur le plan de la durabilité.

L'augmentation du nombre d'espaces de bureaux vacants devrait continuer à exercer une pression sur les loyers des bureaux. Wüest Partner rapporte également que le loyer médian demandé au premier trimestre 2024 était inférieur de 2,8% à celui du même trimestre de l'année précédente.

Malgré tout, la situation dans le secteur des espaces commerciaux reste globalement stable, bien que le commerce de détail croisse à un rythme inférieur à celui de la population. L'intérêt accru pour les surfaces commerciales situées dans des emplacements de premier ordre est frappant, entraînant une hausse des loyers dans ces emplacements, alors que les loyers moyens en Suisse sont en baisse. ■

MATTEO LINDAUER

EQUITY RESEARCH ANALYST VONTOBEL

@ALLNEWS.CH



RS RAFAEL STORES
STORES - VITRERIE - MIROITERIE

Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE
T. +41 22 525 25 66
info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!




elero

GRIESSER

Regazzi

Somfy

VELUX®

RUFALOX

warema

MHZ

STOBAG

wo.rwo

NEVA

FRANÇAIS - ALLEMAND - ANGLAIS - ITALIEN - ESPAGNOL



41 ans

ECOLE VARADI SA



41 ans

ALBANAIS - ARABE - COREËN - DANOIS - FINNOIS - GREC

APPRENEZ UNE LANGUE EN 3 MOIS!

Cours de 46 langues en immersion pour adultes • enfants • entreprises • expatriés

COURS D'ÉTÉ POUR ENFANTS & ADOS

Cours intensifs personnalisés en immersion de 46 langues. Soutien scolaire toutes matières

DIPLOME DE SECRÉTARIAT

Formations accélérées en 3 à 12 mois



Horaires à la carte de 7 h à 22 h 7 jours sur 7

Route de Malagnou 2 - 1208 GE | Avenue de Champel 22 - 1206 GE

☎ 022 736 28 74

www.ecole-varadi.ch

POLONAIS - NORVÉGIEN - JAPONAIS - HONGROIS - HÉBREU

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié  Qualité

AGÉD

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

LE JOURNAL DE L'IMMOBILIER • N° 131 • 14 AOÛT 2024 • 7