

23 janvier 2020

Communiqué

UBS Real Estate Focus 2020

La nouvelle étude annuelle du marché immobilier du Chief Investment Office d'UBS Global Wealth Management (CIO GWM) explique pourquoi les prix décollent dans les centres urbains et où les pertes de loyer mettent en cause la rentabilité d'immeubles neufs. L'édition 2020 se focalise principalement sur la recherche par les investisseurs de placements immobiliers fondés sur les tendances actuelles.

Zurich, 23 janvier 2020 – En 2019, le marché du logement en Suisse a enregistré la plus forte hausse de prix depuis 2014. Les appartements et les maisons ont connu un renchérissement équivalent, de 2% environ. Cette évolution est essentiellement due au niveau des taux d'intérêt hypothécaires, tombés à un nouveau plancher historique en 2019. La baisse des coûts du capital a nettement plus de poids dans les centres onéreux qu'en périphérie. Les prix à l'achat des logements ont augmenté le plus fortement dans les régions urbaines à l'économie dynamique, par exemple sur l'arc lémanique ainsi que dans les agglomérations de Zurich et de Bâle. Les prix dans le segment du luxe y ont même connu une augmentation trois fois supérieure à la moyenne suisse.

La rareté domestique pousse les prix à la hausse

«Pour l'année en cours, nous tablons aussi sur une légère augmentation des prix des logements», déclare Claudio Saputelli, responsable Swiss & Global Real Estate d'UBS Global Wealth Management. Cette situation est favorisée par une faible offre de nouveaux logements en propriété par rapport aux appartements en location. Car actuellement, le taux de logements en propriété ne devrait atteindre que 40% de toutes les demandes de permis de construire contre encore 50% en 2012.

Dans les centres urbains, la forte demande «buy-to-let» (achat à des fins de location) et la demande de résidences secondaires contribuent à l'assèchement du marché des logements en propriété. Actuellement, plus de 15% des appartements vendus à l'origine comme logements en propriété sont finalement loués et 20% supplémentaires des logements en propriété sont acquis comme résidences secondaires. Mais si cette demande supplémentaire disparaît à nouveau, le nombre des logements en propriété disponibles augmentera. De la rareté résulterait alors une suroffre.

Immeubles locatifs: les grues se rapprochent des centres urbains – les loyers en baisse empêchent les hausses de prix

Environ 70 000 appartements locatifs, soit 2,8% du parc existant, étaient inoccupés fin 2019, soit environ deux fois plus qu'il y a cinq ans. Toutefois, l'excédent d'offre n'a jusqu'à présent guère refroidi l'appétit des investisseurs. L'an passé, 44 000 logements environ ont été autorisés à la construction, soit 14% de moins que l'année précédente. On ne constate cependant qu'une faible diminution des demandes de permis.

La construction de logements se déplace de plus en plus vers des régions sans biens immobiliers vacants. En 2019, c'est dans les pôles économiques de Zurich, Genève et Lucerne qu'a été enregistré le plus grand nombre de demandes de permis de construire, soit proportionnellement plus de 1,5% par rapport au parc existant correspondant. Le taux de vacance réduit de plus en plus les revenus locatifs dans les régions les plus

touchées, telles que Soleure et le Tessin. Dans ces régions, chaque appartement ne rapporte, en moyenne, pas de revenus pendant un mois sur douze. Pour un appartement sur six, cela va même jusqu'à deux mois par an. *Claudio Saputelli, expert immobilier chez UBS, explique: «Pour les investisseurs institutionnels, le seuil de douleur du taux de vacance devrait avoir été atteint.»*

Depuis 2016, les prix des immeubles locatifs n'ont pas évolué, malgré la baisse des taux d'escompte. Les augmentations de prix ont été quasiment exclusivement constatées aux meilleurs emplacements, car ailleurs, la hausse des taux de vacance a modéré la propension des investisseurs à payer. En 2020 aussi, les loyers à l'offre devraient encore baisser d'1% environ, ce qui limite le potentiel de prix plus élevés à l'achat.

Surfaces commerciales: surfaces de bureaux en centres urbains de plus en plus sous pression – loyers de surfaces commerciales toujours trop élevés

L'année dernière, les surfaces de bureaux dans les centres ont rapporté davantage que les bureaux en périphérie. Les centres profitent largement d'une croissance de l'activité portée par les petites entreprises et les sociétés nouvellement créées ainsi que par une demande correspondante de surfaces de bureaux flexibles. Pour l'instant, la part de marché des espaces de bureaux à location souple est encore inférieure à 1% du total du marché, mais la tendance est à la hausse.

La croissance de l'emploi recule et des perspectives économiques moins favorables pèsent sur la demande en surfaces de bureaux. Des loyers plus élevés devraient être difficiles à appliquer et les loyers devraient même enregistrer une légère baisse sur l'ensemble du territoire suisse. Les risques conjoncturels ne sont justement pas intégrés dans les prix des emplacements centraux. En effet, le coworking est une activité très cyclique qui souffrirait en conséquence en cas de crise économique. La pression en faveur d'une optimisation des coûts dans l'hypothèse d'un ralentissement économique significatif déplacerait aussi, à nouveau, la demande des centres vers l'agglomération moins onéreuse.

En 2020, le commerce en ligne devrait augmenter d'environ 10% pour la troisième année consécutive. Compte tenu de la croissance des ventes totales au détail inférieure à 1%, le commerce traditionnel devrait enregistrer au mieux une augmentation nulle du chiffre d'affaires. En même temps, le parc de surfaces augmente, car de nombreux magasins continuent d'apparaître dans le cadre de projets mixtes résidentiels ou de bureaux. Il faut donc s'attendre à ce que la baisse des recettes par unité de surface se poursuive. Dans les centres-villes, le nombre d'espaces annoncés à la location – du moins en dehors des rues les plus passantes – est relativement élevé. Néanmoins, l'offre excédentaire n'a eu, jusqu'à présent, aucun impact sur les loyers à l'offre. *«Les loyers sont en moyenne encore trop élevés et une baisse est inévitable.»*, note *Claudio Saputelli*.

Links

UBS Real Estate Focus 2020: [Download](#)

Visitez notre site
internet sur l'immobilier:



UBS Switzerland AG

Contacts

Claudio Saputelli, responsable Swiss & Global Real Estate, CIO GWM
Tél. +41 44 234 39 08, +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

Katharina Hofer, économiste, CIO GWM
Tél. +41 44 234 48 03, katharina.hofer@ubs.com

Matthias Holzhey, responsable Swiss Real Estate, CIO GWM
Tél. +41 44 234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

www.ubs.com/media