

HEV Enquête Immobilière 2020 – Évaluation pour les participants

Poursuite de la hausse des prix de l'immobilier résidentiel et espaces de bureaux/ surfaces commerciales touchés par la pandémie du Covid-19

Les prix de l'immobilier résidentiel semblent à nouveau augmenter régulièrement. Les experts interrogés s'attendent à de nouvelles hausses de prix pour toutes les formes de bien foncier. En ce qui concerne les loyers, la tendance déjà bien connue se poursuit également: de nouvelles réductions de loyer sont attendues. Néanmoins, les propriétés à rendement restent demandées et continueront également à devenir plus chères. Les bureaux et les espaces commerciaux connaissent une réduction significative de la demande car le bureau à domicile devient de plus en plus populaire.

L'analyse annuelle se fonde sur les résultats de l'enquête automnale menée par l'APF Suisse (HEV Schweiz). Elle est menée auprès de professionnels de l'immobilier, couvrant tout le territoire suisse. Cette année, 320 participants, dont des administrateurs, courtiers, analystes, gestionnaires et autres acteurs actifs dans le secteur immobilier, y ont participé. L'enquête a également été envoyée par la Fédération Romande Immobilière (FRI) et par la Chambre Genevoise Immobilière (CGI), ce qui a eu pour conséquence de sensiblement augmenter la quantité de données collectées en Suisse romande. Fahrländer Partner condense les résultats de l'enquête HEV avec ses propres données et calcule ainsi un indice d'attente des prix, qui est également publié. Les développements immobiliers régionaux peuvent toutefois être différents de ce rapport, dont le but est de décrire les tendances dans l'ensemble de la Suisse.

Révision 2020

Les experts interrogés ont constaté une forte hausse de la demande de maisons individuelles: 33% des personnes interrogées n'ont constaté aucun changement, 9 % ont signalé une demande plus faible et 58% rapportent une demande accrue. L'évaluation de l'offre de maisons individuelles évolue dans le sens inverse : un peu moins de la moitié des participants (48%) estime que l'offre est restée la même et 43% constatent même une réduction. Les différences régionales se sont ainsi réduites et tout le monde s'accorde à dire que les prix ont considérablement augmenté. Cela semble être effectivement le cas par rapport à 2019.

Dans le segment des propriétés par étage (PPE), 55% des participants ont observé une augmentation de la demande, 37 % rapportent une demande constante et 8% une diminution. Le secteur de l'offre PPE a faibli cette année: 18% pensent que l'offre a diminué. En conséquence, les prix ont augmenté: Alors que 40% des experts font état de prix stables, 10% pensent que les prix ont diminué et 51% confirment que les prix ont augmenté.

La demande de maisons multifamiliales n'a que peu changé. Par rapport à l'année précédente, les experts sont moins nombreux à observer une augmentation de la demande (44% contre 47%), alors que l'offre a légèrement augmenté. Pendant ce temps, les prix continuent d'augmenter : 53% des experts ont observé une hausse des prix des maisons multifamiliales au cours des 12 derniers mois, et 9% ont même observé une forte hausse des prix.

La tendance des rendements des maisons multifamiliales est étroitement liée à la croissance continue des prix. Les attentes en matière de rendement ont été régulièrement réduites ces dernières années. Les rendements bruts déclarés ont de nouveau légèrement baissé en 2020: selon les experts, les valeurs moyennes des nouveaux bâtiments négociés sont de 3,6% et celles des bâtiments anciens de 4,4%.

L'augmentation du nombre de bureaux à domicile a déplacé l'attention vers les habitations individuelles. Cela se reflète dans l'évolution de la demande des bureaux et espaces

commerciaux. Les effets de la pandémie Covid-19 ne semblent pas tarder à se faire sentir. Cette année, les répondants ont connu une baisse de la demande (69%) et une diminution du volume des échanges (55%). Depuis les années 90 les prix n'ont jamais été soumis à autant de pression et ont dû céder: 48% des personnes interrogées ont déclaré que les prix avaient baissé et 11% ont déclaré qu'ils avaient fortement baissé.

Finalement, la pandémie Covid-19 a également eu pour conséquence l'augmentation de la demande pour les habitations individuelles. 56% des experts ont signalé une augmentation de la demande de terres à bâtir et 61% une diminution de l'offre. Cela se reflète directement dans le prix d'un mètre carré de terrain à bâtir en 2020 : 52% des experts immobiliers signalent une hausse des prix des terrains à bâtir et 25% enregistrent une forte hausse des prix durant l'année courante.

Perspectives 2021

Les estimations du prix des maisons individuelles pour l'année prochaine indiquent une nouvelle hausse: 63% prévoient au moins une légère augmentation. 32% des experts interrogés supposent que les prix resteront constants, tandis que 5% s'attendent à une baisse des prix. Les avis sur la construction de nouvelles maisons individuelles sont un peu plus optimistes cette année: 59% (46% l'année précédente) disent qu'elle restera la même et 34% (47% l'année précédente) disent qu'elle diminuera.

En ce qui concerne les propriétés par étages, 47% des experts s'attendent à ce que les prix restent constants, tandis que 13% prévoient une baisse des prix. Par rapport à l'année précédente, les experts sont donc plus nombreux (40% au lieu de 34%) à s'attendre à une hausse des prix.

50% des personnes interrogées supposent que les prix des maisons multifamiliales continueront à augmenter. 40% s'attendent à une stagnation des prix. Dans le même temps, 21% des personnes interrogées s'attendent à ce que les nouvelles activités de construction se développent, tandis que 55% pensent qu'elles resteront constantes. Les attentes dans ce domaine sont donc constantes, et les experts ne pensent pas que l'activité de construction réagira à des taux de vacance élevés ou à la pandémie.

Pour 2021, 33% des experts s'attendent également à une baisse des loyers résidentiels. 59% des personnes interrogées pensent que les loyers resteront les mêmes.

80% des personnes interrogées s'attendent à ce que les coûts de construction restent constants en 2021 (79% l'année précédente).

73% des experts s'attendent à une hausse des prix des terrains à bâtir au cours de l'année prochaine. Cela représente une augmentation de 8% par rapport aux résultats de l'année précédente.

Dans le cas des espaces de bureaux et des surfaces commerciales, les prévisions d'évolution des prix sont conformes aux circonstances actuelles. Les personnes interrogées qui gèrent des surfaces aux centres-villes sont plus nombreuses à s'attendre à une baisse des loyers (53%, l'année précédente 23%) qu'à des loyers constants (45%, l'année précédente 68%). Pour les agglomérations ou les villes moyennes, respectivement, 78% (année précédente: 42%) et 88% (année précédente: 67%) s'attendent à une baisse des loyers. Les attentes sont donc partout beaucoup plus négatives que l'année précédente. Pour 2021, 73% des experts s'attendent à une nouvelle baisse des rendements bruts et 80 % à une diminution de l'activité de construction de nouveaux bâtiments de bureaux et de surfaces commerciales. 59% des experts s'attendent à une baisse et 18% prévoient même une forte diminution du prix du mètre carré pour les bureaux et les locaux commerciaux.

Résultats principaux de l'HEV Enquête Immobilière 2020

L'enquête sur les biens immobiliers de l'APF Suisse (HEV Schweiz) est menée depuis les années 1980. Les fiduciaires, les courtiers, les analystes et les administrateurs de biens immobiliers sont interrogés dans toute la Suisse. En 2020, un total de 320 acteurs de l'immobilier y a participé. Cela représente 80 participants de plus que l'année dernière. L'enquête est menée chaque automne par l'APF Suisse (HEV Schweiz).

Ce document contient les informations les plus importantes de l'HEV Enquête Immobilière 2020 de l'APF Suisse (HEV Schweiz) et est destiné aux participants de l'enquête. Une distinction est faite entre les segments des maisons individuelles (MI), des appartements en propriétés par étage (PPE), des maisons multifamiliales (MMF) et des immeubles de bureaux et des surfaces commerciales (IBSC). D'autres graphiques (régionales) de l'année 2020 ou des pourcentages exacts peuvent être fournis sur demande.

Une rétrospective des enquêtes de l'APF suisse de ces dernières 25 années se trouve dans l'ouvrage « Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt » et peut être commandée sous www.hev-shop.ch

Au nom de l'Association des Propriétaires Fonciers Suisse, je tiens à remercier tous les participants et j'espère pouvoir compter à nouveau sur vous l'année prochaine.

Zurich, Novembre 2020

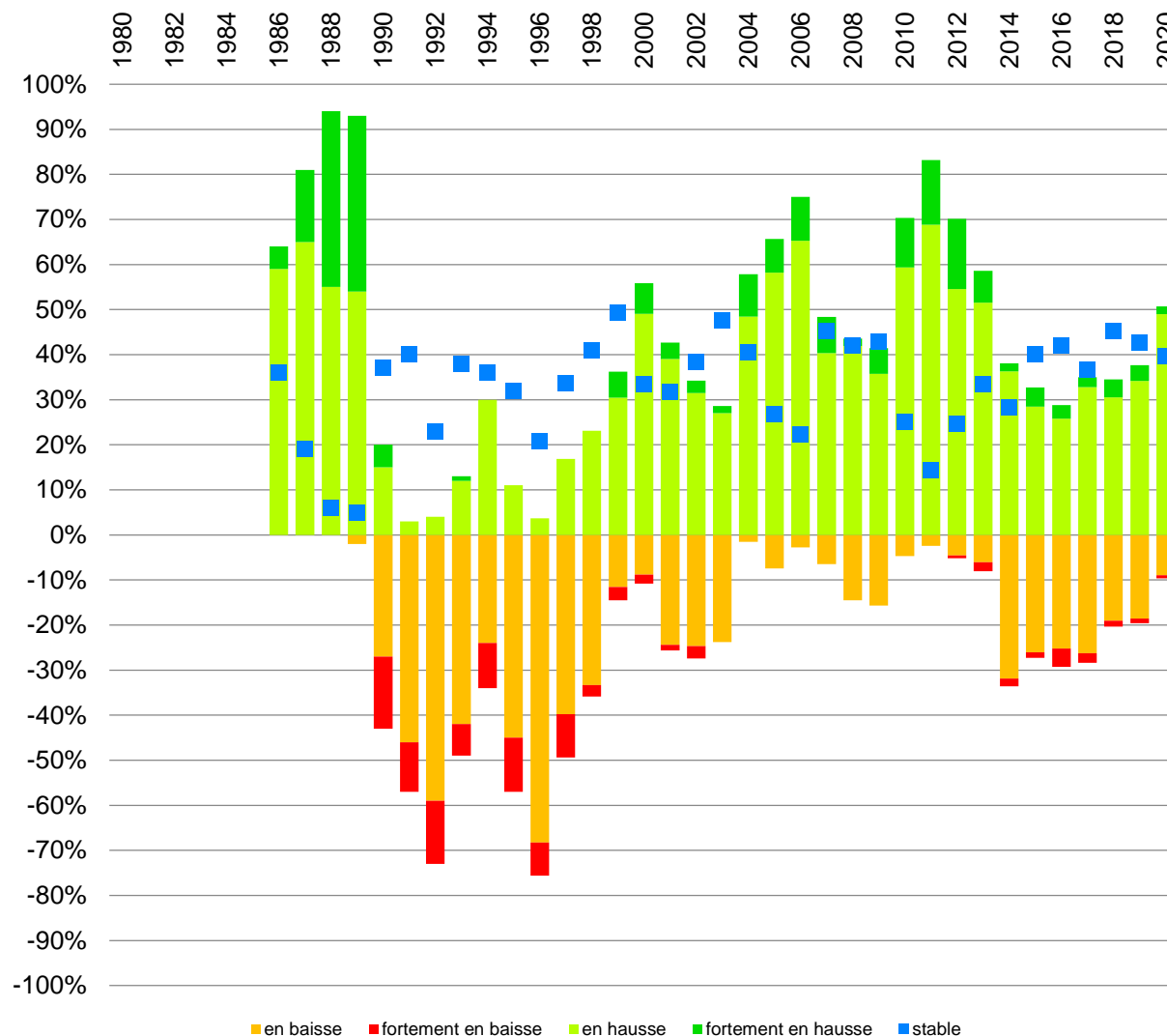
Alexander Heck
 Économistes, APF Suisse (HEV Schweiz)
alexander.heck@hev-schweiz.ch; 044 254 90 20

Prévisions de prix pour 2021 dans divers segments de l'immobilier :

Prévisions de prix	MI		PPE		MMF		IBSC	
	2020	(2019)	2020	(2019)	2020	(2019)	2020	(2019)
Forte baisse	1%	1%	1%	1%	1%	0%	18%	6%
Baisse	4%	4%	12%	19%	9%	11%	59%	43%
Stable	32%	40%	47%	44%	40%	32%	20%	40%
Hausse	57%	51%	39%	34%	43%	48%	3%	8%
Forte hausse	6%	4%	1%	2%	7%	9%	0%	3%
N	285	188	289	191	289	199	267	177

Comment s'est développé dans les segments immobiliers le prix du marché de votre région ces 12 derniers mois?

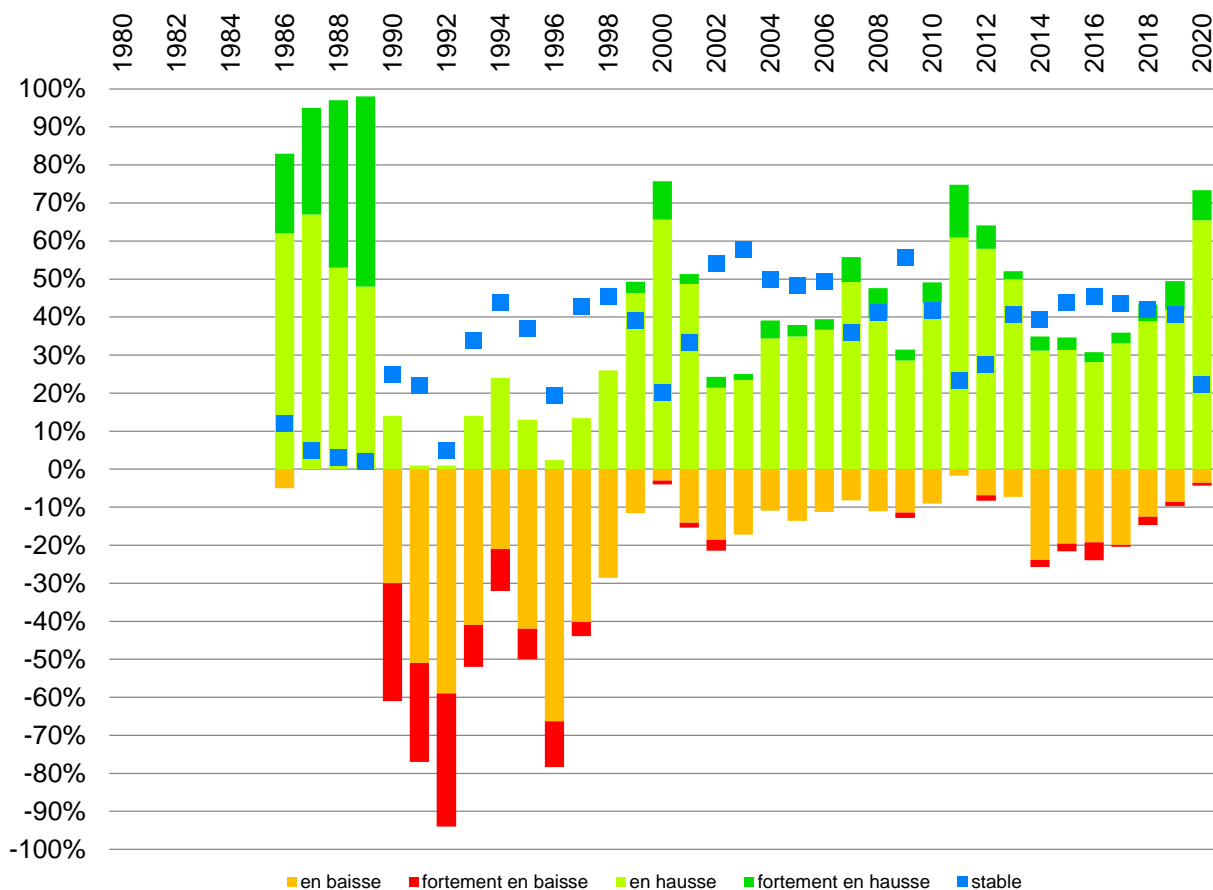
Prix des appartements en propriété au cours des 12 derniers mois



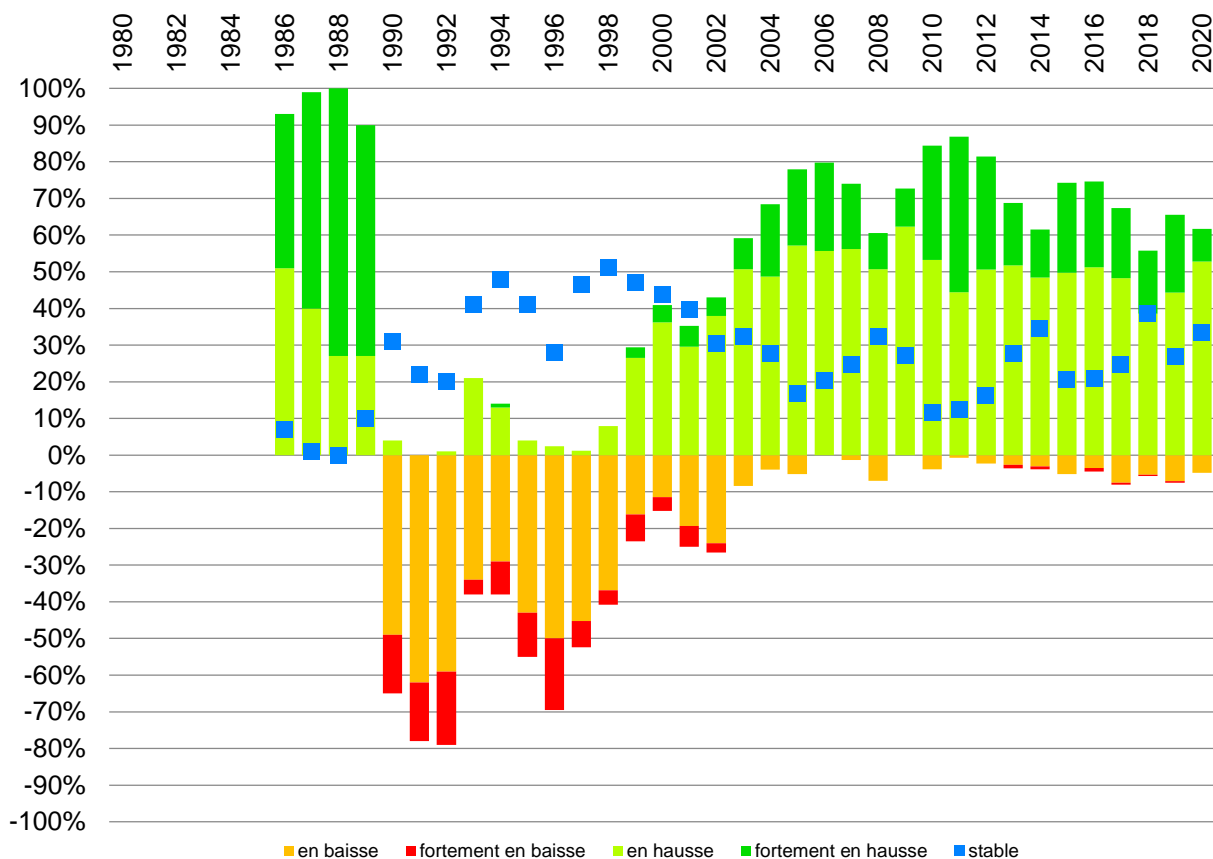
Exemple de lecture: Graphique Prix APP

En 2020 (dernier pilier), 49 % des experts immobiliers interrogés font état d'une hausse des prix dans leur secteur de marché, et 2 % indiquent une forte hausse des prix dans le segment des APP. 9 % des personnes interrogées ont déclaré une baisse des prix en 2019, et 1 % de plus une forte baisse des prix dans ce segment. Les 39 % restants (carré bleu) ont observé des prix constants. Par rapport à 2019, la proportion de personnes qui observent une hausse des prix des copropriétés a augmenté de manière significative.

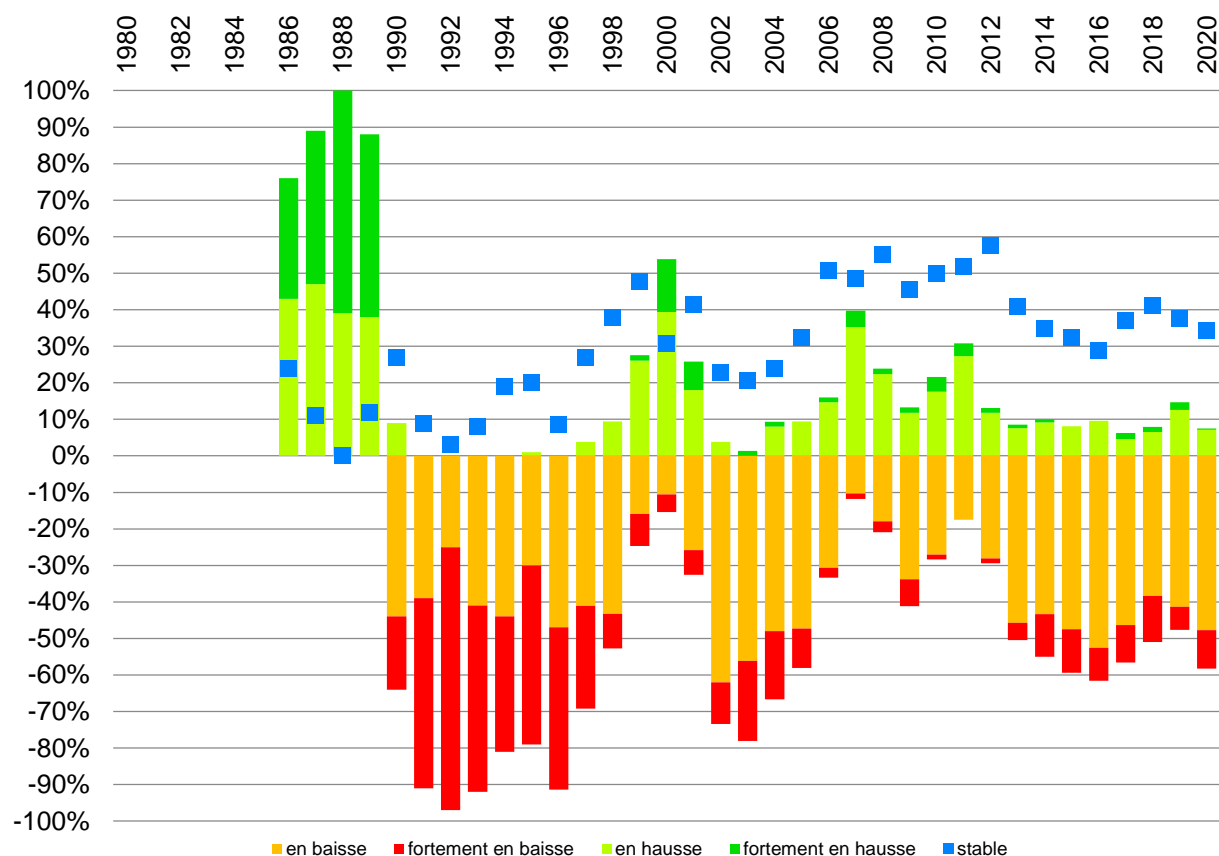
Prix des maisons individuelles au cours des 12 derniers mois



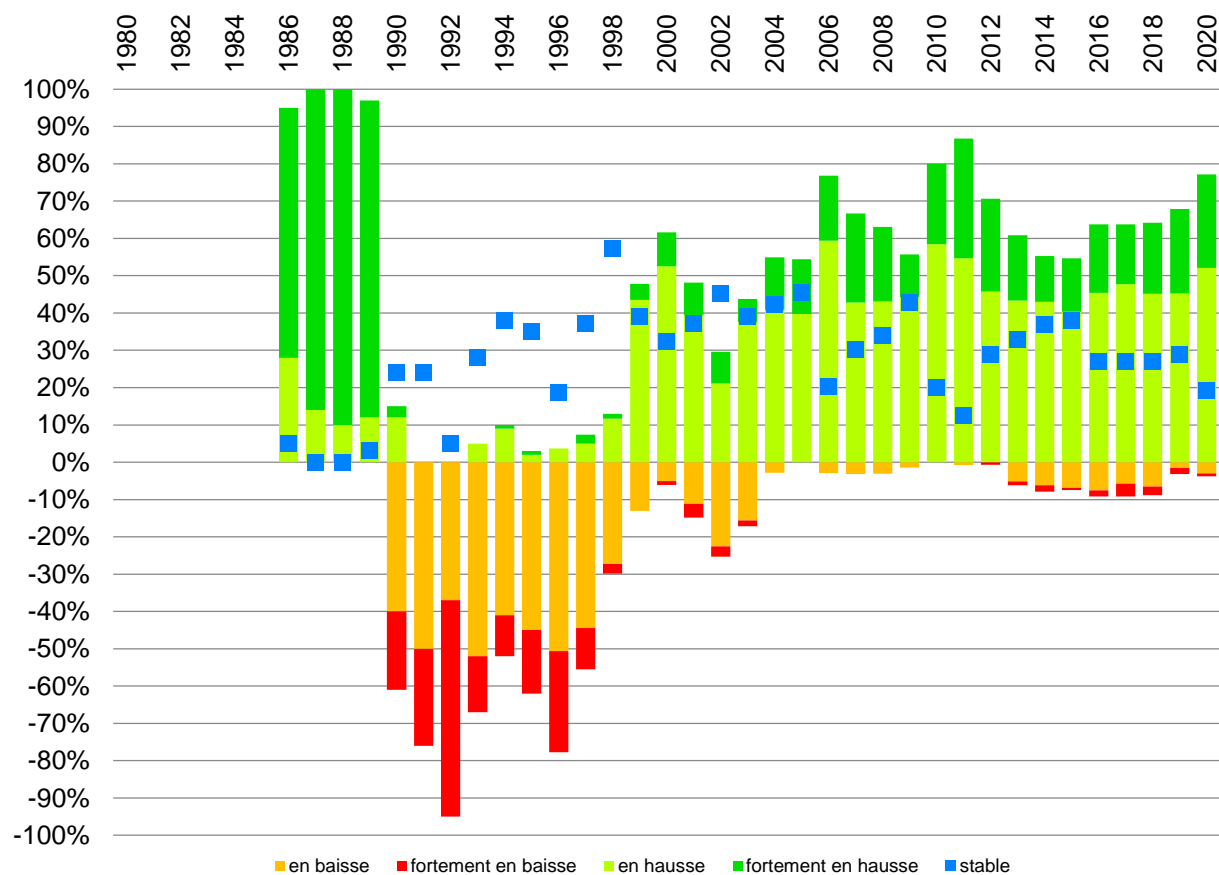
Prix des maisons multifamiliales au cours des 12 derniers mois



Prix des immeubles de bureaux/commerciaux au cours des 12 derniers mois

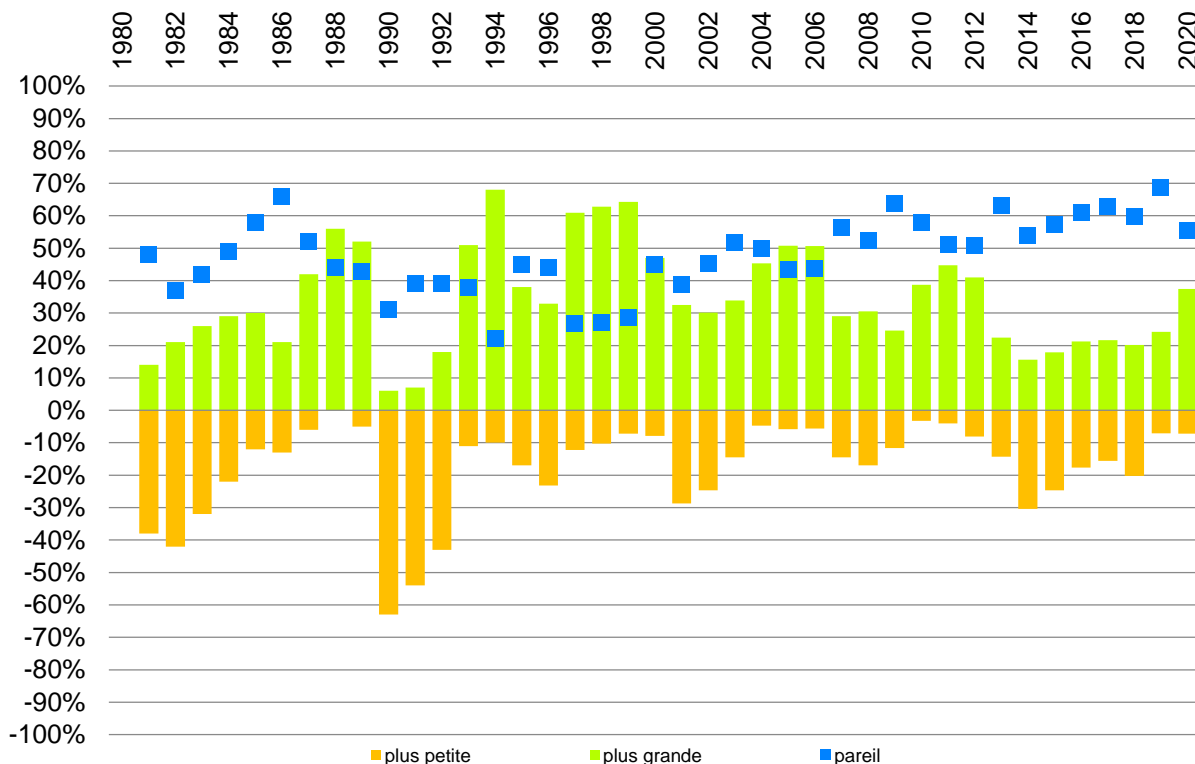


Prix des terrains à bâtir au cours des 12 derniers mois

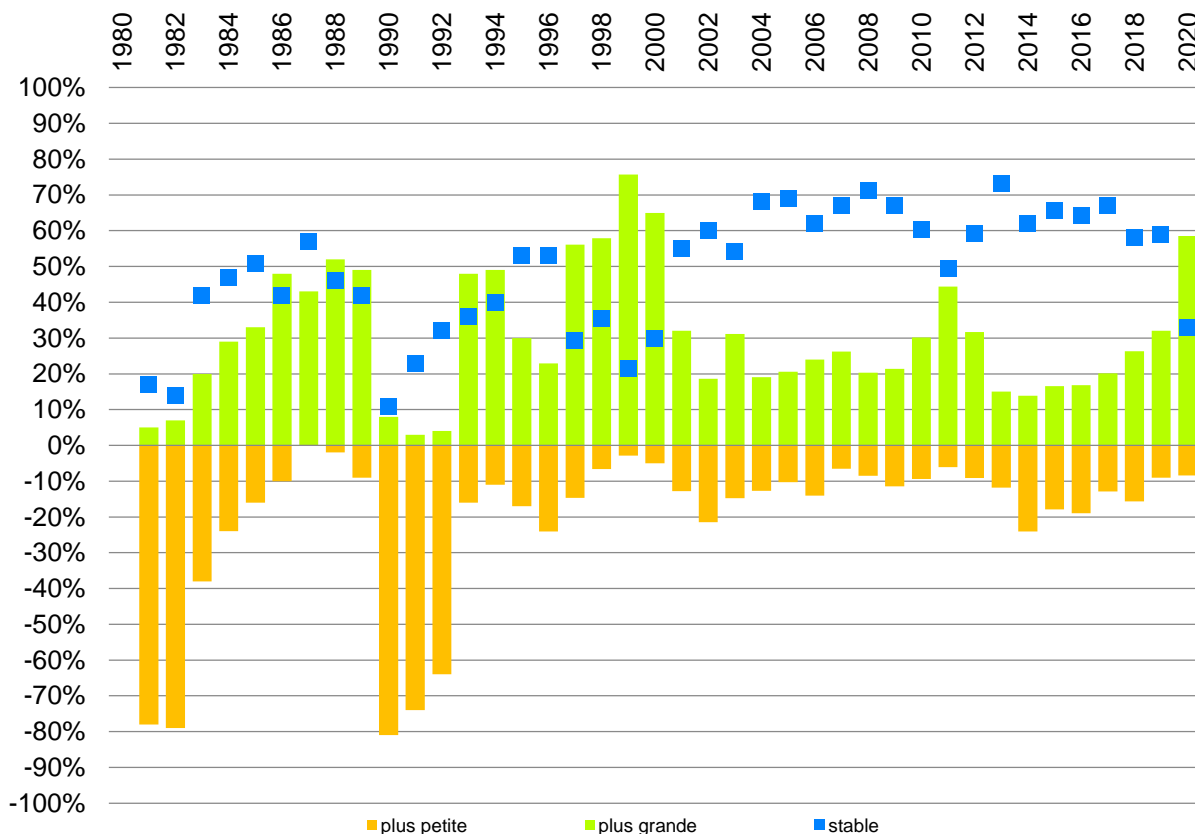


Comment s'est développée la demande d'immobiliers dans votre région ces 12 derniers mois?

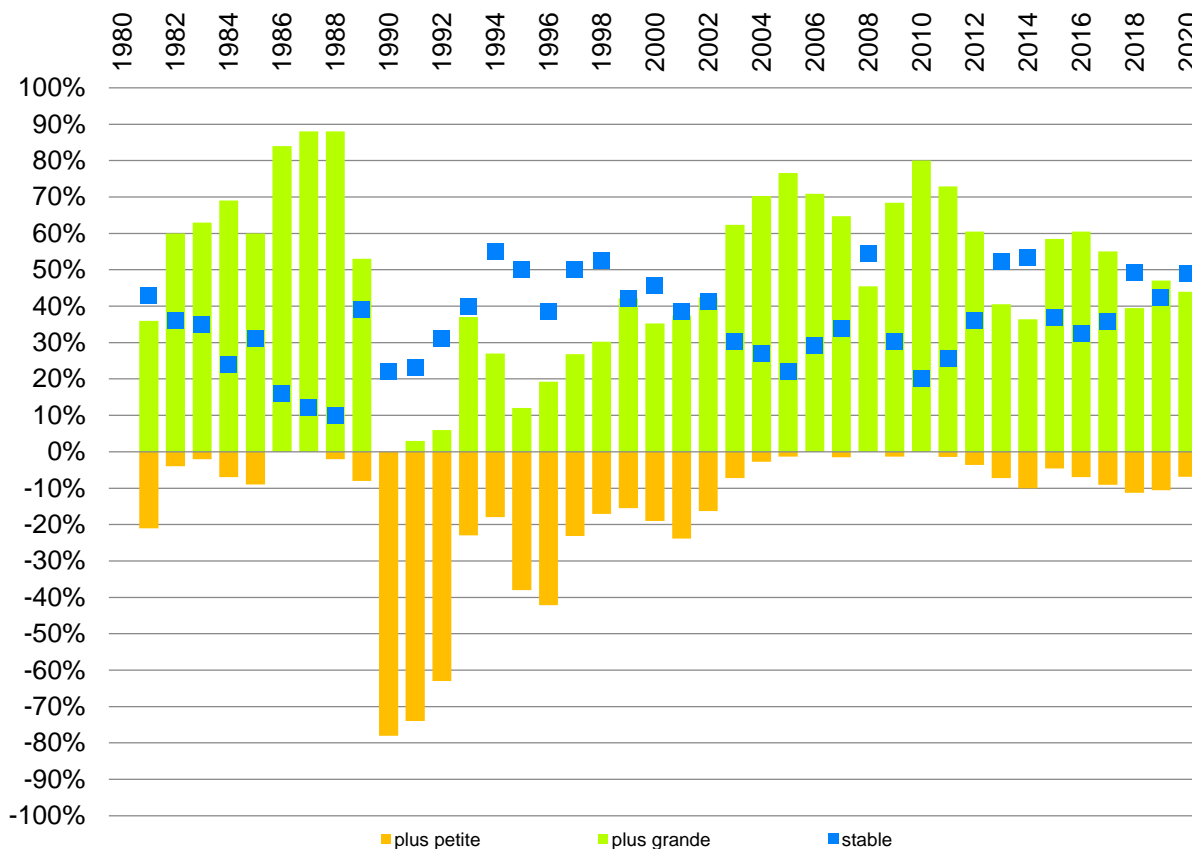
Demande des appartements en propriété au cours des 12 derniers mois



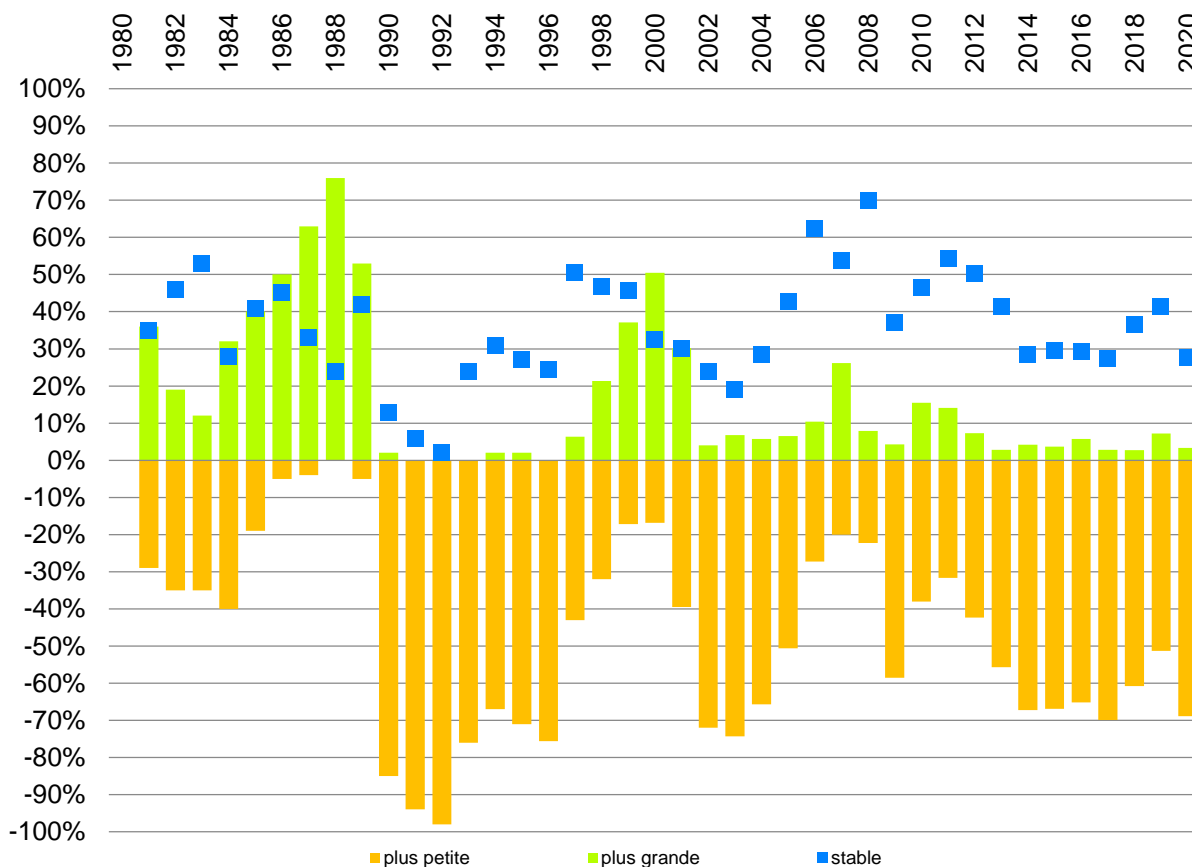
Demande des maisons individuelles au cours des 12 derniers mois



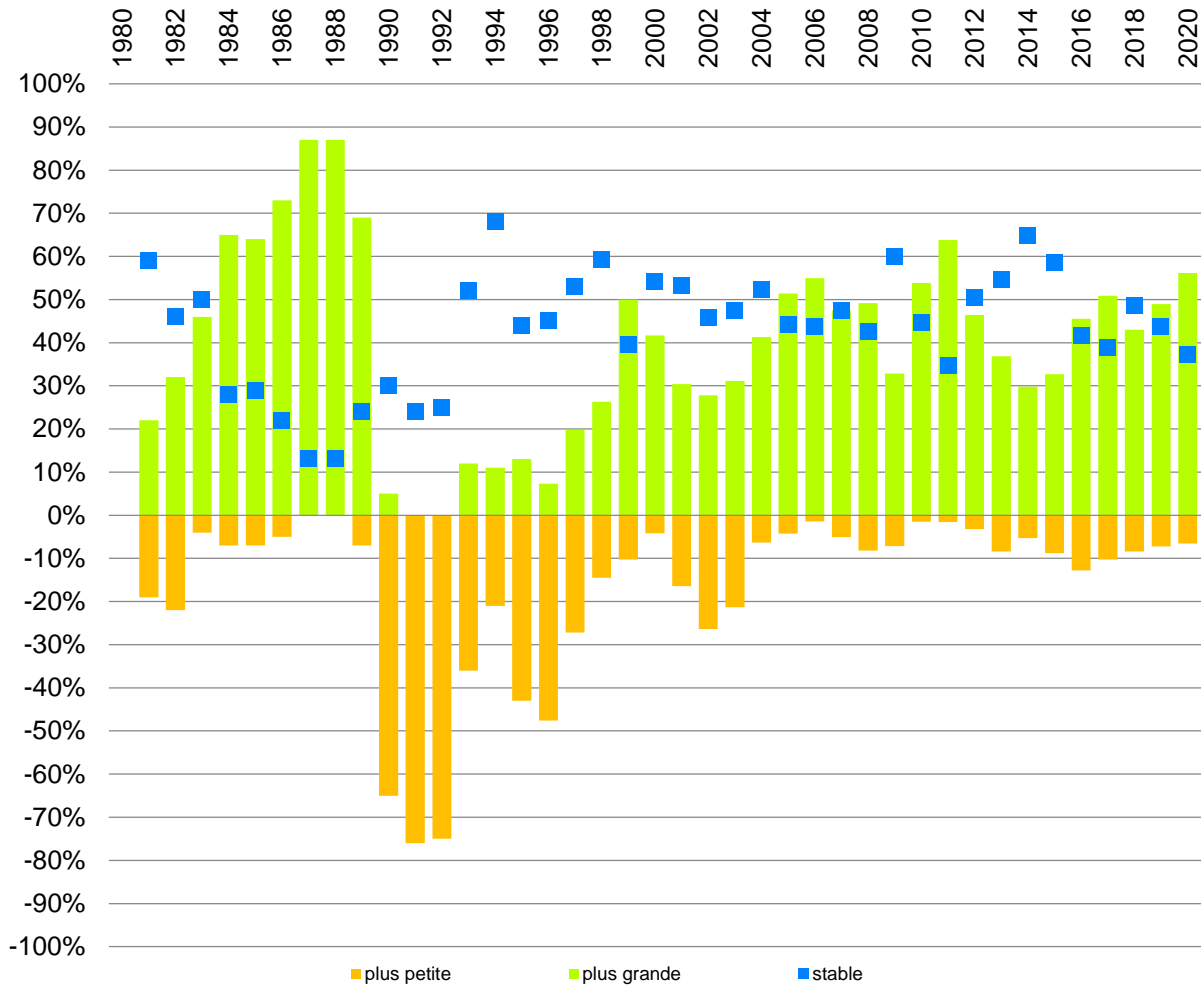
Demande des maisons multifamiliales au cours des 12 derniers mois



Demande des immeubles de bureaux/commerciaux au cours des 12 derniers mois

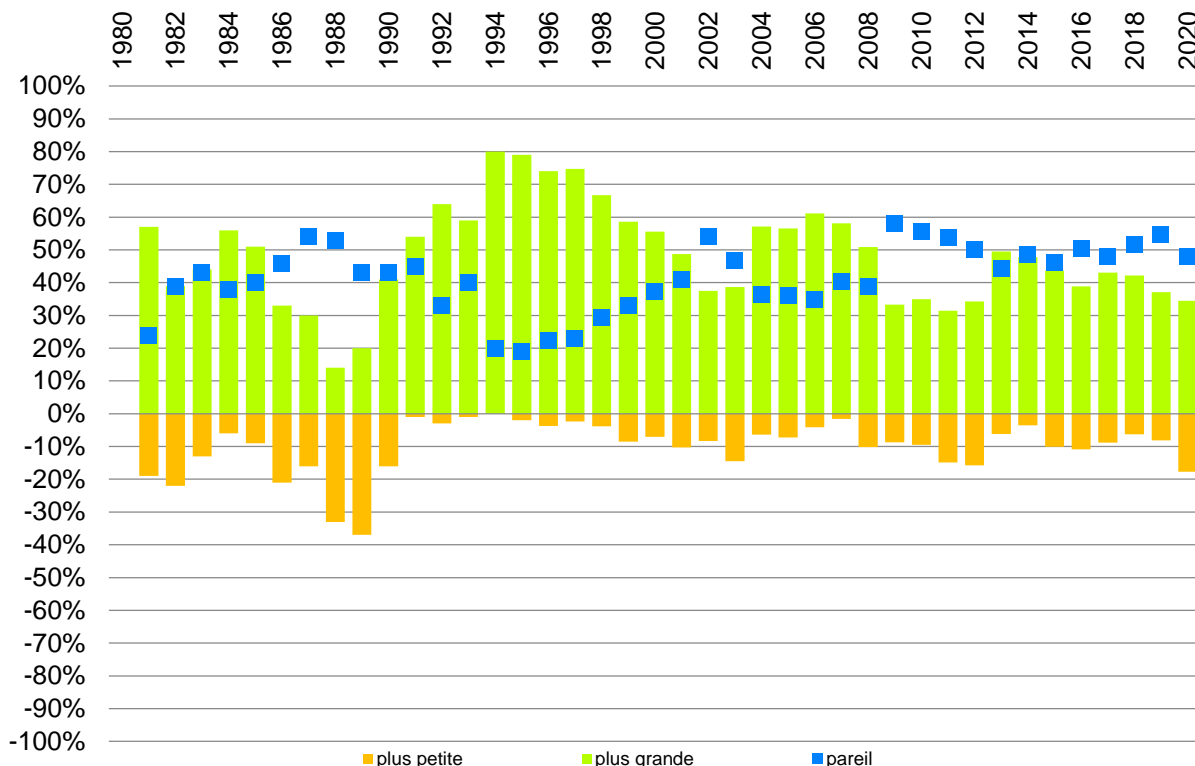


Demande de terrains à bâtir au cours des 12 derniers mois

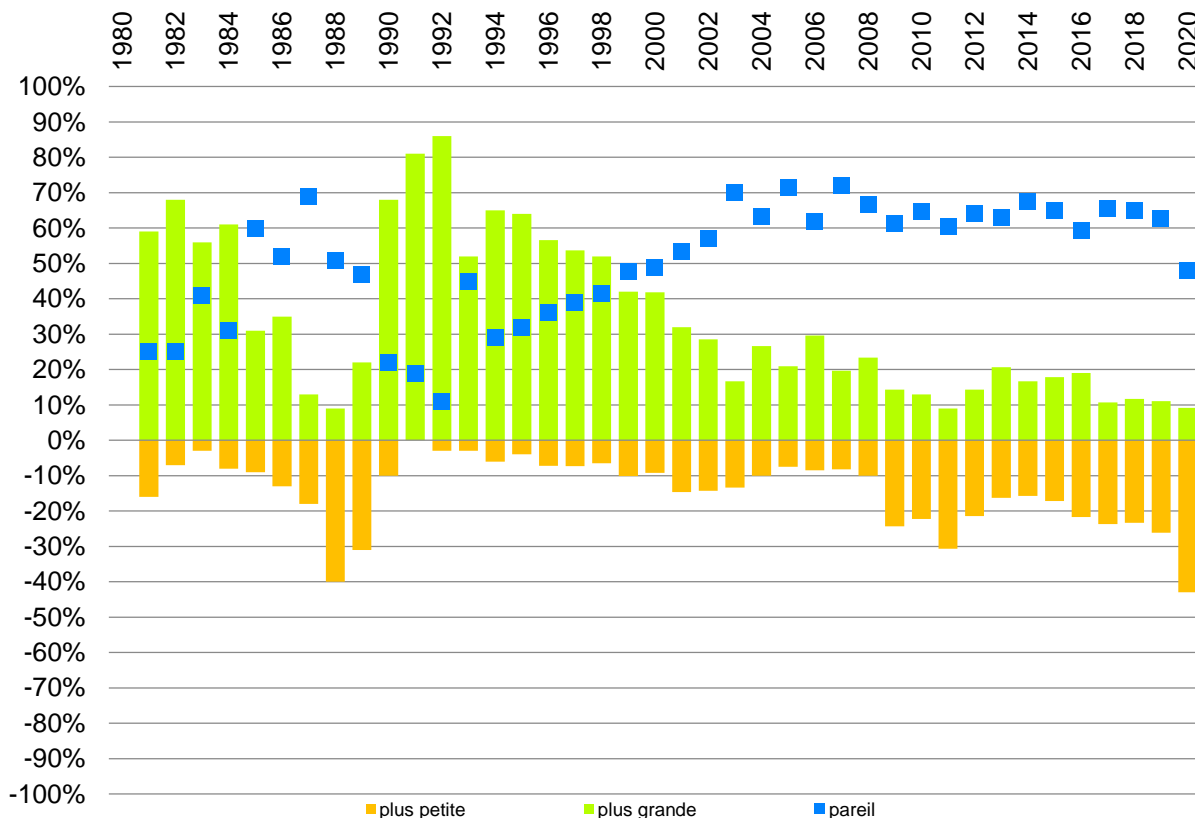


Comment l'offre dans les segments immobiliers a-t-elle évolué au cours des 12 derniers mois?

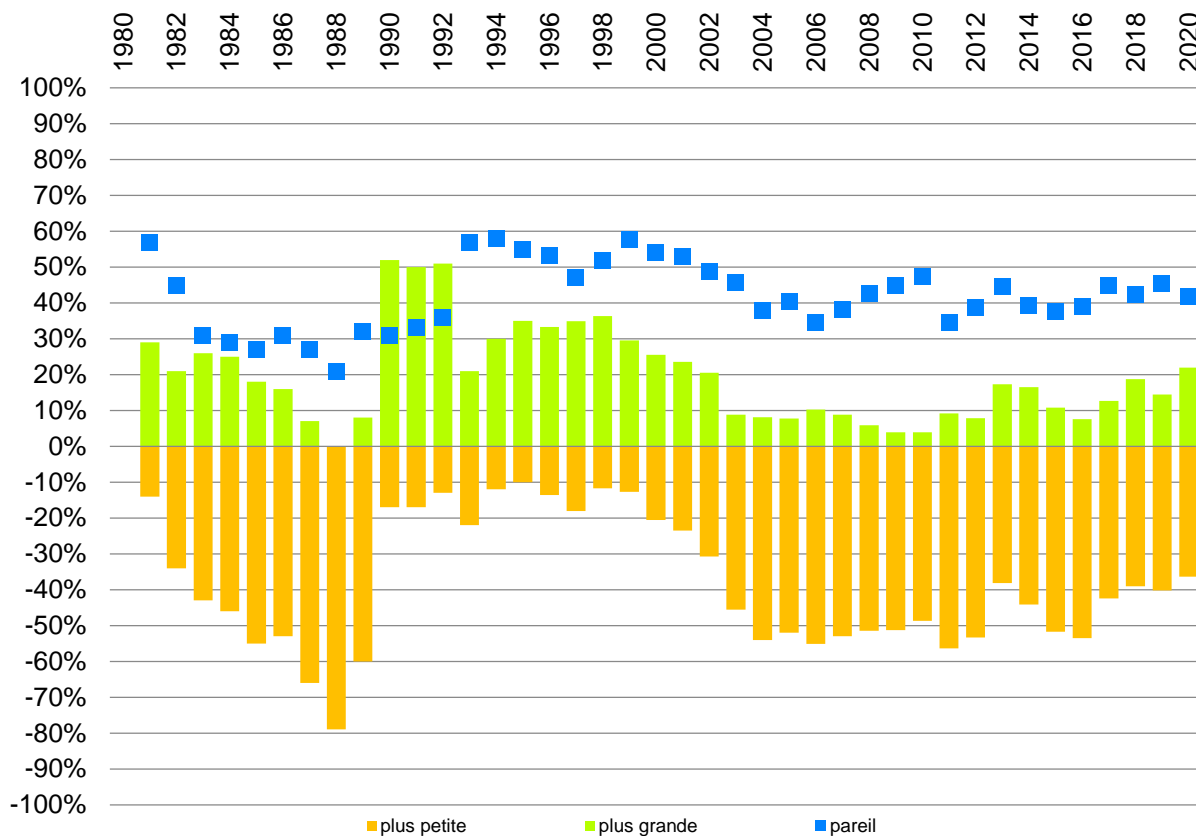
Offre des appartements en propriété au cours des 12 derniers mois



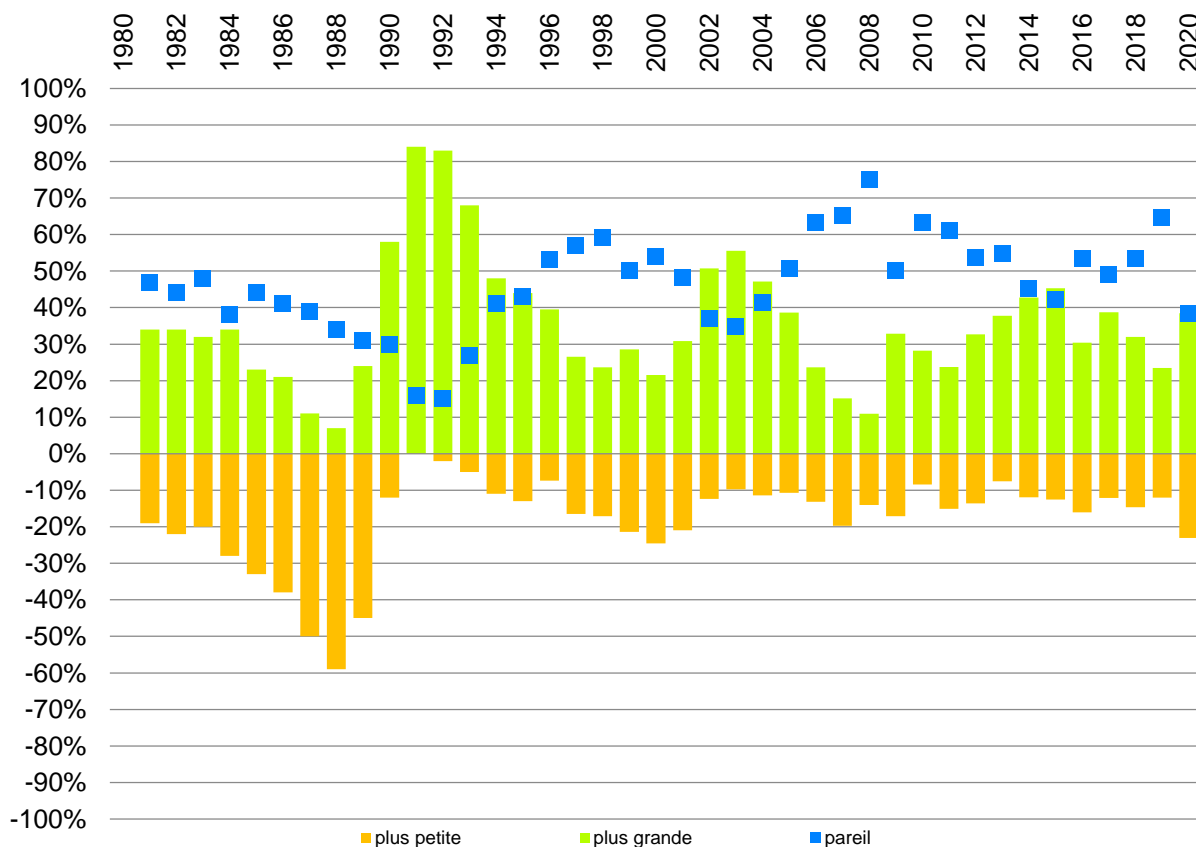
Offre des maisons individuelles au cours des 12 derniers mois



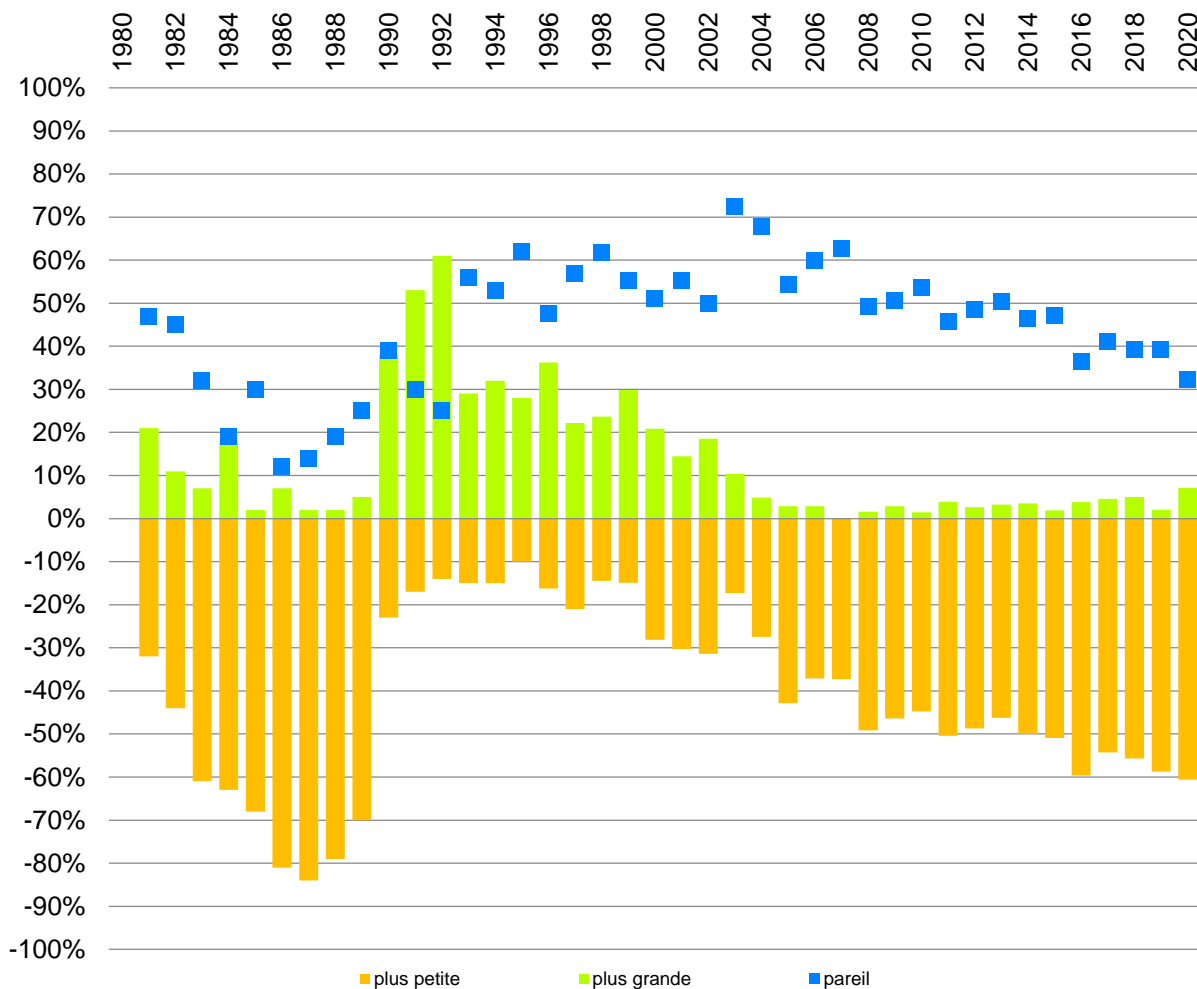
Offre des maisons multifamiliales au cours des 12 derniers mois



Offre des immeubles de bureaux/commerciaux au cours des 12 derniers mois

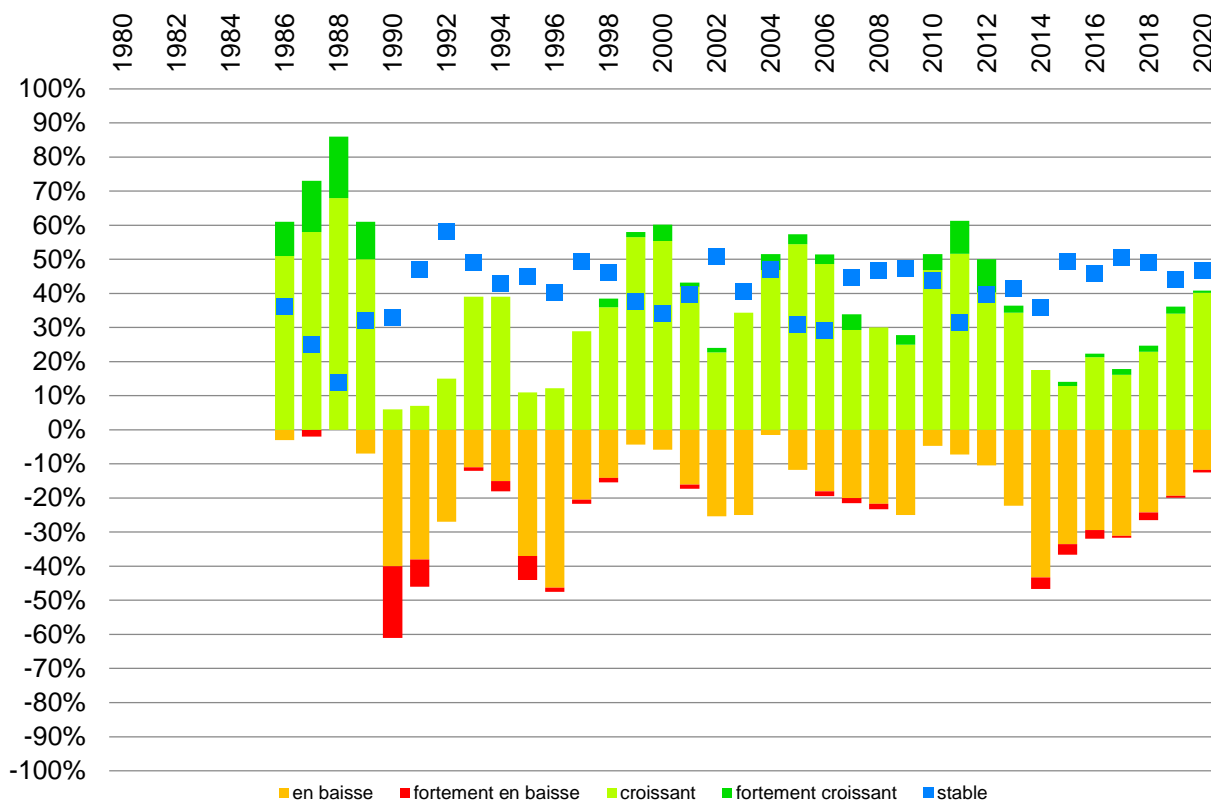


Offre des terrains à bâtir au cours des 12 derniers mois

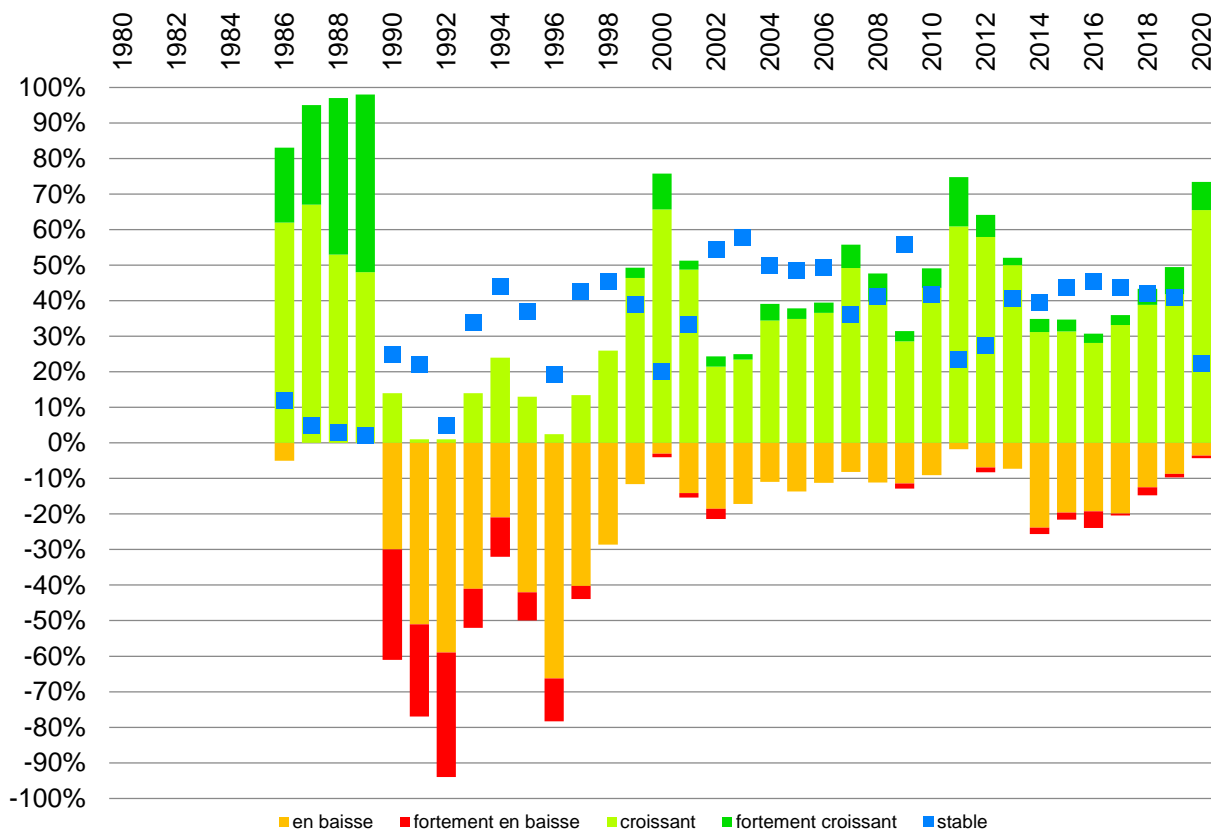


Comment les prix d'achat dans les segments immobiliers évolueront-ils au cours des 12 prochains mois?

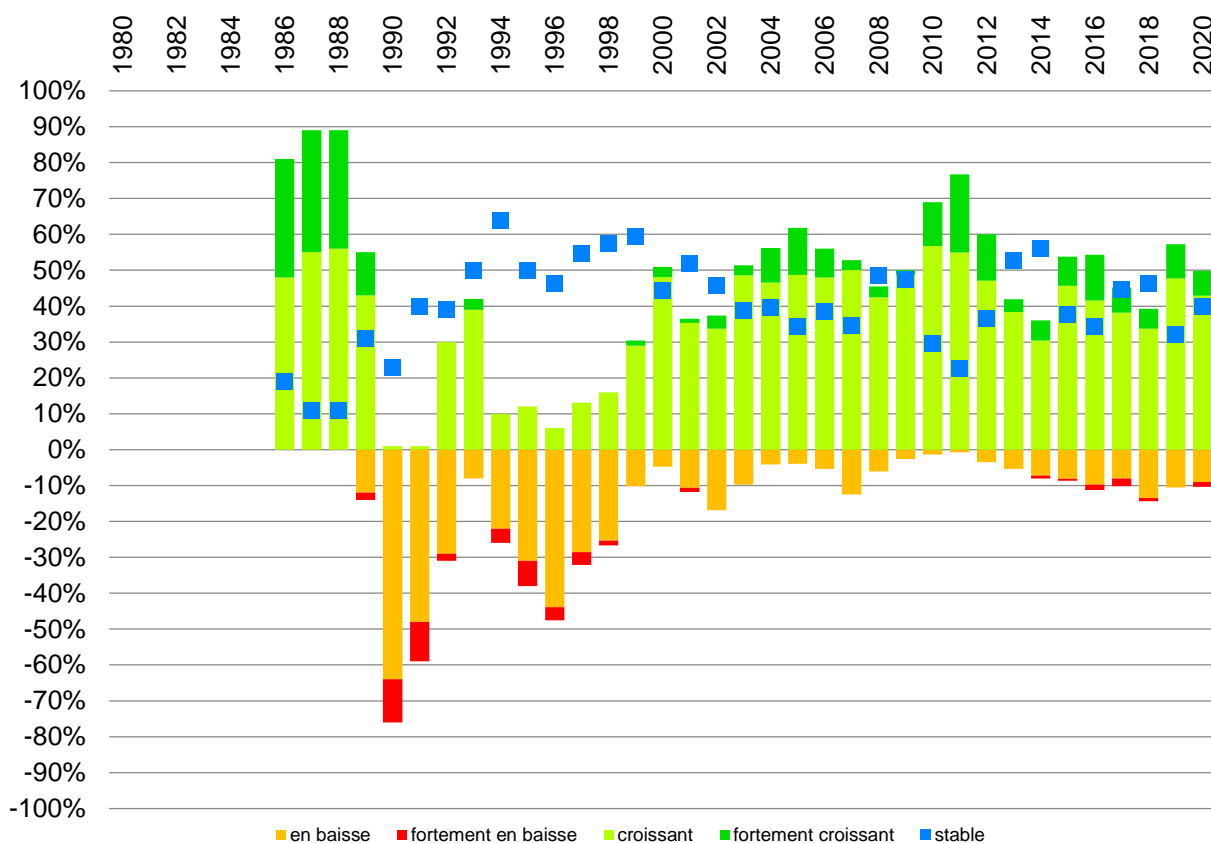
Évolution des prix d'achat des appartements en propriété au cours des 12 prochains mois



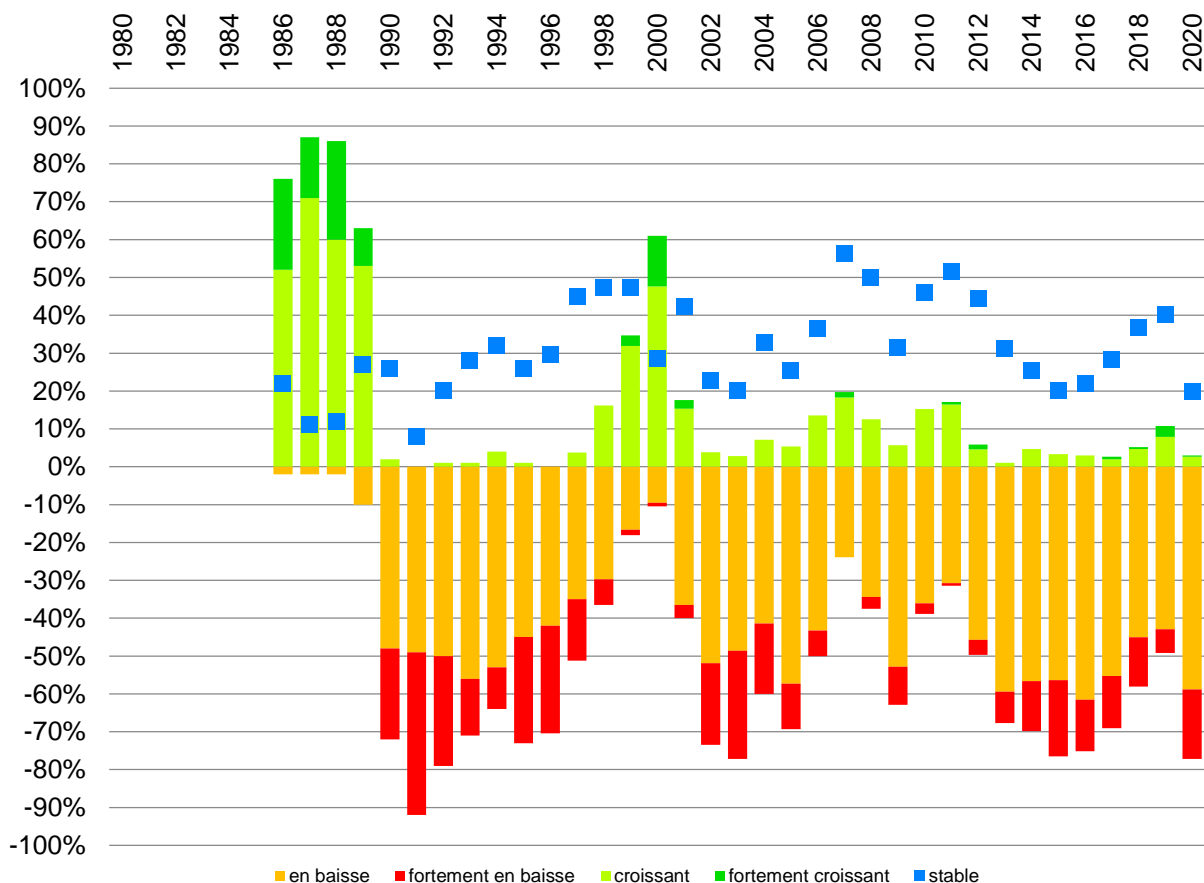
Évolution des prix d'achat des maisons individuelles au cours des 12 prochains mois



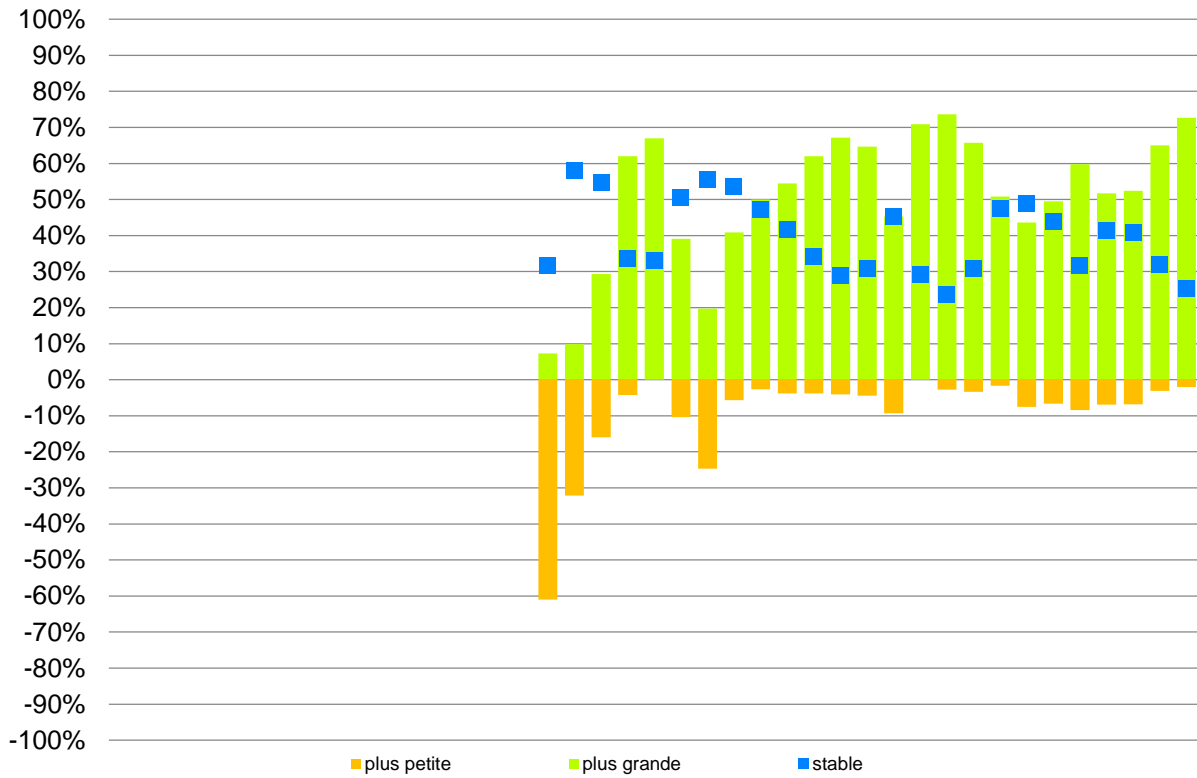
Évolution des prix d'achat des maisons multifamiliales au cours des 12 prochains mois



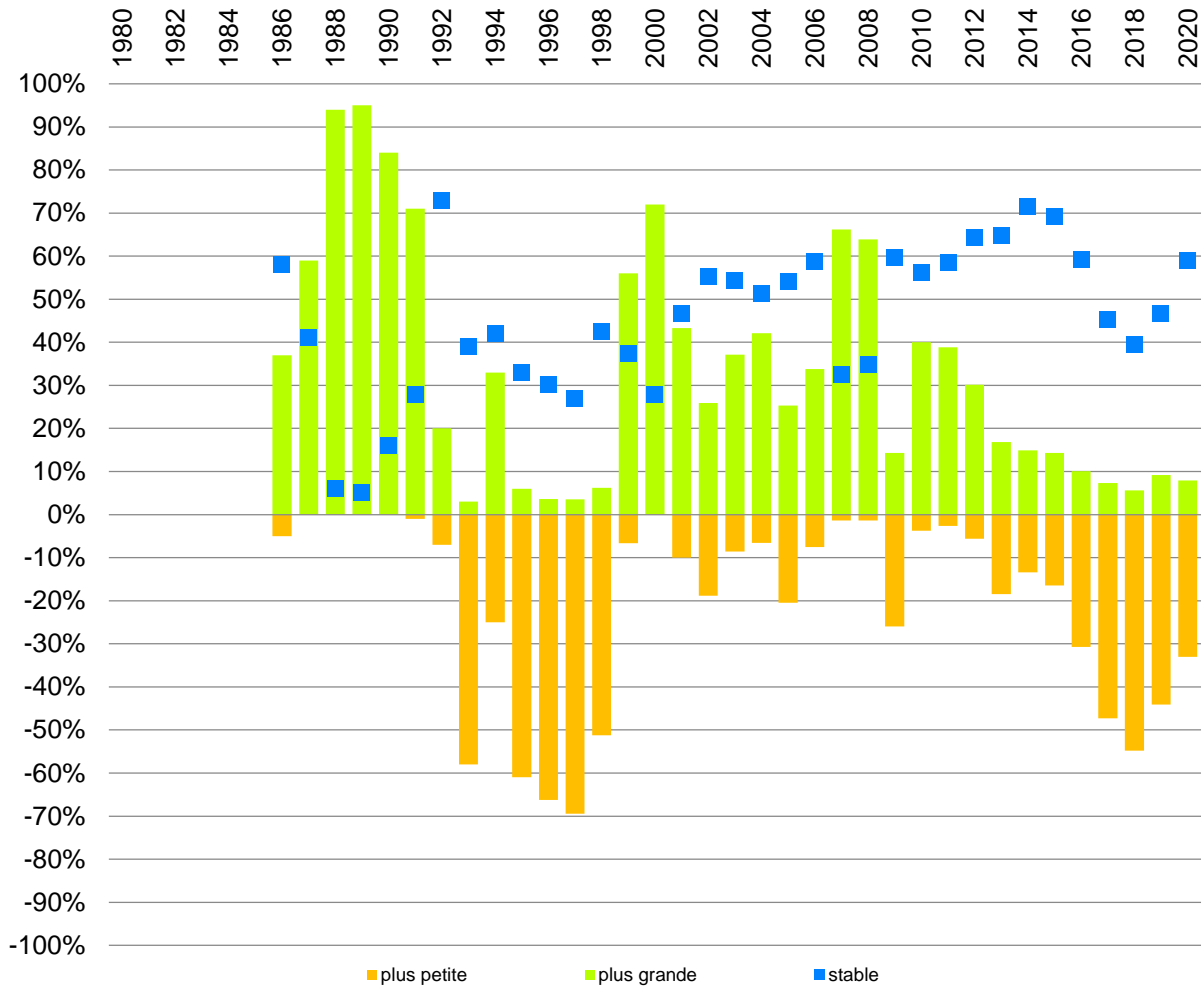
Évolution des prix d'achat des immeubles de bureaux/commerciaux au cours des 12 prochains mois



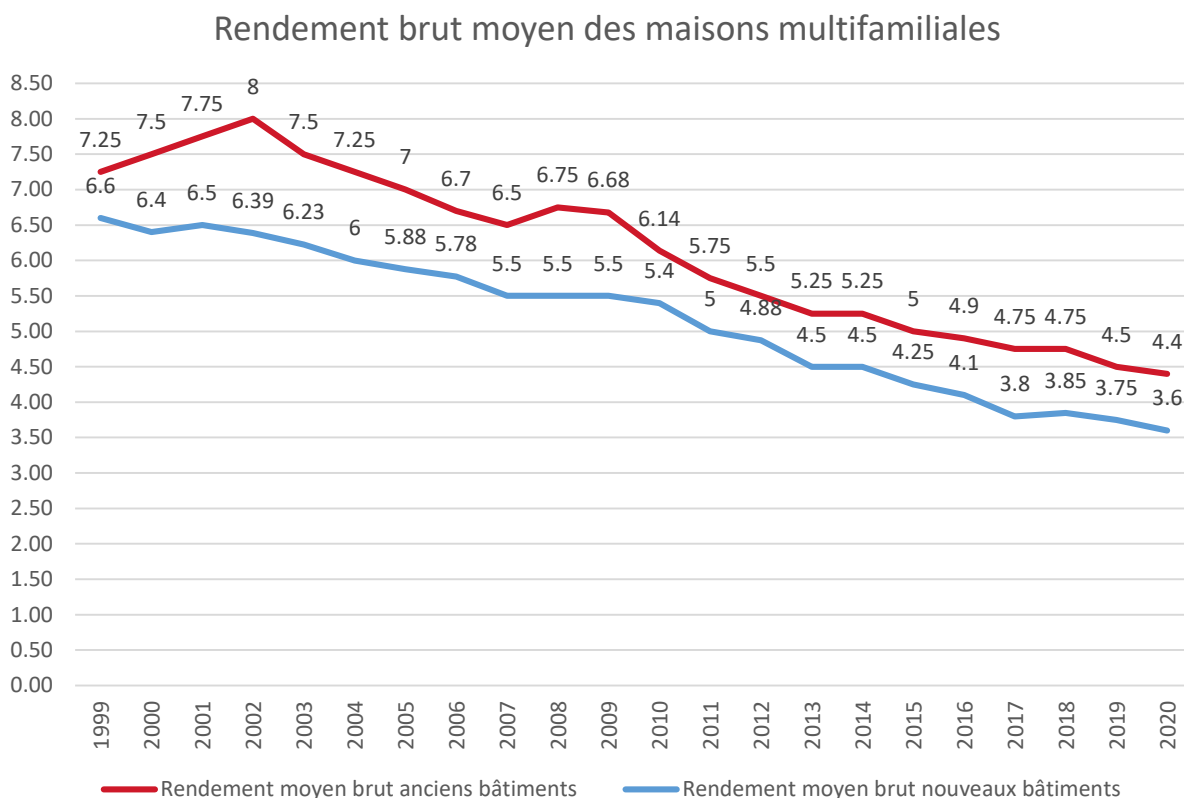
Évolution des prix d'achat du terrain à bâtir au cours des 12 prochains mois



Évolution des Prix des loyers locatifs au cours des 12 prochains mois



Quel est le rendement brut des maisons multifamiliales?



Merci beaucoup pour votre participation !



APF Suisse

Association des Propriétaires Fonciers