

24.02.2011 - 09:00 Uhr

PwC étude «Emerging Trends in Real Estate Europe 2011» / L'immobilier à Zurich est rentable

Zurich (ots) -

En Europe du nord et en Europe centrale, l'immobilier dégage à nouveau une meilleure rentabilité alors que, dans les pays de la zone euro touchés par la crise, il constitue une opération à perte. Zurich est une métropole de l'immobilier en Europe. Par rapport à l'année dernière, elle a gagné trois places et se positionne maintenant au 10e rang. C'est à Istanbul que l'immobilier présente la plus forte rentabilité, juste devant Munich et Londres. Vienne et Milan sont moins attrayantes que l'année dernière. Telles sont les conclusions de l'étude «Emerging Trends in Real Estate Europe» réalisée par PwC et Urban Land Institute, qui se base sur un sondage effectué auprès de 600 experts de l'immobilier dans 27 métropoles européennes.

Les experts de l'immobilier évaluent - sur la base des portefeuilles existants et des acquisitions - les perspectives de rentabilité pour 2011 en Europe. Celles-ci s'inscrivent à 5,09 points sur une échelle allant de 1 («catastrophique») à 9 («excellent»). Un an plus tôt, la valeur moyenne s'élevait à 4,74 points.

Zurich se voit attribuer une très bonne note

Zurich obtient 5,36 points et se positionne désormais au 10e rang (2010: 13e rang). Pour Kurt Ritz, responsable du secteur immobilier chez PwC Suisse, son entrée dans le Top Ten est un signal important. «L'argent afflue vers les meilleurs sites immobiliers. Dans les régions moins attrayantes, les prix vont chuter», prévoit Kurt Ritz. Le fait d'être pour la première fois classée dans le Top Ten avec Munich (2), Londres (3) et Varsovie (8) est un excellent résultat pour Zurich. Istanbul au 1er rang (2010: 5) et Stockholm au 4e rang (2010: 11) ont également fortement progressé. Vienne et Milan ne font par contre plus partie des dix premiers: Vienne a reculé au 14e rang (2010: 6e rang) et Milan au 17e rang (2010: 8e rang).

L'immobilier de bureaux a la cote

Les différents types de biens immobiliers se distinguent fortement: dans certaines villes, la préférence va à l'immobilier de bureaux, alors que dans d'autres, ce sont les surfaces commerciales et industrielles ou encore les logements qui sont les plus prisés. A Zurich, ce sont les surfaces de bureaux qui sont les plus rentables, avec toutefois une tendance à la baisse: environ 32% des experts (2010: 39%) recommandent d'investir dans ce type d'immobilier. 25 % des experts (2010: 29%) citent ensuite les surfaces liées au commerce de détail.

«Bâle III» avec des incertitudes

A moyen terme, les investisseurs placeront moins d'argent dans le marché immobilier européen. À l'heure actuelle, les experts interrogés détiennent encore environ 81% de leur portefeuille en Europe mais cette valeur va baisser à environ 75% dans les cinq ans à venir. L'impact que «Bâle III» aura sur le comportement des banques en matière de financement demeure incertain. Les experts considèrent que les besoins élevés pour refinancer les investissements existants datant des années du boom (2005 à 2007) est problématique: environ un tiers du volume de financement commercial d'EUR 960 milliards est garanti avec de l'immobilier de moindre qualité. Des taux d'endettement parfois extrêmement élevés peuvent encore venir compliquer les choses.

Cette publication de PwC est disponible au format PDF auprès de Claudia Sauter.

Contact:

Kurt Ritz
Associé et responsable du secteur Immobilier
PwC Suisse
E-mail: kurt.ritz@ch.pwc.com

Claudia Sauter
Communications Senior Manager
PwC Suisse
E-mail: claudia.sauter@ch.pwc.com