

15.01.2013 - 08:30 Uhr

Baromètre du marché de l'investissement immobilier suisse 2013: Malgré l'évolution du marché immobilier, les prix devraient rester stables voire augmenter

Zurich (ots) -

La Suisse demeure un site prisé pour les investissements / la réglementation impacte davantage les marchés immobiliers que les années précédentes / le volume des transactions devrait être plus élevé qu'en 2012 / les prix de tous les types de biens immobiliers augmentent aux emplacements centraux

ZURICH, LE 15 JANVIER 2013 - Si les taux d'intérêt demeurent bas et les flux migratoires positifs, les investissements immobiliers en Suisse resteront également particulièrement attractifs en 2013. L'immobilier helvétique bénéficie en effet des craintes relatives à l'inflation et à la crise de l'euro, et continue donc d'être un placement prisé en Suisse comme à l'étranger. Tels sont les résultats du baromètre du marché de l'investissement immobilier suisse, publié pour la troisième fois par Ernst & Young. Ont été interrogés notamment des banques, des compagnies d'assurance, des fonds immobiliers, des sociétés anonymes immobilières et des coopératives de construction qui opèrent sur le marché suisse. Au total, 38 acteurs du secteur ont participé au sondage.

92 pourcent d'entre eux considèrent la Suisse comme un endroit attractif pour les investissements immobiliers, malgré les contraintes imposées par les directives sur les marchés financiers Bâle III et Solvency II. En comparaison européenne, 86 pourcent considèrent la Suisse comme attractive. La majorité des sondés s'attendent en outre à une hausse du volume des transactions ainsi qu'à une stabilisation, voire une légère augmentation des prix. «L'attractivité de l'immobilier suisse reste donc inchangée», commente Daniel Zaugg, Partner et Sector Leader Real Estate chez Ernst & Young Suisse.

Les assureurs jouent de plus en plus le rôle de financiers 63 pourcent des sondés pensent que les compagnies d'assurance et caisses de pension joueront de plus en plus le rôle de créanciers pour les investissements immobiliers. Daniel Zaugg précise : «Nous constatons une importance croissante du financement. Il devient de plus en plus important de disposer de fonds propres suffisants car dans l'environnement actuel, c'est la condition sine qua non pour pouvoir emprunter des fonds de tiers, que ce soit auprès des banques ou des assurances.» Le durcissement de la réglementation (Solvency II) constitue aux yeux de Daniel Zaugg l'une des raisons du nouveau rôle de financier joué par les compagnies d'assurance: «Pour de nombreuses compagnies d'assurance, il deviendra donc plus intéressant de prêter des capitaux pour des placements immobiliers que d'investir elles-mêmes dans ce secteur.» L'acquisition de biens immobiliers continuera toutefois de jouer un rôle important: les sondés s'attendent même à ce que les compagnies d'assurance figurent parmi les principaux acheteurs en 2013, tandis qu'ils s'attendent à ce que les banques soient les principaux vendeurs.

Des structures de marché en mutation La structure des transactions et la composition des investisseurs devraient également changer en 2013. «Globalement, les sondés tablent sur une augmentation des opérations de portefeuille dans l'immobilier commercial et donc, sur des transactions en principe plus importantes», indique Rolf F. Bach, responsable Transaction Real Estate chez Ernst & Young Suisse. Les investisseurs internationaux joueront un rôle important pour les acteurs du secteur, tout comme dans un passé récent. Selon deux tiers des sondés, les étrangers étendent leurs activités en Suisse. «Le marché suisse bénéficie de son indépendance de l'euro», explique Rolf Bach. «En 2013, les investisseurs internationaux miseront davantage sur des placements en dehors de la zone euro afin de diversifier leurs portefeuilles aussi d'un point de vue monétaire.»

Stabilisation voire légère augmentation des prix aux emplacements de premier choix Aux emplacements 1A des villes, les sondés s'attendent à une stabilisation voire à une légère augmentation des prix pour tous les types de biens immobiliers. 55 pourcent d'entre eux tablent notamment sur une hausse des prix de l'immobilier résidentiel aux emplacements de premier choix. Même dans les zones périphériques, ils sont 13 pourcent à miser sur une hausse des prix dans le secteur résidentiel et 63 pourcent sur une stabilisation. Les prévisions sont quelque peu plus prudentes en ce qui concerne l'immobilier de bureau et l'immobilier commercial dans les zones périphériques. «Les zones périphériques ne sont certes plus considérées aussi négativement que l'an dernier encore», explique André Mathis, Senior Manager Real Estate chez Ernst & Young Suisse. «Des baisses de prix sont toutefois attendues dans le secteur de l'immobilier de bureau et de l'immobilier commercial en dehors des emplacements de premier choix.»

Perspectives européennes Les résultats européens se fondent sur les réponses de 500 entreprises dans 15 pays: la majorité des investisseurs considèrent leur marché comme attractif. Outre la Suisse, d'autres pays non-membres de la zone euro tendent à être plus attractifs que ceux de la zone euro pour les placements immobiliers - conséquence manifeste des crises de l'euro et de la dette souveraine qui persistent. Pour la même raison, on constate une plus grande prudence des investisseurs immobiliers sur les marchés européens du sud et périphériques que sur les marchés de l'Europe centrale et du Nord.

L'immobilier résidentiel en ligne de mire dans toute l'Europe L'évolution probable des transactions reflète cette situation: dans presque tous les pays, les acteurs du marché considèrent la crise de l'euro - et dans un deuxième temps, la crainte de l'inflation - comme le principal moteur des transactions immobilières, une fois de plus exception faite des pays non-membres de la zone euro et de ceux du sud de l'Europe. Même si les appréciations varient d'un pays à l'autre, les sondés s'attendent globalement à ce que tous les types de biens immobiliers soient en forte demande; l'immobilier résidentiel devrait même être fortement prisé dans la

plupart des pays en 2013. Les prix immobiliers devraient dans l'ensemble évoluer positivement, parallèlement à la demande des investisseurs, ou du moins rester stables.

A propos de l'étude Le baromètre du marché de l'investissement immobilier paraît une fois par an depuis 2010 pour la Suisse après avoir été lancé en 2006 en Allemagne. 85 investisseurs du marché immobilier suisse (notamment des banques, compagnies d'assurance, fonds immobiliers, sociétés anonymes immobilières et coopératives de construction) ont été interrogés avec un taux de réponse de 45 pourcent. Comme en 2012, le sondage actuel a porté sur les marchés immobiliers de 15 pays européens. Quelque 500 entreprises et investisseurs ont été interrogés dans toute l'Europe. L'étude peut être téléchargée à l'adresse www.ey.com/ch.

Contact:

Fabienne Scholz
Ernst & Young
Media Relations
Tel.: +41 (0) 58 286 34 10
fabienne.scholz@ch.ey.com

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100016476/100731138> abgerufen werden.