

18 janvier 2018

Communiqué

Etude sur les marchés immobiliers de l'UBS Chief Investment Office WM UBS Real Estate Focus 2018: les loyers en chute libre

Sur les trois prochaines années, les loyers des appartements offerts en location devraient reculer de près de 10%. Ce qui va donner un coup de frein à la hausse des prix des immeubles de rendement. En 2018, les prix des maisons individuelles continueront toutefois d'augmenter, quoique faiblement. Ils sont en effet soutenus par des coûts de financement bas et par l'espoir de prix des terrains à la hausse grâce à la densification. Les nouvelles formes de mobilité ne devraient pas changer grand-chose à la structure des prix immobiliers.

Lausanne (VD), 18 janvier 2018 – La concurrence sur le marché des appartements locatifs est toujours plus intense. Avec une augmentation de près de 3%, leur taux de vacance devrait atteindre en 2019 un nouveau record historique. Conséquence: le recul des prix des loyers devrait s'accélérer. A l'échelle du pays, l'indice des prix des loyers offerts a déjà reculé de 3% environ depuis le pic de mi-2015.

Pour éviter les pertes, les bailleurs hésitent toutefois à réduire les loyers et tentent de séduire les locataires en leur offrant des bons d'achat ou des périodes de location gratuites. Mais cela pourrait se retourner contre eux en encourageant la mobilité des locataires. En effet, plus la durée de location prévue est courte, plus ces incitations prennent de l'importance.

Les loyers à l'offre s'ajusteront au niveau existant

Ces prochaines années, les loyers existants ne devraient guère baisser car, en comparaison historique, ils ne sont pas exagérés. En revanche, les loyers proposés pour les appartements arrivant sur le marché sont toujours environ 20% plus élevés que ceux des logements déjà loués. Par le passé, lorsque le taux de vacance enregistrait une hausse comparable à celle d'aujourd'hui (par exemple au début des années 1970 ou 1990), cet écart finissait par se résorber.

«Sans un net recul des activités de la construction ou l'arrivée d'une nouvelle vague d'immigration, les loyers à l'offre devraient reculer de 10% d'ici 2020», prévoit Claudio Saputelli, responsable Global Real Estate chez UBS CIO WM. «Dans ce contexte et au vu de la légère remontée attendue des taux d'intérêt en 2018, les prix des immeubles de rendement devraient avoir atteint leur apogée», conclut-il.

Les prix des logements en propriété restent stables

La faiblesse des taux hypothécaires est le principal soutien du marché du logement en propriété. Actuellement, acheter son logement permet de réaliser des économies par rapport à une location équivalente. Pour une hypothèque à 80% du prix d'achat, cela représente un rendement sur fonds propres d'au moins 4%. Une telle situation n'avait encore jamais été observée, du moins dans le cycle immobilier actuel.

Le niveau élevé, dans l'absolu, des prix à l'achat continue de peser sur l'accessibilité à la propriété. Par conséquent, les petits appartements restent demandés et les acquéreurs se montrent relativement bien disposés à acheter des objets de qualité inférieure. UBS CIO WM table donc sur une nouvelle, mais légère

appréciation au niveau des maisons individuelles (+0,5%) et sur une stagnation des prix des appartements en propriété. Ces derniers subiront toutefois la concurrence des logements locatifs, dont les loyers sont à la baisse.

Corrections de valeur pour les surfaces commerciales

Depuis le début 2016, l'attrance des investisseurs pour les surfaces de bureaux les mieux situées s'est relâchée. Alors que les prix des logements ont augmenté de 10%, ceux des bureaux ont reculé d'autant. Etant donné leur commercialisation souvent fastidieuse, les bureaux vacants se négocient toujours avec des décotes substantielles.

Certes, l'excédent d'offre s'est stabilisé et devrait quelque peu s'amenuiser dans le courant de l'année, mais la pression concurrentielle ne faiblira guère, car les grands projets immobiliers restent encore nombreux. Le renouvellement des baux arrivant à expiration continue ainsi d'impliquer des baisses de loyer. Comme le marché actuel avantage les locataires, nombre de portefeuilles immobiliers subiront de (nouvelles) corrections de valeur.

Les nouvelles formes de mobilité: un pari risqué

Grâce aux projets d'infrastructures de transport, l'accessibilité du territoire suisse n'a cessé de s'améliorer ces dernières années. Ce phénomène a entraîné des augmentations de prix sur les marchés immobiliers régionaux. Mais les infrastructures de transport sont de plus en plus surchargées dans les zones urbaines et leurs environs, si bien qu'un renversement de tendance s'amorce.

De nouvelles formes de mobilité, comme les voitures autonomes, qui pourraient bouleverser le marché immobilier, doivent contrecarrer cette tendance à la congestion. Mais si, dans un futur pas trop éloigné, la conduite automatisée devient réalité sur le réseau routier normal, les gains d'efficacité potentiels devraient en grande partie être annihilés par la hausse induite du trafic.

A cela s'ajoute le fait, qu'au fil des décennies, le temps de trajet quotidien est resté plus ou moins constant. Les nouvelles formes de mobilité ne devraient donc pas profiter aux régions situées au-delà de ce «budget» de durée de trajet. Le rapport des prix entre ville et campagne ne devrait par conséquent pas changer notablement. Moduler le parc immobilier en misant dès aujourd'hui sur la généralisation de la conduite autonome constitue donc un pari risqué.

UBS Switzerland AG

Contacts

Suisse: +41-44-234 85 00
Suisse romande: +41-79-250 90 29
Royaume-Uni: +44-207-567 47 14
Continent américain: +1-212-882 58 57
Asie Pacifique: +852-297-1 82 00

www.ubs.com