

Datum: 09.05.2018

Chronique

Par Marie Seiler, Head Advisory Real Estate PwC,
membre de wipswiss



L'offre grève le rendement: que faire?

La pression sur les placements ayant persisté en 2017, l'offre de logements locatifs n'a pratiquement plus aucun rapport avec la demande. Le segment supérieur du marché du logement a été le premier frappé par les corrections des loyers. Les diminutions s'observent principalement dans les régions périphériques, mais à long terme elles s'étendront aux centres et, après les bâtiments anciens, elles toucheront aussi les nouvelles constructions.

Dans les quartiers où les prix sont relativement élevés, les loyers devraient baisser dans les nouveaux bâtiments et augmenter dans les anciens encore abordables. Dans les régions périphériques où les loyers sont en général plus bas, le scénario inverse peut en revanche être escompté. Malgré une conjoncture de plus en plus

difficile, une hausse des prix reste prévisible pour les immeubles de placement. Des opportunités se dessinent néanmoins grâce à la demande anticipée de logements et à l'attention accordée par les pouvoirs publics à la densification du milieu bâti. Il est ainsi possible de tirer profit de l'acquisition d'immeubles sous-utilisés d'un certain âge, ainsi que d'éventuels changements d'affectation de zones.

Dans l'immobilier de bureau, la situation demeure tendue. Dans les centres, les taux d'inoccupation ont été réduits, mais les prix ont parfois dû être bradés pour parvenir à ce résultat. Les investisseurs sont circonspects face aux possibilités comme les changements d'usage. Les perspectives ne sont que modérément positives pour le marché des

espaces de bureaux. La croissance ininterrompue de l'emploi n'implique pas non plus nécessairement une hausse des loyers, d'autant que le besoin de surface par personne diminue et que l'excédent de surface subsiste.

Bien que les loyers des immeubles de bureaux et de vente soient sous pression depuis longtemps, un effondrement des prix ne peut encore être constaté à ce jour. Les investisseurs cherchent des solutions. Les immeubles de bureaux situés dans les endroits prisés se négocient à des rendements inférieurs à 3%. De nouveaux concepts comme le desk sharing, le coworking ou les pop-up stores pourraient à l'avenir révolutionner les modes de travail traditionnels.

www.wipswiss.ch