



*PwC Real Estate Investor Survey – Switzerland and Germany  
#Investissements immobiliers #RealEstate #RealEstateInvesting*

## **PwC Real Estate Investor Survey : première enquête avec des chiffres suisses**

La première enquête conduite par PwC sur le secteur immobilier, avec des chiffres suisses, répond aux questions sur les rendements, les paramètres de location, la méthode de calcul du produit net, les intérêts escomptés, ainsi que sur les startups de l'immobilier. Les principales conclusions sont les suivantes : Zurich et Genève obtiennent les rendements les plus bas dans l'immobilier résidentiel ; les grandes villes doivent s'attendre à une croissance zéro des loyers ; Zurich et Genève sont en tête dans l'immobilier de bureaux, alors que la croissance des loyers escomptée est négative ; une croissance également négative est attendue dans le secteur du commerce de détail ; les investisseurs reconnaissent l'importance des startups de l'immobilier (PropTech), mais préfèrent attendre encore.

**Zurich, le 12 mars 2018** – L'objectif de l'étude était de montrer l'évolution des intérêts et des revenus des investissements immobiliers. Les questions portaient sur les estimations du principal indicateur de risque et de rendement, ainsi que des rendements nets, resp. *all risk yield* (ARY), dans les neuf plus grandes villes suisses et les régions suisses. Ce baromètre du marché de l'immobilier suisse couvre les segments *résidentiel*, *bureaux* et *commerce de détail*. La partie consacrée à l'Allemagne se concentre, quant à elle, sur les segments *bureaux*, *commerce de détail* et *logistique*. En effet, si, en Suisse, les investissements dans l'immobilier

résidentiel sont très prisés, ils font encore figure de marché de niche en Allemagne. En revanche, le marché logistique est très important en Allemagne.

### **Immobilier résidentiel : rendements au plus bas à Zurich et Genève ; croissance zéro des loyers dans les 9 grandes villes**

Sans grande surprise, la ville de Zurich affiche les rendements les plus bas. L'immobilier résidentiel « core » y est calculé avec un ARY de 2,5 %, certains investisseurs acceptant même des rendements significativement plus bas. Les immeubles résidentiels zurichois moyens affichent, avec 2,9 %, un taux tout juste inférieur à la moyenne constatée à Genève (3,0 %), à Berne (3,2 %) et à Bâle (3,2 %). En comparaison régionale, Zurich est encore en queue de peloton, avec un ARY moyen de 3,3 %, suivi de l'Arc lémanique (3,4 %) et de la Suisse du Nord-Ouest (3,5 %). Quant à la croissance des loyers pour les douze mois à venir, les investisseurs s'accordent tous à penser qu'il faut s'attendre à une stagnation.

### **Immobilier de bureaux : Zurich et Genève à la pointe ; croissance des loyers négative ; différences importantes ville-campagne**

Zurich et Genève détiennent encore la palme des ARY les plus bas sur le marché des surfaces de bureaux, avec des valeurs minimales pour l'immobilier « core » de 2,5 % et des valeurs moyennes de 3,3 %. À l'autre extrême se trouvent Lugano (Ø 3,7 %) et Saint-Gall (Ø 4,0 %). En comparaison régionale, Zurich affiche les moyennes les plus faibles (Ø 4,2 %), suivi par la Suisse centrale (Ø 4,4 %). Il est intéressant de noter que l'écart existant entre les neuf plus grandes villes suisses et leurs régions environnantes est nettement plus important pour l'immobilier de bureaux que pour le résidentiel. D'une manière générale, il faut tabler sur une croissance des loyers négative pour les villes de Zurich, Genève, Saint-Gall et Lugano ainsi que pour toutes les régions.

### **Commerce de détail : des ARY clairement plus bas à Zurich et Genève ; croissance des loyers escomptée négative**

Les surfaces de prestige situées sur les principales artères commerciales ont enregistré, à Zurich et Genève, des rendements nets de 2,5 %, comme les surfaces de bureaux. Les deux plus grandes villes du pays sont ainsi nettement à la traîne derrière les autres grandes villes. Dans les régions, le classement dans le secteur du commerce de détail est le suivant : l'Arc lémanique et la Suisse centrale, avec un ARY de 4,3 % chacune pour une qualité immobilière moyenne, précèdent la région zurichoise (Ø 4,4 %). Par ailleurs, la croissance des loyers attendue dans le domaine du commerce de détail est négative pour toutes les villes et les régions, à l'exception de la ville de Lucerne.

## **Tout en reconnaissant l'importance de la PropTech, les investisseurs immobiliers restent frileux**

Le nombre de startups de l'immobilier connaît une croissance fulgurante. Que ce soit dans le secteur du courtage, de la gestion, du financement, de la due diligence ou du développement, certains noms sont déjà incontournables. S'ils abordent souvent la question de la PropTech, les investisseurs immobiliers ne passent toutefois pas encore à l'acte. Lesquelles de ces jeunes pousses sont vraiment innovantes et seront en mesure de révolutionner le marché ? Les incertitudes sont encore trop nombreuses pour répondre à cette question. Il est donc peu surprenant que 75 % des investisseurs interrogés déclarent vouloir attendre de voir quels produits PropTech sortiront du lot avant de se décider à agir. Cette frilosité sera sans doute vite oubliée dès que davantage de cas d'utilisation concrète de la PropTech seront connus et que les premiers acteurs du marché seront en mesure d'annoncer des gains d'efficacité significatifs grâce aux nouvelles technologies.



### **Contact**

*Jan-Hendrik Völker-Albert, Head PR & Communications, PwC Suisse*  
[linkedin.com/in/voelker-albert](https://www.linkedin.com/in/voelker-albert)  
[jan-hendrik.voelker-albert@ch.pwc.com](mailto:jan-hendrik.voelker-albert@ch.pwc.com)



### **Download**

La publication de PwC Strategy& est disponible au format PDF [ici](#).



### **Share**

Vous trouverez désormais nos communiqués de presse également sur [www.twitter.com/PwC\\_Switzerland](https://www.twitter.com/PwC_Switzerland) et [www.linkedin.com/company/pwc\\_switzerland](https://www.linkedin.com/company/pwc_switzerland).



### **A propos de nous**

Le but de PwC est de développer la confiance dans la société et de résoudre des problèmes importants. PwC est un réseau d'entreprises situées dans 158 pays et comptant plus de 236 000 collaborateurs qui s'engagent à délivrer des services d'audit, de conseil juridique et fiscal, ainsi qu'un conseil économique afin d'offrir une plus-value. Chez PwC Suisse, plus de 3200 collaborateurs et associés répartis sur 14 sites en Suisse et un dans la principauté de Liechtenstein aident à créer la valeur que recherchent les entreprises et les particuliers. Pour en savoir plus et nous dire ce qui compte pour vous, rendez-vous sur notre site [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch).

« PwC » fait référence au réseau international de PwC et/ou à une ou plusieurs de ses entreprises membres, chacune étant une personne morale. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure).