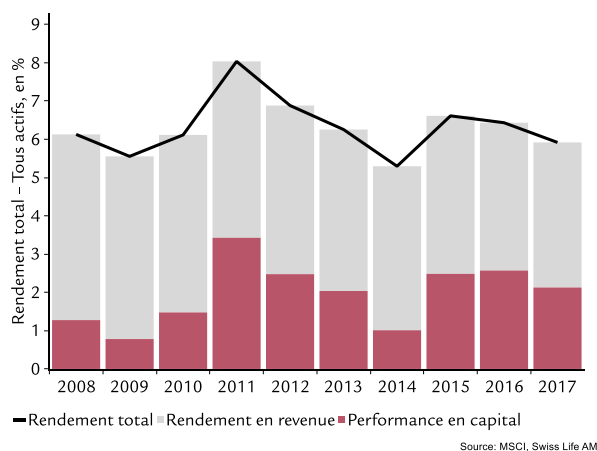


Deuxième semestre 2018

A retenir

- Le marché immobilier suisse bénéficie de la reprise économique grâce à une demande locative renforcée permettant de louer les nombreux actifs livrés récemment.
- Les investissements immobiliers restent attrayants pour les investisseurs locaux grâce à un environnement de taux bas. Les flux de capitaux sur le marché devraient se maintenir.
- L'excédent d'offre de logements à louer devrait perdurer en raison d'un volume de construction élevé, surtout en périphérie. Cependant, la demande dans les principales villes du pays reste soutenue.
- La conjoncture économique renforcera les marchés de bureaux, mais les conditions de location restent difficiles compte tenu d'une offre immédiatement disponible importante. De plus, la structure du marché locatif change, la demande d'espace flexible se faisant plus pressante à l'image de la croissance rapide des entreprises de *co-working*.
- Le commerce de détail subit également des changements structurels qui ont pour résultat une hausse du taux de vacance et des changements d'usage des surfaces commerciales.
- Face à cet environnement mouvant, la flexibilité est cruciale pour les investisseurs, les propriétaires et les locataires.

En un graphique



Les rendements totaux (rendement locatif + performance en capital) ont baissé 2 années de rang, atteignant 5,9% en 2017, une performance légèrement en-deçà des prévisions et de la moyenne sur 10 ans de 6,4%. La tendance est identique pour les prix et loyers, les rendements totaux devraient aussi être légèrement inférieurs en 2018.

La valeur externe du franc suisse ayant perdu 6% en 2017, de plus en plus d'employeurs sont prêts à investir et recruter en Suisse plutôt que de délocaliser. A 3,3% en mars 2017, le taux de chômage est de 2,6% en mai 2018. Avec l'amélioration du marché de l'emploi et une moindre incitation à consommer à l'étranger, l'euro s'appréciant, les ventes au détail se sont redressées depuis mi-2017. Suite à la baisse du franc suisse, l'inflation sera de 1,1% en 2018, un niveau inédit depuis 2010. La croissance globale ralentit peu à peu et le cycle conjoncturel suisse a atteint son sommet. Le PIB réel devrait progresser de 2,1% en 2018, de 1,2% en 2019. Le commerce extérieur suisse étant fortement exposé à la Chine, une détérioration du différend commercial global est un risque notable pour les activités des entreprises en Suisse.

La conjoncture en soutien ?

Le timing de la reprise économique est idéal pour le marché immobilier suisse. Sous la pression de l'expansion continue de l'offre, la hausse des taux de vacance et la contraction des loyers en résultant ont créé un environnement difficile. Ainsi l'espoir est réel que l'amélioration de l'économie amortira une partie de cette tension en stimulant la demande de travail. Dans le même temps, l'intérêt des investisseurs reste marqué, en témoignent les prix de vente élevés. Les taux d'intérêt restant bas, l'attrait de l'immobilier ne devrait pas changer, maintenant la pression sur le marché de l'investissement.

La construction se poursuit

Le faible niveau des taux d'intérêts reste le moteur de l'activité de construction dans le secteur résidentiel dont l'activité n'a pas été réduite par la hausse du taux de vacance. Ce taux devrait augmenter aussi au second semestre 2018, les mesures de relance restant faibles à court terme et une baisse de l'immigration contenant la demande. A noter que le taux de vacance est plus élevé dans les zones périphériques et reste très faible en centre-ville. Dans des régions comme Soleure, l'activité de construction est forte malgré un taux de vacance en hausse. En général, les grands appartements mal agencés sont peu demandés. Les locataires ayant un plus grand choix, nous prévoyons une baisse des loyers d'environ 1%, ce qui reste modéré au regard des taux de vacance actuels. Les propriétaires sont en effet réticents à baisser les loyers et stimulent la demande par d'autres

incitations, comme des périodes de gratuité. Un taux de vacance croissant implique pour un investisseur de bien définir sa demande locative et de bien sélectionner la localisation. Selon notre analyse de plus de 3000 contrats en 2017, 59 % des personnes déménagent dans un rayon de 3 km de leur précédent appartement. Ce résultat vient confirmer les conclusions d'études précédentes, à savoir la nécessité d'analyser la démographie au niveau micro pour définir sa demande potentielle.

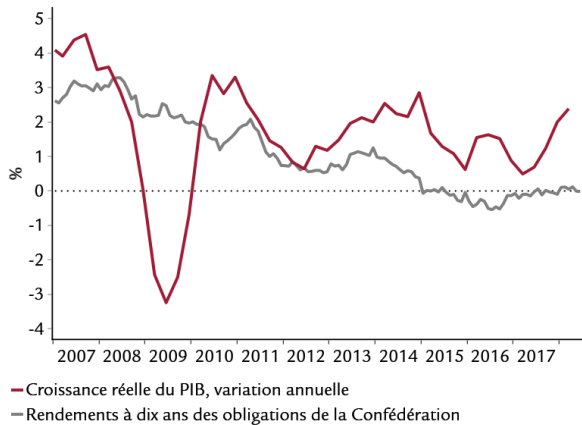
L'accessibilité est la clé

Les bonnes prévisions économiques soutiendront les marchés de bureaux, mais le marché locatif reste difficile, louer des espaces est devenu plus difficile. En outre, le marché des bureaux est en pleine mutation structurelle, du fait de l'automatisation accrue et de l'expansion rapide du coworking. IWG, la société exploitant (notamment) Regus et Spaces, entend porter son volume de locations de 28 à 40 d'ici 2018, puis à 100 d'ici 2022. Preuve en est que les exploitants croient en la durabilité de la tendance. A la fois, il se peut que la vacance des bâtiments qu'ils gèrent soit occultée. Globalement, nous prévoyons une persistance des difficultés et une stabilité relative des loyers en 2018. Dans cette situation, l'accessibilité en transports publics est fondamentale, les bureaux sans métro à proximité ayant par exemple des coûts de marketing considérablement plus élevés. Ainsi, dans les localisations peu accessibles par les transports publics, nous prévoyons davantage de conversions de bureaux à d'autres usages commerciaux tels que salles de sport ou garderies, plus dépendantes de l'accessibilité en voiture.

Les ventes au détail en hausse

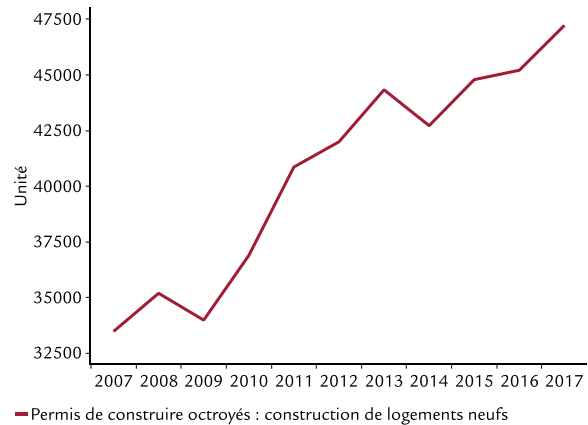
Les mutations structurelles du commerce de détail continuent. Toutefois, la bonne conjoncture, le bon moral des consommateurs et le fléchissement du franc ont favorisé des ventes meilleures que prévu en 2017, en magasin et en ligne. En centre-ville, de bons résultats sont attendus, mais les niveaux des loyers actuels pourraient ne pas durer. En effet, incertitude et augmentation de la disponibilité pèsent sur la demande, induisant une baisse à moyen terme.

Graphique 1 : Un environnement macroéconomique favorable



Source: Macrobond

Graphique 2 : La construction d'appartements se poursuit



Source: Wüest Partner AG

Auteurs

Swiss Life Asset Managers

Francesca Boucard

Economist Real Estate

francesca.boucard@swisslife.ch

Marc Brüttsch

Chief Economist

marc.bruetsch@swisslife.ch

Livit AG

Martin Warland

Project Manager Data & Research

martin.warland@livit.ch

Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications ?

Envoyez un e-mail à info@swisslife-am.com.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur notre site www.swisslife-am.com/research



Publié et approuvé par le Département économique, Swiss Life Asset Management SA, Zurich

Swiss Life Asset Managers est susceptible d'avoir suivi les recommandations présentées plus haut avant leur publication. Bien que nos prévisions soient basées sur des sources considérées comme fiables, aucune garantie ne saurait être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations utilisées. Le présent document contient des prévisions portant sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons ni à les réviser, ni à les actualiser. Les évolutions effectives peuvent fortement différer de celles anticipées dans nos prévisions.

France : la présente publication est distribuée en France par Swiss Life Asset Management (France), 7 rue Belgrand, F-92682 Levallois-Perret cedex et Swiss Life Real Estate Management, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris à leurs clients actuels et potentiels. **Allemagne** : la présente publication est distribuée en Allemagne par Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenerstrasse 186, D-50931 Cologne et Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München. **Royaume-Uni** : la présente publication est distribuée par Mayfair Capital Investment Management Ltd., 2 Cavendish Square, Londres W1G 0PU. **Suisse** : la présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Management SA, General Guisan Quai 40, CH-8022 Zurich.