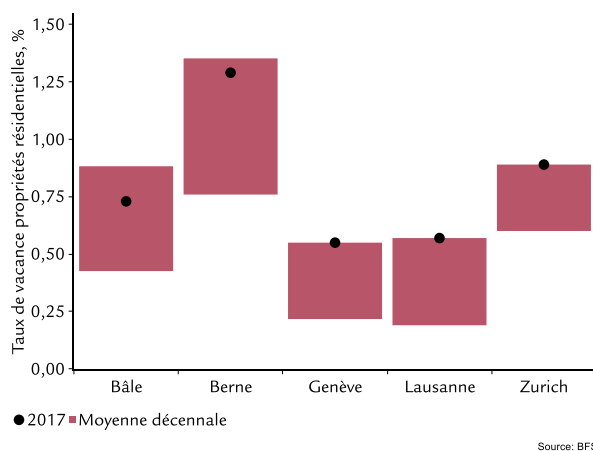


Premier semestre 2018

A retenir

- Après une année 2017 plutôt favorable pour l'immobilier, nous nous attendons à de nouvelles difficultés au cours des prochaines années, tous les secteurs connaissant des changements structurels, notamment le commerce de détail, mais aussi, dans une certaine mesure, le secteur résidentiel.
- Les marchés sont devenus favorables aux locataires dans tous les secteurs, ce qui oblige les bailleurs comme les propriétaires à faire plus de concessions.
- Dans le secteur résidentiel, les déséquilibres entre l'offre et la demande se creusent. Dans certaines régions périphériques, l'offre est supérieure à la demande et le taux de vacance devrait continuer à augmenter.
- Dans l'immobilier de bureaux, le taux de vacance est stable dans les grandes villes, mais les loyers ont fléchi en 2017. L'offre devant être plus importante, nous prévoyons une baisse des loyers en 2018.
- Les mouvements dans le commerce de détail révèlent une prudence constante : les rendements augmentent depuis l'an dernier et, hormis Bâle, les loyers ont baissé dans toutes les grandes villes.
- Il reste à voir dans quelle mesure les changements structurels affecteront l'immobilier suisse. Les fondamentaux (taux d'intérêt bas, reprise économique) favorisent une forte demande de biens en Suisse, mais le marché doit s'adapter à une nouvelle donne.

En un graphique



Le taux de vacance dans le secteur résidentiel a atteint un sommet à 1,47% en 2017. Il est toutefois faible dans les régions des grandes villes, par rapport à l'ensemble de la Suisse. La stabilité des chiffres de Zurich en particulier montre que les gens souhaitent vivre à proximité de leur travail et des infrastructures de loisirs.

Les fabricants suisses continuent de profiter de la reprise mondiale. Les ventes de détail se sont stabilisées au deuxième semestre 2017, laissant percevoir des signes d'accélération. Le commerce en ligne continue d'impacter le commerce de détail, mais les achats transfrontaliers ont perdu de leur attrait en raison de l'appréciation de 10% de l'euro depuis avril 2017. L'affaiblissement du franc et des conditions favorables aux sports d'hiver profitent aux régions alpines touristiques, avec une hausse des nuitées dans les hôtels. Les prix à la consommation montrent que certains détaillants et prestataires, comme les restaurants et les hôtels, tentent de revoir leurs prix étant donné l'accélération de la reprise et la hausse des prix à l'importation.

Une offre accrue

Ces dix dernières années, les grandes villes comme Zurich ont connu une forte décentralisation. Les grandes entreprises ont déménagé vers la périphérie offrant un accès facile aux transports publics. Après une longue période d'offre restreinte, des espaces de bureaux en centre-ville ont soudain été disponibles, portant les taux de vacance à des niveaux historiquement élevés pour la Suisse. Compte tenu des constructions en cours, le marché des bureaux sera confronté à de nouveaux défis à l'avenir. Nous pensons que ces nouveaux espaces disponibles seront loués dans un délai raisonnable, puisqu'ils sont bien situés, bien conçus sur le plan architectural et assortis de budgets de commercialisation conséquents. Cependant, le parc existant inoccupé souffrira de cette offre supplémentaire et la recherche de locataires sera plus longue, ce qui obligera à se monter plus conciliants à l'égard des locataires. Ces évolutions devraient se poursuivre en 2018.

Du changement dans les rues commerçantes

Dans la distribution, les changements structurels ont progressé aussi en Suisse. Si le tourisme d'achats devrait se stabiliser, l'impact du e-commerce demeure et s'amplifiera. Les achats en ligne ne sont toutefois pas seuls responsables, c'est l'attractivité de chaque concept qui est bouleversé. Le consommateur privilégié non seulement davantage les achats en ligne, mais aussi l'*expérience shopping*, les détaillants sont amenés à se transformer. Le secteur alimentaire et les loisirs prendront probablement plus de place au centre des

villes, avec des salles de gym et des snacks bio jouxtant les showrooms de mode et d'ameublement. Ces changements se reflètent dans l'évolution des loyers qui se sont encore contractés en 2017 et dont le recul devrait se poursuivre en 2018. Dans les régions rurales difficilement accessibles, les loyers devraient baisser, alors que les localisations « prime » en centre-ville devraient être stables, voire légèrement positives.

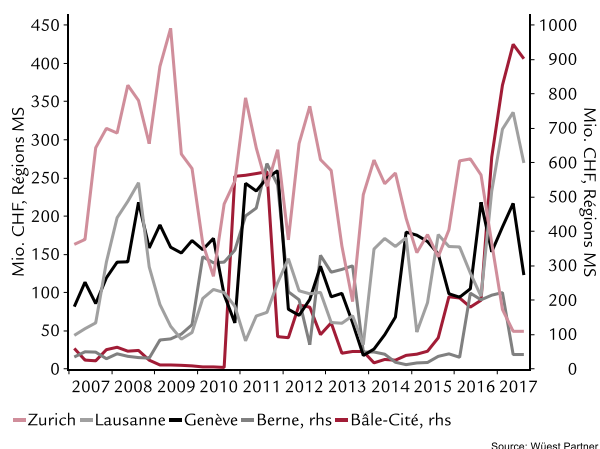
Hausse du taux de vacance résidentiel

Le déséquilibre entre l'offre et la demande continue de se creuser dans l'immobilier résidentiel. Dans les régions rurales en particulier, de grands projets d'appartements affluent sur le marché. Leur inadéquation avec l'évolution démographique compromet l'absorption de ces nouvelles capacités. Ces surcapacités font pression sur les biens existants à proximité dont les équipements ne répondent plus aux exigences du marché. Le taux de vacance dans le secteur résidentiel locatif a atteint un niveau record pour la Suisse à 1,47 % et devrait continuer à progresser l'an prochain. Sur 64 893 logements vacants, 53 327 sont proposés à la location, soit 82 %. Néanmoins, le taux de vacance dans les régions des grandes villes est faible par rapport à l'ensemble de la Suisse. A Zurich notamment, il reste stable à environ 0,2 %. Les logements vacants dans les grandes villes sont souvent des appartements haut de gamme. Nous estimons que cette particularité s'accroîtra à l'avenir avec le tassement de l'immigration de ressortissants de pays non membres de l'UE, un changement structurel qui contribuera à l'atonie de la demande dans le haut de gamme.

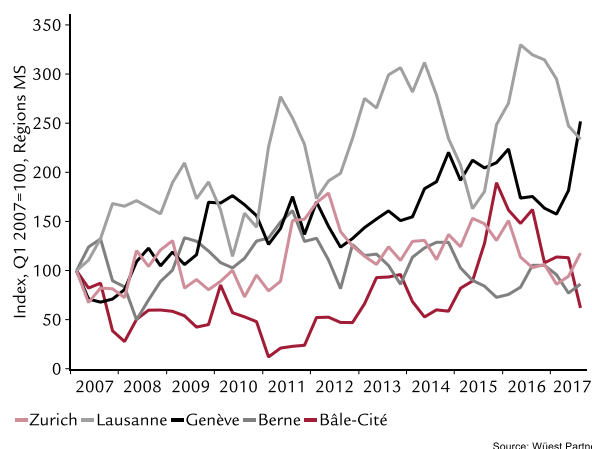
Incitations à la location

Alors que les loyers pour le parc existant ont été stables ou ont légèrement augmenté l'an dernier, les prix affichés ont eu tendance à baisser, et cette orientation devrait perdurer. Toutefois, les propriétaires résistent aux diminutions de loyers en améliorant la qualité marchande des logements par des incitations – périodes sans loyer, contributions aux frais de déménagement ou d'autres offres commerciales – pour attirer ou conserver leurs locataires. De telles mesures, qui ont longtemps été réservées au marché des bureaux, portent aujourd'hui leurs fruits dans d'autres classes d'actifs.

Graphique 1 : demandes de permis de construire pour des immeubles de bureaux



Graphique 2 : permis de construire délivrés pour des immeubles résidentiels



Auteurs

Francesca Boucard, Swiss Life Asset Managers
Economist Real Estate
 francesca.boucard@swisslife.ch

Martin Warland, Livit
Project Manager Research & Data
 martin.warland@livit.ch

Marc Brüttsch, Swiss Life Asset Managers
Chief Economist
 Marc.bruetsch@swisslife.ch

Vous avez des questions ou souhaitez 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



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), 44 avenue Georges Pompidou, F-92302 Levallois-Perret 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