

NEWSLETTER

Janvier 2012



IAZI AG – CIFI SA

Tramstrasse 10

8050 Zürich

T 043 501 06 00

F 043 501 06 03

M info@iazi.ch

W www.iazi.ch

CONTENU

INDICES DE PRIX IMMOBILIERS SWX CIFI

- Immeubles de rapport
- Villas
- PPE

DIVERS

- Liens importants

INDICES IMMOBILIERS SWX CIFI

IMMEUBLES DE RAPPORT: UN CHANGEMENT DE TENDANCE SE DESSINE-T-IL ?

Au 4^{ème} trimestre 2011, les prix des immeubles de rapport ont augmenté de 2.2% en Suisse. L'augmentation a été plus forte qu'au 3^{ème} trimestre (+1.0%), mais nettement plus faible qu'au 2^{ème} trimestre. L'augmentation des prix avait alors atteint 4.1%.

Sur une base annuelle, les prix ont grimpé de 8.3%, ce qui représente la deuxième plus forte progression depuis 1997. La plus forte a eu lieu en 2000, avec 9.5%. Depuis 1997 (niveau de l'indice=100) et jusqu'à aujourd'hui, les prix ont augmenté de 45.5%. Des chutes de prix significatives sur une base annuelle durant cette période n'ont eu lieu qu'en 2001 (-9.9%), et en 2003 (-4.1%).

Cette évolution est la résultante d'une pression allant grandissant sur le marché des placements de capitaux en immobilier pour les investisseurs institutionnels. Les hausses successives des prix pèsent sur les marges et rétrécissent de plus en plus les possibilités pour de nouveaux investissements. Les investisseurs institutionnels agissent ainsi depuis quelques temps avec prudence sur les marchés immobiliers, puisque l'investissement dans des objets existants en tenant compte des besoins de rénovations futurs ne génère souvent plus des rendements suffisants. Le risque de diminution de valeur augmente en conséquence.

Les prix des immeubles de rapport s'approchent de ceux pratiqués durant le premier trimestre de l'année 1990. À ce moment, l'indice atteignait le niveau de 151.5 points. Au 4^{ème} trimestre 2011, l'indice affiche 145.5 points. Le calcul des valeurs de l'indice a été effectué en remontant jusqu'à 1986.

Selon Donato Scognamiglio, CEO de l'entreprise de conseil en immobilier CIFI SA, « un changement de tendance pourrait être observé pour les immeubles de rapport ; l'activité de construction toujours forte et parallèlement un ralentissement de l'économie ne vont probablement pas rester sans effet sur l'évolution des prix ».

La performance des immeubles de rapport était de 3.2% au 4^{ème} trimestre 2011, soit 1.2% plus élevée qu'au trimestre précédent. Sur une base annuelle, la performance s'élève à 13%. La performance est l'addition du rendement des flux de trésorerie nets avec l'évolution des valeurs vénales.



IAZI AG – CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
T 043 501 06 00
F 043 501 06 03
M info@iazi.ch
W www.iazi.ch

VILLAS: FORTE AUGMENTATION DES PRIX

Les prix des villas poursuivent leur ascension. Au 4^{ème} trimestre, l'indice SWX IAZI Private House a atteint le niveau de 146.8 points. En pour-cent, l'augmentation des prix est de 2.8%, contre 3.3% au trimestre précédent. Sur une base annuelle, l'augmentation des prix est de 9.8%. Cette progression est la plus forte enregistrée depuis 1997. En francs constants, un logement à usage propre se paie 35.8% plus cher aujourd'hui que durant l'année record 1991. La deuxième augmentation la plus forte fut observée en 2006 avec 7.5%. Le plus fort recul annuel des prix depuis 1997 a eu lieu en 2002 et ne se chiffrait qu'à -1.7%.

Comme lors du dernier rapport trimestriel, aucun canton ne présente de baisse de prix au 4^{ème} trimestre 2011, que ce soit trimestriellement ou annuellement. En base trimestrielle, les progressions de prix les plus faibles ont été observées dans les cantons des Grisons (+1.8%) et de Soleure (+1.9%). Les progressions les plus fortes ont été mesurées dans le canton de Genève (+3.9%) et de Vaud (+3.5%).

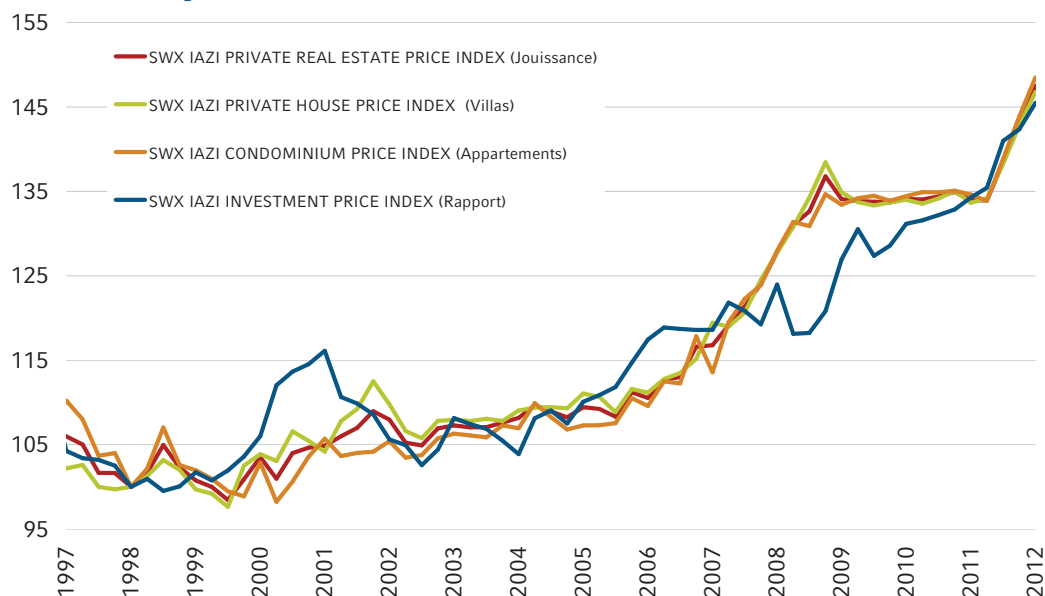
Sur une année, six cantons ont atteint des taux de croissance à deux chiffres; en tête le canton de Genève avec 13.6%, puis les cantons de Vaud (11.9%), Zurich (11.0%), Zoug (10.7%), du Valais (10.6%), et de Neuchâtel (10.5%). Le taux le moins élevé a été observé en Appenzell Rhodes-Extérieures avec 5.9%.

« Beaucoup de cantons profitent actuellement de bonnes infrastructures de transport et remplissent ainsi la fonction de vase de débordement pour les grands centres économiques. Celles et ceux qui ne trouvent pas de logement à des prix abordables en agglomération se reportent en périphérie, où les prix sont encore supportables pour eux » constate Donato Scognamiglio. « La vie de pendulaire aujourd'hui, c'est travailler à Zurich ou à Winterthur, et habiter en Thurgovie ou en Argovie ».

APPARTEMENTS EN PPE: MARCHÉS EN PLEIN BOOM

Les prix des appartements en PPE ont progressé encore plus fortement que ceux des villas: durant le dernier trimestre de 3.2% au niveau national, et sur base annuelle de 10.3%. Il s'agit de la deuxième plus forte progression observée depuis 1997. Seule l'augmentation de 2007 fut plus forte avec 12.7%.

Indices de prix immobiliers SWX IAZI (SWX IAZI Real Estate Price Indices)



IAZI AG – CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
T 043 501 06 00
F 043 501 06 03
M info@iazi.ch
W www.iazi.ch

Trimestriellement, la hausse la plus faible a été observée dans les Grisons avec 2.4%. Le canton de Soleure suit avec 2.5%, les cantons de Thurgovie et d'Uri avec chacun 2.6%.

Les progressions les plus fortes furent observées à Genève (4.2%) et dans le canton de Vaud (3.9%). Le canton de Neuchâtel et le Valais suivent avec chacun 3.5%, Zurich et Zoug avec 3.4 et 3.3%.

Sur une année, des progressions supérieures à 10% ont été observées dans pas moins de 11 cantons. En tête de peloton le canton de Genève avec 13.2%, suivi par Vaud avec 12.3%. En Valais et à Neuchâtel, les prix ont progressé de 11.5%. Zurich suit avec 10.9%, Zoug avec 10.5%, et le Tessin avec 10.3%. Bâle-Ville et Schwyz enregistrent chacun 10.1% de hausse.

LIENS IMPORTANTS

www.cifi.ch



IAZI AG – CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
T 043 501 06 00
F 043 501 06 03
M info@iazi.ch
W www.iazi.ch