

# LES PRINCIPAUX INVESTISSEURS IMMOBILIERS EN SUISSE

- I. ETAT DES LIEUX DU MARCHÉ  
IMMOBILIER SUISSE
- II. RESULTATS ENQUÊTE QUALITATIVE

# I. ÉTAT DES LIEUX DU MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

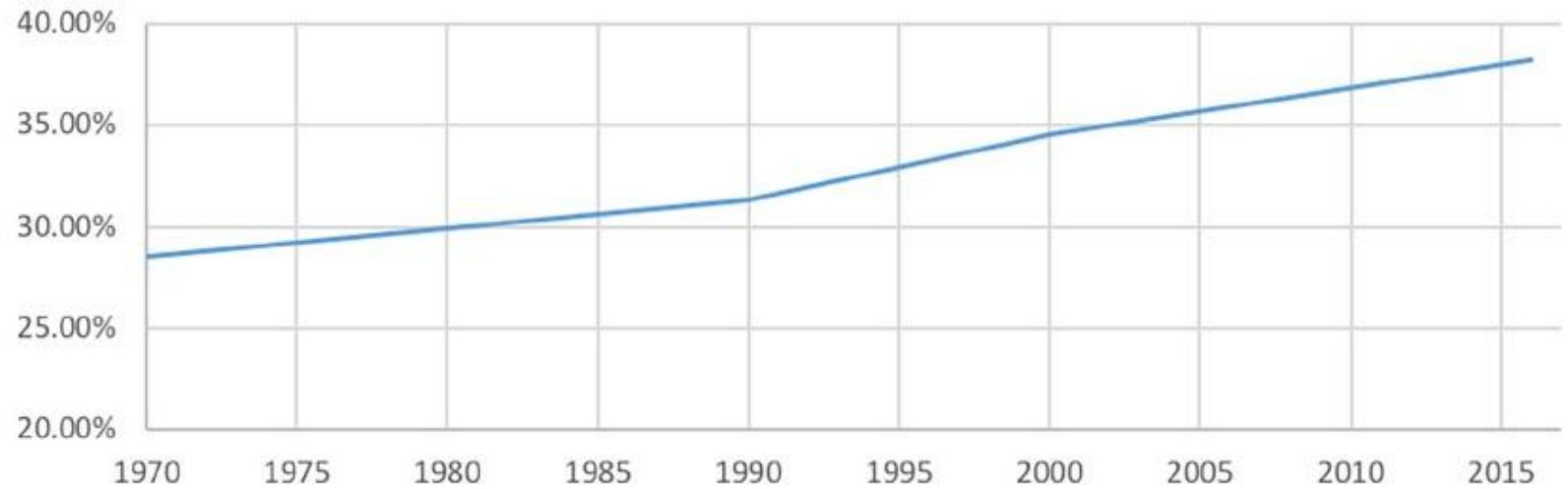


	Suisse	France	Belgique	Italie
Bâtiments à usage d'habitation (2016)	1'730'415			
Nouveaux bâtiments avec logements (2015)	13'433			
Nombre total de logements (2016)	4'420'829			
Logements nouvellement construits (2015)	53'126			
Taux de logements vacants (2017)	1,45%	8,30%		22,50%
Surface moyenne par logement (2016)	99 m2	91 m2	119 m2	117 m2
Surface par habitant (2016)	45 m2	42 m2		
Loyer moyen (2016)	1'322 CHF	628 €	650 €	586 €
Habitants par logement (2016)	2.2	2.3	2.3	
Habitants par pièce (2016)	0,6			
Taux de logements en propriété (2016)	38,20%	64,90%	72,00%	73,00%

Source : Office fédéral de la statistique, INSEE, 20 minutes, Figaro, Crédit Agricole, Les échos, RTL, RTBF, Vivay, Plusmagazine, CEPAG, Lettera, Soloaffitti, Truenumbers, Lastam, Francetv

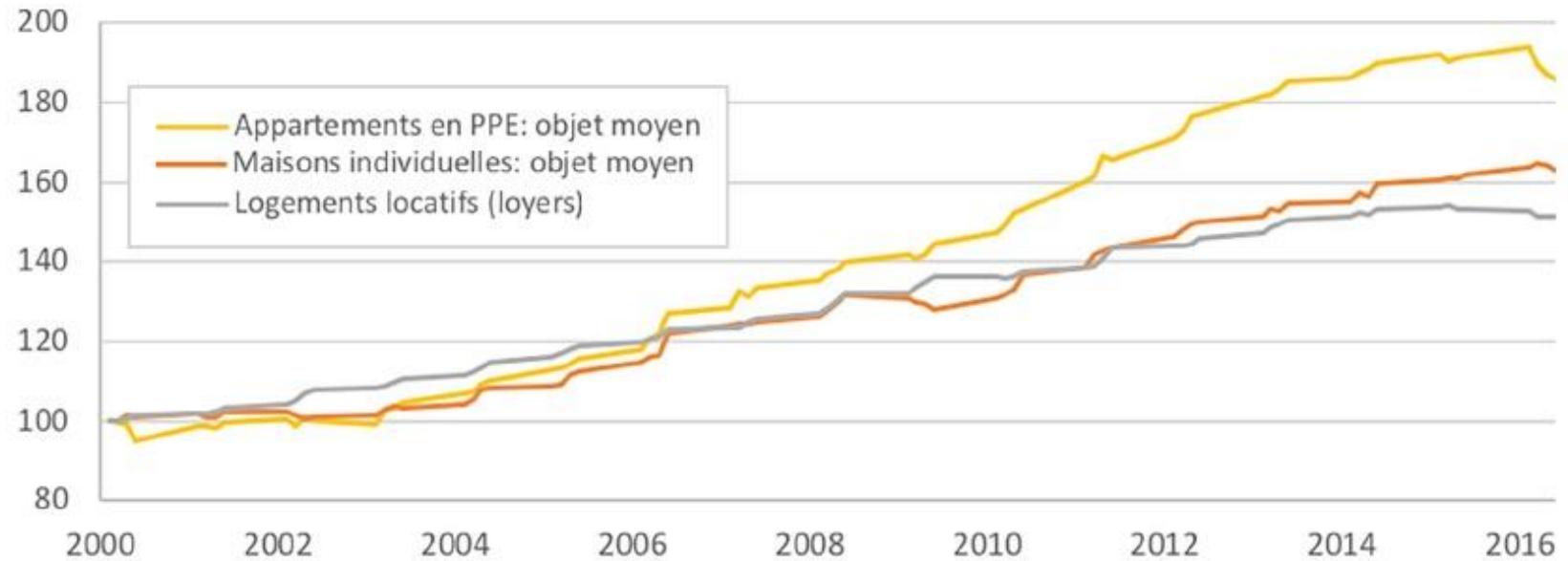
**Tableau I.1: Chiffres clés pour le marché immobilier suisse**

**Figure I.1 : Évolution du taux de logements en propriété en Suisse depuis 1970**



Source : OFS – Cronos Finance SA

**Figure I.3. Évolution des indices des prix de l'immobilier en Suisse**



Source : Wüest Partner SA

Figure I.3. Évolution des indices des prix de l'immobilier en Suisse

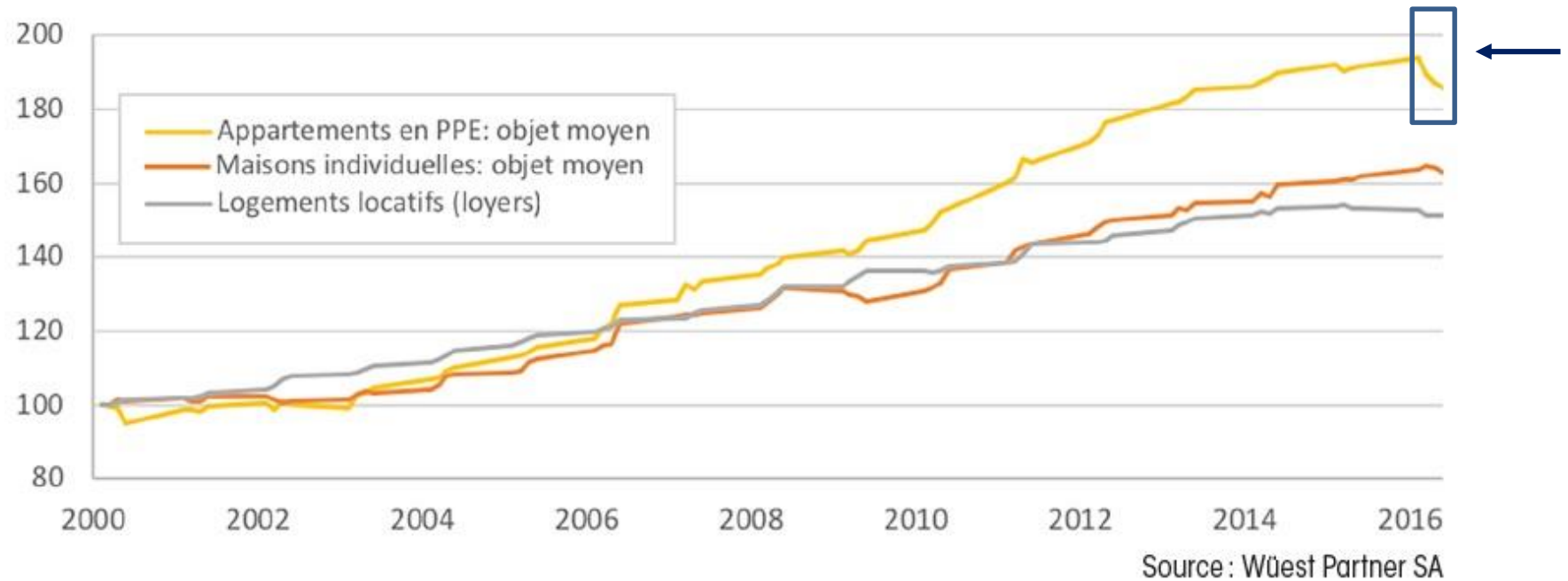
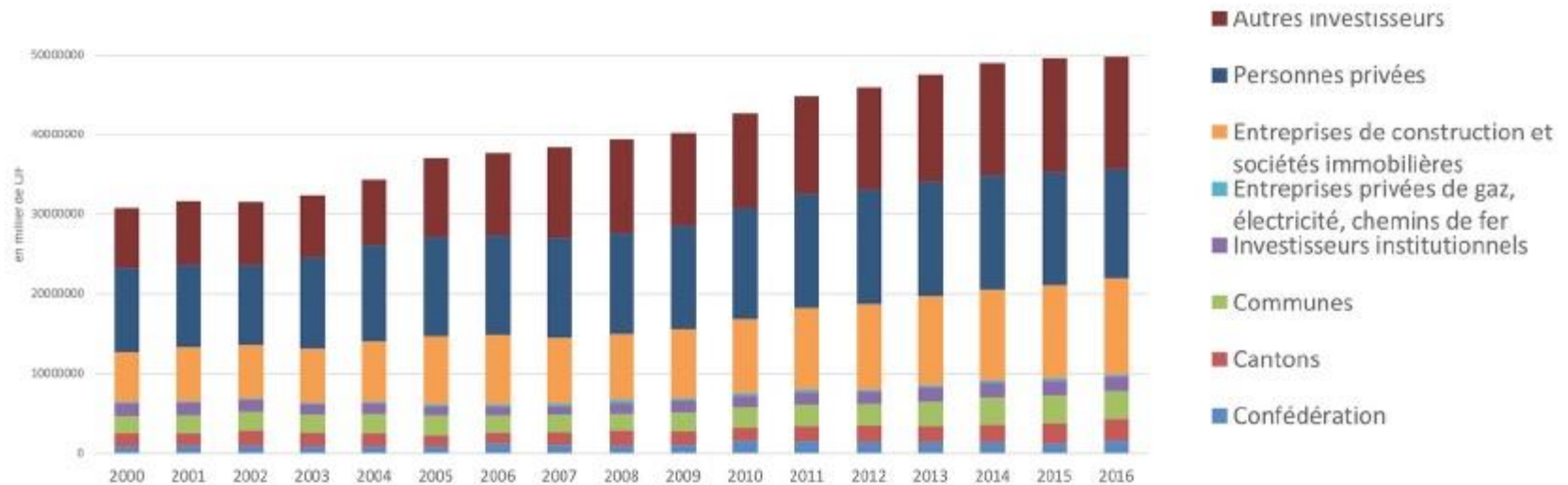
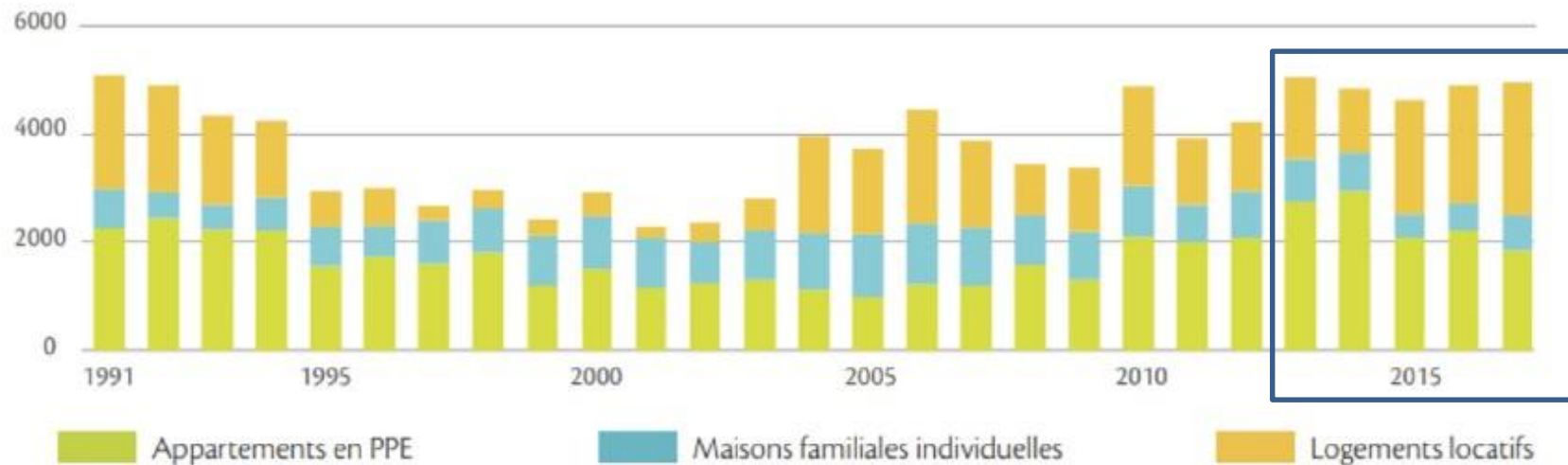


Figure I.4. Investissement dans la construction de bâtiments par catégorie de maîtres d'ouvrages



Source : Office fédéral de la statistique

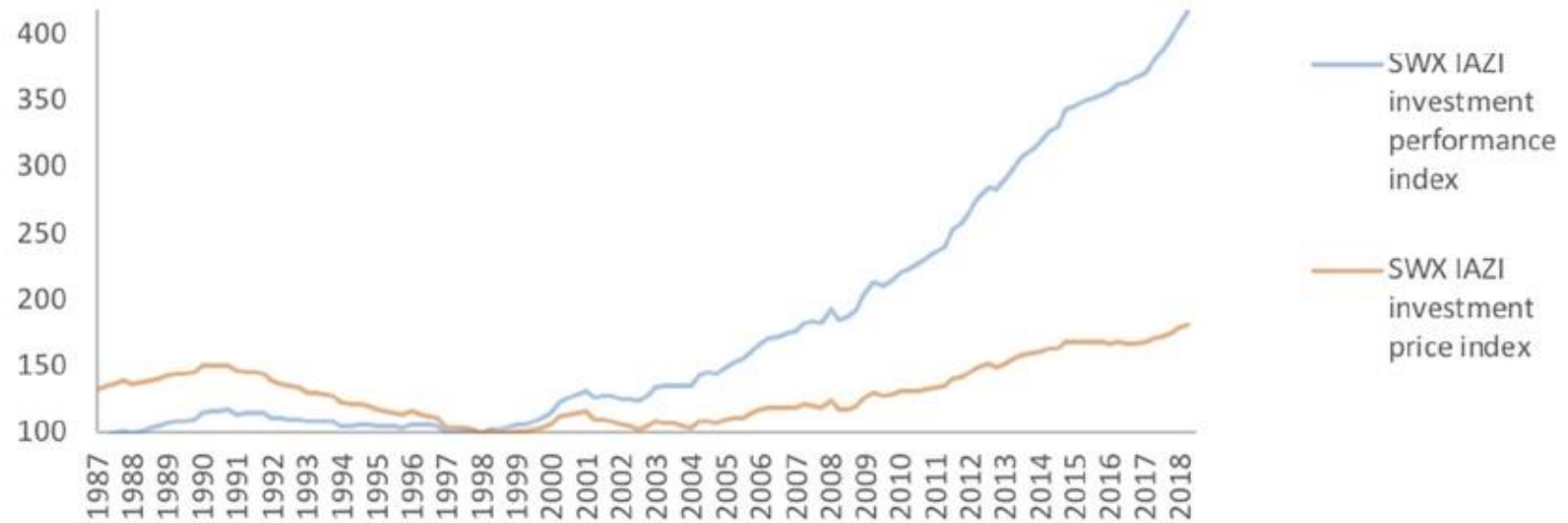
Figure I.5. Construction de nouveaux logements selon leur première affectation



Source : Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire, Office fédéral de la statistique, Wüest Partner, calculs BCV – Rapport BCV « Devenir propriétaire : qui peut se l'offrir ? », 2018.



**Figure I.7. Évolution des prix et performance des immeubles de rendement**

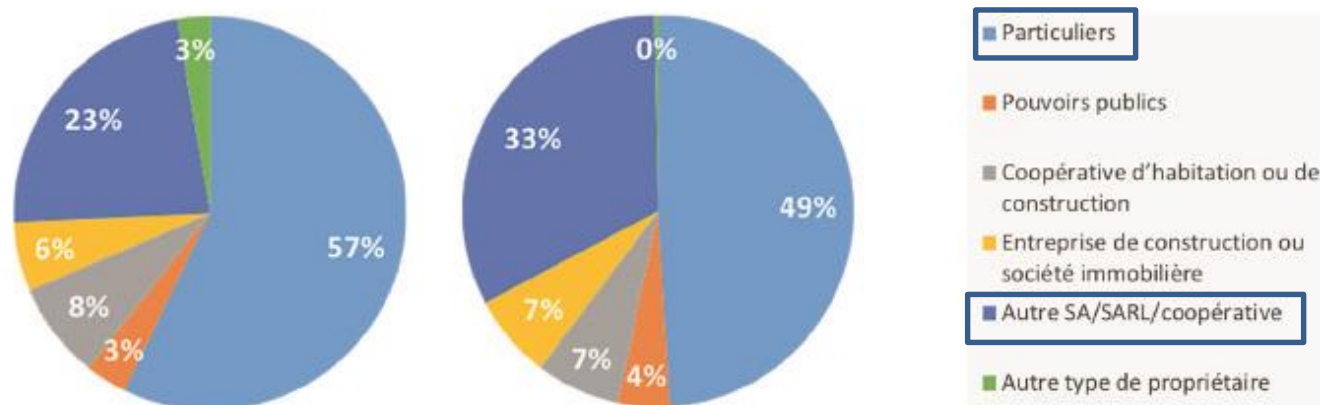


Source : IAZI CIFI

## II. RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE QUALITATIVE AUPRÈS DE DIFFÉRENTS INVESTISSEURS IMMOBILIERS EN SUISSE



**Figure I.6. Type de propriétaires des logements locatifs, 2000 et 2017**

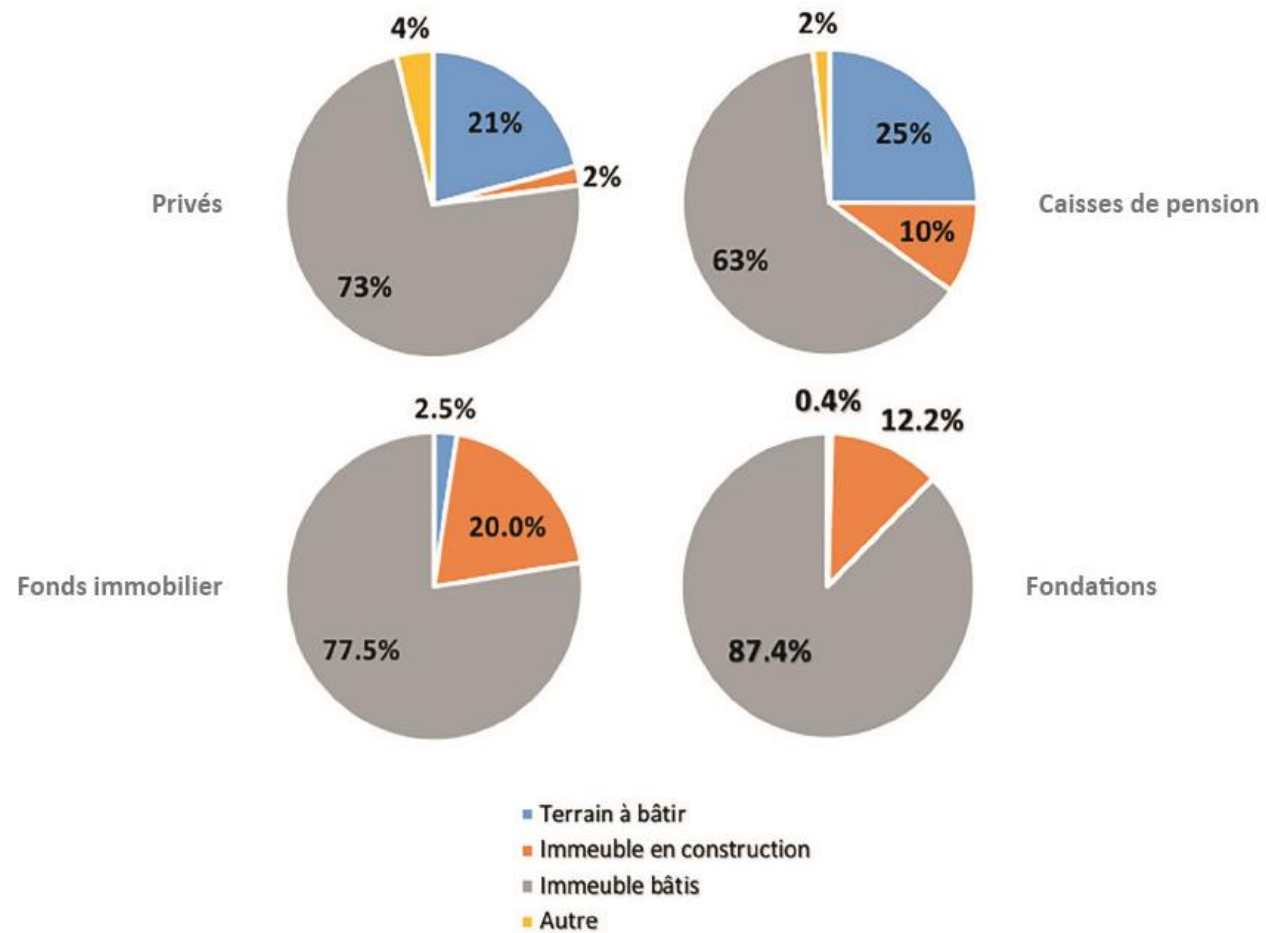


Source : Office fédéral de la statistique – Cronos Finance SA

Type d'investisseurs interrogés :

- Privés – Particuliers et promoteurs actifs en Suisse Romande.
- Fonds immobiliers – Fonds romands détenant des parcs immobiliers d'une valeur comprise entre 100 millions et 1 milliard de CHF.
- Caisses de pension – Caisses alémaniques et romandes, avec des tailles et donc des parcs immobiliers qui varient avec des valeurs comprises entre 50 et 100 millions, et d'autres supérieures à 1 milliard. En moyenne, elles détiennent 20% d'immobilier en direct mais ce taux varie de 7 à 96% selon les caisses.
- Fondations immobilières – Fondations alémaniques détenant des parcs immobiliers de valeur supérieure à 1 milliard.

## - À quel stade du cycle immobilier investissez-vous ?



### **- Quelle est l'affectation de vos investissements immobiliers ?**

- De manière générale, les investisseurs interrogés préfèrent largement investir dans les immeubles d'habitation ou faiblement mixtes que dans d'autres affectations.
- Les institutionnels sont plus enclins que les privés à investir dans des immeubles hors-habitation.

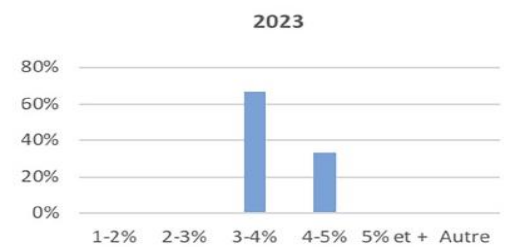
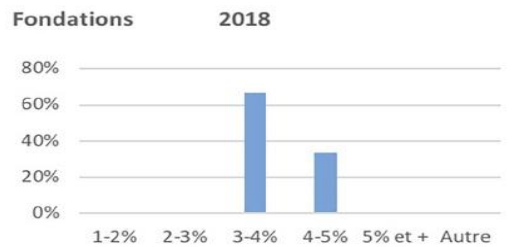
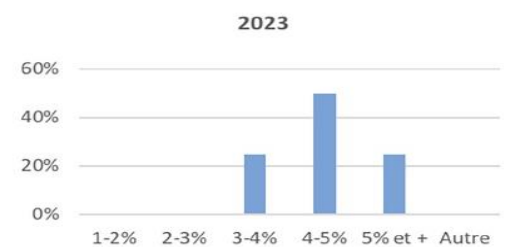
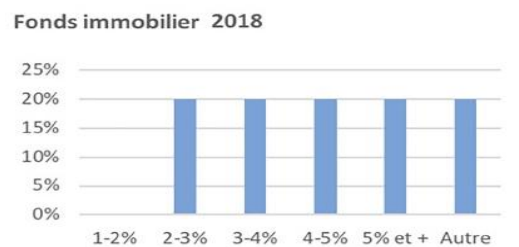
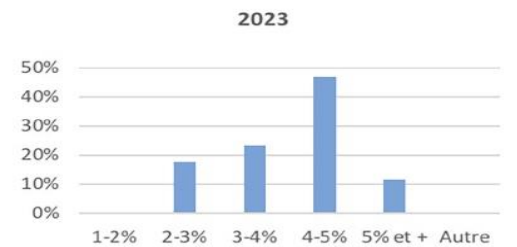
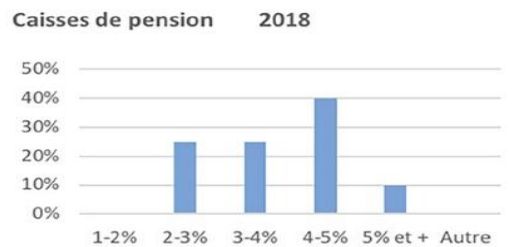
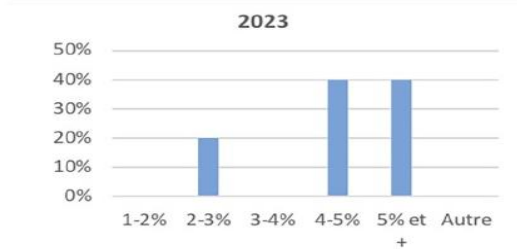
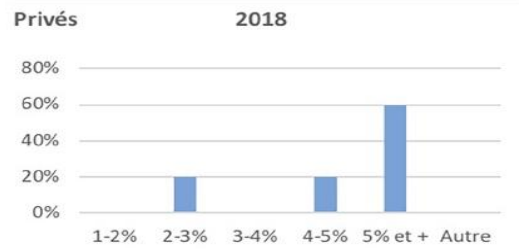
### **- Quelle est la typologie de vos investissements immobiliers résidentiels ?**

- Tous les répondants investissent dans des immeubles de rendement.
- La PPE reste marginale et presque exclusivement l'affaire d'investisseurs privés.

### **- Quelle est la répartition géographique de vos investissements immobiliers ?**

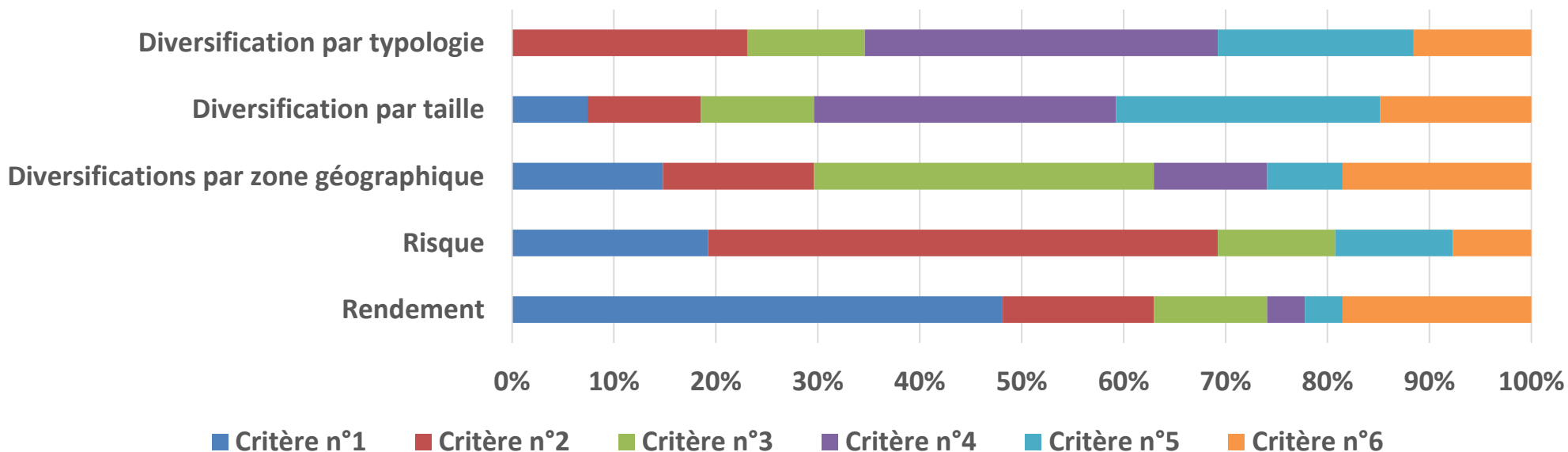
- Les sondés investissent principalement dans leur région.
- Il n'y a quasi aucun investissement effectué à l'étranger sur tout l'échantillon.

## - Quel rendement brut minimum attendez-vous de vos investissements immobiliers résidentiels aujourd'hui et dans 5 ans ?

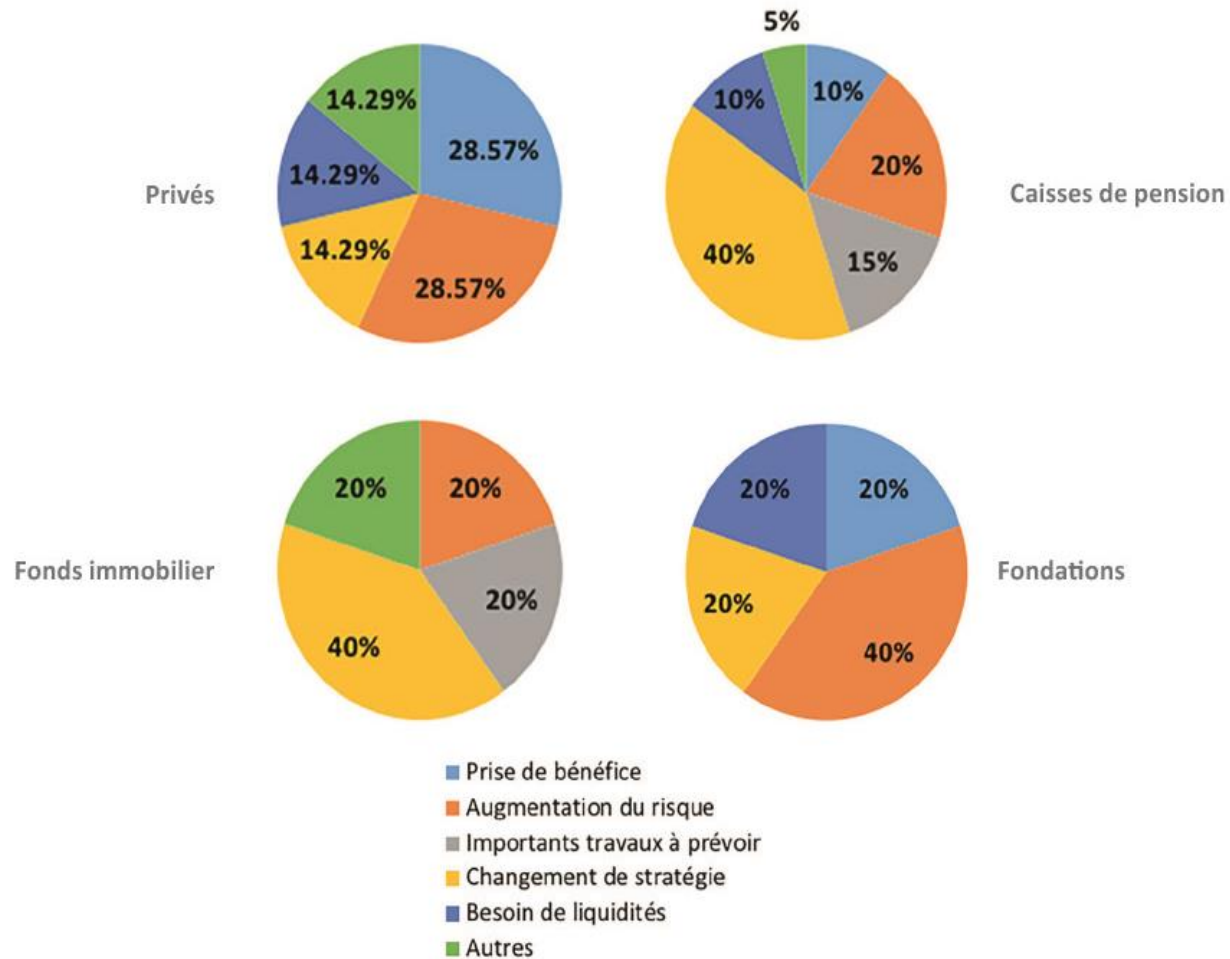


- **Veillez classer ces critères d'investissement par ordre d'importance, de 1 (très important) à 6 (pas important).** Rendement - Risque – Diversification par zone géographique – Diversification par taille – Diversification par typologie – Autres

Critère d'investissement classés par ordre d'importance, de 1 (très important) à 6 (pas important)



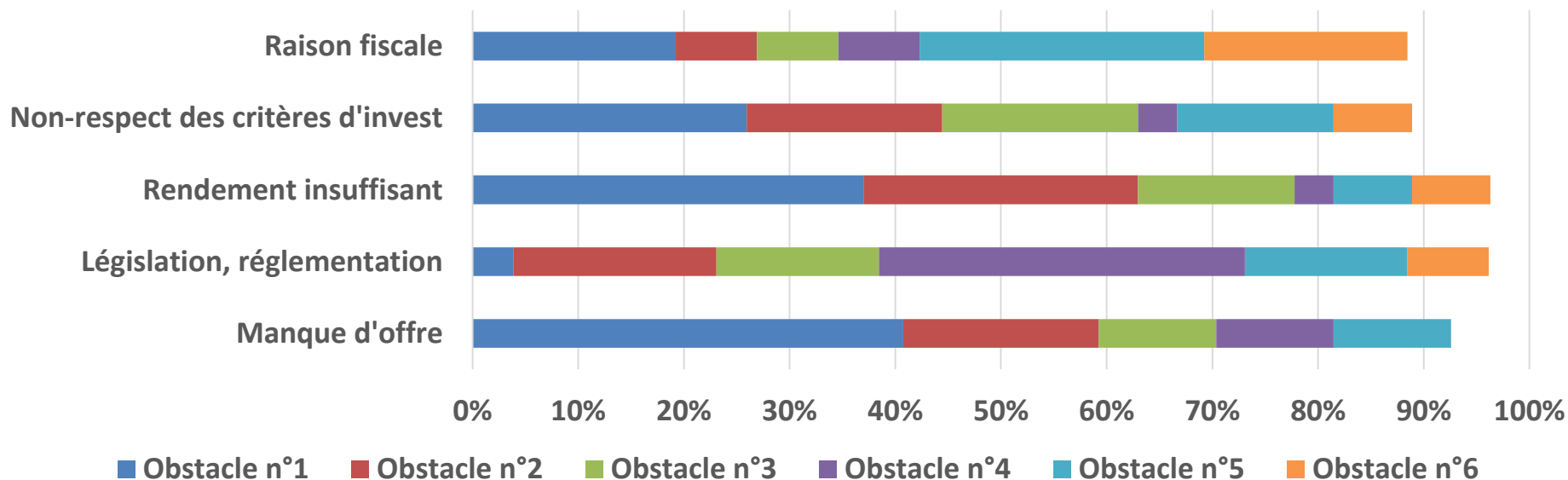
## - Quels sont les facteurs qui vous inciteraient à vendre ?





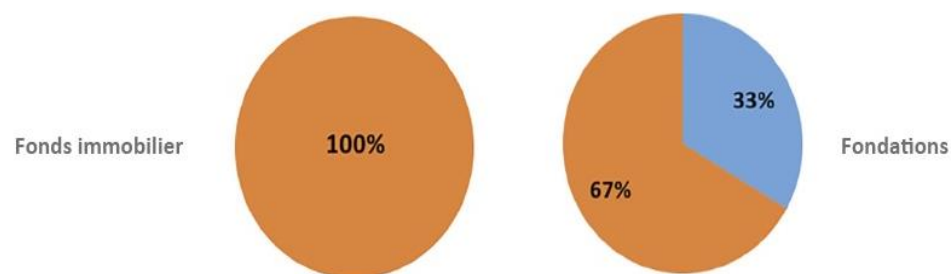
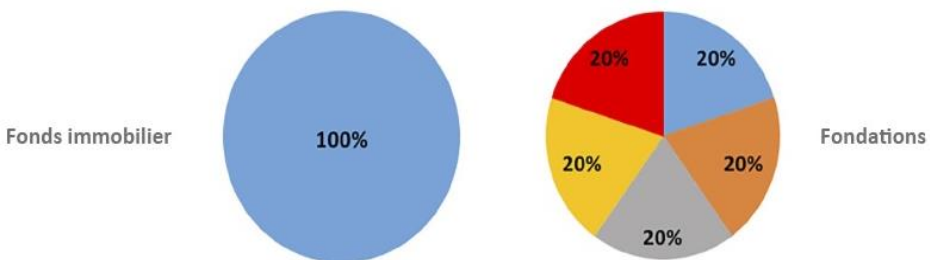
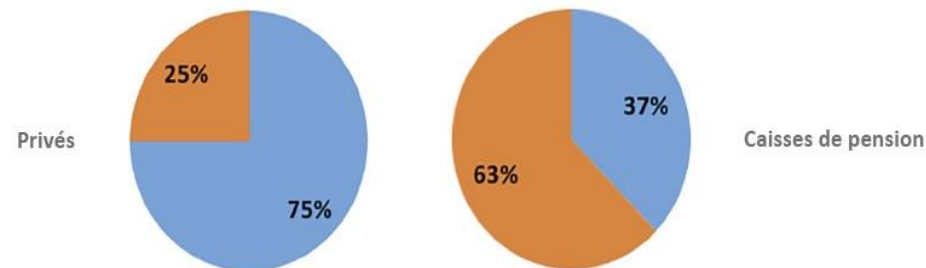
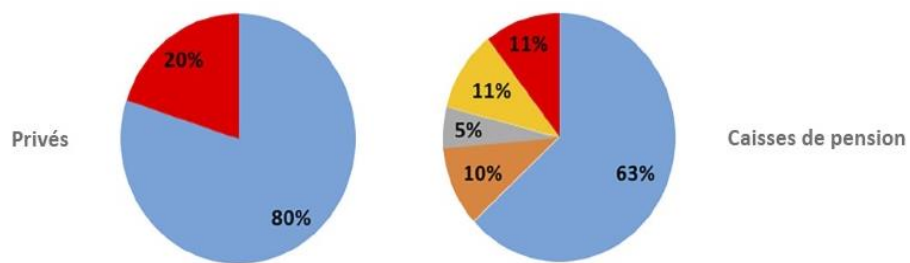
- **Veillez classer ces obstacles à la réalisation des objectifs d'investissement par ordre d'importance, de 1 (très important) à 6 (pas important).** Manque d'offre – Législation/Réglementation – Rendement insuffisant – Non-respect des critères d'investissement – Raisons fiscales - Autres

Obstacle à la réalisation d'objectifs classés par ordre d'importance, de 1 (très important) à 6 (pas important)



**- Détenez-vous des investissements immobiliers alternatifs ? Si oui, le(s)quel(s) ?**

**- Pensez-vous vous diriger de manière plus importante vers des investissements immobiliers alternatifs ces prochaines années ?**



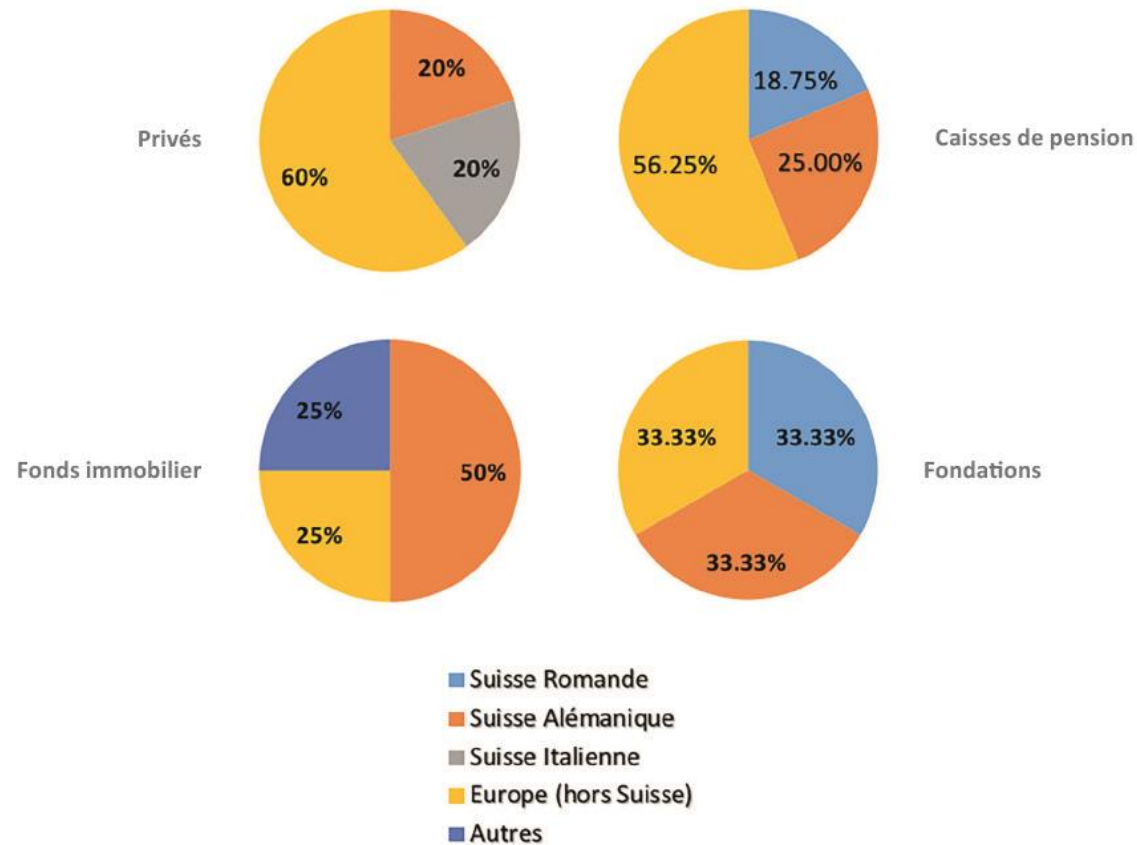
- Aucun
- Infrastructures
- Industries
- Santé
- Terrains à développer
- Autres

- Oui
- Non

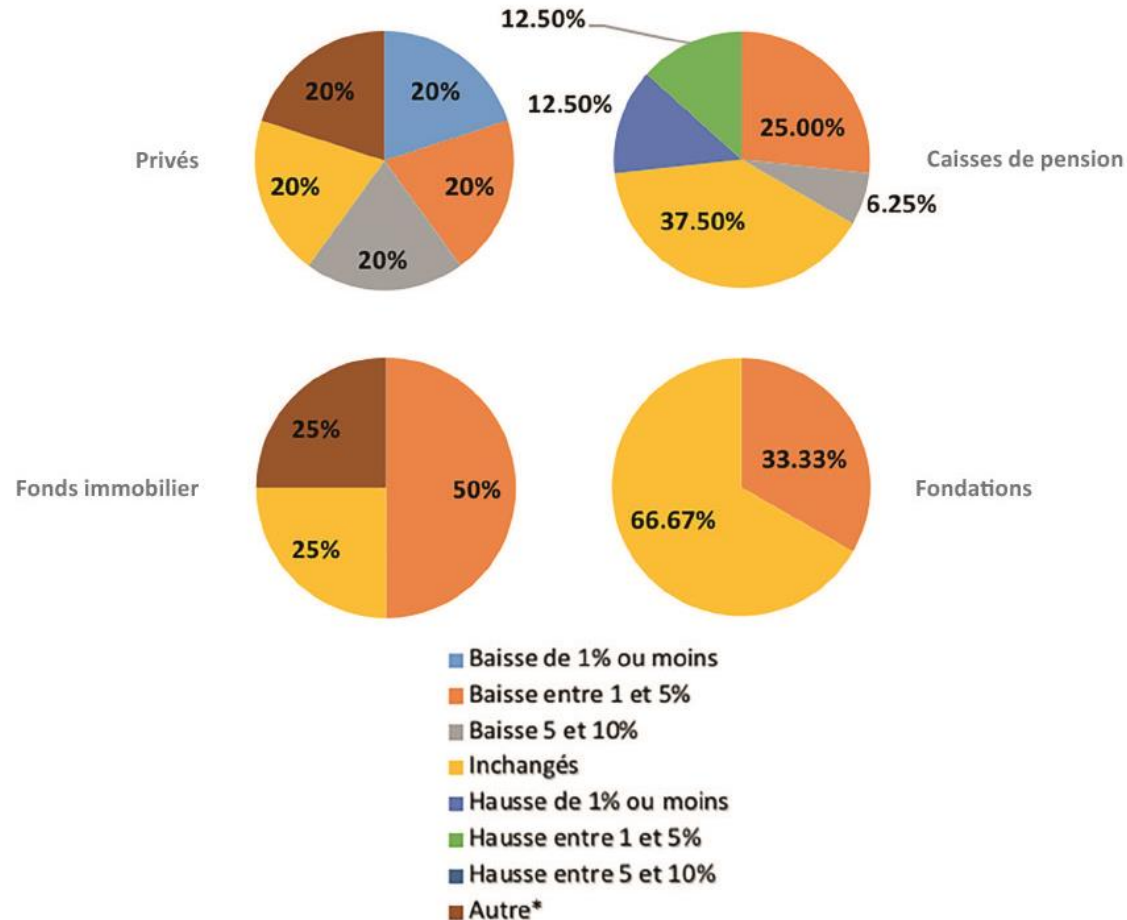
- **Selon vous, quels sont les acheteurs immobiliers les plus actifs aujourd'hui ? Et dans 5 ans ?**
  - Selon la majorité des caisses de pension et des privés, les acheteurs les plus actifs sont les fonds immobiliers.
  - Selon la majorité des fonds, ce sont les assurances.
  - Selon les fondations, ce sont les caisses de pension.
  - Même constat pour un horizon de 5 ans.
  
- **Selon vous, quels sont les vendeurs les plus actifs aujourd'hui ? Et dans 5 ans ?**
  - Les privés sont considérés par la majorité comme vendeurs les plus actifs.

- **Selon vous, quel sera le rendement brut moyen du marché immobilier dans 5 ans ?**
  - Généralement, les sondés pensent qu'il se situera entre 3 et 5% dans 5 ans.
  - Les fonds immobiliers sont plus optimistes avec 1/3 du groupe qui pense qu'il se situera au-dessus de 5%.
  - À titre informatif, il était de 3.3% en 2017 selon le CIFI.
  
- **Selon vous, à quel niveau se situeront les taux hypothécaires à 10 ans à l'horizon 2023 ?**
  - Selon la majorité des caisses de pension et des fonds immobiliers interrogés, ils vont augmenter pour s'établir entre 2 et 3% d'ici 2023.
  - Les fondations et les privés pensent qu'ils se situeront toujours autour des 1-2%.

- Selon vous, quel marché immobilier présentera les rendements les plus élevés ces 5 prochaines années ?



- Comment pensez-vous que les loyers résidentiels évolueront dans un horizon de 5 ans ?



\*Autres: "Baisse de 20%", "Baisses et Hausses selon localisation", "Baisses ou Hausses selon si ancien ou nouveau loyer"

# *Conclusion et remerciements*



*Merci de votre  
attention.*

