

## Les investissements immobiliers restent attractifs

🕒 19 Feb 2021 - 07:00

👤 Anita Göckel, Wüest Partner et membre de wipswiss

1 minutes de lecture

**Il est peu probable que la pandémie entraîne un effondrement des nouvelles activités de construction.**



La faiblesse des taux d'intérêt continue à stimuler l'appétit d'investissement des investisseurs immobiliers et des promoteurs de projets. D'une part, cela se reflète dans le fait que les prix de transaction des maisons multifamiliales ont récemment augmenté une fois de plus. D'autre part, des sommes importantes sont encore consacrées à la construction de bâtiments dans ce pays. En 2020, des demandes de nouvelles constructions ont été déposées pour un volume d'investissement total de 36,1 milliards de francs, soit seulement 1,1% de moins qu'en 2019, une bonne moitié de l'argent étant destinée à la construction de logements multifamiliaux. Il est donc peu probable que la pandémie de Corona entraîne un effondrement des nouvelles activités de construction à court ou moyen terme.

### DÉCLIN PARMIS LES CENTRES PETITS ET MOYENS

À plus long terme, cependant, le marché passe à la vitesse inférieure, notamment en ce qui concerne la construction d'appartements à louer. Dans ce segment, le volume des demandes de nouvelles constructions a diminué d'environ 6% par rapport aux trois années précédentes. Dans de nombreuses petites et moyennes villes en particulier, il est probable que moins de nouveaux appartements locatifs seront construits à l'avenir, car les taux de vacance ont augmenté de manière significative dans certains cas au cours des dernières années. Même dans des endroits fondamentalement recherchés comme Lugano ou Saint-Gall, par exemple, un nombre supérieur à la moyenne d'appartements de location est désormais vacant. Dans le même temps, la situation macroéconomique toujours difficile signifie qu'il faut s'attendre à un ralentissement de la croissance démographique - et donc de la demande supplémentaire de logements locatifs.

*L'augmentation nette du nombre de logements est en réalité inférieure à ce que les statistiques suggèrent.*

Le volume désormais en baisse des demandes de permis de construire soumises reflète la réticence croissante des investisseurs à l'égard des nouveaux projets de construction sur des marchés du logement locatif bien approvisionnés. Non seulement les demandeurs, mais apparemment aussi les fournisseurs d'appartements à louer se comportent de manière plus ciblée en ce qui concerne l'emplacement de la propriété dans l'environnement actuel du marché.

## CONSTRUCTION DYNAMIQUE DE LOGEMENTS LOCATIFS DANS LES GRANDS CENTRES

Il n'est donc pas surprenant que dans les grands centres en particulier, où la demande d'appartements reste forte, on observe un volume croissant de demandes de construction de maisons multifamiliales. On peut s'attendre ici à des investissements plus importants dans les nouvelles constructions à l'avenir, les projets dans le secteur du logement locatif étant prévus en priorité. Rien qu'à Zurich, de nouveaux permis de construire pour des appartements locatifs (y compris des appartements en coopérative) ont été délivrés au cours de l'année écoulée, ce qui pourrait entraîner des coûts de construction de plus d'un milliard de francs. Comme la plupart des sites de développement à Zurich sont déjà épuisés, beaucoup d'entre eux concernent des remplacements de logements neufs - en d'autres termes, l'augmentation nette du nombre de logements est en réalité inférieure à ce que les statistiques suggèrent. En revanche, la création de nouveaux espaces résidentiels dans les grands centres tels que Genève et Bâle progresse un peu plus fortement, par exemple par la reconversion d'anciens sites industriels et de développement.



**Anita Göckel**  
Conseillère en immobilier

Anita Göckel est membre de wipswiss et travaille pour le cabinet de conseil Wüest Partner AG depuis 2007. En tant qu'employée de la division Recherche, elle analyse et commente les évolutions du marché immobilier suisse. Elle contribue également régulièrement à la série de publications «Immo-Monitoring». Anita Göckel est titulaire d'un MSc en économie d'entreprise et a travaillé pour différentes sociétés de conseil dans les pays anglophones avant de rejoindre Wüest Partner.

wipswiss – le réseau unique qui relie les femmes de l'économie immobilière suisse, les intègre et rend visible les femmes dirigeantes d'aujourd'hui et de demain. Fondé en 2014, il regroupe aujourd'hui plus de 230 expertes de la branche en Suisse alémanique, romande et au Tessin. Il soutient également ses membres dans les domaines de l'évolution de carrière, de la formation continue et de l'accès aux postes de direction. L'association s'adresse aux femmes avec des positions dirigeantes et aux spécialistes reconnues de la branche de l'immobilier.