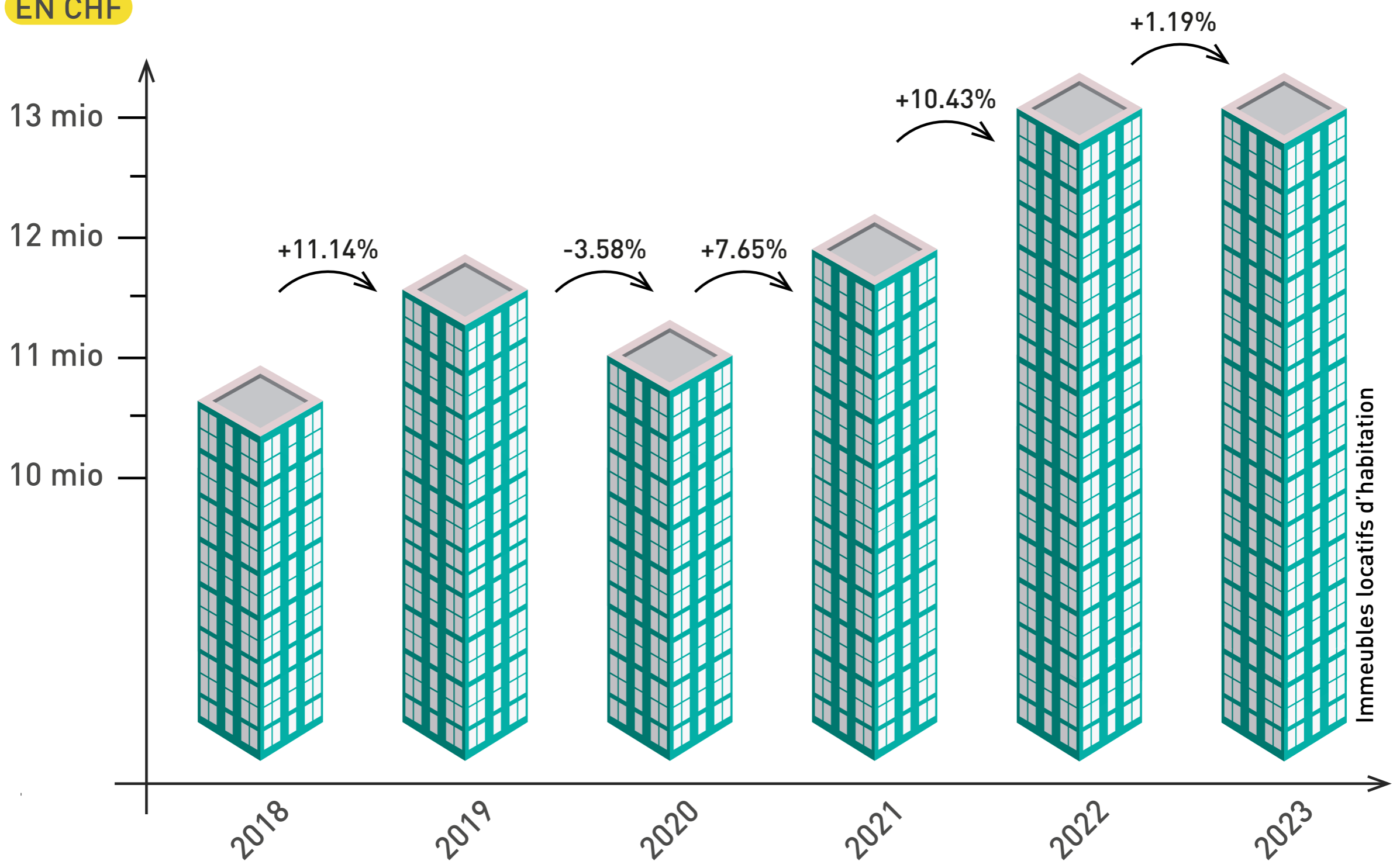


TAUX DE CAPITALISATION IMMOBILIERS 2023

EVOLUTION DE LA VALEUR EN FONCTION DE LA VARIATION DES TAUX

EN CHF



Les immeubles locatifs d'habitations se sont échangés à un taux moyen brut de 3.31%, une baisse de la rentabilité de 1.19% par rapport à 2022 (3.35%).

HISTORIQUE DES TAUX DE CAPITALISATION FISCAUX

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Logements	4.40%	3.91%	4.05%	3.74%	3.35%	3.31%
Commerciaux zone 1	2.88%	3.04%	3.25%	3.69%	3.36%	3.20%
Commerciaux zone 2	3.92%	4.01%	3.86%	3.48%	3.60%	3.30%
Commerciaux autres	5.15%	4.54%	4.50%	3.96%	5.16%	4.99%

*Source : Conseil d'Etat de Genève

Plus de contenu sur : www.pc-immo.ch

POURQUOI LES TAUX DE CAPITALISATION PUBLIÉS PAR L'ÉTAT DE GENÈVE BAISSENT ALORS QUE LES TAUX DIRECTEURS DE LA BNS AUGMENTENT ?

Le taux de capitalisation moyen est déterminé sur la base des ventes effectives des 18 derniers mois voir le graphique ci-dessous. Durant cette période, les ventes des neuf premiers mois se réalisaient encore dans un environnement favorable avec un taux directeur BNS à -0.75%.

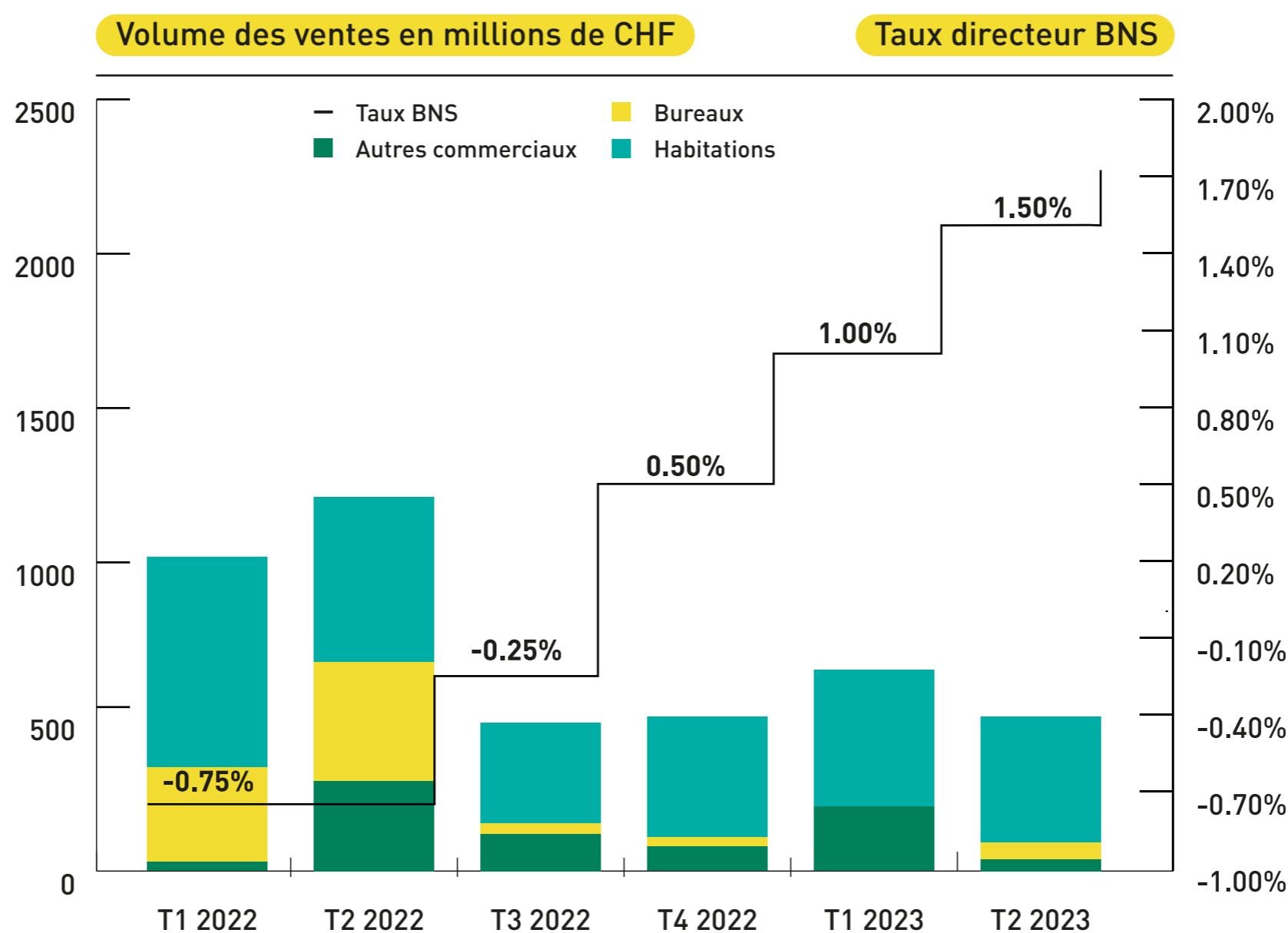
Lors des mois qui ont suivi, ce taux est monté par marche d'escalier pour atteindre 1.50% à la fin de la période observée, soit : fin juin 2023. Le premier effet a été une baisse du volume échangé qui était supérieur au milliard par trimestre - avant le 3^e trimestre 2022 -

et qui a fondu au demi-milliard trimestriel.

Ainsi, la première période de 9 mois comptait des volumes échangés, au taux bas, plus conséquents que la deuxième partie avec des ventes aux taux en légère croissance.

Vous l'aurez bien compris, la baisse enregistrée de ce taux moyen est en décalage avec les hausses de taux observées actuellement.

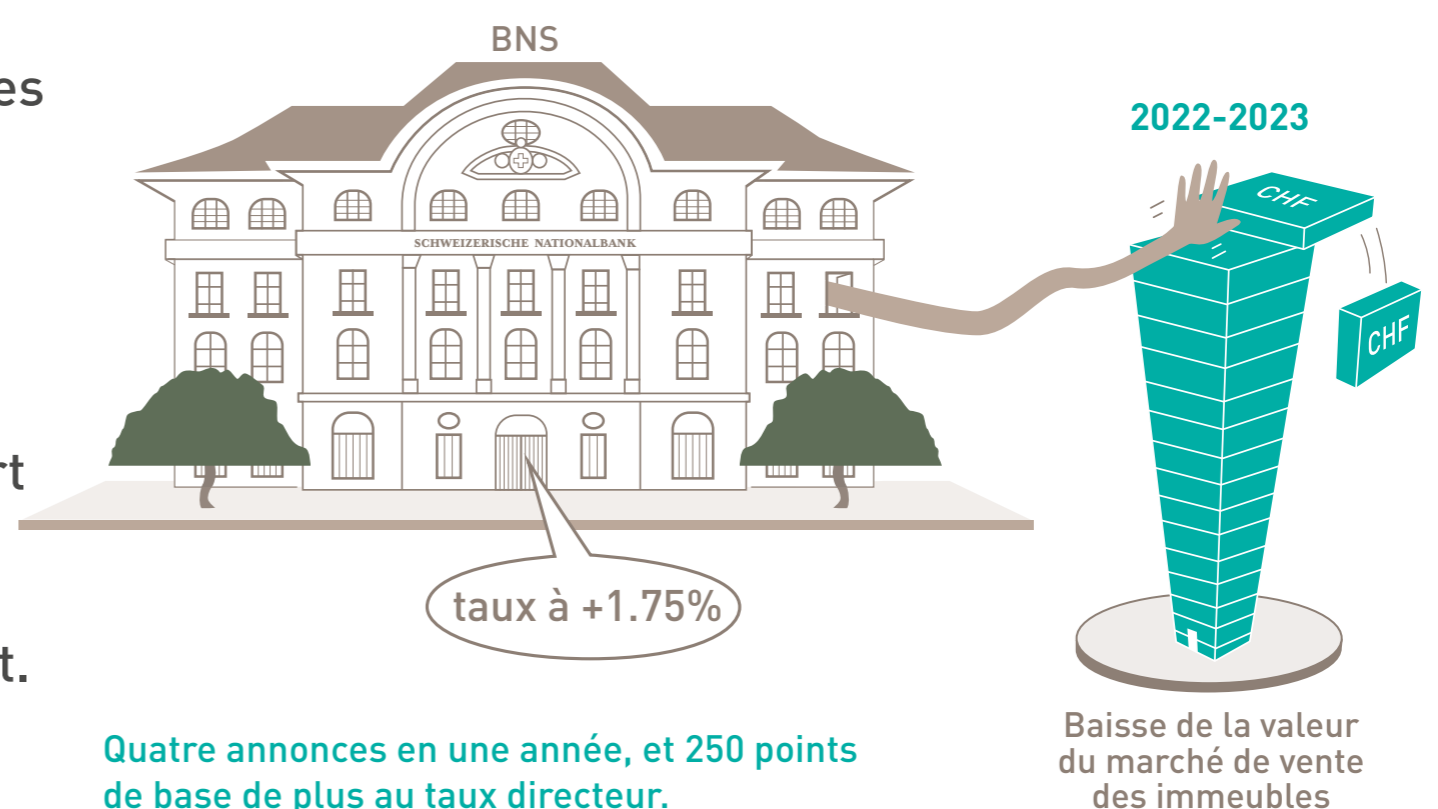
Sur les six derniers mois, les transactions évoluent - pour les immeubles résidentiels - entre 3.80% et 4.40% de rendement brut.



CE QU'IL FAUT RETENIR DU MARCHÉ 2023

Dans un contexte inflationniste, les banques centrales ont revu leur taux directeur à la hausse. En conséquence, les rentabilités des obligations ont progressé.

De surcroît, les récentes exigences de durabilité font apparaître des coûts, à court terme, incontournables. Ainsi, l'avantage de rentabilité qu'avait l'immobilier, face à l'obligataire, n'est plus aussi évident. Pour ces raisons, les fonds alloués à l'immobilier direct se sont tassés.



Y A-T-IL DES AVANTAGES À CETTE HAUSSE DES TAUX ?

Oui, les propriétaires qui auraient investi - lors des dernières années - vont pouvoir profiter de la hausse des taux, pour accroître les revenus locatifs. En effet, le taux de référence applicable aux contrats de bail est passé, depuis juin 2023, de 1.25% à 1.50%.



VENDEURS VS INVESTISSEURS : QUELS COMPORTEMENTS À VENIR ?

L'investisseur institutionnel va réduire ses acquisitions et exiger des rendements plus supportables. Il va aussi planifier ses rénovations à court terme et chercher à faire progresser les revenus des immeubles.

Par opposition, le vendeur fait face à une demande moins soutenue - d'autres actifs moins contraignants offrent des rendements proches de ceux de l'immobilier -, une contrainte de rénover à court terme - des coûts qu'il doit, en partie, défalquer de son prix de vente -, dans un marché où les valeurs sont à la baisse : effet mécanique lié à la hausse des taux.

