

UN PEU D'ENGRAIS POUR UNE BELLE FLORAISON PRINTANIÈRE

1^{ère} baisse du taux directeur de la BNS depuis 2015

Au 3^e trimestre 2023, il était légitime de se demander si le volume des ventes avait touché le fond d'une plongée qui avait débuté à la fin de l'année 2021. Cette interrogation était principalement fondée sur la décision de la BNS d'arrêter les hausses successives de son taux directeur, figé à 1.75 % depuis fin juin 2023.

En décembre 2023, des rumeurs sur une baisse de ce taux ont commencé à circuler en réponse à une inflation qui était retournée à des niveaux encourageants.

C'est au premier jour du printemps 2024 que cette première annonce de baisse depuis 2015 vient d'être confirmée : le taux directeur de la BNS passe de 1.75% à 1.50%.

Comme nous le savons, le marché et ses acteurs anticipent souvent les évolutions à venir. Ainsi, laissons place aux mesures du marché des ventes d'immeubles de rendement de 2023 et voyons si les investisseurs immobiliers retrouvent confiance.

Au 4^e trimestre 2023, la part belle pour les immeubles d'habitations

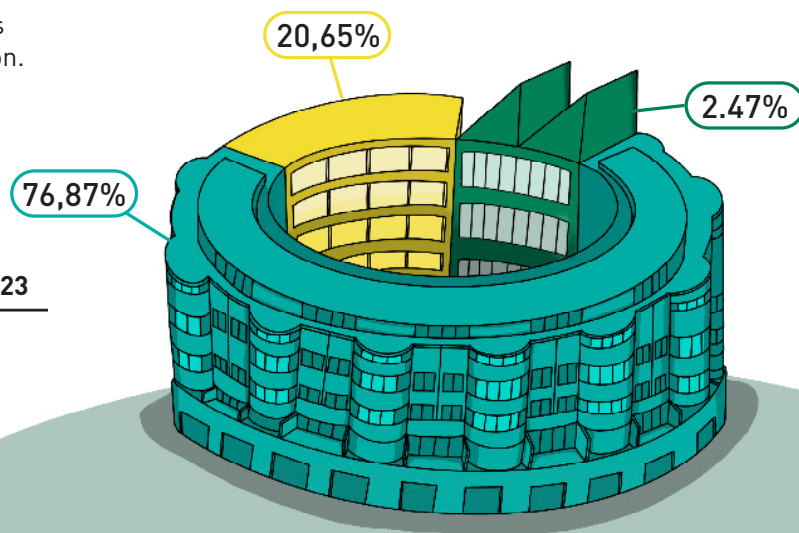
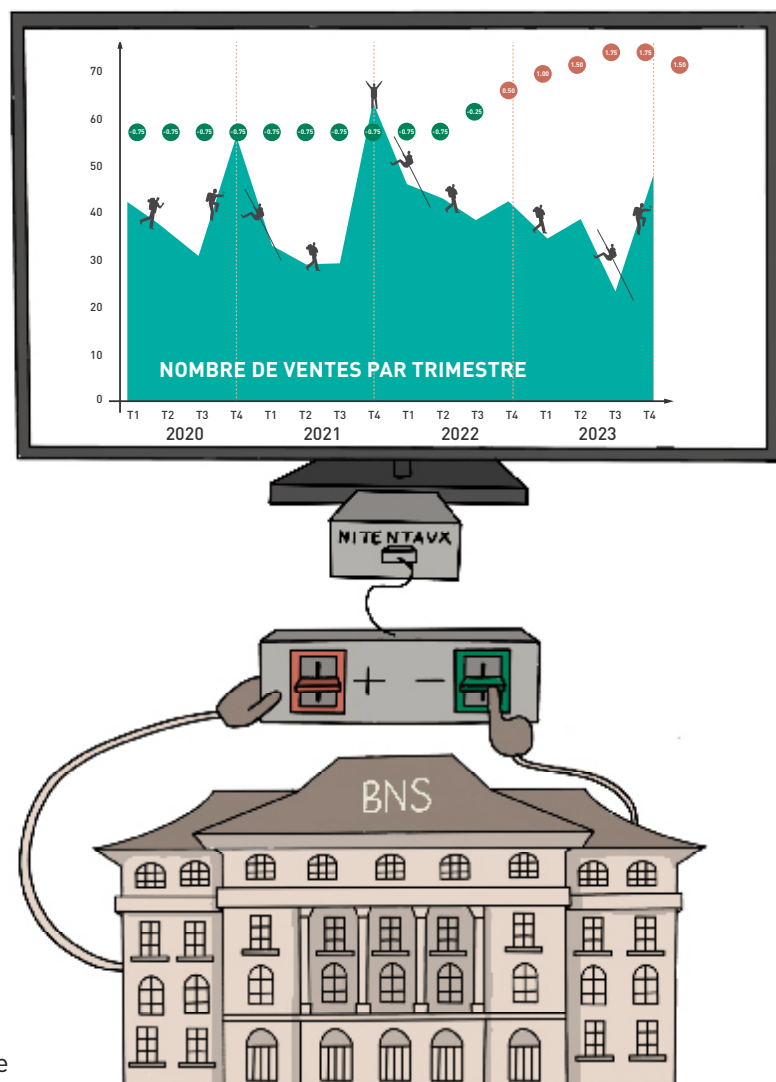
Au quatrième trimestre 2023, le volume des ventes d'immeubles s'est élevé à CHF 1.022 milliard. Un résultat n'ayant été atteint qu'à quatre reprises lors des 16 derniers trimestres.

Dès lors, cette performance marque la fin d'une série de résultats trimestriels à la baisse. D'autant plus saisissante étant donné qu'elle se compose à 77% de ventes d'immeubles d'habitations, totalisant CHF 786 millions, tandis que les ventes d'immeubles de bureaux et autres biens commerciaux stagnent au plus bas, ne représentant que CHF 236 millions.

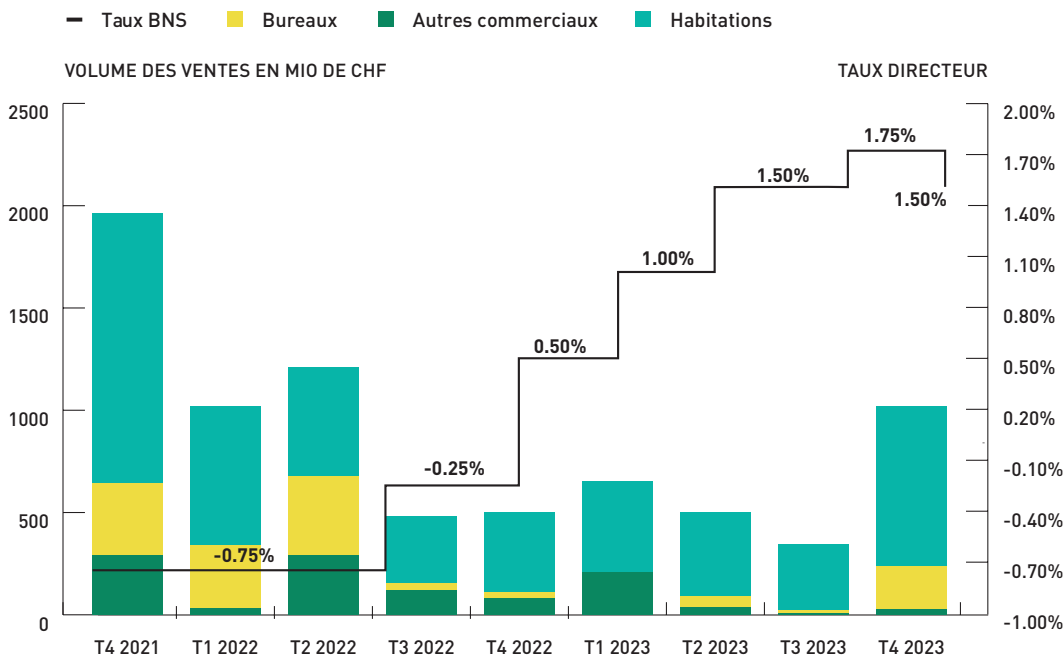
Si la confiance n'est pas au rendez-vous pour les affectations commerciales, il semblerait que l'appétit des investisseurs reste solide pour les immeubles d'habitation. Toutefois, il est important de relativiser ce résultat, largement influencé par la vente de deux portefeuilles d'immeubles d'habitations cumulant CHF 310 millions et l'effet accélérateur de fin d'année.

Volume des ventes selon l'affectation au 4^e trimestre 2023

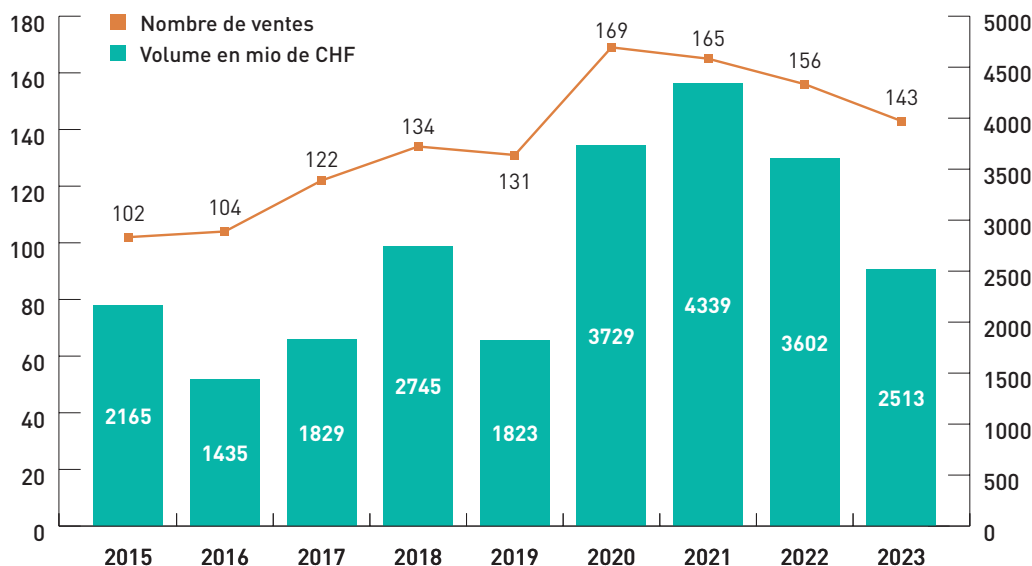
- CHF 786 mio de vente d'immeubles d'habitation
- CHF 211 mio de vente de bureaux
- CHF 25 mio de vente de biens autres commerciaux



Volume des ventes par trimestre vs taux directeur BNS



Nombre et volume des ventes par année



Ventes annuelles 2023 : avant l'exploit résidait la norme

La baisse du volume des immeubles vendus entre 2021 et 2022 s'est élevée à CHF 737 millions (-16.98%), tandis qu'entre 2022 et 2023, elle a été beaucoup plus prononcée, avec une différence négative de CHF 1.089 milliard (-30.23%). Pour recentrer le débat, revenons à la norme et cessons de nous comparer à ces années exceptionnelles révolues. En 2023, le volume des ventes, s'élevant à CHF 2.513 milliards, correspond pratiquement à la médiane du volume des ventes annuelles depuis 2015.

L'année 2023 : un cru sans coup d'éclat

En 2023, seules 6 transactions dépassant les CHF 100 millions ont été enregistrées, contre 7 en 2022. Ce groupe se compose de deux immeubles de bureaux, d'un hôtel et de 3 portefeuilles d'immeubles d'habitation. Pour conclure cette analyse, notons que les dix meilleures ventes de l'année totalisant CHF 979 millions représentent 39% du volume annuel de CHF 2.514 milliards.

Ventes supérieures à 100 mio en 2023

ACHETEURS	MIO DE CHF	AFFECTATION
AVADIS ANLAGESTIFTUNG	172'800'000	Habitation
PRESTILEMAN SA	137'163'922	Habitation
CALINTON IMMOBILIERE SA	133'000'000	Bureaux
MARCONI INVESTMENT SA	120'000'000	Bureaux
EUROPEAN III HOSPITALITY HOLDING LIMITED	114'265'839	Hôtel
ZURICH FONDATION DE PLACEMENT	105'720'000	Habitation