



Les professionnels romands de l'industrie immobilière face au COVID-19

Mai 2020





Résultats clés

Résultats clés (1/2)

Les anticipations de prix de transactions sont variables en fonction des segments d'actifs:

- Les prix des immeubles d'habitation sont attendus plutôt stables;
- Des baisses de prix modérées (de -5% à -10%) sont attendues pour les bureaux et les locaux d'activités;
- Une plus forte correction des prix (supérieure à 10%) est attendue pour les commerces et pour les hôtels;
- Pour la logistique, une hausse modérée des prix (de +5% à +10%) est anticipée par 43% des sondés.

Pour 43% des participants, la masse de capitaux à investir en immobilier en Suisse romande est attendue stable par rapport à 2019. S'ils sont également 43% à anticiper une baisse, ils sont 14% à prévoir une hausse. Les capitaux à investir devraient donc rester abondants.

Pour les participants à l'enquête, la crise du Covid-19 pourrait entraîner une modification de l'allocation stratégique cible des investisseurs: la part des immeubles d'habitation et celle des actifs logistiques devraient progresser au détriment de celle des bureaux, des commerces et des hôtels.

Moins d'un tiers des participants anticipent une diminution du taux directeur de la BNS, toutefois plus de 50% considèrent que d'un point de vue général, les taux de rendement immobiliers vont encore se contracter.

60% des participants anticipent qu'il sera plus difficile de se financer par le biais de prêts hypothécaires.

Les participants se sont montrés très mitigés s'agissant du risque d'impayés pour les immeubles d'habitation. Par contre, une très large majorité considère que la vacance locative des surfaces de bureaux va progresser.

Si dans leur ensemble les participants sont mesurés quant à un ralentissement dans la construction d'immeubles résidentiels, ils sont quasi-unanimes sur un ralentissement à venir dans la construction d'immeubles commerciaux.

Résultats clés (2/2)

Les participants au sondage considèrent majoritairement que les loyers des commerces situés aux emplacements prime ne vont pas fortement baisser. Par contre, plus des 2/3 considèrent que la fréquentation des centres commerciaux sera durablement inférieure à ce qu'elle était avant la crise.

S'agissant des nouveaux modes de travail, pour 80% des participants, le télétravail va être beaucoup plus développé après la crise du Covid-19 qu'il ne l'était avant, ce qui pourrait être un signe de changement de mentalité concernant cette pratique professionnelle. Le coworking ne devrait pas profiter de la crise sanitaire pour s'imposer comme un nouveau standard. En effet, ils ne sont qu'un tiers à considérer que l'utilisation des espaces de coworking va se développer suite à la crise du Covid-19.

La crise du Covid-19 fait craindre un accroissement des risques locatifs à une très large majorité des investisseurs ayant participé au sondage:

- 91% anticipent des retards de paiements et une hausse des impayés;
- 69% considèrent que les litiges avec leurs locataires vont augmenter;
- 59% anticipent que la vacance locative de leur portefeuille va progresser;
- 50% anticipent une diminution des loyers perçus.

Par contre, ils ne sont que 38% à considérer que les valeurs vénales de leur portefeuille vont baisser; 47% considérant que cela ne sera pas le cas.

Pour une majorité d'investisseurs ayant participé au sondage, l'allocation stratégique cible de leur organisation / entreprise devrait être révisée suite à la crise du Covid-19. Toutefois, seule une minorité prévoit une augmentation des arbitrages de leurs actifs ou de nouvelles acquisitions (respectivement 22% et 19%).



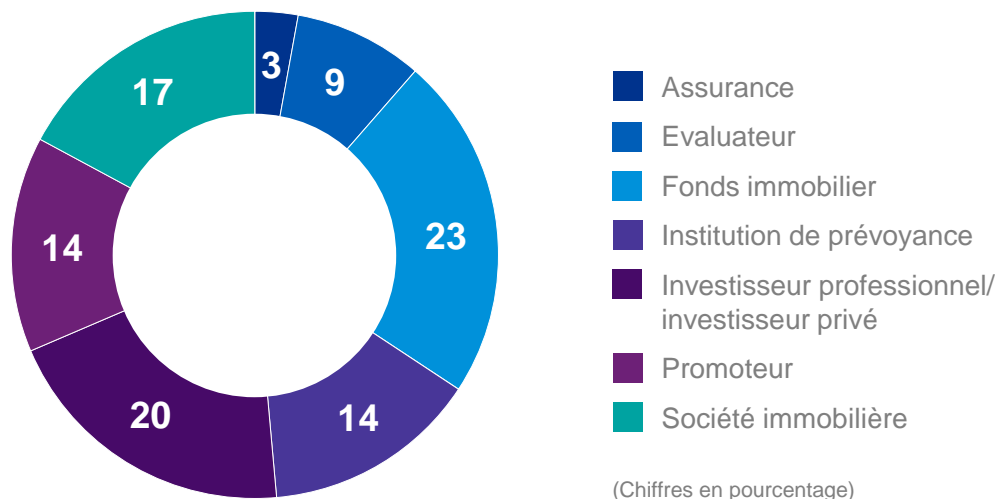
Conception et résultats de l'étude

Conception du sondage et profils des participants

La présente étude a été réalisée dans le but d'avoir une photographie immédiate des anticipations personnelles des investisseurs et ainsi mieux comprendre les impacts potentiels de la pandémie de COVID-19 pour les professionnels romands de l'industrie immobilière.

Pour réaliser cet instantané, 41 professionnels de la branche ont communiqué sur leurs anticipations par l'intermédiaire d'une enquête en ligne réalisée du 30 avril au 12 mai 2020.

Typologie des participants (en %):



Question:

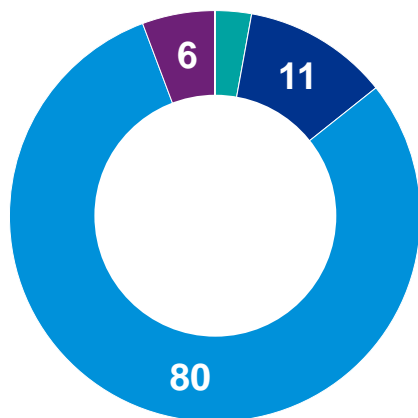
A quelle catégorie de participants appartenez-vous ?



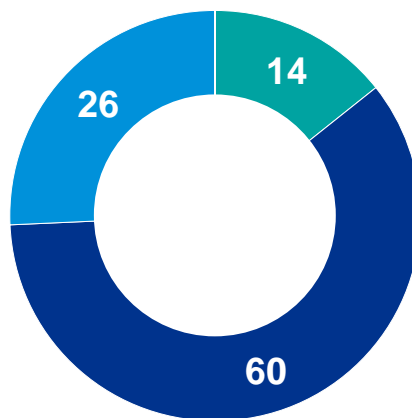
Evolution des prix: stabilité des prix pour le résidentiel mais baisse pour les bureaux et les commerces

Anticipations d'évolution des prix de transactions par segments d'actifs

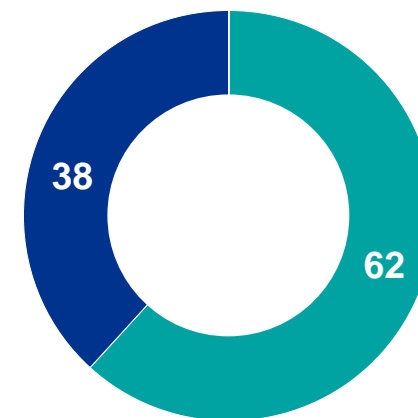
Immeubles d'habitation (en %)



Bureaux (en %)



Commerces (en %)



■ Forte baisse (<-10%) ■ Baisse modérée (de -5 à -10%) ■ Stabilité (+/- 5%) ■ Hausse modérée (de 5 à 10%) ■ Forte hausse (>10%)

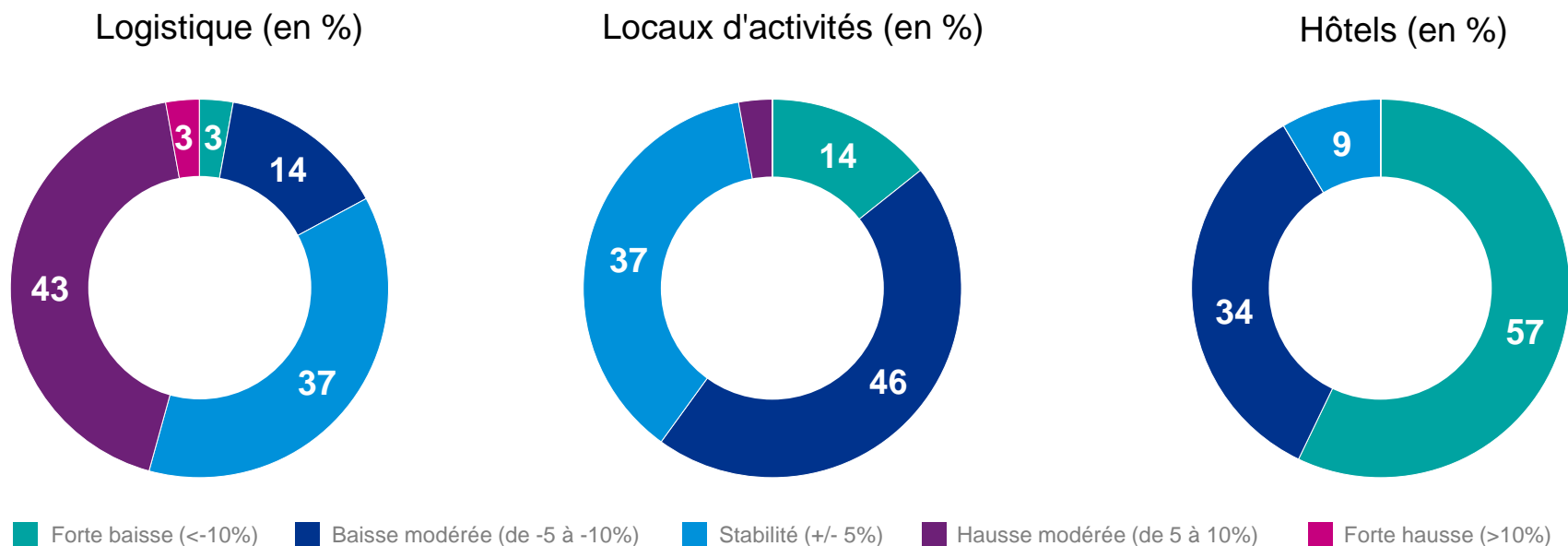
- 80% des participants anticipent une stabilité des prix de transactions pour les immeubles d'habitation.
- 74% des participants anticipent une baisse des prix de transactions pour les immeubles de bureaux. Ils sont 60% à anticiper une baisse modérée (de -5 à -10%) et 14% à anticiper une baisse de plus de 10%.
- Tous les participants anticipent une baisse des prix de transactions pour les commerces. Ils sont 62% à anticiper une forte baisse de plus de 10%.

Question: Selon vous, quel sera l'impact de la crise du Covid-19 sur les prix de transactions pour les segments d'actifs immobiliers suivants?

(Chiffres en pourcentage)

Evolution des prix: vers une hausse de prix pour la logistique?

Anticipations d'évolution des prix de transactions par segments d'actifs



- Les prix de transactions pour les actifs logistiques sont attendus en hausse pour 43% des participants et stables pour 37%.
- 60% des participants anticipent une baisse des prix de transactions pour les locaux d'activités. Ils sont 46% à anticiper une baisse modérée (de -5 à -10%) et 14% à anticiper une baisse de plus de 10%.
- 91% des participants anticipent une baisse des prix de transactions pour les hôtels. Ils sont 57% à anticiper une baisse de plus de 10%.

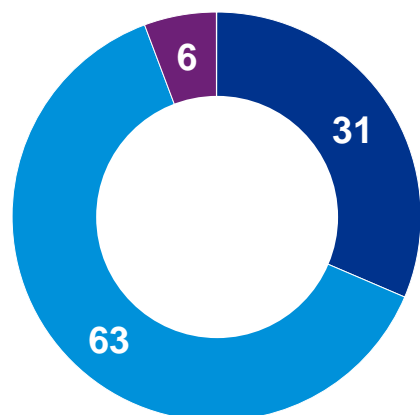
Question: Selon vous, quel sera l'impact de la crise du Covid-19 sur les prix de transactions pour les segments d'actifs immobiliers suivants?

(Chiffres en pourcentage)

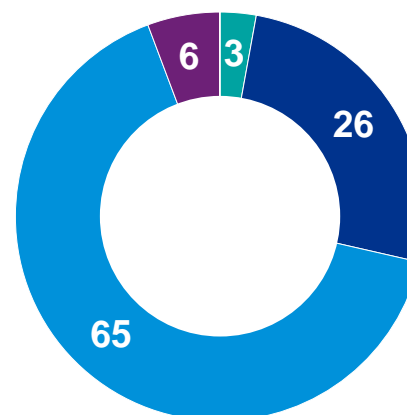
Stabilité des prix attendue pour les maisons individuelles et les PPE

Anticipations d'évolution des prix de transactions pour les maisons individuelles et les PPE

Maisons individuelles (en %)



PPE (en %)



■ Forte baisse (<-10%) ■ Baisse modérée (de -5 à -10%) ■ Stabilité (+/- 5%) ■ Hausse modérée (de 5 à 10%) ■ Forte hausse (>10%)

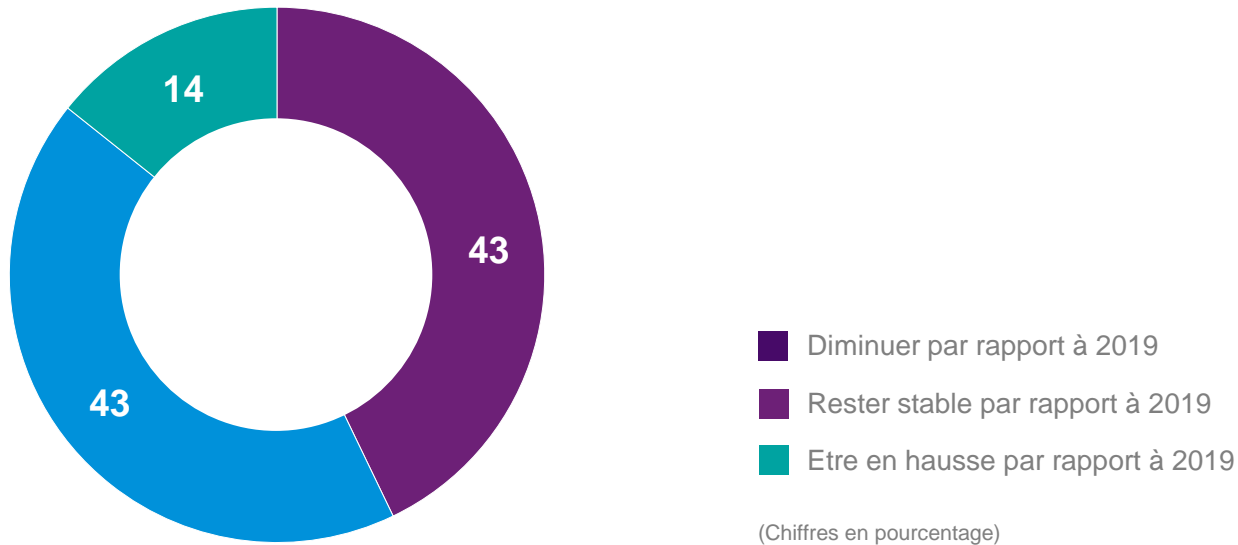
- Respectivement 63% et 65% des participants anticipent une stabilité des prix de transactions pour les maisons individuelles et les PPE.
- Ils sont respectivement 31% et 26% à anticiper une baisse modérée des prix pour les maisons individuelles et les PPE.

Question: Selon vous, quel sera l'impact de la crise du Covid-19 sur les prix des maisons individuelles et des PPE?

(Chiffres en pourcentage)

La masse de capitaux à investir en immobilier devrait rester importante en Suisse Romande

Anticipations concernant la masse de capitaux à investir en immobilier en Suisse romande (en %)



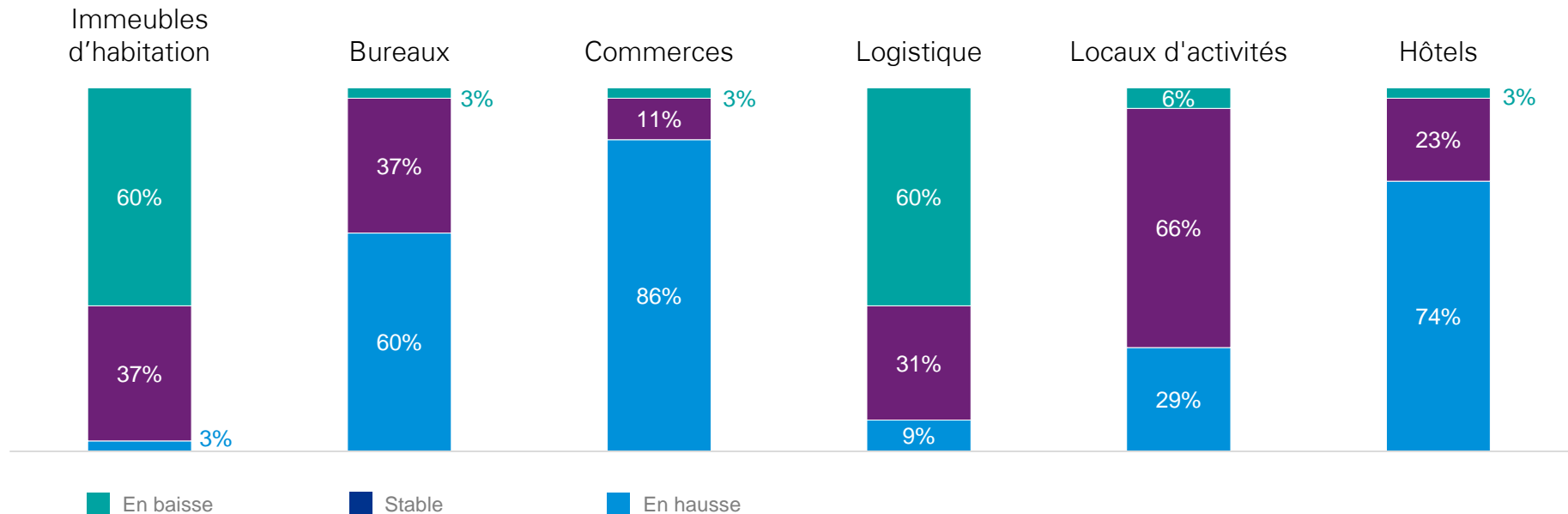
(Chiffres en pourcentage)

- 43% des participants anticipent une stabilité des capitaux à investir en Suisse.
- Ils sont également 43% à anticiper une diminution de la masse de capitaux prêts à être investis sur le marché.
- Pour 14% des participants, une hausse est attendue.

Question: Selon vous, les capitaux à investir en immobilier direct en Suisse romande vont: Etre en hausse par rapport à 2019, Rester stable par rapport à 2019 ou Diminuer par rapport à 2019?

Vers un renforcement du logement et l'émergence de la logistique dans l'allocation stratégique cible des investisseurs?

Anticipations de l'évolution de l'allocation stratégique cible des investisseurs immobiliers

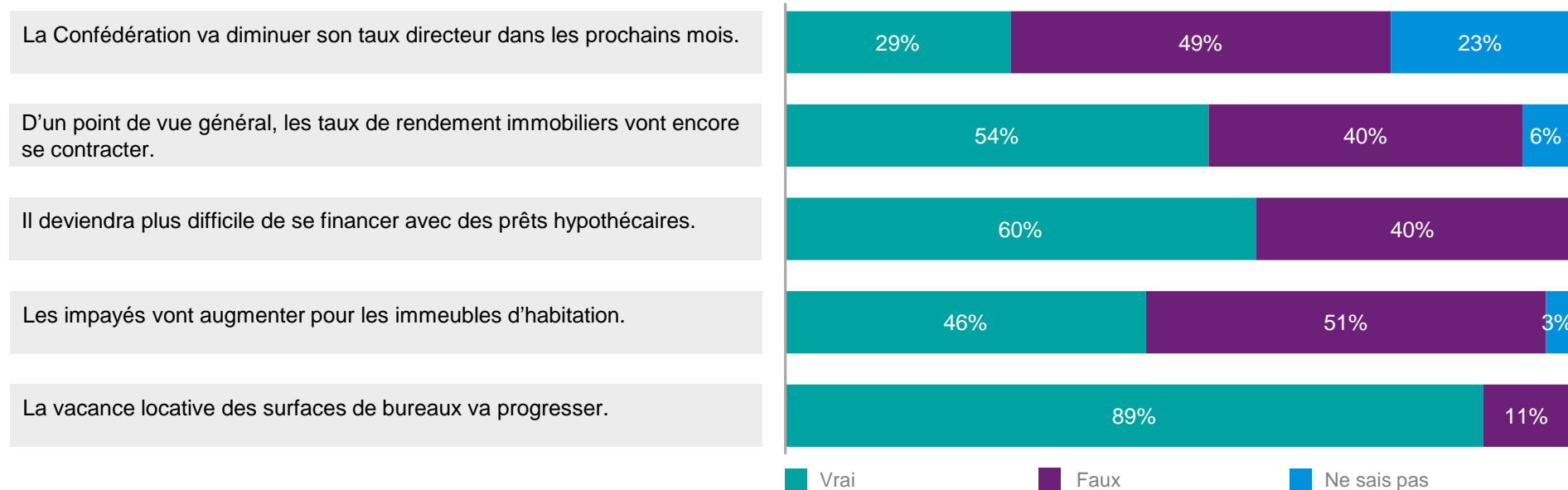


- 60% des participants considèrent que la part dédiée aux immeubles d'habitation devrait encore se renforcer dans l'allocation stratégique.
- La part des actifs logistiques dans l'allocation stratégique est attendue en hausse par 60% des participants. Pour les locaux d'activités, c'est la stabilité qui prévaut.
- A l'inverse, avec la crise du Covid-19, les participants considèrent que la part de tous les autres segments d'actifs dans l'allocation stratégique cible des investisseurs immobiliers va être en baisse: 60% des participants anticipent une baisse de la part des bureaux dans l'allocation stratégique cible, 86% anticipent une baisse de la part des commerces et 74% une baisse de la part des hôtels.

Question: Selon vous, avec la crise du Covid-19, comment la part des différents segments d'actifs va-t-elle évoluer dans l'allocation stratégique cible des investisseurs immobiliers?

Une contraction des taux de rendement immobiliers anticipée par une majorité

Anticipations générales sur l'environnement de marché

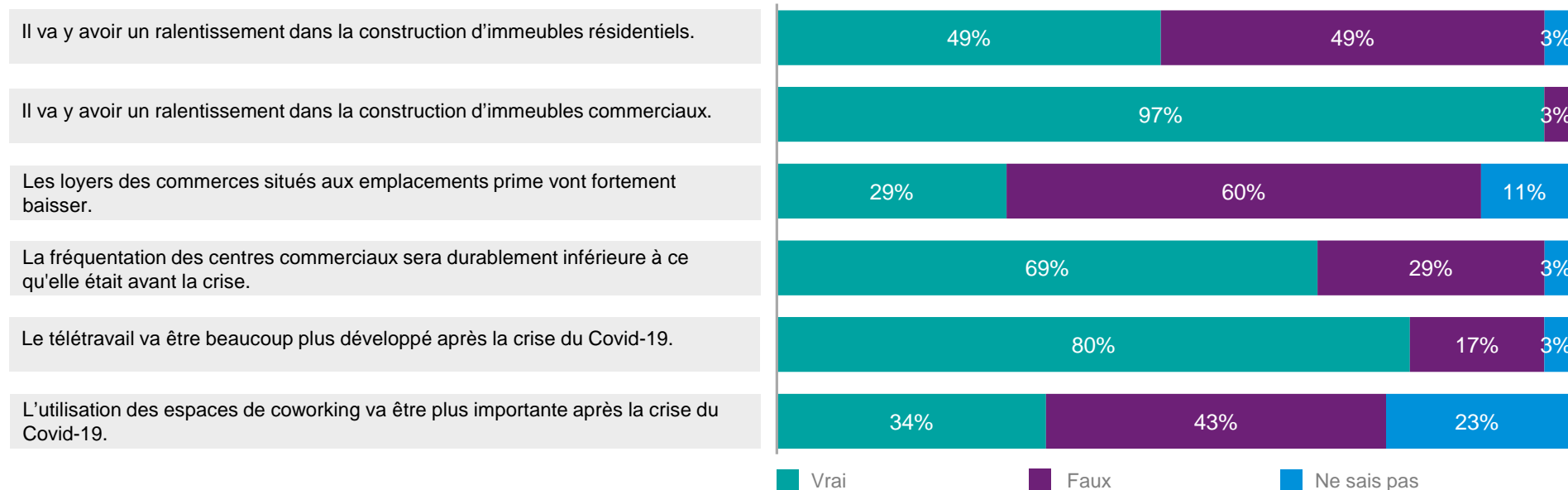


- Si une majorité de participants n'anticipent pas de diminution du taux directeur de la BNS, ils sont 54% à considérer que d'un point de vue général, les taux de rendement immobiliers vont encore se contracter.
- 60% des participants anticipent qu'il sera plus difficile de se financer par le biais de prêts hypothécaires.
- Les participants se sont montrés mitigés s'agissant du risque d'impayés pour les immeubles d'habitation, 46% considérant que les impayés allaient augmenter contre 51% considérant que ce ne serait pas le cas. Par contre, à 89%, les participants considèrent que la vacance locative des surfaces de bureaux va progresser.

Question: Que pensez-vous des assertions suivantes?

Très fort ralentissement attendu dans la construction d'immeubles commerciaux.

Anticipations générales sur l'environnement de marché

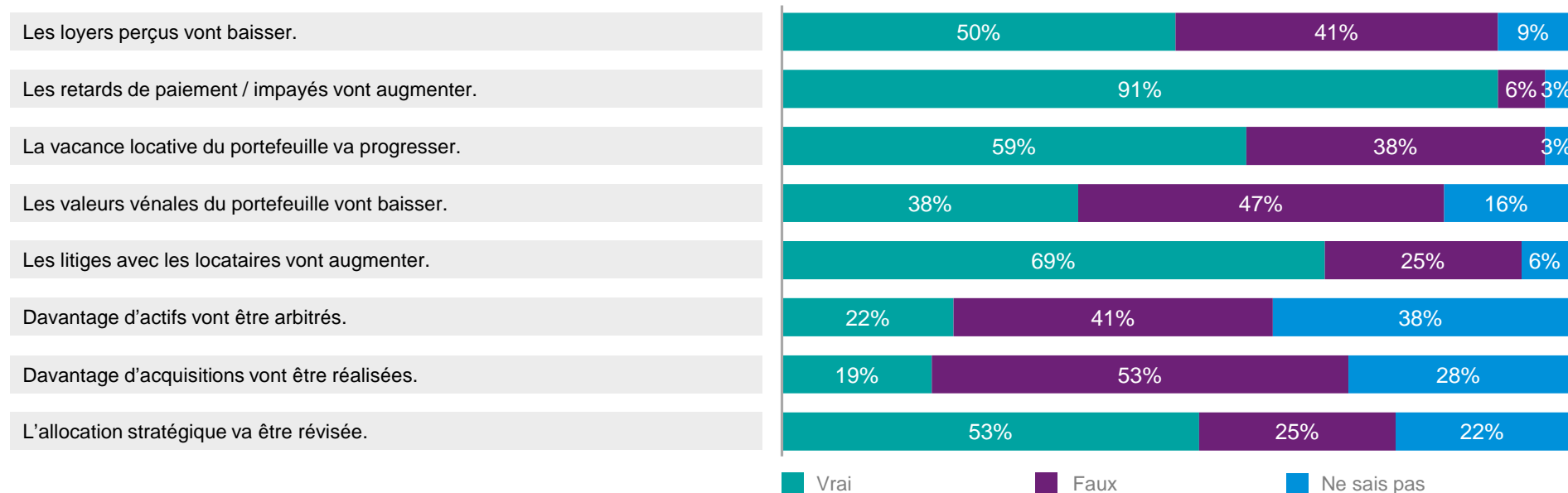


- Si dans leur ensemble les participants sont mesurés quant à un ralentissement dans la construction d'immeubles résidentiels, ils sont une très nette majorité, soit 97%, à anticiper un ralentissement dans la construction d'immeubles commerciaux.
- Les participants à l'enquête sont 60% à considérer que les loyers des commerces situés aux emplacements premium ne vont pas fortement baisser. Par contre, 69% considèrent que la fréquentation des centres commerciaux sera durablement inférieure à ce qu'elle était avant la crise.
- S'agissant des nouveaux modes de travail, 80% considèrent que le télétravail va être beaucoup plus développé après la crise du Covid19. Ils ne sont que 34% à considérer que l'utilisation des espaces de coworking va se développer.

Question: Que pensez-vous des assertions suivantes?

Vers un accroissement du risque locatif des portefeuilles immobiliers

Anticipations générales sur le portefeuille immobilier de l'organisation / l'entreprise



- La crise du Covid-19 fait craindre un accroissement des risques locatifs à une très large majorité des investisseurs ayant participé au sondage: 91% anticipent des retards de paiements et une hausse des impayés; 69% considèrent que les litiges avec les locataires vont augmenter; 59% anticipent que la vacance locative du portefeuille va progresser; 50% anticipent une diminution des loyers perçus. Par contre, ils ne sont que 38% à considérer que les valeurs vénales du portefeuille vont baisser; 47% considérant que cela ne sera pas le cas.
- Pour une majorité d'investisseurs ayant participé au sondage, l'allocation stratégique cible de leur organisation / entreprise devrait être révisée suite à la crise du Covid-19.
- Seule une minorité prévoit une augmentation des arbitrages d'actifs ou des acquisitions (respectivement 22% et 19%).

Question: Selon vous, pour votre organisation / entreprise, les assertions suivantes, portant sur votre portefeuille immobilier dans sa globalité, vont-elles se vérifier dans les mois qui viennent?



Vos contacts

Vos contacts

KPMG SA

Deal Advisory – Real Estate
Esplanade de Pont-Rouge 6
Case postale 1571
CH-1211 Genève



**Ulrich
Prien**

Partner
Head Real Estate Suisse
+41 58 249 62 72
uprien@kpmg.com



**Laurent
Aillard**

Senior Manager
Real Estate Suisse Romande
+41 58 249 28 15
laillard@kpmg.com



**Sophie
Brouyère**

Assistant Manager
Real Estate Suisse Romande
+41 58 249 66 33
sbrouyere@kpmg.com

kpmg.ch/realstate



[kpmg.ch/socialmedia](https://www.kpmg.ch/socialmedia)



L'information contenue ici est de nature générale et ne prétend en aucun cas s'appliquer à la situation d'une personne physique ou morale quelconque. Même si nous mettons tout en œuvre pour fournir une information précise en temps opportun, nous ne pouvons pas garantir que cette information est fidèle à la réalité au moment où elle est reçue ou qu'elle continuera de l'être à l'avenir. Cette information ne saurait être exploitée sans un conseil professionnel basé sur une analyse approfondie de la situation en question. Les prescriptions réglementaires relatives à l'indépendance de l'auditeur déterminent l'étendue de la collaboration avec les clients d'audit. Si vous souhaitez en savoir plus sur la manière dont KPMG SA traite vos données personnelles, veuillez lire notre Privacy Policy que vous trouverez sur notre site Internet www.kpmg.ch.

© 2020 KPMG SA est une filiale de KPMG Holding SA, elle-même membre du réseau KPMG d'entreprises indépendantes rattachées à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), une personne morale suisse. Tous droits réservés.