

COMMUNIQUE DE PRESSE

Investissement locatif: quel âge idéal pour le bâtiment?

(Zurich, le 24 mars 2022) – Il n’y a pas que le vin ou le fromage qui «se bonifie avec l’âge», cela peut être aussi le cas de l’immobilier d’investissement, sous certaines conditions. Une étude récente de PriceHubble sur l’évolution de la valeur de biens immobiliers résidentiels d’âges différents a révélé qu’il peut être intéressant de cibler des biens plus anciens pour investir.

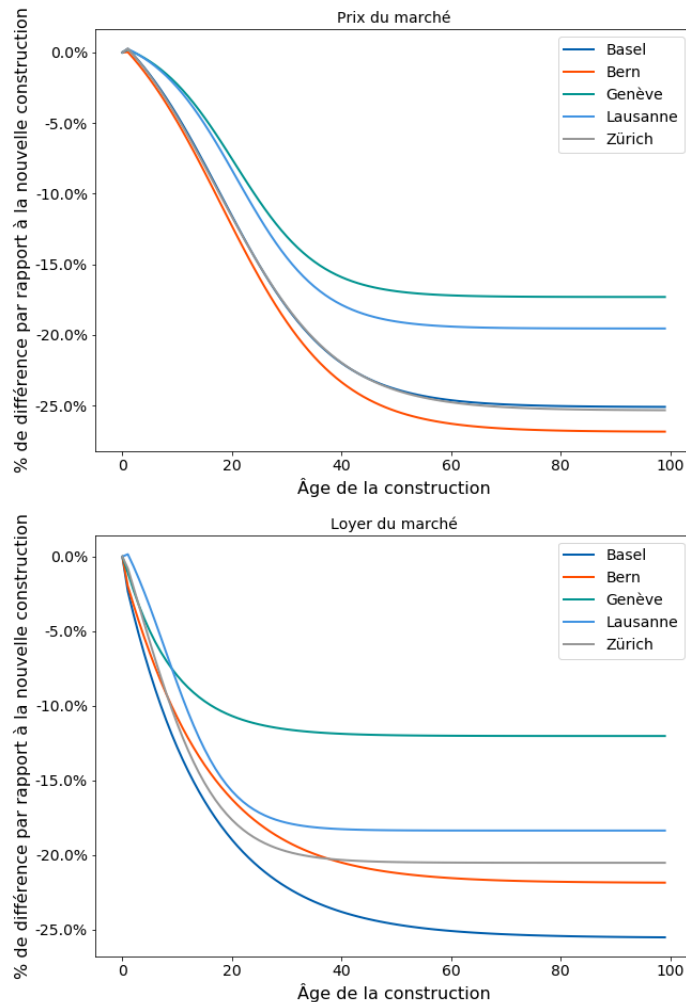
Pour répondre à la question concernant l’âge idéal d’un bien immobilier de placement, PriceHubble a commencé par analyser l’évolution des prix du marché et des loyers concernant des biens de différents âges. «Comme pour les voitures, les bâtiments ont tendance à perdre plus rapidement de leur valeur au cours des premières années de leur vie. Cependant, un bien immobilier étant généralement rattaché à un terrain qui, lui, ne s’altère pas, la valeur du bien finit par se rapprocher de celle du terrain», estime Nima Mehrafshan, responsable de la recherche chez PriceHubble.

Cette analyse a été réalisée sur la base du modèle d’estimation de PriceHubble. Pour cela, un emplacement a été choisi dans différentes grandes villes de Suisse et un logement type situé à cet emplacement a été estimé. Pour chaque logement estimé, on a fait varier l’année de construction sans modifier les autres facteurs d’influence, date d’estimation comprise. «De cette manière, nous pouvons déterminer la manière dont décroissent avec l’âge la valeur et le loyer sur le marché d’un logement type, si on laisse de côté l’évolution des prix sur le marché au fil du temps», ajoute Nima Mehrafshan.

Plus grande dépréciation à Berne et plus forte chute des loyers à Bâle - l’immobilier à Genève connaît la plus faible dépréciation

Dans l’ensemble des villes étudiées, la perte de valeur se produit en grande partie au cours des 40 premières années après la construction et oscille ensuite entre 17 et 26 % à peine. C’est dans la ville de Berne que l’immobilier subit la plus forte dépréciation, avec une perte d’environ 26 %. À l’opposé, l’immobilier à Genève ne perd que 17 points environ.

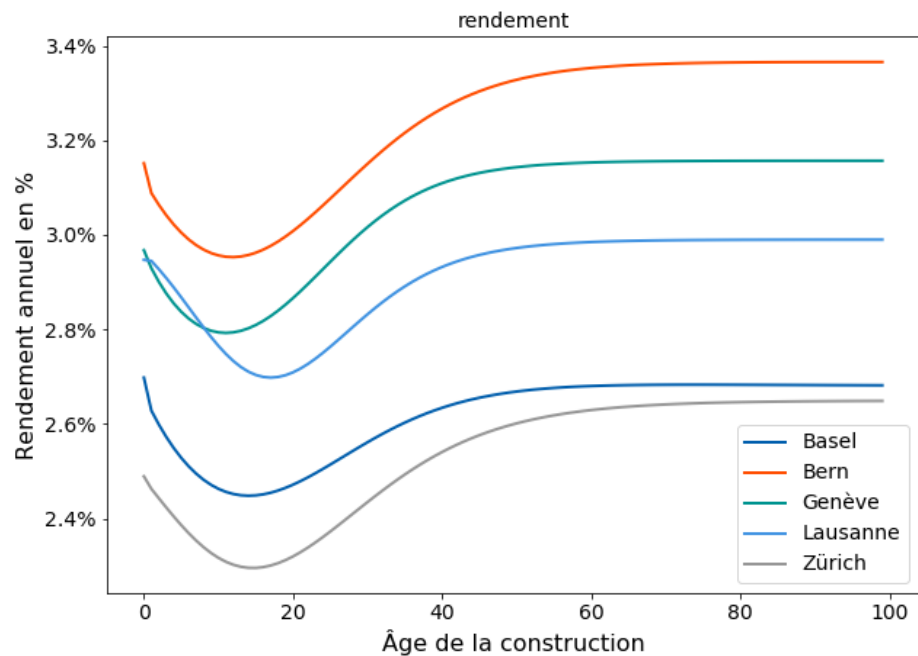
Pour les loyers, le tableau est similaire bien que la baisse des loyers ait déjà eu lieu pour la plus grande partie après 20 à 30 ans. Passée cette période, les loyers se maintiennent à un niveau compris entre -12 et -25 % par rapport aux constructions neuves. Les loyers dans la ville de Bâle subissent la plus forte baisse avec environ -25 % tandis que, à Genève, les loyers perdent à peine 12 %.



Rendements locatifs au plus bas après 10 à 20 ans

D'une manière générale, l'âge du bâtiment n'a que peu d'influence sur les rendements locatifs. C'est pour cela que les rendements locatifs des bâtiments neufs ne sont que faiblement inférieurs à ceux des bâtiments plus anciens. Sur les premières années, les loyers baissent encore légèrement, car les loyers du marché baissent, avec l'âge du bâtiment, un peu plus rapidement que les prix du marché. Les rendements locatifs des biens âgés de 10 à 20 ans sont généralement les plus faibles. Ils s'élèvent entre 2,3 et tout juste 3,0 %. Après à peine 60 ans, les rendements atteignent leur point culminant et se maintiennent entre 2,6 et 3,4 %.

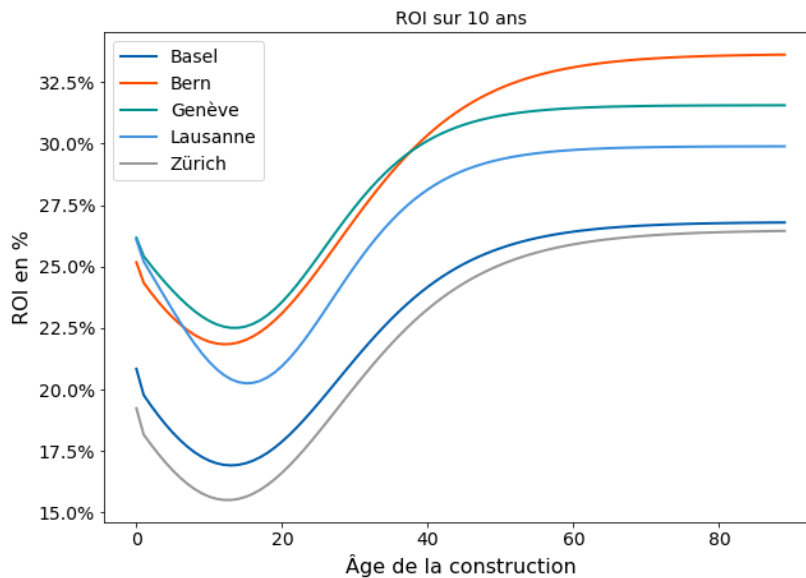
Avec environ 3,4 % après 60 ans, la ville de Berne arrive ainsi en tête des rendements locatifs. La ville de Zurich a les loyers moyens les plus bas et affiche après 60 ans un rendement de 2,6 %.



Rendement à 10 ans: Berne en haut du tableau

L'observation du rendement à 10 ans (combinaison du rendement locatif et de la perte de valeur marchande due à l'usure) aboutit à un constat similaire. Les rendements se stabilisent en effet aussi à partir de 60 ans à peine. La ville de Berne se hisse là encore en haut du tableau, avec un rendement global d'environ 33 %. L'immobilier dans la ville de Zurich affiche quant à lui le rendement moyen le plus faible, avec seulement 26 % environ.

D'une manière générale, les biens de moins de 20 ans subissent eux aussi une baisse du rendement à 10 ans, lequel atteint une valeur comprise entre 16 et 23 %.



«Pour répondre à la question concernant l'âge idéal d'un bâtiment destiné à l'investissement, les investisseur.euse.s doivent impérativement tenir compte de notre analyse, mais aussi des coûts d'entretien. La dépréciation qui se produit plus rapidement au cours des premières années du bien immobilier s'oppose en effet naturellement aux coûts d'entretien plus élevés pour la plupart des bâtiments anciens. Cependant, grâce aux résultats de notre étude, les investisseur.euse.s peuvent passer en revue leur stratégie d'investissement», souligne Nima Mehrafshan.

Supposons par exemple qu'un.e investisseur.euse. prévoie d'investir dans un bien immobilier et de le mettre en location durant 10 ans avant de le vendre. Supposons également que cet.te investisseur.euse ait deux possibilités d'investissement: un appartement neuf à Zurich et un autre de 60 ans, mais, mis à part cela, avec les mêmes caractéristiques.

D'après les résultats de l'étude, on peut supposer que le rendement de l'appartement ancien est de 5 points supérieur (~25 %) à celui de l'appartement neuf (~20 %), si on ne tient pas compte des coûts d'entretien. Bien entendu, les frais d'entretien vont venir grever le rendement de l'appartement neuf comme celui de l'ancien, sachant toutefois que cette baisse sera certainement plus importante pour l'appartement ancien du fait des coûts d'entretien plus élevés. Cependant, si cette baisse est supérieure de moins de 5 points à celle du rendement de l'investissement dans l'appartement neuf, l'appartement ancien reste encore l'investissement le plus intéressant.

Au final, il convient de considérer chaque investissement immobilier au cas par cas. Les constats dressés grâce à cette analyse apportent toutefois des éclaircissements sur les



conditions idéales du marché et peuvent s'avérer utiles pour évaluer différentes possibilités d'investissement.

Contact presse:

PriceHubble AG

Roswitha Brunner

Responsable Corporate Communication

+41 76 577 15 29

roswitha.brunner@pricehubble.com

À propos de PriceHubble

PriceHubble est une Proptech B2B suisse dont la technologie de pointe oeuvre à la transparence et à la digitalisation du secteur immobilier. En s'appuyant sur le big data et le machine learning, elle offre une précision d'estimation inégalée aux professionnels de ce secteur. Les banques, les courtiers, les gestionnaires d'actifs, les promoteurs et les agents immobiliers font confiance aux solutions digitales de PriceHubble pour prendre de meilleures décisions d'investissement, mieux conseiller et offrir une expérience différenciante à leurs clients. PriceHubble est déjà présent dans 9 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Pays-Bas, Belgique, République tchèque et Slovaquie) et compte plus de 150 collaborateurs dans le monde.