

REIDA – la banque de données de l’immobilier fondée sur des données provenant de contrats, de comptes annuels et de transactions

Créée en 2012, REIDA est la première banque de données suisse relative aux biens immobiliers qui établit des valeurs comparatives sur la base de données provenant de contrats et de transactions. Les données sont fournies par les acteurs de l’immobilier, en premier lieu les grands investisseurs institutionnels. Les propriétaires privés sont approchés par le biais des associations SIV, SVIT/CSE et VZI, ainsi que des agents immobiliers, mais les données des propriétaires publics et des coopératives sont également bienvenues.

Les données peuvent être consultées par tous les acteurs du marché et toutes les personnes qui s’y intéressent, qu’il s’agisse de locataires, d’investisseurs, de conseillers ou de chercheurs. Les données sont disponibles en tant que fichiers Excel ou CSV. Il est possible de faire des recherches ponctuelles directement sur le site Internet www.reida.ch. Pour des questions de protection des données, les valeurs comparatives ont été catégorisées et régionalisées de sorte qu’il n’est pas possible de faire de recoupements concernant un immeuble ou un contrat concrets. Les personnes souhaitant se référer aux données détaillées dans le cadre de modélisations et de valeurs modèles peuvent en faire la demande auprès de REIDA.

Les valeurs comparatives relatives aux contrats de bail donnent des indications sur le prix des loyers selon le lieu, la taille du logement, l’étage, la période de construction et la date de conclusion du contrat. A titre d’exemple, le loyer médian des contrats de bail conclus il y a plus de 11 ans

dans le 4^e arrondissement de Zurich se situe aujourd'hui à CHF 241.- par m², tandis que dans les nouveaux contrats passés actuellement, il se monte à CHF 333.- par m², ce qui représente une augmentation de 38%.

Les comptes d'un immeuble donnent des indications quant à la structure des coûts selon l'affectation, la taille et la période de construction. Par ailleurs, ces mêmes comptes livrent des enseignements quant à la rentabilité du bien-fonds. A titre d'exemple, sur une rentabilité totale des immeubles d'habitation à Berne de 6,6% en 2011, 1,9 point de pourcentage était dû à l'augmentation de la valeur. A titre de comparaison, cette l'augmentation de valeur était, pour la même année, de 3,3% dans la région genevoise, et de 3,9% dans la région zurichoise.

Les transactions sont saisies séparément par les professionnels de l'immobilier eux-mêmes, qui donnent les indications suivantes sur les objets: le lieu, l'affectation, la taille, la qualité de l'emplacement, l'état de la façade, du toit et des aménagements intérieurs, les standards d'équipement, la dernière rénovation et de l'année de construction, ainsi les places de parc. Ces transactions sont l'élément qui permet le mieux de se rendre compte des perspectives de rendement effectif que l'on peut escompter lors de l'achat d'un objet d'investissement. Ainsi, les immeubles d'habitation offrent actuellement un rendement brut initial de 6% dans la région bâloise et de 5,4% à Zurich.

Vous pourrez trouver de plus amples renseignements sur le site www.reida.ch.