

Economie suisse

Croissance économique modérée

Le contexte économique mondial incertain a affecté la croissance économique suisse l'année dernière. Ces prochains mois les perspectives économiques restent mitigées, toutefois une réelle détérioration de la situation actuelle n'est pas attendue. Le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) prévoit pour 2013 une croissance modérée du produit intérieur brut qui devrait atteindre 1,3% alors qu'en 2014 elle pourrait s'élever à 2%. Les incertitudes proviennent toujours de la crise européenne de la dette et de la conjoncture mondiale fragile. La force du franc suisse va continuer à constituer le point de mire de beaucoup d'acteurs du marché, bien que l'évolution récente des taux de change laisse suggérer une détente de la situation.

Taux de chômage croissant

L'automne passé, la quantité de chômeurs a augmenté. En 2013, la hausse du taux de chômage devrait continuer, toutefois elle devrait rester modérée. En effet, le marché suisse de l'emploi se présente malgré tout de manière robuste. Alors que le taux de chômage annuel moyen en 2012 a atteint 2,9%, les derniers pronostics annoncent 3,3% pour l'année 2013, ce qui est faible en comparaison internationale.

Ralentissement de la demande

Il est probable que le ralentissement de la croissance économique soit perceptible sur le marché immobilier suisse et qu'il affecte la demande finale de biens. Le segment des surfaces commerciales est le plus sensible à une baisse de la demande. Le marché de l'habitat continue son développement robuste, toutefois la dynamique de croissance des années passées devrait ralentir.

Suisse: les indicateurs clé et évolution depuis l'an dernier

Population (3 ^e trim. 2012, provisoire)	8'014'000	↗
Taux de croissance du PIB, réel (2012, provisoire)	1.0%	↘
PIB par tête (CHF, aux prix courants, 2011)	74'160	↗
Taux de chômage (décembre 2012)	3.3%	→
Emploi total (ETP, 3 ^e trim. 2012)	3'492'800	↗
Part des services (ETP, 3 ^e trim. 2012)	71.5%	↗
Revenu disponible des ménages (CHF p.a., 2010*)	81'900	↗
Inflation mensuelle (décembre 2012)	-0.4%	↗
Hypothèques à taux fixe (10 ans, nov. 2012)	2.09%	↘
Rend. obligations Confédération (10 ans, déc. 2012)	0.56%	↘
Libor CHF 3 mois (décembre 2012)	0.01%	↘
Indice du climat de consommation (4 ^e trim. 2012)	-17	↘
Évol. chiffres d'affaires commerce, réel (nov. 2012)	2.6%	↗

Les flèches indiquent les variations par rapport à l'année précédente à la même période
* Données les plus récentes disponibles.
Sources: OFS, SECO, BNS.

Marché des bureaux

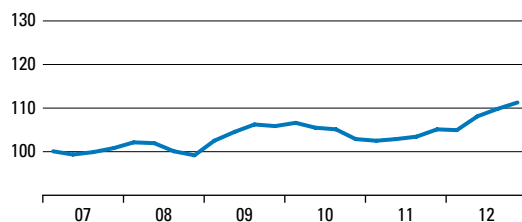
Déplacement de l'offre

Le ralentissement conjoncturel à l'étranger a engendré une baisse de la croissance économique suisse; en conséquence le marché des bureaux se trouve à nouveau dans un contexte difficile. Cependant, l'indice des prix de l'offre pendant le quatrième trimestre 2012 a encore progressé. Ceci n'est pas dû aux bonnes conditions du marché, mais à un déplacement de l'offre. La proportion d'objets se trouvant sur des sites de premier choix est en augmentation et il devient de plus en plus difficile de commercialiser les surfaces de bureaux bas de gamme. Si cet effet diminue, des corrections de prix sont à envisager.

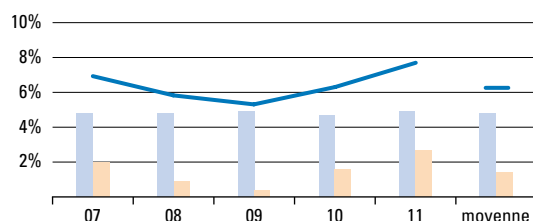
Pertes ponctuelles de loyers

Bien qu'il existe des signes de ralentissement de l'activité de construction, il est important de garder à l'oeil l'évolution de la liquidité du marché. Sur certains sites peu demandés, une augmentation des surfaces vacantes et un recul des loyers ne peuvent être exclus. La demande de surfaces de bureaux va perdre de l'élan en raison de la dynamique affaiblie du marché de l'emploi.

Loyer de l'offre (base 100 = 1^{er} trimestre 2007)



Rendement total (direct indirect)



	Parc (m ² SBP, 2011)	Permis constr. (mio CHF, 4 ^e t. 2012)	Taux vacant (2012)	Taux de l'offre (4 ^e t. 2012)	Loyer de l'offre (médiane, 4 ^e t. 2012)	Loyer prime (4 ^e t. 2012)	Rend. prime (4 ^e t. 2012)
Zurich	9'205'800 ↗	289.6 →	1.8% ↘	7.0% ↗	300 ↘	970 →	2.9% ↘
Berne	2'070'300 ↗	301.0 ↗	1.2% ↘	3.4% ↘	230 →	450 →	3.5% ↘
Bâle	4'322'300 ↗	100.0 →	2.8% ↗	2.5% →	240 ↗	430 ↘	3.7% ↘
Lausanne	2'100'200 →	30.3 ↘	1.7% ↘	4.8% ↗	290 ↗	500 →	3.5% ↘
Genève	3'389'600 ↗	61.3 ↘	2.1% ↗	10.6% ↗	520 ↗	1'050 ↗	3.0% ↘
Suisse	52'137'600 ↗	2'593.3 ↘	—	6.7% →	210 ↗	—	—

Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

Marché des surfaces de vente

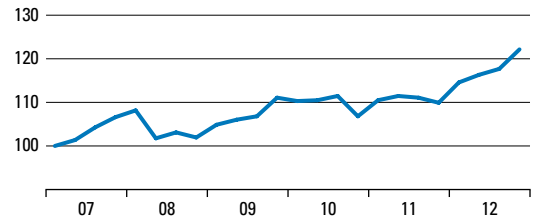
La consommation privée soutient le commerce de détail

Grâce à une solide consommation privée, le chiffre d'affaire des commerces de détail a connu une évolution positive l'année dernière et ce malgré un contexte économique difficile et la force du franc suisse. Ceci a profité au marché des surfaces de vente qui s'est remarquablement bien maintenu. Une demande robuste en surfaces de vente a favorisé une croissance des loyers et l'indice des prix a, une fois de plus, connu une hausse importante. Enfin, le recul de l'expansion du nombre de surfaces a permis un développement positif du marché par la stabilisation du taux de surfaces vacantes et la baisse du taux de l'offre.

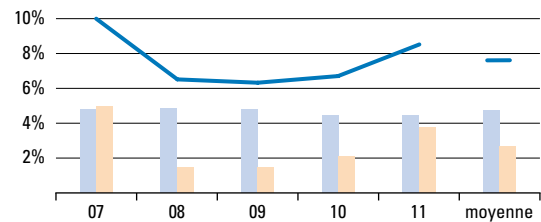
Perspectives assombries

Cette année, les impulsions liées à la demande sur le marché des surfaces de vente devraient être plus faibles. L'évolution des revenus des ménages devrait particulièrement freiner la consommation privée. L'actuelle dévaluation du franc suisse pourrait toutefois constituer une certaine compensation.

Loyer de l'offre (base 100 = 1^{er} trimestre 2007)



Rendement total (direct indirect)



	Parc (m ² SBP, 2011)	Permis constr. (mio CHF, 4 ^e t. 2012)	Taux vacant (2012)	Taux de l'offre (4 ^e t. 2012)	Loyer de l'offre (médiane, 4 ^e t. 2012)	Loyer prime (4 ^e t. 2012)	Rend. prime (4 ^e t. 2012)
Zurich	1'855'100 →	0.0 →	0.3% →	1.2% →	420 →	8'500 →	3.0% →
Berne	966'200 →	0.0 →	0.1% →	0.3% →	430 →	4'500 →	3.6% →
Bâle	927'800 →	0.0 →	2.1% →	1.8% →	260 →	3'600 →	3.8% →
Lausanne	466'000 →	0.0 →	1.0% →	2.6% →	430 →	3'500 →	3.7% →
Genève	639'600 →	2.5 →	2.3% →	2.2% →	450 →	7'500 →	3.2% →
Suisse	33'047'700 →	428.5 →	—	1.0% →	230 →	—	—

Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

Appartements en location

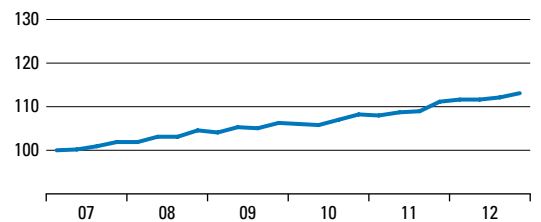
La croissance des loyers ralentit

L'observation des loyers des objets offerts à la location montre que l'évolution positive des prix s'est maintenue pendant le quatrième trimestre 2012. Une hausse de 2% par rapport au même trimestre de l'année précédente indique toutefois un ralentissement de la croissance. Cette même tendance devrait se maintenir au cours des prochains mois. Le contexte économique actuel pourrait avoir une influence négative sur le taux d'immigration et freiner la demande excédentaire alors que des immeubles multifamiliaux sont en cours de planification. En plus, dans le contexte actuel des taux bas, les logements en propriété concurrencent fortement les logements en location.

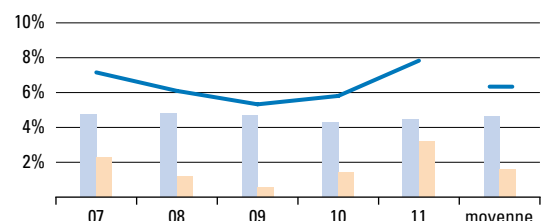
Immeubles multifamiliaux dans le viseur des investisseurs

Alors que les loyers des logements en location ont évolué de manière robuste, les rendements des immeubles multifamiliaux sont encore sous pression. Les taux de rendements directs initiaux de plus en plus bas reflètent les prix élevés des immeubles multifamiliaux. Des taux d'intérêt bas ainsi que la pression sur les investissements jouent également un rôle important. Beaucoup d'investisseurs favorisent la sécurité des placements et la protection du capital.

Loyer de l'offre (base 100 = 1^{er} trimestre 2007)



Rendement total (direct indirect)



	Parc (nombre, 2011)	Permis constr. (mio CHF, 4 ^e t. 2012)	Taux vacant (2012)	Taux de l'offre (4 ^e t. 2012)	Loyer de l'offre (médiane, 4 ^e t. 2012)	Loyer prime (4 ^e t. 2012)	Rend. prime (4 ^e t. 2012)
Zurich	177'400 →	951.0 →	0.1% →	3.1% →	310 →	650 →	2.7% →
Berne	58'600 →	309.3 →	0.6% →	4.3% →	230 →	400 →	3.1% →
Bâle	77'200 →	276.8 →	0.6% →	4.5% →	220 →	400 →	3.2% →
Lausanne	59'700 →	301.8 →	0.2% →	2.4% →	270 →	530 →	3.1% →
Genève	82'400 →	291.1 →	0.3% →	3.2% →	360 →	730 →	3.0% →
Suisse	2'110'000 →	22'313.0 →	1.4% →	5.2% →	190 →	—	—

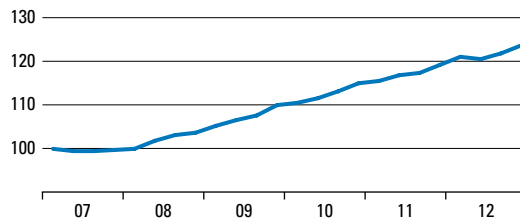
Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

Maisons individuelles

Demande continue de logements en propriété

La maison individuelle reste une manière de se loger très appréciée, bien que l'offre soit limitée dans un contexte de croissance continue des prix des terrains. Ainsi les prix sont également en nette hausse pendant le quatrième trimestre 2012. Le marché peut une fois de plus être considéré comme robuste, bien que par rapport à la croissance des années passées, un certain ralentissement de la dynamique puisse avoir lieu. D'une part, les taux d'intérêts, qui favorisent fortement la demande, ont probablement atteint leur plancher. D'autre part, le niveau déjà très élevé des prix déplace la demande vers les appartements en PPE.

Prix de l'offre (base 100 = 1^{er} trimestre 2007)



	Parc (nombre, 2011)	Valeur de marché (mio CHF, 4 ^e t. 2012)	Permis constr. (mio CHF, 4 ^e t. 2012)	Taux vacant (2012)	Taux de l'offre (4 ^e t. 2012)	Prix de l'offre (médiane, 4 ^e t. 2012)	Prix de transaction (4 ^e t. 2012)
Grandes villes							
Zurich	8'800 →	16'250 ↗	11.4 ↘	0.0% →	1.2% ↘	1'643'000 ↗	1'941'000 →
Berne	3'900 →	3'960 →	0.5 ↘	0.1% →	1.6% →	1'006'000 ↗	1'075'000 →
Bâle	5'800 →	7'550 ↗	3.5 ↘	0.0% ↘	0.8% →	1'042'000 ↗	1'359'000 ↗
Lausanne	2'100 →	2'900 ↗	27.4 ↗	0.5% ↗	12.3% ↗	1'289'000 ↗	1'444'000 ↗
Genève	800 →	1'520 ↘	0.0 ↘	0.5% ↘	13.8% ↗	1'562'000 →	2'039'000 ↘
Destinations touristiques							
Saanen/Gstaad	1'000 →	1'480 ↗	49.2 ↗	0.8% →	2.6% ↗	1'608'000 →	1'503'000 ↗
St. Moritz	300 →	450 →	57.3 ↗	0.0% →	4.7% ↗	1'803'000 ↗	1'705'000 →
Davos	800 →	1'290 ↗	11.5 ↗	0.3% ↘	2.9% →	1'764'000 ↗	1'719'000 ↗
Ascona	700 →	1'140 ↘	7.3 →	1.2% ↗	7.7% →	1'610'000 ↘	1'639'000 ↘
Bagnes/Verbier	2'500 →	3'190 ↘	259.0 ↗	0.0% →	7.5% ↗	1'362'000 ↘	1'361'000 ↘
Zermatt	300 →	210 ↘	25.4 ↗	0.0% →	2.7% ↘	819'000 ↘	856'000 ↘
Suisse	943'600 →	825'430 ↗	8'959.9 ↗	0.5% →	4.3% →	1'120'000 ↗	850'000 ↗

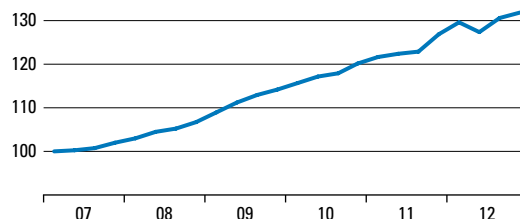
Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

Appartements en PPE

Légère baisse des prix

La croissance des prix sur le marché des appartements en PPE a actuellement tendance à ralentir. Le contexte économique incertain pourrait amener les acheteurs potentiels à faire preuve de plus de prudence alors que de nouvelles baisses de taux d'intérêt peuvent être exclues. En outre, les exigences plus élevées pour les emprunteurs vont continuer à montrer leurs effets, plus particulièrement dans le segment des appartements bons marchés. Le segment haut de gamme montre depuis fin 2012 des signes de saturation, la durée d'insertion nécessaire à la commercialisation des appartements en PPE s'est rallongée.

Prix de l'offre (base 100 = 1^{er} trimestre 2007)



	Parc (nombre, 2011)	Valeur de marché (mio CHF, 4 ^e t. 2012)	Permis constr. (mio CHF, 4 ^e t. 2012)	Taux vacant (2012)	Taux de l'offre (4 ^e t. 2012)	Prix de l'offre (médiane, 4 ^e t. 2012)	Prix de transaction (4 ^e t. 2012)
Grandes villes							
Zurich	24'200 ↗	26'940 ↗	951.0 ↘	0.0% →	3.8% ↗	10'630 ↗	12'490 ↗
Berne	11'600 →	7'620 ↗	309.3 ↗	0.0% →	2.8% →	6'550 ↗	7'390 ↗
Bâle	14'800 →	11'060 ↗	276.8 ↗	0.0% →	1.9% →	7'270 ↗	8'370 ↗
Lausanne	11'000 →	10'420 ↗	301.8 ↗	0.1% →	5.8% ↗	9'160 ↗	10'580 ↗
Genève	21'100 →	31'140 ↗	291.1 ↗	0.2% ↗	5.5% ↗	13'000 ↗	16'540 ↗
Destinations touristiques							
Saanen/Gstaad	3'300 →	4'140 ↗	288.7 ↗	0.8% →	2.3% ↗	13'740 →	14'140 ↗
St. Moritz	3'300 →	4'520 ↗	42.3 ↗	0.0% →	5.1% ↗	14'200 →	15'200 ↗
Davos	6'200 ↗	5'670 ↗	68.4 ↗	0.3% ↘	4.5% ↘	9'470 ↗	10'290 ↗
Ascona	2'900 →	2'700 ↗	115.2 ↗	1.2% ↗	17.5% ↗	9'490 ↗	10'360 ↗
Bagnes/Verbier	5'300 →	6'690 ↗	171.2 ↗	0.0% →	5.9% ↗	12'980 →	14'230 →
Zermatt	3'600 →	4'260 ↗	43.7 →	0.0% →	3.3% →	12'710 ↗	13'430 ↗
Suisse	950'000 ↗	616'890 ↘	22'313.0 ↗	0.4% →	5.8% →	6'380 ↗	6'190 ↗

Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

Prix et loyers de l'offre dans les grandes villes

Etat: 4^e trim. 2012



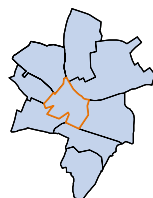
Zurich

Centile	Bureaux	Surfaces de vente	Logements en location	Maisons individuelles	Appartements en PPE
10 ^e centile	270 ↗	430 ↗	200 ↗	— —	8'350 ↗
50 ^e centile	600 →	840 ↘	410 ↗	— —	14'110 ↗
90 ^e centile	960 →	1'900 ↗	680 ↗	— —	21'120 ↗
10 ^e centile	160 ↘	210 ↗	200 →	906'000 ↗	6'650 ↗
50 ^e centile	300 ↘	420 ↗	310 ↗	1'643'000 ↗	10'630 ↗
90 ^e centile	580 ↘	940 ↗	470 →	3'084'000 →	16'950 →



Berne

10 ^e centile	220 ↘	270 ↗	190 →	— —	5'340 →
50 ^e centile	290 ↗	540 ↗	270 →	— —	8'230 →
90 ^e centile	380 →	1'400 ↗	410 ↗	— —	12'750 →
10 ^e centile	140 ↗	230 ↗	180 →	640'000 ↗	4'250 ↗
50 ^e centile	230 →	430 ↗	230 ↗	1'006'000 ↗	6'550 ↗
90 ^e centile	360 ↗	1'220 →	310 ↗	1'758'000 ↗	10'150 ↗



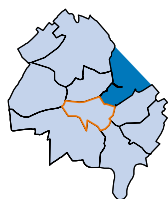
Bâle

10 ^e centile	210 ↗	330 ↗	190 →	— —	6'000 →
50 ^e centile	270 ↗	470 ↗	240 ↗	— —	7'410 ↗
90 ^e centile	370 →	880 ↗	310 ↗	— —	10'580 →
10 ^e centile	170 ↗	170 ↗	180 →	588'000 →	5'540 ↗
50 ^e centile	240 ↗	260 ↗	220 ↗	1'042'000 ↗	7'270 ↗
90 ^e centile	340 ↗	440 ↗	270 →	1'625'000 →	10'610 ↗



Lausanne

10 ^e centile	210 ↗	270 ↗	220 ↗	— —	7'550 ↗
50 ^e centile	310 ↗	490 ↗	300 ↗	— —	10'500 ↗
90 ^e centile	480 ↗	770 ↗	430 →	— —	16'890 ↗
10 ^e centile	180 →	260 ↗	200 →	823'000 ↗	6'270 ↗
50 ^e centile	290 ↗	430 ↗	270 ↗	1'289'000 ↗	9'160 ↗
90 ^e centile	440 →	790 ↗	380 ↗	2'119'000 ↗	13'770 →



Genève

10 ^e centile	370 ↘	350 →	260 ↗	— —	10'850 ↗
50 ^e centile	750 →	610 ↗	450 →	— —	15'940 ↗
90 ^e centile	1'150 ↗	1'030 ↘	720 →	— —	22'890 ↗
10 ^e centile	300 ↗	240 ↘	260 ↗	830'000 ↘	9'290 ↗
50 ^e centile	520 ↗	450 ↗	360 →	1'562'000 →	13'000 ↗
90 ^e centile	910 ↗	760 →	540 →	2'613'000 →	17'870 ↗

Suisse

Médiane	210 ↗	230 ↗	190 →	1'120'000 ↗	6'380 ↗
---------	-------	-------	-------	-------------	---------

Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

Sources

Ce rapport de marché a été élaboré à partir de bases de données internes et externes: Office Fédéral de la Statistique et offices statistiques cantonaux (taux de vacants), service d'information du Schweizer Baublatt (permis de construire pour les maisons individuelles et les immeubles) et IPD (rendements). Bases cartographiques: frontières communales généralisées de Suisse (OFS Geostat/L+T).

Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest & Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations mises à sa disposition.

Remarques

Appartements en location et surfaces commerciales: loyers de l'offre et loyers du haut de gamme en CHF par m² de surface utile par an. Maisons individuelles: prix de l'offre en CHF par unité; prix de transaction en CHF par objet typique. Appartements en PPE: prix de l'offre (médiane) et de transaction (objet typique) en CHF par m² de surface utile. Les flèches indiquent les variations par rapport à l'année précédente à la même période.

Adresses

Wüest & Partner SA
www.wuestundpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
www.de.wuestundpartner.com

Rue de la Rôtisserie 1
CH-1204 Genève
Tél. +41 22 319 30 00

Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zurich
Tél. +41 44 289 90 00

Am Salzhaus 2
D-60311 Frankfurt am Main
Tél. +49 69 2193 888-0

Neue Schönhauser Straße 20
D-10178 Berlin
Tél. +49 30 2576 087-0