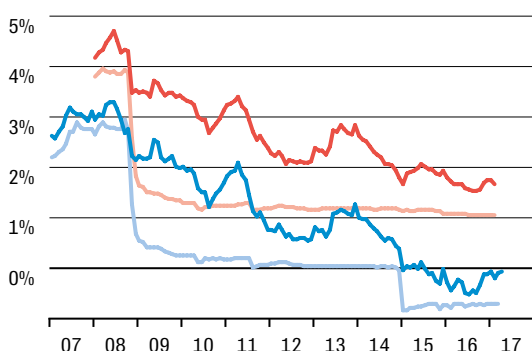


Contexte économique

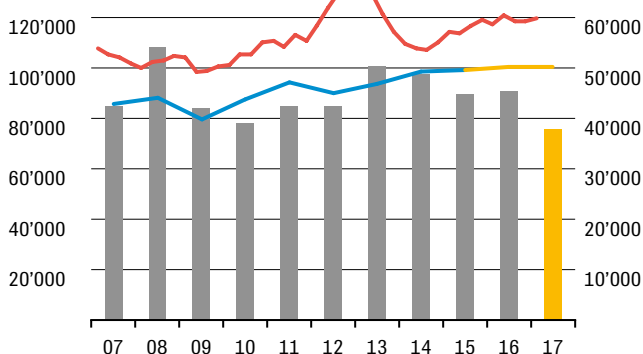
- Malgré des incertitudes politiques, le contexte économique international s'améliore. En 2016, pour la première fois depuis 2007, la croissance économique de tous les pays de l'UE a été positive. En Suisse, le climat de consommation s'est amélioré début 2017. Et le PIB réel devrait y augmenter de près de 1,5% cette année.
- Les impulsions sur le marché de l'emploi restent moindres, en comparaison annuelle, le nombre d'emplois (temps partiel et complet confondus) n'a augmenté que de 0,3% au 4^e trimestre 2016. Les impulsions proviennent des secteurs influençant peu le marché immobilier traditionnel (santé, social, start-up, etc.).
- En 2017, la pression sur les investissements reste forte. Ainsi, les activités de construction continuent de bon train et devraient augmenter de 0,8% par rapport à l'an passé. La hausse concerne particulièrement les surfaces commerciales (1,3%), industrielles et d'infrastructures (4,9%).

Taux d'intérêt: obligations et hypothèques (nouvelles opérations)



— Obligations d'État (10 ans) — Taux directeurs (Libor à 3)
 Hypothèques (nouvelles opérations):
 — 10 ans (fixe) — fixées sur le Libor à 3 mois (durée de 3 ans)

Croissance démographique et activité de construction



■ Nouveaux habitants (échelle de gauche)
 — Nouveaux logements construits (échelle de droite)
 — Demande de permis de construire (échelle de droite)
 ■ Estimations

Économie suisse: fondamentaux (valeurs en jaune: prévisions)

	2015	2016	2017	2018
Population				
État (en mio)	8.33	8.42 ⁽¹⁾	8.5 ⁽²⁾	8.6 ⁽²⁾
Croissance annuelle	1.1%	1.1% ⁽¹⁾	0.9% ⁽²⁾	0.9% ⁽²⁾

Contexte économique				
PIB réel: variation annuelle	0.8%	1.3%	1.6% ⁽³⁾	1.9% ⁽³⁾
Emploi: variation annuelle	0.9%	0.3%	0.4% ⁽³⁾	0.6% ⁽³⁾
Taux de chômage	3.2%	3.3%	3.2% ⁽³⁾	3.1% ⁽³⁾
Indice du climat de consommation (janvier*)	-6	-14	-3	-
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	-0.5%	-1.7%	-	-

Investissement dans le bâtiment (nominal)				
Variation annuelle (neuf et rénovation)	-1.0%	-0.4%	-0.2%	-

Marché monétaire				
Inflation annuelle	-1.1%	-0.4%	0.5% ⁽³⁾	0.3% ⁽³⁾
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (février*)	1.86%	1.71%	1.67%	-
Obligations d'État (10 ans, mars*)	±0.0%	-0.4%	-0.1%	-

⁽¹⁾ Données provisoires OFS - ⁽²⁾ Prévisions Wüest Partner - ⁽³⁾ Prévisions SECO mars 2017
 * Vaut pour les trois années

Immo-Monitoring

Lisez nos analyses détaillées et nos prévisions sur le marché immobilier dans les Immo-Monitoring actuel (Édition de printemps 2017 | 2). Thèmes actuels:



- Perspectives et prévisions pour l'année 2017: habitat
- Perspectives et prévisions pour l'année 2017: surfaces commerciales
- Les bâtiments suisses en marche vers les objectifs climatiques
- Comportement en matière de déménagement: plus de fluctuations
- Utilisation temporaire: un outil pour lutter contre les surfaces vacantes?
- Les placements immobiliers directs et indirects
- Marché de la construction et composants de la construction
- Atlas immobilier
- Données régionales et du marché

Découvrez la publication la plus complète sur le marché immobilier suisse. www.wuestpartner.com/publications

Wüest Partner AG
 Alte Börse, Bleicherweg 5
 CH-8001 Zürich

Rue du Stand 60-62
 CH-1204 Genève

Münzgraben 6
 CH-3011 Bern

Via dei Solari 4
 CH-6900 Lugano

www.wuestpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
 Am Salzhaus 2
 D-60311 Frankfurt am Main

Neue Schönhauser Straße 20
 D-10178 Berlin

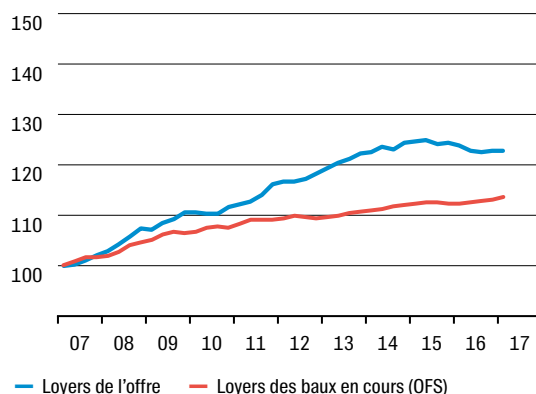
Hanse Contor Esplanade
 Stephansplatz 6
 D-20354 Hamburg

www.wuestpartner.com/de

Logements en location

- Le marché des logements locatifs continue à voir ses loyers diminuer. Entre le 1^{er} trimestre 2016 et 2017, les loyers de l'offre ont baissé de 0,7%.
- La baisse annuelle des loyers pourrait atteindre -0,9% en 2017.
- L'offre a augmenté de 10% entre le 1^{er} trimestre 2016 et 2017. Les périphéries sont spécialement concernées, la hausse y a atteint près de 16%. Ici, le taux de l'offre est de plus de 9% alors que les grandes villes plafonnent depuis début 2016 autour de 4,5%.
- Aussi, la durée médiane d'insertion en Suisse a augmenté de 7 jours et se situe à 38 jours.
- La construction d'immeubles multifamiliaux devrait se stabiliser et même légèrement reculer en 2017 (-0,7% par rapport à 2016). Toutefois les constructions restent à haut niveau.
- La probabilité que les loyers des baux en cours reculent en 2017 suite à une nouvelle baisse du taux de référence est très élevée.

Évolution des loyers (base 100 = 1^{er} trim. 2007)

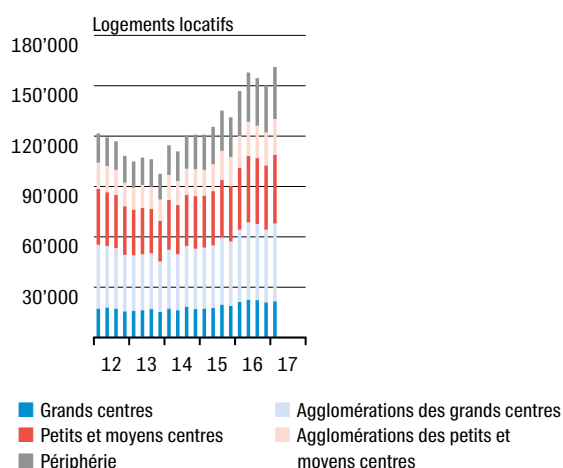


Indicateurs: Suisse

	2015	2016	2017
Logements en location			
Valeur de marché (mia CHF, sans PP)	—	—	947
Demande de permis de construire (mia CHF) ⁽¹⁾	19.3	19.7	20.4
Taux de surfaces vacantes (juin)	1.8%	2.0%	—
Taux de l'offre	5.5%	6.7%	7.3%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	1.8%	-0.8%	-0.7%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m2 et an, médiane)	—	—	200
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	35	38	—

⁽¹⁾ Logements dans des immeubles multifamiliaux
Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre

Nombre d'objets mis en location par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets, 2014)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2016)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime	Rendement prime	Rend. global (MSCI, 2016)
Logements en location								
Zurich	182'300	1'058.8	0.2%	4.1%	320	650	1.8%	8.6%
Berne	59'600	129.1	0.6%	4.6%	230	380	2.3%	8.3%
Bâle	77'900	208.7	0.5%	5.2%	230	390	2.3%	8.5%
Lausanne	60'700	248.6	0.3%	5.2%	280	470	2.5%	8.5%
Genève	83'400	187.0	0.6%	4.6%	360	620	2.4%	9.1%
Suisse	2'197'700	20'394.6	2.0%	7.3%	200	—	—	8.2%

Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre 2017

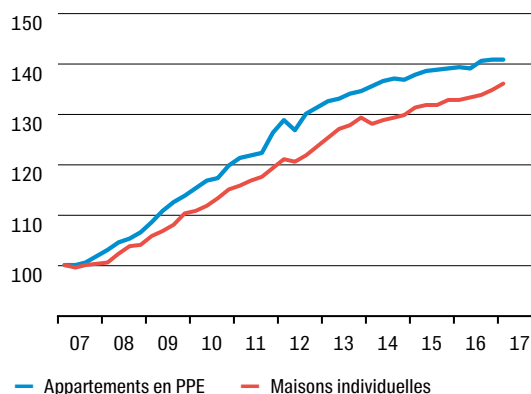
Remarques: Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations. *Appartements en location et surfaces commerciales:* loyers de l'offre et loyers «prime» en CHF par m² de surface utile par an; rendements «prime» = rendements initiaux nets (revenu net/prix d'achat brut) des immeubles aux meilleurs emplacements. *Maisons individuelles:* prix de l'offre en CHF par unité; prix de transaction en CHF pour objets typiques (moyen et haut de gamme). *PPE:* prix de l'offre (médiane) et de transaction (objet typique moyen et haut de gamme) en CHF par m² de surface utile. *Tous les segments:* la variation de l'indice des loyers montre l'évolution des prix et loyers de l'offre corrigés sur la qualité; le taux de l'offre est le rapport entre les objets ou la surface mis en vente ou en location et le parc immobilier.

Sources: Le rapport ci-dessous se base essentiellement sur les bases de données de Wüest Partner. En plus, les sources suivantes ont été utilisées: Office fédéral de la statistique; Offices statistiques cantonaux et de différentes villes; Baublatt Info-Dienst; KOF; Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO); Banque nationale suisse et MSCI.

Logement en propriété

- Bien que les PPE mises en vente correspondent toujours moins aux attentes des acquéreurs potentiels quant à l'emplacement ou au rapport qualité-prix, la demande reste élevée. Mais, la demande tout comme le taux de l'offre varie fortement d'une région à l'autre. Des maximas à plus de 9% sont observés en Suisse méridionale et dans la région Lémanique. En moyenne suisse, le taux de l'offre a reculé.
- Les prix de l'offre des PPE ont augmenté de 1,1% entre le 1^{er} trimestre 2016 et 2017. Les prix des transactions des objets abordables augmentent de 3% alors que ceux des objets coûteux baissent de 11%. Cette baisse s'est légèrement stabilisée au dernier trimestre.
- La demande reste bien présente et une baisse de la construction laisse supposer une hausse de 0,5% des prix des PPE cette année.
- Les villas restent très prisées, et peu sont construites. Ainsi, ce marché devrait évoluer positivement en 2017 (+0,8%). Mais, les objets haut de gamme ont atteint des prix très élevés et sont sous pression.

Évolution des prix de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2007)

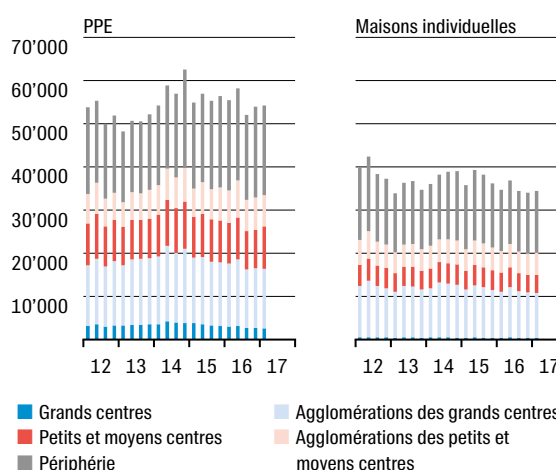


Indicateurs: Suisse

	2015	2016	2017
Appartements en PPE			
Valeur de marché (mia CHF, sans les PP)	—	—	775
Taux de l'offre	5.6%	5.7%	5.5%
Taux de surfaces vacantes (juin)	0.5%	0.5%	—
Variation de l'indice des prix en 1 an	1.8%	1.0%	1.1%
Prix de l'offre actuel (CHF/m ² , médiane)	—	—	6'740
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	76	72	—
Maisons individuelles			
Valeur de marché (mia CHF)	—	—	1'065
Taux de l'offre	3.7%	3.6%	3.6%
Taux de surfaces vacantes (juin)	0.7%	0.7%	—
Variation de l'indice des prix en 1 an	2.5%	1.3%	2.4%
Prix de l'offre actuel (6-6,5 pièces)	—	—	1'150'000
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	77	73	—

Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre

Nombre d'objets mis en vente par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

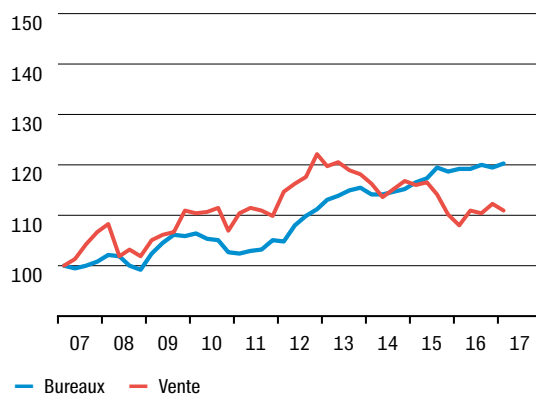
	Parc (nbr. d'objets 2014)	Valeur de marché ⁽¹⁾ (mio CHF)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2016)	Taux de l'offre	Prix de l'offre ⁽²⁾ (Median)	Prix des transactions ⁽²⁾	Prix du haut de gamme ⁽²⁾
Appartements en PPE								
Zurich	24'700	32'780	1'058.8	0.2%	1.4%	11'700	12'650	25'600
Berne	11'700	9'370	129.1	0.0%	1.1%	6'690	7'570	14'100
Bâle	14'900	14'880	208.7	0.0%	1.2%	8'270	9'400	15'000
Lausanne	11'100	11'900	248.6	0.1%	5.1%	9'630	10'280	20'800
Genève	21'200	29'990	187.0	0.2%	5.9%	11'700	13'460	30'100
Suisse	982'200	775'480	20'394.6	0.5%	5.5%	6'740	6'800	—
Maisons individuelles								
Zurich	8'800	20'590	11.1	0.2%	0.6%	1'620'850	2'431'000	3'640'000
Berne	3'900	6'060	1.5	0.1%	1.0%	1'052'860	1'623'000	2'386'000
Bâle	5'800	10'980	2.4	0.1%	0.7%	1'177'630	1'947'000	2'908'000
Lausanne	2'100	3'150	16.9	0.2%	11.1%	1'257'410	1'543'000	2'384'000
Genève	800	1'600	1.8	1.3%	10.5%	1'428'460	2'132'000	3'255'000
Suisse	968'000	1'064'800	6'179.8	0.7%	3.6%	1'150'000	900'000	—

⁽¹⁾ Changements méthodologiques: non comparable avec les années précédentes; PPE: valeur de marché sans les PP - ⁽²⁾ PPE: prix en CHF/m²; maisons individuelles: prix par objet. Sans autres précisions: état 1^{er} trim. 2017

Surfaces commerciales

- Les impulsions de la demande manquent toujours du côté des surfaces de bureaux classiques. L'équilibre du marché a été favorisé par la baisse de la construction de bureaux qui a permis de limiter l'offre.
- Les prix de l'offre ont augmenté de 0,9% entre le 1^{er} trimestre 2016 et 2017. Mais on s'attend à une légère baisse des loyers des bureaux cette année (-0,4%). Ainsi, les mesures incitatives pour commercialiser ses bureaux, notamment des earlybreak ou des aides à l'aménagement restent d'actualité.
- Les surfaces de vente sont dans une situation très tendue. Une chute des chiffres d'affaires par m² de surface de vente (près de -20% entre 2010 et 2015 dans l'habillement et le multimédia) limite la capacité à payer de certains tenants. Ainsi, les loyers des surfaces de vente devraient baisser de près de 2,5% en 2017.
- La construction d'immeubles commerciaux devrait augmenter de 1,3% en 2017, renforçant la pression sur l'immobilier commercial.

Évolution des loyers de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2007)



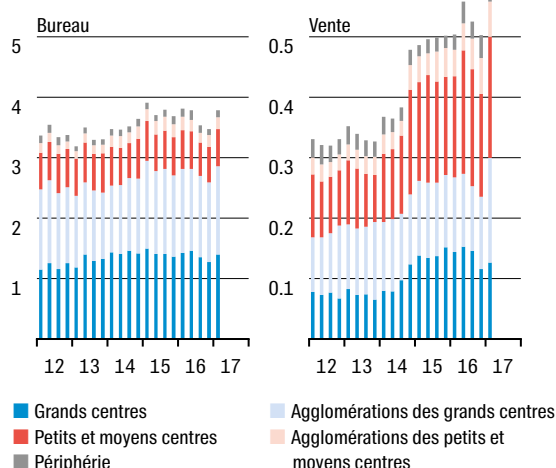
Indicateurs: Suisse

	2015	2016	2017
Surfaces de bureaux			
Valeur de marché (mia CHF, sans PP)	—	—	275
Demande de permis de construire (mia CHF)	1.7	2.2	2.6
Taux de l'offre	7.2%	7.0%	6.9%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	2.0%	2.2%	0.9%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	210
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	84	89	—

	2015	2016	2017
Surfaces de vente			
Valeur de marché (mia CHF, sans PP)	—	—	155
Demande de permis de construire (mia CHF)	0.4	0.3	0.5
Taux de l'offre	1.4%	1.5%	1.8%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-0.2%	-6.9%	2.6%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	240

Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre

Offre de surfaces commerciales (en mio de m² par trim.)



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (m ² SBP, 2014)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2016)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime	Rendement prime	Rend. global (MSCI, 2016)
Surfaces de bureaux								
Zurich	9'568'700	77.4	2.6%	6.1%	350	850	2.3%	5.3%
Berne	2'180'100	31.1	4.5%	3.4%	250	460	2.5%	5.3%
Bâle	4'482'800	816.5	1.6%	3.0%	240	380	2.9%	6.1%
Lausanne	2'130'700	2.4	2.4%	4.9%	300	480	3.1%	5.2%
Genève	3'510'700	5.1	4.0%	14.3%	480	840	2.6%	3.0%
Suisse	54'477'900	2'647.3	—	6.9%	210	—	—	5.0%
Surfaces de vente								
Zurich	1'889'400	6.1	0.2%	1.6%	380	9'000	2.3%	5.6%
Berne	985'300	0.0	0.4%	1.8%	330	2'600	2.8%	6.1%
Bâle	938'500	2.6	1.5%	1.7%	290	3'100	3.1%	2.1%
Lausanne	480'100	9.3	1.7%	3.8%	290	2'600	3.3%	6.8%
Genève	650'500	5.2	1.2%	6.7%	440	5'300	2.8%	3.9%
Suisse	34'064'300	466.6	—	1.8%	240	—	—	4.7%

Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre 2017