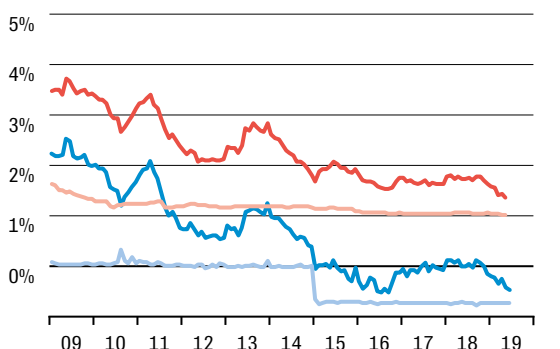


Contexte économique

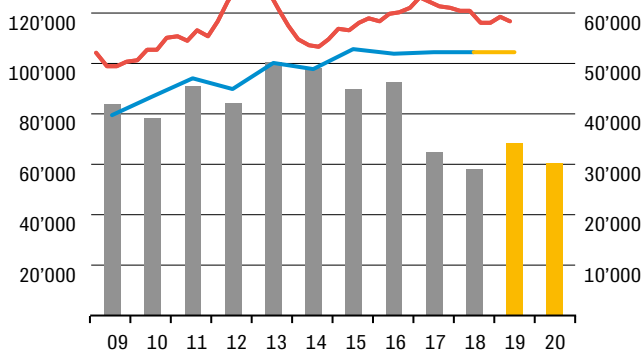
- Même si l'économie s'est développée de manière dynamique au début de 2019, les perspectives restent modérées. Une hausse de 1,4% en termes réels est attendue cette année et de 1,9% en 2020.
- La situation sur le marché du travail est encourageante. L'emploi est en hausse et le taux de chômage était de 2,1% en juin 2019, son plus bas niveau depuis 2001.
- La population résidente se développe de façon moins soutenue. Wüest Partner s'attend à ce que le nombre d'habitants augmente de 0,7 à 0,8% en 2019. La croissance attendue est donc inférieure à la moyenne des dix dernières années.
- La période de faible taux d'intérêt semble se poursuivre. Les investissements dans l'immobilier restent donc très prisés. Les investisseurs font preuve d'une grande propension à payer pour les immeubles commerciaux, mais aussi pour les logements dont le taux de vacance est relativement faible.

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



— Obligations d'État (10 ans) — Saron (Swiss Average Rate Overnight)
 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)
 ■ Prévision

Économie suisse: fondamentaux (valeurs en jaune: prévisions)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------|------|------|---------------------|---------------------|
| Population | | | | |
| État (en mio) | 8.48 | 8.54 | 8.61 ⁽¹⁾ | 8.67 ⁽¹⁾ |
| Croissance annuelle | 0.8% | 0.7% | 0.8% ⁽¹⁾ | 0.7% ⁽¹⁾ |

| | | | | |
|--|------|-------|----------------------|---------------------|
| Contexte économique | | | | |
| PIB réel: variation annuelle | 1.7% | 2.5% | 1.4% ⁽²⁾ | 1.9% ⁽²⁾ |
| Emploi: variation annuelle | 0.8% | 1.3% | 1.3% ⁽¹⁾ | 0.8% ⁽³⁾ |
| Taux de chômage | 3.2% | 2.6% | 2.4% ⁽³⁾ | 2.6% ⁽³⁾ |
| Indice du climat de consommation (avr.*) | -8 | 2 | -6 | |
| Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an) | 0.0% | -0.1% | -0.8% ⁽⁴⁾ | - |

| | | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---|
| Investissement dans le bâtiment (nominal) | | | | |
| Variation annuelle (neuf et rénovation) | 0.8% ⁽¹⁾ | 0.9% ⁽¹⁾ | 0.6% ⁽¹⁾ | - |

| | | | | |
|--|--------|--------|---------------------|---------------------|
| Marché monétaire | | | | |
| Inflation annuelle | 0.5% | 0.9% | 0.6% ⁽²⁾ | 0.7% ⁽²⁾ |
| Hypothèques à taux fixe: 10 ans (mai*) | 1.63% | 1.72% | 1.35% | - |
| Obligations d'État (10 ans, juin*) | -0.03% | -0.01% | -0.48% | - |

⁽¹⁾ Prévisions Wüest Partner – ⁽²⁾ Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – ⁽³⁾ Prévisions SECO juin 2018 – ⁽⁴⁾ Évolution de janvier à mai 2019 – * 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 2019 | 2 et update d'été). En plus des analyses de marché et des nombreuses données détaillées, les thèmes suivants ont été traités:



- Contexte économique
- Perspectives et prévisions pour l'année 2019: habitat et surfaces commerciales
- Le marché immobilier de la France
- Gestion du parc: identification de potentiels cachés
- L'hôtellerie entre succès et pression concurrentielle
- Les placements immobiliers directs et indirects

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

Wüest Partner SA
 Alte Börse, Bleicherweg 5
 CH-8001 Zurich

Rue du Stand 60-62
 CH-1204 Genève

Münzgraben 6
 CH-3011 Berne

Via dei Solari 4
 CH-6900 Lugano

www.wuestpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
 Bockenheimer Landstraße 98-100
 D-60323 Frankfurt-sur-le-Main

Litfaß-Platz 2
 D-10178 Berlin

Hanse Contor Esplanade
 Stephansplatz 6
 D-20354 Hamburg

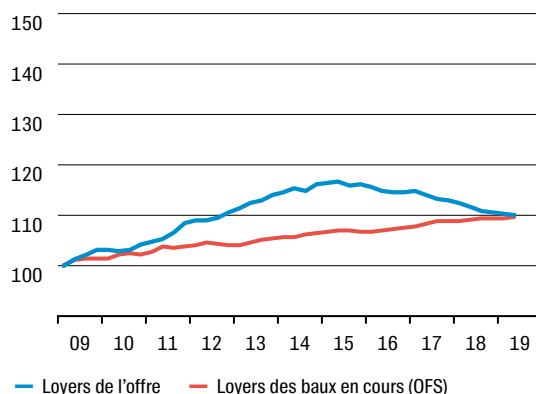
Ludwigstraße 6
 D-80539 Munich

www.wuestpartner.com/de

Logements en location

- En raison de l'activité prévue de construction de logements et sur la base de la formation prévisible de ménages, il faut s'attendre à une nouvelle augmentation des vacants pouvant atteindre 9000 unités en 2019. Il est à noter que plus de 80% des vacants seront de nouveau attribuables au segment des logements en location.
- Le fait que le marché des logements en location soit actuellement plus liquide que l'an dernier se reflète dans le nombre accru d'objets annoncés. Au deuxième trimestre 2019, 173'600 logements ont été proposés, soit 5,5% de plus qu'au même trimestre de 2018.
- De nombreux biens immobiliers (par rapport au parc respectif) sont proposés dans le Bas-Valais (Sierre, Martigny, Monthey, Sion) ainsi que dans les régions de La Broye et de Mutschellen.
- Le grand choix de logements en location et la stagnation simultanée de la demande supplémentaire sont les principales raisons pour lesquelles les loyers moyens restent sous pression.

Évolution des loyers (base 100 = 1^{er} trim. 2009)

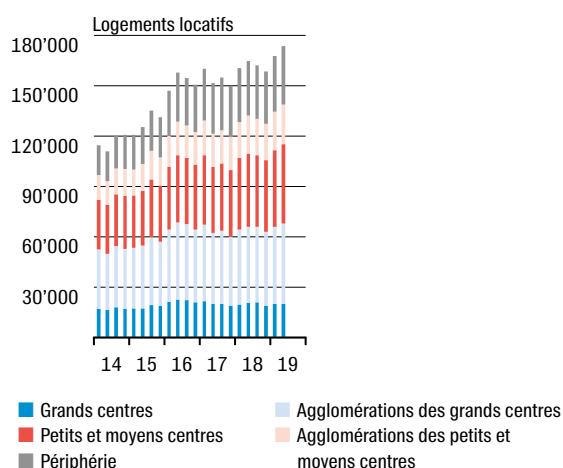


Indicateurs: Suisse

| | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-------|-------|-------|
| Logements en location | | | |
| Valeur de marché (mia CHF, sans PP, 4 ^e trim.) | — | 1'068 | — |
| Demande de permis de construire (mia CHF) ⁽¹⁾ | 11.6 | 12.6 | 12.3 |
| Taux de vacance (juin) | 2.3% | 2.6% | — |
| Taux de l'offre | 6.7% | 7.2% | 7.6% |
| Variation de l'indice des loyers en 1 an | -0.5% | -2.2% | -1.5% |
| Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane) | — | — | 190 |
| Durée d'insertion (jours, médiane, 1 ^{er} trim.) | 36 | 36 | 39 |

⁽¹⁾ Logements dans des immeubles multifamiliaux.
Sans autres précisions: état 2^e trimestre

Nombre d'objets mis en location par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

| | Parc (nbr. d'objets, 2016) | Demande permis constr. (mio. CHF) | Taux de vacance (juin 2018) | Taux de l'offre | Loyer de l'offre (médiane) | Loyer prime | Rendement prime | Rend. global (MSCI, 2018) |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| Logements en location | | | | | | | | |
| Zurich | 186'900 | 1'061.7 | 0.2% | 3.2% | 320 | 660 | 1.6% | 7.8% |
| Berne | 60'100 | 76.2 | 0.6% | 4.8% | 240 | 390 | 2.1% | 6.2% |
| Bâle | 78'700 | 187.5 | 0.9% | 6.0% | 230 | 370 | 2.2% | 6.5% |
| Lausanne | 62'500 | 140.3 | 0.8% | 5.5% | 280 | 445 | 2.3% | 7.0% |
| Genève | 84'400 | 633.7 | 0.7% | 3.5% | 370 | 620 | 2.2% | 6.2% |
| Suisse | 2'273'100 | 12'307.6 | 2.6% | 7.6% | 190 | — | — | 6.9% |

Sans autres précisions: état 2^e trimestre 2019

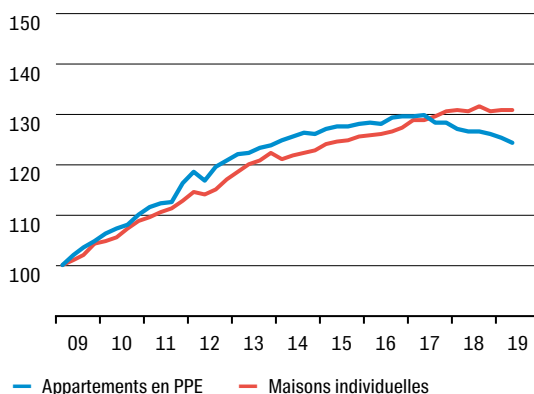
Remarques: Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations. *Appartements en location et surfaces 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:* Les demandes de permis de construire portent sur des sommes annuelles glissantes par trimestre (somme du trimestre en cours + 3 trimestres précédents); la variation de l'indice des loyers montre l'évolution des prix et loyers de l'offre ajustés en fonction de 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.

Logements en propriété

- En raison de la nouvelle baisse des taux d'intérêt hypothécaires, l'environnement de financement demeure attrayant et les logements en propriété restent prisés. Les prix des appartements en PPE ont augmenté de 2,8% au cours des douze derniers mois. En même temps, l'offre annoncée a également augmenté, en particulier dans les petites et moyennes villes et dans leurs agglomérations.
- Compte tenu de l'évolution économique favorable, la demande d'appartements en PPE devrait demeurer intacte. Wüest Partner s'attend à ce que les prix restent stables pour l'année en cours.
- Les maisons individuelles restent également très demandées en Suisse – malgré les prix élevés pratiqués dans de nombreux endroits aujourd'hui. De mi-2018 à mi-2019, les prix de transactions des maisons individuelles de taille moyenne ont augmenté de 4,4%. Ce segment devrait continuer à se développer de manière dynamique dans les mois à venir.

Évolution des prix de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2009)

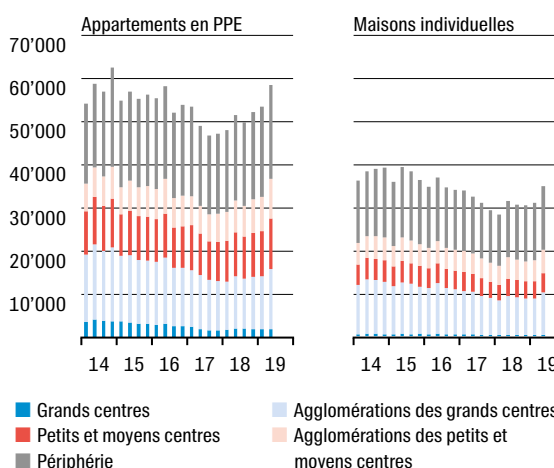


Indicateurs: Suisse

| | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------|-------|-----------|
| Appartements en PPE | | | |
| Valeur de marché (mia CHF, sans places de parc) | — | — | 851 |
| Taux de l'offre | 4.9% | 5.1% | 5.8% |
| Taux de vacance (juin) | 0.5% | 0.6% | — |
| Variation de l'indice des prix en 1 an | 1.5% | -2.6% | -1.9% |
| Prix de l'offre actuel (CHF/m ² , médiane) | — | — | 6'460 |
| Durée d'insertion (jours, médiane, 1 ^{er} trim.) | 84 | 75 | 73 |
| Maisons individuelles | | | |
| Valeur de marché (mia CHF) | — | — | 1'171 |
| Taux de l'offre | 3.3% | 3.2% | 3.5% |
| Taux de vacance (juin) | 0.7% | 0.7% | — |
| Variation de l'indice des prix en 1 an | 2.2% | 1.3% | 0.2% |
| Prix de l'offre (CHF, 6-6,5 pièces, médiane) | — | — | 1'150'000 |
| Durée d'insertion (jours, médiane, 1 ^{er} trim.) | 76 | 69 | 61 |

Sans autres précisions: état 2^e trimestre

Nombre d'objets mis en vente par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

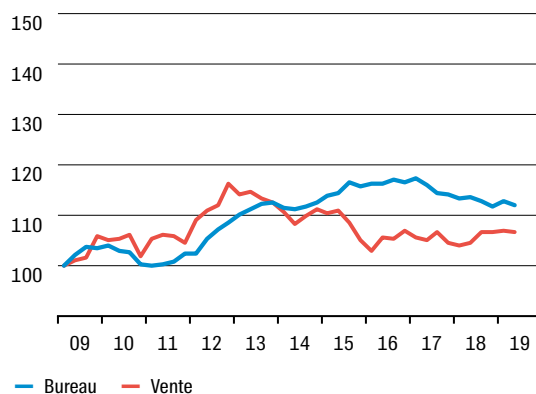
| | Parc (nbr. d'objets 2016) | Valeur de marché ⁽¹⁾ (mio CHF) | Demande permis constr. (mio CHF) | Taux de vacance (juin 2018) | Taux de l'offre | Prix de l'offre ⁽²⁾ (médiane) | Prix de transactions ⁽²⁾ | Prix du haut de gamme ⁽²⁾ |
|------------------------------|---------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Appartements en PPE | | | | | | | | |
| Zurich | 25'100 | 39'390 | 95.0 | 0.1% | 1.2% | 12'990 | 14'650 | 30'000 |
| Berne | 11'700 | 11'110 | 22.8 | 0.0% | 1.2% | 7'450 | 8'850 | 16'800 |
| Bâle | 14'900 | 16'180 | 19.0 | 0.1% | 1.7% | 8'800 | 10'040 | 16'800 |
| Lausanne | 11'300 | 13'990 | 8.0 | 0.1% | 3.8% | 9'770 | 11'650 | 23'600 |
| Genève | 21'300 | 35'850 | 69.6 | 0.4% | 4.1% | 13'210 | 15'620 | 35'600 |
| Suisse | 1'003'700 | 851'310 | 7'323.1 | 0.6% | 5.8% | 6'460 | 7'300 | — |
| Maisons individuelles | | | | | | | | |
| Zurich | 8'900 | 23'490 | 35.5 | 0.1% | 0.8% | 1'914'440 | 2'707'000 | 4'092'000 |
| Berne | 3'900 | 7'010 | 8.3 | 0.1% | 0.7% | 1'196'980 | 1'843'000 | 2'690'000 |
| Bâle | 5'900 | 12'360 | 2.6 | 0.1% | 1.4% | 1'374'620 | 2'126'000 | 3'058'000 |
| Lausanne | 2'100 | 3'790 | 10.9 | 0.0% | 6.3% | 1'473'860 | 1'827'000 | 2'787'000 |
| Genève | 800 | 1'950 | 7.4 | 0.5% | 11.1% | 1'779'530 | 2'535'000 | 3'831'000 |
| Suisse | 982'300 | 1'171'390 | 5'455.5 | 0.7% | 3.5% | 1'150'000 | 1'000'000 | — |

⁽¹⁾ PPE: prix en CHF/m²; maisons individuelles: prix par objet.
 Sans autres précisions: état 2^e trim. 2019

Surfaces commerciales

- Les surfaces de bureaux ont continué à être absorbées de façon soutenue au cours du premier semestre 2019 en Suisse. La durée moyenne de commercialisation est stable à environ 70 jours et le nombre d'annonces a récemment légèrement diminué.
- Une bonne absorption et une légère augmentation des loyers de l'offre ont dernièrement été constatées dans les régions de Bâle et de Berne. En revanche, la région de Zurich (à l'exclusion de la ville de Zurich) et la région lémanique ont des capacités de surface relativement élevées.
- Les perspectives du marché des surfaces de vente restent modestes, même si les conditions générales du commerce de détail se sont améliorées. Ce ne sont pas seulement les nouvelles habitudes d'achat qui posent des défis aux propriétaires de surfaces commerciales. Il faut également s'attendre à une croissance de l'offre de surfaces à l'avenir, ce qui rendra la commercialisation encore plus difficile.

Évolution des loyers de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2009)



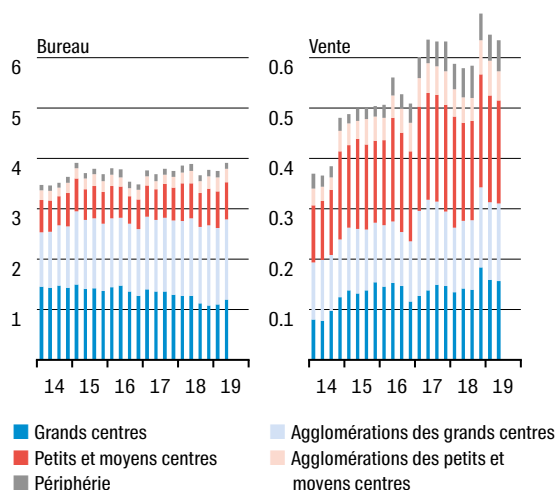
Indicateurs: Suisse

| | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-------|-------|-------|
| Surfaces de bureaux | | | |
| Valeur de marché ^{(m) (mia CHF, sans PP, 4^e trim.)} | — | 295 | — |
| Demande de permis de construire (mia CHF) | 2.7 | 1.7 | 1.7 |
| Taux de l'offre | 6.6% | 7.0% | 7.0% |
| Variation de l'indice des loyers en 1 an | -0.4% | -2.0% | -1.3% |
| Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane) | — | — | 200 |
| Durée d'insertion (jours, médiane, 1 ^{er} trim.) | 91 | 77 | 88 |

| | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-------|-------|------|
| Surfaces de vente | | | |
| Valeur de marché ^{(m) (mia CHF, sans PP, 4^e trim.)} | — | 160 | — |
| Demande de permis de construire (mia CHF) | 0.5 | 0.6 | 1.0 |
| Taux de l'offre | 1.8% | 1.7% | 1.8% |
| Variation de l'indice des loyers en 1 an | -0.7% | -0.3% | 2.0% |
| Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane) | — | — | 210 |

^(m) sans les places de parc.
Sans autres précisions: état 2^e trimestre

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



Indicateurs: grands centres suisses

| | Parc (m ² SBP, 2017) | Demande permis constr. (mio CHF) | Taux de vacance (juin 2018) | Taux de l'offre | Loyer de l'offre (médiane) | Loyer prime | Rendement prime | Rend. global (MSCI, 2018) |
|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------|--------------------|------------------------------|
| Surfaces de bureaux | | | | | | | | |
| Zurich | 9'900'500 | 289.1 | 1.8% | 4.9% | 340 | 930 | 2.0% | 8.4% |
| Berne | 2'216'100 | 0.0 | 3.6% | 3.8% | 250 | 360 | 2.3% | 6.0% |
| Bâle | 4'583'000 | 10.5 | 1.7% | 2.8% | 240 | 350 | 2.5% | 3.7% |
| Lausanne | 2'181'200 | 17.6 | 2.1% | 4.3% | 300 | 450 | 2.6% | 3.7% |
| Genève | 3'602'400 | 238.9 | 4.9% | 11.5% | 450 | 940 | 2.3% | 4.4% |
| Suisse | 56'471'800 | 1'724.8 | — | 7.0% | 200 | — | — | 6.8% |
| Surfaces de vente | | | | | | | | |
| Zurich | 1'922'800 | 114.0 | 0.4% | 1.5% | 410 | 8'500 | 2.4% | 4.9% |
| Berne | 993'800 | 0.1 | 0.4% | 0.9% | 310 | 2'400 | 2.5% | 3.9% |
| Bâle | 955'800 | 2.0 | 1.7% | 2.2% | 290 | 3'200 | 2.9% | -1.3% |
| Lausanne | 491'100 | 32.4 | 0.9% | 6.4% | 310 | 2'300 | 3.1% | 3.2% |
| Genève | 662'100 | 29.8 | 1.5% | 10.1% | 430 | 4'800 | 2.8% | 3.1% |
| Suisse | 35'122'100 | 1'008.3 | — | 1.8% | 210 | — | — | 3.4% |

Sans autres précisions: état 2^e trimestre 2019