

Marché immobilier suisse 2022 | 1

Contexte économique

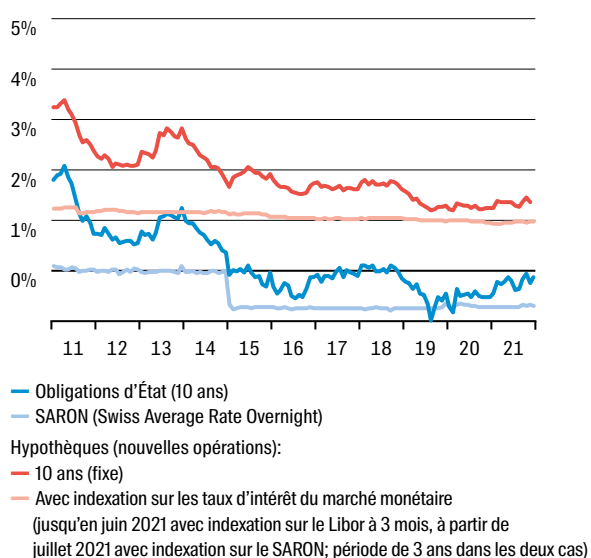
- Une croissance économique de 2,9% est attendue en 2022, alimentée par la consommation privée en Suisse, les investissements d'équipement et l'exportation.
- La croissance de l'emploi devrait donc se poursuivre cette année également. Les entreprises suisses ont ainsi proposé 39% de postes en plus au quatrième trimestre 2021 par rapport au quatrième trimestre 2020.
- Wüest Partner estime que les prix à la consommation en Suisse augmenteront de 1% cette année, ce qui représente une hausse supérieure en moyenne aux 25 dernières années. Cependant, le taux d'inflation se situerait à l'intérieur de la fourchette d'inflation de 0 à 2%, ce qui est qualifié de stabilité des prix.
- La hausse des prix de la construction et le regain d'optimisme des différents acteurs du marché de l'immobilier suisse ont entraîné la hausse des volumes d'investissement des permis de construire octroyés. L'activité de construction dans le neuf devrait légèrement s'intensifier cette année.

Économie suisse: fondamentaux (valeurs en jaune: prévisions)

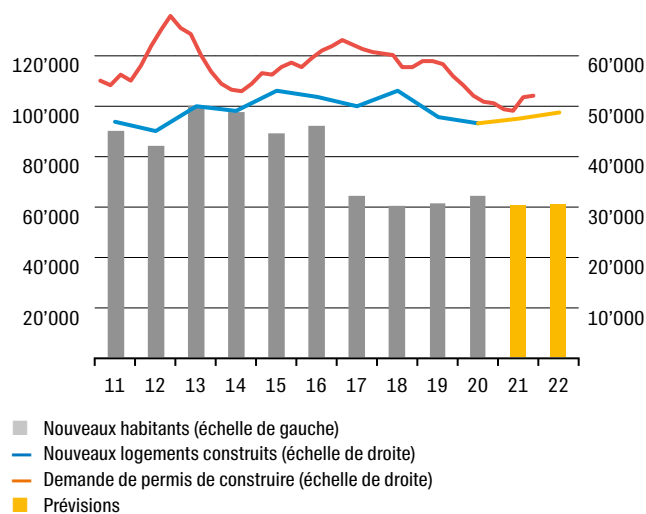
	2019	2020	2021	2022
Population				
État (en mio)	8.60	8.67	8.73 ⁽¹⁾	8.79 ⁽¹⁾
Croissance annuelle	0.7%	0.7%	0.7% ⁽¹⁾	0.7% ⁽¹⁾
Contexte économique				
PIB réel: variation annuelle	1.5%	-2.5%	3.3% ⁽²⁾	2.9% ⁽²⁾
Emploi: variation annuelle	1.6%	-0.3% ⁽¹⁾	0.5% ⁽¹⁾	1.3% ⁽¹⁾
Taux de chômage	2.3%	3.1%	3.0% ⁽¹⁾	2.4% ⁽¹⁾
Indice du climat de consommation (janvier*)	-9	-9	-14	-4
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	1.1%	2.8%	4.3%	-
Investissement dans le bâtiment (nominal)				
Variation annuelle (neuf et rénovation)	-0.7%	-1.5% ⁽¹⁾	1.4% ⁽¹⁾	1.5% ⁽¹⁾
Marché monétaire				
Inflation annuelle	0.4%	-0.7%	0.6%	1.0% ⁽²⁾
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (nov. *)	1.3%	1.3%	1.4%	-
Obligations d'État (10 ans, décembre *)	-0.46%	-0.53%	-0.13%	-

⁽¹⁾ Prévisions Wüest Partner – ⁽²⁾ Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, UBS –
⁽³⁾ Prévisions SECO décembre 2021 – * Vaut pour les trois années

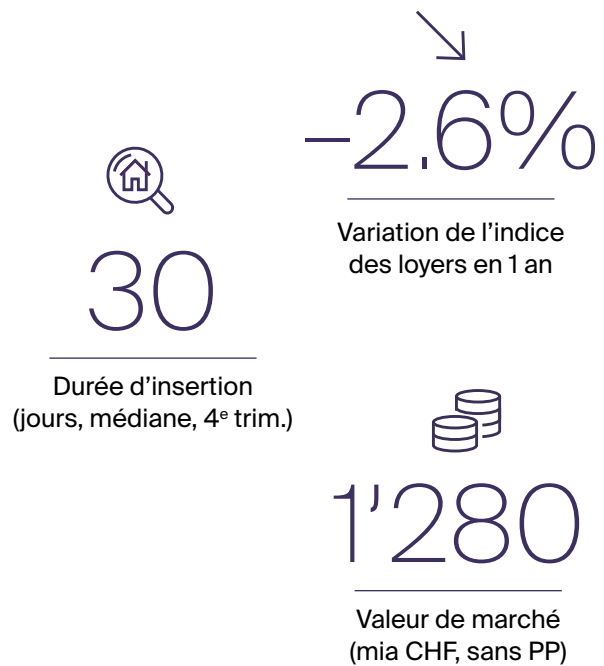
Taux d'intérêt: obligations et hypothèques (nouvelles opérations)



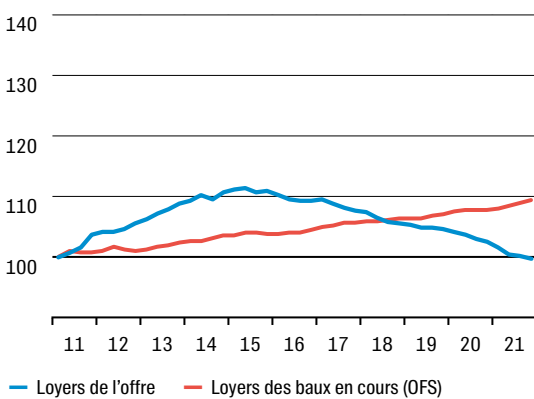
Croissance démographique et activité de construction



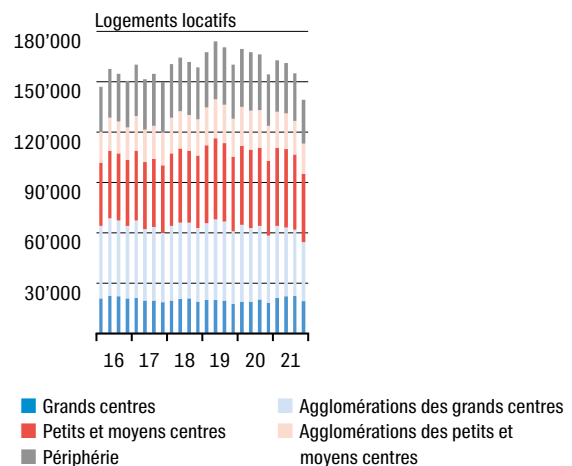
- La liquidité du marché des logements en location a globalement diminué. Au quatrième trimestre 2021, il restait 139 200 objets sur le marché, soit 10,4% de moins que la moyenne des cinq dernières années.
- Ce sont les régions touristiques du pays qui enregistrent le recul le plus marqué de la liquidité du marché dans le segment des logements locatifs. Le taux de l'offre actuel s'inscrit aujourd'hui à 5,3% dans les communes touristiques et est ainsi en dessous de la moyenne de toutes les communes suisses pour la première fois depuis 2014.
- Du fait de la réduction de l'offre, les loyers de l'offre ne devraient que faiblement baisser (prévisions Wüest Partner jusqu'à fin 2022: -0,8%). Les loyers ont davantage diminué l'an passé (-2,6%).



Évolution des loyers (base 100 = 1^{er} trim. 2011)



Nombre d'objets mis en location par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets, 2019)	Permis de construire (nbr. d'unités *)	Taux de vacance (juin 2021)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime	Rendement prime	Rend. global (MSCI, 2020)
Logements en location								
Zurich	193'400	2'631 ↗	0.2%	3.0%	340	700	1.2%	8.2%
Berne	61'400	69 ↓	0.7%	4.7%	240	395	1.5%	6.2%
Bâle	80'300	759 ↗	1.4%	6.5%	240	360	1.5%	6.6%
Lausanne	64'300	633 →	0.9%	4.5%	280	450	1.6%	7.3%
Genève	86'300	432 →	0.8%	3.2%	380	650	1.5%	5.9%
Suisse	2'386'500	27'141 →	2.4%	5.8%	190	—	—	7.0%

*Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.
 Sans autres précisions: état 4^e trimestre 2021

- Sur le marché des logements en propriété, une offre toujours en baisse s'accompagne d'un léger tassement de la demande à un niveau élevé. Durant l'année écoulée, cela a conduit à des hausses de prix de 6,7% pour un appartement en PPE de superficie moyenne, et de 8,3% pour une maison individuelle de superficie moyenne.
- L'acquisition d'un logement en propriété reste néanmoins toujours attrayante, même au regard du coût du logement étant donné que les taux hypothécaires, malgré leur légère hausse, restent encore très bas.
- Les signes de croissance des prix sont également présents en 2022, car la pénurie de l'offre devrait continuer d'influencer le marché. Sur tous les sous-segments, on s'attend à une hausse moyenne de 2,5% pour les appartements en PPE et de 3,0% pour les maisons individuelles.

Appartements en PPE

↑
+6.7%

Variation de prix
p.r. au 4^e trim. 2020



71

Durée d'insertion
(jours, médiane, 3^e trim.)

Maisons individuelles

↑
+8.3%

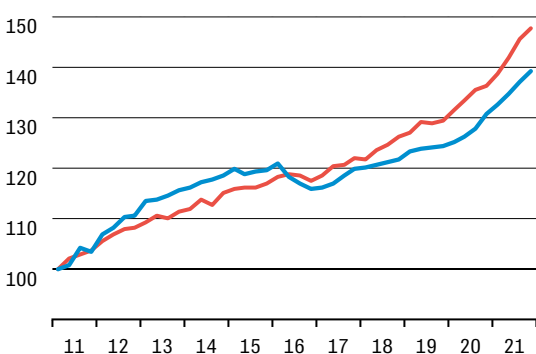
Variation de prix
p.r. au 4^e trim. 2020



60

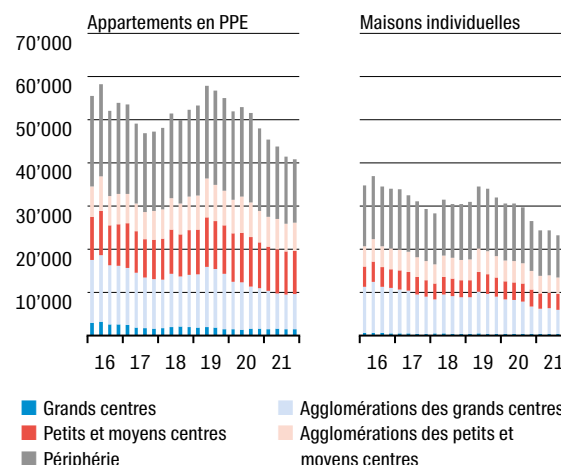
Durée d'insertion
(jours, médiane, 3^e trim.)

Évolution des prix de transaction (base 100 = 1^{er} trim. 2011)



— Appartements en PPE — Maisons individuelles

Nombre d'objets mis en vente par trimestre



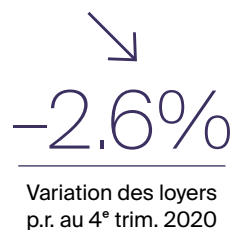
Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets 2019)	Valeur de marché ⁽¹⁾ (mio CHF)	Permis de construire (nbr. d'unités *)	Taux de vacance (juin 2021)	Taux de l'offre	Prix de l'offre ⁽²⁾ (médiane)	Prix de transaction ⁽²⁾	Prix du haut de gamme ⁽²⁾
Appartements en PPE								
Zurich	25'500	47'120	195 →	0.1%	1.2%	14'540	17'070	34'500
Berne	11'800	13'190	3 ↓	0.0%	0.8%	8'700	10'230	19'000
Bâle	15'000	19'660	47 →	0.1%	0.8%	10'430	11'860	19'200
Lausanne	11'400	17'290	43 ↘	0.0%	2.5%	11'380	13'580	27'600
Genève	21'400	44'300	27 ↘	0.4%	3.4%	15'790	18'900	41'400
Suisse	1'030'600	1'059'880	12'394 →	0.5%	4.0%	8'000	7'900	—
Maisons individuelles								
Zurich	8'900	29'520	20 ↗	0.1%	0.6%	2'383'060	3'341'000	4'730'000
Berne	3'900	7'770	5 →	0.2%	0.6%	1'414'940	2'072'000	2'775'000
Bâle	5'900	14'390	7 ↑	0.1%	1.2%	1'562'800	2'456'000	3'234'000
Lausanne	2'200	4'810	20 ↑	0.1%	4.4%	1'800'710	2'247'000	3'230'000
Genève	800	2'350	0 →	0.0%	8.3%	2'223'870	3'082'000	4'474'000
Suisse	1'001'300	1'444'310	7'018 →	0.6%	2.3%	1'290'000	1'165'000	—

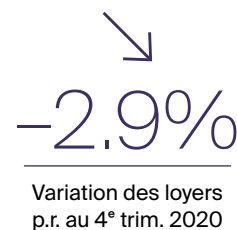
⁽¹⁾ Appartements en PPE: sans places de parc. – ⁽²⁾ Appartements en PPE: prix en CHF/m²; maisons individuelles: prix par objet. – * Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes. Sans autres précisions: état 4^e trim. 2021

- La reprise sur le marché du commerce de détail continue de progresser, notamment grâce aux dépenses à nouveau accrues d'étrangers sur le sol suisse. En revanche, les effets du changement structurel dans le commerce de détail se font toujours ressentir, tout particulièrement dans le commerce en ligne.
- La plupart des enquêtes indiquent que nous passerons environ 30% de notre temps de travail en dehors du bureau sur le long terme également. Toutefois, l'évolution actuellement positive du marché de l'emploi impacte favorablement la demande de surfaces de bureaux.
- La diversité de ces tendances entraîne actuellement une grande volatilité des loyers de l'offre portant sur les surfaces commerciales. La poursuite du changement structurel devrait, cette année aussi, exercer une pression sur les loyers et parfois renforcer la liquidité du marché.

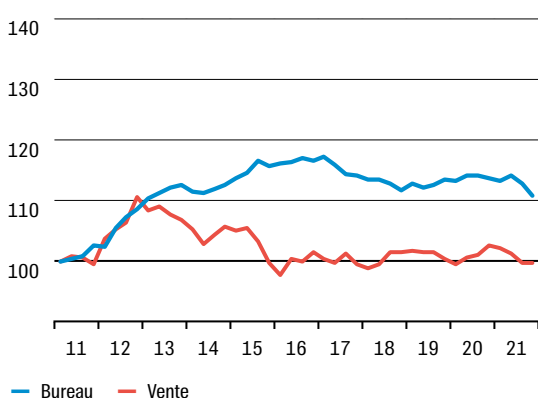
Surfaces de bureaux



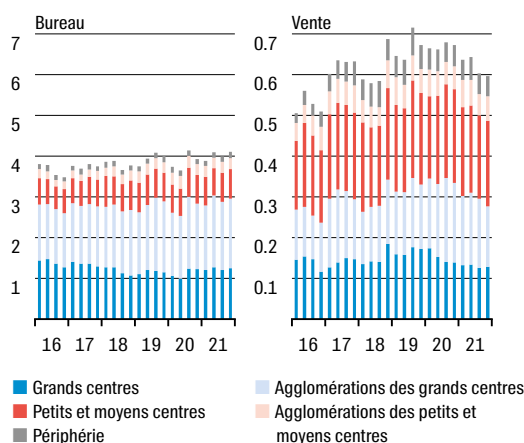
Surfaces de vente



Évolution des loyers de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2011)



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



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (m ² SBP, 2019)	Permis de constr. (mio. CHF *)	Taux de vacance (juin 2021)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (2 ^e trim. 2021)	Rendement prime (2 ^e trim. 2021)	Rend. global (MSCI, 2020)
Surfaces de bureaux								
Zurich	10'148'100	61 ↘	1.3%	5.4%	350	860	1.3%	6.6%
Berne	2'258'000	0 ↓	2.6%	3.8%	250	360	1.8%	2.7%
Bâle	4'695'600	0 ↓	3.4%	4.8%	250	395	1.9%	4.4%
Lausanne	2'219'700	6 →	3.1%	4.5%	300	500	2.0%	4.6%
Genève	3'663'800	32 ↘	4.2%	7.9%	460	860	1.7%	3.1%
Suisse	57'960'400	1'507 →	–	7.1%	240	–	–	5.3%
Surfaces de vente								
Zurich	1'940'900	110 ↘	0.3%	1.0%	420	9'200	2.1%	5.4%
Berne	997'900	0 ↓	0.2%	0.8%	340	2'100	2.4%	3.5%
Bâle	965'900	1 →	2.2%	2.6%	280	2'800	2.7%	0.2%
Lausanne	498'400	9 ↗	3.0%	4.7%	300	2'400	2.8%	3.6%
Genève	668'800	13 ↗	1.5%	7.6%	430	5'400	2.4%	5.8%
Suisse	35'895'100	610 →	–	1.7%	260	–	–	3.9%

*Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.
Sans autres précisions: état 4^e trimestre 2021



Immo-Monitoring

Lisez nos analyses détaillées et nos prévisions sur le marché immobilier dans l'édition actuelle de l'Immo-Monitoring (édition d'automne 2022 | 1 et update d'hiver). 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 2021: habitat et surfaces commerciales
- Besoin en surfaces de bureaux: perspectives 2030
- Les dangers naturels et leur influence sur le marché immobilier
- Évolution des exigences imposées aux espaces extérieurs
- Les placements immobiliers directs et indirects
- Données régionales et du marché

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

- **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.



Wüest Partner SA

Wüest Partner AG Suisse

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

W&P Immobilienberatung GmbH Allemagne

Bockenheimer Landstraße 98-100
D-60323 Francfort-sur-le-Main

Litfaß-Platz 2
D-10178 Berlin

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
D-20354 Hambourg

Ludwigstraße 6
D-80539 Munich

Kasernenstraße 27
D-40213 Dusseldorf

Wüest Partner SA France

6 Rue Laferrière
FR-75009 Paris

www.wuestpartner.com