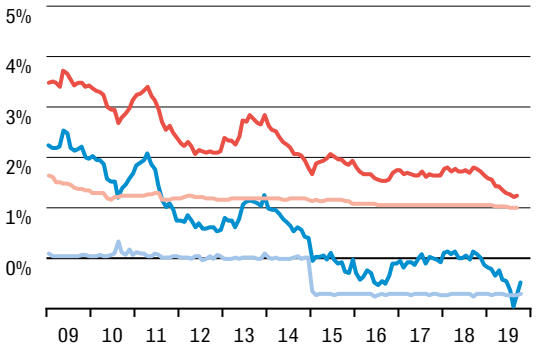
wüestpartner

Contexte économique

- Après le ralentissement conjoncturel observé cette année, l'économie suisse devrait reprendre des couleurs l'an prochain. En 2020, le PIB réel pourrait progresser de 1,5%. Cependant, au vu du contexte international incertain, certains risques demeurent.
- Le marché du travail affiche une stabilité durable. Après une croissance des emplois qui devrait avoisiner 1% en 2019, Wüest Partner table sur la même valeur pour 2020.
- L'indice du climat de consommation reste légèrement en deçà de sa moyenne à long terme. Parmi les facteurs négatifs, on relève notamment l'évaluation du budget personnel des ménages.
- Conséquence d'une politique monétaire encore plus expansionniste et du recul des indicateurs de l'inflation et de la conjoncture, les rendements des emprunts d'Etat ont évolué à la baisse pendant les trois premiers trimestres de 2019. L'immobilier devrait donc rester très prisé des investisseurs.

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

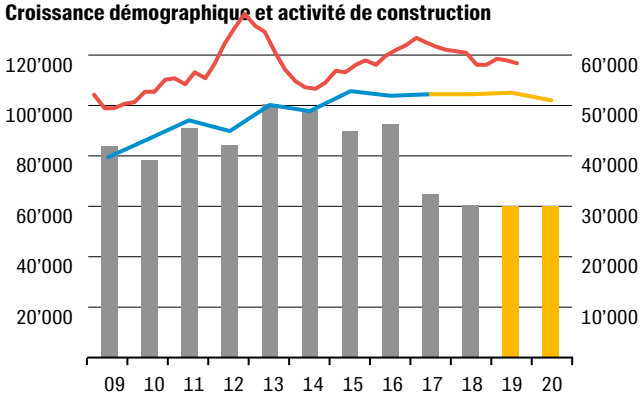


Obligations d'État (10 ans) — SARON (Swiss Average Rate Overnight)

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	8.60 (1)	8.66 (1)
Croissance annuelle	0.8%	0.7%	0.7% (1)	0.7% (1)
Contexte économique				
PIB réel: variation annuelle	1.7%	2.5%	0.9% (2)	1.5% (2)
Emploi: variation annuelle	0.8%	1.3%	1.1% (1)	0.8% (3)
Taux de chômage	3.2%	2.6%	2.3% (3)	2.5% (3)
Indice du climat de consommation (oct.*)	– 1	– 3	– 10	–
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	0.0%	– 0.1%	– 0.1% (4)	–
Investissement dans le bâtiment (nominal)				
Variation annuelle (neuf et rénovation)	2.2%	0.8% (1)	0.6% (1)	– 1.0% (1)
Marché monétaire				
Inflation annuelle	0.5%	0.9%	0.5% (2)	0.6% (2)
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (septembre*)	1.66%	1.78%	1.22%	–
Obligations d'État (10 ans, octobre*)	– 0.03%	– 0.07%	– 0.51%	–

(1) Prévisions Wüest Partner – (2) Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – (3) Prévisions SECO septembre 2019 – (4) Évolution de janvier à août 2019 – * Vaut pour les trois années

Immo-Monitoring

Lisez nos analyses détaillées et nos prévisions sur le marché immobilier dans les Immo-Monitoring actuel (d'automne 2020 | 1). 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 2020: habitat et surfaces commerciales
- Lorsque l'offre de logements modifie la demande
- La «large» empreinte de l'aménagement du territoire
- 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 Francfort-sur-le-Main

Litfaß-Platz 2
D-10178 Berlin

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
D-20354 Hambourg

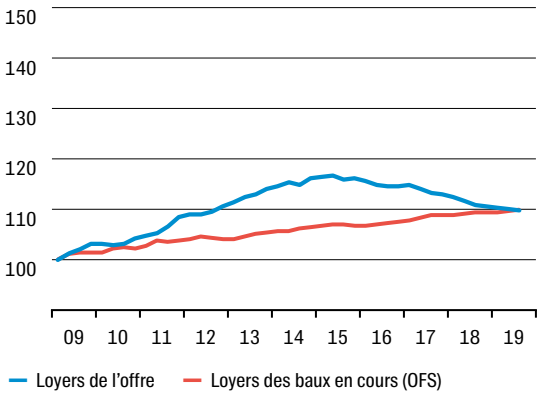
Ludwigstraße 6
D-80539 Munich

www.wuestpartner.com/de

Logements en location

- Le niveau moyen des loyers des logements faisant l'objet d'annonces est en baisse depuis plus de quatre ans. De mi-2015 à mi-2019, les loyers ont chuté de 5,8%, les reculs étant les plus marqués dans les cantons de Vaud, de Schwyz, du Valais, de Genève et d'Obwald.
- Les loyers devraient encore diminuer en 2020. Au niveau des logements proposés, une baisse de 0,9% est attendue. Les loyers des baux existants pourraient eux aussi enregistrer un nouveau recul l'an prochain. Il y a donc lieu de s'attendre à ce que le taux de référence chute à 1,25%, ce qui entraînerait une prétention de diminution de loyer de 2,91%.
- Le nombre de logements locatifs vacants devrait encore augmenter à l'avenir, sachant que la croissance nette du parc de logements devrait excéder la demande supplémentaire.

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

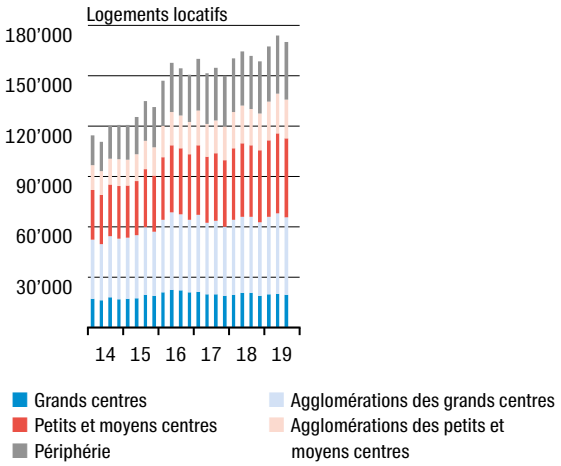


Indicateurs: Suisse

Logements en location	2017	2018	2019
Valeur de marché (mia CHF, sans PP, 2e trim.)	–	–	1'094
Demande de permis de construire (mia CHF) [1]	12.4	11.5	12.8
Taux de vacance (juin)	2.3%	2.6%	2.7%
Taux de l'offre	6.8%	7.1%	7.5%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	–1.1%	–2.1%	–1.0%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m² et an, médiane)	–	–	190
Durée d'insertion (jours, médiane, 2e trim.)	35	37	41

[1] Logements dans des immeubles multifamiliaux.
Sans autres précisions: état 3e trimestre

Nombre d'objets mis en location par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

Logements en location	Parc (nbr. d'objets, 2016)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2019)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (2e trim. 2019)	Rendement prime (2e trim. 2019)	Rend. global (MSCI, 2018)
Zurich	186'900	1'479.3	0.1%	3.2%	320	660	1.6%	7.8%
Berne	60'100	80.3	0.7%	4.6%	240	390	2.1%	6.2%
Bâle	78'700	114.8	1.2%	5.8%	230	370	2.2%	6.5%
Lausanne	62'500	81.0	0.4%	5.4%	280	445	2.3%	7.0%
Genève	84'400	619.5	0.7%	3.3%	360	620	2.2%	6.2%
Suisse	2'273'100	12'839.1	2.7%	7.5%	190	–	–	6.9%

Sans autres précisions: état 3e trimestre 2019

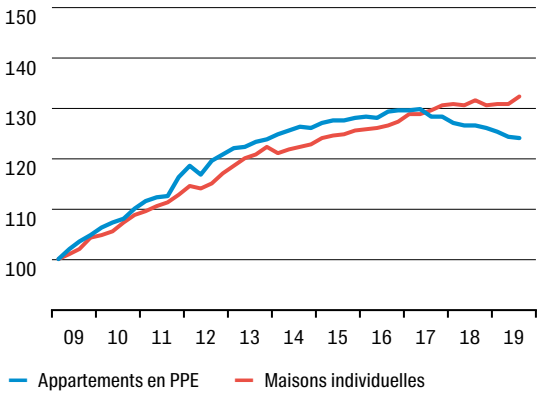
Remarques: Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations. *Appartements en location et surfaces 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

- L'environnement de financement est devenu encore plus attrayant, renforçant l'engouement déjà élevé pour les logements en propriété. En août 2019, les taux d'intérêt moyens publiés par la BNS pour divers produits hypothécaires ont atteint de nouveaux planchers historiques.
- Déjà soutenue, la demande de logements en propriété devrait rester élevée l'an prochain. Toutefois, dans ce segment, l'offre ne correspond souvent pas à la demande en ce qui concerne le prix d'achat annoncé ou la proximité de grands pôles d'emploi. L'évolution des prix devrait être stable.
- Pour les maisons individuelles avec un rapport qualité-prix attrayant, on note une hausse constante de la propension à payer. Entre le 3e trimestre 2018 et le 3e trimestre 2019, les prix moyens des transactions ont progressé de 4,4%. De même, l'an prochain, les prix des maisons individuelles devraient connaître une légère hausse.

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

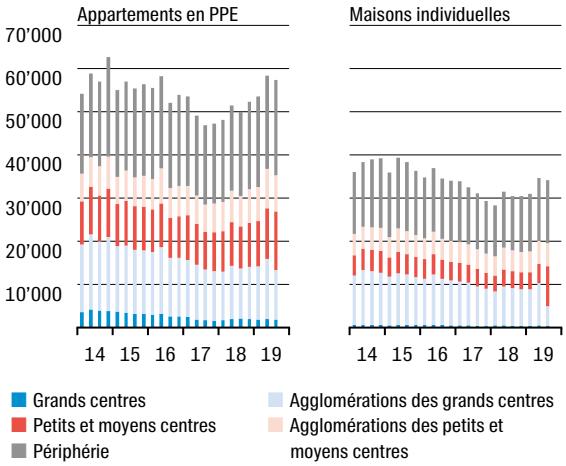


Indicateurs: Suisse

	2017	2018	2019
Appartements en PPE			
Valeur de marché (mia CHF, sans places de parc)	–	–	885
Taux de l'offre	4.7%	5.0%	5.7%
Taux de vacance (juin)	0.5%	0.6%	0.6%
Variation de l'indice des prix en 1 an	–0.8%	–1.5%	–2.0%
Prix de l'offre actuel (CHF/m², médiane)	–	–	6'600
Durée d'insertion (jours, médiane, 2e trim.)	70	64	73
Maisons individuelles			
Valeur de marché (mia CHF)	–	–	1'214
Taux de l'offre	3.2%	3.1%	3.5%
Taux de vacance (juin)	0.7%	0.7%	0.8%
Variation de l'indice des prix en 1 an	2.4%	1.7%	0.5%
Prix de l'offre (CHF, 6–6,5 pièces, médiane)	–	–	1'125'000
Durée d'insertion (jours, médiane, 2e trim.)	61	59	60

Sans autres précisions: état 3e 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 2019)	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	41'140	113.8	0.1%	1.4%	12'920	14'760	30'400
Berne	11'700	11'640	24.7	0.0%	1.2%	7'510	8'900	17'000
Bâle	14'900	17'140	17.5	0.1%	1.3%	8'970	10'150	17'100
Lausanne	11'300	14'800	15.3	0.0%	3.3%	9'890	11'620	23'700
Genève	21'300	37'490	65.7	0.3%	3.8%	13'610	15'690	36'000
Suisse	1'003'700	885'450	7'179.8	0.6%	5.7%	6'600	7'200	–
Maisons individuelles								
Zurich	8'900	24'860	32.4	0.1%	0.7%	1'971'470	2'742'000	4'137'000
Berne	3'900	7'100	8.3	0.2%	1.3%	1'232'640	1'803'000	2'631'000
Bâle	5'900	12'910	4.4	0.2%	1.2%	1'415'550	2'102'000	3'012'000
Lausanne	2'100	4'100	7.4	0.0%	4.7%	1'500'630	1'856'000	2'834'000
Genève	800	2'050	7.4	1.5%	8.2%	1'832'600	2'587'000	3'908'000
Suisse	982'300	1'214'060	5'492.5	0.8%	3.5%	1'125'000	1'005'000	–

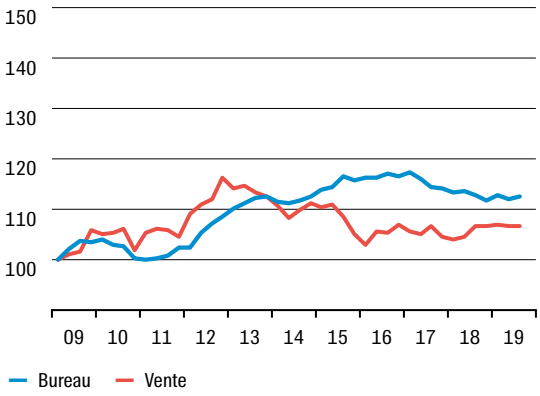
[1] PPE: prix en CHF/m²; maisons individuelles: prix par objet.
Sans autres précisions: état 3e trim. 2019

wüestpartner

Surfaces commerciales

- La croissance jusqu'ici solide des emplois soutient la demande de surfaces commerciales en Suisse. A lui seul, le supplément de salariés pour les douze derniers mois devrait avoir généré un besoin supplémentaire de plus de 520 000 m² de surfaces de bureaux.
- Dans le même temps, la vitalité de l'activité de construction de nouvelles surfaces de bureaux ces dernières années a contribué à un élargissement de l'offre. Ainsi, les capacités en termes de surfaces ne diminuent que lentement: au 3e trimestre 2019, 7,3% de toutes les surfaces étaient proposées à la location. Cependant, le fort dynamisme des nouvelles constructions devrait désormais s'affaiblir.
- Sur le marché des surfaces de vente, la situation reste difficile en raison de la baisse de la demande – et une multitude de projets de nouvelles constructions à usage mixte va encore accroître l'offre. En 2020, les loyers des surfaces de vente devraient rester sous pression. Pour la moyenne suisse, un recul de 1,5% est attendu.

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

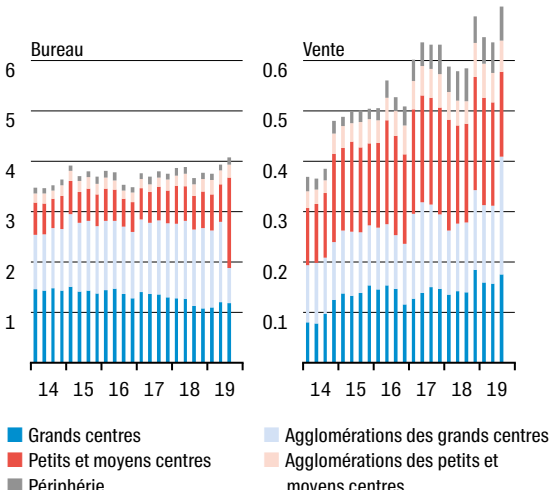


Indicateurs: Suisse

	2017	2018	2019
Surfaces de bureaux			
Valeur de marché [1] (mia CHF, sans PP)	–	–	304
Demande de permis de construire (mia CHF)	2.4	1.8	1.6
Taux de l'offre	6.8%	6.6%	7.3%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	–2.2%	–1.4%	–0.2%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m² et an, médiane)	–	–	200
Durée d'insertion (jours, médiane, 2e trim.)	78	81	81
Surfaces de vente			
Valeur de marché [1] (mia CHF, sans PP)	–	–	162
Demande de permis de construire (mia CHF)	0.5	0.6	0.9
Taux de l'offre	1.8%	1.7%	2.0%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	1.2%	0.1%	0.1%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m² et an, médiane)	–	–	250

[1] sans les places de parc.
Sans autres précisions: état 3e trimestre

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



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (m² SBP, 2017)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2019)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (2e trim. 2019)	Rendement prime (2e trim. 2019)	Rend. global (MSCI, 2018)
Surfaces de bureaux								
Zurich	9'900'500	286.1	1.4%	4.8%	340	930	2.0%	8.4%
Berne	2'216'100	0.0	2.2%	4.0%	250	360	2.3%	6.0%
Bâle	4'583'000	16.1	1.8%	2.4%	240	350	2.5%	3.7%
Lausanne	2'181'200	15.7	2.0%	4.8%	290	450	2.6%	3.7%
Genève	3'602'400	235.5	5.0%	11.6%	450	940	2.3%	4.4%
Suisse	56'471'800	1'618.3	–	7.3%	200	–	–	6.8%
Surfaces de vente								
Zurich	1'922'800	115.0	0.5%	1.5%	410	8'500	2.4%	4.9%
Berne	993'800	0.1	0.4%	1.5%	320	2'400	2.5%	3.9%
Bâle	955'800	2.0	1.5%	2.6%	280	3'200	2.9%	–1.3%
Lausanne	491'100	13.5	1.8%	7.0%	300	2'300	3.1%	3.2%
Genève	662'100	31.8	1.5%	11.2%	410	4'800	2.8%	3.1%
Suisse	35'122'100	946.5	–	2.0%	250	–	–	3.4%

Sans autres précisions: état 2e trimestre 2019