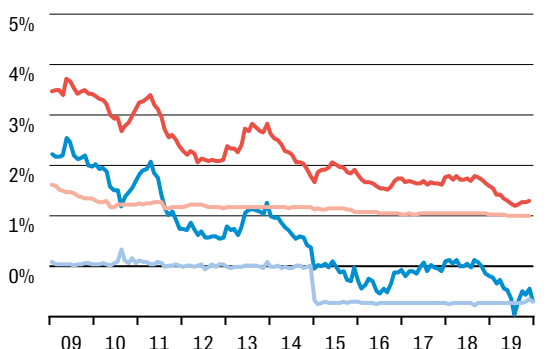


Contexte économique

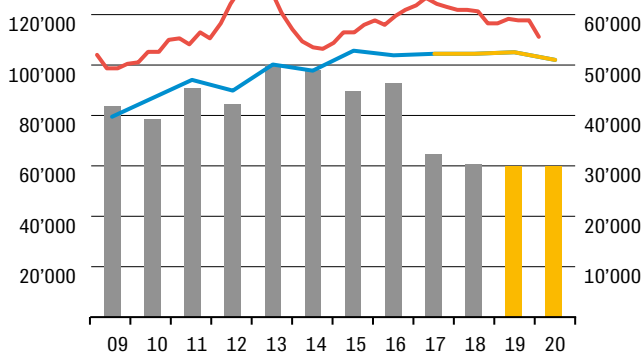
- Le produit intérieur brut suisse devrait avoir réalisé une croissance réelle de 0,9% en 2019, une progression inférieure à la moyenne des dix dernières années, de 1,7%. Pour les années 2020 et 2021, les prévisions restent également prudentes.
- Bien que la croissance économique de l'année écoulée provienne en majeure partie du secteur secondaire, c'est dans les entreprises de services que le nombre d'emplois a le plus progressé.
- Le taux de chômage reste très bas en Suisse: à 2,3% en moyenne annuelle sur 2019, il était même inférieur à son niveau de l'année précédente, de 2,5%. Pour 2020, on prévoit une solide croissance des emplois, ainsi qu'un taux de chômage quasiment stable à 2,4%.
- Les taux d'intérêt continuent d'évoluer à un niveau très faible, et aucun renversement de tendance marqué n'est attendu en 2020. 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)
 ■ Prévission

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%	1.3% ⁽¹⁾	1.1% ⁽¹⁾
Taux de chômage	3.2%	2.5%	2.3%	2.4% ⁽³⁾
Indice du climat de consommation (oct.*)	-1	-3	-10	-
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	0.0%	-0.1%	-0.1%	-

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%	0.4%	0.3% ⁽²⁾
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (décembre*)	1.62%	1.63%	1.29%	-
Obligations d'État (10 ans, janvier*)	-0.07%	0.10%	-0.21%	-0.70%

⁽¹⁾ Prévisions Wüest Partner – ⁽²⁾ Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – ⁽³⁾ Prévisions SECO décembre 2019 – * Vaut pour les trois années

Immo-Monitoring

Lisez nos analyses détaillées et nos prévisions sur le marché immobilier dans l'édition actuelle de l'Immo-Monitoring (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 Frankfurt-sur-le-Main

Litfaß-Platz 2
 D-10178 Berlin

Hanse Contor Esplanade
 Stephansplatz 6
 D-20354 Hamburg

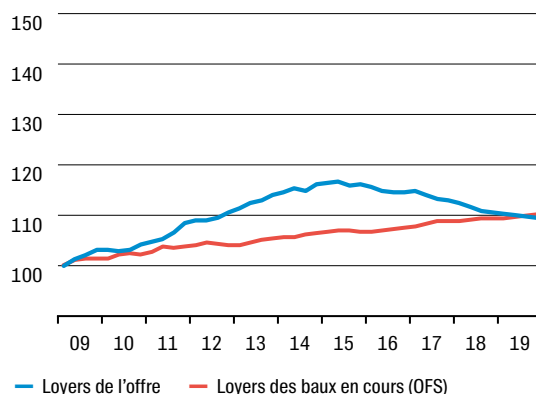
Ludwigstraße 6
 D-80539 Munich

www.wuestpartner.com/de

Logements en location

- Les loyers des logements faisant l'objet d'annonces continuent à diminuer: ils ont reculé de 0,9% en moyenne l'année dernière, confirmant une tendance à la baisse qui dure depuis bientôt cinq ans en Suisse.
- Cette évolution résulte d'un décalage entre l'offre et la demande. Une fois encore, le nombre d'objets proposés à la location a été supérieur à la moyenne des années précédentes: fin 2019, 159 600 logements faisaient l'objet d'annonces, soit 12,7% de plus que la moyenne des années 2015 à 2018.
- L'expansion de l'offre commence à ralentir. D'une part, l'activité de construction commence à décliner lentement, et d'autre part, la demande est stimulée par les nouveaux mono-ménages.
- Une nouvelle baisse des loyers est cependant attendue en 2020. Même les loyers des baux déjà existants devraient baisser au cours des prochains mois.

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

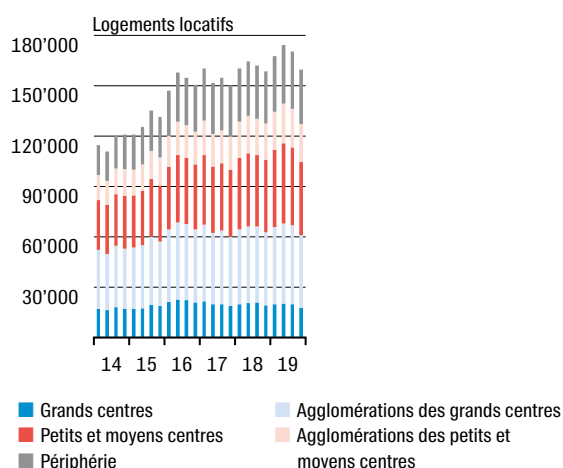


Indicateurs: Suisse

	2017	2018	2019
Logements en location			
Valeur de marché (mia CHF, sans PP)	–	–	1'156
Demande de permis de construire (mia CHF) ⁽¹⁾	12.0	11.8	12.3
Taux de vacance (juin)	2.3%	2.6%	2.7%
Taux de l'offre	6.6%	6.9%	6.9%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-1.5%	-2.1%	-0.9%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	–	–	190
Durée d'insertion (jours, médiane, 3 ^e trim.)	36	39	39

⁽¹⁾ Logements dans des immeubles multifamiliaux.
Sans autres précisions: état 4^e trimestre

Nombre d'objets mis en location par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets, 2017)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2019)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (3 ^e trim. 2019)	Rendement prime (3 ^e trim. 2019)	Rend. global (MSCI, 2018)
Logements en location								
Zurich	188'800	1'388.7	0.1%	2.6%	330	660	1.5%	7.8%
Berne	60'500	90.8	0.7%	4.2%	240	390	2.0%	6.2%
Bâle	78'900	124.5	1.2%	5.4%	230	365	2.1%	6.5%
Lausanne	62'900	165.8	0.4%	5.3%	270	445	2.1%	7.0%
Genève	85'000	321.2	0.7%	3.2%	370	625	2.0%	6.2%
Suisse	2'309'600	12'309.1	2.7%	6.9%	190	–	–	6.9%

Sans autres précisions: état 4^e trimestre 2019

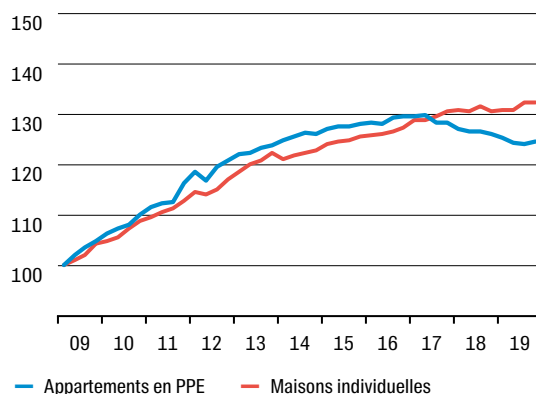
Remarques: Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations. *Appartements en location et surfaces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

- Les hausses de prix dans le segment des logements en propriété ont ralenti au cours du second semestre 2019, après une progression encore marquée au premier semestre. Sur l'ensemble de l'année, les prix de transaction pour les objets de taille moyenne ont augmenté de 2,1%.
- La progression des prix est particulièrement frappante dans le segment haut de gamme: ils enregistrent leur plus forte hausse depuis 2014, à 3,4%.
- Dans le segment des maisons individuelles, la forte dynamique des prix des dernières années a quelque peu ralenti: la hausse des prix de changement de propriétaire n'a été que de 0,2% au cours du second semestre 2019, pour une croissance annuelle globale de 2,4%.
- Ce phénomène résulte de la baisse de la demande, le niveau des prix des maisons individuelles réduisant le nombre d'intéressés.

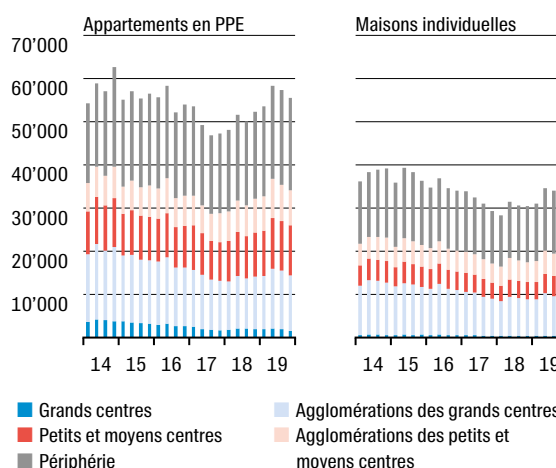
Évolution des prix de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2009)



Indicateurs: Suisse

	2017	2018	2019
Appartements en PPE			
Valeur de marché (mia CHF, sans places de parc)	—	—	895
Taux de l'offre	4.7%	5.2%	5.5%
Taux de vacance (juin)	0.5%	0.6%	0.6%
Variation de l'indice des prix en 1 an	-1.0%	-1.7%	-1.2%
Prix de l'offre actuel (CHF/m ² , médiane)			6'680
Durée d'insertion (jours, médiane, 3 ^e trim.)	75	73	66
Maisons individuelles			
Valeur de marché (mia CHF)	—	—	1'226
Taux de l'offre	3.0%	3.1%	3.2%
Taux de vacance (juin)	0.7%	0.7%	0.8%
Variation de l'indice des prix en 1 an	2.6%	-0.1%	1.4%
Prix de l'offre (CHF, 6-6,5 pièces, médiane)	—	—	1'180'000
Durée d'insertion (jours, médiane, 3 ^e trim.)	69	62	61
Sans autres précisions: état 4 ^e trimestre			

Nombre d'objets mis en vente par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

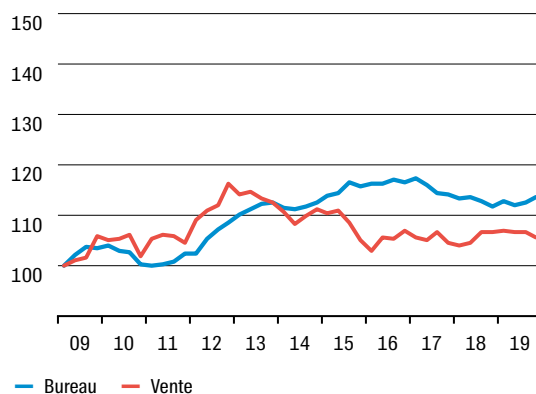
	Parc (nbr. d'objets 2017)	Valeur de marché ⁽¹⁾ (mio CHF)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2019)	Taux de l'offre	Prix de l'offre ⁽²⁾ (médiane)	Prix de transactions ⁽²⁾	Prix du haut de gamme ⁽²⁾
Appartements en PPE								
Zurich	25'200	41'550	167.7	0.1%	1.0%	12'950	14'890	30'700
Berne	11'700	11'730	30.2	0.0%	0.8%	7'610	8'950	17'100
Bâle	15'000	17'250	23.9	0.1%	1.1%	9'070	10'220	17'200
Lausanne	11'300	14'940	32.1	0.0%	3.0%	10'070	11'700	23'900
Genève	21'300	38'600	44.9	0.3%	2.9%	14'010	16'160	37'100
Suisse	1'013'100	895'220	7'358.3	0.6%	5.5%	6'680	7'200	—
Maisons individuelles								
Zurich	8'900	25'470	27.5	0.1%	0.7%	2'029'000	2'786'000	4'228'000
Berne	3'900	7'140	2.6	0.2%	0.8%	1'268'560	1'805'000	2'647'000
Bâle	5'900	13'080	3.1	0.2%	0.9%	1'422'170	2'123'000	3'060'000
Lausanne	2'200	4'210	5.5	0.0%	4.0%	1'530'720	1'892'000	2'903'000
Genève	800	2'110	7.4	1.5%	6.0%	1'886'330	2'646'000	4'018'000
Suisse	988'900	1'226'370	5'596.0	0.8%	3.2%	1'180'000	1'020'000	—

⁽¹⁾ PPE: prix en CHF/m²; maisons individuelles: prix par objet.
 Sans autres précisions: état 4^e trim. 2019

Surfaces commerciales

- La croissance de l'emploi stimule la demande en surfaces de bureaux, laquelle rencontre toutefois une offre globale élevée: au 4e trimestre 2019, 7,1% de toutes les surfaces de bureaux étaient proposées à la location. L'offre a surtout progressé dans les communes d'agglomération des grandes villes, alors qu'elle reste modeste dans les grandes villes.
- Pour l'année 2020, une hausse minime des loyers des surfaces de bureaux est attendue: en moyenne nationale, ils devraient progresser de 0,2%.
- Le marché des surfaces de vente reste plombé par une phase persistante de remaniement structurel. Le niveau moyen des loyers des surfaces proposées a reculé l'an passé, et une nouvelle baisse de 2,5% est attendue pour 2020.
- Même dans les emplacements très prisés des grands centres urbains suisses, la plupart des loyers prime sont en baisse.

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



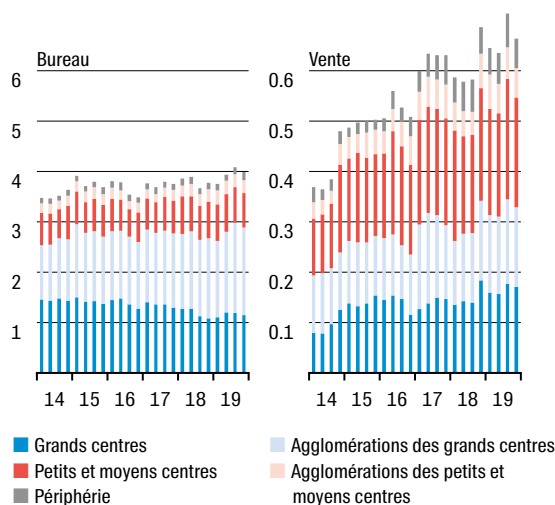
Indicateurs: Suisse

	2017	2018	2019
Surfaces de bureaux			
Valeur de marché ⁽¹⁾ (mia CHF, sans PP)	—	—	316
Demande de permis de construire (mia CHF)	1.7	1.9	1.6
Taux de l'offre	6.7%	6.7%	7.1%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-2.2%	-2.0%	1.6%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	210
Durée d'insertion (jours, médiane, 3 ^e trim.)	77	89	76

	2017	2018	2019
Surfaces de vente			
Valeur de marché ⁽¹⁾ (mia CHF, sans PP)	—	—	159
Demande de permis de construire (mia CHF)	0.6	0.7	0.8
Taux de l'offre	1.8%	2.0%	1.9%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-2.1%	2.0%	-1.1%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	260

⁽¹⁾ sans les places de parc.
Sans autres précisions: état 4^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 2019)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (3 ^e trim. 2019)	Rendement prime (3 ^e trim. 2019)	Rend. global (MSCI, 2018)
Surfaces de bureaux								
Zurich	9'900'500	285.8	1.4%	4.6%	360	950	2.0%	8.4%
Berne	2'216'100	0.0	2.2%	3.3%	260	360	2.2%	6.0%
Bâle	4'583'000	216.1	1.8%	2.9%	240	340	2.4%	3.7%
Lausanne	2'181'200	31.5	2.0%	4.1%	300	440	2.5%	3.7%
Genève	3'602'400	84.3	5.0%	10.8%	460	930	2.2%	4.4%
Suisse	56'471'800	1'610.1	—	7.1%	210	—	—	6.8%
Surfaces de vente								
Zurich	1'922'800	104.2	0.5%	1.4%	400	8'400	2.4%	4.9%
Berne	993'800	0.1	0.4%	1.0%	340	2'400	2.5%	3.9%
Bâle	955'800	2.0	1.5%	2.4%	290	3'100	2.8%	-1.3%
Lausanne	491'100	23.7	1.8%	6.0%	280	2'300	3.0%	3.2%
Genève	662'100	31.8	1.5%	12.2%	400	5'500	2.7%	3.1%
Suisse	35'122'100	831.7	—	1.9%	260	—	—	3.4%

Sans autres précisions: état 4^e trimestre 2019