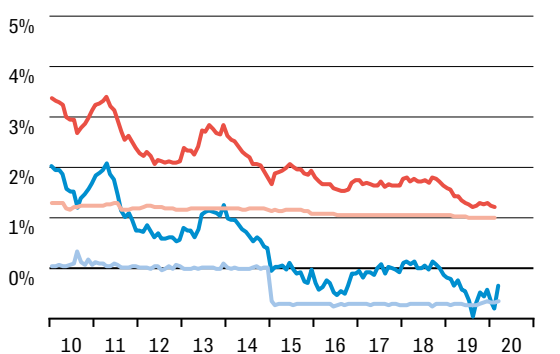


Contexte économique

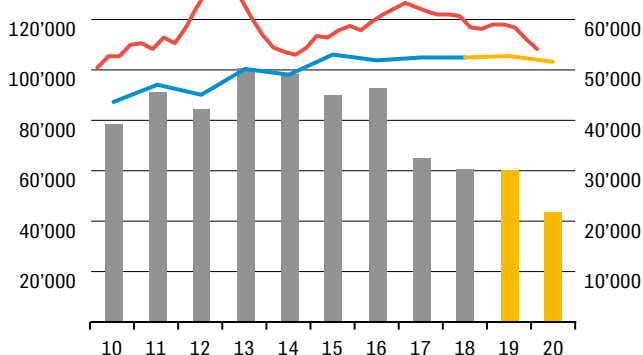
- La crise du coronavirus met l'économie suisse à rude épreuve cette année. Les restrictions qui pèsent sur le secteur productif et sur les activités commerciales dans le monde entier ont un impact brutal sur la croissance économique – une forte récession semble inéluctable.
- Les mesures déployées pour enrayer la pandémie frappent durement certains secteurs économiques, au premier rang desquels le commerce de détail (hors alimentaire), la restauration et le tourisme, mais aussi le transport aérien et diverses entreprises exportatrices du secteur secondaire.
- La Suisse se trouve malgré tout dans une position confortable, forte d'une part d'une décennie de croissance économique régulière, avec un faible taux de chômage, et d'autre part de caisses bien remplies. La Confédération et les cantons devraient donc être à même de faire face financièrement aux mesures massives de soutien à l'économie.

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⁾	8.65 ⁽¹⁾
Croissance annuelle	0.8%	0.7%	0.7% ⁽¹⁾	0.5% ⁽¹⁾
Contexte économique				
PIB réel: variation annuelle	1.9%	2.7%	0.9%	-6.7% ⁽²⁾
Emploi: variation annuelle	0.8%	1.3%	1.2%	-1.0% ⁽¹⁾
Taux de chômage	3.2%	2.5%	2.3%	3.9% ⁽²⁾
Indice du climat de consommation (avril*)	-6	-5	-9	-40
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%	0.2% ⁽¹⁾	0.8% ⁽¹⁾	-0.7% ⁽¹⁾
Marché monétaire				
Inflation annuelle	0.5%	0.9%	0.4%	-1.0% ⁽²⁾
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (février*)	1.67%	1.80%	1.54%	1.20%
Obligations d'État (10 ans, mars*)	-0.10%	0.05%	-0.35%	-0.37%

⁽¹⁾ Prévisions Wüest Partner – ⁽²⁾ Prévisions SECO avril 2020 – * 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 (édition de printemps 2020 | 2). 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
- Durabilité des rénovations: qui sont les gagnants?
- Infrastructures de transport: influence majeure sur le marché immobilier
- 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

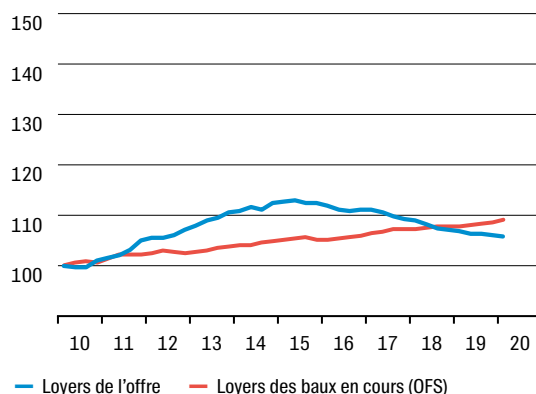
Königsallee 61
 D-40215 Dusseldorf

www.wuestpartner.com/de

Logements en location

- La demande supplémentaire de logements locatifs devrait ralentir cette année, et l'immigration, fortement baisser sous l'effet de la fermeture des frontières et du manque de possibilités d'emploi. La formation de petits ménages pourrait en outre diminuer à la suite des restrictions budgétaires. Or, ceux-ci ont particulièrement contribué à la demande de logements locatifs ces derniers temps.
- Plusieurs facteurs ont un effet stabilisateur sur le marché des logements en location: le besoin en logement n'est pour ainsi dire pas substituable, et les systèmes sociaux bien développés soutiennent la demande. Le recul de l'activité de construction dans le neuf qui se dessine devrait compenser en partie la baisse de la demande supplémentaire de logements locatifs.
- Il n'en reste pas moins que l'année 2020 devrait être marquée par une baisse des loyers de l'offre, dans la droite ligne de la tendance observée depuis près de cinq ans.

Évolution des loyers (base 100 = 1^{er} trim. 2010)

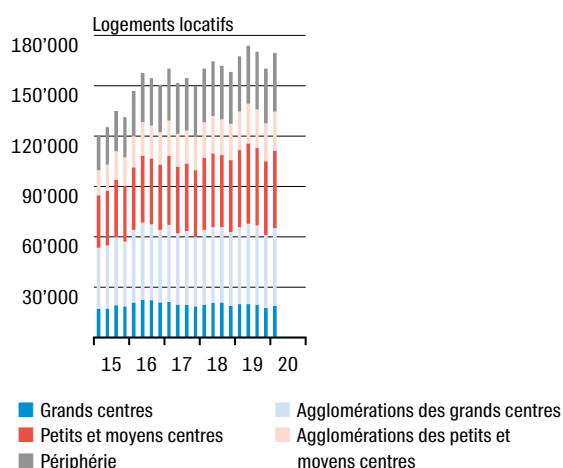


Indicateurs: Suisse

	2018	2019	2020
Logements en location			
Valeur de marché (mia CHF, sans PP, 4 ^e trim.)	—	1'156	—
Demande de permis de construire (mia CHF) ⁽¹⁾	12.2	12.1	11.5
Taux de vacance (juin)	2.6%	2.7%	—
Taux de l'offre	6.9%	7.3%	7.3%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-2.0%	-1.9%	-1.1%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	190
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	40	43	—

⁽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, 2017)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2019)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime	Rendement prime	Rend. global (MSCI, 2019)
Logements en location								
Zurich	188'800	1'365.8	0.1%	2.9%	330	690	1.5%	7.4%
Berne	60'500	92.8	0.7%	5.1%	240	385	2.0%	6.0%
Bâle	78'900	363.7	1.2%	5.3%	240	370	2.0%	7.5%
Lausanne	62'900	202.9	0.4%	5.5%	270	425	2.1%	7.0%
Genève	85'000	287.3	0.7%	3.1%	380	630	2.0%	9.2%
Suisse	2'309'600	11'487.7	2.7%	7.3%	190	—	—	6.9%

Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre 2020

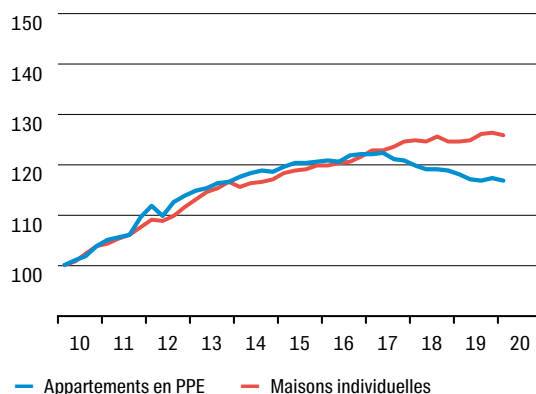
Remarques: Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations. *Appartements en location et surfaces 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 m² de surface utile; 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 turbulences économiques devraient réduire la demande de logements en propriété à court terme. Nombre d'acheteurs potentiels adopteront une attitude attendiste. Il est en outre possible que les catégories à revenus élevés enregistrent globalement une baisse de leurs salaires et une réduction de la valeur de leurs fonds propres.
- La réduction de la demande est contrebalancée par une diminution de l'offre, notamment en ce qui concerne les maisons individuelles, même si l'activité de construction dans le neuf est aussi en recul dans le segment des appartements en PPE.
- Dans le même temps, l'environnement de financement reste très attrayant, ce qui ne manquera pas de continuer de soutenir l'intérêt déjà prononcé pour la propriété du logement.
- Il faut néanmoins s'attendre temporairement à une légère baisse des prix sur les marchés suisses des logements en propriété. Un effondrement des prix est cependant improbable du point de vue actuel.

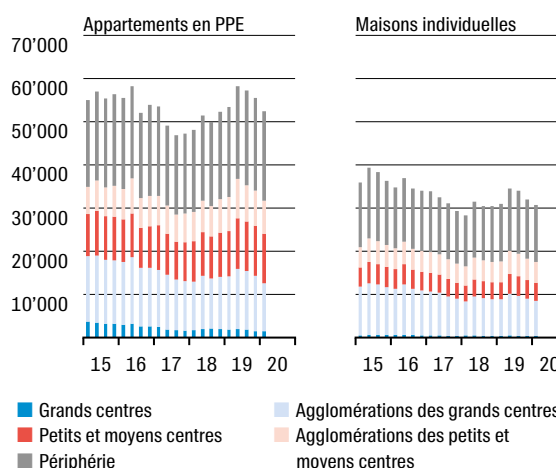
Évolution des prix de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2010)



Indicateurs: Suisse

	2018	2019	2020
Appartements en PPE			
Valeur de marché (mia CHF, sans places de parc)	—	—	902
Taux de l'offre	4.7%	5.3%	5.2%
Taux de vacance (juin)	0.6%	0.6%	—
Variation de l'indice des prix en 1 an	-2.0%	-1.5%	-1.1%
Prix de l'offre actuel (CHF/m ² , médiane)	—	—	6'630
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	70	83	—
Maisons individuelles			
Valeur de marché (mia CHF)	—	—	1'233
Taux de l'offre	2.9%	3.1%	3.1%
Taux de vacance (juin)	0.7%	0.8%	—
Variation de l'indice des prix en 1 an	1.6%	-0.1%	0.9%
Prix de l'offre (CHF, 6-6,5 pièces, médiane)	—	—	1'150'000
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	61	73	—
Sans autres précisions: état 1 ^{er} trimestre			

Nombre d'objets mis en vente par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

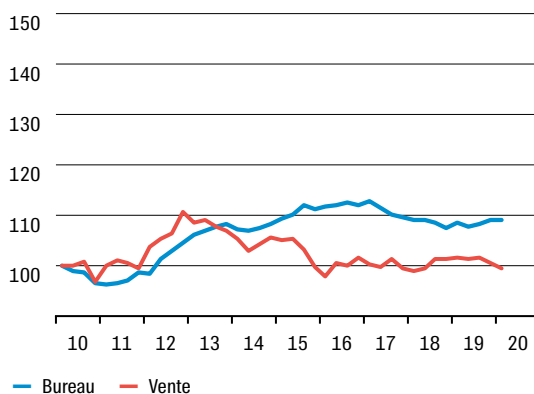
	Parc (nbr. d'objets 2017)	Valeur de marché ⁽¹⁾ (mio CHF)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2019)	Taux de l'offre	Prix de l'offre ⁽²⁾ (médiane)	Prix de transactions ⁽²⁾	Prix du haut de gamme ⁽²⁾
Appartements en PPE								
Zurich	25'200	41'910	187.1	0.1%	0.9%	12'770	15'050	31'100
Berne	11'700	11'840	30.1	0.0%	0.9%	7'630	9'050	17'300
Bâle	15'000	17'650	34.7	0.1%	1.3%	9'290	10'450	17'600
Lausanne	11'300	15'030	43.0	0.0%	2.4%	10'320	11'790	24'200
Genève	21'300	39'350	52.0	0.3%	3.2%	13'890	16'480	37'900
Suisse	1'013'100	902'210	7'622.2	0.6%	5.2%	6'630	7'300	—
Maisons individuelles								
Zurich	8'900	26'240	27.7	0.1%	0.7%	2'087'300	2'864'000	4'404'000
Berne	3'900	7'260	3.0	0.2%	0.7%	1'281'530	1'832'000	2'723'000
Bâle	5'900	13'500	3.0	0.2%	0.8%	1'430'460	2'188'000	3'196'000
Lausanne	2'200	4'380	5.5	0.0%	4.7%	1'486'170	1'966'000	3'056'000
Genève	800	2'130	5.0	1.5%	6.8%	1'940'640	2'667'000	4'103'000
Suisse	988'900	1'233'090	5'612.0	0.8%	3.1%	1'150'000	1'029'000	—

⁽¹⁾ PPE: prix en CHF/m²; maisons individuelles: prix par objet.
Sans autres précisions: état 1^{er} trim. 2020

Surfaces commerciales

- Les conséquences économiques de la crise du coronavirus affecteront surtout les marchés des surfaces commerciales.
- Les fondements du marché des surfaces de bureaux sont solides, puisque le nombre de bureaux vacants a baissé dernièrement et que l'activité de construction dans le neuf recule. Reste que différentes entreprises vont devoir ajourner leurs projets d'expansion, tandis que d'autres se verront contraintes de supprimer des emplois. Il faut s'attendre en 2020 à de faibles besoins supplémentaires en surfaces de bureaux et à une légère baisse des loyers de l'offre.
- Ce sont les marchés des surfaces de vente qui connaissent la situation la plus difficile. Le commerce en ligne explose plus que jamais, et le recul de la demande de surfaces s'accélère notamment dans les segments non alimentaires, actuellement à l'arrêt. Cette situation devrait se traduire par une nouvelle baisse des loyers du marché et des reculs des loyers subordonnés au chiffre d'affaires.

Évolution des loyers de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2010)



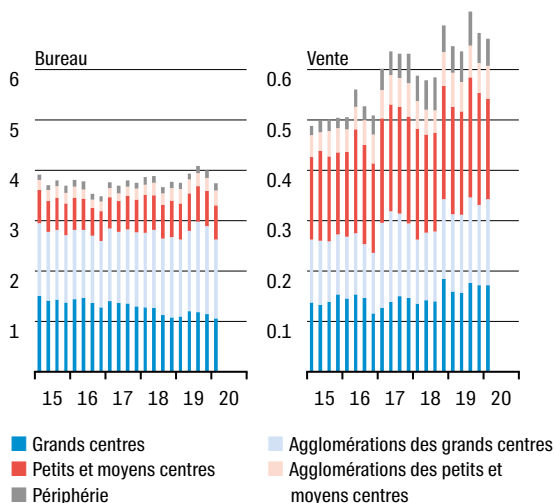
Indicateurs: Suisse

	2018	2019	2020
Surfaces de bureaux			
Valeur de marché ⁽¹⁾ (mia CHF, sans PP)	—	—	312
Demande de permis de construire (mia CHF)	1.9	1.5	1.9
Taux de l'offre	6.8%	6.6%	6.6%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-3.3%	-0.5%	0.4%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	200
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	70	90	—

	2018	2019	2020
Surfaces de vente			
Valeur de marché ⁽¹⁾ (mia CHF, sans PP)	—	—	161
Demande de permis de construire (mia CHF)	0.6	0.7	0.7
Taux de l'offre	1.7%	1.8%	1.9%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-1.4%	2.8%	-2.1%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	280

⁽¹⁾ sans les places de parc.
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, 2017)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2019)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime	Rendement prime	Rend. global (MSCI, 2019)
Surfaces de bureaux								
Zurich	9'900'500	312.8	1.4%	4.1%	350	950	1.9%	8.3%
Berne	2'216'100	0.0	2.2%	3.5%	250	340	2.2%	7.4%
Bâle	4'583'000	211.0	1.8%	3.5%	240	330	2.3%	5.9%
Lausanne	2'181'200	34.4	2.0%	3.5%	300	440	2.4%	3.8%
Genève	3'602'400	68.9	5.0%	9.3%	440	930	2.2%	4.1%
Suisse	56'471'800	1'871.9	—	6.6%	200	—	—	6.9%
Surfaces de vente								
Zurich	1'922'800	104.2	0.5%	1.3%	400	8'200	2.4%	5.7%
Berne	993'800	22.3	0.4%	1.5%	350	2'400	2.5%	4.2%
Bâle	955'800	3.6	1.5%	1.9%	290	2'900	2.8%	-1.8%
Lausanne	491'100	10.5	1.8%	6.7%	300	2'300	3.0%	6.6%
Genève	662'100	8.4	1.5%	12.2%	420	5'300	2.7%	3.0%
Suisse	35'122'100	656.3	—	1.9%	280	—	—	3.9%

Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre 2020