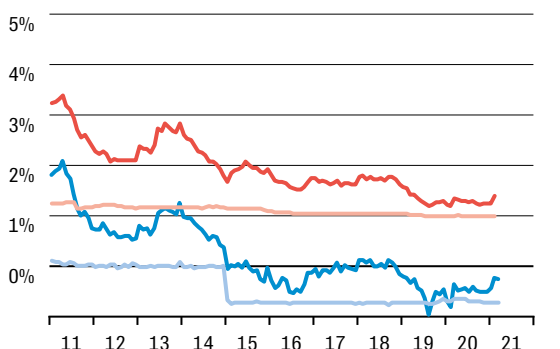


Contexte économique

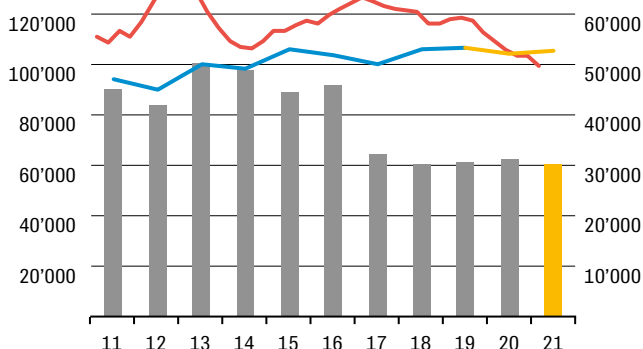
- Après les fortes pertes de l'année dernière, l'économie globale devrait connaître une nouvelle croissance significative en 2021. Si la reprise économique atteint le niveau prévu d'environ 3%, le recul de l'année précédente serait presque compensé.
- La croissance devrait également freiner l'augmentation du taux de chômage, lequel s'est établi à 3,1% en moyenne sur l'année 2020, contre 2,3% l'année précédente. Notons que grâce aux mesures de soutien prises par la Confédération, la vague de faillites tant redoutée n'a, jusqu'ici, pas frappé.
- Tous les signaux indiquent que les investissements dans l'immobilier resteront demandés cette année. Tant que les rendements des obligations de la Confédération resteront dans le négatif, les alternatives de placement feront toujours défaut. Par conséquent, les rendements initiaux des transactions immobilières devraient rester à des niveaux très bas dans les mois à venir.

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)
 ■ Prévisions

Économie suisse: fondamentaux (valeurs en jaune: prévisions)

	2018	2019	2020	2021
Population				
État (en mio)	8.54	8.60	8.67	8.73 ⁽¹⁾
Croissance annuelle	0.7%	0.7%	0.7%	0.7% ⁽¹⁾
Contexte économique				
PIB réel: variation annuelle	2.8%	1.6%	-3.0%	3.0% ⁽²⁾
Emploi: variation annuelle	1.3%	1.2%	-0.3% ⁽¹⁾	0.6% ⁽¹⁾
Taux de chômage	2.5%	2.3%	3.1%	3.3% ⁽³⁾
Indice du climat de consommation (jan.*)	-2	-10	-9	-15
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	0.7%	1.2%	2.6%	-
Investissement dans le bâtiment (nominal)				
Variation annuelle (neuf et rénovation)	-0.6%	0.0% ⁽¹⁾	-0.9% ⁽¹⁾	0.3% ⁽¹⁾
Marché monétaire				
Inflation annuelle	0.9%	0.4%	-0.7%	0.3% ⁽²⁾
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (fév. *)	1.80%	1.54%	1.20%	1.39%
Obligations d'État (10 ans, mars*)	0.05%	-0.35%	-0.37%	-0.27%

⁽¹⁾ Prévisions Wüest Partner – ⁽²⁾ Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – ⁽³⁾ Prévisions SECO mars 2021 – * 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 2021 | 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 2021: habitat et surfaces commerciales
- Le marché immobilier au défi du changement climatique
- Explication économique des évolutions de prix des immeubles de rendement
- 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

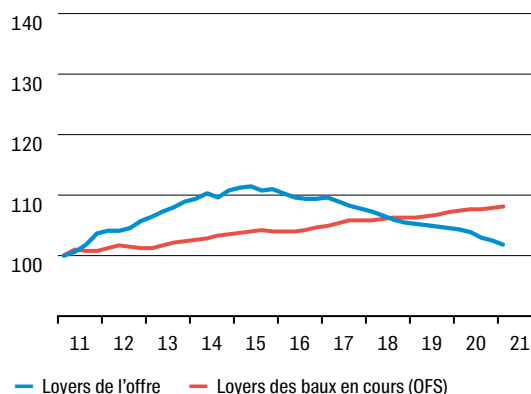
Königsallee 61
 D-40215 Dusseldorf

www.wuestpartner.com/de

Logements en location

- Le nombre de logements en location annoncés reste élevé, mais s'inscrit en légère baisse. Au 1er trimestre 2021, 4% d'objets en moins faisaient l'objet d'annonces par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le choix s'est réduit principalement dans les communes des agglomérations des grands centres, ainsi que dans les zones rurales.
- La reprise de la construction de nouveaux logements pourrait néanmoins entraîner une augmentation de la liquidité du marché dans les mois à venir. Les loyers moyens des logements annoncés devraient par conséquent continuer à baisser, après avoir déjà diminué de 2,1% l'année dernière.
- A long terme, le vieillissement de notre société pourrait entraîner une hausse de la demande, car les besoins en surface par personne augmentent fortement avec l'âge. La demande excédentaire devrait se maintenir, en particulier dans les grandes villes.

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

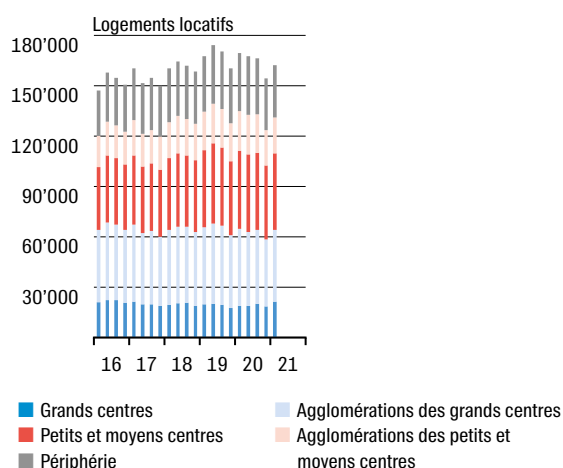


Indicateurs: Suisse

	2019	2020	2021
Logements en location			
Valeur de marché (mia CHF, sans PP)	—	—	1'165
Demande de permis de construire (mia CHF) ⁽¹⁾	12.1	11.5	11.4
Taux de vacance (juin)	2.6%	2.7%	—
Taux de l'offre	7.1%	7.2%	6.9%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-1.9%	-1.1%	-2.4%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	190
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	42	33	—

⁽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, 2018)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2020)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (4 ^e trim. 2020)	Rendement prime (4 ^e trim. 2020)	Rend. global (MSCI, 2020)
Logements en location								
Zurich	191'700	1'169.0	0.2%	3.6%	340	705	1.4%	8.2%
Berne	60'800	61.4	0.7%	5.0%	240	390	1.8%	6.2%
Bâle	79'600	148.8	1.2%	6.1%	240	380	1.8%	6.6%
Lausanne	63'500	414.1	0.6%	5.2%	280	440	1.9%	7.3%
Genève	85'600	189.2	0.7%	3.8%	380	630	1.8%	5.9%
Suisse	2'349'800	11'414.9	2.7%	6.9%	190	—	—	7.0%

Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre 2021

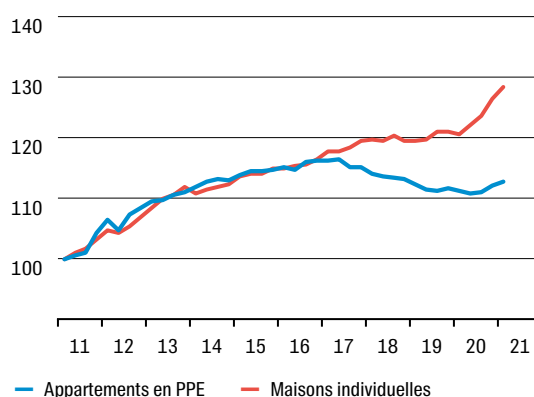
Remarques: Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations. *Appartements en location et surfaces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

- Le logement en propriété a connu une hausse sensible de la demande en 2020, année marquée par la pandémie de coronavirus, de sorte que les prix des PPE et des maisons individuelles se sont encore plus appréciés que les années précédentes.
- Dans l'hypothèse d'un redressement, au moins partiel, de l'économie suisse après son effondrement en 2020, les prix des logements en propriété devraient continuer d'augmenter. Wüest Partner prévoit une hausse de 1,6% d'ici la fin de l'année.
- Les maisons unifamiliales sont actuellement particulièrement demandées, car elles sont généralement plus spacieuses que les appartements et offrent un espace extérieur privé. Le choix s'est toutefois réduit avec, au 1er trimestre 2021, un nombre d'objets proposés à la vente qui n'avait jamais été aussi faible depuis 2004. Compte tenu de la forte demande excédentaire, les prix devraient également augmenter en 2021 (prévisions: 2,5%).

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



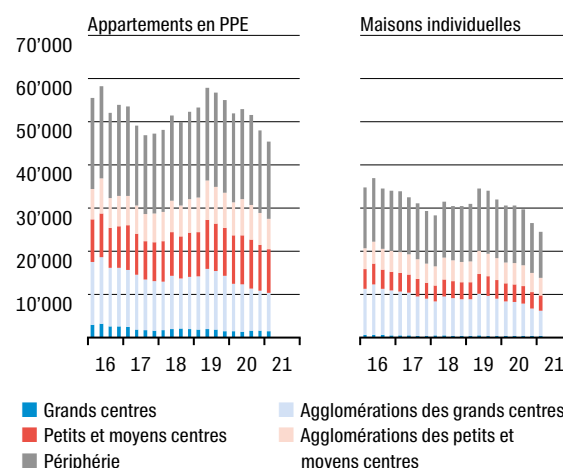
Indicateurs: Suisse

	2019	2020	2021
Appartements en PPE			
Valeur de marché (mia CHF, sans places de parc)	—	—	983
Taux de l'offre	5.2%	5.1%	4.4%
Taux de vacance (juin)	0.5%	0.6%	—
Variation de l'indice des prix en 1 an	-1.5%	-1.1%	1.4%
Prix de l'offre actuel (CHF/m ² , médiane)	—	—	7'130
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	83	76	—

	2019	2020	2021
Maisons individuelles			
Valeur de marché (mia CHF)	—	—	1'337
Taux de l'offre	3.1%	3.1%	2.5%
Taux de vacance (juin)	0.8%	0.7%	—
Variation de l'indice des prix en 1 an	-0.1%	0.9%	6.5%
Prix de l'offre (CHF, 6-6,5 pièces, médiane)	—	—	1'295'000
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	73	66	—

Sans autres précisions: état 1^{er} trimestre

Nombre d'objets mis en vente par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

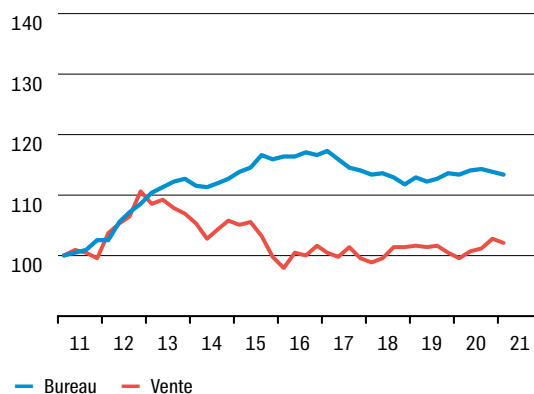
	Parc (nbr. d'objets 2018)	Valeur de marché ⁽¹⁾ (mio CHF)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2020)	Taux de l'offre	Prix de l'offre ⁽²⁾ (médiane)	Prix de transactions ^(2,3)	Prix du haut de gamme ⁽²⁾
Appartements en PPE								
Zurich	25'400	44'080	129.6	0.1%	0.9%	13'950	16'290	32'000
Berne	11'700	12'360	1.9	0.0%	0.6%	8'210	9'780	17'700
Bâle	15'000	18'580	39.1	0.0%	1.2%	10'190	11'440	18'100
Lausanne	11'300	15'870	65.6	0.1%	2.5%	10'920	12'800	25'100
Genève	21'400	42'200	24.0	0.3%	3.3%	15'270	18'350	39'300
Suisse	1'022'400	983'410	7'433.8	0.6%	4.4%	7'130	7'500	—
Maisons individuelles								
Zurich	8'900	28'760	41.3	0.1%	0.4%	2'256'970	3'304'000	4'511'000
Berne	3'900	7'770	7.5	0.1%	0.6%	1'329'570	2'094'000	2'708'000
Bâle	5'900	14'080	7.0	0.2%	0.9%	1'435'660	2'424'000	3'094'000
Lausanne	2'200	4'470	7.1	0.1%	5.2%	1'613'800	2'123'000	2'930'000
Genève	800	2'370	1.6	0.5%	8.8%	2'088'680	3'143'000	4'361'000
Suisse	995'300	1'336'980	5'773.3	0.7%	2.5%	1'295'000	1'075'000	—

⁽¹⁾ Appartements en PPE: sans places de parc. - ⁽²⁾ Appartements en PPE: prix en CHF/m²; maisons individuelles: prix par objet. - ⁽³⁾ Nouvelle base de calcul
 Sans autres précisions: état 1^{er} trim. 2021

Surfaces commerciales

- Alors que l'emploi global a diminué en 2020, les secteurs à part élevée d'emplois de bureau ont créé environ 36 300 postes. Les marchés ont ainsi profité d'une absorption des surfaces intacte.
- Néanmoins, des premiers signes de baisse des loyers sont observés: en 2020, les loyers des baux conclus ont diminué de 0,5% dans toute la Suisse. Et comme la concurrence entre les prestataires va s'intensifier étant donné les nouveaux projets de construction prévus, il faut s'attendre à d'autres concessions sur les prix.
- Malgré une propension croissante à consommer, les détaillants stationnaires pourraient être confrontés à une nouvelle baisse de la valeur ajoutée (en particulier dans le secteur non alimentaire).
- Comme la baisse des ventes rend généralement les loyers de magasins plus difficiles à supporter financièrement, de nombreux bailleurs vont devoir revoir leurs loyers à la baisse pour éviter que leurs locaux commerciaux ne restent vacants.

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



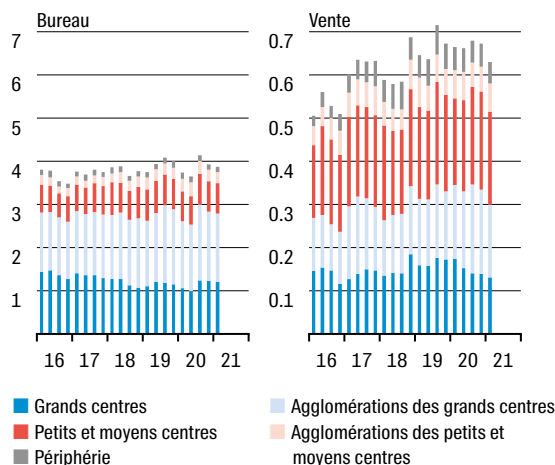
Indicateurs: Suisse

	2019	2020	2021
Surfaces de bureaux			
Valeur de marché ⁽¹⁾ (mia CHF, sans PP)	—	—	310
Demande de permis de construire (mia CHF)	1.6	1.8	1.7
Taux de l'offre	6.6%	6.5%	6.8%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-0.5%	0.4%	-0.1%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	260
Durée d'insertion (jours, médiane, 4 ^e trim.)	90	85	—

	2019	2020	2021
Surfaces de vente			
Valeur de marché ⁽¹⁾ (mia CHF, sans PP)	—	—	178
Demande de permis de construire (mia CHF)	0.7	0.6	0.5
Taux de l'offre	1.8%	1.9%	1.8%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	2.8%	-2.1%	2.6%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m ² et an, médiane)	—	—	300

⁽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, 2018)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2020)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (4 ^e trim. 2020)	Rendement prime (4 ^e trim. 2020)	Rend. global (MSCI, 2020)
Surfaces de bureaux								
Zurich	10'038'200	11.0	1.1%	4.7%	370	890	1.7%	6.6%
Berne	2'240'400	0.0	1.7%	4.5%	240	360	2.1%	2.7%
Bâle	4'633'800	9.1	2.2%	5.4%	250	340	2.2%	4.4%
Lausanne	2'204'500	60.4	1.5%	4.1%	300	440	2.3%	4.6%
Genève	3'633'000	1.4	5.0% ⁽¹⁾	7.9%	470	900	2.0%	3.1%
Suisse	57'230'600	1'665.0	—	6.8%	260	—	—	5.3%
Surfaces de vente								
Zurich	1'932'000	10.7	0.3%	1.4%	450	8'100	2.3%	5.4%
Berne	995'500	0.0	0.3%	0.8%	390	2'100	2.5%	3.5%
Bâle	960'100	2.7	1.3%	1.9%	330	2'800	2.8%	0.2%
Lausanne	494'800	46.9	1.9%	5.3%	310	2'200	2.9%	3.6%
Genève	665'000	33.1	1.5% ⁽¹⁾	7.9%	450	5'000	2.6%	5.8%
Suisse	35'486'900	527.3	—	1.8%	300	—	—	3.9%

Sans autres précisions: état 4^e trimestre 2020 – ⁽¹⁾ Juin 2019