

# Marché immobilier suisse 2021 | 3

## Contexte économique

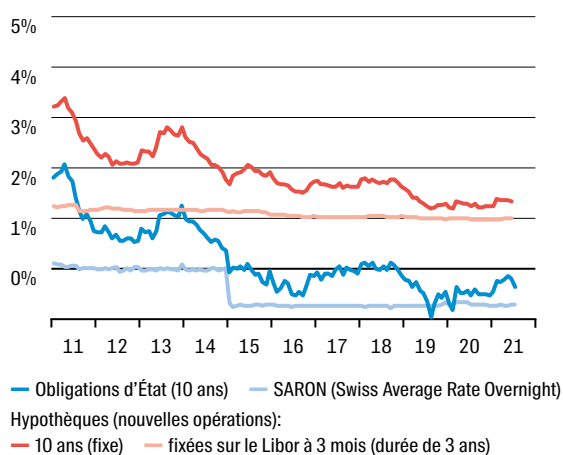
- L'économie suisse s'est redressée de manière étonnamment rapide après le choc de la pandémie de Covid-19. Fin juin, la performance économique était de 0,7% supérieure à celle du 4<sup>e</sup> trimestre 2019. Une croissance solide s'annonce également pour le second semestre. Selon les prévisions actuelles, l'économie devrait progresser de 3,7% en termes réels en 2021.
- Ce boom économique a entraîné une hausse constante des prix à la consommation. Cependant, selon nos prévisions, cette tendance devrait s'affaiblir au second semestre.
- La Banque nationale suisse reste pour l'heure fidèle à sa politique monétaire expansionniste. En conséquence, la demande d'investissements immobiliers demeure élevée, en particulier dans le segment résidentiel. En revanche, dans le segment des bureaux, de nombreux investisseurs se montrent plus prudents actuellement. Seuls les objets «Core» des zones urbaines suscitent ces derniers temps une propension à payer accrue.

### Économie suisse: fondamentaux (valeurs en jaune: prévisions)

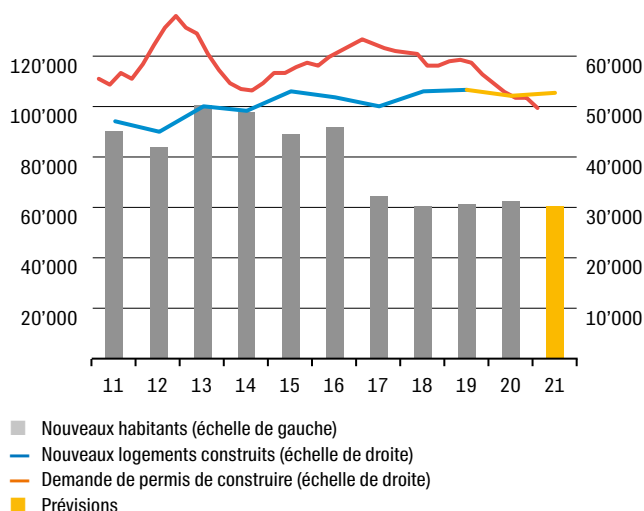
	2019	2020	2021	2022
<b>Population</b>				
État (en mio)	8.60	8.66 <sup>(1)</sup>	8.73 <sup>(1)</sup>	<b>8.80</b>
Croissance annuelle	0.7%	0.6% <sup>(1)</sup>	0.7% <sup>(1)</sup>	<b>0.8% <sup>(1)</sup></b>
<b>Contexte économique</b>				
PIB réel: variation annuelle	1.6%	-2.7%	<b>3.7% <sup>(2)</sup></b>	<b>3.3% <sup>(3)</sup></b>
Emploi: variation annuelle	1.2%	-0.3% <sup>(1)</sup>	<b>0.6% <sup>(1)</sup></b>	<b>0.7% <sup>(1)</sup></b>
Taux de chômage	2.3%	3.1%	<b>3.1% <sup>(2)</sup></b>	<b>2.8% <sup>(3)</sup></b>
Indice du climat de consommation (juil. *)	-9	-13	8	-
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	1.2%	2.6%	<b>4.0% <sup>(2)</sup></b>	<b>3.7% <sup>(3)</sup></b>
<b>Investissement dans le bâtiment (nominal)</b>				
Variation annuelle (neuf et rénovation)	-0.0% <sup>(1)</sup>	<b>-0.9% <sup>(1)</sup></b>	<b>0.3% <sup>(1)</sup></b>	-
<b>Marché monétaire</b>				
Inflation annuelle	0.4%	-0.7%	-0.4% <sup>(2)</sup>	<b>0.4% <sup>(1)</sup></b>
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (juin *)	1.3%	1.3%	1.4%	-
Obligations d'État (10 ans, juil. *)	-0.65%	-0.53%	-0.37%	-

<sup>(1)</sup> Prévisions Wüest Partner – <sup>(2)</sup> Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, UBS –  
<sup>(3)</sup> Prévisions SECO juin 2021 – \* Vaut pour les trois années

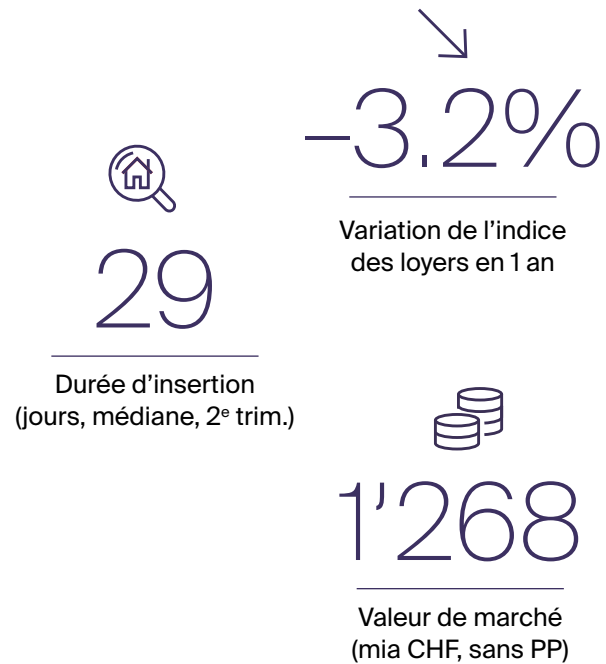
### Taux d'intérêt: obligations et hypothèques (nouvelles opérations)



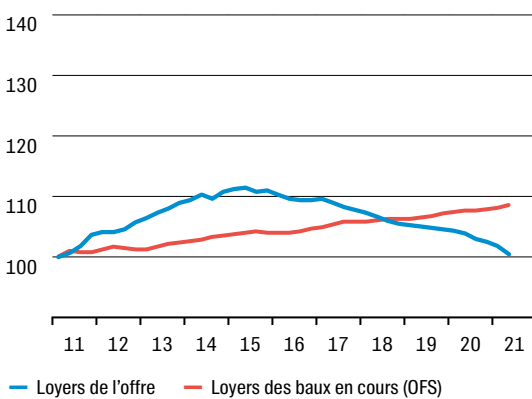
### Croissance démographique et activité de construction



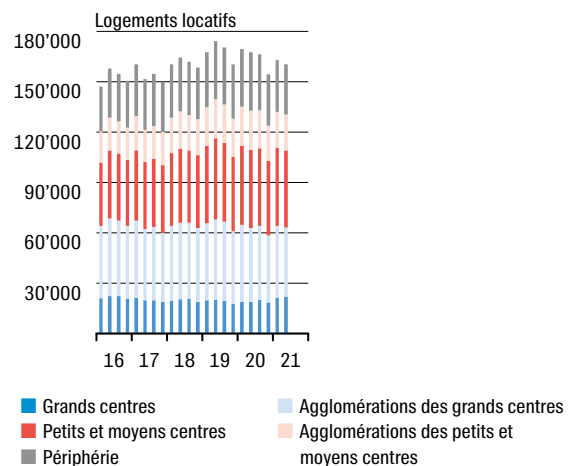
- Le volume des permis de construire pour les nouvelles constructions de logements locatifs a progressé de 7,2% entre le deuxième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021. Après une période de recul, on observe donc une nouvelle impulsion sur le marché des logements locatifs, qui devrait à moyen terme se traduire également par une reprise de la production dans ce domaine.
- Ainsi, les risques de vacance restent élevés et, dans de nombreuses régions, l'offre restera supérieure aux besoins effectifs. Il faut donc s'attendre à une pression persistante sur les loyers de l'offre.
- La construction de logements locatifs se poursuit toutefois principalement dans les régions présentant des taux de vacance relativement bas. De plus, les nouveaux logements locatifs sont de moins en moins construits dans des zones non bâties: il s'agit le plus souvent de constructions de remplacement; ainsi, de l'espace résidentiel nouveau est créé, mais de l'ancien disparaît.



Évolution des loyers (base 100 = 1<sup>er</sup> 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 2020)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (2 <sup>e</sup> trim. 2021)	Rendement prime (2 <sup>e</sup> trim. 2021)	Rend. global (MSCI, 2020)
<b>Logements en location</b>								
<b>Zurich</b>	193'400	2'064 →	0.2%	3.6%	330	680	1.3%	8.2%
<b>Berne</b>	61'400	195 ↘	0.7%	5.3%	240	390	1.6%	6.2%
<b>Bâle</b>	80'300	576 →	1.2%	6.0%	240	380	1.6%	6.6%
<b>Lausanne</b>	64'300	983 ↗	0.6%	5.8%	280	460	1.7%	7.3%
<b>Genève</b>	86'300	347 →	0.7%	3.8%	370	670	1.6%	5.9%
<b>Suisse</b>	2'386'500	28'374 →	2.7%	6.7%	190	—	—	7.0%

\*Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.  
 Sans autres précisions: état 2<sup>e</sup> trimestre 2021

- Les prix de transaction pour les logements en propriété ont battu de nouveaux records au deuxième trimestre 2021. En moyenne, les prix des appartements en PPE suisses ont augmenté de 6,8% par rapport à l'an dernier, et les prix des maisons individuelles ont progressé de 6,3% en moyenne. La demande est globalement forte dans le segment haut de gamme.
- L'évolution actuelle est due à la nouvelle croissance de la demande et au recul de l'offre. L'offre d'appartements en PPE a chuté de près de 20% depuis l'été 2020. L'offre de maisons individuelles est quasiment nulle sur le marché ouvert, du fait de la raréfaction des terrains constructibles qui réduit toujours plus le nombre de constructions neuves.
- Pour le second semestre 2021, de nouvelles hausses de prix sont attendues, car l'économie s'est déjà remise de la crise liée à la pandémie de coronavirus et l'offre d'achat devrait rester modeste dans un premier temps.

## Appartements en PPE

↑  
**+6.8%**

Variation de prix  
p.r. au 2<sup>e</sup> trim. 2020



**66**

Durée d'insertion  
(jours, médiane, 2<sup>e</sup> trim.)

## Maisons individuelles

↑  
**+6.3%**

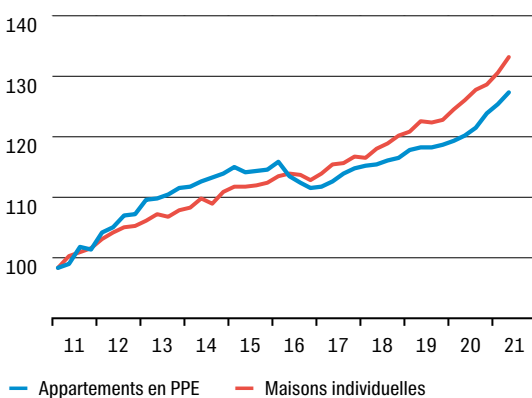
Variation de prix  
p.r. au 2<sup>e</sup> trim. 2020



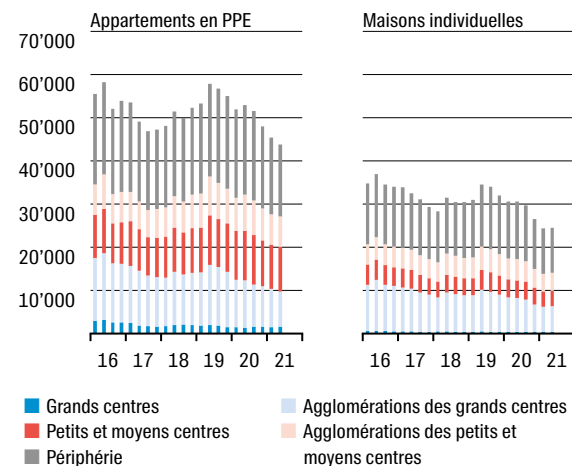
**57**

Durée d'insertion  
(jours, médiane, 2<sup>e</sup> trim.)

## Évolution des prix de transaction (base 100 = 1<sup>er</sup> trim. 2011)



## Nombre d'objets mis en vente par trimestre



## Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets 2018)	Valeur de marché <sup>(1)</sup> (mio CHF)	Permis de construire (nbr. d'unités*)	Taux de vacance (juin 2020)	Taux de l'offre	Prix de l'offre <sup>(2)</sup> (Median)	Prix de transaction <sup>(2)</sup>	Prix du haut de gamme <sup>(2)</sup>
<b>Appartements en PPE</b>								
Zurich	25'500	45'240	239 ↗	0.1%	0.9%	14'130	16'560	32'900
Berne	11'800	12'650	23 →	0.0%	0.6%	8'390	9'920	18'100
Bâle	15'000	19'080	65 ↗	0.0%	1.2%	9'910	11'630	18'600
Lausanne	11'400	16'250	138 ↗	0.1%	3.4%	11'300	12'950	25'700
Genève	21'400	42'950	6 ↓	0.3%	3.2%	15'540	18'530	40'000
Suisse	1'030'600	1'012'750	13'125 →	0.6%	4.3%	7'400	7'600	—
<b>Maisons individuelles</b>								
Zurich	8'900	29'090	37 ↑	0.1%	0.5%	2'252'100	3'304'000	4'583'000
Berne	3'900	7'840	12 ↑	0.1%	0.8%	1'366'180	2'088'000	2'743'000
Bâle	5'900	14'200	7 ↑	0.2%	0.7%	1'485'440	2'421'000	3'134'000
Lausanne	2'200	4'590	9 ↘	0.1%	5.1%	1'669'740	2'149'000	3'021'000
Genève	800	2'400	0 ↓	0.5%	9.1%	2'118'660	3'151'000	4'487'000
Suisse	1'001'300	1'387'840	6'785 →	0.7%	2.4%	1'195'000	1'105'000	—

<sup>(1)</sup> Appartements en PPE: sans places de parc. – <sup>(2)</sup> Appartements en PPE: prix en CHF/m<sup>2</sup>; 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 2<sup>e</sup> trim. 2021

- Depuis début 2020, l'emploi a progressé dans de nombreux secteurs de bureaux, et grâce à l'élan conjoncturel actuel, on peut s'attendre à de nouvelles impulsions de croissance. L'évolution de la demande du côté des usagers reste cependant incertaine, car la tendance accrue au télétravail pourrait réduire les besoins à long terme.
- Pour le moment, le marché des surfaces de bureaux est stable. Certes, le nombre de surfaces proposé a progressé au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 pour atteindre 4,1 millions de mètres carrés, mais cette expansion de l'offre est principalement imputable à quelques grands projets à proximité de grands centres. De plus, l'activité de nouvelles constructions devrait ralentir à moyen terme.
- Le commerce de détail s'en est bien porté ces derniers mois. Cependant, le commerce en ligne a récemment gagné de nouvelles parts de marché. De nombreux signaux indiquent que cette tendance va se poursuivre. L'environnement devrait donc rester très concurrentiel.

## Surfaces de bureaux



312

Valeur de marché  
(mia CHF, sans PP)



-0.1%

Variation des loyers  
p.r. au 2<sup>e</sup> trim. 2020

## Surfaces de vente



176

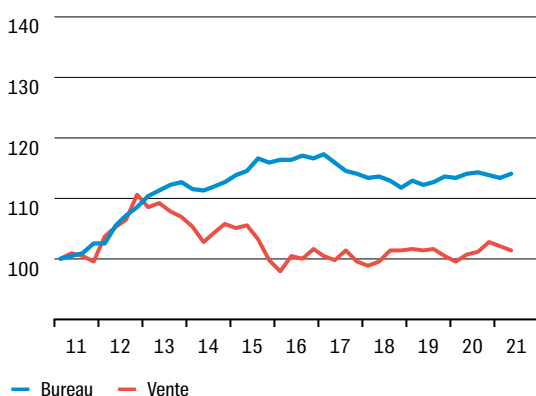
Valeur de marché  
(mia CHF, sans PP)



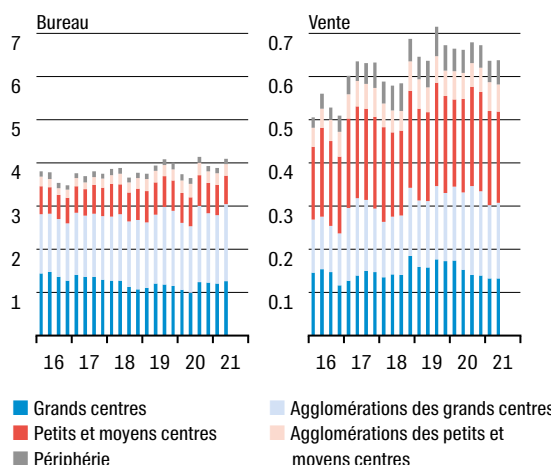
+0.6%

Variation des loyers  
p.r. au 2<sup>e</sup> trim. 2020

## Évolution des loyers de l'offre (base 100 = 1<sup>er</sup> trim. 2011)



## Offre de surfaces commerciales (en mio de m<sup>2</sup> par trim.)

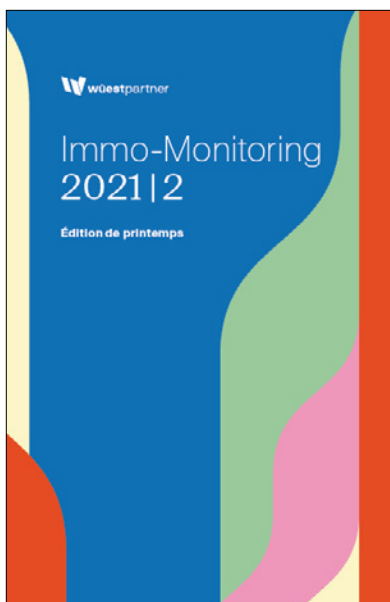


## Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (m <sup>2</sup> SBP, 2018)	Permis de constr. (mio. CHF *)	Taux de vacance (juin 2020)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (2 <sup>e</sup> trim. 2021)	Rendement prime (2 <sup>e</sup> trim. 2021)	Rend. global (MSCI, 2020)
<b>Surfaces de bureaux</b>								
Zurich	10'148'100	58 ↘	1.1%	5.4%	360	820	1.6%	6.6%
Berne	2'258'000	4 ↘	1.7%	3.7%	240	350	2.0%	2.7%
Bâle	4'695'600	1 ↓	2.2%	4.7%	250	350	2.1%	4.4%
Lausanne	2'219'700	46 →	1.5%	4.2%	310	450	2.2%	4.6%
Genève	3'663'800	29 ↘	5.0%	8.5%	480	830	1.8%	3.1%
Suisse	57'960'400	1'689 →	–	7.1%	260	–	–	5.3%
<b>Surfaces de vente</b>								
Zurich	1'940'900	23 ↘	0.3%	1.3%	440	9'000	2.2%	5.4%
Berne	997'900	0 ↓	0.3%	0.8%	370	2'000	2.5%	3.5%
Bâle	965'900	2 ↑	1.3%	1.9%	310	2'800	2.7%	0.2%
Lausanne	498'400	36 ↑	1.9%	4.7%	300	2'300	2.8%	3.6%
Genève	668'800	8 ↗	1.5%	8.8%	430	5'000	2.5%	5.8%
Suisse	35'895'100	559 →	–	1.8%	300	–	–	3.9%

\*Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.  
Sans autres précisions: état 2<sup>e</sup> trimestre 2021

## 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 et update d'été). 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
- Sur les traces de l'évolution des loyers
- 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](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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](http://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 Hambourg

Ludwigstraße 6  
D-80539 Munich

Kasernenstraße 27  
D-40213 Dusseldorf

[www.wuestpartner.com/de](http://www.wuestpartner.com/de)