

# Marché immobilier suisse 2021 | 4

## Contexte économique

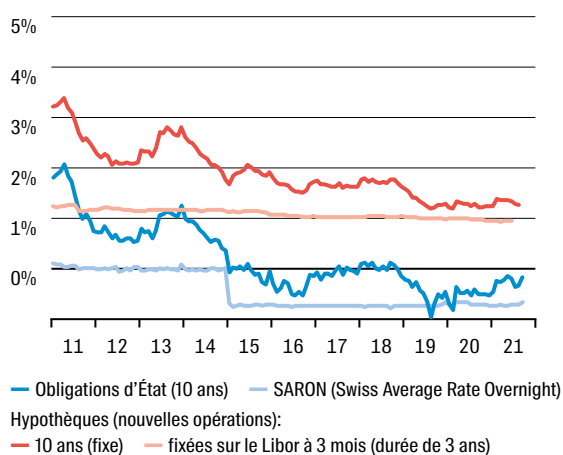
- La reprise de l'économie suisse se poursuit: la production hebdomadaire est actuellement supérieure au niveau d'avant crise et le recul de l'année dernière devrait être compensé d'ici à fin 2021.
- Par conséquent, les perspectives sont également positives sur le front de l'emploi, où une croissance est notamment attendue dans l'industrie manufacturière, la construction, le commerce de détail, le commerce de gros et les autres services.
- Bien que les signes d'accélération de l'inflation se multiplient aussi, un renchérissement modéré, bien inférieur à 1%, est encore attendu. Ainsi, l'inflation en Suisse devrait rester sous les valeurs de la plupart des grands pays industrialisés, mais se situer au-dessus de la moyenne des 10 dernières années (+0,2%).
- L'intérêt pour les investissements directs dans l'immobilier suisse demeure considérable, en particulier pour les biens résidentiels.

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

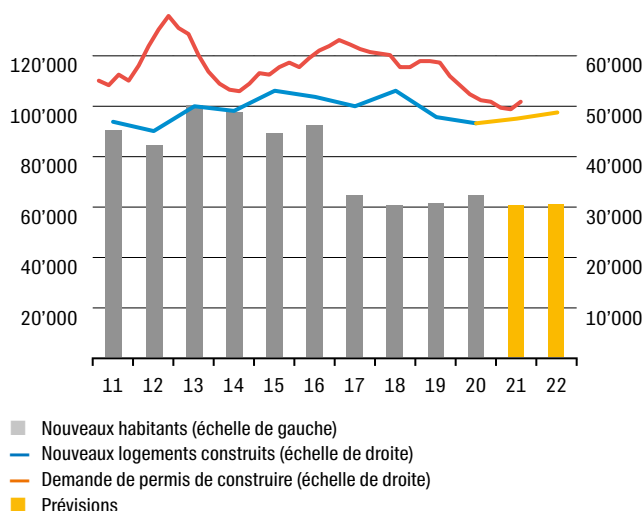
	2019	2020	2021	2022
<b>Population</b>				
État (en mio)	8.60	8.67	8.73 <sup>(1)</sup>	8.79 <sup>(1)</sup>
Croissance annuelle	0.7%	0.7%	0.7% <sup>(1)</sup>	0.7% <sup>(1)</sup>
<b>Contexte économique</b>				
PIB réel: variation annuelle	1.5%	-2.5%	3.3% <sup>(2)</sup>	3.1% <sup>(2)</sup>
Emploi: variation annuelle	1.6%	-0.3% <sup>(1)</sup>	0.5% <sup>(1)</sup>	1.5% <sup>(1)</sup>
Taux de chômage	2.3%	3.1%	3.0% <sup>(1)</sup>	2.7% <sup>(1)</sup>
Indice du climat de consommation (octobre*)	-10	-13	4	-
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	1.2%	2.6%	2.6% <sup>(3)</sup>	4.2% <sup>(3)</sup>
<b>Investissement dans le bâtiment (nominal)</b>				
Variation annuelle (neuf et rénovation)	-0.7%	-1.5% <sup>(1)</sup>	1.0% <sup>(1)</sup>	1.5% <sup>(1)</sup>
<b>Marché monétaire</b>				
Inflation annuelle	0.4%	-0.7%	0.5% <sup>(2)</sup>	0.6% <sup>(2)</sup>
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (août *)	1.2%	1.3%	1.3%	-
Obligations d'État (10 ans, septembre *)	-0.70%	-0.50%	-0.17%	-

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

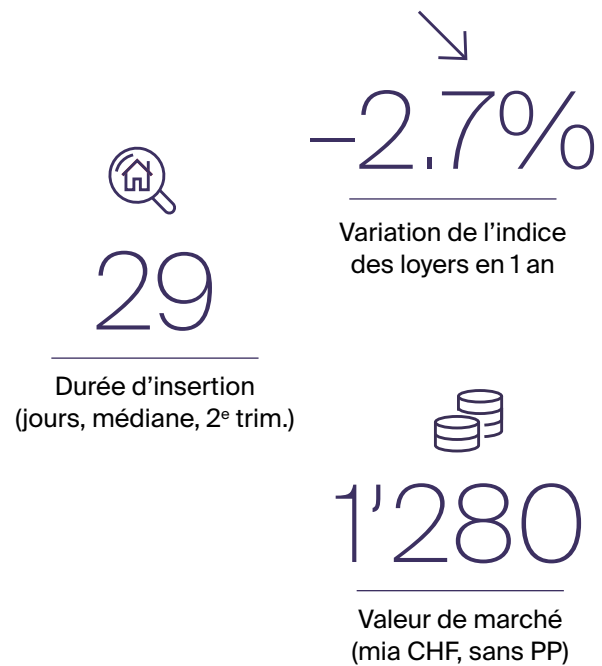
### Taux d'intérêt: obligations et hypothèques (nouvelles opérations)



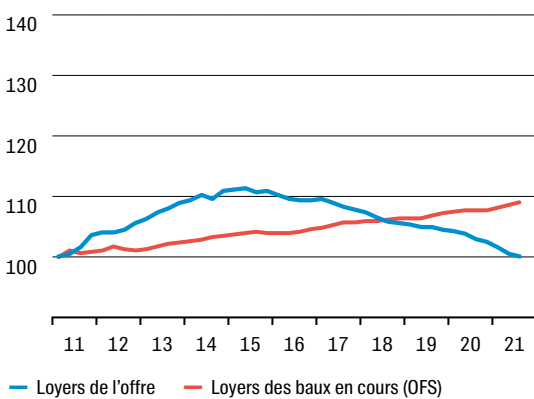
### Croissance démographique et activité de construction



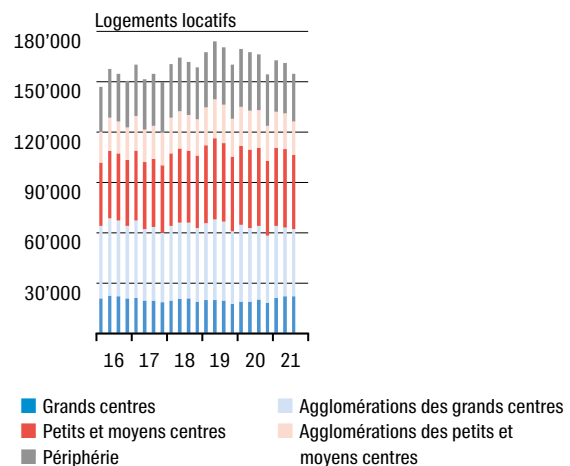
- Malgré une solide demande, les loyers des logements annoncés ont diminué au troisième trimestre 2021 de 2,7% en moyenne par rapport à 2020. Ce recul tient d'une part à l'offre toujours importante dans de nombreuses régions et, d'autre part, à une évolution des annonces d'appartements en location sur le marché, avec des unités plus petites et plus souvent situées hors des centres.
- Au cours des douze prochains mois, un ralentissement de la baisse des loyers de marché (autour de 0,8%) est à prévoir du fait de la légère progression du nombre de nouvelles constructions de logements locatifs, et dans l'attente d'une hausse du besoin d'appartements.
- La tendance au télétravail accroît les exigences en termes de surface. Ainsi, le nombre d'abonnements de recherche pour des appartements locatifs de 3 à 5,5 pièces a fortement augmenté, tandis que la demande de petits appartements de 2,5 pièces et moins a diminué.



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 2021)	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	2'245 →	0.2%	3.7%	330	680	1.3%	8.2%
<b>Berne</b>	61'400	200 ↘	0.7%	5.0%	240	390	1.6%	6.2%
<b>Bâle</b>	80'300	760 ↗	1.4%	6.6%	240	380	1.6%	6.6%
<b>Lausanne</b>	64'300	1'089 ↗	0.9%	5.7%	280	460	1.7%	7.3%
<b>Genève</b>	86'300	491 ↗	0.8%	3.7%	370	670	1.6%	5.9%
<b>Suisse</b>	2'386'500	28'858 →	2.4%	6.5%	190	—	—	7.0%

\*Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.  
 Sans autres précisions: état 3<sup>e</sup> trimestre 2021

- Les logements en propriété suscitent une demande robuste, sur des marchés souvent asséchés. Sur les douze derniers mois, l'offre a encore cédé environ 20%, ce qui n'est guère étonnant au vu de la faiblesse de l'activité de construction. Dans de nombreuses régions, les terrains constructibles sont rares et les investisseurs du marché des appartements locatifs renforcent la concurrence autour des terrains à bâtir.
- Par conséquent, les prix de transaction pour les logements en propriété ont encore augmenté au troisième trimestre 2021. En moyenne, les prix des logements en propriété suisses ont augmenté de 7,3% par rapport à l'an dernier, et les prix de transaction des maisons individuelles ont progressé de 7,5%.
- Wüest Partner prévoit un ralentissement de la hausse des prix en 2022, notamment parce que l'offre de nouveaux logements pourrait s'étoffer légèrement si l'on en croit les permis de construire actuellement octroyés.

## Appartements en PPE

↑  
+7.3%

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

↑  
+7.5%

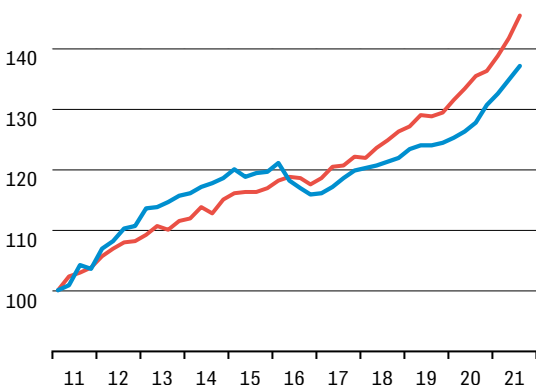
Variation de prix  
p.r. au 2<sup>e</sup> trim. 2020



57

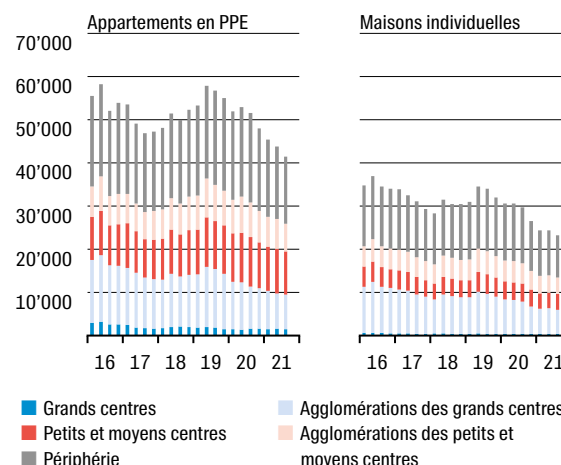
Durée d'insertion  
(jours, médiane, 2<sup>e</sup> trim.)

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



— Appartements en PPE — Maisons individuelles

## Nombre d'objets mis en vente par trimestre



## Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets 2019)	Valeur de marché <sup>(1)</sup> (mio CHF)	Permis de construire (nbr. d'unités *)	Taux de vacance (juin 2021)	Taux de l'offre	Prix de l'offre <sup>(2)</sup> (médiane)	Prix de transaction <sup>(2)</sup>	Prix du haut de gamme <sup>(2)</sup>
<b>Appartements en PPE</b>								
Zurich	25'500	46'250	222 →	0.1%	1.0%	14'520	16'830	33'800
Berne	11'800	12'920	4 ↓	0.0%	1.1%	8'600	10'070	18'600
Bâle	15'000	19'260	49 →	0.1%	1.1%	10'240	11'660	18'800
Lausanne	11'400	16'810	78 →	0.0%	2.4%	11'490	13'290	26'700
Genève	21'400	43'900	33 ↘	0.4%	3.2%	15'430	18'810	41'000
<b>Suisse</b>	<b>1'030'600</b>	<b>1'038'160</b>	<b>12'284 →</b>	<b>0.5%</b>	<b>4.0%</b>	<b>8'020</b>	<b>7'800</b>	<b>—</b>
<b>Maisons individuelles</b>								
Zurich	8'900	29'050	28 ↑	0.1%	0.6%	2'327'500	3'283'000	4'624'000
Berne	3'900	7'610	6 →	0.2%	0.6%	1'364'620	2'027'000	2'702'000
Bâle	5'900	14'070	8 →	0.1%	1.1%	1'535'180	2'397'000	3'143'000
Lausanne	2'200	4'650	16 ↗	0.1%	5.0%	1'725'620	2'173'000	3'106'000
Genève	800	2'350	0 →	0.0%	8.7%	2'178'060	3'072'000	4'438'000
<b>Suisse</b>	<b>1'001'300</b>	<b>1'424'990</b>	<b>6'932 →</b>	<b>0.6%</b>	<b>2.3%</b>	<b>1'350'000</b>	<b>1'150'000</b>	<b>—</b>

<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 3<sup>e</sup> trim. 2021

- Suite au retour de nombreuses personnes dans les bureaux après l'assouplissement des restrictions liées à la pandémie, la part du temps de travail qui y est effectuée est repassée au-dessus de 70%. La grande majorité des entreprises anticipent donc un besoin en surfaces de bureau stable, voire légèrement croissant.
- Sur le plan de l'offre, on relève d'importants écarts régionaux, avec une forte liquidité du marché sur l'Arc lémaniques, dans le sud du Tessin et dans l'agglomération de Zurich. Dans les villes de Zurich, Bâle et Lausanne, en revanche, les taux de l'offre sont modérés à environ 5%.
- Etant donné que le e-commerce a encore gagné des parts sur le marché de la vente au détail, on peut supposer que la demande en surfaces commerciales restera sous pression. Wüest Partner anticipe donc des loyers en baisse, du moins pour les surfaces de vente éloignées des meilleurs emplacements.

## Surfaces de bureaux



307

Valeur de marché  
(mia CHF, sans PP)



-1.2%

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

## Surfaces de vente



177

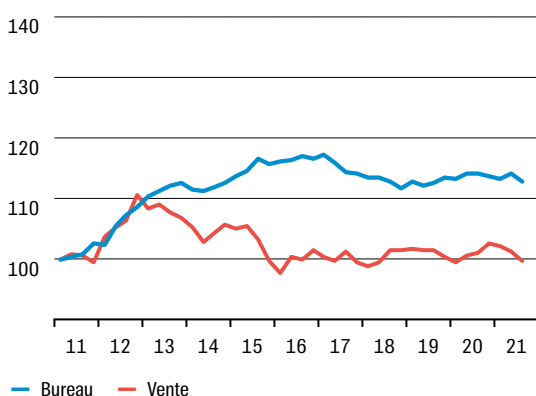
Valeur de marché  
(mia CHF, sans PP)



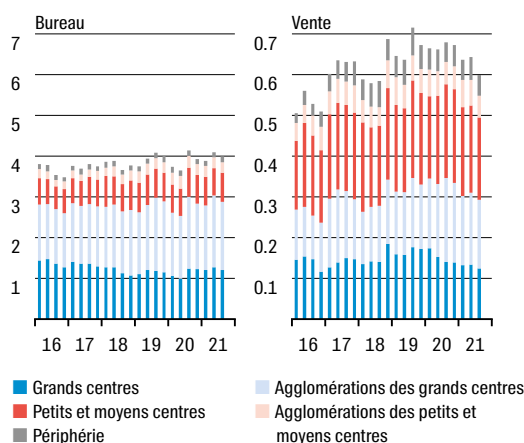
-1.3%

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, 2019)	Permis de constr. (mio. CHF *)	Taux de vacance (juin 2021)	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 ↘	1.3%	5.1%	350	820	1.6%	6.6%
Berne	2'258'000	0 ↓	2.6%	3.4%	240	350	2.0%	2.7%
Bâle	4'695'600	0 ↓	3.4%	4.7%	250	350	2.1%	4.4%
Lausanne	2'219'700	26 →	3.1%	4.9%	300	450	2.2%	4.6%
Genève	3'663'800	24 ↘	4.2%	7.7%	470	830	1.8%	3.1%
Suisse	57'960'400	1'647 →	–	6.9%	240	–	–	5.3%
<b>Surfaces de vente</b>								
Zurich	1'940'900	10 ↘	0.3%	1.0%	420	9'000	2.2%	5.4%
Berne	997'900	0 ↓	0.2%	0.6%	370	2'000	2.5%	3.5%
Bâle	965'900	1 →	2.2%	2.2%	310	2'800	2.7%	0.2%
Lausanne	498'400	44 ↗	3.0%	5.1%	300	2'300	2.8%	3.6%
Genève	668'800	13 ↗	1.5%	7.9%	450	5'000	2.5%	5.8%
Suisse	35'895'100	532 →	–	1.7%	270	–	–	3.9%

\*Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.  
Sans autres précisions: état 3<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 d'automne 2022 | 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 2021: habitat et surfaces commerciales
- Les dangers naturels et leur influence sur le marché immobilier
- Évolution des exigences imposées aux espaces extérieurs
- 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 AG Suisse

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

### W&P Immobilienberatung GmbH Allemagne

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

Kasernenstraße 27  
D-40213 Dusseldorf

### Wüest Partner SA France

6 Rue Laferrière  
FR-75009 Paris

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