

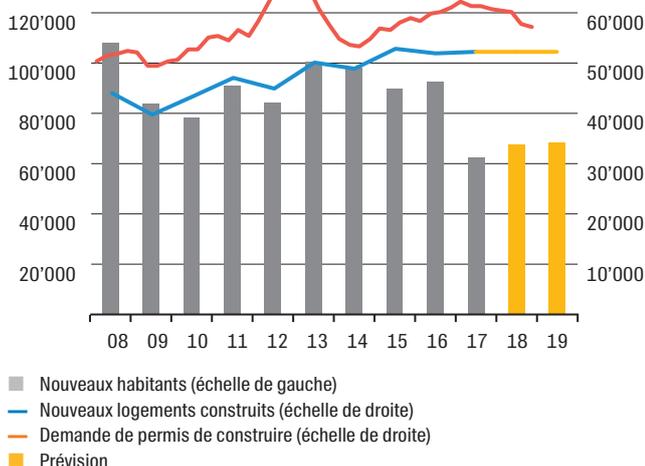
# Contexte économique

- Après une croissance du PIB suisse estimée à 2,6% en 2018, la croissance économique devrait être modérée cette année. Ceci est dû d'une part au ralentissement de l'expansion économique en Europe et en Asie, et d'autre part à la nouvelle appréciation du franc suisse, qui pèse sur le secteur des exportations.
- Néanmoins, l'évolution reste positive: une croissance du PIB réel de 1,6% est attendue pour 2019, ce qui correspond au taux de croissance annuel à long terme.
- Le développement économique favorable se reflète dans le marché du travail: le taux de chômage corrigé des variations saisonnières de 2,4% est pratiquement synonyme de plein emploi.
- Une hausse rapide et significative des taux d'intérêt, qui sont encore très bas, n'est actuellement pas à prévoir. Par conséquent, l'immobilier continue d'être très prisé auprès des investisseurs institutionnels.

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



## Croissance démographique et activité de construction



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

	2016	2017	2018	2019
<b>Population</b>				
État (en mio)	8.42	8.48	8.55 <sup>(1)</sup>	8.62 <sup>(1)</sup>
Croissance annuelle	1.1%	0.7%	0.8% <sup>(1)</sup>	0.8% <sup>(1)</sup>
<b>Contexte économique</b>				
PIB réel: variation annuelle	1.4%	1.1%	2.6% <sup>(2)</sup>	1.6% <sup>(2)</sup>
Emploi: variation annuelle	0.5%	0.8%	1.4% <sup>(1)</sup>	0.8% <sup>(3)</sup>
Taux de chômage	3.3%	3.2%	2.6% <sup>(3)</sup>	2.4% <sup>(3)</sup>
Indice du climat de consommation (jan.*)	-14	-3	5	-4
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	-1.9%	0.0%	-0.2% <sup>(4)</sup>	-
<b>Investissement dans le bâtiment (nominal)</b>				
Variation annuelle (neuf et rénovation)	0.3%	0.6% <sup>(1)</sup>	1.1% <sup>(1)</sup>	0.5% <sup>(1)</sup>
<b>Marché monétaire</b>				
Inflation annuelle	-0.4%	0.5%	0.9% <sup>(1)</sup>	0.7% <sup>(2)</sup>
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (nov.*)	1.68%	1.63%	1.71%	-
Obligations d'État (10 ans, déc.*)	-0.14%	-0.10%	-0.15%	-

<sup>(1)</sup> Prévisions Wüest Partner – <sup>(2)</sup> Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – <sup>(3)</sup> Prévisions SECO décembre 2018 – <sup>(4)</sup> Évolution de janvier à novembre 2018 – \* Vaut pour les trois années

## Immo-Monitoring

Lisez nos analyses détaillées et nos prévisions sur le marché immobilier dans les Immo-Monitoring actuel (Édition d'automne 2019 | 1 et Update d'hiver). 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 2019: habitat et surfaces commerciales
- Logements abordables: une vérification des faits
- Les marchés immobiliers autour des stades de football
- Commerce de détail conventionnel: perspectives
- Les placements immobiliers directs et indirects

Découvrez la publication la plus complète sur le marché immobilier suisse. [www.wuestpartner.com/publications](http://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](http://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 Hamburg

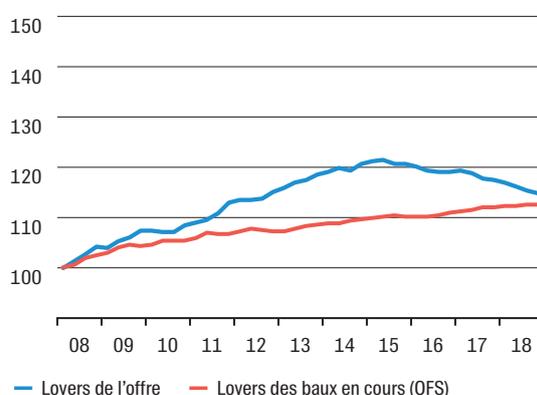
Ludwigstraße 6  
 D-80539 Munich

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

# Logements en location

- Sur la base des permis de construire accordés, un ralentissement de la construction de logements en location est prévisible; néanmoins, le nombre de nouveaux logements en location construits dépasse encore la capacité d'absorption de la demande supplémentaire.
- Il existe d'importantes différences régionales: dans des régions comme Zoug, Zimmerberg, Zurich (ville), Pfannenstiel, Berne et Thoune, il y a encore une pénurie de logements – en d'autres termes, le nombre de personnes utilisant les abonnements de recherche pour chercher des appartements en location est nettement plus élevé que l'offre sur les plateformes publicitaires.
- Au niveau national, il faut s'attendre à ce que l'offre excédentaire maintienne la pression sur les loyers proposés. En 2018, les loyers de l'offre ont reculé de 2,1% et une baisse de 1,5% est prévue pour 2019.
- Le taux d'intérêt de référence applicable aux loyers des baux existants ne devrait pas être ajusté cette année.

Évolution des loyers (base 100 = 1<sup>er</sup> trim. 2008)

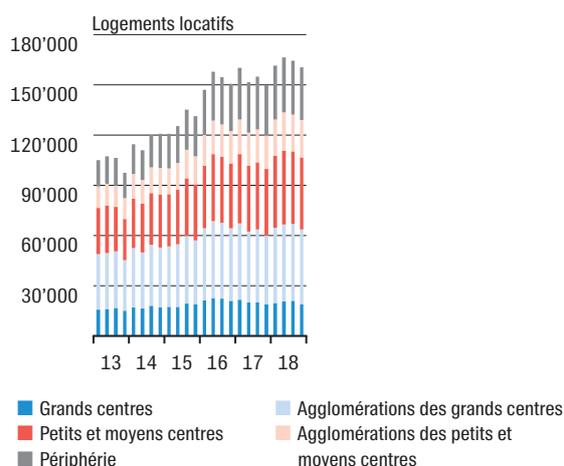


## Indicateurs: Suisse

	2016	2017	2018
<b>Logements en location</b>			
Valeur de marché (mia CHF, sans PP, 2 <sup>e</sup> trim.)	—	—	1'068
Demande de permis de construire (mia CHF) <sup>(1)</sup>	12.4	12.0	11.8
Taux de vacance (juin)	2.0%	2.3%	2.6%
Taux de l'offre	6.7%	6.6%	7.1%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	-1.3%	-1.5%	-2.1%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m <sup>2</sup> et an, médiane)	—	—	190
Durée d'insertion (jours, médiane, 3 <sup>e</sup> trim.)	36	36	39

<sup>(1)</sup> Logements dans des immeubles multifamiliaux.  
Sans autres précisions: état 4<sup>e</sup> trimestre

## Nombre d'objets mis en location par trimestre



## Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets, 2016)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2018)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (3 <sup>e</sup> trim. 2018)	Rendement prime (3 <sup>e</sup> trim. 2018)	Rend. global (MSCI, 2017)
<b>Logements en location</b>								
Zurich	186'900	885.7	0.2%	3.1%	320	640	1.7%	7.0%
Berne	60'100	25.8	0.6%	4.2%	230	400	2.2%	5.7%
Bâle	78'700	221.9	0.9%	5.7%	230	370	2.2%	6.9%
Lausanne	62'500	144.1	0.8%	5.0%	280	440	2.4%	7.5%
Genève	84'400	465.6	0.7%	3.6%	360	610	2.2%	8.1%
Suisse	2'273'100	11'775.0	2.6%	7.1%	190	—	—	6.8%

Sans autres précisions: état 4<sup>e</sup> trimestre 2018

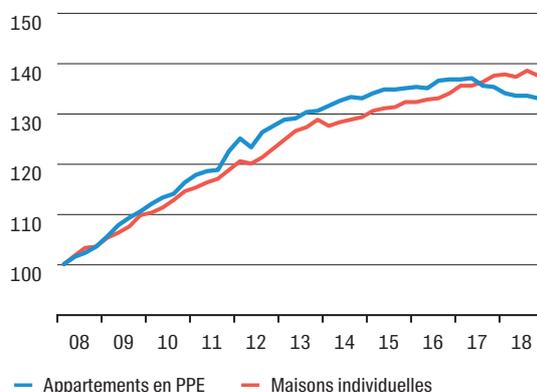
**Remarques:** Ce rapport de marché a été élaboré par Wüest Partner. Il dresse le portrait du marché immobilier dans son ensemble. Bien que la société prépare soigneusement les données, elle ne saurait se porter garante de l'exactitude ni de la précision des informations. *Appartements en location et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

- Bien que la croissance des prix des appartements en PPE se soit stabilisée, elle demeure nettement positive: l'an dernier, les prix de transaction des objets moyens ont augmenté de 1,7%. Des hausses de prix ont aussi été observées pour les objets simples et haut de gamme.
- Le fait que le niveau de prix des immeubles proposés ait baissé de 1,7% est dû à la modification de la composition de l'offre: avec une part encore plus forte d'appartements en PPE dans le segment avantageux du marché, les appartements plus petits avec un standard d'aménagement attrayant, sans faire partie du haut de gamme, sont le plus souvent proposés à la vente.
- L'an dernier, les prix de vente des maisons individuelles ont encore augmenté de 3,4%. Bien que le nombre de maisons individuelles annoncées ait récemment légèrement augmenté, l'offre demeure encore limité. Par conséquent, les prix sont susceptibles d'augmenter encore davantage.

Évolution des prix de l'offre (base 100 = 1<sup>er</sup> trim. 2008)

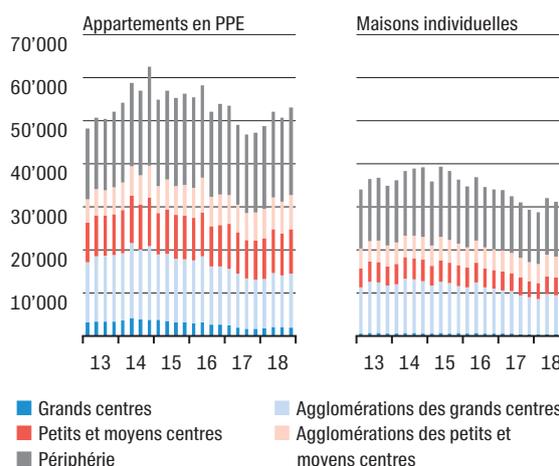


## Indicateurs: Suisse

	2016	2017	2018
<b>Appartements en PPE</b>			
Valeur de marché (mia CHF, sans places de parc)	—	—	837
Taux de l'offre	5.4%	4.7%	5.3%
Taux de vacance (juin)	0.5%	0.5%	0.6%
Variation de l'indice des prix en 1 an	1.2%	-1.0%	-1.7%
Prix de l'offre actuel (CHF/m <sup>2</sup> , médiane)	—	—	6'560
Durée d'insertion (jours, médiane, 3 <sup>e</sup> trim.)	84	75	73
<b>Maisons individuelles</b>			
Valeur de marché (mia CHF)	—	—	1'147
Taux de l'offre	3.5%	3.0%	3.2%
Taux de vacance (juin)	0.7%	0.7%	0.7%
Variation de l'indice des prix en 1 an	1.5%	2.6%	-0.1%
Prix de l'offre actuel (6-6,5 pièces, médiane)	—	—	1'180'000
Durée d'insertion (jours, médiane, 3 <sup>e</sup> trim.)	76	69	61

Sans autres précisions: état 4<sup>e</sup> trimestre

Nombre d'objets mis en vente par trimestre



## Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets 2016)	Valeur de marché <sup>(1)</sup> (mio CHF)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2018)	Taux de l'offre	Prix de l'offre <sup>(2)</sup> (médiane)	Prix de transactions <sup>(2)</sup>	Prix du haut de gamme <sup>(2)</sup>
<b>Appartements en PPE</b>								
Zurich	25'100	37'820	92.7	0.1%	1.6%	12'820	14'050	28'600
Berne	11'700	10'800	18.8	0.0%	1.2%	7'270	8'590	16'400
Bâle	14'900	15'740	32.7	0.1%	2.1%	8'680	9'750	16'200
Lausanne	11'300	13'370	13.4	0.1%	3.0%	9'900	11'120	22'600
Genève	21'300	33'850	132.7	0.4%	3.6%	12'810	14'740	33'400
Suisse	1'003'700	837'250	7'218.1	0.6%	5.3%	6'560	7'300	—
<b>Maisons individuelles</b>								
Zurich	8'900	22'860	16.6	0.1%	0.8%	1'800'620	2'644'000	3'997'000
Berne	3'900	7'020	16.4	0.1%	0.5%	1'199'160	1'848'000	2'712'000
Bâle	5'900	12'480	1.4	0.1%	1.1%	1'354'660	2'158'000	3'099'000
Lausanne	2'100	3'710	7.3	0.0%	5.4%	1'393'800	1'787'000	2'747'000
Genève	800	1'830	3.9	0.5%	9.3%	1'673'410	2'379'000	3'609'000
Suisse	982'300	1'146'500	5'428.3	0.7%	3.2%	1'180'000	995'000	—

<sup>(1)</sup> PPE: prix en CHF/m<sup>2</sup>; maisons individuelles: prix par objet.  
Sans autres précisions: état 4<sup>e</sup> trim. 2018

# Surfaces commerciales

- Malgré une situation économique favorable, la location de surfaces de bureaux a été difficile l'an dernier. Alors que l'offre de biens en location a augmenté, l'utilisation de surface par poste de travail n'a cessé de diminuer, notamment en raison de concepts tels que le desk sharing, les espaces de co-working et le télétravail.
- En Suisse, les loyers de bureaux proposés au quatrième trimestre 2018 étaient inférieurs de 2,0% à ceux de l'année précédente. La demande supplémentaire devrait toutefois contribuer, au moins dans les régions dynamiques, à une absorption intégrale des surfaces de bureaux et réduire la pression sur les loyers
- La situation dans l'immobilier commercial continue d'être difficile. Le changement structurel du commerce au détail devrait encore s'intensifier et, il aura un effet réducteur sur le chiffre d'affaires par mètre carré. Cette situation est susceptible d'accroître encore le risque de vacance et la pression sur les loyers.

Évolution des loyers de l'offre (base 100 = 1<sup>er</sup> trim. 2008)



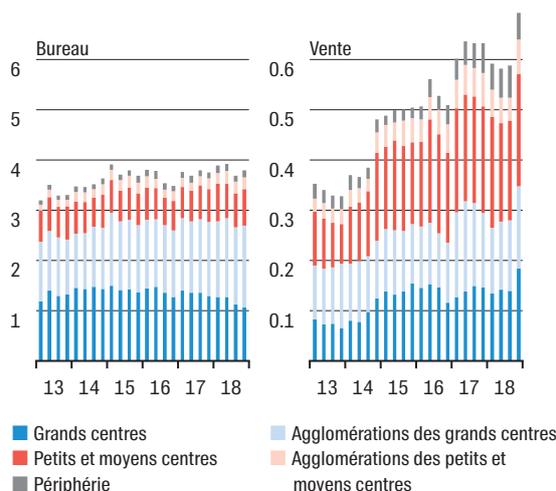
## Indicateurs: Suisse

	2016	2017	2018
<b>Surfaces de bureaux</b>			
Valeur de marché <sup>(1)</sup> (mia CHF, 2 <sup>e</sup> trim.)	—	—	294
Demande de permis de construire (mia CHF)	2.4	2.0	1.8
Taux de l'offre	6.3%	6.7%	6.8%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	0.7%	-2.2%	-2.0%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m <sup>2</sup> et an, médiane)	—	—	200
Durée d'insertion (jours, médiane, 3 <sup>e</sup> trim.)	91	77	88

	2016	2017	2018
<b>Surfaces de vente</b>			
Valeur de marché <sup>(1)</sup> (mia CHF, 2 <sup>e</sup> trim.)	—	—	160
Demande de permis de construire (mia CHF)	0.5	0.6	0.7
Taux de l'offre	1.5%	1.8%	2.0%
Variation de l'indice des loyers en 1 an	1.8%	-2.1%	2.0%
Loyer de l'offre actuel (CHF/m <sup>2</sup> et an, médiane)	—	—	210

<sup>(1)</sup> sans les places de parc.  
Sans autres précisions: état 4<sup>e</sup> trimestre

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



## Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (m <sup>2</sup> SBP, 2016)	Demande permis constr. (mio CHF)	Taux de vacance (juin 2018)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (3 <sup>e</sup> trim. 2018)	Rendement prime (3 <sup>e</sup> trim. 2018)	Rend. global (MSCI, 2017)
<b>Surfaces de bureaux</b>								
Zurich	9'795'000	126.7	1.8%	4.6%	330	900	2.2%	5.9%
Berne	2'206'200	0.0	3.6%	4.4%	250	400	2.4%	5.5%
Bâle	4'551'800	15.9	1.7%	2.4%	240	370	2.6%	6.6%
Lausanne	2'164'400	3.1	2.1%	3.6%	300	530	2.8%	5.1%
Genève	3'569'300	199.6	4.9%	9.5%	430	940	2.5%	4.6%
Suisse	55'770'200	1'759.3	—	6.8%	200	—	—	5.7%
<b>Surfaces de vente</b>								
Zurich	1'911'800	43.1	0.4%	1.4%	420	9'000	2.6%	5.2%
Berne	992'400	0.0	0.4%	1.4%	300	2'400	2.8%	6.6%
Bâle	952'000	0.0	1.7%	2.0%	310	3'500	3.0%	-1.9%
Lausanne	487'700	23.8	0.9%	6.6%	300	2'600	3.2%	5.0%
Genève	657'800	22.3	1.5%	13.9%	480	5'200	2.8%	5.8%
Suisse	34'767'800	690.1	—	2.0%	210	—	—	4.3%

Sans autres précisions: état 4<sup>e</sup> trimestre 2018