

Marché immobilier suisse 2023 | 4

Données et perspectives



Marché immobilier suisse 2023 | 4

Contexte économique

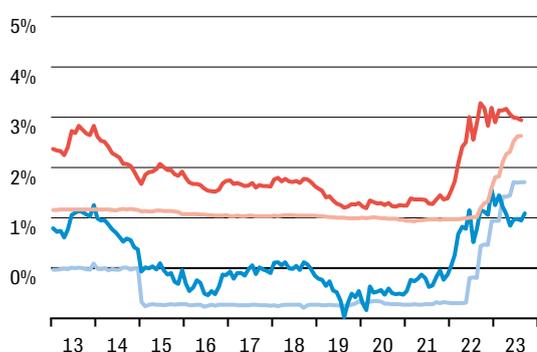
- La croissance annuelle du PIB suisse s’est réduite de 1,4% à 0,6% entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2023. Toujours confrontée à un certain nombre de difficultés persistantes, la Suisse devrait pourtant terminer l’année en cours avec une croissance économique réelle de 0,9%, notamment grâce à une solide consommation privée.
- Le dynamisme du marché de l’emploi se confirme, avec un taux de chômage à 2,0% en septembre 2023. Par ailleurs, près de 116 000 emplois nouvellement créés ont été pourvus entre le 3^e trimestre 2022 et le 2^e trimestre 2023.
- Si l’inflation a effectivement baissé par rapport à l’an dernier, s’établissant à 1,7% en septembre 2023 en comparaison annuelle, les coûts du logement, de l’énergie, de l’alimentation, des loisirs et de l’habillement poursuivent leur progression. Ce renchérissement devrait encore se renforcer dans les mois à venir. Pour 2023, on s’attend à un taux d’inflation moyen de 2,3%.

Économie suisse: fondamentaux (valeurs en jaune: prévisions)

	2021	2022	2023	2024
Population				
État (en mio)	8.74	8.82 ⁽⁴⁾	8.96 ⁽¹⁾	9.02 ⁽¹⁾
Croissance annuelle	0.8%	0.9% ⁽⁴⁾	1.6% ⁽¹⁾	0.7% ⁽¹⁾
Contexte économique				
PIB réel: variation annuelle	5.1%	2.4%	0.9% ⁽²⁾	1.3% ⁽²⁾
Emploi: variation annuelle	2.1%	2.4%	2.1% ⁽³⁾	1.0% ⁽³⁾
Taux de chômage	3.0%	2.2%	2.0% ⁽³⁾	2.3% ⁽³⁾
Indice du climat de consommation (octobre*)	4	-47	-40	-
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss. an)	4.2%	-0.7%	1.4%	-
Investissement dans le bâtiment (nominal)				
Variation annuelle (neuf et rénovation)	-0.5%	3.7% ⁽¹⁾	3.7% ⁽¹⁾	-0.3% ⁽¹⁾
Marché monétaire				
Inflation annuelle	0.6%	2.8%	2.3% ⁽¹⁾	1.9% ⁽¹⁾
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (août *)	1.3%	2.9%	2.9%	-
Obligations d'État (10 ans, septembre *)	-0.17%	1.16%	1.09%	-

⁽¹⁾ Prévisions Wüest Partner – ⁽²⁾ Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – ⁽³⁾ Prévisions SECO septembre 2023 – ⁽⁴⁾ OFS – * Vaut pour les quatre années

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



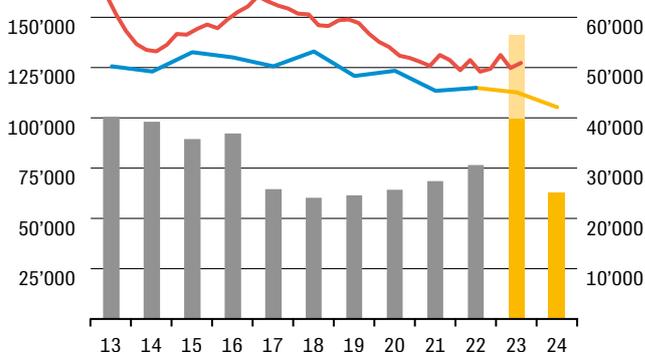
— Obligations d'État (10 ans)
— SARON (Swiss Average Rate Overnight)

Hypothèques (nouvelles opérations):

— 10 ans (fixe)

— Avec indexation sur les taux d'intérêt du marché monétaire (jusqu'en juin 2021 avec indexation sur le Libor à 3 mois, à partir de juillet 2021 avec indexation sur le SARON; période de 3 ans dans les deux cas)

Croissance de la population résidente permanente et de l'activité de construction de logements



■ Nouveaux habitants (échelle de gauche)

■ Réfugiés ukrainiens: passage à la population résidente permanente

■ Prévisions

— Nouveaux logements construits (échelle de droite)

— Demande de permis de construire (échelle de droite)

2023 et 2024: prévisions (Wüest Partner)

- Le marché suisse du logement locatif reste marqué par la pénurie, car les nouvelles constructions continuent de stagner: au 3^e trimestre 2023, le nombre de nouveaux logements locatifs autorisés à la construction était inférieur de 11% à la moyenne des 10 dernières années.
- La pénurie de logements pousse les loyers à la hausse. D'une part, l'indice classique des loyers a augmenté de 3,9% sur un an au 3^e trimestre 2023. De l'autre, le nouvel indice hédoniste des loyers de Wüest Partner indique des loyers corrigés de la qualité en hausse de 3,6%.
- Par ailleurs, l'impact de la hausse du taux d'intérêt de référence sur les loyers existants a commencé à se faire sentir à partir d'octobre 2023, et il est probable que le taux d'intérêt de référence fasse l'objet d'un nouvel ajustement en décembre. En 2024, les loyers des baux existants devraient augmenter en moyenne de 3,7%. De plus, nous tablons l'an prochain sur une progression de 3,8% des loyers de l'offre.



+3.8%

Prévision 2024:
variation des loyers de l'offre

24

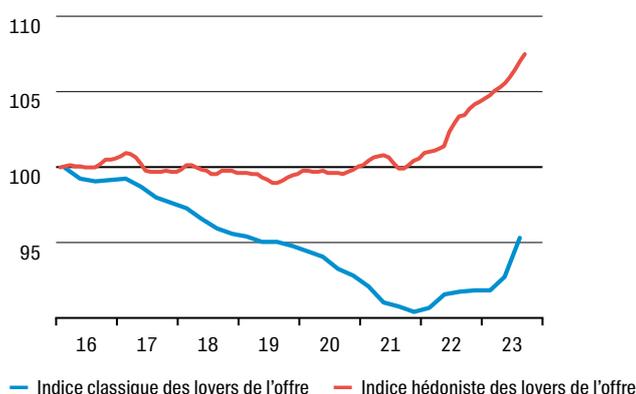
Durée d'insertion
(jours, médiane)



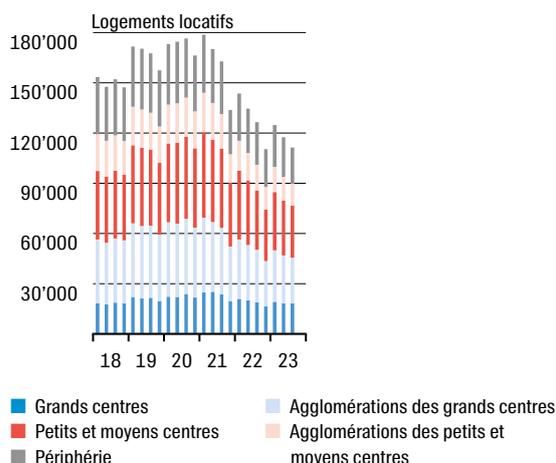
1'371

Valeur de marché
(mia CHF, sans PP)

Évolution des loyers (base 100 = 1^{er} trim. 2016)



Nombre d'objets mis en location par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets, 2022)	Permis de construire (nbr. d'unités *)	Taux de vacance (juin 2023)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (3 ^e trim. 2023)	Rendement prime (3 ^e trim. 2023)	Rend. global (MSCI, 2022)
Logements en location								
Zurich	154'000	3'096 ↗	0.1%	4.1%	400	840	1.65%	6.8%
Berne	59'700	123 ↘	0.6%	4.5%	250	480	2.05%	4.9%
Bâle	75'600	323 ↘	1.4%	5.8%	250	420	2.15%	5.0%
Lausanne	61'800	303 ↘	0.6%	3.8%	290	470	2.30%	4.0%
Genève	91'700	606 →	0.6%	3.1%	410	660	2.20%	4.5%
Suisse	2'606'200	25'163 →	1.6%	4.3%	220	–	–	5.3%

*Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.
Sans autres précisions: état 3^e trimestre 2023

- En dépit du revirement des taux et du niveau élevé des prix en de nombreux endroits, la demande de logements en propriété semble toujours plus forte que l'offre disponible, très restreinte.
- Même si les prix des appartements en PPE et ceux des maisons individuelles ont légèrement augmenté au 3^e trimestre 2023 en comparaison annuelle, les taux de croissances annuels, respectivement de 1,9 et 0,6%, témoignent d'un rythme nettement ralenti par rapport aux dix dernières années.
- Compte tenu de taux hypothécaires toujours élevés et d'une offre désormais en hausse, les prix ne devraient à nouveau que très faiblement augmenter en 2024. On s'attend à une hausse nominale de 1,2% du prix des appartements en PPE et à une quasi-stagnation dans le segment des maisons individuelles, à +0,3%. Avec un taux d'inflation escompté de 1,9%, cela représenterait une baisse de valeur en termes réels.

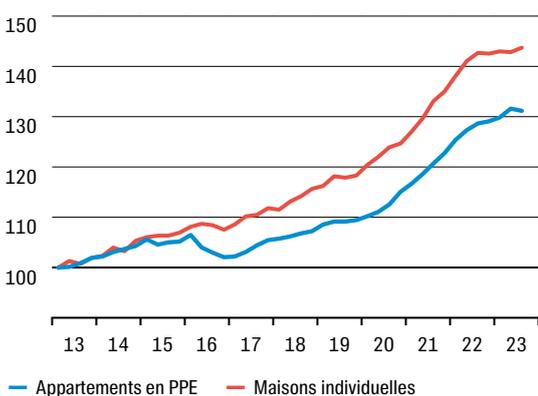
Appartements en PPE



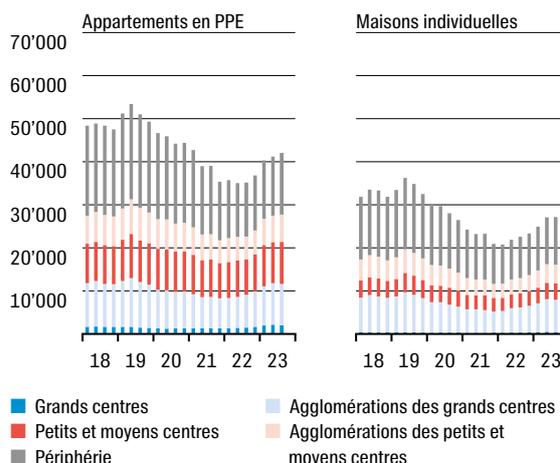
Maisons individuelles



Évolution des prix de transaction (base 100 = 1^{er} trim. 2013)



Nombre d'objets mis en vente par trimestre



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (nbr. d'objets 2022)	Valeur de marché ⁽¹⁾ (mio CHF)	Permis de construire (nbr. d'unités*)	Taux de vacance (juin 2023)	Taux de l'offre	Prix de l'offre ⁽²⁾ (médiane)	Prix de transaction ⁽²⁾	Prix du haut de gamme ⁽²⁾
Appartements en PPE								
Zurich	25'500	54'100	70 ↘	0.0%	1.5%	16'900	19'550	37'200
Berne	10'700	12'700	4 ↓	0.0%	0.9%	9'080	10'680	20'400
Bâle	12'000	16'700	64 ↗	0.2%	2.0%	10'780	12'550	19'400
Lausanne	10'200	17'500	11 ↓	0.2%	3.9%	12'140	15'300	30'000
Genève	14'300	31'100	12 ↓	0.5%	5.8%	15'710	19'870	40'100
Suisse	944'100	1'080'200	11'121 →	0.5%	4.5%	7'480	8'500	—
Maisons individuelles								
Zurich	9'500	38'100	4 ↘	0.2%	0.8%	2'950'810	4'178'000	5'254'000
Berne	4'000	8'700	14 ↗	0.1%	1.0%	1'673'720	2'247'000	2'987'000
Bâle	6'300	16'400	1 ↘	0.1%	1.2%	1'804'670	2'661'000	3'448'000
Lausanne	2'200	5'700	3 ↘	0.1%	6.8%	1'978'860	2'651'000	3'595'000
Genève	700	2'200	0 →	1.0%	16.2%	2'580'200	3'386'000	4'508'000
Suisse	1'012'200	1'570'700	6'083 →	0.6%	2.7%	1'265'500	1'200'000	—

⁽¹⁾ Appartements en PPE: sans places de parc. – ⁽²⁾ Appartements en PPE: prix en CHF/m²; 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^e trim. 2023

- Au 3^e trimestre 2023, l'offre de surfaces de bureaux disponibles était inférieure de 5,6% à la moyenne de l'année précédente. Une situation qui, outre une demande toujours aussi forte, s'explique par une activité de construction en berne en raison des coûts élevés du financement et de la construction, mais également par les incertitudes liées aux évolutions structurelles en cours.
- La propension à payer pour des surfaces de bureaux demeure élevée, surtout aux emplacements très prisés: à Zurich, Genève et Berne, les loyers prime ont à nouveau augmenté. En moyenne suisse, nous prévoyons pour 2024 une légère hausse des loyers des bureaux de 0,2%.
- L'environnement actuel reste tendu pour les surfaces de vente. L'inflation et la hausse des coûts de logement grèvent le budget de nombreux ménages. Ce qui, conjugué aux évolutions structurelles continues, impacte lourdement la propension à payer des locataires. Les loyers des surfaces de vente devraient ainsi enregistrer une baisse d'environ 1,4% l'année prochaine.

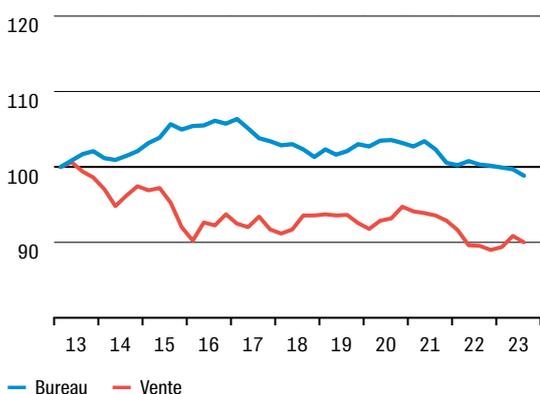
Surfaces de bureaux



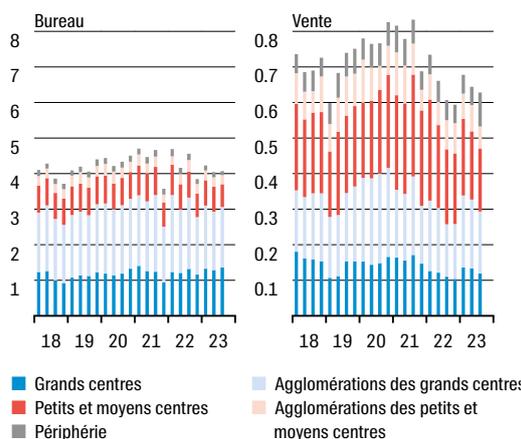
Surfaces de vente



Évolution des loyers de l'offre (base 100 = 1^{er} trim. 2013)



Offre de surfaces commerciales (en mio de m² par trim.)



Indicateurs: grands centres suisses

	Parc (m ² SBP, 2021)	Permis de constr. (mio. CHF *)	WALT (en années)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime (3 ^e trim. 2023)	Rendement prime (3 ^e trim. 2023)	Rend. global (MSCI, 2022)
Surfaces de bureaux								
Zurich	10'328'800	1 ↓	3.3	4.2%	320	1'050	1.80%	4.1%
Berne	2'283'000	0 ↓	4.3	3.7%	230	400	2.35%	4.1%
Bâle	4'819'400	79 ↗	3.7	6.5%	260	400	2.50%	1.9%
Lausanne	2'245'400	0 ↓	2.6	5.8%	300	450	2.55%	3.1%
Genève	3'716'300	6 ↓	3.0	10.8%	470	950	2.20%	1.8%
Suisse	59'438'600	906 ↘	—	6.9%	230	—	—	3.4%
Surfaces de vente								
Zurich	1'963'500	1 ↓	3.7	0.9%	370	10'200	2.50%	5.9%
Berne	1'002'500	2 ↘	6.3	0.7%	290	2'700	2.90%	3.2%
Bâle	978'800	5 →	3.2	2.1%	270	3'300	3.10%	2.7%
Lausanne	502'900	0 ↓	2.9	5.2%	310	2'400	3.10%	3.2%
Genève	678'100	44 ↗	3.0	7.0%	410	7'300	2.80%	3.2%
Suisse	36'690'400	411 →	—	1.7%	250	—	—	4.0%

*Le sens de la flèche indique le changement par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.
Sans autres précisions: état 3^e trimestre 2023



Immo-Monitoring

Lisez nos analyses détaillées et nos prévisions sur le marché immobilier dans l'édition actuelle de l'Immo-Monitoring (édition d'automne 2024 | 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 2024: habitat et surfaces commerciales
- Durabilité: quel est l'impact réel des rénovations énergétiques?
- Le renouveau de l'industrie manufacturière
- 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

- **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; la WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) pour les immeubles commerciaux désigne la moyenne pondérée des durées de location résiduelles.
- **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.



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

FINNLANDHAUS
Esplanade 41
D-20354 Hambourg

Seidlstraße 28
D-80335 Munich

Kasernenstraße 27
D-40213 Dusseldorf

Wüest Partner SA France

1 Boulevard de la Madeleine
FR-75001 Paris

www.wuestpartner.com