

## Economie suisse

### L'économie suisse continue à ralentir...

Au deuxième semestre 2011, le rythme de croissance de l'économie suisse a considérablement diminué. Le franc fort a continué de peser sur le secteur de l'exportation et la demande domestique s'est temporairement bloquée. Les perspectives pour ces prochains mois restent ternes. En raison d'une demande en diminution, il est peu probable que les exportations se rétablissent prochainement. En plus, les incertitudes concernant les développements économiques en Suisse et à l'étranger vont probablement freiner les investissements d'entrepreneurs. Le secrétariat d'état à l'économie (SECO) a récemment révisé ses prévisions de croissance à la baisse et s'attend à une expansion de PIB d'uniquement 0,5% en 2012 (alors que les prévisions étaient de 0,9% en septembre 2011). Cependant, une baisse sévère est considérée improbable. Les investissements dans la construction et les dépenses publiques ont un effet positif sur la croissance de la production. Si la crise de la dette dans la zone Euro ne continue pas à escalader, l'économie suisse devrait rebondir d'ici la fin de l'année et revenir à une croissance solide proche du 2% en 2013.

### ...mais devrait se récupérer en 2013

### Augmentation du chômage

Le taux de chômage a légèrement augmenté ces derniers mois, mais à 3,3% ce taux est bas en comparaison internationale. Selon les dernières prévisions, ce taux devrait atteindre 3,7% d'ici à 2013.

### Détérioration du climat de consommation

L'indice du climat de consommation en Suisse est passé de -17 points en juillet à -24 points en octobre 2011. Ceci est essentiellement dû aux préoccupations au sujet du marché du travail.

### Suisse: les indicateurs clé et évolution depuis l'an dernier

Population (2011)	7'950'000	↗
Taux de croissance du PIB, réel (2011)	1.8%	↘
PIB par tête (CHF, aux prix courants, 2010)	69'900	↗
Taux de chômage (décembre 2011)	3.3%	↘
Emploi total (ETP, 3ème trim. 2011*)	3'432'800	↗
Part des services (ETP, 3ème trim. 2011*)	71.3%	→
Revenu ménages disponible (CHF p.a., 2009*)	79'800	↗
Inflation mensuelle (décembre 2011)	-0.7%	↘
Taux variable nouvelles hypothèques (nov. 2011)	2.70%	→
Rend. obligations Confédération (10 ans, déc. 2011)	0.74%	↘
Libor CHF 3 mois (décembre 2011)	0.05%	↘
Taux à terme CHF 5 ans (24 janvier 2012)	0.70%	↘
Taux à terme CHF 10 ans (24 janvier 2012)	1.37%	↘
Indice du climat de consommation (4ème trim. 2011)	-24	↘
Évol. chiffres d'affaires commerce, réel (nov. 2011)	1.8%	↘

Les flèches indiquent les variations par rapport à l'année précédente à la même période

\* données les plus récentes disponibles.  
Sources: OFS, SECO, BNS, UBS.

## Marché des bureaux

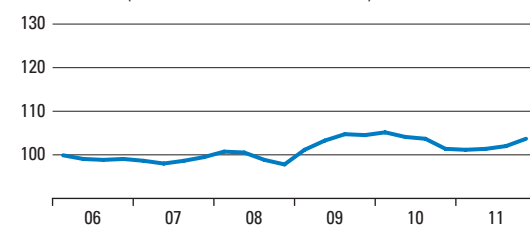
### Les loyers des bureaux de Zürich et Bâle continuent à augmenter

Malgré le ralentissement économique, les loyers continuent à croître dans la plupart des principales régions de marché de bureaux. Zurich et Bâle ont enregistré la plus grande hausse, approximativement 3% en une année, suivi par une baisse notable du taux d'approvisionnement. Dans la région lémanique, le développement des loyers a diminué juste en dessous de 1%. Le marché des bureaux de Genève ville montre des signes de saturation.

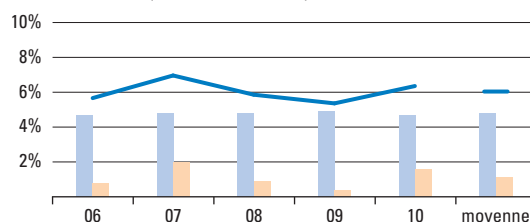
### 2012 va devenir plus concurrentiel

Les perspectives 2012 sont toutefois moroses. La croissance économique va continuer à baisser, le marché suisse des bureaux rentabilise un maximum ses surfaces alors que les activités dans la construction sont à haut niveau. Les surfaces existantes sont de plus en plus en compétition avec des bureaux neufs et modernes. En raison de cet environnement compétitif, les bureaux de moins bon standard à des emplacements moins demandés devraient voir une augmentation temporaire du taux de vacance doublée d'une diminution des loyers. Les bureaux de haut standard situés à des bons emplacements devraient continuer à offrir un potentiel de croissance des loyers.

### Prix de l'offre (Indice 1<sup>er</sup> trimestre 2006 = 100)



### Rendement total (direct indirect)



	Parc (m <sup>2</sup> SBP, 2010)	Permis constr. (m CHF, 4 <sup>e</sup> t. 2011)	Taux vacants (2011)	Taux de l'offre (4 <sup>e</sup> t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 4 <sup>e</sup> t. 2011)	Loyers 1 <sup>er</sup> ordre (4 <sup>e</sup> t. 2011)	Rend. 1 <sup>er</sup> ordre (4 <sup>e</sup> t. 2011)
Zurich	9'083'400 ↗	266.4 →	2.0% →	5.7% ↘	320 ↗	950 ↘	3.3% ↘
Berne	2'049'100 →	483.0 ↗	1.8% ↗	4.9% ↗	230 →	460 ↗	3.8% ↘
Bâle	4'257'800 →	24.0 ↘	2.8% ↗	2.7% ↘	220 →	500 ↗	3.9% ↘
Lausanne	2'092'200 →	34.2 ↘	—	3.8% ↘	280 ↗	500 →	3.8% ↘
Genève	3'348'600 →	189.5 ↗	1.0% ↘	8.2% ↗	450 ↗	1'000 →	3.5% ↘
Suisse	51'392'300 ↗	4'149.1 ↗	—	6.2% ↘	190 ↘	—	—

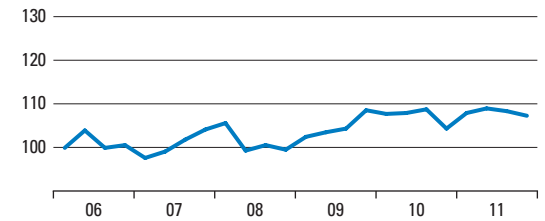
Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

## Marché des surfaces de vente

### Marché des surfaces de vente sous pression

Pendant le dernier trimestre 2011, le secteur des surfaces de vente a été sous pression en raison des sentiments négatifs des consommateurs et de la force persistante du franc suisse. Les chiffres d'affaires des commerces ont diminué pendant deux mois consécutifs et n'ont crû que modérément depuis. Le climat économique actuel indique que les dépenses en biens de consommation pourraient ralentir parce que les deux éléments clés de la consommation - revenu disponible des ménages et afflux de migration - sont devenus de plus en plus incertains.

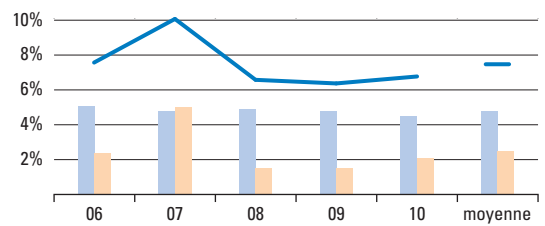
### Prix de l'offre (Indice 1<sup>er</sup> trimestre 2006 = 100)



### Baisse des loyers dans la région lémanique

Les loyers sous contrats existants ont été fixés sur le long terme, garantissant ainsi un revenu minimum. Par contre, à la conclusion de nouveaux baux, les prix des loyers fixés sont en baisse en raison de la demande chancelante en nouvelles surfaces. La partie suisse allémanique s'en sort mieux que la région lémanique: les régions de Zurich et Bâle ont continué leur tendance à la hausse alors que le prix moyen des loyers à Lausanne et Genève a connu une baisse notable pendant le deuxième semestre 2011.

### Rendement total (direct indirect)



	Parc (m <sup>2</sup> SBP, 2010)	Permis constr. (m CHF, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Taux vacants (2011)	Taux de l'offre (3 <sup>e</sup> t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Loyers 1 <sup>er</sup> ordre (3 <sup>e</sup> t. 2011)	Rend. 1 <sup>er</sup> ordre (3 <sup>e</sup> t. 2011)
Zurich	1'848'700 →	0.3 ↘	0.2% →	1.1% →	370 →	8'500 →	3.3% ↘
Berne	954'300 →	2.5 ↗	0.3% →	1.1% →	410 →	4'000 ↘	3.0% ↘
Bâle	920'900 ↗	100.0 ↗	2.4% ↗	1.8% →	240 →	3'500 ↗	4.0% ↘
Lausanne	463'400 →	4.5 ↗	— —	1.8% →	340 ↗	3'000 ↗	4.0% ↘
Genève	637'100 →	9.0 ↗	1.3% ↘	2.4% →	410 →	7'200 →	3.5% ↘
Suisse	32'673'600 ↗	512.8 ↘	— —	1.0% →	220 →	— —	— —

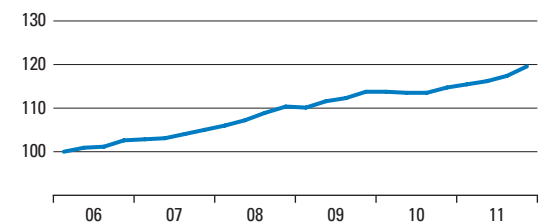
Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

## Appartements en location

### Forte demande de logements

Dernièrement, la croissance démographique, conduite par de fortes migrations, a eu un impact positif sur le marché résidentiel suisse. Le gain migratoire moyen d'approximativement 80'000 personnes par année a stimulé la demande de logement, particulièrement dans la région zurichoise et lémanique. En conséquence, les loyers ont augmenté continuellement dans le secteur des immeubles multifamiliaux, malgré une forte activité dans la construction: ces cinq dernières années, l'indice suisse des prix pour les logements en location a augmenté d'approximativement 3% en moyenne annuelle; 2011 a vu les loyers sur le marché suisse croître de 4%.

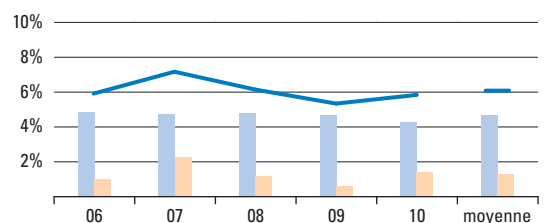
### Prix de l'offre (Indice 1<sup>er</sup> trimestre 2006 = 100)



### La croissance des loyers devrait ralentir

En regard du ralentissement économique et de ses conséquences attendues sur le marché du travail, l'immigration et la demande résidentielle pourrait légèrement diminuer. En même temps, la quantité d'appartements en construction a augmenté de 2% par rapport à l'année dernière. Même si une tendance positive est attendue, la croissance des loyers ne devrait probablement pas être aussi forte que celle observée récemment.

### Rendement total (direct indirect)



	Parc (nombre, 2010)	Permis constr. (m CHF, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Taux vacants (2011)	Taux de l'offre (3 <sup>e</sup> t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Loyers 1 <sup>er</sup> ordre (3 <sup>e</sup> t. 2011)	Rend. 1 <sup>er</sup> ordre (3 <sup>e</sup> t. 2011)
Zurich	175'200 →	1'441.5 ↗	0.1% →	3.2% →	300 ↗	650 ↗	3.0% ↘
Berne	58'400 →	56.2 ↘	0.6% →	5.1% →	220 →	380 ↘	3.3% ↘
Bâle	77'000 →	81.4 ↗	0.6% ↘	5.5% →	210 →	390 ↗	3.4% ↘
Lausanne	59'200 →	158.6 →	0.1% ↘	2.6% →	260 →	500 →	3.4% ↘
Genève	82'100 →	142.7 →	0.3% →	1.8% →	360 ↗	640 ↗	3.3% ↘
Suisse	2'082'700 ↗	17'774.0 →	1.5% →	5.3% →	190 →	— —	— —

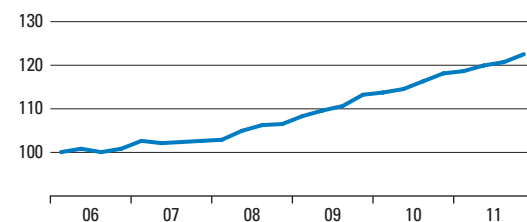
Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

## Maisons individuelles

### La hausse des prix a continué

Ces dernières années, le marché des maisons individuelles a été caractérisé par une stabilité sur le long terme: à l'exception de certaines régions à proximité des centres majeures et des zones touristiques. La tendance générale des prix a été moyenne, mais positive avec une croissance annuelle d'approximativement 3% à niveau national. Cependant, il y a des grandes différences de niveaux de prix sur l'ensemble du pays. Les prix de transaction typiques pour une maison individuelle standard se situe entre CHF 500'000 et 700'000 dans des zones non urbaines et entre 1,5 et 2,5 millions à Zurich, Genève et dans les zones touristiques les plus demandées.

### Prix de l'offre (Indice 1<sup>er</sup> trimestre 2006 = 100)



	Parc (nombre, 2010)	Valeur de marché (m CHF, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Permis constr. (m CHF, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Taux vacants (2011)	Taux de l'offre (3 <sup>e</sup> t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Prix de transaction (3 <sup>e</sup> t. 2011)
<b>Grandes villes</b>							
Zurich	8'800 →	16'030 ↗	13.4 ↗	0.1% →	1.7% →	9'260 ↗	1'899'000 ↗
Berne	3'900 →	3'980 ↗	7.6 ↗	0.1% ↘	1.4% →	5'920 ↗	1'071'000 ↗
Bâle	5'800 →	7'070 ↗	11.6 ↗	0.1% →	0.8% ↘	6'160 ↗	1'261'000 ↗
Lausanne	2'100 →	2'760 ↗	9.4 ↘	0.1% →	10.4% ↗	7'160 ↗	1'369'000 ↗
Genève	800 →	1'660 ↗	1.6 ↗	0.9% ↗	11.5% ↗	9'220 ↘	2'198'000 ↗
<b>Destinations touristiques</b>							
Saanen/Gstaad	1'000 →	1'410 ↗	14.0 ↘	0.8% ↘	1.7% →	10'090 →	1'432'000 →
St. Moritz	300 →	450 ↗	38.5 ↗	0.1% →	0.4% →	11'040 →	1'721'000 ↗
Davos	800 →	1'160 ↗	6.3 ↗	0.6% ↗	3.2% ↗	10'710 ↗	1'527'000 ↗
Ascona	700 →	1'210 ↗	7.0 ↗	0.8% ↗	7.3% ↗	10'850 ↘	1'726'000 ↗
Bagnes/Verbier	2'400 →	3'410 ↗	78.8 ↗	0.1% →	5.0% ↗	9'210 ↘	1'451'000 ↗
Zermatt	300 →	220 ↘	7.0 ↗	0.1% →	8.2% ↗	5'720 ↘	910'000 ↘
<b>Suisse</b>	934'300 ↗	790'700 ↗	7'946.1 →	0.5% →	4.2% ↗	5'380 ↗	815'000 ↗

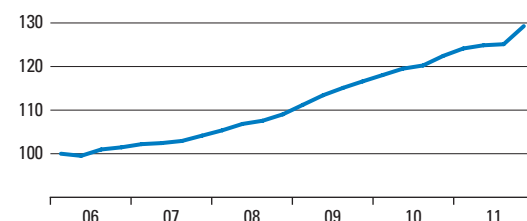
Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

## Appartements en PPE

### Développement positif en 2011...

Jusqu'à présent, la construction continue d'immeubles multifamiliaux n'a pas affecté le marché des appartements en PPE: les chiffres indiquent pour 2011, 5,5% de croissance des prix à niveau national. Les centres majeurs comme Zurich, Bâle et Lausanne ont connu une croissance de plus de 10%. Toutefois, les perspectives pour 2012 restent incertaines. Alors que les taux d'intérêt vont probablement rester bas en raison du climat économique, les plus grands risques liés à la demande de logements dans ce secteur se situent dans des développements peu favorables sur le marché du travail, tels que les revenus des ménages.

### Prix de l'offre (Indice 1<sup>er</sup> trimestre 2006 = 100)



### ...mais demandes incertaines

	Parc (nombre, 2010)	Valeur de marché (m CHF, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Permis constr. (m CHF, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Taux vacants (2011)	Taux de l'offre (3 <sup>e</sup> t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 <sup>e</sup> t. 2011)	Prix de transaction (3 <sup>e</sup> t. 2011)
<b>Grandes villes</b>							
Zurich	23'900 →	24'460 ↗	1'441.5 ↗	0.1% →	3.1% ↗	10'320 ↗	11'490 ↗
Berne	11'500 →	7'250 ↗	56.2 ↘	0.1% →	2.8% →	6'000 ↗	7'050 ↗
Bâle	14'800 →	10'200 ↗	81.4 ↗	0.1% →	1.5% ↘	7'000 ↗	7'740 ↗
Lausanne	11'000 →	9'870 ↗	158.6 →	0.1% →	4.8% ↗	8'730 ↗	10'110 ↗
Genève	21'100 →	25'500 →	142.7 →	0.1% →	4.5% ↗	12'530 ↗	13'570 →
<b>Destinations touristiques</b>							
Saanen/Gstaad	3'300 →	3'930 ↗	124.7 ↗	0.9% ↘	1.7% →	14'090 ↗	13'520 ↗
St. Moritz	3'300 →	4'340 ↗	37.7 ↘	0.1% →	3.8% ↗	14'060 →	14'630 ↗
Davos	6'100 ↗	5'000 ↗	49.1 ↘	0.1% ↘	7.2% ↗	8'940 ↗	9'250 ↗
Ascona	2'900 ↗	2'400 ↗	32.9 ↘	0.3% ↘	9.3% →	8'890 ↗	9'330 ↗
Bagnes/Verbier	5'200 →	6'770 ↗	44.2 ↘	0.9% ↘	5.1% ↗	12'930 ↗	14'480 ↗
Zermatt	3'500 →	4'060 ↗	41.0 ↗	0.1% →	3.0% →	11'570 ↗	12'950 ↗
<b>Suisse</b>	938'500 ↗	578'630 ↗	17'774.0 →	0.4% →	5.5% ↗	5'830 ↗	5'940 ↗

Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

## Prix de l'offre dans les grandes villes

État: 4<sup>ème</sup> trim. 2011



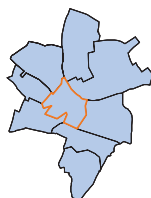
**Zurich**

Centile	Bureaux	Surfaces de vente	Logements en location	Maisons individuelles	Appartements en PPE
10 <sup>e</sup> centile	250 →	410 →	190 ↘	5'110 ↗	6'610 ↗
50 <sup>e</sup> centile	590 ↗	910 ↗	380 →	9'630 ↗	12'420 ↗
90 <sup>e</sup> centile	950 ↗	1'730 ↗	600 →	18'650 ↗	17'590 ↗
10 <sup>e</sup> centile	170 →	170 ↘	200 →	4'900 ↗	6'370 ↗
50 <sup>e</sup> centile	320 ↗	370 →	300 ↗	9'260 ↗	10'320 ↗
90 <sup>e</sup> centile	600 ↗	710 →	460 ↗	17'980 ↗	16'940 ↗



**Berne**

10 <sup>e</sup> centile	230 →	220 ↗	190 ↘	4'200 ↗	5'330 ↗
50 <sup>e</sup> centile	280 ↘	480 ↗	270 ↘	6'600 ↗	8'300 ↗
90 <sup>e</sup> centile	370 →	1'200 ↗	390 ↘	11'160 ↗	12'970 ↗
10 <sup>e</sup> centile	130 ↘	220 ↗	180 →	3'770 ↗	3'810 ↗
50 <sup>e</sup> centile	230 →	410 →	220 →	5'920 ↗	6'000 ↗
90 <sup>e</sup> centile	340 ↘	1'220 ↗	300 →	10'010 →	9'540 →



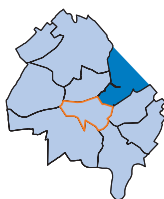
**Bâle**

10 <sup>e</sup> centile	200 ↗	250 ↗	190 →	3'650 →	5'900 →
50 <sup>e</sup> centile	260 ↗	370 ↗	230 →	6'240 →	7'190 →
90 <sup>e</sup> centile	360 ↗	610 ↘	300 →	10'070 ↗	10'510 ↗
10 <sup>e</sup> centile	160 ↗	160 ↗	180 →	3'580 ↗	5'190 ↗
50 <sup>e</sup> centile	220 →	240 →	210 →	6'160 ↗	7'000 ↗
90 <sup>e</sup> centile	310 →	420 →	270 →	9'870 ↗	10'180 ↗



**Lausanne**

10 <sup>e</sup> centile	200 ↗	210 ↗	210 ↗	4'720 ↗	6'690 ↗
50 <sup>e</sup> centile	290 ↗	380 ↗	290 ↗	7'140 ↗	9'130 ↗
90 <sup>e</sup> centile	440 ↗	650 ↗	420 ↗	11'350 ↗	14'080 ↗
10 <sup>e</sup> centile	180 ↗	180 ↗	200 →	4'750 ↗	6'060 ↗
50 <sup>e</sup> centile	280 ↗	340 ↗	260 →	7'160 ↗	8'730 ↗
90 <sup>e</sup> centile	430 ↗	620 ↗	350 ↗	11'390 ↗	13'400 ↗



**Genève**

10 <sup>e</sup> centile	410 ↗	340 ↗	250 →	7'230 ↗	9'340 ↗
50 <sup>e</sup> centile	740 ↗	590 →	440 ↗	12'100 →	13'860 →
90 <sup>e</sup> centile	1'110 ↗	1'130 ↘	710 ↗	20'400 ↗	19'530 ↗
10 <sup>e</sup> centile	280 ↗	250 →	250 ↗	5'580 ↗	8'870 ↗
50 <sup>e</sup> centile	450 ↗	410 →	360 ↗	9'220 ↗	12'530 ↗
90 <sup>e</sup> centile	790 ↗	760 →	540 →	16'080 ↗	16'860 ↗

**Suisse**

Médiane	190 ↘	220 →	190 →	5'380 ↗	5'830 ↗
---------	-------	-------	-------	---------	---------

Flèches: variations par rapport à l'année précédente à la même période.

### Sources

Ce rapport de marché a été élaboré à partir de bases de données internes et externes: Office Fédéral de la Statistique et offices statistiques cantonaux (taux de vacants), service d'information du Schweizer Baublatt (permis de construire pour les maisons individuelles et les immeubles) et IPD (rendements). Bases cartographiques: frontières communales généralisées de Suisse (OFS Geostat/L+T).

### Remarques

Appartements en location et surfaces commerciales: prix de l'offre et prix du haut de gamme en CHF par m<sup>2</sup> de surface utile et par an. Maisons individuelles: prix de l'offre en CHF par m<sup>2</sup> de surface utile; prix de transaction en CHF par objet typique. Appartements en PPE: prix de l'offre (médiane) et de transaction (objet typique) en CHF par m<sup>2</sup> de surface utile.

Les flèches indiquent les variations par rapport à l'année précédente à la même période.

### Adresses

Wüest & Partner SA  
www.wuestundpartner.com

Rue de la Rôtisserie 1  
CH-1204 Genève  
Tél. +41 22 319 30 00

Gotthardstrasse 6  
CH-8002 Zurich  
Tél. +41 44 289 90 00

W&P Immobilienberatung GmbH  
www.de.wuestundpartner.com

Am Salzhaus 2  
D-60311 Frankfurt am Main  
Tél. +49 69 2193 888-0

Neue Schönhauser Straße 20  
D-10178 Berlin  
Tél. +49 30 2576 087-0