

Economie suisse

Ralentissement de la croissance économique

Au premier semestre 2011, l'économie suisse s'est bien maintenue avec une solide croissance de la production et un développement positif du marché du travail. Cependant, les développements dramatiques dans la zone euro, la conjoncture économique chancelante aux États-Unis ainsi que les continuel problèmes dans le secteur bancaire ont assombri les perspectives économiques suisses: les derniers pronostics prévoient une diminution de la croissance du PIB de 1,9% en 2011 et de 0,9% l'an prochain. Le marché de l'exportation devrait être particulièrement affecté en raison de la baisse de la demande à l'étranger et du franc fort. En août 2011, des diminutions significatives des volumes d'exportation ont déjà été enregistrées. Cependant, grâce à des fondements de marché solides, les principaux instituts de prévision ne s'attendent pas à une récession.

Probable augmentation du taux de chômage

Le taux de chômage a progressivement diminué ces deux dernières années et se situe actuellement à 2,8%. En comparaison internationale, ce taux est très bas. Toutefois, les récentes faiblesses économiques pourraient contribuer à une légère augmentation du nombre de chômeurs en 2012. Les chiffres d'affaires des surfaces de vente sont restés robustes en 2011 grâce à de solides demandes de biens individuels et de ménage. Cependant, le taux de consommation devrait diminuer en raison de la détérioration du climat de consommation durant le dernier semestre.

Les taux d'intérêt restent bas

En l'absence d'une pression inflationniste, les taux d'intérêt ont été maintenus à leur bas niveau historique de septembre 2011.

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

Population (2010)	7'866'500	↗
Taux de croissance du PIB, réel (2010)	2.6%	↗
PIB par tête (CHF, aux prix courants, 2009)	68'640	↘
Taux de chômage (septembre 2011)	2.8%	↘
Emploi total (ETP, 4e trim. 2010*)	3'415'100	↗
Part des services (ETP, 4e trim. 2010*)	71.6%	↗
Revenu ménages disponible (CHF p.a., 2008*)	77'580	↗
Inflation mensuelle (septembre 2011)	0.5%	→
Taux variable nouvelles hypothèques (août 2011)	2.72%	→
Rend. obligations Confédération (10 ans, sept. 2011)	1.00%	↘
Libor CHF 3 mois (septembre 2011)	0.02%	↘
Taux à terme CHF 5 ans (25 octobre 2011)	1.03%	↘
Taux à terme CHF 10 ans (25 octobre 2011)	1.76%	↘
Indice du climat de consommation (3e trim. 2011)	-17	↘
Évol. chiffres d'affaires commerces, réel (août 2011)	-2.1%	↘

Le sens de la flèche indique les variations annuelles.
* données les plus récentes disponibles.

Sources: OFS, SECO, BNS, UBS.

Marché des bureaux

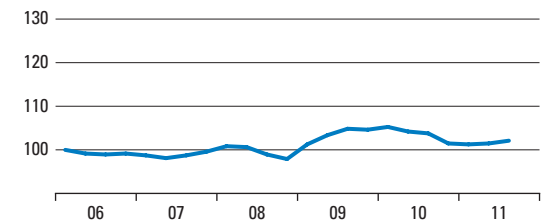
Marchés fondamentaux solides

Grâce à sa stabilité à long terme, le marché des bureaux suisse s'est maintenu en bonne forme malgré les turbulences économiques qui ont démarré en 2008. Les taux de vacance se maintiennent à des niveaux relativement bas variant entre 1% à Genève et 2,8% à Bâle. Les loyers des cinq plus grands centres ont augmenté ces dernières années, en particulier dans la région lémanique.

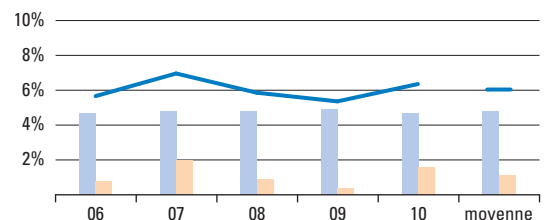
Le taux d'approvisionnement va augmenter

Cependant, le marché va probablement devenir plus concurrentiel ces prochains mois. D'une part, les projets de construction approuvés ont considérablement augmenté pendant le premier semestre 2011 et ont atteint le double du niveau de 2009. Les taux d'approvisionnement vont donc croître sur tous les marchés des bureaux de Suisse. De plus, la demande en surface de bureaux va probablement diminuer en raison du ralentissement économique. Globalement, les loyers des marchés des bureaux vont probablement légèrement diminuer, à l'exception de ceux des localisations de Zurich et Genève CBD qui continuent à offrir un potentiel de croissance des loyers.

Prix de l'offre (Indice 1^{er} trimestre 2006 = 100)



Rendement total (direct indirect)



	Parc (m ² SBP, 2010)	Permis constr. (m CHF, 3 ^e t. 2011)	Taux vacants (2011)	Taux de l'offre (3 ^e t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 ^e t. 2011)	Loyers 1 ^{er} ordre (3 ^e t. 2011)	Rend. 1 ^{er} ordre (3 ^e t. 2011)
Zurich	9'083'400 ↗	230.4 →	2.0% →	7.9% ↗	300 ↗	1'000 →	3.3% ↘
Berne	2'049'100 →	530.7 ↗	1.8% ↗	4.8% ↗	230 ↘	470 ↗	3.9% ↘
Bâle	4'257'800 →	574.0 ↗	2.8% ↗	4.0% →	220 ↘	460 ↗	4.0% ↘
Lausanne	2'092'200 →	35.4 ↘	— —	5.1% →	280 ↗	530 ↗	3.9% ↘
Genève	3'348'600 →	201.5 ↗	1.0% ↘	6.4% →	430 →	1'000 ↗	3.5% ↘
Suisse	51'392'300 ↗	3'901.8 ↗	— —	7.5% →	190 →	— —	— —

Marché des surfaces de vente

Une forte demande pendant le premier semestre 2011

Perspectives 2012 plus modérées

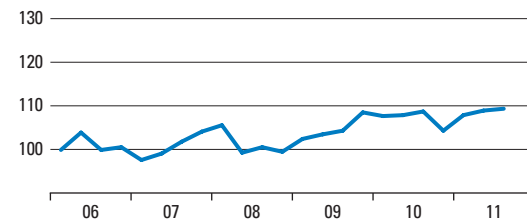
Les loyers du haut de gamme continuent de croître

L'an passé, la croissance du chiffre d'affaire des commerces a eu un impact positif sur la demande en surfaces de vente. Ceci a engendré une hausse des loyers dans le haut de gamme ainsi que dans les gammes moyennes.

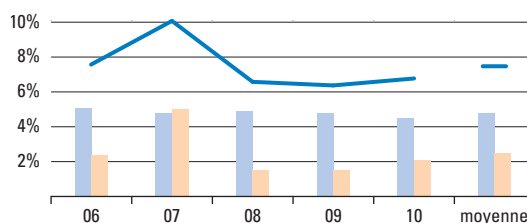
Les perspectives à moyen terme pour le secteur des surfaces de vente sont peu réjouissantes. L'assombrissement du climat de consommation va tôt ou tard se répercuter sur les chiffres d'affaires des commerces. L'immigration qui a amené ces dernières années une impulsion supplémentaire à la demande devrait diminuer au vu du ralentissement économique. De plus, le franc fort oblige de plus en plus les distributeurs à des baisses de prix, une concurrence sévère est donc attendue ces prochains mois.

Les possibilités de voir les loyers croître sont largement limitées aux localisations les plus demandées dans les grands centres et les centres commerciaux alors que les autres marchés, plus particulièrement les destinations touristiques et les zones frontalières, devraient subir une pression des prix vers le bas.

Prix de l'offre (Indice 1^{er} trimestre 2006 = 100)



Rendement total (■ direct ■ indirect)



	Parc (m ² SBP, 2010)	Permis constr. (m CHF, 3 ^e t. 2011)	Taux vacants (2011)	Taux de l'offre (3 ^e t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 ^e t. 2011)	Loyers 1 ^{er} ordre (3 ^e t. 2011)	Rend. 1 ^{er} ordre (3 ^e t. 2011)
Zurich	1'848'700 →	0.0 →	0.2% →	2.6% →	370 →	8'700 →	3.4% →
Berne	954'300 →	5.8 →	0.3% →	2.1% →	440 →	4'000 →	3.8% →
Bâle	920'900 →	100.0 →	2.4% →	2.8% →	250 →	3'000 →	4.1% →
Lausanne	463'400 →	4.5 →	— →	2.0% →	320 →	2'800 →	4.1% →
Genève	637'100 →	3.0 →	1.3% →	1.8% →	410 →	7'200 →	3.6% →
Suisse	32'673'600 →	517.8 →	— →	1.3% →	240 →	— →	— →

Appartements en location

Taux de vacance bas

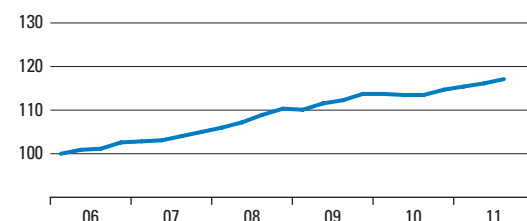
Hausse continue des loyers

Secteur d'investissement attractif

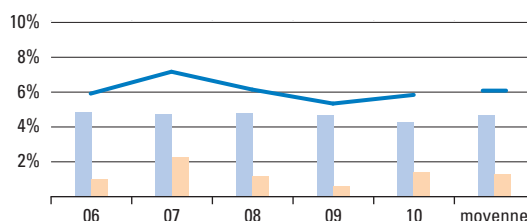
Malgré une importante activité de construction dans le secteur des appartements en location, il est évident qu'il manque encore d'approvisionnement dans les principaux centres. En juin 2011 il n'y avait pratiquement pas d'appartements vacants dans les villes de Zurich et Genève alors que le taux national de vacance se situe juste en dessous de 1%.

La valeur locative marchande a augmenté dans toutes les régions de Suisse. Les prix du marché sont, néanmoins, hétérogènes, ils dépendent de la conclusion des contrats de bail. Alors que les loyers des anciens baux sont restés stables en raison des bas taux hypothécaires, lors de la conclusion de nouveaux baux les prix des locations ont augmenté avec la croissance populationnelle et migratoire. Cette situation devrait perdurer ces prochains mois. Le secteur des appartements en location a encore gagné de la popularité parmi les investisseurs privés et professionnels. En conséquence, les prix de transaction et les taux de croissance du capital ont crû, ce qui a abaissé le niveau réalisable des rentes cash-flow.

Prix de l'offre (Indice 1^{er} trimestre 2006 = 100)



Rendement total (■ direct ■ indirect)



	Parc (nombre, 2009)	Permis constr. (m CHF, 3 ^e t. 2011)	Taux vacants (2010)	Taux de l'offre (3 ^e t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 ^e t. 2011)	Loyers 1 ^{er} ordre (3 ^e t. 2011)	Rend. 1 ^{er} ordre (3 ^e t. 2011)
Zurich	173'800 →	1'183.8 →	0.1% →	3.4% →	290 →	680 →	3.1% →
Berne	58'200 →	53.0 →	0.6% →	6.4% →	220 →	400 →	3.4% →
Bâle	76'700 →	77.1 →	0.9% →	6.7% →	210 →	390 →	3.5% →
Lausanne	58'900 →	214.9 →	0.2% →	2.9% →	260 →	500 →	3.5% →
Genève	81'800 →	102.8 →	0.3% →	1.8% →	350 →	660 →	3.4% →
Suisse	2'058'200 →	17'963.1 →	1.4% →	6.1% →	190 →	— →	— →

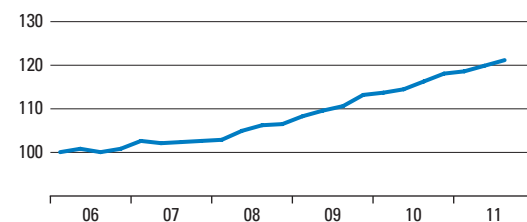
Maisons individuelles

La hausse des prix a continué

Les prix de l'offre pour les maisons individuelles continuent leur tendance à la hausse. Depuis peu, le taux de croissance dans ce secteur est proche de celui des appartements en PPE. Les marchés des maisons dans les grands centres et leurs agglomérations, tout comme dans les centres touristiques les plus appréciés, ont connu les plus importantes hausses de prix. Le prix de transaction moyen pour une maison individuelle en Suisse se situe actuellement à CHF 780 000.

Selon les prévisions de Wüest & Partner, la tendance positive des prix des maisons individuelles devrait, prochainement, se maintenir, mais à un taux de croissance inférieur.

Prix de l'offre (Indice 1^{er} trimestre 2006 = 100)



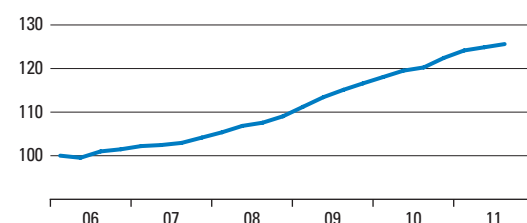
	Parc (nombre, 2009)	Valeur de marché (m CHF, 3 ^e t. 2011)	Permis constr. (m CHF, 3 ^e t. 2011)	Taux vacants (2010)	Taux de l'offre (3 ^e t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 ^e t. 2011)	Prix de transaction (3 ^e t. 2011)
Grandes villes							
Zurich	8'700 →	15'580 ↗	12.9 ↘	0.0% →	1.5% →	9'300 ↗	1'932'000 ↗
Berne	3'900 →	3'900 ↗	7.1 ↗	0.2% ↗	2.0% ↗	5'900 ↗	1'098'000 ↗
Bâle	5'800 →	6'930 →	7.9 ↗	0.1% →	1.3% →	6'100 ↗	1'294'000 →
Lausanne	2'100 ↗	2'670 ↗	9.6 ↘	0.1% →	8.4% ↗	7'110 ↗	1'391'000 ↗
Genève	800 →	1'690 ↗	0.4 ↗	0.3% →	11.7% ↗	9'110 ↘	2'340'000 ↗
Destinations touristiques							
Saanen/Gstaad	1'000 →	1'400 ↗	15.3 ↘	1.8% ↗	2.1% →	9'540 →	1'484'000 ↗
St. Moritz	300 ↗	440 ↗	26.0 ↘	0.0% →	0.7% →	11'100 →	1'749'000 ↗
Davos	800 →	1'090 ↗	5.5 ↗	0.1% →	3.4% ↗	10'320 ↗	1'499'000 ↗
Ascona	700 →	1'190 ↗	7.0 ↗	0.0% ↘	8.8% ↗	10'950 ↘	1'799'000 ↗
Bagnes/Verbier	2'400 →	3'430 ↗	57.4 ↗	0.0% →	4.1% →	9'430 ↘	1'539'000 ↗
Zermatt	300 ↗	230 ↘	7.0 ↗	0.0% →	8.2% ↗	5'620 ↘	980'000 ↘
Suisse	924'900 →	769'930 ↗	8'163.5 ↗	0.5% →	4.5% ↗	5'350 ↗	800'000 ↗

Appartements en PPE

Pause dans l'évolution des prix des appartements

Ces douze derniers mois, les prix de l'offre pour les appartements en PPE ont augmenté de 4,8% en Suisse. La tendance générale des prix a ralenti lors du dernier semestre. Cela peut, d'une part, être attribué aux changements dans le marché des liquidités, en moins de six mois, le taux national d'approvisionnement a augmenté de 4,5 à 5,5%. D'autre part, les prix de vente dans ce segment se sont approchés d'un niveau les rendant inatteignables pour de potentiels acheteurs. Au vu de l'activité de construction continue, prochainement, les prix des appartements devraient stagner.

Prix de l'offre (Indice 1^{er} trimestre 2006 = 100)



	(nombre, 2009)	Valeur de marché (m CHF, 3 ^e t. 2011)	Permis constr. (m CHF, 3 ^e t. 2011)	Taux vacants (2010)	Taux de l'offre (3 ^e t. 2011)	Prix de l'offre (médiane, 3 ^e t. 2011)	Prix de transaction (3 ^e t. 2011)
Grandes villes							
Zurich	23'700 →	24'000 ↗	1'183.8 ↗	0.0% →	2.6% ↗	9'950 ↗	11'320 ↗
Berne	11'500 →	7'190 ↗	53.0 ↘	0.0% →	3.0% →	5'870 →	6'980 ↗
Bâle	14'800 →	9'830 ↗	77.1 ↘	0.1% →	2.2% →	6'710 ↗	7'440 ↗
Lausanne	10'900 →	9'480 ↗	214.9 ↗	0.0% →	4.6% ↗	8'350 ↗	9'690 ↗
Genève	21'000 →	25'260 →	102.8 ↘	0.1% →	4.0% ↗	12'410 ↗	13'410 →
Destinations touristiques							
Saanen/Gstaad	3'200 →	3'940 ↗	132.1 ↗	1.1% ↗	2.4% →	13'870 ↗	13'590 ↗
St. Moritz	3'300 →	4'520 ↗	83.0 ↗	0.2% ↗	4.0% ↗	13'400 →	15'150 ↗
Davos	6'000 →	5'040 ↗	54.0 →	1.2% ↗	6.4% ↗	8'560 ↗	9'410 ↗
Ascona	2'800 ↗	2'410 ↗	25.1 ↘	0.7% ↗	11.1% ↘	8'640 →	9'490 ↗
Bagnes/Verbier	5'200 →	6'990 ↗	80.4 →	1.1% →	5.7% ↗	12'580 ↗	14'930 ↗
Zermatt	3'500 ↗	4'110 ↗	48.3 ↗	0.0% →	3.6% ↗	11'440 ↗	13'150 ↗
Suisse	927'400 ↗	579'130 ↗	17'963.1 →	0.4% ↘	5.7% ↗	5'630 ↗	5'850 ↗

Prix de l'offre dans les grandes villes

État: 3^e trim. 2011



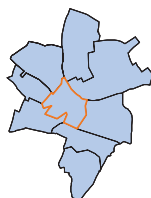
Zurich

Centile	Bureaux	Surfaces de vente	Logements en location	Maisons individuelles	Appartements en PPE
10 ^e centile	250 ↘	410 ↘	190 ↘	5'110 →	6'290 →
50 ^e centile	580 ↗	910 ↗	380 ↗	9'490 →	11'960 →
90 ^e centile	980 →	1'800 ↗	620 ↗	18'040 ↗	17'310 ↗
10 ^e centile	160 →	170 ↘	200 ↘	5'010 ↗	6'070 ↗
50 ^e centile	300 ↗	370 ↘	290 ↗	9'300 ↗	9'950 ↗
90 ^e centile	580 ↗	730 →	450 ↗	17'680 ↗	16'970 ↗



Berne

10 ^e centile	220 →	210 →	200 →	4'510 ↗	5'150 ↗
50 ^e centile	280 ↘	450 →	280 →	6'860 ↗	8'010 ↗
90 ^e centile	360 →	1'160 ↗	400 ↗	11'450 ↗	12'030 ↗
10 ^e centile	130 ↘	230 ↗	170 →	3'880 →	3'730 →
50 ^e centile	230 ↘	440 ↗	220 →	5'900 →	5'870 →
90 ^e centile	350 ↘	1'360 ↗	300 →	9'840 →	9'330 →



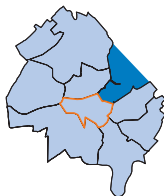
Bâle

10 ^e centile	200 ↗	230 →	190 →	3'520 ↗	5'840 ↗
50 ^e centile	260 ↗	350 ↗	230 →	6'010 →	7'040 →
90 ^e centile	350 ↗	600 ↘	300 →	9'610 ↗	10'300 ↗
10 ^e centile	160 →	160 ↗	170 →	3'570 ↗	5'010 ↗
50 ^e centile	220 →	250 ↗	210 →	6'100 ↗	6'710 ↗
90 ^e centile	310 →	430 ↗	270 →	9'760 ↗	9'760 ↗



Lausanne

10 ^e centile	200 →	190 ↗	210 ↗	4'740 ↗	6'410 ↗
50 ^e centile	290 ↗	360 ↗	290 ↗	6'970 ↗	8'790 ↗
90 ^e centile	440 ↗	640 →	430 ↗	11'270 ↗	13'340 ↗
10 ^e centile	180 →	160 ↗	190 →	4'830 ↗	5'870 ↗
50 ^e centile	280 ↗	320 ↗	260 →	7'110 ↗	8'350 ↗
90 ^e centile	440 ↗	590 ↗	350 ↗	11'490 ↗	12'580 ↗



Genève

10 ^e centile	400 ↗	310 ↗	250 →	6'730 →	9'490 →
50 ^e centile	700 ↗	570 →	420 ↗	11'850 →	14'110 →
90 ^e centile	1'100 ↗	1'080 ↘	710 ↗	19'890 ↗	19'810 ↗
10 ^e centile	270 →	240 →	250 →	5'170 ↗	8'660 ↗
50 ^e centile	430 →	410 ↘	350 →	9'110 ↗	12'410 ↗
90 ^e centile	720 →	770 →	540 →	15'290 ↗	16'740 ↗

Suisse

Médiane	190 →	240 ↗	190 →	5'350 ↗	5'630 ↗
---------	-------	-------	-------	---------	---------

Sources

Ce rapport de marché a été élaboré à partir d'une base 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).

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 mises à sa disposition.

Remarques

Appartements en location et surfaces commerciales: prix de l'offre et prix du haut de gamme en CHF par m² de surface utile et par an. Maisons individuelles: prix de l'offre en CHF par m² 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 m² de surface utile.

Sens de la flèche: évolution par rapport à l'année passée.

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