

- Selon les indices immobiliers suisses SWX IAZI Real Estate, les prix des immeubles de rapport sont restés stables au 1er trimestre 2015 avec un taux de croissance de 0,0% (trim. préc. -0,2%). Sur une base annuelle, le taux de croissance de 3,3% est en recul (trim. préc.: 4,7%, soit -1,4%). Sur une base annuelle, la performance est de 7,1% (trim. préc.: 8,6%, soit -1,5%).
- Le nombre d'employés dans les secteurs qui concernent les immeubles ayant des bureaux a augmenté de +1,4% (en glissement annuel) au 4ième trimestre 2014. La croissance vient toujours des secteurs IT, architecture et engineering. Les services aux entreprises ont recommencé à recruter de nouveau après une stagnation dans les deux trimestres passés.
- SECO: L'enquête d'opinion d'avril 2015 signale que le climat de consommation en Suisse est resté inchangé par rapport à janvier 2015. Toutefois, l'appréciation de l'évolution économique passée (derniers 12 mois) s'est détériorée.

Immeubles locatifs

(1)

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		valeurs du marché	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2015	2016
Lémanique	● →	→	● →	→	● →	→	● ↗	↗	↗	→
Jura	● →	→	● →	→	● ↗	↗	● ↗	↗	↗	→
Espace Mittelland	● →	→	● ↘	↘	● ↗	↗	● ↗	↗	↗	↗
Bâle	● →	→	● ↘	↘	● →	→	● ↗	↗	↗	→
Zurich	● →	→	● →	→	● →	→	● ↗	↗	↗	→
Suisse orientale	● →	→	● →	→	● ↗	↗	● ↗	↗	↗	↗
Alpine	● ↘	↘	● →	→	● →	→	● ↗	↗	↗	→
Suisse méridionale	● →	→	● →	→	● →	→	● ↗	↗	↗	→
Suisse	● →	→	● ↘	↘	● →	→	● ↗	↗	↗	→

Toutes les estimations sont effectuées selon la perspective des propriétaires et des vendeurs. Les cercles décrivent la situation actuelle; En vert: situation non problématique; en jaune: certains problèmes; en rouge: problématique. Les flèches décrivent l'évolution des 12 prochains mois: ↗: amélioration prévue; →: stable; ↘: détérioration prévue.

Texte d'aide pour les estimations (en allemand): http://www.fpre.ch/de/03_meta/Hilfetext_Einschaetzungen_FPPE.pdf

Source: Fahrländer Partner.

Immeubles de bureaux (Nouveau)

(2)

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		valeurs du marché	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2015	2016
Lémanique	● →	→	● →	→	● →	→	● ↗	↗	↗	→
Jura	● →	→	● →	→	● →	→	● →	→	→	→
Espace Mittelland	● ↘	↘	● →	→	● →	→	● ↗	↗	→	→
Bâle	● ↗	↗	● ↘	↘	● ↘	↘	● →	→	→	↘
Zurich	● →	→	● ↘	↘	● ↘	↘	● →	→	→	→
Suisse orientale	● →	→	● →	→	● →	→	● →	→	→	→
Alpine	● →	→	● →	→	● ↘	↘	● ↗	↗	→	→
Suisse méridionale	● ↘	↘	● →	→	● →	→	● →	→	→	→
Suisse	● →	→	● ↘	↘	● ↘	↘	● →	→	→	→

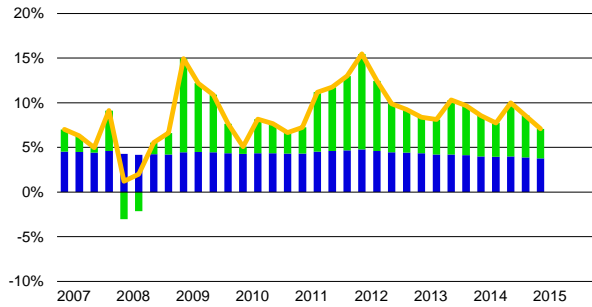
Toutes les estimations sont effectuées selon la perspective des propriétaires et des vendeurs. Les cercles décrivent la situation actuelle; En vert: situation non problématique; en jaune: certains problèmes; en rouge: problématique. Les flèches décrivent l'évolution des 12 prochains mois: ↗: amélioration prévue; →: stable; ↘: détérioration prévue.

Texte d'aide pour les estimations (en allemand): http://www.fpre.ch/de/03_meta/Hilfetext_Einschaetzungen_FPPE.pdf

Source: Fahrländer Partner.

Pour toutes les sources indiquées, merci de consulter le glossaire et l'impressum sur les dernières pages.

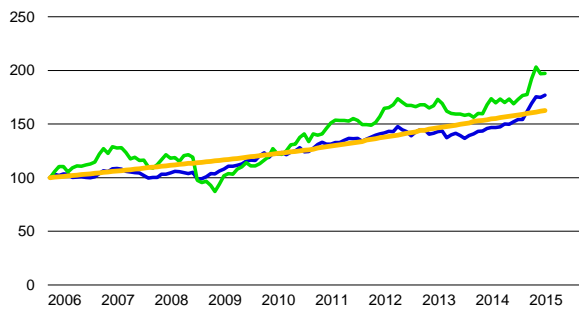
SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index (3)



■ Rendement locatif net ■ Rendement sur le capital ■ Rendement total

Source: IAZI, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

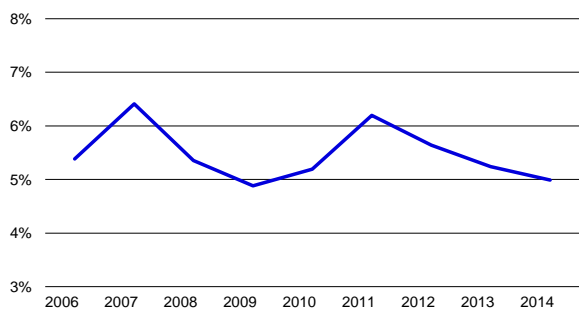
SWIIT (Closing Prices), REAL (Closing Prices), KGAST (4)



— SWIIT — REAL — KGAST

Source: SIX Swiss Exchange, KGAST.

Indic. SFA de rendem. de placem. p. fonds immob. SFA ARI (5)



Source: SFA.

- Le baromètre conjoncturel du KOF a subi une nouvelle baisse en avril 2015, après s'être légèrement redressé en mars 2015. Il se situe actuellement à 89,5 points, contre une valeur révisée à 90,9 points en mars.
- En mars 2015, l'indicateur UBS de la consommation a augmenté de 1,21 à 1,35 point, sur fond de hausse des immatriculations de véhicules neufs. Le moral des détaillants continue toutefois de chuter et assombrit les perspectives pour la consommation du secteur privé.
- Selon le SECO, le taux de chômage a diminué, passant de 3,4% en mars à 3,5% en avril 2015.

Prévisions conjoncturelles pour l'économie nationale suisse

(6)

	SECO		KOF		Créa		CS		UBS		BAK		Valeurs moyennes	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
PIB réel	0.9	1.8	0.2	1.0	2.1	2.6	0.8	1.2	0.5	1.1	1.0	1.8	0.9	1.6
	↘	↘	↗	↗	↘	↘	→	→	→	→	↗	↗	→	→
Consommation privée	1.5	1.3	2.1	1.6	1.6	1.7	1.5	1.0	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6	1.4
	↘	↘	↗	↗	↘	↘	→	→	→	→	↗	↗	→	→
Consommation publique	2.6	2.6	1.8	1.2	-	-	1.8	1.5	1.2	1.3	1.2	0.8	1.7	1.5
	↗	↗	↗	↘	↘	↘	↘	↘	→	→	→	→	→	→
Investissement d'équipements	1.5	2.7	0.3	1.4	3.5	5.4	1.0	1.5	-0.3	0.5	0.0	2.9	1.0	2.4
	↘	↘	↗	↗	↘	↗	→	→	→	→	↗	↗	→	→
Investissements dans la construction	-1.5	0.0	-0.6	-0.2	2.6	4.2	1.5	1.5	-0.2	0.7	-1.9	-0.7	0.0	0.9
	↘	↘	↗	↗	↗	↗	→	→	↘	→	↘	↗	↘	→
Exportations	0.7	3.8	1.2	2.4	3.5	6.2	0.0	2.0	-1.0	0.5	0.9	3.3	0.9	3.0
	↘	↘	↗	↘	↘	↘	→	→	→	→	↗	↗	→	→
Importations	2.4	3.1	2.4	2.9	3.7	7.0	2.0	2.0	0.0	0.5	1.4	3.1	2.0	3.1
	↘	↘	↗	→	↘	↘	→	→	→	→	↗	↗	→	→
Taux de chômage	3.3	3.4	3.4	3.8	3.1	2.9	3.4	3.8	3.6	3.5	3.3	3.4	3.4	3.5
	↗	↗	→	↘	↘	↘	→	→	→	→	→	↘	→	→
Taux d'inflation	-1.0	0.3	-0.8	0.0	-0.3	0.0	-1.3	0.0	-1.0	0.2	-1.0	0.1	-0.9	0.1
	↘	↘	↗	↗	↘	↘	→	→	→	→	↗	↗	→	→

Variations par rapport à l'année précédente en %. Ci-dessous, la date des prévisions actuelles est directement suivie des prévisions précédentes entre parenthèse:

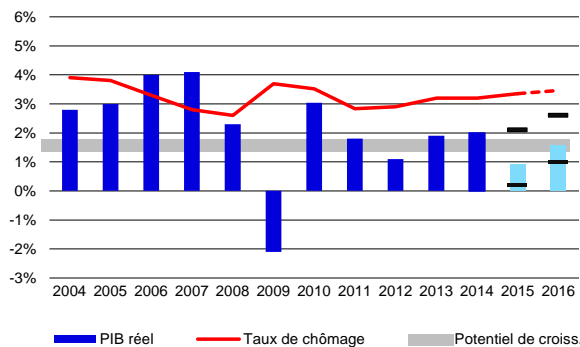
SECO: 19.3.2015 (18.12.2014), KOF: 26.3.2015 (28.1.2015), Créa: 18.11.2014 (8.5.2014), CS: 3.3.2015 (19.1.2015), UBS: 20.4.2015 (13.2.2015), BAKBASEL: 10.3.2015 (31.1.2015).

Flèche en haut: prévisions préalables corrigées à la hausse, Flèche en bas: prévisions préalables corrigées à la baisse, Flèche neutre: prévisions préalables maintenues.

S'il s'agit des premières prévisions pour une nouvelle année, aucune flèche n'est mentionnée. Les flèches dans les valeurs moyennes (colonne de droite) montrent les changements

Développement réel du PIB et du taux de chômage

(7)



Note: Les valeurs pour 2015 et 2016 sont des prévisions.

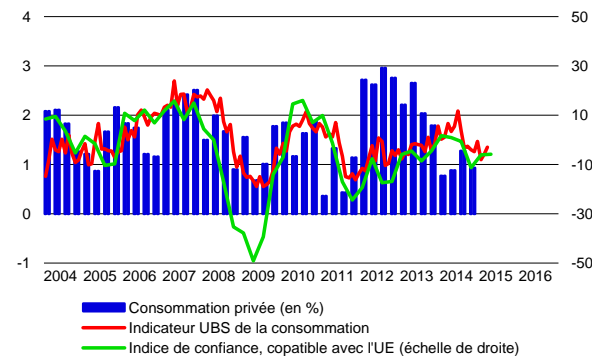
Note: Depuis Juin 2012, les données de bases sont issues du recensement.

Le taux de chômage a été révisé rétroactivement jusqu'à 2010 par le SECO.

Source: cf. figure 6, Fahrländer Partner (potentiel de croissance).

Consommation privée, confiance des consommateurs et indicateur UBS de la consommation

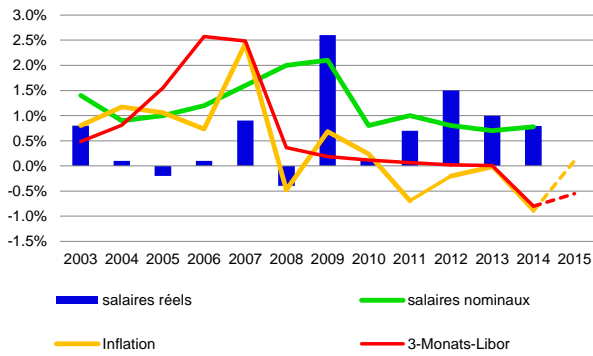
(8)



- En mars 2015, l'indicateur UBS de la consommation a augmenté de 1,21 à 1,35 point, sur fond de hausse des immatriculations de véhicules neufs. Le moral des détaillants continue toutefois de chuter et assombrit les perspectives pour la consommation du

Source: WMR UBS, SECO, cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPRE.

Evolution des salaires réels et taux de renchérissement.



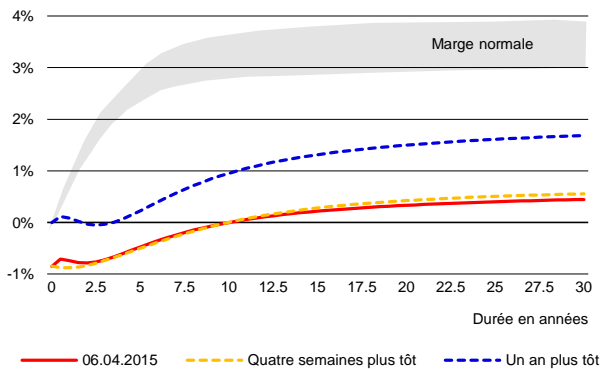
(9)

Prévisions d'inflation de la BNS	2015	2016	2017
Prévision Mars 2015	-1.1%	-0.5%	0.4%
Libor	-0.75%		
Prévision Décembre 2014	-0.1%	0.3%	
Libor	0.00%		

- En mars 2015, la BNS a abaissé sa prévision d'inflation pour 2015 de 1,0 point pour l'établir à -1,1% et pour 2016 de 0,8 point à -0,5%. Seulement en 2017, l'inflation prévue devient encore positive, avec 0,4%.

Source: OFS, cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE.

Rendement des obligations de la Confédération

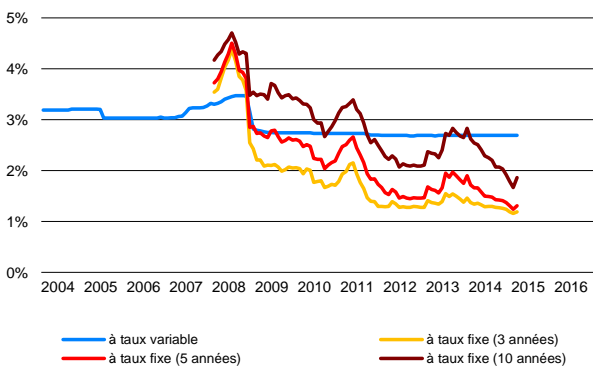


(10)

Durée	06.04.2015	Quatre semaines plus tôt	Un an plus tôt
1 année	-0.74%	-0.88%	0.09%
3 années	-0.72%	-0.74%	-0.04%
5 années	-0.47%	-0.50%	0.23%
10 années	0.00%	0.00%	0.95%

Source: BNS, Fahrländer Partner (Normalband), cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Taux d'intérêts hypothécaires

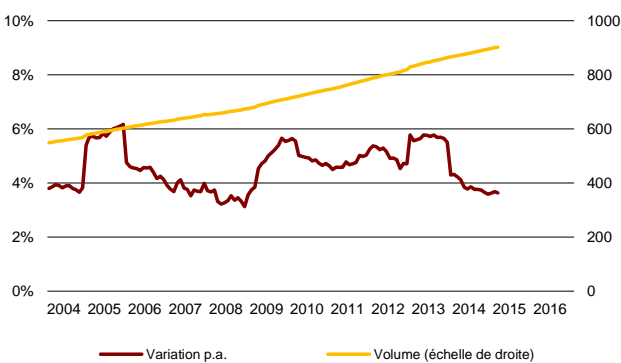


(11)

Taux d'intérêts hypothécaires	Février 2015
à taux variable	2.7%
à taux fixe (3 années)	1.2%
à taux fixe (5 années)	1.3%
à taux fixe (10 années)	1.9%

Source: BNS, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Volume hypothécaire national (en mia. CHF)



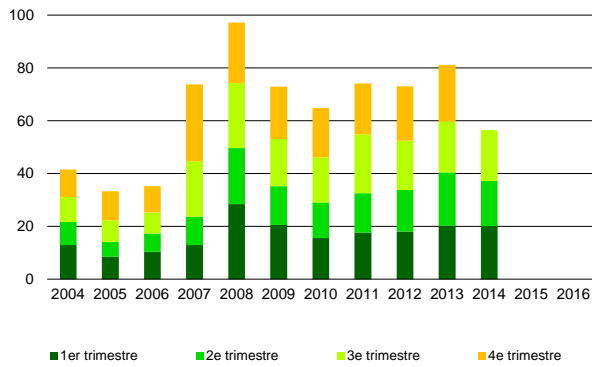
(12)

Février 2015	Volume en mia. de CHF	Variation p.a.
Créances hypothécaires	901.7	3.6%

Source: BNS, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)

(13)



3e trimestre 2014

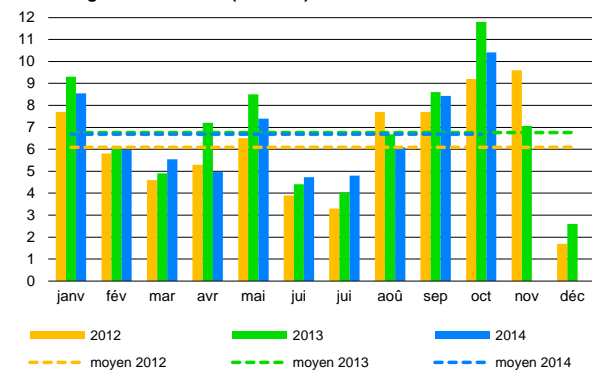
Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)

19.3

Source: OFS (2001-2009), SEM (2010-2014), cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Solde immigratoire mensuel (en 1'000)

(14)



octobre 2014

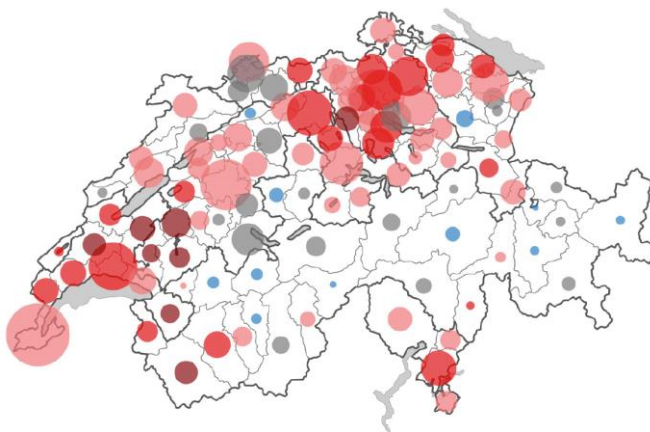
Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)

10.4

Source: SEM, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Croissance de la population selon les régions MS (2010-2013)

(15)



- < 0 %
- 0 % bis 2 %
- 2 % bis 4 %
- 4 % bis 6 %
- > 6 %

Remarque: radius par rapport à la population en 2013.
Fond de carte OFS Geostat/Swisstopo.
Source: OFS, cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2015.

Prévisions pour la construction

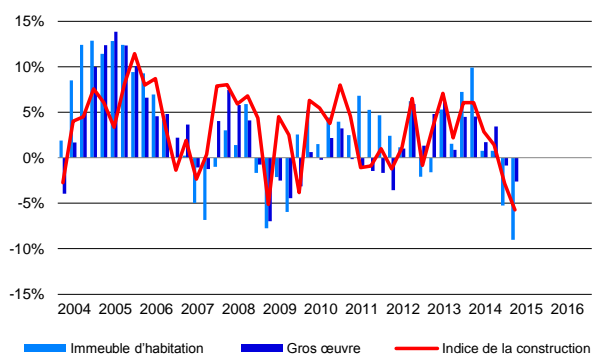
(16)

En Mio CHF	2015	2016	2017	Variation p.a.	2015	2016	2017
Total	63'139	63'921	64'753	Total	1.1%	1.2%	1.3%
Gros œuvre	49'644	50'244	50'861	Gros œuvre	1.0%	1.2%	1.2%
Bâtiment de logement	30'612	30'887	31'212	Bâtiment de logement	0.9%	0.9%	1.1%
Génie Civil	13'495	13'677	13'892	Génie Civil	1.3%	1.4%	1.6%

Source: BAK, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Indice de la construction Credit Suisse / SSE (nominal)

(17)



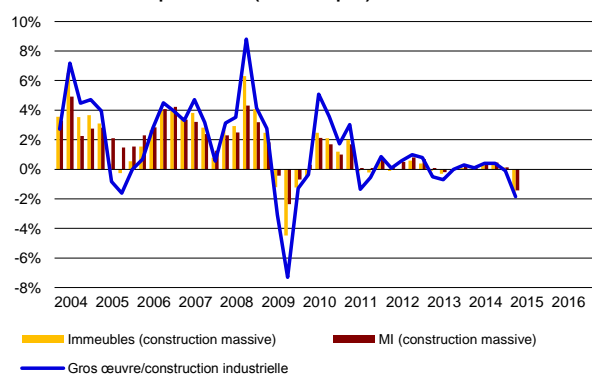
1er trimestre 2015	Indice(1996=100)	Variation p.a.
Indice de la construction totale		-6%
- Gros œuvre		-3%
- Immeuble d'habitation		-9%

- L'indice suisse de la construction sert d'indicateur avancé de l'activité de la construction en Suisse et pronostique le volume d'affaires pour le trimestre

Source: Credit Suisse, SSE, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Indice des coûts de production (variation p.a.)

(18)



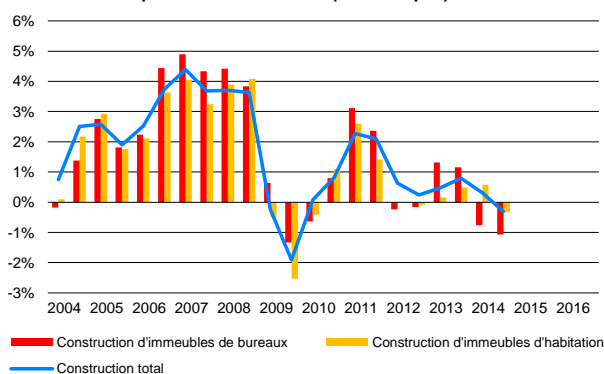
1er trimestre 2015	Indice (2004=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Construction massive			
- immeubles	113.5	-1.5%	-1.3%
- MI	114.4	-1.4%	-1.2%
Gros œuvre/industrie	115.1	-1.9%	-1.5%

- L'indice des coûts de production ICP reflète les variations de prix des frais de production de l'entrepreneur.

Source: SSE, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Indice suisse des prix de la construction (variation p.a.)

(19)



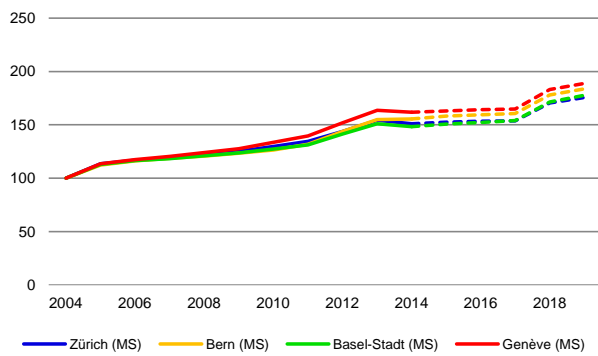
2e semestre 2014	Indice (2010=100)	Variation par rapport au semestre précédent	Variation p.a.
Construction totale	102.8	-0.3%	-0.1%
- immeubles de bureaux	102.3	-1.1%	0.0%
- immeubles d'habitation	101.5	-0.3%	-0.5%

- L'indice suisse des prix de la construction est un indicateur conjoncturel qui observe l'évolution des prix effectifs du marché des entreprises indigènes travaillant dans le secteur de la construction.

Source: OFS, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

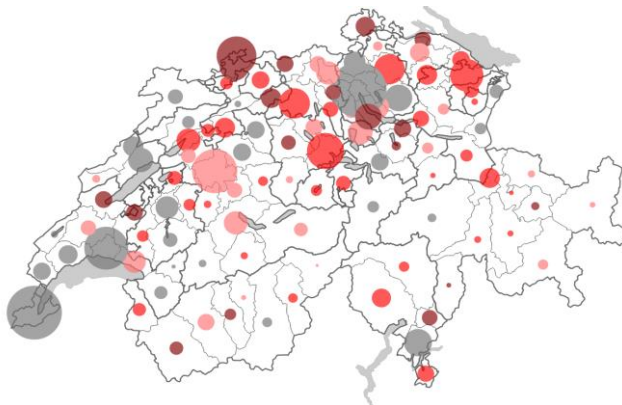
Index de la valeur du marché des immeubles locatifs

(20)



Evolution de la valeur du marché des immeubles locatifs entre 2014 et 2018

(21)



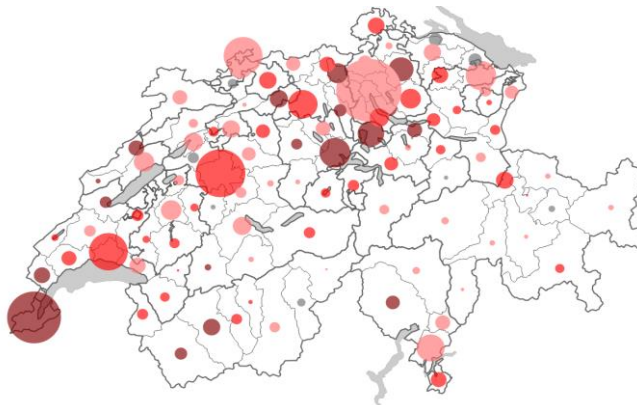
Index de la valeur du marché des surfaces de bureaux

(22)



Evolution de la valeur du marché des surfaces de bureaux entre 2014 et 2018

(23)

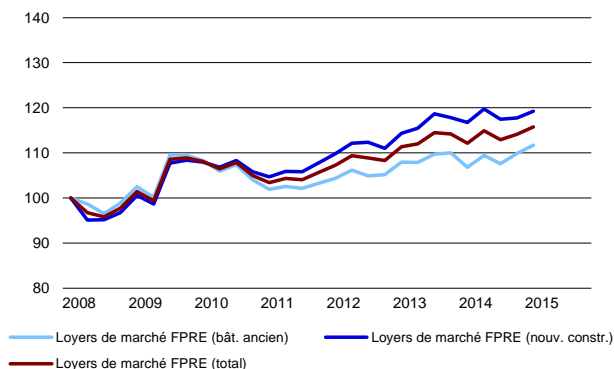


Prév. app. à louer/immeub. (tot./nouv. constr. moy.) (24)

CS(2)		FPRE(1)		W&P(2)
Loyers	Loyers	Prix		Loyers
Prévision	2015	2015	2016	2015
→	→	↗	→	0.4%

Remarque: loyers de marché / prix de transaction (1) resp. loyers de l'offre (2).
Source: Credit Suisse, FPPE, Wüest & Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

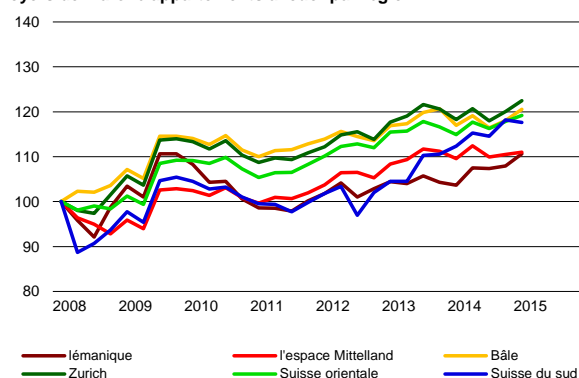
Loyers de marché appartements à louer Suisse (25)



1er trimestre 2015	Indice (2008=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
lémanique	110.6	2.5%	6.8%
Jura	98.6	-0.3%	1.6%
l'espace Mittelland	111.0	0.4%	1.3%
Bâle	120.5	2.1%	3.0%
Zürich	122.4	2.0%	3.5%
Suisse orientale	119.2	1.2%	3.7%
Alpine	103.4	1.4%	-1.8%
Suisse du sud	117.6	-0.5%	4.7%

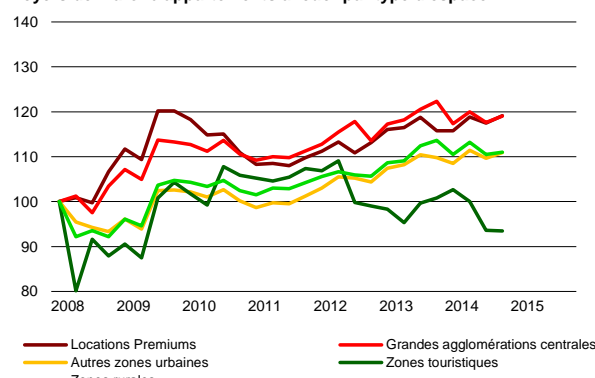
Source: Fahrländer Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers de marché appartements à louer par région (26)



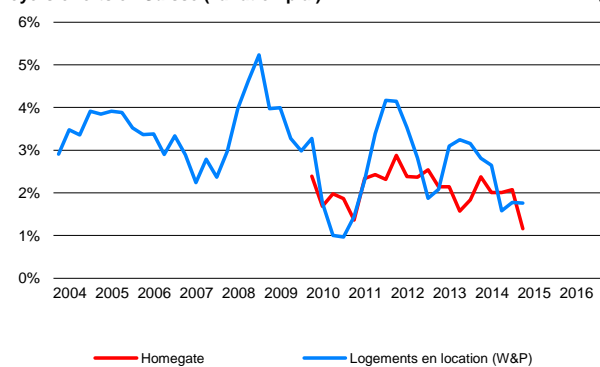
Source: Fahrländer Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers de marché appartements à louer par type d'espace (27)



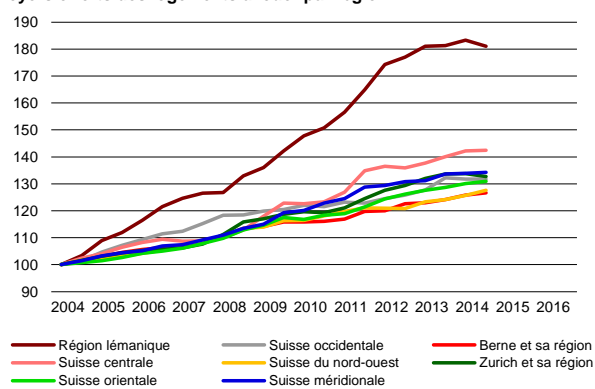
Source: Fahrländer Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers offerts en Suisse (variation p.a.)



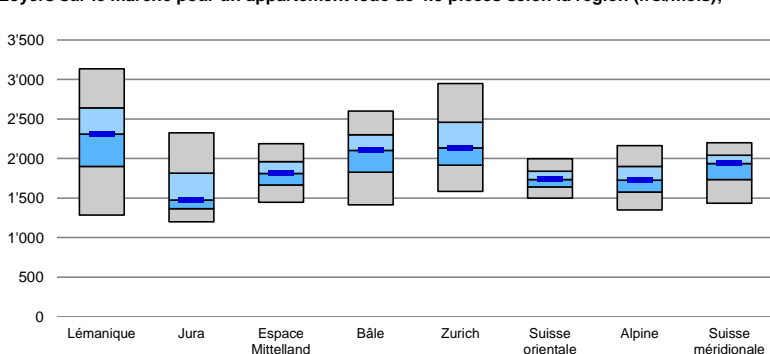
Source: Homegate, Wüest & Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers offerts des logements à louer par région (28)



Source: BNS, Wüest & Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers sur le marché pour un appartement loué de 4.5 pièces selon la région (frs./mois); (30)



Remarque: nouvelle construction, 115m2 SUP, net, standard moyen et situation locative moyenne.
Source: FPPE.

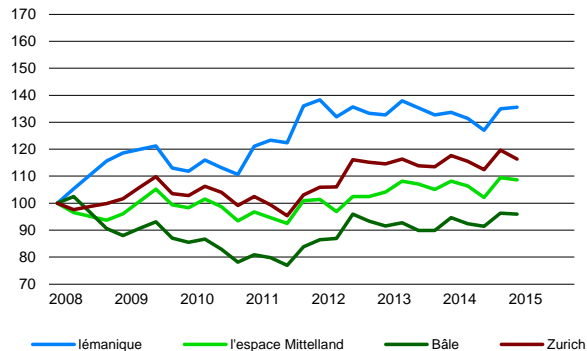
Prévisions pour les surfaces de bureaux (31)

	CS(2) Prévision	FPRE(1)		W&P(2) 2015
		2015	2016	
Loyers	↘	↘		-2.0%
Prix		→	→	

Remarque: loyers de marché / prix de transaction (1) resp. loyers de l'offre (2).

Source: Credit Suisse, FPRE, Wüest & Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

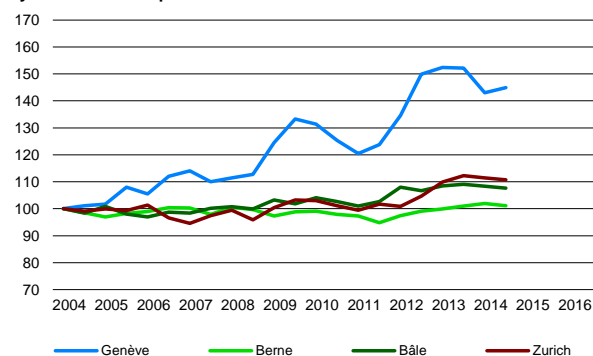
Loyers de marché p. les surf. de bureau par rég. (loyers nets) (32)



1er trimestre 2015	Indice (2008=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
lémanique	135.6	0.5%	1.5%
l'espace Mittelland	108.6	-0.8%	0.4%
Bâle	96.0	-0.3%	1.5%
Zurich	116.3	-2.8%	-1.2%

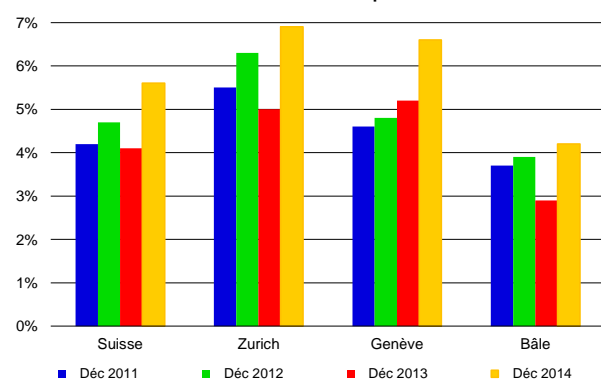
Source: Fahrländer Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Loyers nets offerts pour les surfaces des bureaux



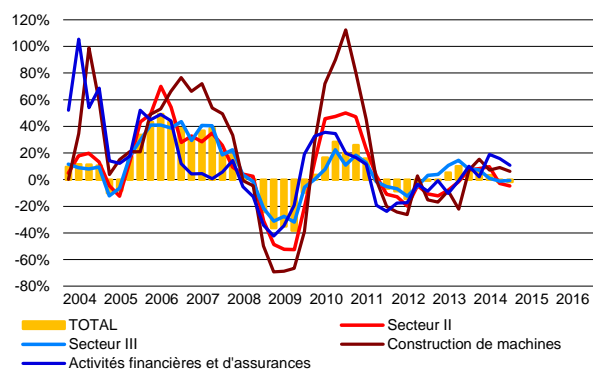
Source, BNS, Wüest & Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

(33) Marché immo. de bur.: Offre en surf. en % du parc tot. (34)



Source: CSL Immobilien, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

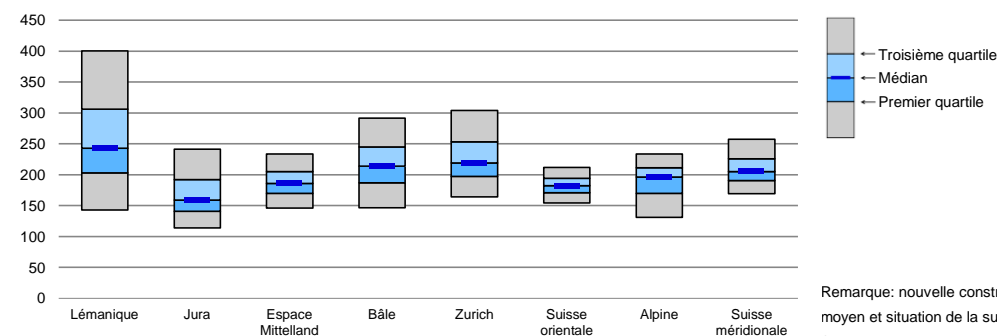
Variation des postes de travail vacants (35)



Indice des places vacantes	Variation p.a. 4e trimestre 2014
TOTAL	-2%
Activités financières et d'assurances	11%
Act. immobilières et act. spécialisées	-17%
Act. informatiques et services d'information	-9%
Act. et services admin. et de soutien	-30%

Source: OFS, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Loyers sur le marché pour des surfaces de bureaux selon la région (frs./m2a); (36)



Remarque: nouvelle construction, 200 m2 SUP, net, standard moyen et situation de la surface des bureaux moyenne.
Source: FPRE.

Glossaire	Remarque	Indicateur	Source	Etat des données
1-2			Fahrländer Partner	2e trimestre 2015
3	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		IAZI	1er trimestre 2015
4	Closing Prices	SWIIT, REAL KGAST	SIX KGAST	30.04.2015 30.04.2015
5			SFA	3e trimestre 2014
6	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE	PIB	SECO KOF Créa Credit Suisse UBS BAKBASEL	19.03.2015 26.03.2015 18.11.2014 03.03.2015 20.04.2015 10.03.2015
7	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE	PIB	SECO	2014 cf. Fig. 6
8	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE		KOF Créa Credit Suisse	26.03.2015 18.11.2014 03.03.2015
9	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE		OFS	2014
10	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		BNS	06.04.2015
11-12	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		BNS	Feb 2015
13	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		OFS, SEM	3e trimestre 2014
14	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		SEM	Feb 2015
15	Cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2015		OFS	2014
16	Cf. prévisions en bas			
17	Variation nominale p.a.		Credit Suisse, SSE	1er trimestre 2015
18			SBV	1er trimestre 2015
19			OFS	2e semestre 2014
20	Scénario de base avril 2015		Fahrländer Partner	4e trimestre 2014
21	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE Scénario de base avril 2015 Fond de carte		Fahrländer Partner OFS Geostat/Swisstopo	4e trimestre 2014
22	Scénario de base avril 2015		Fahrländer Partner	4e trimestre 2014
23	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE Scénario de base avril 2015 Fond de carte		Fahrländer Partner	4e trimestre 2014
24	Cf. prévisions en bas			
25-27	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		Fahrländer Partner	1er trimestre 2015
28			Homegate Wüest & Partner	1er trimestre 2015 1er trimestre 2015
29	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		BNS/W&P	2e semestre 2014
30			IMBAS FPPE	3e trimestre 2014
31	Cf. prévisions en bas			
32	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		Fahrländer Partner	1er trimestre 2015
33	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		BNS/W&P	2e semestre 2014
34	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		CSL Immobilien	2014
35	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE		BNS	Avril 2015
36			IMBAS FPPE	3e trimestre 2014
Prévisions		The Swiss Real Estate Market Immobilien-Almanach Schweiz 2015 Immomonitoring Hochbauprognose 2013-2019	Credit Suisse Fahrländer Partner Wüest & Partner BAKBASEL	2015 2015 2015 2 2013

Décharge Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) et Real Estate Investment Solutions ont établi avec le plus grand soin un rapport sur les investissements immobiliers suisses. Néanmoins, il n'est pas possible de garantir l'exactitude, la précision, l'actualité et l'intégralité de ces informations. Les informations issues des sources originales prévalent de toute manière.

Impressum Le rapport sur les investissements immobiliers suisses se réfère principalement aux données des méta-analyses immobilières et conjoncturelles de Fahrländer Partner. Les méta-analyses immobilières et conjoncturelles de Fahrländer Partner Raumentwicklung sont élaborées sur la base des dernières données disponibles. Les méta-analyses immobilières et conjoncturelles peuvent être obtenues gratuitement auprès de Fahrländer Partner Raumentwicklung, ou sur abonnement:
http://www.FPRE.ch/fr/produkte_meta.asp

Une distribution de cette publication est souhaitée. Veuillez-nous contacter au préalable pour une plus grande distribution.

Ce rapport peut être obtenu gratuitement chez Fahrländer Partner et Real Estate Investment Solutions; un abonnement est aussi possible:

http://www.FPRE.ch/fr/produkte_meta.asp

<http://www.re-solutions.ch>

Sponsoring Le rapport sur les investissements immobiliers suisses est une prestation gratuite de Fahrländer Partner Raumentwicklung et Real Estate Investment Solutions. Nous vous donnons la possibilité de figurer comme que sponsor dans cette publication. Veuillez nous contacter si vous êtes intéressé.

Contacts Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Eichstrasse 23
8045 Zürich
+41 44 466 70 00

www.fpre.ch

Real Estate Investment
Solutions AG
Beethovenstrasse 49
8002 Zürich
+41 44 209 60 20

Solutions AG
www.re-solutions.ch