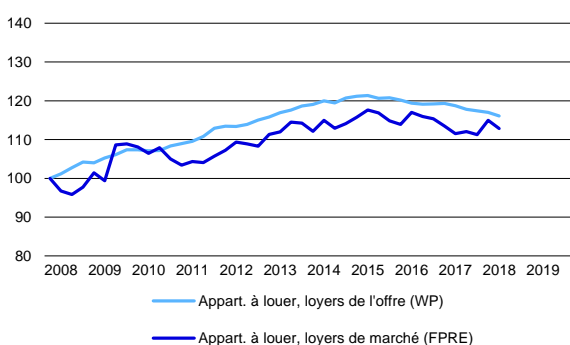


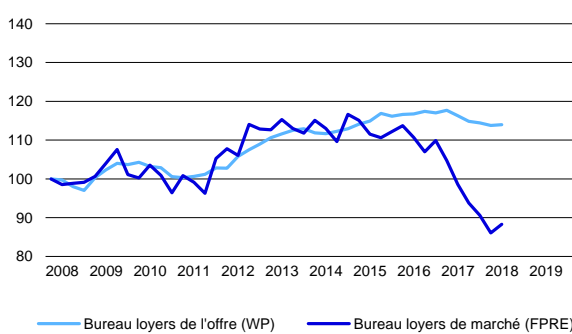
- Indice des prix de transaction FPRE: Les prix pour la propriété résidentielle du segment haut de gamme baissent clairement au 2ème tr. 2018 (PPE: -7,3%; MI: -7,0%). Bien que les prix dans le segment inférieur et moyen stagnent, il en résulte une baisse générale des indices (PPE: -2,9%; MI: -3,3%).
- Loyers de marché FPRE: Les prix de location ont baissé au 2ème tr. 2018 (nouvelles constructions: -1,7%; anciennes constr.: -2,0%). Les loyers des surfaces de bureaux augmentent dans toutes les régions après cinq trimestres de baisse (CH : +2,6%).
- Selon l'indice SWX IAZI Real Estate, les prix de la propriété résidentielle a augmenté de 0,7 % au 2ème tr. de 2018 par rapport au trimestre précédent. La croissance des prix des maisons individuelles et des PPE a atteint respectivement 1,4 % et 0,0 %.
- Credit Suisse/Société Suisse des Entrepreneurs: Au 2ème tr. 2018, l'indice de la construction s'est maintenu à 142 points. L'indice de la construction de bâtiments a augmenté de 1%, tandis que l'indice du génie civil a légèrement baissé (-1,6%).
- Indices des prix attendus HEV-FPRE: Les experts s'attendent à une stabilité des prix de la propriété résidentielle et à une hausse des prix des maisons individuelles. En outre, ils s'attendent à une baisse de loyers et une hausse des prix des immeubles de rendement. Les experts s'attendent à une baisse des loyers et des prix de transaction sur le marché des bureaux.

### 1 App.: indices de loyer de marché et de l'offre Suisse



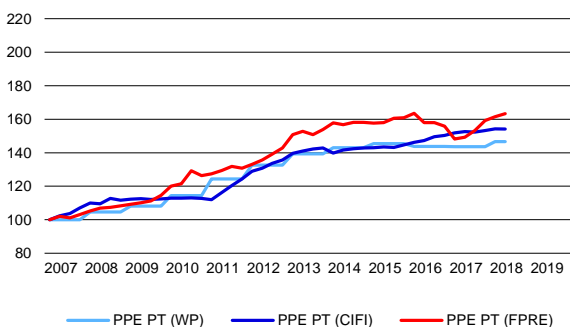
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

### 2 Bureau: indices de loyer de marché et de l'offre Suisse



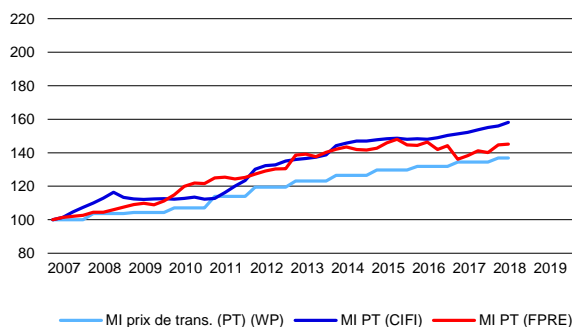
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

### 3 Indices des prix de trans. pour les PPE Suisse



Source: Fahrländer Partner, CIFI, Wüest Partner.

### 4 Indices des prix de trans. pour les maisons indiv. Suisse



Source: Fahrländer Partner, CIFI, Wüest Partner.

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

| CS(2)  |       | FPRE(1) |        | UBS(2) | WP(2)  |
|--------|-------|---------|--------|--------|--------|
| Loyers | Loyer | Prix    | Loyers | Loyers | Loyers |
| 2018   | 2018  | 2018    | 2018   | 2018   | 2018   |
| -1.0%  | ↘     | →       | →      | -2.5%  | -1.2%  |

### 6 Prévisions surfaces de commerce (total)

|        | CS(2)     |       | FPRE(1) |        | UBS(2) | WP(2)  |
|--------|-----------|-------|---------|--------|--------|--------|
|        | Loyers    | Loyer | Prix    | Loyers | Loyers | Loyers |
|        | Prévision | 2018  | 2018    | 2018   | 2018   | 2018   |
| Bureau | →         | ↘     | ↘       | →      | -2.0%  | -0.5%  |
| Vente  | ↘         | ↘     | ↘       | ↘      | -3.0%  | -2.3%  |

### 7 Prévisions propriété privée (total / nouvelle construction moyenne)

| CS(2) |      | FPRE(1) |     |      |     | UBS(2) |      | WP(2) |      |
|-------|------|---------|-----|------|-----|--------|------|-------|------|
| 2018  | 2018 | 2018    |     | 2019 |     | 2018   |      | 2018  |      |
| MI    | PPE  | MI      | PPE | MI   | PPE | MI     | PPE  | MI    | PPE  |
| 2.5%  | 2.0% | →       | →   | →    | →   | 0.5%   | 0.0% | 1.4%  | 0.1% |

Note: loyers de marché / prix de transaction (1) resp. loyers et prix de l'offre (2). Pour toutes les sources indiquées, merci de consulter le glossaire et l'impression sur les dernières pages.  
Source: Credit Suisse, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.



Marché Immobilier

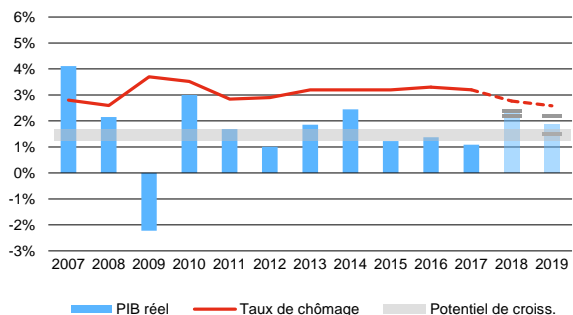
**Nous savons où sont les tendances de demain!**

Intershop Holding AG  
Puls 5 – Giessereistrasse 18  
Postfach 1601  
8031 Zürich  
+41 (0)44 544 10 00  
info@intershop.ch  
www.intershop.ch

## 8 Prévisions économiques pour la Suisse

|                  | 2018 |     |     |      |      |     | Ø   | 2019 |     |      |     |      |      | Ø   |
|------------------|------|-----|-----|------|------|-----|-----|------|-----|------|-----|------|------|-----|
|                  | CS   | KOF | BAK | SECO | Créa | UBS |     | BAK  | CS  | KOF  | UBS | SECO | Créa |     |
| PIB réel         | 2.2  | 2.3 | 2.3 | 2.4  | 2.4  | 2.4 | 2.3 | 1.5  | 1.7 | 1.8  | 1.9 | 2.0  | 2.2  | 1.9 |
|                  | Créa | UBS | BAK | SECO | KOF  | CS  | Ø   | Créa | UBS | SECO | BAK | KOF  | CS   | Ø   |
| Taux de chômage  | 3.2  | 2.9 | 2.7 | 2.6  | 2.6  | 2.6 | 2.8 | 3.1  | 2.7 | 2.5  | 2.5 | 2.4  | 2.3  | 2.6 |
|                  | KOF  | CS  | UBS | Créa | SECO | BAK | Ø   | KOF  | CS  | SECO | UBS | BAK  | Créa | Ø   |
| Taux d'inflation | 0.8  | 0.8 | 0.8 | 0.9  | 1.0  | 1.0 | 0.9 | 0.6  | 0.7 | 0.8  | 0.9 | 1.0  | 1.1  | 0.9 |

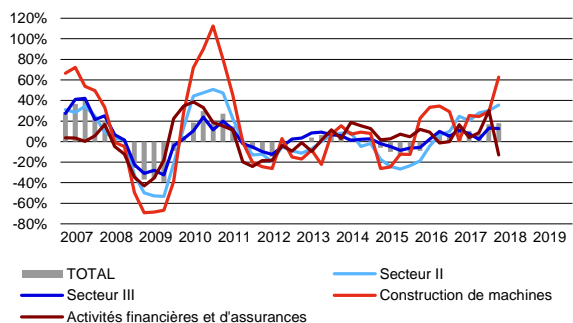
## 9 Développement réel du PIB et du taux de chômage



Note: Selon les calculs de Fahrländer Partner, le potentiel de croissance se situe entre 1,6% et 1,8%; les valeurs pour 2018 et 2019 sont des prévisions; depuis Juin 2016, les taux de chômage se basent sur les données concernant la population active établies dans le cadre du pooling de 2012 à 2014.

Source: cf. figure 1, page 1, Fahrländer Partner (potentiel de croissance).

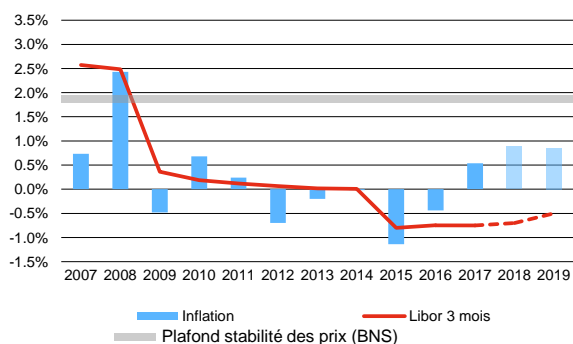
## 10 Variation des postes de travail vacants



| Indice des places vacantes                   | Variation p.a.<br>1er trimestre 2018 |
|--|--------------------------------------|
| TOTAL  | 17.9%                                |
| Activités financières et d'assurances        | -13.0%                               |
| Act. immobilières et act. spécialisées       | 15.1%                                |
| Act. informatiques et services d'information | 17.7%                                |

Source: OFS.

## 11 Taux d'inflation



| Prévisions d'inflation de la BNS | 2018   | 2019 | 2020 |
|----------------------------------|--------|------|------|
| Prévision Juin 2018              | 0.9%   | 0.9% | 1.6% |
| Libor                            | -0.75% |      |      |
| Prévision Mars 2018              | 0.6%   | 0.9% | 1.9% |
| Libor                            | -0.75% |      |      |

– BNS: Pour l'année 2018, la prévision d'inflation cond. de juin 2018 (0,9%) est légèrement plus élevée que celle de mars 2018 (0,6%), ce qui est dû à la hausse sensible des prix du pétrole. A partir de mi-2019, la prévision évolue à un niveau inférieur à celle de mars 2018 (perspectives mitigées dans la zone euro).

Note: les valeurs pour 2018 et 2019 sont des prévisions.

Source: Cf. Méta-Analyse conjoncturelle, BNS.

Lien Méta-Analyse conjoncturelle:  
<https://metaanalysen.ch/fr/>



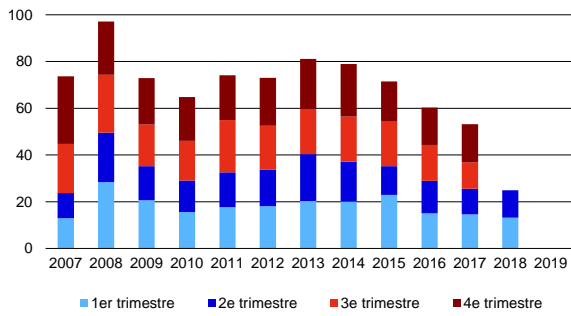
**Perdu au milieu des graphiques et des chiffres de la Métaanalyse?**

**Venez lire notre interprétation!**

<http://www.pwc.ch/immospektive>

Marie Seiler  
PwC  
Real Estate Advisory  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich  
+41 59 792 56 69  
[www.pwc.ch/immobilien](http://www.pwc.ch/immobilien)

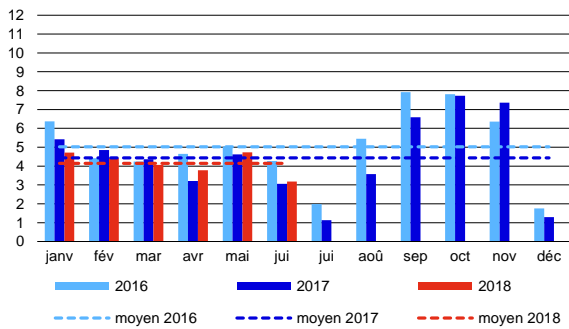
## 12 Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)



| 2e trimestre 2018 | Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000) |
|-------------------|--|
|                   | 11.7   |

Source: OFS (2001-2009), SEM (à partir de 2010).

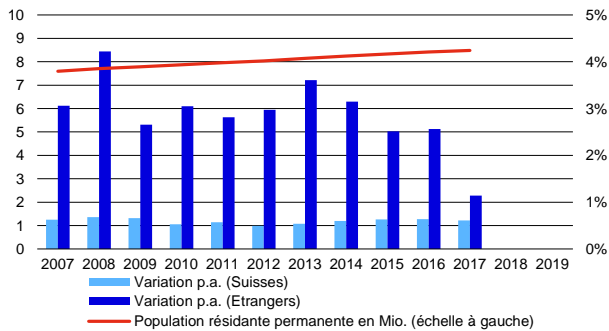
## 13 Solde immigratoire mensuel (en 1'000)



| juin 2018 | Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000) |
|-----------|--|
|           | 3.2  |

Source: SEM.

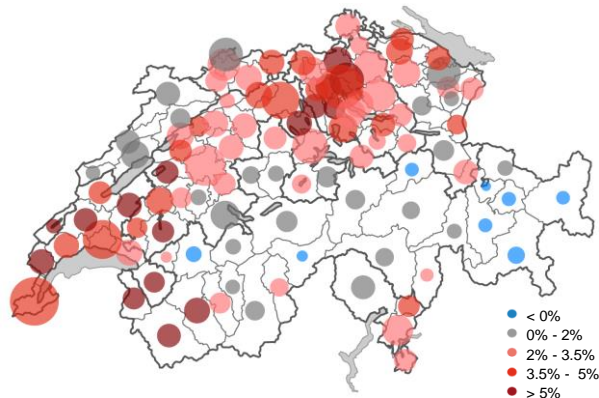
## 14 Population résidente en Suisse (en millions)



| 2017                | Population résidente en Suisse |
|---------------------|--------------------------------|
| Total (en Mio.)     | 8.5                            |
| Suisse (en Mio.)    | 6.4                            |
| Etrangers (en Mio.) | 2.1                            |
| Etrangers (en %)    | 25%                            |

Source: OFS.

## 15 Croissance de la population selon les régions MS (2013-2016)



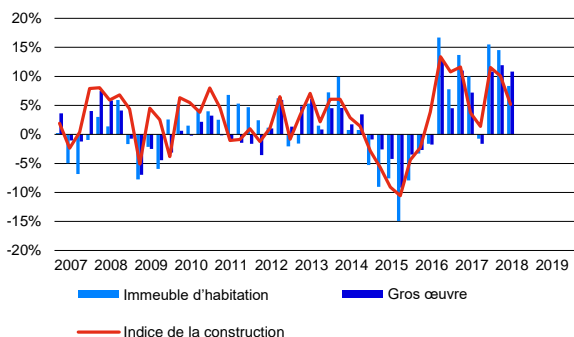
Remarque: radius par rapport à la population en 2016.  
Fond de carte OFS Geostat/Swisstopo.  
Source: OFS, cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2018.

## 16 Prévisions pour la construction

| En Mio CHF               | 2017   | 2018   | 2019   | Variation p.a.           | 2017  | 2018  | 2019 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------------------------|-------|-------|------|
| Gros œuvre               | 54'519 | 54'737 | 55'063 | Gros œuvre               | 0.7%  | 0.4%  | 0.6% |
| Bâtiment de logement     | 33'767 | 34'249 | 34'473 | Bâtiments de logement    | 0.7%  | 1.4%  | 0.7% |
| Bâtiments d'exploitation | 11'617 | 11'505 | 11'501 | Bâtiments d'exploitation | 1.9%  | -1.0% | 0.0% |
| Infrastructures          | 9'136  | 8'982  | 9'089  | Infrastructures          | -0.9% | -1.7% | 1.2% |

Source: BAK.

## 17 Indice de la construction Credit Suisse / SSE (nominal)

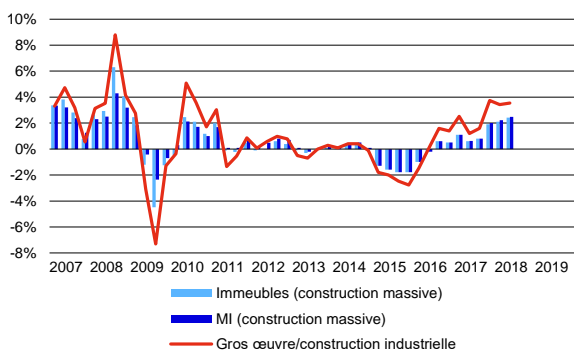


| 2e trimestre 2018                | Indice(1996=100) | Variation p.a. |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Indice de la construction totale | 142              | 5%             |
| - Gros œuvre                     | 123              | 11%            |
| - Immeuble d'habitation          | 130              | 8%             |

Note: 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.

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

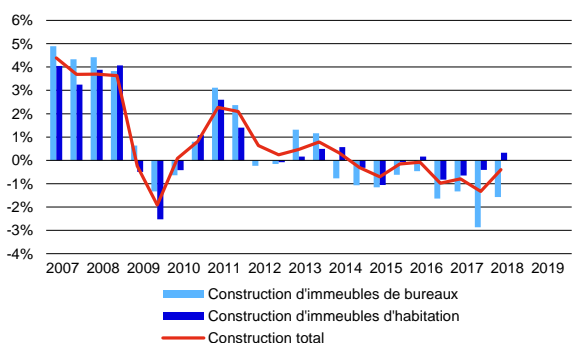


| 2e trimestre 2018    | Indice (2007=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|----------------------|-------------------|--|----------------|
| Construction massive |                   |  |                |
| - immeubles          | 107.7             | 2.4%   | 0.2%           |
| - MI                 | 108.0             | 2.5%   | 0.2%           |
| Gros œuvre/industrie | 111.2             | 3.5%   | 0.0%           |

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

Source: SSE.

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



| 1er semestre 2018        | Indice (2010=100) | Variation par rapport au semestre précédent | Variation p.a. |
|--------------------------|-------------------|---|----------------|
| Construction total       | 101.7             | -0.4%                                       | 0.0%           |
| - immeubles de bureaux   | 99.1              | -1.6%                                       | -0.9%          |
| - immeubles d'habitation | 101.4             | 0.3%  | 0.8%           |

Note: 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.

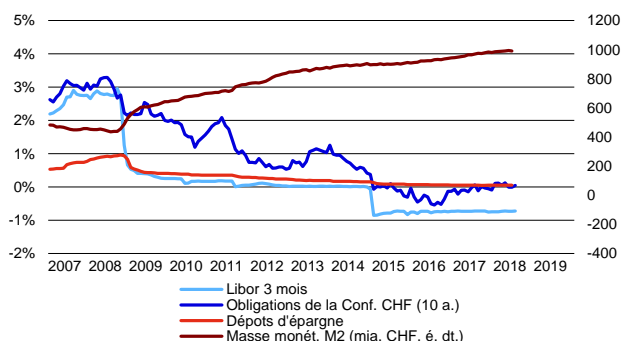
Source: OFS.

## 20 Prévisions d'intérêts

|      | Libor à 3 mois |       | Obligations de la Confédération (10 a.) |      |
|------|----------------|-------|---|------|
|      | 2018           | 2019  | 2018                                    | 2019 |
| Seco | -0.7%          | -0.6% | 0.1%                                    | 0.4% |
| KOF  | -0.7%          | -0.4% | 0.1%                                    | 0.3% |
| Créa | -              | -     | 0.2%                                    | 0.5% |

Source: Seco, KOF, Créa.

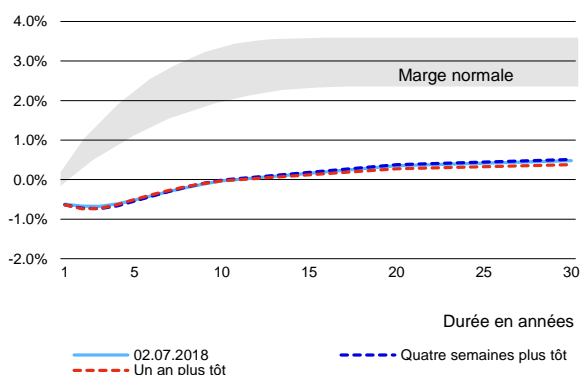
## 21 Taux d'intérêts



| Juillet 2018                        |       |
|-------------------------------------|-------|
| Libor 3 mois                        | -0.7% |
| Obligations de la Conf. CHF (10 a.) | 0.0%  |
| Juin 2018                           |       |
| Dépôts d'épargne                    | 0.1%  |

Source: BNS.

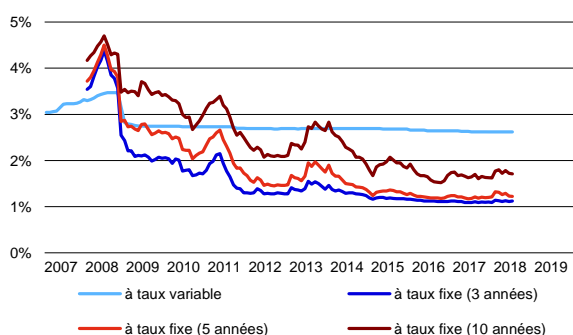
## 22 Rendement des obligations de la Confédération



| Durée     | 02.07.2018 | Quatre semaines plus tôt | Un an plus tôt |
|-----------|------------|--------------------------|----------------|
| 1 année   | -0.62%     | -0.64%                   | -0.64%         |
| 5 années  | -0.52%     | -0.55%                   | -0.50%         |
| 10 années | -0.03%     | -0.01%                   | -0.03%         |

Source: BNS, Fahrländer Partner (marge normale).

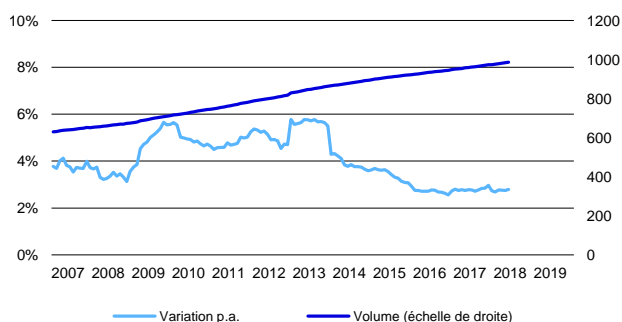
## 23 Taux d'intérêts hypothécaires



| Taux d'intérêts hypothécaires | Juin 2018 |
|-------------------------------|-----------|
| à taux variable               | 2.6%      |
| à taux fixe (3 années)        | 1.1%      |
| à taux fixe (5 années)        | 1.2%      |
| à taux fixe (10 années)       | 1.7%      |

Source: BNS.

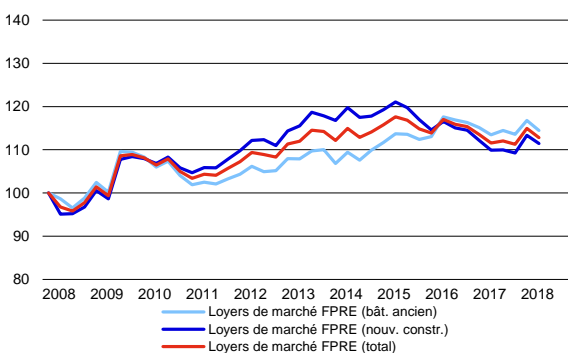
## 24 Volume hypothécaire national (en mia. CHF)



| Mai 2018               | Volume en mia. de CHF | Variation p.a. |
|------------------------|-----------------------|----------------|
| Créances hypothécaires | 986.4                 | 2.8%           |

Source: BNS.

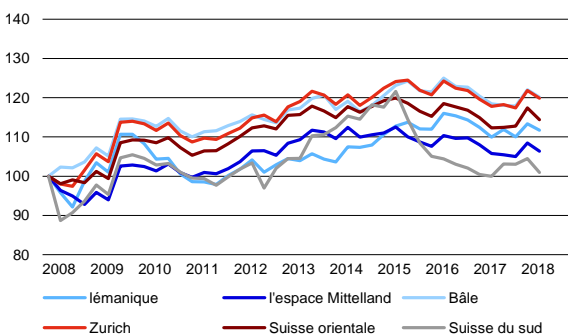
## 25 Loyers de marché appartements à louer Suisse



| 2e trimestre 2018   | Indice (2008=100) | Variation par rapport au trim. précédent | Variation p.a. |
|---------------------|-------------------|--|----------------|
| lémanique           | 111.7             | -1.4%                                    | 1.6%           |
| Jura                | 95.6              | -1.5%                                    | -2.7%          |
| l'espace Mittelland | 106.4             | -1.9%                                    | 0.6%           |
| Bâle                | 120.1             | -1.6%                                    | 1.4%           |
| Zurich              | 119.8             | -1.6%                                    | 1.8%           |
| Suisse orientale    | 114.4             | -2.6%                                    | 1.9%           |
| Alpine              | 108.5             | -2.4%                                    | -1.6%          |
| Suisse du sud       | 101.0             | -3.4%                                    | 1.0%           |

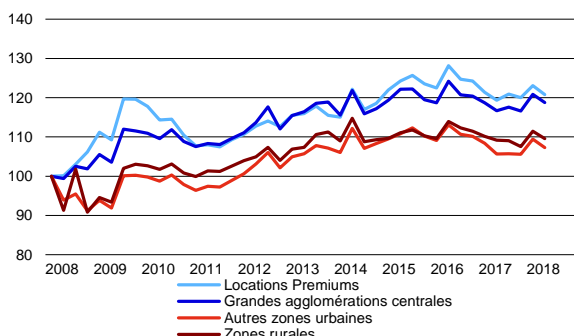
Source: Fahrländer Partner.

## 26 Loyers de marché appartements à louer par région



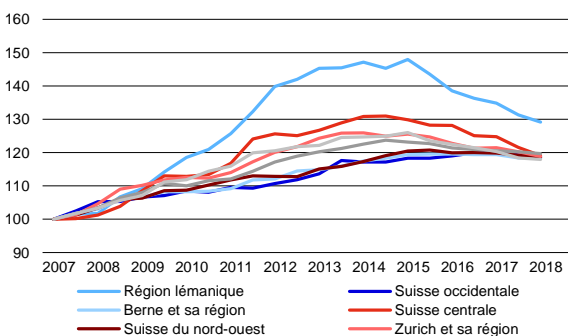
Source: Fahrländer Partner.

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



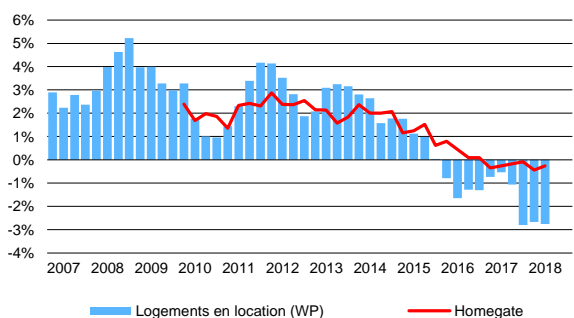
Source: Fahrländer Partner.

## 28 Loyers offerts des logements à louer par région



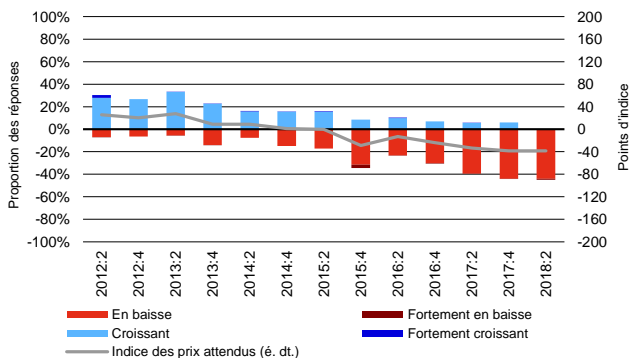
Source: BNS, Wüest Partner.

## 29 Loyers offerts en Suisse (variation p.a.)



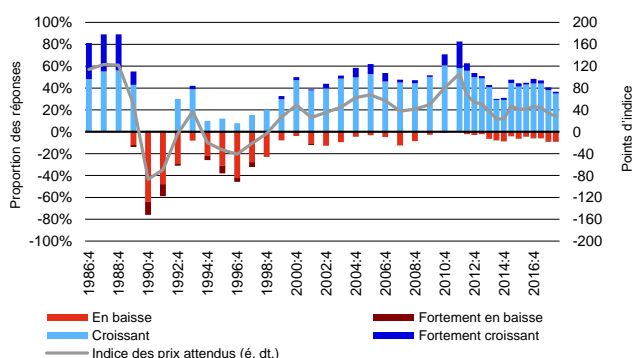
Source: Homegate, Wüest Partner.

## 30 Niveau attendu des loyers résidentiels (12 prochains mois)



Source: HEV Schweiz / FPRE.

## 31 Niveau des prix attendus immeubles loc. (12 proch. mois)



Note: Interruptions structurelles au 4e trimestre 1996 et au 2e trimestre 2012.  
Source: HEV Schweiz / FPRE.

## 32 Immeubles locatifs - Suisse

|                    | demande |      | offre |      | revenus |      | rendements initiaux |      | aleurs du marcf |      |
|--------------------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|-----------------|------|
|                    | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2017    | 2018 | 2017                | 2018 | 2018            | 2019 |
| Bâtiment ancien    | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↗    | ●                   | ↗    | ↗               | ↗    |
| Nouveau - standard | ●       | →    | ●     | ↘    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | →    |
| Nouveau - standing | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | →    |

## 33 Immeubles locatifs (Nouveau - standard) - régional

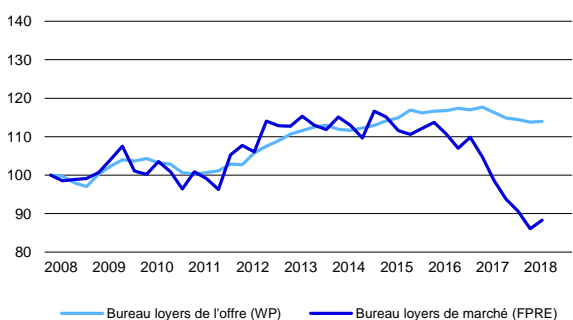
|                    | demande |      | offre |      | revenus |      | rendements initiaux |      | aleurs du marcf |      |
|--------------------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|-----------------|------|
|                    | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2017    | 2018 | 2017                | 2018 | 2018            | 2019 |
| Lémanique          | ●       | ↘    | ●     | →    | ●       | →    | ●                   | ↗    | ↗               | ↗    |
| Jura               | ●       | →    | ●     | ↘    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | →    |
| Espace Mittelland  | ●       | →    | ●     | ↘    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | ↘    |
| Bâle               | ●       | →    | ●     | ↘    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | →    |
| Zurich             | ●       | →    | ●     | ↘    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | ↗               | →    |
| Suisse orientale   | ●       | →    | ●     | ↘    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | →    |
| Alpine             | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | ↘    |
| Suisse méridionale | ●       | →    | ●     | ↘    | ●       | →    | ●                   | ↗    | →               | ↘    |

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 \(en allemand\): https://metaanalysen.ch/de/immobilien/](https://metaanalysen.ch/de/immobilien/)

Source: Fahländer Partner.

## 34 Loyers pour les surfaces de bureau Suisse (loyers nets)



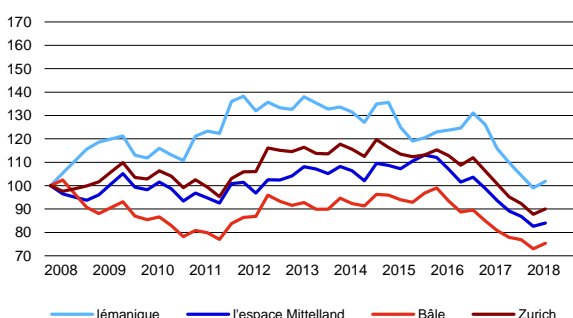
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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

| 2e trimestre 2018   | Indice (2008=100) | Variation par rapport au trim. précédent | Variation p.a. |
|---------------------|-------------------|--|----------------|
| lémanique           | 101.9             | 2.9%                                     | -12.1%         |
| l'espace Mittelland | 84.0              | 1.7%                                     | -10.2%         |
| Bâle                | 75.4              | 3.2%                                     | -6.8%          |
| Zurich              | 90.1              | 2.6%                                     | -10.6%         |

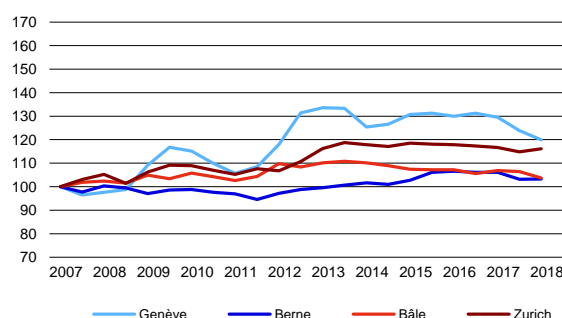
Source: Fahrländer Partner.

## 36 Loyers de marché pour les surfaces de bureau (loyers nets)



Source: Fahrländer Partner.

## 37 Loyers nets offerts pour les surfaces des bureaux



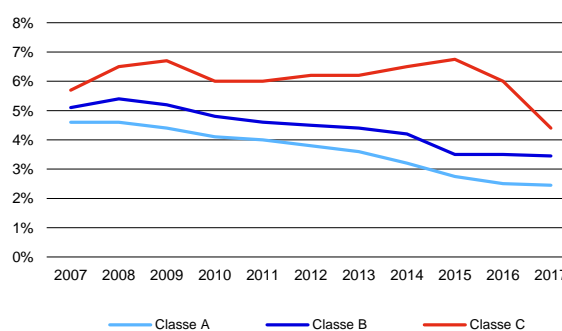
Source: BNS, Wüest Partner.

## 38 Bureaux: taux de l'offre pour les grands centres suisses

| Etat des données                              |      | Zurich | Genève | Bâle   | CH    |
|---|------|--------|--------|--------|-------|
| 2e trim. 2018                                 | JLL  | 3.2%   | 4.2%   | -      | -     |
| 4e trim. 2017                                 | CBRE | 3.1%   | 5.5%   | -      | -     |
| 2e trim. 2018                                 | WP   | 5.5%   | 11.0%  | 3.2%   | 7.1%  |
| 3e trim. 2017                                 | CS   | 6.9%   | 7.5%   | 4.4%   | 4.3%  |
| Changement par rapport au trimestre précédent | JLL  | -0.4%p | 0.0%p  | -      | -     |
|   | CBRE | 0.1%p  | 0.1%p  | -      | -     |
|   | WP   | -0.7%p | 0.7%p  | -0.1%p | 0.1%p |
|   | CS   | -      | -      | -      | -     |
| Changement p.a.                               | JLL  | -0.9%p | -0.1%p | -      | -     |
|   | CBRE | -0.1%p | -0.3%p | -      | -     |
|   | WP   | -0.8%p | -1.6%p | -0.3%p | 0.4%p |
|   | CS   | 0.4%p  | 0.5%p  | 0.6%p  | 0.1%p |

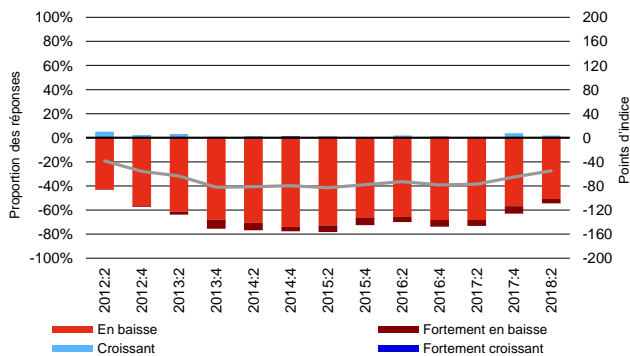
Source: JLL, CBRE, WP, CS.

## 39 Investissements directs - rendements nets initiaux (bureaux)



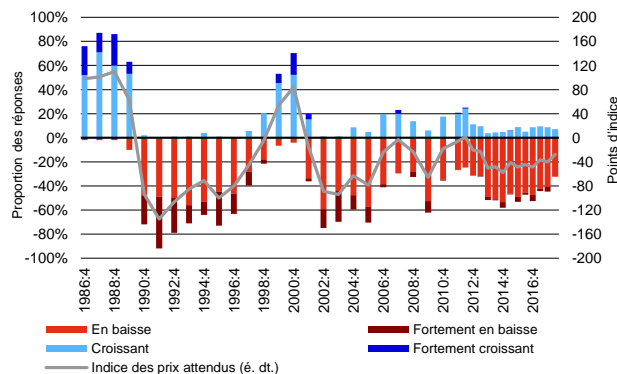
Source: CSL Immobilien.

## 40 Niveau attendu des loyers de bureau (12 proch. mois)



Source: HEV Schweiz / FPRE.

## 41 Niv. des prix att. bât. com. et bureaux (12 proch. mois)



Note: Interruptions structurelles au 4e trimestre 1996 et au 2e trimestre 2012.

Source: HEV Schweiz / FPRE.



## 42 Immeubles de bureaux (Nouveau) - Suisse

|        | demande |      | offre |      | revenus |      | rendements initiaux |      | aleurs du marcf |      |
|--------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|-----------------|------|
|        | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2017    | 2018 | 2017                | 2018 | 2018            | 2019 |
| Office | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | →    |

## Immeubles de bureaux (Nouveau)- régional

|                    | demande |      | offre |      | revenus |      | rendements initiaux |      | aleurs du marcf |      |
|--------------------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|-----------------|------|
|                    | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2017    | 2018 | 2017                | 2018 | 2018            | 2019 |
| Lémanique          | ●       | ↘    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | →               | →    |
| Jura               | ●       | →    | ●     | →    | ●       | →    | ●                   | →    | ↘               | →    |
| Espace Mittelland  | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | ↘    |
| Bâle               | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | →    |
| Zurich             | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | →    |
| Suisse orientale   | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | →    |
| Alpine             | ●       | →    | ●     | →    | ●       | →    | ●                   | →    | ↘               | →    |
| Suisse méridionale | ●       | ↘    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | →    |

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 \(en allemand\): https://metaanalysen.ch/de/immobilien/](https://metaanalysen.ch/de/immobilien/)

Source: Fahrländer Partner.

## 44 Arcade - Suisse

|       | demande |      | offre |      | revenus |      | rendements initiaux |      | aleurs du marcf |      |
|-------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|-----------------|------|
|       | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2017    | 2018 | 2017                | 2018 | 2018            | 2019 |
| Vente | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | ↘    |

## 45 Arcade - régional

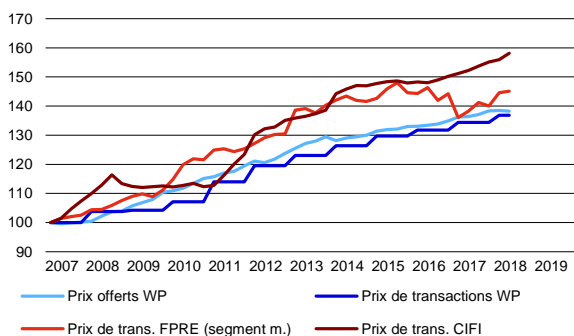
|                    | demande |      | offre |      | revenus |      | rendements initiaux |      | aleurs du marcf |      |
|--------------------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|-----------------|------|
|                    | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2017    | 2018 | 2017                | 2018 | 2018            | 2019 |
| Lémanique          | ●       | ↘    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | ↗    | →               | →    |
| Jura               | ●       | →    | ●     | →    | ●       | →    | ●                   | →    | →               | →    |
| Espace Mittelland  | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | ↘    |
| Bâle               | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | ↘    |
| Zurich             | ●       | →    | ●     | →    | ●       | →    | ●                   | →    | →               | ↘    |
| Suisse orientale   | ●       | →    | ●     | →    | ●       | ↘    | ●                   | →    | ↘               | →    |
| Alpine             | ●       | →    | ●     | →    | ●       | →    | ●                   | →    | ↘               | ↘    |
| Suisse méridionale | ●       | →    | ●     | →    | ●       | →    | ●                   | →    | ↘               | ↘    |

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 \(en allemand\): https://metaanalysen.ch/de/immobilien/](https://metaanalysen.ch/de/immobilien/)

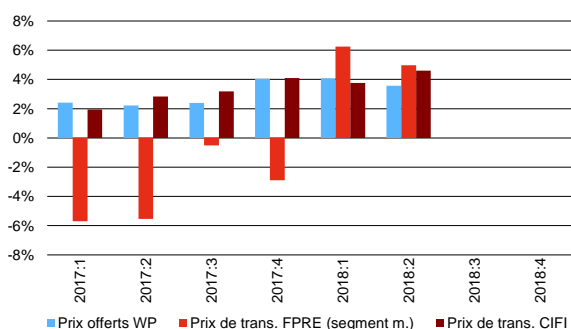
Source: Fahrländer Partner.

## 46 Indices suisses des prix des maisons individuelles (MI)



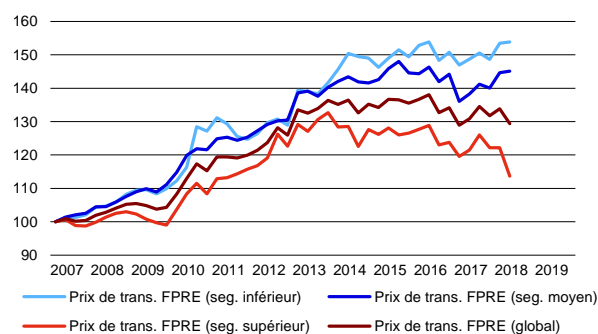
Source: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

## 47 Indices suisses des prix des MI (variation p.a.)



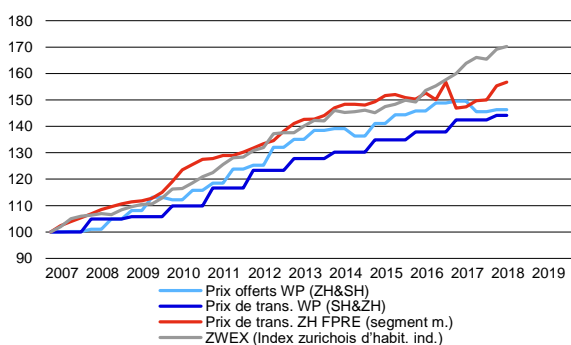
Source: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

## 48 Segments différents des prix des MI Suisse



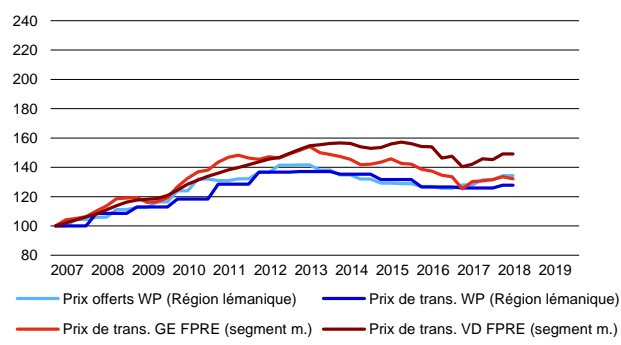
Source: Fahrländer Partner.

## 49 Indices des prix des MI pour la région Zurich



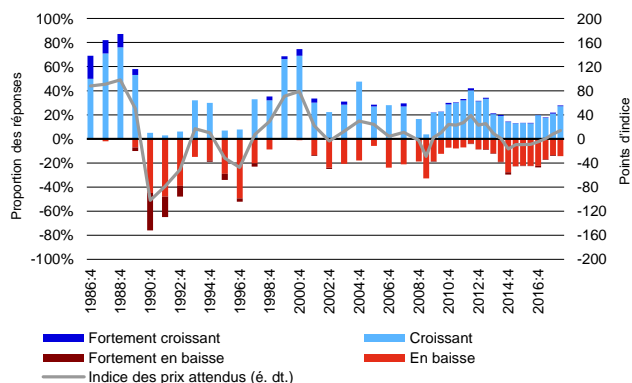
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

## 50 Indices des prix des MI pour le bassin lémanique



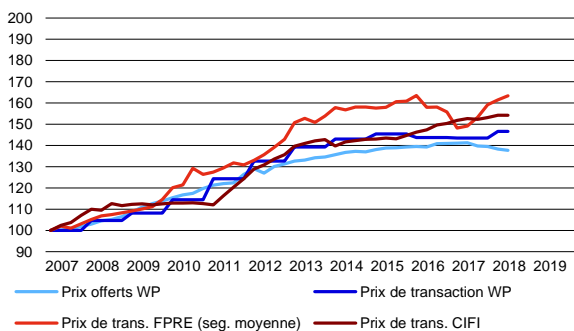
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

## 51 Niveau des prix attendus pour les MI (12 prochains mois)



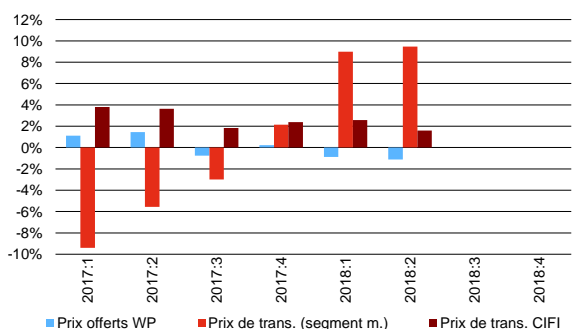
Note: Interruptions structurelles au 4e trimestre 1996 et au 4e trimestre 2008.  
Source: HEV Schweiz / FPRE.

## 52 Indices suisses des prix des PPE



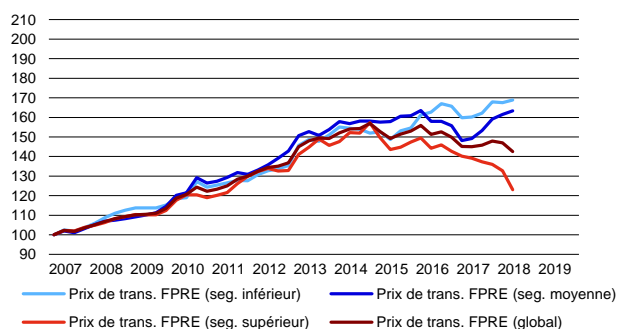
Source: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

## 53 Indices suisses des prix des PPE (var. p.a.)



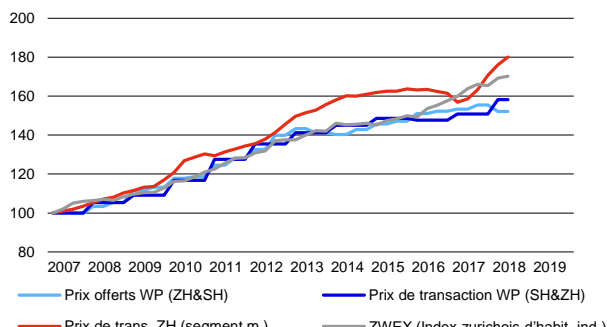
Source: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

## 54 Segments différents de prix PPE Suisse



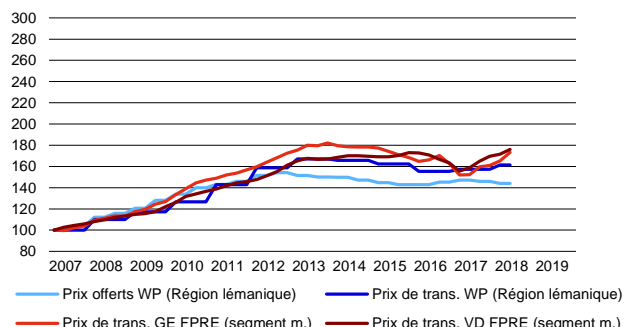
Source: Fahrländer Partner.

## 55 Indices des prix des PPE dans la région de Zurich



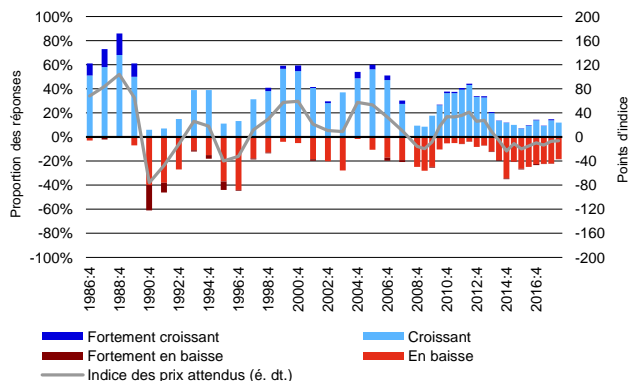
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

## 56 Indices des prix des PPE pour le bassin lémanique



Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

## 57 Niveau des prix attendus pour la PPE (12 prochains mois)



Note: Interruptions structurelles au 4e trimestre 1996 et au 4e trimestre 2008.  
Source: HEV Schweiz / FPRE.

## 58 Maisons individuelles - Suisse

|                   | demande |      | offre |      | valeurs du marché |      |
|-------------------|---------|------|-------|------|-------------------|------|
|                   | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2018              | 2019 |
| Segment inférieur | ●       | →    | ●     | ↘    | ↗                 | →    |
| Segment moyen     | ●       | →    | ●     | →    | →                 | →    |
| Segment supérieur | ●       | ↗    | ●     | ↗    | →                 | →    |

## 59 Maisons individuelles (Nouveau - standard) - Suisse

|                    | demande |      | offre |      | valeurs du marché |      |
|--------------------|---------|------|-------|------|-------------------|------|
|                    | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2018              | 2019 |
| Lémanique          | ●       | →    | ●     | →    | →                 | ↘    |
| Jura               | ●       | →    | ●     | ↘    | →                 | →    |
| Espace Mittelland  | ●       | ↘    | ●     | ↘    | →                 | →    |
| Bâle               | ●       | →    | ●     | →    | ↘                 | →    |
| Zurich             | ●       | ↘    | ●     | →    | →                 | ↘    |
| Suisse orientale   | ●       | →    | ●     | →    | ↗                 | →    |
| Alpine             | ●       | →    | ●     | →    | ↘                 | →    |
| Suisse méridionale | ●       | →    | ●     | →    | ↘                 | →    |

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 \(en allemand\): https://metaanalysen.ch/de/immobilien/](https://metaanalysen.ch/de/immobilien/)

Source: Fahländer Partner.

## 60 Propriétés par étage - Suisse

|                   | demande |      | offre |      | valeurs du marché |      |
|-------------------|---------|------|-------|------|-------------------|------|
|                   | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2018              | 2019 |
| Segment inférieur | ●       | →    | ●     | →    | →                 | →    |
| Segment moyen     | ●       | →    | ●     | →    | →                 | →    |
| Segment supérieur | ●       | →    | ●     | ↗    | →                 | →    |

## 61 Propriétés par étage (Nouveau - standard) - régional

|                    | demande |      | offre |      | valeurs du marché |      |
|--------------------|---------|------|-------|------|-------------------|------|
|                    | 2017    | 2018 | 2017  | 2018 | 2018              | 2019 |
| Lémanique          | ●       | →    | ●     | →    | ↘                 | →    |
| Jura               | ●       | →    | ●     | →    | ↘                 | →    |
| Espace Mittelland  | ●       | →    | ●     | →    | →                 | ↘    |
| Bâle               | ●       | →    | ●     | →    | →                 | →    |
| Zurich             | ●       | →    | ●     | ↗    | →                 | →    |
| Suisse orientale   | ●       | →    | ●     | →    | ↘                 | →    |
| Alpine             | ●       | →    | ●     | →    | ↘                 | →    |
| Suisse méridionale | ●       | →    | ●     | ↘    | ↘                 | ↘    |

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 \(en allemand\): https://metaanalysen.ch/de/immobilien/](https://metaanalysen.ch/de/immobilien/)

Source: Fahländer Partner.

## 62 Prévisions conjoncturelles pour l'économie mondiale

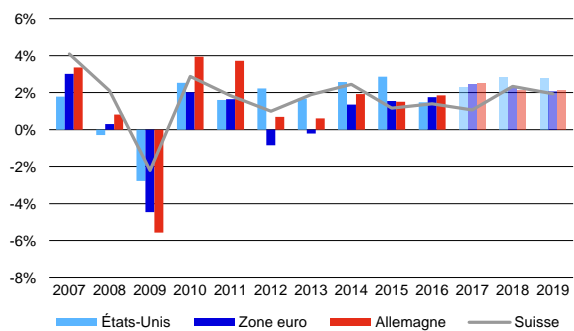
|           | PIB réel |      |      |      |      |      | Taux d'inflation |      |      |      |      |      | Taux de chômage |      |      |      |      |      |
|-----------|----------|------|------|------|------|------|------------------|------|------|------|------|------|-----------------|------|------|------|------|------|
|           | COM UE   |      | OCDE |      | DIW  |      | COM UE           |      | OCDE |      | DIW  |      | COM UE          |      | OCDE |      | DIW  |      |
|           | 2018     | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018             | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018            | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| CH        | -        | -    | ↗    | ↗    | -    | -    | -                | -    | 0.9  | 0.9  | -    | -    | -               | -    | 4.6  | 4.5  | -    | -    |
| GER       | 2.3      | 2.1  | ↘    | ↘    | 1.9  | 1.7  | 1.6              | 1.8  | 1.7  | 2.0  | 1.9  | 1.9  | 3.6             | 3.5  | 3.4  | 3.3  | 5.2  | 4.9  |
| GB        | 1.4      | 1.1  | ↘    | ↘    | 1.3  | 1.3  | 2.5              | 1.9  | 2.6  | 2.2  | 2.5  | 2.0  | 4.4             | 4.6  | 4.5  | 4.6  | 4.4  | 4.5  |
| JAP       | 1.3      | 1.1  | ↘    | ↘    | 1.1  | 1.0  | 1.0              | 1.1  | 0.1  | 1.0  | 1.0  | 1.1  | 2.7             | 2.6  | 2.5  | 2.5  | 2.7  | 2.6  |
| USA       | 2.9      | 2.7  | ↘    | ↘    | 2.8  | 2.5  | 2.2              | 2.2  | 2.7  | 2.3  | 2.6  | 2.1  | 4.0             | 3.5  | 3.9  | 3.6  | 3.9  | 3.5  |
| EU-27     | 2.6      | 2.3  | -    | -    | -    | -    | 1.6              | 1.7  | -    | -    | -    | -    | 6.9             | 6.5  | -    | -    | -    | -    |
| Zone euro | 2.3      | 2.0  | ↘    | ↘    | 2.0  | 1.7  | 1.5              | 1.6  | 1.6  | 1.8  | 1.9  | 1.8  | 8.4             | 7.9  | 8.3  | 7.8  | 8.2  | 8.0  |
| OCDE      | -        | -    | ↗    | ↗    | -    | -    | -                | -    | -    | -    | -    | -    | -               | -    | 5.4  | 5.1  | -    | -    |

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

Commission européenne (COM UE): 3.5.2018 (9.11.2017), OCDE: 30.5.2018 (28.11.2017), DIW: 13.6.2018 (15.3.2018).

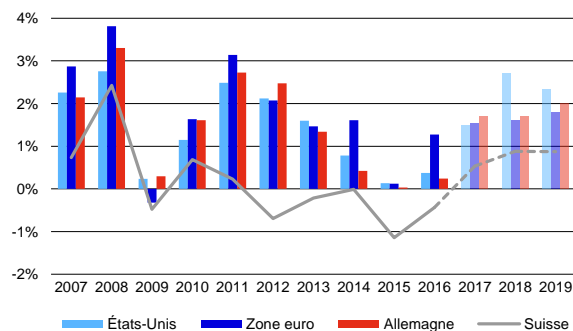
Flèche: ↗ (révisions préalables corrigées à la hausse), ↘ (révisions préalables corrigées à la baisse), → (prévisions préalables maintenues). S'il s'agit des premières prévisions pour une nouvelle année, aucune flèche n'est mentionnée.

## 63 Développement du PIB international



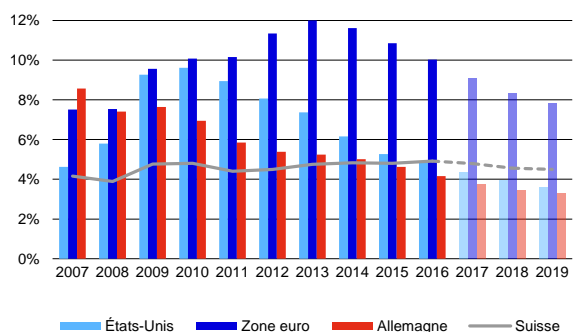
Note: les valeurs pour 2017, 2018 et 2019 sont des prévisions.  
Source: OCDE.

## 64 Evolutions attendues de l'inflation internationale



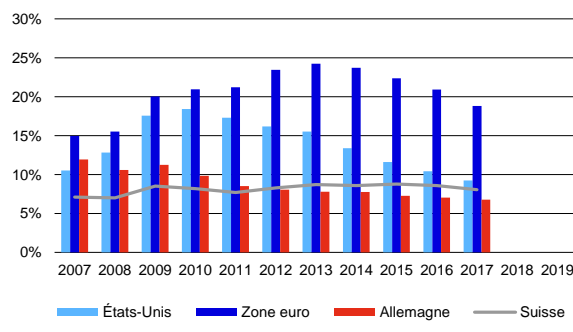
Note: les valeurs pour 2017, 2018 et 2019 sont des prévisions.  
Source: OCDE.

## 65 Taux de chômage international



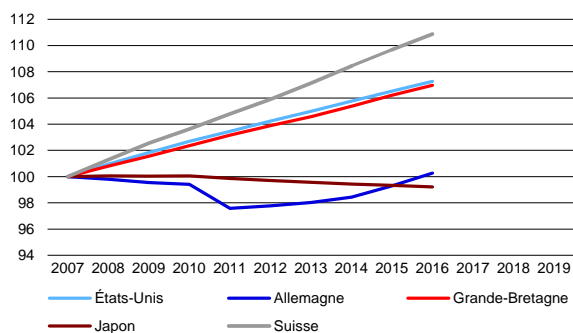
Note: les valeurs pour 2017, 2018 et 2019 sont des prévisions.  
Source: OCDE.

## 66 Taux de chômage des jeunes international



Source: OCDE.

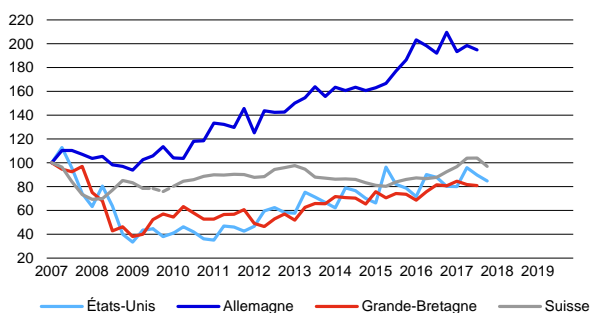
## 67 Population résidante (international)



| 2016            | Indice (2007=100) | Population résidante en Mio. | Variation p.a. |
|-----------------|-------------------|------------------------------|----------------|
| États-Unis      | 110.9             | 323.1                        | 0.7%           |
| Allemagne       | 100.3             | 82.5                         | 1.0%           |
| Grande-Bretagne | 107.3             | 65.6                         | 0.7%           |
| Japon           | 107.0             | 127.0                        | -0.1%          |
| Suisse          | 99.2              | 8.4                          | 1.1%           |

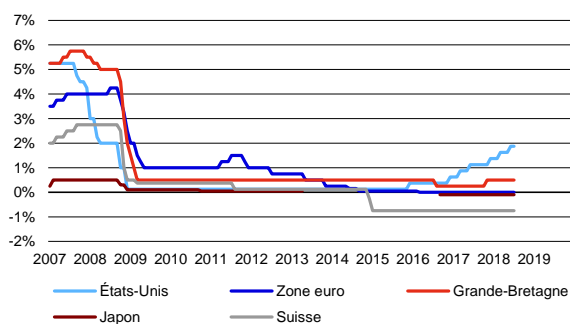
Source: World Bank.

## 68 Logements autorisés (nouveau bâtiment, international)



Source: Eurostat, U.S. Census Bureau, Baublatt.

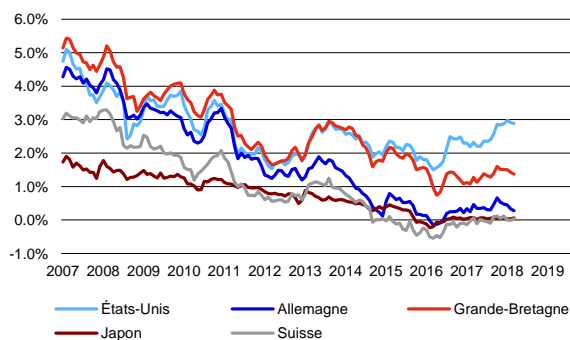
## 69 Taux directeurs de la politique monétaire



| Juillet 2018    |       |
|-----------------|-------|
| États-Unis      | 1.9%  |
| Grande-Bretagne | 0.5%  |
| Zone euro       | 0.0%  |
| Suisse          | -0.8% |
| Japon           | -0.1% |

Source: BRI.

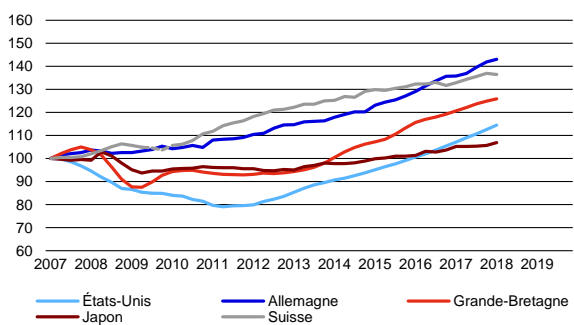
## 70 Rendement des obligations d'états (10 a.)



| Juillet 2018    |      |
|-----------------|------|
| États-Unis      | 2.9% |
| Grande-Bretagne | 1.4% |
| Allemagne       | 0.3% |
| Suisse          | 0.0% |
| Japon           | 0.1% |

Source: OCDE.

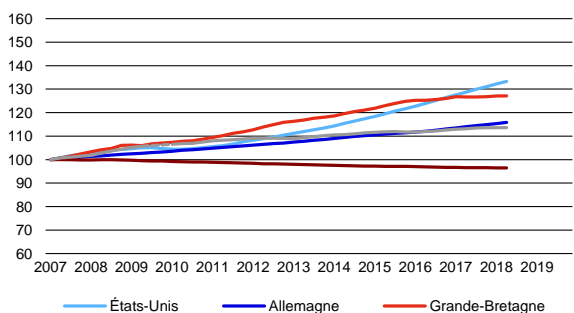
## 71 Indices des prix internationaux: habitat en propriété



| 1er trimestre 2018 | Indice (2007=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|--------------------|-------------------|--|----------------|
| États-Unis         | 114.5             | 1.7%   | 6.9%           |
| Allemagne          | 143.1             | 0.8%   | 5.3%           |
| Grande-Bretagne    | 125.9             | 0.8%   | 4.3%           |
| Japon              | 106.9             | 1.2%   | 1.6%           |
| Suisse             | 136.5             | -0.3%  | 2.7%           |

Source: OCDE.

## 72 Indices des prix internationaux: appartements en location



| 1er trimestre 2018 | Indice (2007=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|--------------------|-------------------|--|----------------|
| États-Unis         | 133.3             | 0.8%   | 3.5%           |
| Allemagne          | 115.8             | 0.4%   | 1.6%           |
| Grande-Bretagne    | 127.1             | 0.0%   | 0.4%           |
| Japon              | 96.5              | 0.0%   | -0.1%          |
| Suisse             | 113.6             | 0.0%   | 0.4%           |

Source: OCDE.

| Glossaire  | Remarque   | Indicateur                                    | Source             | Etat des données   |
|------------|--|---|--------------------|--------------------|
| 1          |  | Loyers nets offerts app. 1-5 pièces           | Wüest Partner      | 2e trimestre 2018  |
|            |  | Loyers de marché appartements à louer (total) | Fahrländer Partner | 2e trimestre 2018  |
| 2          |  | Loyers nets offerts surfaces des bureaux      | Wüest Partner      | 2er trimestre 2018 |
|            |  | Loyers de marché bureau (total)               | Fahrländer Partner | 2e trimestre 2018  |
| 3-4        |  |   | Wüest Partner      | 2e trimestre 2018  |
|            | Segment moyen  |   | IAZI               | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | Fahrländer Partner | 2e trimestre 2018  |
| 5-7        | Cf. prévisions en bas  |   |                    |                    |
| 8-11       | Cf. Méta-Analyse conjoncturelle  |   | Fahrländer Partner | Link               |
| 12         | Représentation trim. des données mensuelles  |   | OFS, SEM           | 2e trimestre 2018  |
| 13         |  |   | SEM                | juin 2018          |
| 14         |  |   | OFS                | 2017               |
| 15         | Cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2018   |   | OFS                | 2016               |
| 16         |  |   | BAK Economics      | 2017               |
| 17         | Variation nominale p.a.  |   | Credit Suisse, SSE | 2e trimestre 2018  |
| 18         |  |   | SBV                | 2e trimestre 2018  |
| 19         |  |   | OFS                | 1er semestre 2018  |
| 20         | Cf. Méta-Analyse conjoncturelle  |   | Fahrländer Partner | Link               |
| 21         | Cf. Méta-Analyse conjoncturelle  |   | Fahrländer Partner | Link               |
| 22         |  |   | BNS                | 02.07.2018         |
| 23-24      |  |   | BNS                | Mai 2018           |
| 25-27      |  |   | Fahrländer Partner | 2e trimestre 2018  |
| 28         |  |   | BNS/WP             | 1e semestre 2018   |
| 29         |  |   | Homegate           | 4e trimestre 2017  |
|            |  |   | Wüest Partner      | 2e trimestre 2018  |
| 30-31      |  |   | HEV Schweiz/FPRE   | 2e trimestre 2018  |
| 32-33      |  |   | Fahrländer Partner | 3e trimestre 2018  |
| 34-36      |  |   | Fahrländer Partner | 2e trimestre 2018  |
| 37         |  |   | BNS/WP             | 1e semestre 2018   |
| 38-39      |  |   | Jones Lang Lasalle | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | CBRE               | 4e trimestre 2017  |
|            |  |   | Wüest Partner      | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | Credit Suisse      | 3e trimestre 2017  |
| 40-41      |  |   | HEV Schweiz/FPRE   | 2e trimestre 2018  |
| 42-45      |  |   | Fahrländer Partner | 3e trimestre 2018  |
| 46-50      |  |   | Fahrländer Partner | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | IAZI               | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | Wüest Partner      | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | ZKB                | 2e trimestre 2018  |
| 51         |  |   | HEV Schweiz/FPRE   | 2e trimestre 2018  |
| 52-56      |  |   | Fahrländer Partner | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | IAZI               | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | Wüest Partner      | 2e trimestre 2018  |
|            |  |   | ZKB                | 2e trimestre 2018  |
| 57         |  |   | HEV Schweiz/FPRE   | 2e trimestre 2018  |
| 58-61      |  |   | Fahrländer Partner | 2e trimestre 2018  |
| 62         | Variation par rapport à l'année précédente en %.   | Prévisions                                    | Commission europ.  | 03.05.2018         |
|            |  |   | OCDE               | 30.05.2018         |
|            |  |   | DIW                | 13.06.2018         |
| 63-65      | Changements réels par rapport à l'année précédente en %<br>(par rapport aux prix de l'année précédente). |   | OCDE               | 30.05.2018         |
| 66         |  |   | OCDE               | 30.05.2018         |
| 67         |  |   | World Bank         | 2016               |
| 68         | États-Unis   |   | U.S. Census Bureau | 3e trimestre 2017  |
|            | Allemagne, Grande-Bretagne   |   | Eurostat           | 3e trimestre 2017  |
|            | Suisse   |   | Baublatt           | 3e trimestre 2017  |
| 69         |  |   | BRI                | Juin 2018          |
| 70         |  |   | BRI                | Juin 2018          |
| 71         | Indices nominales  |   | BRI                | 1er trimestre 2018 |
| 72         | Indices nominales  |   | BRI                | 1er trimestre 2018 |
| Prévisions |  | Schweizer Immobilienmarkt 2017                | Credit Suisse      | 2017               |
|            |  | Immobilien-Almanach Schweiz 2018              | Fahrländer Partner | 2017               |
|            |  | Immo-Monitoring 2018   2                      | Wüest Partner      | 2017/2018          |
|            |  | UBS Real Estate Focus 2018                    | UBS                | 2017               |
|            |  | Hochbauprognose 2017-2023                     | BAK                | 2017               |



---

|            |  |   |
|------------|--|---|
| Décharge   | Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) réalise la Méta-Analyse immobilière avec la plus grande diligence. 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. Les données économiques peuvent être consultées dans la Méta-Analyse Conjoncturelle actuelle. |   |
| Impressum  | La Méta-Analyse immobilière est réalisée par Fahrländer Partner Raumentwicklung sur la base des données disponibles les plus récentes. Auteurs: Mattia Farei-Campagna, Jaron Schlesinger et Anna Zimmermann. La Méta-Analyse immobilière peut être obtenue gratuitement sur demande ou sur abonnement auprès de <a href="https://metaanalysen.ch/de/">https://metaanalysen.ch/de/</a>                            |   |
| Sponsoring | La Méta-analyse immobilière est un service gratuit de Fahrländer Partner Raumentwicklung. Nous vous offrons l'opportunité de figurer dans cette publication comme un sponsor. Veuillez s'il vous plaît nous contacter si cela vous intéresse.  |   |
| Contacts   | Fahrländer Partner<br>Raumentwicklung<br>Seebahnstrasse 89<br>8003 Zürich<br><br>+41 44 466 70 00<br>meta@fpre.ch<br>www.fpre.ch   | Münzrain 10<br>3005 Bern<br><br>+41 31 348 70 00<br>meta@fpre.ch<br>www.fpre.ch |
|            | Partenaire suisse romande:<br>i Consulting SA<br>Route d'Oron 77<br>1010 Lausanne<br><br>+41 (0)21 721 20 70<br>info@iconsultingsa.ch<br>www.iconsultingsa.ch  |   |

---