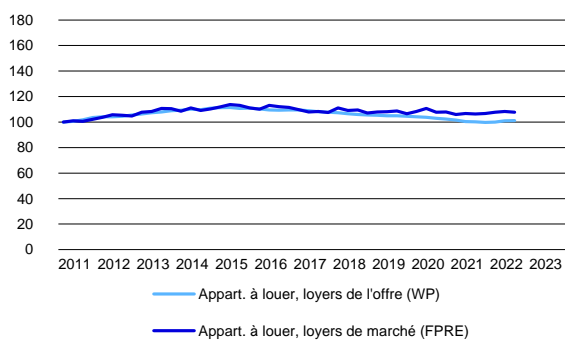
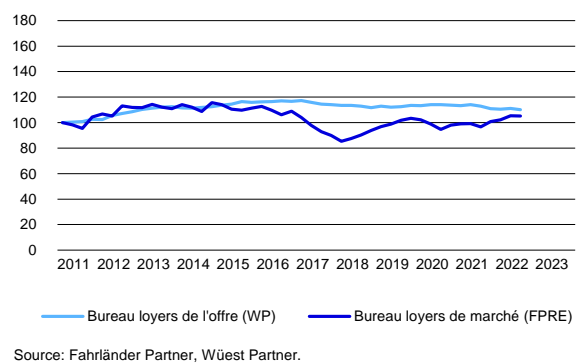


- Indices des loyers du marché FPRE : au 3e trim. 2022, les loyers du marché des logements anciens en Suisse ont baissé de 0,6% par rap. au trim. précéd., les logements neufs enregistrent également un léger recul des loyers dans les nouvelles transactions (-0,7%). Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les prix des logements anciens ont augmenté de 2,5% et ceux des logements neufs de 0,4%. Après trois trimestres consécutifs de hausse, les loyers contractuels des bureaux neufs en Suisse sont restés stables au troisième trimestre 2022 (-0,4%). Sur les 4 derniers trim., on constate une augment. de 8,7%.
- Indices du marché de l'immobilier de rendement FPRE : par rap. au trim. précéd., les immeubles d'habitation affichent au 3e trim. une baisse de 1,9% de leur valeur au niveau national (+1,5% par rapport au même trim. de l'année précédente). Les valeurs des bureaux sont en baisse par rapport au trim. précéd. (1,3%), mais aug. de 12,2% par rapport au même trim. de l'année préc..
- L'indice des attentes en matière de prix HEV-FPRE : parmi les 844 experts du marché immobilier ayant participé à l'enquête, un net recul de l'optimisme se fait sentir par rapport au semestre dernier. Une majorité de 57% prévoit des prix stables des PPE pour les 12 prochains mois, 50% des experts s'attendent à des prix stables pour les maisons ind.. Pour les loyers, la tendance haussière se poursuit : 51% des participants s'attendent à une hausse des loyers dans toute la Suisse.

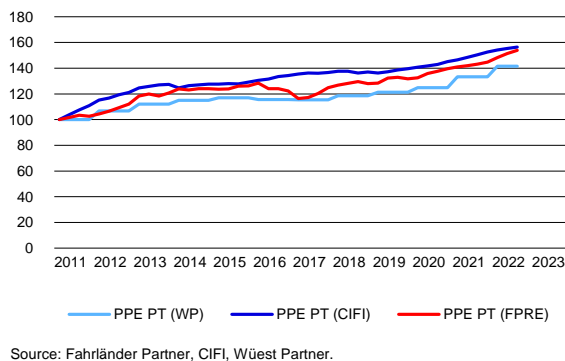
1 App.: indices de loyer de marché et de l'offre Suisse



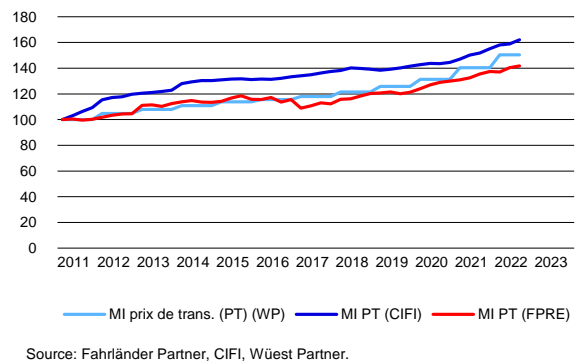
2 Bureau: indices de loyer de marché et de l'offre Suisse



3 Indices des prix de trans. pour les PPE Suisse



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



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

CS(2)	FPRE(1)		UBS(2)	WP(2)
Loyers	Loyer:	Prix	Loyers	Loyers
2022	2022	2022	2022	2023
-1.0%	→	→	↗	2.0%

6 Prévisions surfaces de commerce (total)

	CS(2)	FPRE(1)		UBS(2)	WP(2)
	Loyers	Loyer:	Prix	Loyers	Loyers
	2022	2022	2022	2022	2023
Bureau	-0.5%	→	→	↘	0.5%
Vente	-	↘	→	↘	-2.7%

7 Prévisions propriété privée (total / nouvelle construction moyenne)

CS(2)		FPRE(1)				UBS(2)		WP(2)	
2022	2022	2022		2023		2022		2023	
MI	PPE	MI	PPE	MI	PPE	MI	PPE	MI	PPE
5.5%	5.0%	↗	↗	→	↗	3.0%	2.0%	1.7%	0.5%

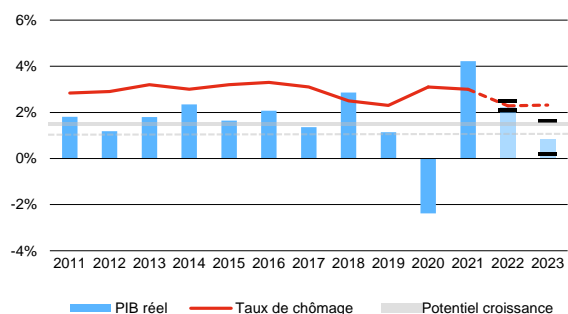
Note: loyers de marché / prix de transaction (1) resp. loyers et prix de l'offre (2). Pour toutes les sources indiquées, merci de consulter le glossaire et l'impressum sur les dernières pages.
Source: Credit Suisse, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.

Méta-Analyse immobilière du 18 novembre 2022, date de rédaction : 17 novembre 2022, prochain numéro : 16 décembre 2022.

8 Prévisions actuelles de l'économie suisse

	2022					Ø	2023					Ø
	SECO	UBS	BAK	KOF	CS		BAK	UBS	KOF	CS	SECO	
PIB réel	2.1	2.1	2.1	2.3	2.5	2.2	0.2	0.4	0.7	1.0	1.1	0.7
	SECO	KOF	CS	UBS	BAK	Ø	KOF	BAK	SECO	CS	UBS	Ø
Taux de chômage	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.3	2.3	2.3	2.3
	BAK	CS	UBS	SECO	KOF	Ø	CS	UBS	KOF	SECO	BAK	Ø
Taux d'inflation	2.8	2.9	2.9	3.0	3.0	2.9	1.5	2.1	2.2	2.3	2.3	2.1

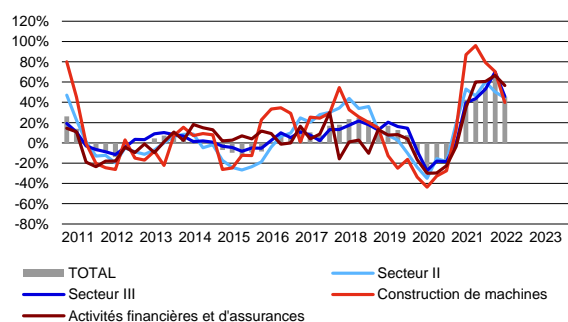
9 Développement réel du PIB et du taux de chômage



Note: Le potentiel de croissance est actuellement de 1,5%, à long terme de 1,1% (ligne pointillée). Les valeurs pour 2021, 2022 et 2023 sont des prévisions. Depuis Juin les taux de chômage se basent sur les données concernant la population active établies dans le cadre du pooling de 2015 à 2017.

Source: SECO, Fahrländer Partner (potentiel de croissance).

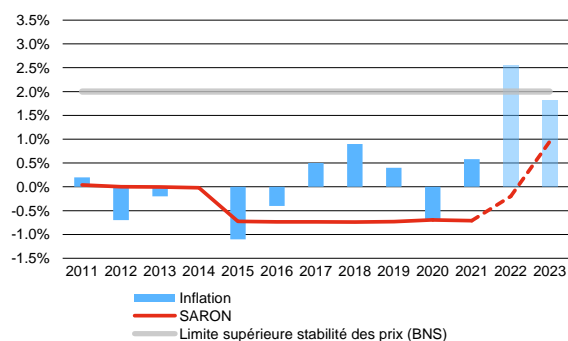
10 Variation des postes de travail vacants



Indice des places vacantes	Variation p.a. 2e trimestre 2022
TOTAL	45.5%
Activités financières et d'assurances	56.5%
Act. immobilières et act. spécialisées	30.1%
Act. informatiques et services d'information	61.1%

Source: OFS.

11 Taux d'inflation



Prévisions d'inflation de la BNS	2022	2023	2024
Prévision Septembre 2022	3.0%	2.4%	1.7%
Taux direct.	0.50%		
Prévision Juin 2022	2.8%	1.9%	1.6%
Taux direct.	-0.25%		

– Pour 2022, la BNS s'attend à ce que l'inflation atteigne 3,0% (tr. précédent: 2,8%). Pour 2023, la prévision est de 2,4% au lieu de 1,9%; pour 2024, elle est de 1,7% au lieu de 1,6%.

Source: Cf. Méta-Analyse conjoncturelle, BNS.

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



Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Kooperationen



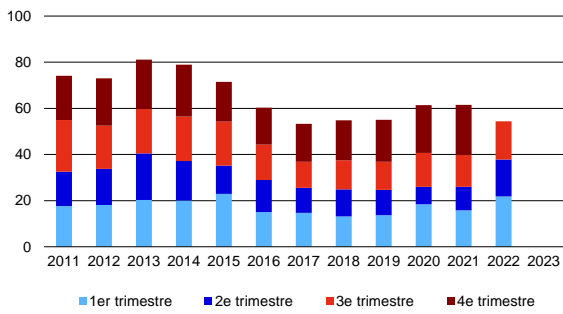
Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main

Immobilien-Almanach Schweiz 2023

En 22 décembre 2022, parution du guide des marchés immobiliers résidentielles et commerciaux Suisse 2023 (en allemand).

Commande: almanach@fpre.ch
Coût: CHF 150 / exemplaire
Information: <https://fr.fpre.ch/almanach-bestellen/>

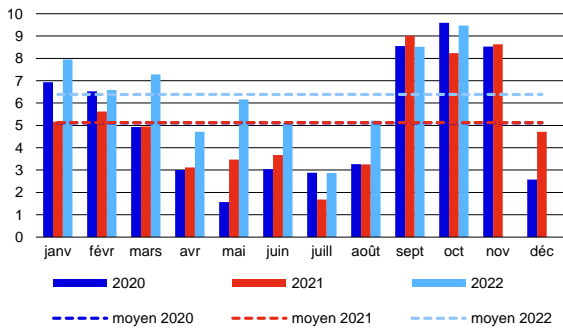
12 Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)



3e trimestre 2022	Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)
	16.6

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

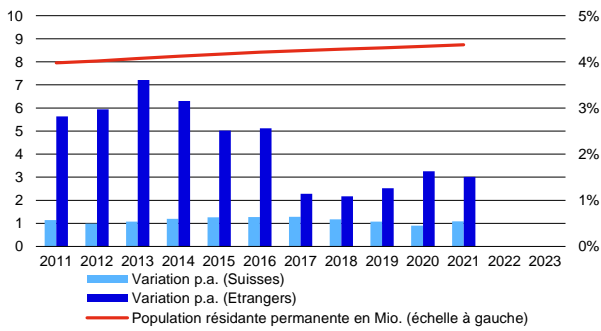
13 Solde immigratoire mensuel (en 1'000)



octobre 2022	Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)
	9.5

Source: SEM.

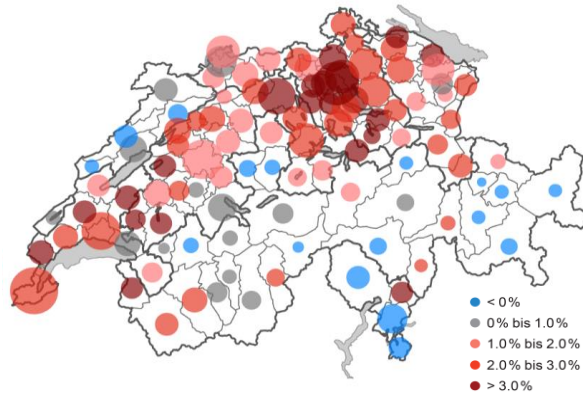
14 Population résidente en Suisse (en millions)



2021	Population résidente en Suisse
Total (en Mio.)	8.7
Suisses (en Mio.)	6.5
Etrangers (en Mio.)	2.2
Etrangers (en %)	26%

Source: OFS.

15 Croissance de la population selon les régions MS (2017-2020)



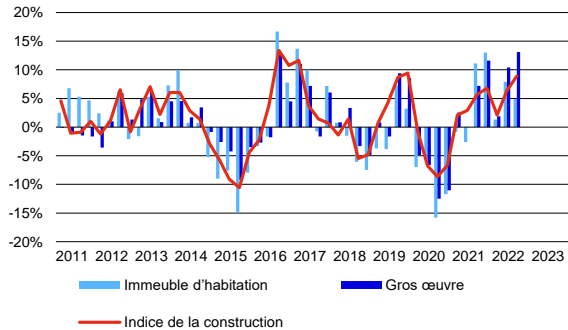
Remarque: radius par rapport à la population en 2020.
Fond de carte OFS Geostat/Swisstopo.
Source: OFS, cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2022.

16 Prévisions pour la construction

En Mio CHF	2022	2023	2024	Variation p.a.	2022	2023	2024
Gros œuvre	51'842	52'192	52'901	Gros œuvre	-2.1%	0.7%	1.4%
Bâtiment de logement	30'736	31'038	31'570	Bâtiments de logement	-2.9%	1.0%	1.7%
Bâtiments d'exploitation	11'872	11'797	11'869	Bâtiments d'exploitation	-1.4%	-0.6%	0.6%
Infrastructures	9'235	9'357	9'462	Infrastructures	-0.4%	1.3%	1.1%

Source: BAK.

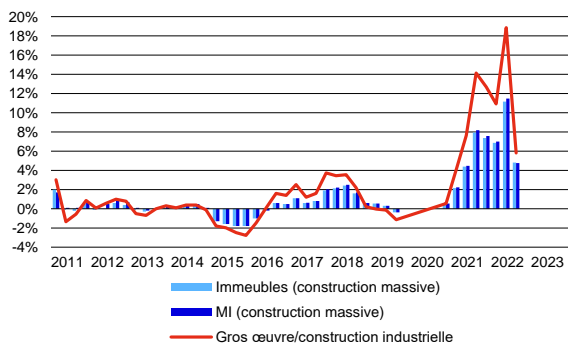
17 Indice de la construction Credit Suisse / SSE (nominal)



3e trimestre 2022	Indice (1996=100)	Variation p.a.
Indice de la construction totale	158	8.9%
- Gros œuvre	136	13.1%
- Immeuble d'habitation	130	4.9%

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.

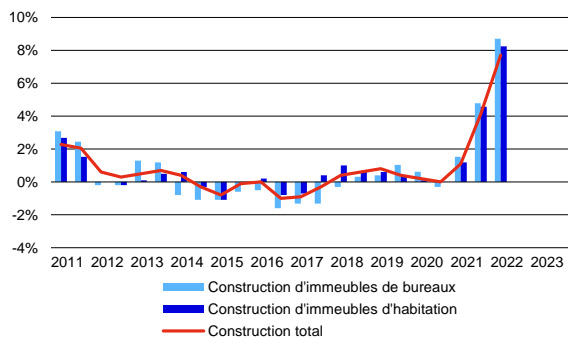
18 Indice des coûts de production (variation p.a.)



3e trimestre 2022	Indice (2011=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Construction massive			
- immeubles	113.9	-2.5%	4.8%
- MI	115.0	-2.8%	4.8%
Gros œuvre/industrie	121.8	-5.8%	5.8%

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 2022	Indice (2010=100)	Variation par rapport au semestre précédent	Variation p.a.
Construction totale	111.8	4.9%	7.7%
- immeubles de bureaux	110.5	5.6%	8.7%
- immeubles d'habitation	111.9	4.9%	8.1%

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.



REMMS

Association for Real Estate
Meta-Rating and Monitoring
on Sustainability

REMMS
c/o Fahrländer Partner
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@remms.ch
www.remms.ch

Rating de durabilité de l'immobilier : pour tous

Globale, indépendante, neutre, basée sur des données, numérique et à but non lucratif.

Prochaines présentations en ligne :

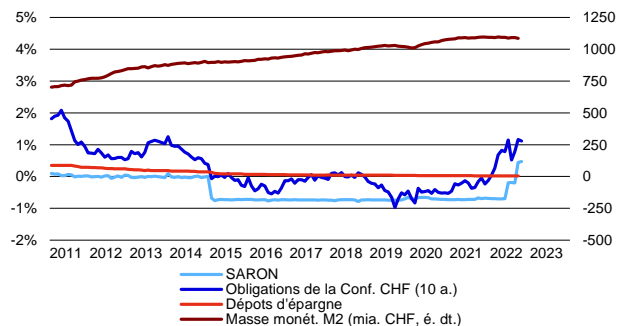
- Jeudi 08.12.2022 – 16:30-17:30 via Teams

20 Prévisions d'intérêts

	SARON		Obligations de la Confédération (10 a.)	
	2022	2023	2022	2023
SECO	-0.2%	1.0%	0.7%	1.2%
KOF	-0.2%	0.9%	0.7%	0.8%
Créa	-	-	-0.3%	-0.4%

Source: Seco, KOF, Créa.

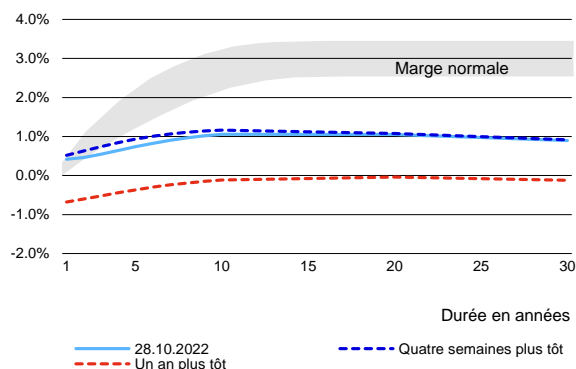
21 Taux d'intérêts



Octobre 2022	
SARON	0.47%
Obligations de la Conf. CHF (10 a.)	1.12%
Septembre 2022	
Dépôts d'épargne	0.02%
Prévoyance professionnelle	
Taux d'intérêt minimal LPP 2022	1.00%
A partir du 1.1.2023	1.00%
Dernier ajustement (1.1.2017)	1.25%

Source: BNS, OFAS.

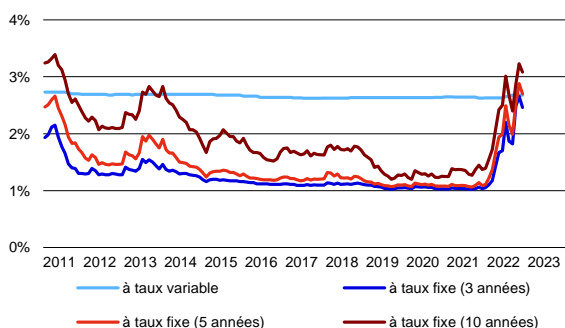
22 Rendement des obligations de la Confédération



Durée	28.10.2022	Quatre semaines plus tôt	Un an plus tôt
1 année	0.42%	0.52%	-0.68%
5 années	0.74%	0.93%	-0.37%
10 années	1.06%	1.16%	-0.11%

Source: La bande normale se situe entre 2.7% et 3.3% à long terme.
Source: BNS, Fahriänder Partner (marge normale).

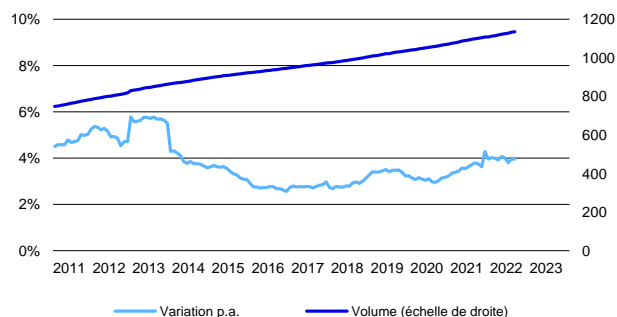
23 Taux d'intérêts hypothécaires



Taux d'intérêts hypothécaires	Novembre 2022
à taux variable	2.68%
à taux fixe (3 années)	2.46%
à taux fixe (5 années)	2.70%
à taux fixe (10 années)	3.08%

Source: BNS, VZ.

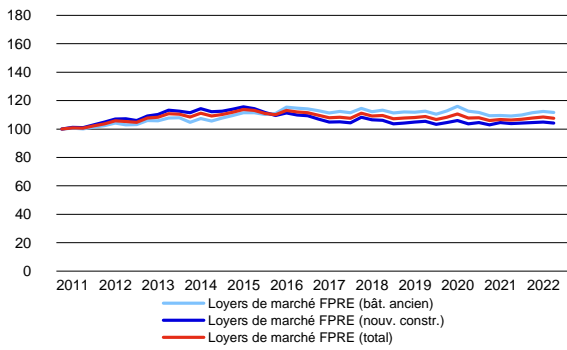
24 Volume hypothécaire national (en mia. CHF)



Août 2022	Volume en mia. de CHF	Variation p.a.
Créances hypothécaires	1'135.3	4.0%

Source: BNS.

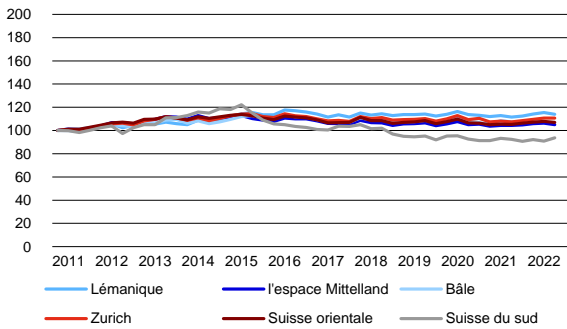
25 Loyers de marché appartements à louer Suisse



3e trimestre 2022	Indice (2011=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
Lémanique	114.0	-1.3%	2.3%
Jura	103.9	-3.6%	-2.8%
l'espace Mittelland	105.0	-1.3%	0.6%
Bâle	104.1	-1.4%	-3.2%
Zurich	110.6	0.0%	3.0%
Suisse orientale	107.0	-0.9%	1.6%
Alpine	103.2	1.3%	0.0%
Suisse du sud	93.8	3.3%	1.6%

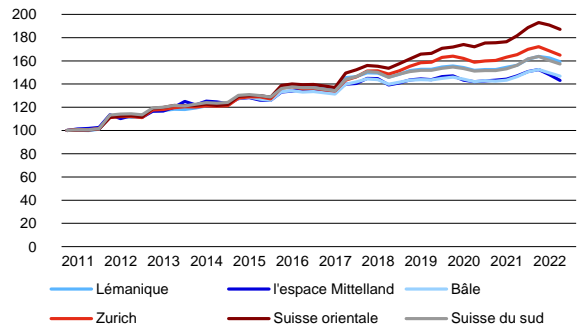
Source: Fahrländer Partner.

26 Loyers de marché appartements à louer par région



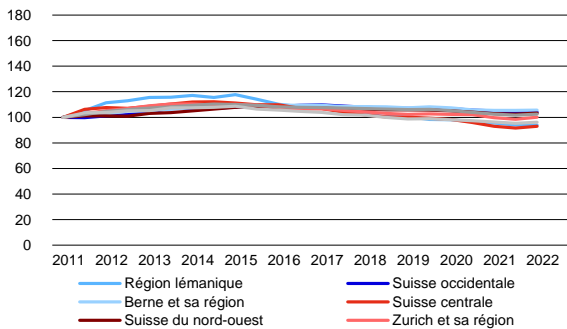
Source: Fahrländer Partner.

27 Valeurs vénales (MPF) par région



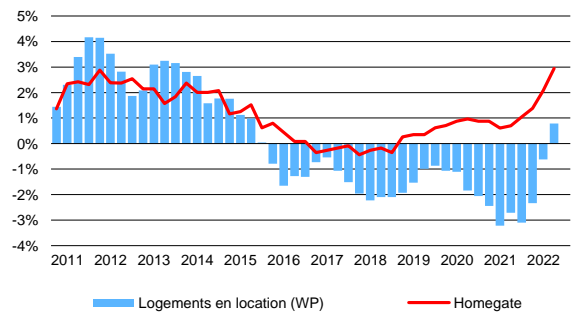
Source: Fahrländer Partner.

28 Loyers offerts des logements à louer par région



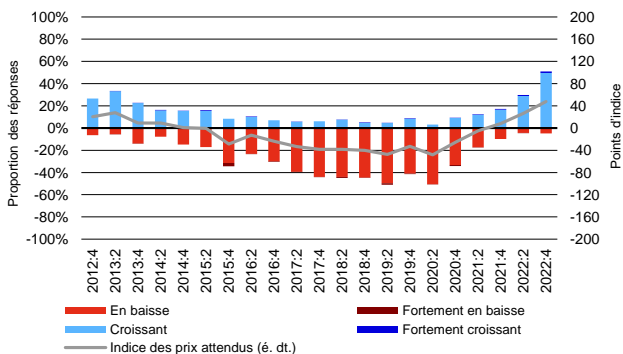
Source: BNS, Wüest Partner.

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



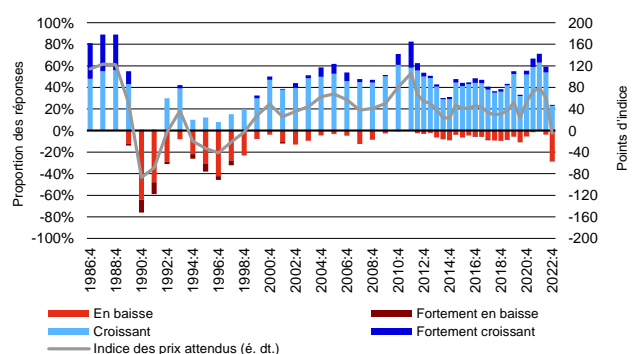
Source: Homegate, Wüest Partner.

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.

Perspectives: Immeubles locatifs / Taux d'actualisation pour les immeubles d'habitations dans les bon emplacements

IMMO CH
nov/22

32 Immeubles locatifs - Suisse

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Bâtiment ancien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Nouveau - standard	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗
Nouveau - standing	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

33 Immeubles locatifs (Nouveau - standard) - régional

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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. Flèches: ↗: forte amélioration; ↗: amélioration; →: stable; ↘: détérioration; ↘: forte détérioration.

Source: Fahländer Partner.

34 Taux d'actualisation minimal pour les immeubles d'habitations en Suisse (nets, réels)

Évaluateur / Entreprise	A	B	C	D	E	F	G	H	Ø
Données: 15.11.2022	1.65	1.80	1.85	1.80	1.85	1.90	1.95	2.10	1.86
variation par rapport au trimestre précédent	↗	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗

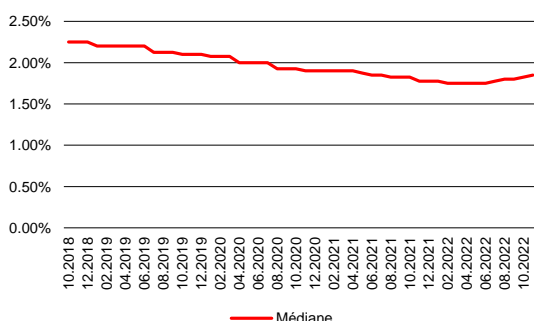
Note: Immeuble d'habitation de taille moyenne avec des appartements en location, pratiquement neuve, sans caractéristiques défavorables, bon quartier de Zurich, bonne localisation; les taux d'actualisation spécifiés sont triés par ordre croissant.

Flèches: Variation du taux d'actualisation de l'entreprise concernée par rapport au tr. précédent. Interprétation: ↗ (augmentation par rapport au tr. précédent), ↘ (baisse par rapport au tr. précédent), ↗ (augmentation par rapport au tr. précédent), ↘ (forte baisse par rapport au tr. précédent), → (valeur retenue du tr. précédent).

Remarque: Tous les évaluateurs soulignent l'incertitude actuellement accrue en matière d'évaluation.

Source: CBRE, EY, FPPE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB (ordre alphabétique).

35 Evolution du taux d'actualisation minimum pour les maisons multifamiliales (net, réel)



Note : Médiane des résultats de l'enquête (voir tableau 34).

Source: CBRE, EY, FPPE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB.

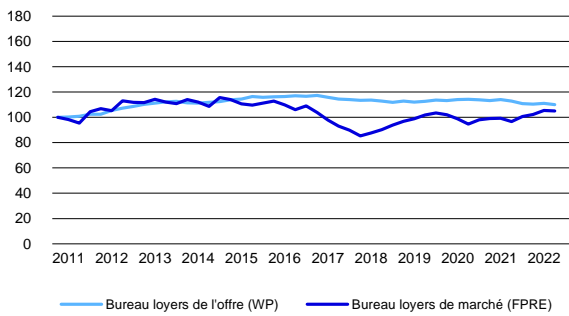
transactions@REIDA

REIDA, la Real Estate Investment Data Association, est une association à but non lucratif. Elle a comme but d'améliorer la base de données du marché des placements immobiliers suisse.

Contribuez à l'amélioration de la base de données du système d'évaluation immobilière suisse en transmettant des données de transactions à : transactions@reida.ch
Factsheet: [Transmission de données](#)

Utilisez le pool de données transactionnelles exclusif de REIDA pour classer les rendements lors des évaluations et des transactions.
Factsheet: [Obtention de données](#)

36 Loyers pour les surfaces de bureau Suisse (loyers nets)



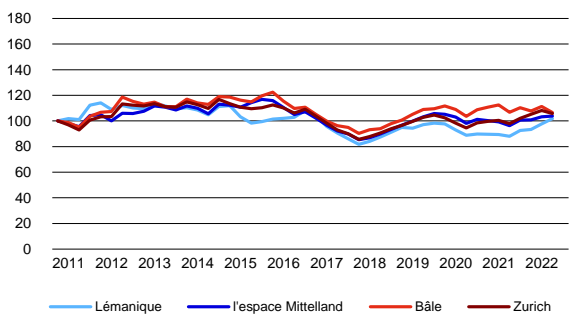
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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

3e trimestre 2022	Indice (2011=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
Lémanique	101.8	4.2%	15.5%
l'espace Mittelland	103.7	0.5%	7.6%
Bâle	106.6	-4.3%	-0.2%
Zurich	105.9	-2.2%	8.1%

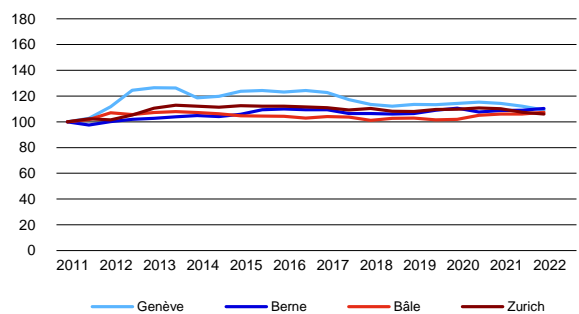
Source: Fahrländer Partner.

38 Loyers de marché pour les surfaces de bureau (loyers nets)



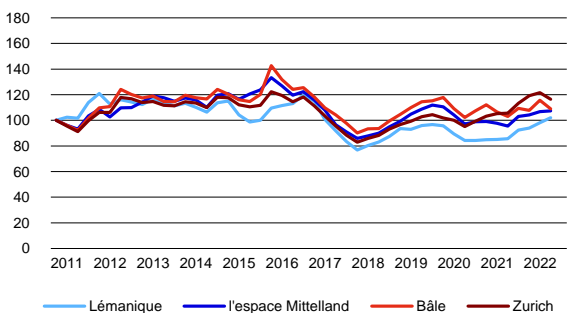
Source: Fahrländer Partner.

39 Loyers nets offerts pour les surfaces des bureaux



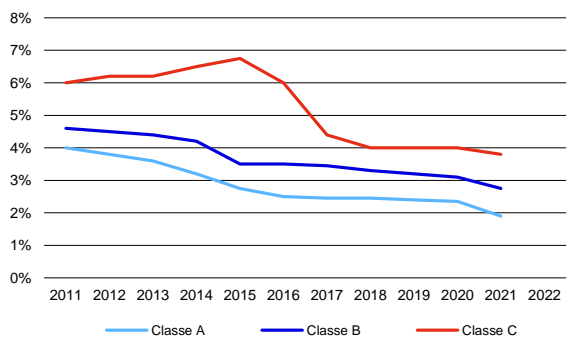
Source: Wüest Partner.

40 Valeurs vénales (bureaux) par région



Source: Fahrländer Partner.

41 Investissements directs - rendements nets initiaux (bureaux)



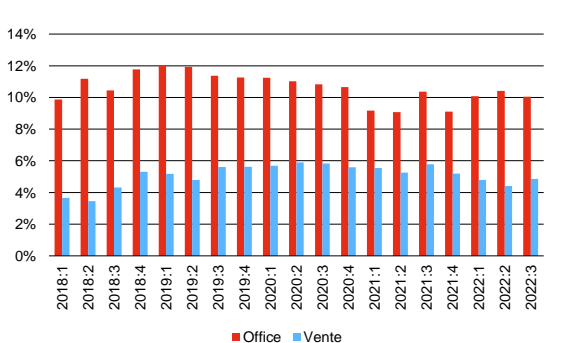
Source: CSL Immobilien.

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

Etat des données	Zurich	Genève	Bâle	CH
2e trim. 2022 JLL	2.6%	3.2%	4.4%	-
4e trim. 2021 CBRE	2.4%	4.1%	4.7%	-
2e trim. 2022 WP	4.2%	7.9%	3.5%	6.6%
4e trim. 2021 CS*	7.2%	12.3%	8.8%	5.8%
Changement JLL	-0.3%p	-0.3%p	-1.0%p	-
par rapport au CBRE	-0.4%p	0.0%p	-0.1%p	-
trimestre WP	0.2%p	-0.1%p	-0.6%p	-0.3%p
précédent CS	-	-	-	-
Changement JLL	-0.6%p	-0.6%p	-1.0%p	-
p.a. CBRE	-0.4%p	-0.3%p	-0.1%p	-
WP	-1.2%p	-0.6%p	-1.2%p	-0.5%p
CS	0.2%p	0.8%p	1.1%p	0.3%p

*Note: CS prend en compte les centres, y compris les municipalités d'agglomération.
Source: JLL, CBRE, WP, CS.

43 Estimation de la proportion d'espaces vacants en Suisse



Source: REIDA, calcul Fahrländer Partner.

44 Immeubles de bureaux (Nouveau) - Suisse

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Office	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↘

45 Immeubles de bureaux (Nouveau)- régional

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Lémanique	●	→	●	→	●	→	●	→	↗	→
Jura	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘
Espace Mittelland	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	↘
Bâle	●	↗	●	↘	●	→	●	→	→	↘
Zürich	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	→
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. Flèches: ↗: forte amélioration; ↖: amélioration; →: stable; ↘: détérioration; ↙: forte détérioration.
Source: Fahländer Partner.

46 Arcade - Suisse

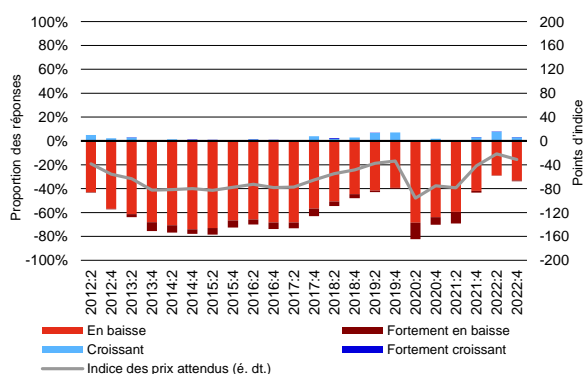
	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Vente	●	→	●	→	●	↘	●	→	→	↘

47 Arcade - régional

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Lémanique	●	→	●	→	●	↘	●	→	→	→
Jura	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	→
Espace Mittelland	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	↘
Bâle	●	↘	●	→	●	→	●	→	→	↘
Zürich	●	→	●	↘	●	↘	●	→	→	→
Suisse orientale	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	↘
Alpine	●	↘	●	↗	●	↘	●	↘	↘	↘
Suisse méridionale	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘

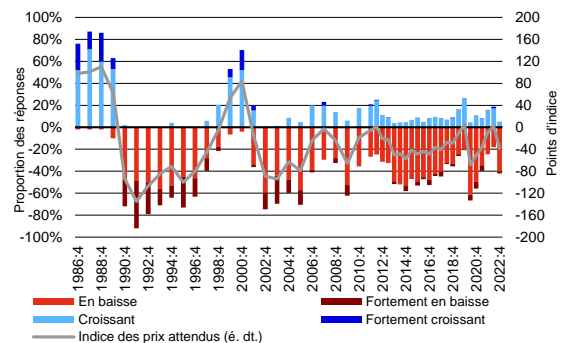
Toutes les estimations sont effectuées selon la perspective des propriétaires et des vendeurs. Les cercles décrivent la situation actuelle; En vert: situation non problématique; en jaune: certains problèmes; en rouge: problématique. Flèches: ↗: forte amélioration; ↖: amélioration; →: stable; ↘: détérioration; ↙: forte détérioration.
Source: Fahländer Partner.

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



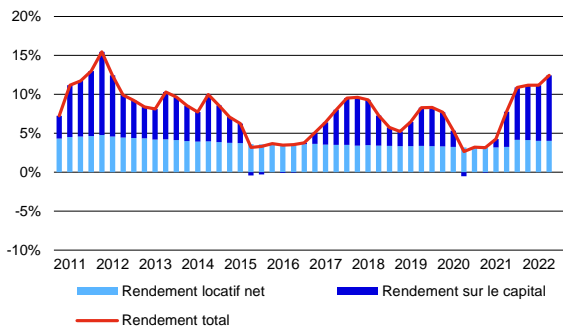
Source: HEV Schweiz / FPPE.

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

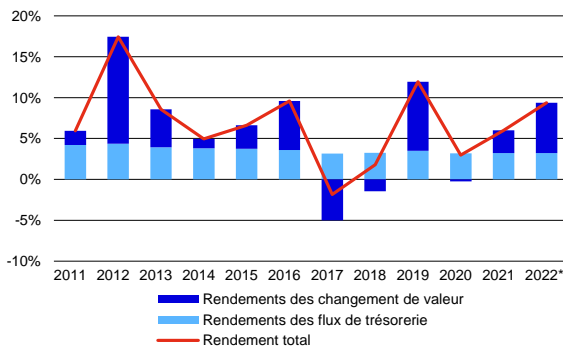


Note: Interruptions structurelles au 4e trimestre 1996 et au 2e trimestre 2012.
Source: HEV Schweiz / FPPE.

50 SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index



51 Valeurs vénales (immeubles mixtes) par région



52 Rendements par région

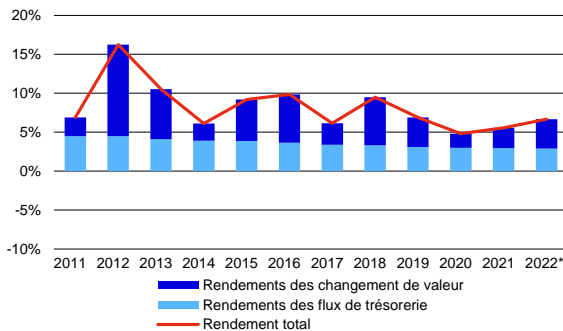
	Rendements des flux de trésorerie		Rendements des changements de valeur		Rendement total	
	2021	2022*	2021	2022*	2021	2022*
Genfersee	3.3%	3.4%	0.4%	7.2%	3.7%	10.7%
Mittelland	3.5%	3.6%	-0.7%	4.6%	2.8%	8.2%
Basel	3.1%	3.0%	0.8%	2.6%	3.9%	5.6%
Zürich	3.0%	2.9%	5.6%	7.8%	8.6%	10.7%

Note : Propriétés à usage mixte.

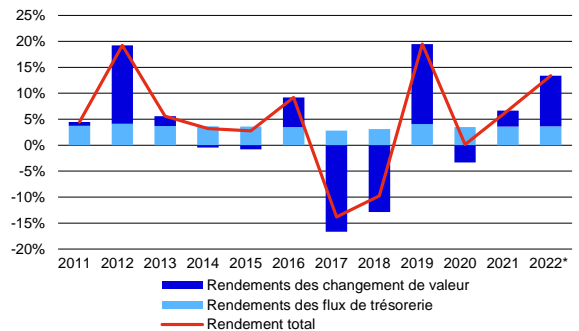
*Les valeurs pour l'année en cours sont provisoires.

Source: Fahländer Partner.

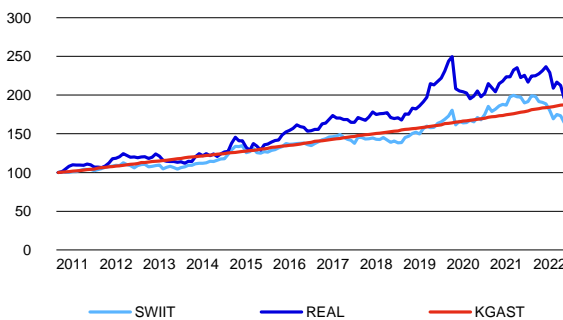
53 Rendements (maisons plurifamiliales)



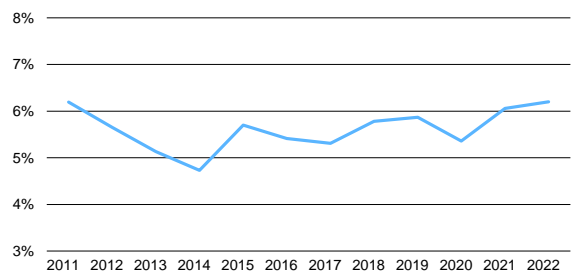
54 Rendements (immeubles de bureaux)



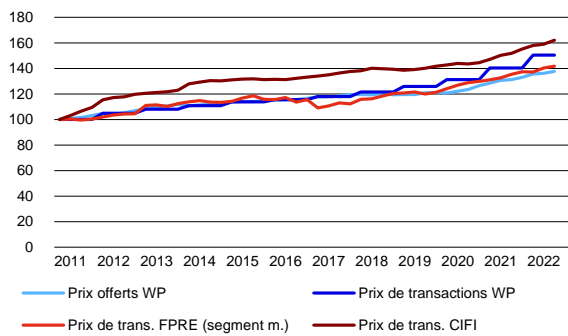
55 SWIIT (Closing Prices), REAL (Closing Prices), KGAST



56 Indic. SFA de rendem. de placem. p. fonds immob. SFA ARI

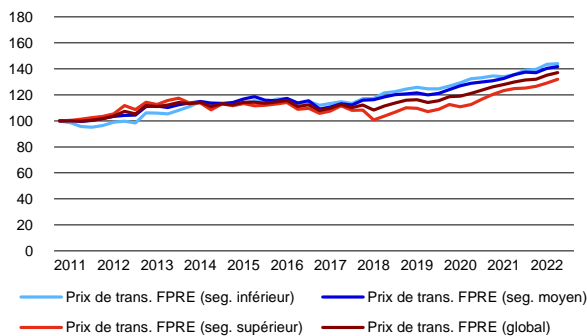


57 Indices suisses des prix des maisons individuelles (MI)



Source: Fahrländer Partner, IAZI, OFS, Wüest Partner.

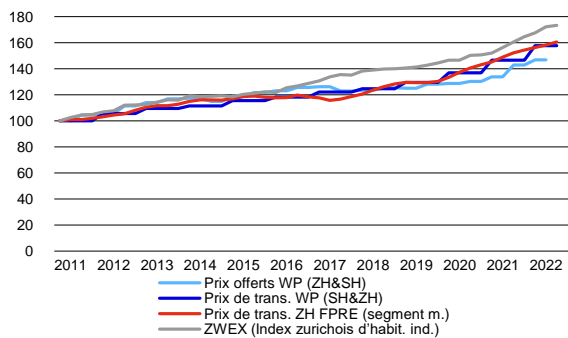
58 Segments différents des prix des MI Suisse



3e trimestre 2022	Indice (2011=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Segment de marché:			
- Inférieur	144.0	0.3%	6.2%
- Moyen	141.8	1.0%	4.6%
- Supérieur	132.0	2.3%	5.8%
MI global	137.1	1.5%	5.5%

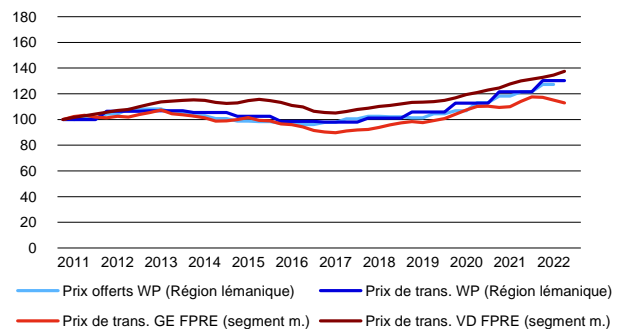
Source: Fahrländer Partner.

59 Indices des prix des MI pour la région Zurich



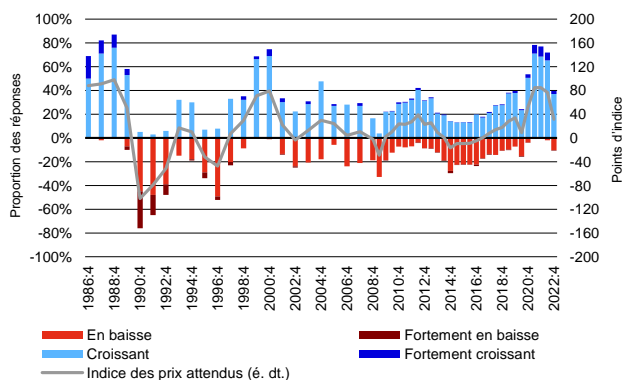
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

60 Indices des prix des MI pour le bassin lémanique



Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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



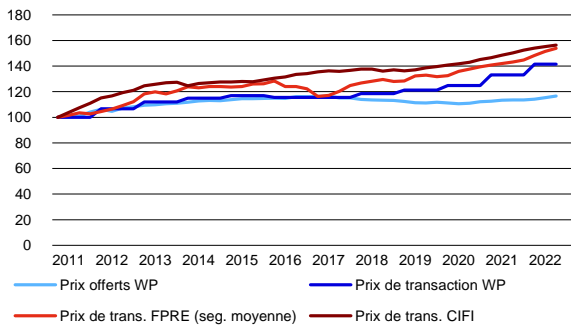
Note: Interruptions structurelles au 4e trimestre 1996 et au 4e trimestre 2008.
Source: HEV Schweiz / FPRE.

62 Estimation du volume du marché pour MI (2021)

	Nbr. de transactions	Ventes (en millions de CHF)
Lémanique	2'450	3'682
Jura	752	510
Espace Mittelland	4'775	4'707
Bâle	1'749	1'988
Zurich	3'976	5'828
Suisse orientale	2'240	2'218
Alpine	2'759	2'398
Suisse méridionale	1'088	1'110
Suisse	19'789	22'441

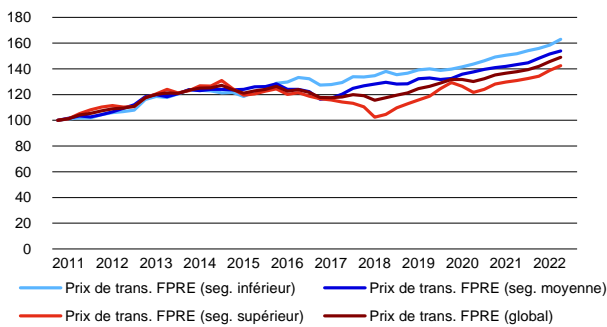
Source : Fahrländer Partner, différents offices cantonaux de statistiques.

63 Indices suisses des prix des PPE



Source: Fahrländer Partner, IAZI, OFS, Wüest Partner.

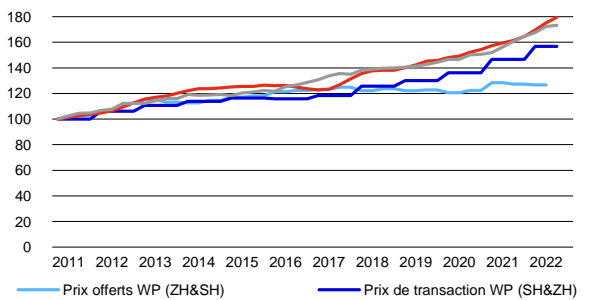
64 Segments différents de prix PPE Suisse



3e trimestre 2022	Indice (2011=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Segment de marché:			
- Inférieur	163.0	2.9%	7.4%
- Moyen	153.9	1.6%	7.5%
- Supérieur	142.4	2.6%	8.8%
PPE global	149.0	2.2%	8.1%

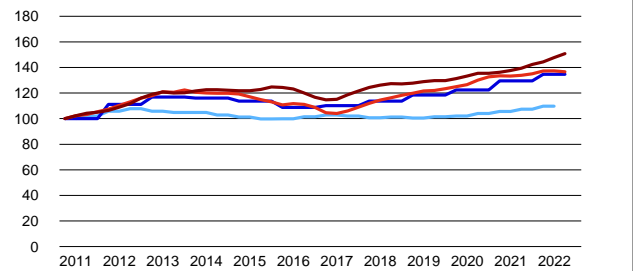
Source: Fahrländer Partner.

65 Indices des prix des PPE dans la région de Zurich



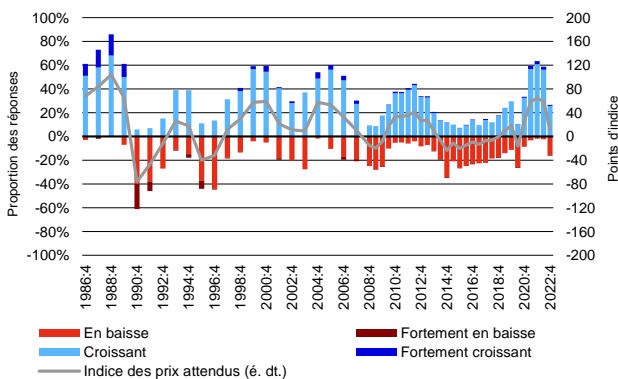
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

66 Indices des prix des PPE pour le bassin lémanique



Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

67 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 / FPPE.

68 Estimation du volume du marché pour les PPE (2021)

	Nbr. de transactions	Ventes (en millions de CHF)
Lémanique	4'089	4'203
Jura	844	465
Espace Mittelland	6'655	4'592
Bâle	1'694	1'415
Zurich	6'758	7'191
Suisse orientale	2'633	1'712
Alpine	5'080	3'642
Suisse méridionale	2'033	1'204
Suisse	29'786	24'424

Source: Fahrländer Partner, différents offices cantonaux de statistiques.

69 Maisons individuelles - Suisse

	demande		offre		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Segment inférieur	●	→	●	→	↗	→
Segment moyen	●	↗	●	→	↗	→
Segment supérieur	●	→	●	→	↗	→

70 Maisons individuelles (Nouveau - standard) - Suisse

	demande		offre		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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.

Source: Fahländer Partner.

71 Propriétés par étage - Suisse

	demande		offre		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Segment inférieur	●	↗	●	→	↗	↗
Segment moyen	●	↗	●	→	↗	↗
Segment supérieur	●	↗	●	→	↗	→

72 Propriétés par étage (Nouveau - standard) - régional

	demande		offre		val. du marché	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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.

Source: Fahländer Partner.

73 Prévisions conjoncturelles pour l'économie mondiale

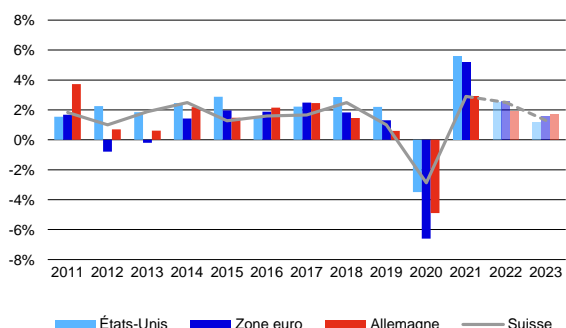
	PIB réel						Taux d'inflation						Taux de chômage					
	COM UE		OCDE		Swiss Life		COM UE		OCDE		Swiss Life		COM UE		OCDE		Swiss Life	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
CH	-	-	2.5	1.3	2.2	0.9	-	-	2.5	1.8	2.9	2.1	-	-	4.7	4.6	-	-
			↘	↘					↗	↗					↗	↗		
AUT	4.6	0.3	3.6	1.4	-	-	8.7	6.7	6.7	4.7	-	-	5.0	5.2	5.2	5.0	-	-
	↗	↘	→	↘			↗	↗	↗	↗			↗	↗	↗	↗		
GER	1.6	-0.6	1.9	1.7	1.7	-0.6	8.8	7.5	7.2	4.7	2.9	2.1	3.1	3.5	3.1	3.4	-	-
	→	↘	↘	↘	↗	→	↗	↗	↗	↗	→	→	↘	↗	↘	↗		
GB	4.2	-0.9	3.6	0.0	4.3	-0.3	7.9	7.5	8.8	7.4	8.7	6.2	3.8	4.4	3.8	4.3	-	-
	↗	↘	↘	↘	↗	↘	↗	↗	↗	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗		
JAP	1.7	1.6	1.7	1.8	1.5	1.4	2.5	3.1	1.9	1.9	2.2	1.5	2.7	2.5	2.6	2.5	-	-
	↘	↘	↘	↗	↗	→	↗	↘	↗	↘	→	↘	→	↘	→	↗		
USA	1.8	0.7	2.5	1.2	1.9	0.4	7.9	3.4	7.0	3.5	8.1	3.9	3.7	4.1	3.6	3.8	-	-
	↘	↘	↘	↘	↗	→	↗	↗			→	→	↗	↗				
EU-27	3.3	0.3	-	-	-	-	9.3	7.0	-	-	-	-	6.2	6.5	-	-	-	-
	↗	↘					↗	↗					↘	→				
Zone euro	3.2	0.3	2.6	1.6	3.2	0.2	8.5	6.1	7.0	4.6	8.5	6.2	6.8	7.2	7.1	7.4	-	-
	↗	↘	↘	↘	↗	↘	↗	↗			↗	↗	↗	↗	↘	↗		
OCDE	-	-	2.7	1.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.2	5.3	-	-
			↘	↘											↘	↗		

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): 11.11.2022 (16.5.2022), OCDE: 31.5.2022 (1.12.2021), Swiss Life Asset Managers: 1.11.2022 (27.9.2022).

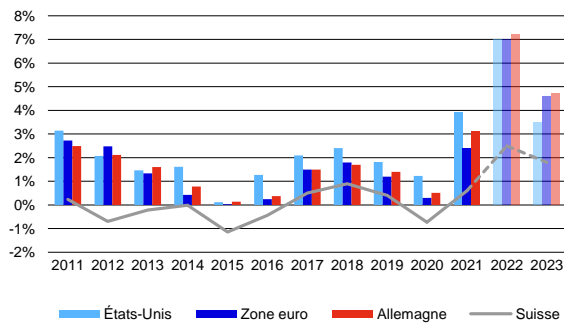
Flèche: ↗ (révisions préalables corrigées à la hausse), ↘ (prévisions préalables corrigées à la baisse), → (prévisions préalables maintenues). S'il s'agit des premières prévisions pour une nouvelle année, aucune flèche n'est mentionnée.

74 Développement du PIB international



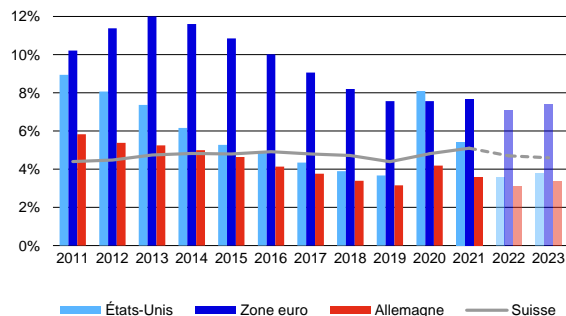
Note: Les valeurs pour 2021, 2022 et 2023 sont des prévisions
Source: OCDE.

75 Evolutions attendues de l'inflation internationale



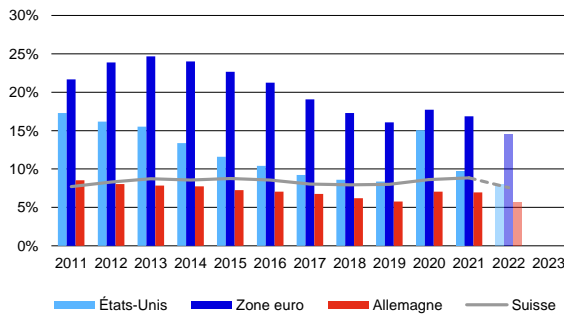
Note: Les valeurs pour 2021, 2022 et 2023 sont des prévisions
Source: OCDE.

76 Taux de chômage international



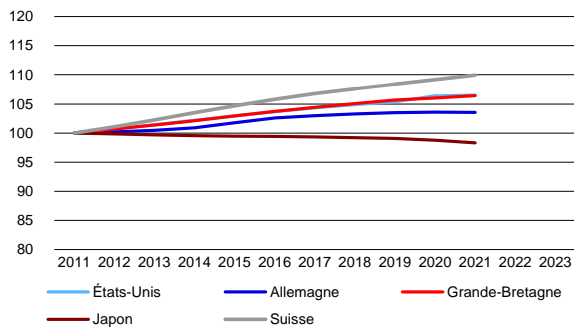
Note: Les valeurs pour 2021, 2022 et 2023 sont des prévisions
Source: OCDE.

77 Taux de chômage des jeunes international



Note: Année 2022 au 3e trim.
Source: OCDE.

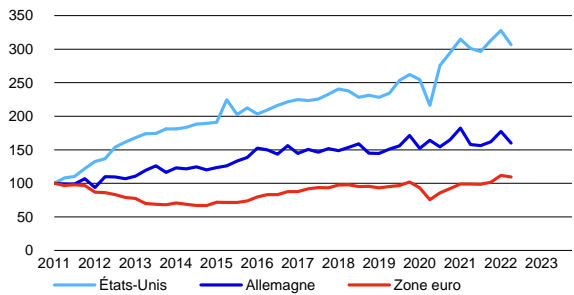
78 Population résidante (international)



2021	Indice (2011=100)	Population résidante en Mio.	Variation p.a.
États-Unis	106.5	331.9	0.1%
Allemagne	103.6	83.1	0.0%
Grande-Bretagne	106.4	67.3	0.4%
Japon	98.3	125.7	-0.5%
Suisse	109.9	8.7	0.7%

Source: World Bank.

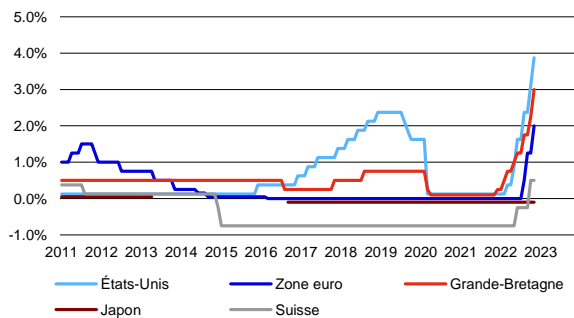
79 Logements autorisés (nouveau bâtiment, international)



2e trimestre 2022	Indice (2011=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
États-Unis	306.5	-6.5%	1.9%
Allemagne	160.0	-9.7%	-2.8%
Zone euro	109.4	-2.1%	10.6%

Remarque : données désaisonnalisées.
Source: Eurostat, U.S. Census Bureau.

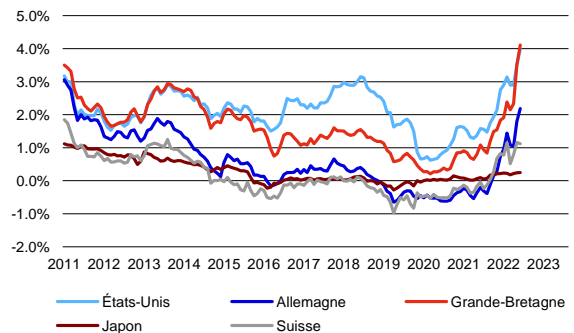
80 Taux directeurs de la politique monétaire



Novembre 2022	
États-Unis	3.875%
Grande-Bretagne	3.00%
Zone euro	2.00%
Suisse	0.50%
Japon	-0.10%

Source: BRI.

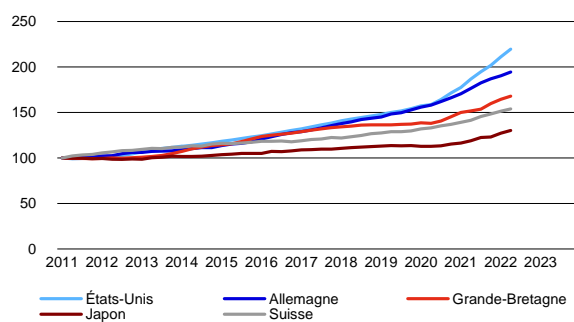
81 Rendement des obligations d'états (10 a.)



Octobre 2022	
États-Unis	3.98%
Grande-Bretagne	4.11%
Allemagne	2.19%
Suisse	1.12%
Japon	0.25%

Source: OCDE.

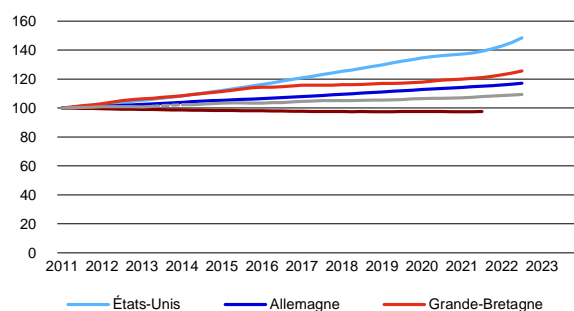
82 Indices des prix internationaux: habitat en propriété



2e trimestre 2022	Indice (2011=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
États-Unis	219.7	4.0%	17.7%
Allemagne	194.5	2.2%	10.2%
Grande-Bretagne	168.0	2.1%	10.6%
Japon	130.3	2.5%	9.6%
Suisse	154.0	1.7%	8.8%

Source: OCDE.

83 Indices des prix internationaux: appartements en location



3e trimestre 2022	Indice (2011=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
États-Unis	148.5	2.2%	6.7%
Allemagne	117.1	0.5%	1.8%
Grande-Bretagne	125.6	1.2%	3.9%
Japon*	97.5	0.0%	0.0%
Suisse	109.4	0.3%	1.3%

* Etat des données: 4e trimestre 2021

Source: OCDE.

Glossaire	Remarque	Indicateur	Source	Etat des données
1		Loyers nets offerts app. 1-5 pièces Loyers de marché appartements à louer (total)	Wüest Partner Fahrländer Partner	3e trimestre 2022 3e trimestre 2022
2		Loyers nets offerts surfaces des bureaux Loyers de marché bureau (total)	Wüest Partner Fahrländer Partner	3er trimestre 2022 3e trimestre 2022
3-4			Wüest Partner IAZI Fahrländer Partner	3e trimestre 2022 3e trimestre 2022 3e trimestre 2022
	Segment moyen			
5-7	Cf. prévisions en bas			
8-11	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle		Fahrländer Partner	Link
12	Représentation trim. des données mensuelles		OFS, SEM	3e trimestre 2022
13			SEM	octobre 2022
14			OFS	2021
15	Cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2022		OFS	2020
16			BAK Economics	2021
17	Variation nominale p.a.		Credit Suisse, SSE	3e trimestre 2022
18			SBV	3e trimestre 2022
19			OFS	1er semestre 2022
20	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle		Fahrländer Partner	Link
21	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle		Fahrländer Partner	Link
22	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle		Fahrländer Partner	28.10.2022
23			BNS, VZ	08.11.2022
24			BNS	Août 2022
25-27			Fahrländer Partner	3e trimestre 2022
28			WP	1. Quartal 2022
29			Homegate Wüest Partner	3e trimestre 2022 3e trimestre 2022
30-31			HEV Schweiz/FPRE	4e trimestre 2022
32-33			Fahrländer Partner	2021
34-35	Sources en ordre alphabétique		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB	Données: 15.11.2022
36-38, 40			Fahrländer Partner	3e trimestre 2022
39			WP	1e semestre 2022
41			CSL Immobilien	2020
42			Jones Lang Lasalle CBRE Wüest Partner Credit Suisse	2e trimestre 2022 4e trimestre 2021 2e trimestre 2022 4e trimestre 2021
43			REIDA	3e trimestre 2022
44-47			Fahrländer Partner	2021
48-49			HEV Schweiz/FPRE	4e trimestre 2022
50			IAZI	3e trimestre 2022
51-54			Fahrländer Partner	2021
55	Closing Prices	SWIIT, REAL KGAST	SIX KGAST	31.10.2022 31.10.2022
56			SFA	2022
57-60			Fahrländer Partner IAZI Wüest Partner ZKB	3e trimestre 2022 3e trimestre 2022 3e trimestre 2022 3e trimestre 2022
61, 67			HEV Schweiz/FPRE	4e trimestre 2022
62, 68			Fahrländer Partner	2021
63-66			Fahrländer Partner IAZI Wüest Partner ZKB	3e trimestre 2022 3e trimestre 2022 3e trimestre 2022 3e trimestre 2022
69-72			Fahrländer Partner	2021
73	Variation par rapport à l'année précédente en %.	Prévisions	Commission europ. OCDE DIW	Octobre 2022 31.05.2022 01.11.2022
74-76	Changements réels par rapport à l'année précédente en % (par rapport aux prix de l'année précédente).		OCDE	31.05.2022
77			OCDE	2019
78			World Bank	2021
79	États-Unis Allemagne, Grande-Bretagne Suisse		U.S. Census Bureau Eurostat Baublatt	2e trimestre 2022 2e trimestre 2022 2e trimestre 2022
80			OCDE	2021
81			BRI	Novembre 2022
82	Indices nominales		BRI	2e trimestre 2022
83	Indices nominales		BRI	3e trimestre 2022
Prévisions		Schweizer Immobilienmarkt 2022 Immobilien-Almanach Schweiz 2022 Immo-Monitoring 2023 1 UBS Ausblick Immo-Markt CH 2022 Hochbauprognose 2022-2028	Credit Suisse Fahrländer Partner Wüest Partner UBS BAK	2022 2021 2023 2022 2022

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: Simona Hauri, Nicola Maiani, Jaron Schlesinger, Anna Zimmermann et Pascal Züger. La Méta-Analyse immobilière peut être obtenue gratuitement sur demande ou sur abonnement auprès de <https://fpre.ch/metaanalysen/>

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.

Dates Date de publication: 18.11.2022
Date de rédaction : 17.11.2022
Prochain numéro : 16.12.2022

Contacts Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@metaanalysen.ch
www.fpre.ch

Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main
