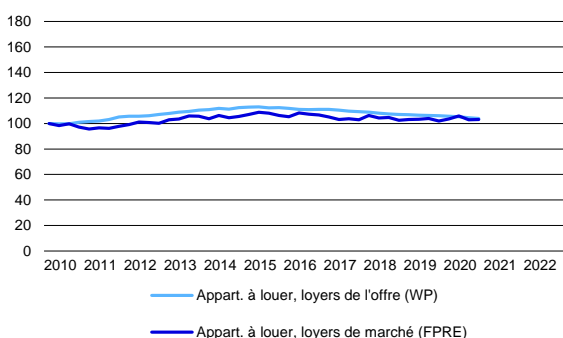


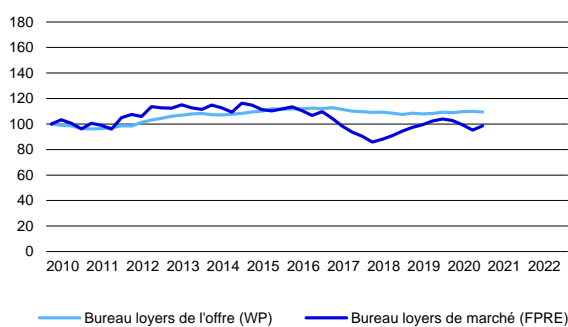
- Indices des prix de l'immobilier FPRE : Avec une hausse de 2,0%, les prix des maisons individuelles en Suisse continuent d'augmenter au 1er trim. 2021. La forte augmentation de 3,2% dans le segment supérieur est particulièrement frappante, tandis que les segments inférieur (+1,1%) et moyen (+0,8%) augmentent de manière un peu moins significative. Depuis le début de la pandémie de Corona, le prix des maisons individuelles a augmenté de 6,4% dans toute la Suisse. En revanche, les prix des appartements en propriété ont augmenté de 2,2 % au cours du dernier trimestre, soit un peu plus que les maisons unifamiliales. Par rapport au même trimestre 2020, l'augmentation des prix des PEE a toutefois été nettement plus faible (2,7 %).
- Indice des loyers Homegate.ch : en mars 2021, les loyers demandés en Suisse restent inchangés. Sur les douze derniers mois, l'augmentation des loyers s'élève à 0,9%.
- KOF : Pour 2021, le KOF prévoit une croissance du PIB de 3,0 % (précédemment 3,2 %), pour 2022, il prévoit une croissance du PIB de 2,8 % (précédemment 2,6 %). Selon le scénario de base, le PIB atteindra le niveau d'avant la crise au 3e trimestre 2021.
- BNS : La nouvelle prévision d'inflation conditionnelle pour cette année et l'année prochaine est plus élevée qu'en décembre. Pour 2021, la prévision s'établit désormais à 0,2% (précédem. 0,0%), pour 2022 à 0,4% (précédem. 0,2%) et pour 2023 à 0,5%.

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



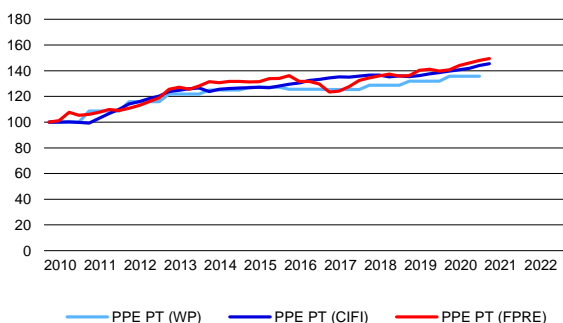
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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



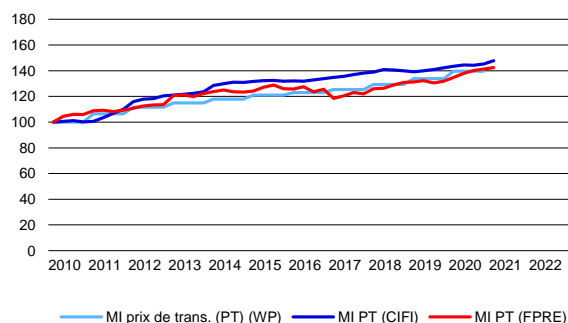
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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./nou. constr. moy.)

| CS(2) | | FPRE(1) | | UBS(2) | | WP(2) | |
|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Loyers | Loyer: | Prix | Loyers | Loyers | Loyers | Loyers | Loyers |
| 2021 | 2021 | 2021 | 2022 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 |
| -1.5% | → | ↗ | → | -1.0% | | -1.2% | |

6 Prévisions surfaces de commerce (total)

| | CS(2) | | FPRE(1) | | UBS(2) | | WP(2) | |
|--------|-----------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--|
| | Loyers | Loyer: | Prix | Loyers | Loyers | Loyers | Loyers | |
| | Prévision | 2021 | 2021 | 2022 | 2021 | 2021 | 2021 | |
| Bureau | ↘ | ↘ | ↘ | → | -2.0% | -1.5% | | |
| Vente | - | ↘ | ↘ | → | -2.5% | -3.1% | | |

7 Prévisions propriété privée (total / nouvelle construction moyenne)

| CS(2) | | FPRE(1) | | | | UBS(2) | | WP(2) | |
|-------|------|---------|-----|------|-----|--------|-----|-------|------|
| 2021 | 2021 | 2021 | | 2022 | | 2021 | | 2021 | |
| MI | PPE | MI | PPE | MI | PPE | MI | PPE | MI | PPE |
| 4.0% | 3.0% | ↗ | ↗ | → | ↗ | 1.0% | - | 1.5% | 0.3% |

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.

16.04.2021



Marché Immobilier

Nous savons où sont les tendances de demain!

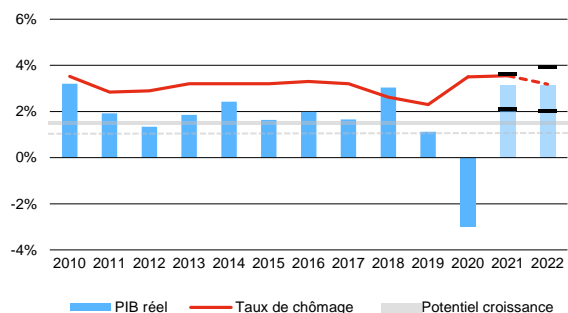
Intershop Holding AG
Puls 5 – Giessereistrasse 18
Postfach 1601
8031 Zürich

+41 (0)44 544 10 00
info@intershop.ch
www.intershop.ch

8 Prévisions économiques pour la Suisse

| | 2021 | | | | | | | Ø | 2022 | | | | | | | Ø |
|------------------|------|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|-----|------|-----|--|---|
| | Créa | KOF | SECO | BAK | CS | UBS | CS | | KOF | UBS | SECO | BAK | Créa | | | |
| PIB réel | 2.1 | 3.0 | 3.2 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.1 | 2.0 | 2.8 | 3.0 | 3.5 | 3.6 | 3.9 | 3.1 | | |
| | KOF | SECO | UBS | CS | Créa | BAK | Ø | SECO | KOF | BAK | CS | UBS | Créa | Ø | | |
| Taux de chômage | 3.3 | 3.3 | 3.6 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.6 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.2 | 3.3 | 3.3 | 3.2 | | |
| | UBS | KOF | CS | BAK | SECO | Créa | Ø | UBS | SECO | KOF | CS | BAK | Créa | Ø | | |
| Taux d'inflation | 0.2 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.7 | 0.4 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.8 | 0.5 | | |

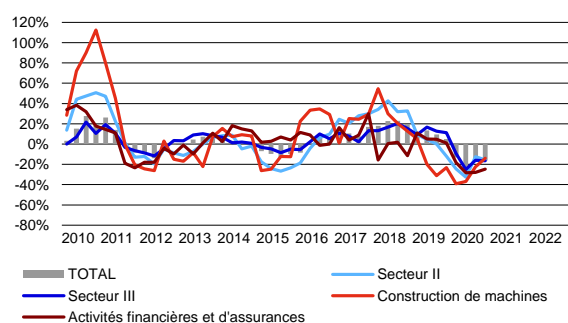
9 Développement réel du PIB et du taux de chômage



Note: Le potentiel de croissance est actuellement de 1,5%, à long terme de 1,1% (ligne pointillée); les valeurs pour 2021 et 2022 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: cf. figure 1, page 1, Fahrländer Partner (potentiel de croissance).

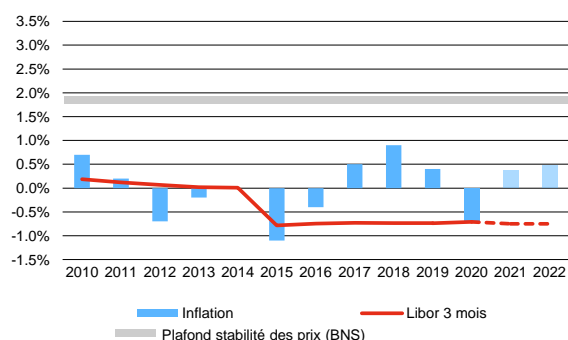
10 Variation des postes de travail vacants



| Indice des places vacantes | Variation p.a. 4e trimestre 2020 |
|--|-------------------------------------|
| TOTAL | -16.1% |
| Activités financières et d'assurances | -24.8% |
| Act. immobilières et act. spécialisées | -1.1% |
| Act. informatiques et services d'information | -19.3% |

Source: OFS.

11 Taux d'inflation



| Prévisions d'inflation de la BNS | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------|--------|------|------|
| Prévision Mars 2021 | 0.2% | 0.4% | 0.5% |
| Taux direct. | -0.75% | | |
| Prévision Décembre 2020 | 0.0% | 0.2% | - |
| Taux direct. | -0.75% | | |

– Pour 2021, la BNS s'attend à ce que l'inflation atteigne 0,2% (tr. précédent: 0,0%). Pour 2022, la prévision est de 0,4% au lieu de 0,2%; pour 2023, elle est de 0,5%.

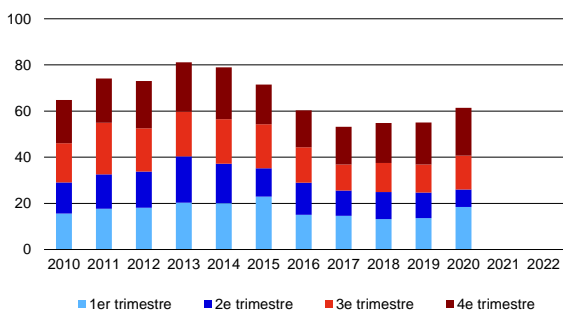
Note: les valeurs pour 2021 et 2022 sont des prévisions.

Source: Cf. Méta-Analyse conjoncturelle, BNS.

Lien Méta-Analyse conjoncturelle:

<https://fr.fpre.ch/metaanalyse/>

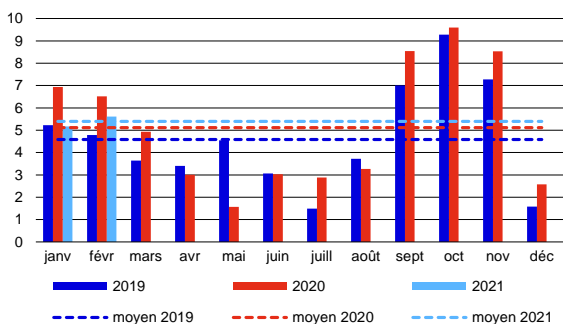
12 Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)



| | |
|-------------------|--|
| 4e trimestre 2020 | Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000) |
| | 20.7 |

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

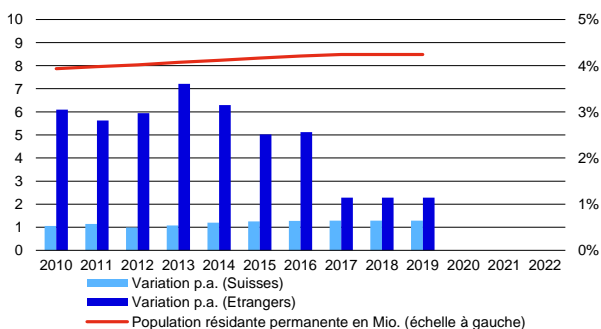
13 Solde immigratoire mensuel (en 1'000)



| | |
|--------------|--|
| février 2021 | Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000) |
| | 5.6 |

Source: SEM.

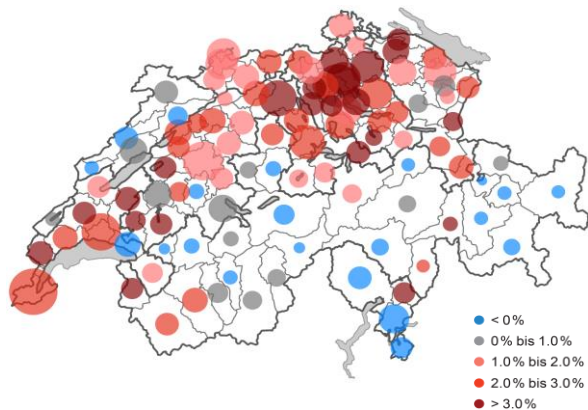
14 Population résidente en Suisse (en millions)



| | |
|---------------------|--------------------------------|
| 2019 | Population résidente en Suisse |
| Total (en Mio.) | 8.6 |
| Suisse (en Mio.) | 6.4 |
| Etrangers (en Mio.) | 2.2 |
| Etrangers (en %) | 25% |

Source: OFS.

15 Croissance de la population selon les régions MS (2016-2019)



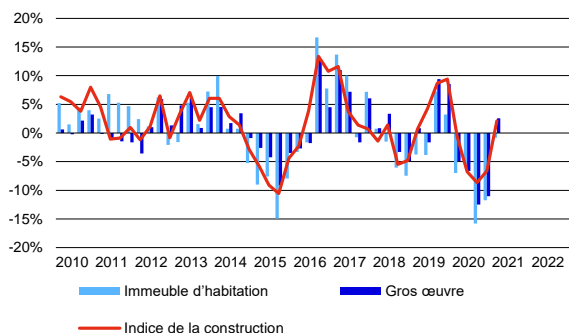
Remarque: radius par rapport à la population en 2019.
Fond de carte OFS Geostat/Swisstopo.
Source: OFS, cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2021.

16 Prévisions pour la construction

| En Mio CHF | 2021 | 2022 | 2023 | Variation p.a. | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------------------------|-------|------|------|
| Gros œuvre | 51'473 | 52'012 | 52'439 | Gros œuvre | -1.8% | 1.0% | 0.8% |
| Bâtiment de logement | 31'448 | 31'665 | 31'861 | Bâtiments de logement | -1.8% | 0.7% | 0.6% |
| Bâtiments d'exploitation | 10'966 | 11'162 | 11'285 | Bâtiments d'exploitation | -1.1% | 1.8% | 1.1% |
| Infrastructures | 9'059 | 9'186 | 9'293 | Infrastructures | -2.8% | 1.4% | 1.2% |

Source: BAK.

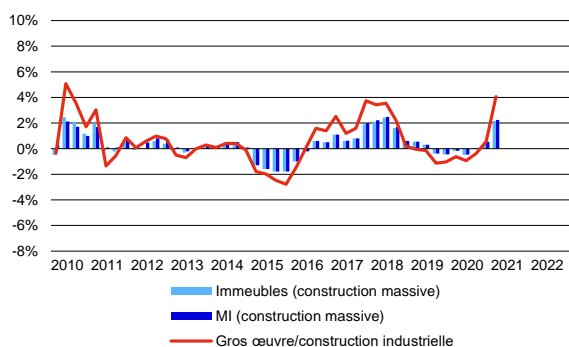
17 Indice de la construction Credit Suisse / SSE (nominal)



| 1er trimestre 2021 | Indice (1996=100) | Variation p.a. |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| Indice de la construction totale | 145 | 2.11% |
| - Gros œuvre | 120 | 2.56% |
| - Immeuble d'habitation | 119 | -0.83% |

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.

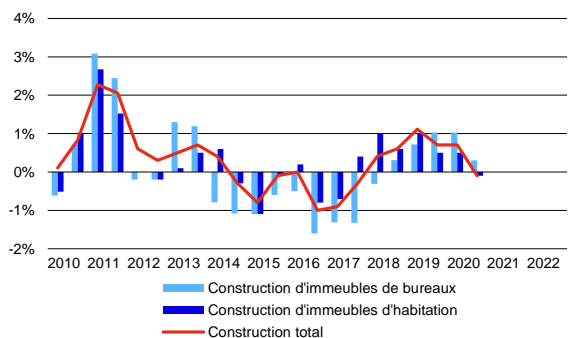
18 Indice des coûts de production (variation p.a.)



| 1er trimestre 2021 | Indice (2010=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|----------------------|-------------------|--|----------------|
| Construction massive | | | |
| - immeubles | 105.3 | 2.2% | 2.4% |
| - MI | 105.9 | 2.2% | 2.5% |
| Gros œuvre/industrie | 108.9 | 4.1% | 4.4% |

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.)



| 2e semestre 2020 | Indice (2010=100) | Variation par rapport au semestre précédent | Variation p.a. |
|--------------------------|-------------------|---|----------------|
| Construction total | 102.4 | -0.1% | 0.0% |
| - immeubles de bureaux | 99.8 | 0.3% | -0.3% |
| - immeubles d'habitation | 101.9 | -0.1% | 0.0% |

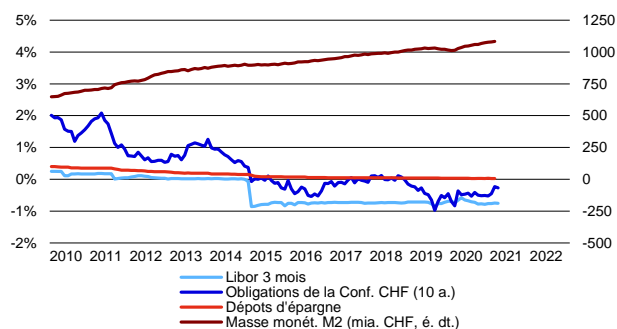
Note: L'indice suisse des prix de la construction est un indicateur conjoncturel qui observe l'évolution des prix effectifs du marché des entreprises indigènes travaillant dans le secteur de la construction.
Source: OFS.

20 Prévisions d'intérêts

| | Libor à 3 mois | | Obligations de la Confédération (10 a.) | |
|------|----------------|-------|---|-------|
| | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| Seco | -0.7% | -0.7% | -0.3% | -0.3% |
| KOF | -0.8% | -0.8% | -0.3% | -0.3% |
| Créa | - | - | -0.3% | 0.0% |

Source: Seco, KOF, Créa.

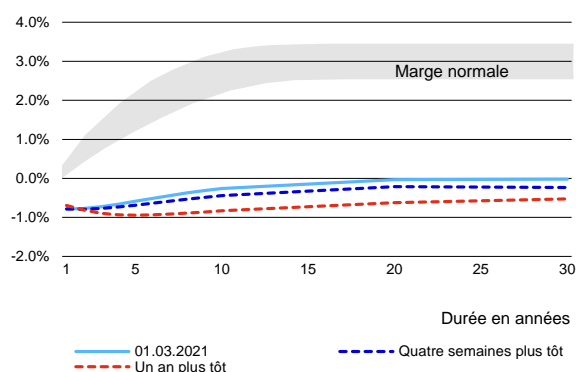
21 Taux d'intérêts



| Mars 2021 | |
|-------------------------------------|--------|
| Libor 3 mois | -0.75% |
| Obligations de la Conf. CHF (10 a.) | -0.27% |
| Février 2021 | |
| Dépôts d'épargne | 0.03% |
| Prévoyance professionnelle | |
| Taux d'intérêt minimal LPP 2021 | 1.00% |
| A partir du 1.1.2022 | - |
| Dernier ajustement (1.1.2017) | 1.25% |

Source: BNS, OFAS.

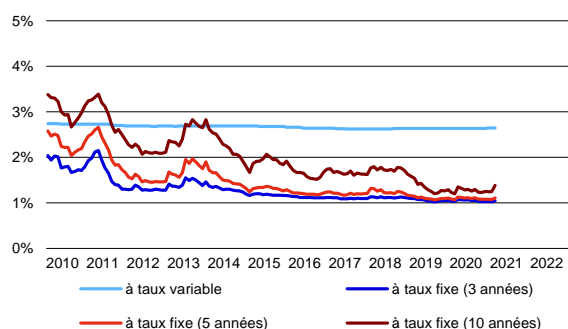
22 Rendement des obligations de la Confédération



| Durée | 01.03.2021 | Quatre semaines plus tôt | Un an plus tôt |
|-----------|------------|--------------------------|----------------|
| 1 année | -0.78% | -0.79% | -0.70% |
| 5 années | -0.59% | -0.69% | -0.94% |
| 10 années | -0.26% | -0.44% | -0.83% |

Source: BNS, Fahrländer Partner (marge normale).

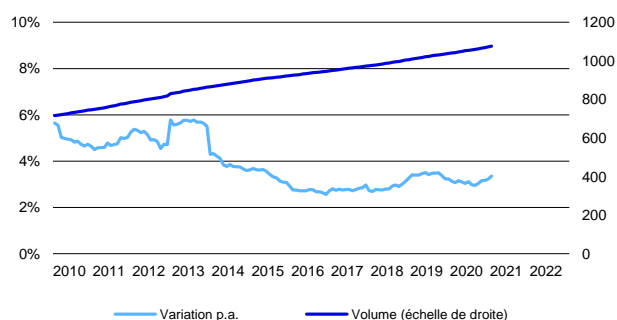
23 Taux d'intérêts hypothécaires



| Taux d'intérêts hypothécaires | Février 2021 |
|-------------------------------|--------------|
| à taux variable | 2.65% |
| à taux fixe (3 années) | 1.05% |
| à taux fixe (5 années) | 1.11% |
| à taux fixe (10 années) | 1.39% |

Source: BNS.

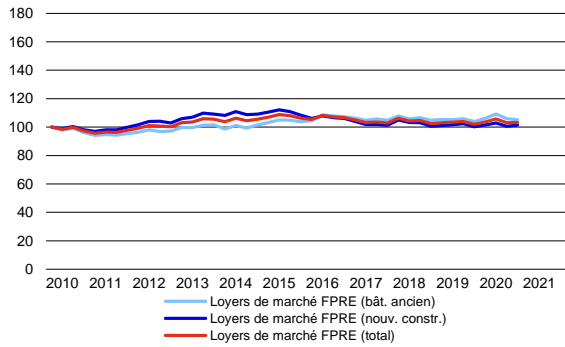
24 Volume hypothécaire national (en mia. CHF)



| Janvier 2021 | Volume en mia. de CHF | Variation p.a. |
|------------------------|-----------------------|----------------|
| Créances hypothécaires | 1075.9 | 3.3% |

Source: BNS.

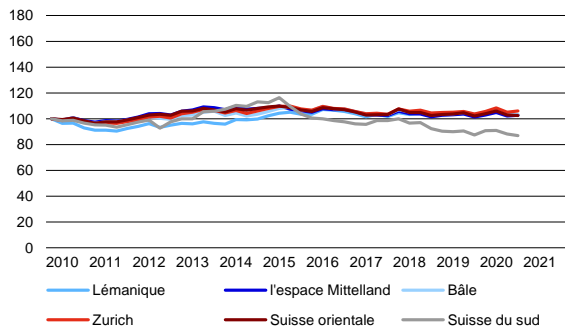
25 Loyers de marché appartements à louer Suisse



| 4e trimestre 2020 | Indice (2010=100) | Variation par rapport au trim. précédent | Variation p.a. |
|---------------------|-------------------|--|----------------|
| Lémanique | 102.9 | -0.7% | 0.5% |
| Jura | 101.4 | -0.3% | 0.9% |
| l'espace Mittelland | 102.7 | 0.5% | 1.4% |
| Bâle | 103.2 | -0.8% | -0.3% |
| Zurich | 106.0 | 1.0% | 2.2% |
| Suisse orientale | 102.6 | -0.3% | 0.4% |
| Alpine | 102.5 | -1.1% | 0.2% |
| Suisse du sud | 86.9 | -1.5% | -0.6% |

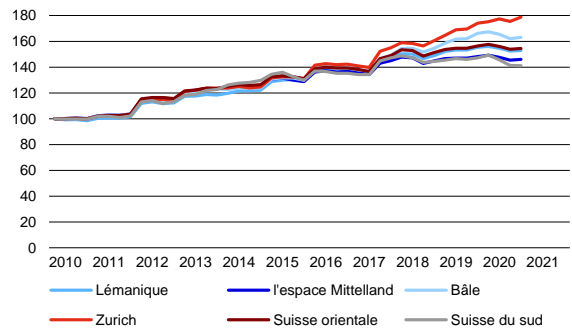
Source: Fahrländer Partner.

26 Loyers de marché appartements à louer par région



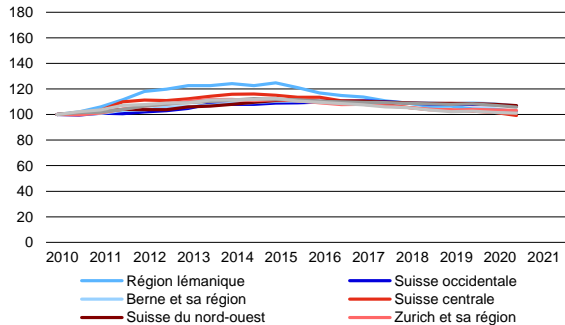
Source: Fahrländer Partner.

27 Valeurs vénales (MPF) par région



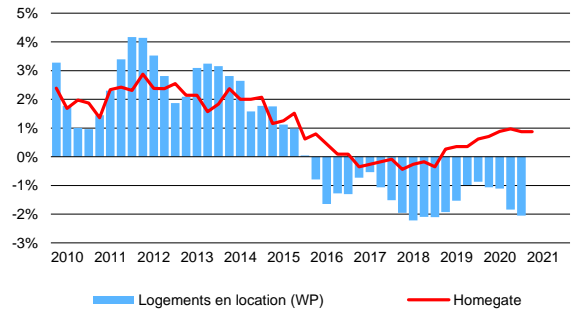
Source: Fahrländer Partner.

28 Loyers offerts des logements à louer par région



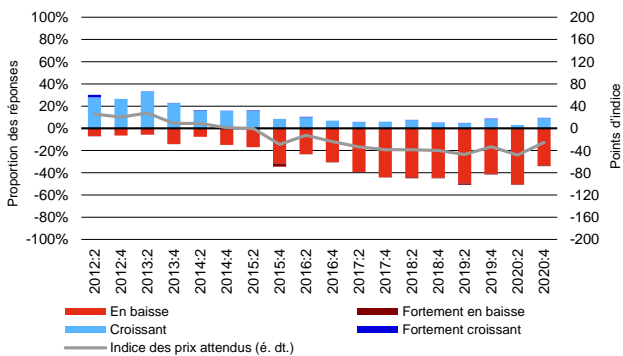
Source: BNS, Wüest Partner.

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



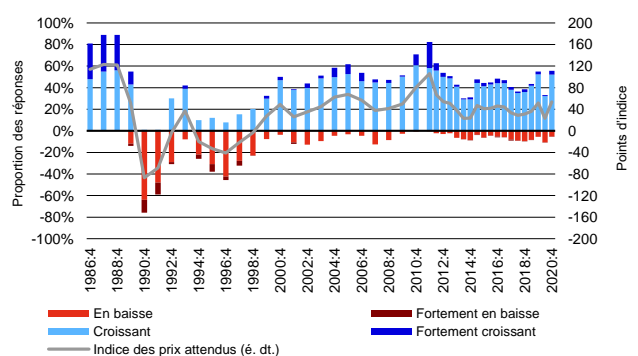
Source: Homegate, Wüest Partner.

30 Niveau attendu des loyers résidentiels (12 prochains mois)



Source: HEV Schweiz / FPPE.

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 / FPPE.

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

IMMO CH
avr/21

32 Immeubles locatifs - Suisse

| | demande | | offre | | revenus | | rendements initiaux | | val. du marché | |
|--------------------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Bâtiment ancien | ● | → | ● | → | ● | → | ● | → | → | ↘ |
| Nouveau - standard | ● | → | ● | → | ● | → | ● | ↗ | ↗ | → |
| Nouveau - standing | ● | → | ● | → | ● | ↗ | ● | → | → | ↘ |

33 Immeubles locatifs (Nouveau - standard) - régional

| | demande | | offre | | revenus | | rendements initiaux | | val. du marché | |
|--------------------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| 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.

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: 15.04.2021 | 1.75 | 1.85 | 1.85 | 1.90 | 1.90 | 1.90 | 1.90 | 1.95 | 1.88 |
| variation par rapport au trimestre précédent | → | → | → | → | → | → | → | → | → |

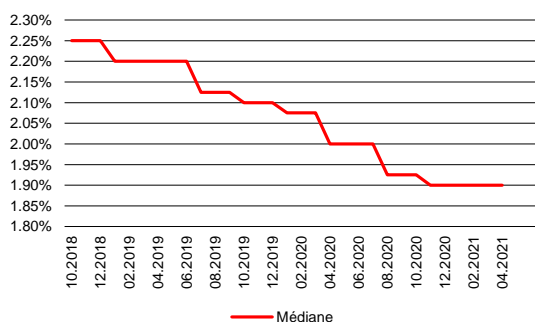
Note: Immeuble d'habitation de taille moyenne avec des appartements en location, pratiquement neuve, sans caractéristiques défavorables, bon quartier de Zurich, bonne localisation; les taux d'actualisation spécifiés sont triés par ordre croissant.

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, SPG IC ZH, SVG, 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, SPG IC ZH, SVG, ZKB.

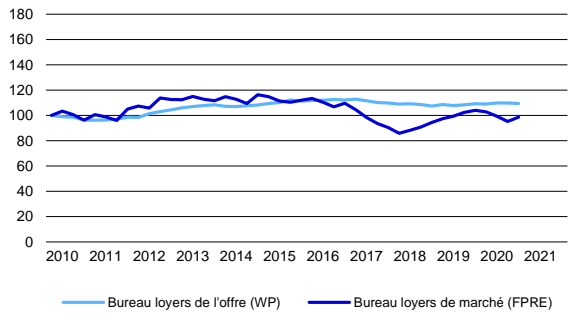
transactions@REIDA

Contribuez à l'amélioration de la base de données du système d'évaluation immobilière suisse en transmettant des dossiers de transactions à transactions@reida.ch

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.

Informations : [Factsheet](#)

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



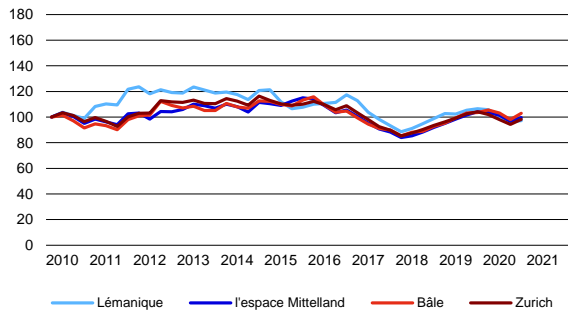
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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

| 4e trimestre 2020 | Indice (2010=100) | Variation par rapport au trim. précédent | Variation p.a. |
|---------------------|-------------------|--|----------------|
| Lémanique | 97.3 | 1.1% | -8.7% |
| l'espace Mittelland | 99.7 | 3.1% | -4.3% |
| Bâle | 102.9 | 5.0% | -0.7% |
| Zurich | 98.2 | 4.2% | -5.8% |

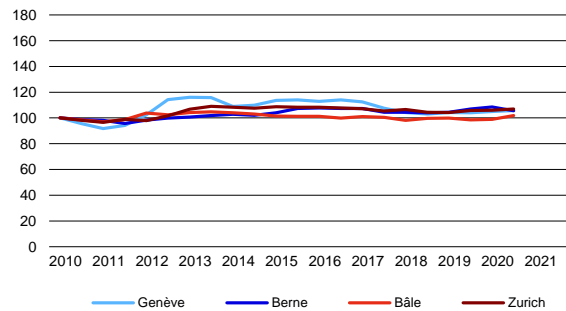
Source: Fahrländer Partner.

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



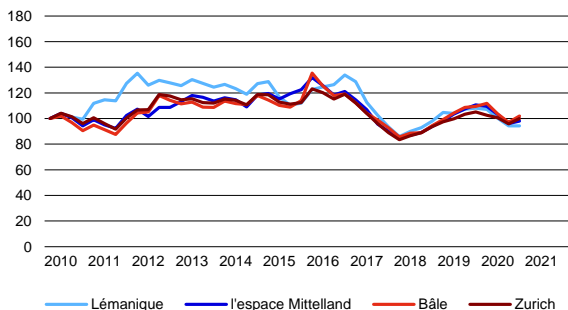
Source: Fahrländer Partner.

39 Loyers nets offerts pour les surfaces des bureaux



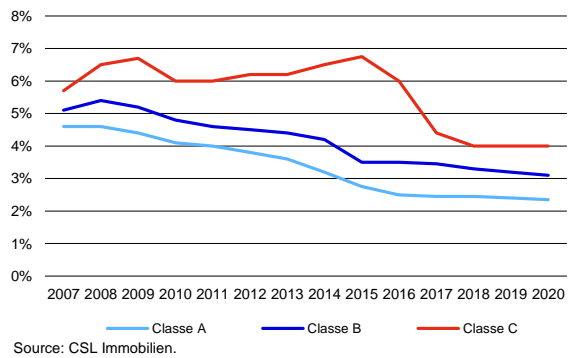
Source: Wüest Partner.

40 Valeurs vénales (bureaux) par région



Source: Fahrländer Partner.

41 Investissements directs - rendements nets initiaux (bureaux)



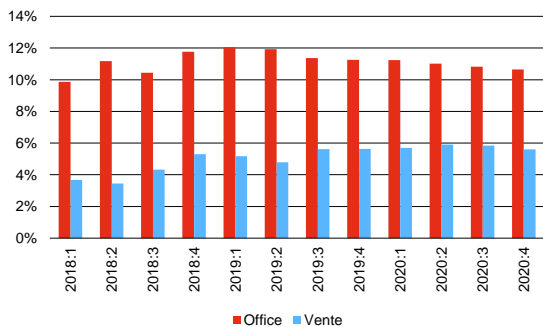
Source: CSL Immobilien.

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

| Etat des données | | Zurich | Genève | Bâle | CH |
|---|------|--------|--------|-------|--------|
| 3e trim. 2020 | JLL | 2.8% | 3.8% | - | - |
| 2e trim. 2020 | CBRE | 2.5% | 4.3% | 4.3% | - |
| 3e trim. 2020 | WP | 5.0% | 9.9% | 4.6% | 7.2% |
| 4e trim. 2020 | CS* | 7.0% | 11.5% | 7.7% | 5.5% |
| Changement par rapport au trimestre précédent | JLL | 0.4%p | 0.1%p | - | - |
| | CBRE | -0.2%p | 0.2%p | 1.0%p | - |
| | WP | 1.1%p | 1.2%p | 1.4%p | 0.7%p |
| | CS | - | - | - | - |
| Changement p.a. | JLL | 0.1%p | -1.3%p | - | - |
| | CBRE | -0.7%p | -0.3%p | 1.9%p | - |
| | WP | 0.2%p | -1.7%p | 2.2%p | -0.1%p |
| | CS | 0.1%p | -0.4%p | 1.6%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 | |
|--------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Office | ● | ↘ | ● | → | ● | ↘ | ● | → | ↘ | → |

45 Immeubles de bureaux (Nouveau)- régional

| | demande | | offre | | revenus | | rendements initiaux | | val. du marché | |
|--------------------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| 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.

46 Arcade - Suisse

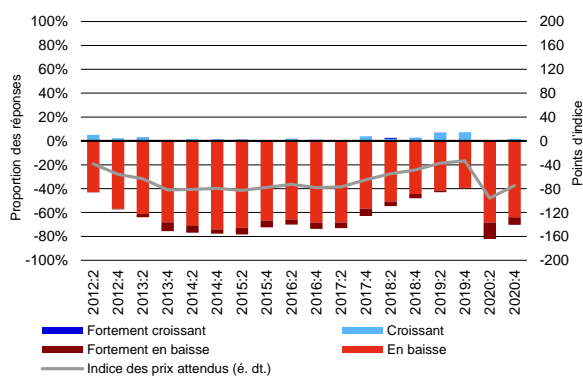
| | demande | | offre | | revenus | | rendements initiaux | | val. du marché | |
|-------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Vente | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ↘ | → |

47 Arcade - régional

| | demande | | offre | | revenus | | rendements initiaux | | val. du marché | |
|--------------------|---------|------|-------|------|---------|------|---------------------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Lémanique | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ↘ | → |
| Jura | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ↘ | → |
| Espace Mittelland | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ↘ | → |
| Bâle | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | → | ↘ | → |
| Zurich | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | → | ↘ | → |
| Suisse orientale | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ↘ | → |
| Alpine | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ● | ↘ | ↘ | → |
| Suisse méridionale | ● | ↘ | ● | → | ● | ↘ | ● | ↘ | ↘ | ↘ |

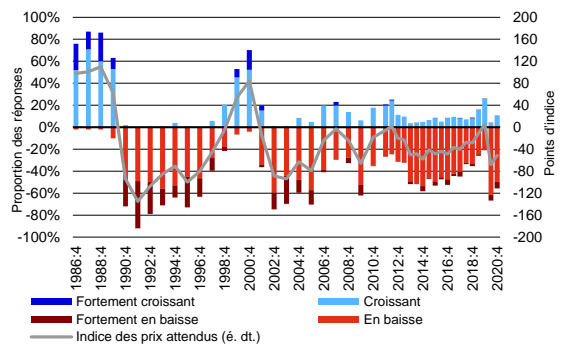
Toutes les estimations sont effectuées selon la perspective des propriétaires et des vendeurs. Les cercles décrivent la situation actuelle; En vert: situation non problématique; en jaune: certains problèmes; en rouge: problématique. Les flèches décrivent l'évolution des 12 prochains mois: ↗: amélioration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

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



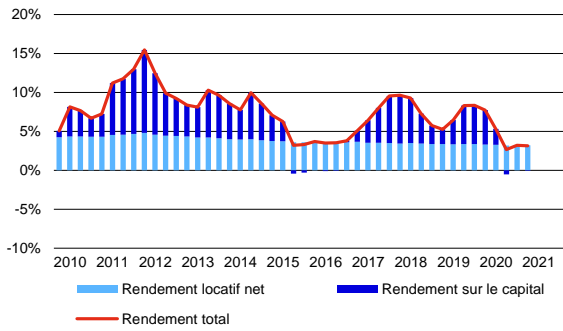
Source: HEV Schweiz / FPPE.

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

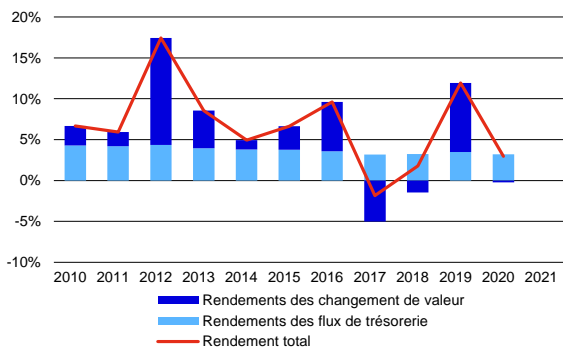


Note: Interruptions structurelles au 4e trimestre 1996 et au 2e trimestre 2012.
Source: HEV Schweiz / FPPE.

50 SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index



51 Valeurs vénales (immeubles mixtes) par région

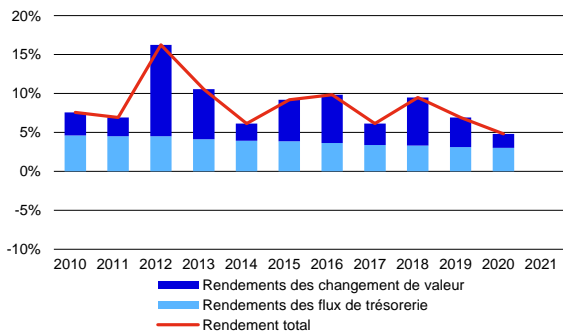


52 Rendements par région

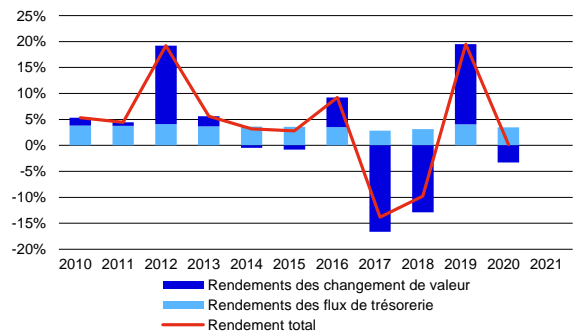
| | Rendements des flux de trésorerie | | Rendements des changements de valeur | | Rendement total | |
|------------|-----------------------------------|------|--------------------------------------|-------|-----------------|------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| Genfersee | 3.6% | 3.3% | 8.1% | -2.5% | 11.7% | 0.8% |
| Mittelland | 3.7% | 3.5% | 8.0% | -1.4% | 11.7% | 2.1% |
| Basel | 3.4% | 3.1% | 10.4% | 0.2% | 13.8% | 3.3% |
| Zürich | 3.3% | 3.0% | 10.1% | 1.9% | 13.4% | 4.9% |

Note : Propriétés à usage mixte.
Source: Fahländer Partner.

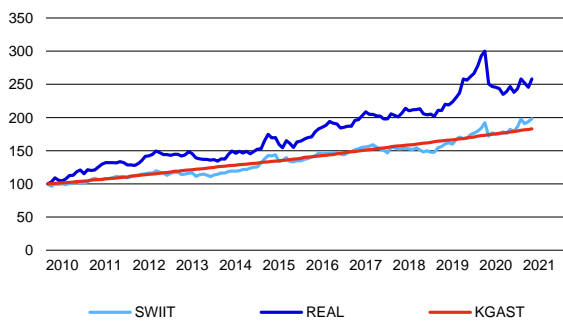
53 Rendements (maisons plurifamiliales)



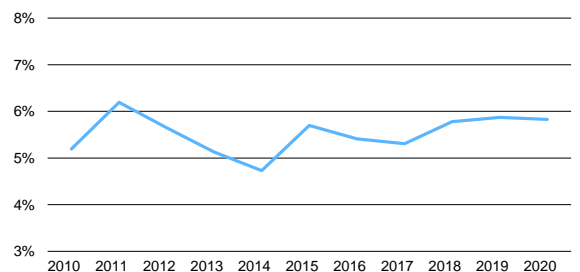
54 Rendements (immeubles de bureaux)



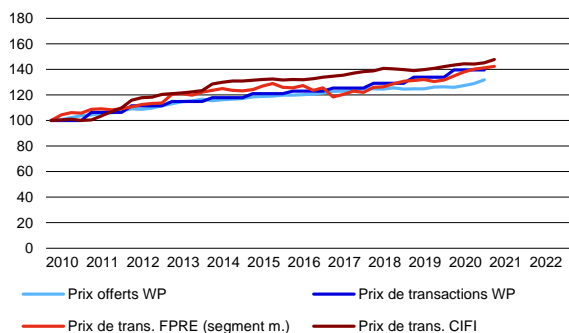
55 SWIIT (Closing Prices), REAL (Closing Prices), KGAST



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

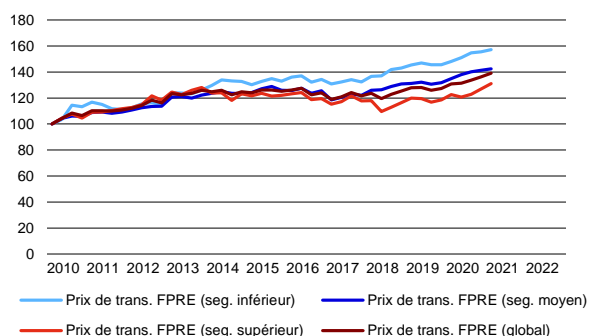


57 Indices suisses des prix des maisons individuelles (MI)



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

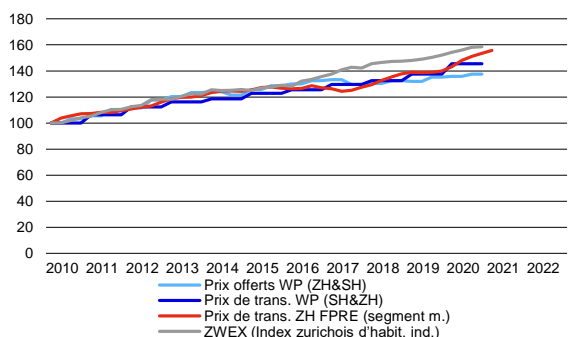
58 Segments différents des prix des MI Suisse



| 1er trimestre 2021 | Indice (2010=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|---------------------------|-------------------|--|----------------|
| Segment de marché: | | | |
| - Inférieur | 157.2 | 1.1% | 6.1% |
| - Moyen | 142.4 | 0.8% | 5.6% |
| - Supérieur | 131.1 | 3.2% | 7.0% |
| MI global | 139.1 | 2.0% | 6.4% |

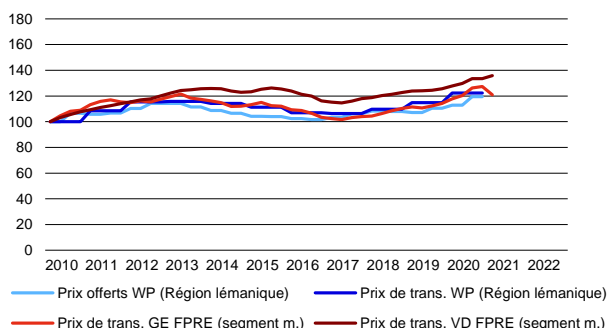
Source: Fahrländer Partner.

59 Indices des prix des MI pour la région Zurich



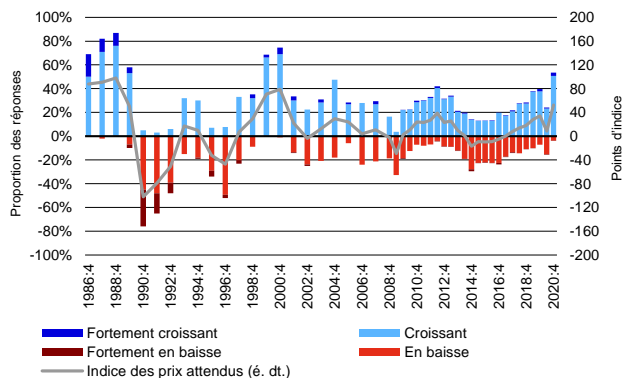
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

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)



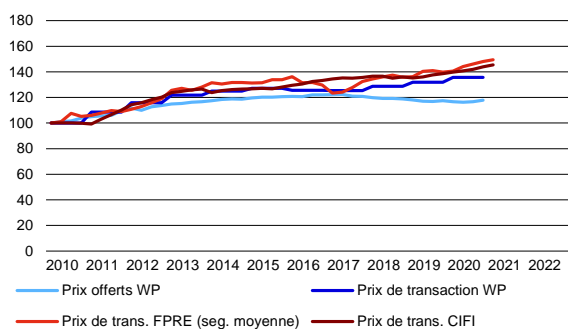
Note: Interruptions structurelles au 4e trimestre 1996 et au 4e trimestre 2008.
Source: HEV Schweiz / FPRE.

62 Estimation du volume du marché pour MI (2019)

| | Nbr. de transactions | Ventes (en millions de CHF) |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| Lémanique | 3'140 | 4'042 |
| Jura | 1'311 | 811 |
| Espace Mittelland | 7'194 | 6'280 |
| Bâle | 1'844 | 2'053 |
| Zurich | 4'639 | 6'045 |
| Suisse orientale | 3'319 | 2'890 |
| Alpine | 4'931 | 3'956 |
| Suisse méridionale | 1'679 | 1'572 |
| Suisse | 28'058 | 27'650 |

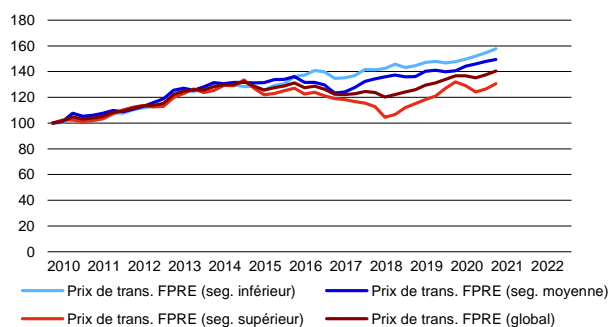
Source : Fahrländer Partner, différents offices cantonaux de statistiques.

63 Indices suisses des prix des PPE



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

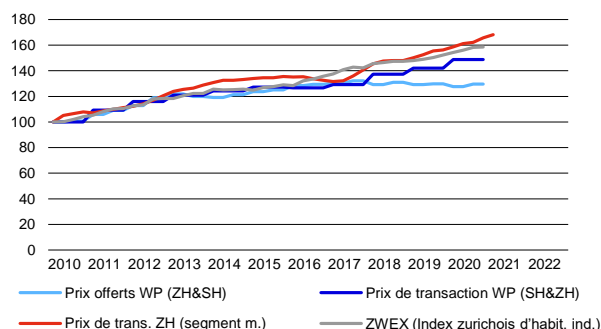
64 Segments différents de prix PPE Suisse



| 1er trimestre 2021 | Indice (2010=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|--------------------|-------------------|--|----------------|
| Segment de marché: | | | |
| - Inférieur | 157.8 | 2.0% | 6.8% |
| - Moyen | 149.4 | 1.0% | 6.3% |
| - Supérieur | 130.7 | 3.3% | -1.0% |
| PPE global | 140.5 | 2.2% | 2.7% |

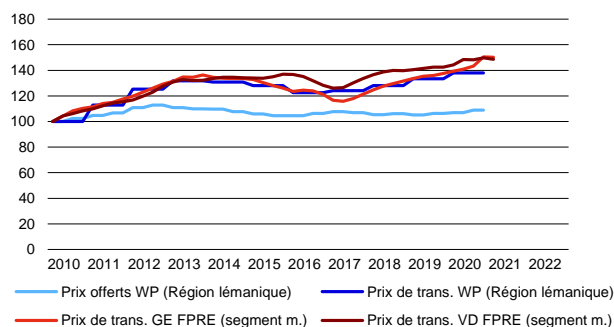
Source: Fahrländer Partner.

65 Indices des prix des PPE dans la région de Zurich



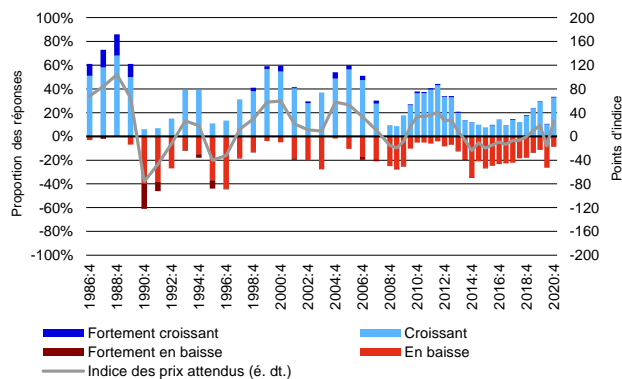
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

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 (2019)

| | Nbr. de transactions | Ventes (en millions de CHF) |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| Lémanique | 3'347 | 3'230 |
| Jura | 735 | 403 |
| Espace Mittelland | 7'175 | 4'707 |
| Bâle | 1'378 | 1'081 |
| Zurich | 6'877 | 6'787 |
| Suisse orientale | 2'940 | 1'860 |
| Alpine | 7'203 | 4'832 |
| Suisse méridionale | 1'461 | 1'074 |
| Suisse | 31'115 | 23'974 |

Source : Fahrländer Partner, différents offices cantonaux de statistiques.

69 Maisons individuelles - Suisse

| | demande | | offre | | val. du marché | |
|-------------------|---------|------|-------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Segment inférieur | ● | → | ● | ↘ | ↗ | ↗ |
| Segment moyen | ● | → | ● | → | ↗ | → |
| Segment supérieur | ● | ↘ | ● | → | → | → |

70 Maisons individuelles (Nouveau - standard) - Suisse

| | demande | | offre | | val. du marché | |
|--------------------|---------|------|-------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| 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 | |
|-------------------|---------|------|-------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| Segment inférieur | ● | → | ● | → | ↗ | → |
| Segment moyen | ● | → | ● | → | ↗ | ↗ |
| Segment supérieur | ● | → | ● | → | → | → |

72 Propriétés par étage (Nouveau - standard) - régional

| | demande | | offre | | val. du marché | |
|--------------------|---------|------|-------|------|----------------|------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 | 2022 |
| 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

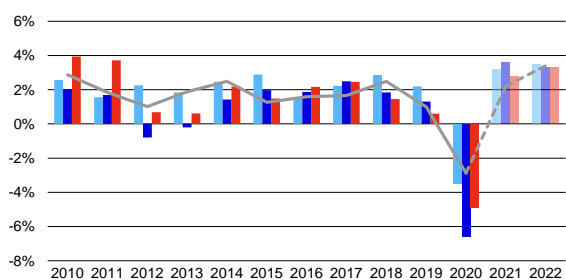
| | PIB réel | | | | | | Taux d'inflation | | | | | | Taux de chômage | | | | | |
|-----------|----------|------|------|------|------|------|------------------|------|------|------|------|------|-----------------|------|------|------|------|------|
| | COM UE | | OCDE | | DIW | | COM UE | | OCDE | | DIW | | COM UE | | OCDE | | DIW | |
| | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| CH | - | - | 2.2 | 3.4 | - | - | - | - | 0.2 | 0.4 | - | - | - | - | 5.2 | 4.8 | - | - |
| AUT | 4.1 | 2.5 | 1.4 | 2.3 | - | - | 1.7 | 1.7 | 1.3 | 1.6 | - | - | 5.1 | 4.9 | 5.6 | 5.1 | - | - |
| GER | 3.5 | 2.6 | 2.8 | 3.3 | 3.0 | 3.8 | 1.4 | 1.3 | 1.1 | 1.3 | 2.1 | 1.5 | 4.0 | 3.8 | 4.8 | 4.3 | 5.8 | 5.0 |
| GB | 3.3 | 2.1 | 4.2 | 4.1 | 4.7 | 6.5 | 2.3 | 2.9 | 0.7 | 1.5 | 1.8 | 2.4 | 7.3 | 6.2 | 7.4 | 6.2 | 6.5 | 6.1 |
| JAP | 2.7 | 0.9 | 2.3 | 1.5 | 2.9 | 1.8 | 0.1 | 0.3 | 0.2 | 0.4 | -0.3 | 0.9 | 2.9 | 2.7 | 2.9 | 2.8 | 3.0 | 2.6 |
| USA | 3.7 | 2.5 | 3.2 | 3.5 | 6.7 | 3.5 | 1.6 | 1.8 | 1.4 | 1.7 | 2.6 | 2.1 | 6.2 | 5.4 | 6.4 | 5.6 | 5.3 | 4.0 |
| EU-27 | 4.1 | 3.0 | - | - | - | - | 1.3 | 1.5 | - | - | - | - | 8.6 | 8.0 | - | - | - | - |
| Zone euro | 4.2 | 3.0 | 3.6 | 3.3 | 3.4 | 4.2 | 1.1 | 1.3 | 0.7 | 1.0 | 1.6 | 1.2 | 9.4 | 8.9 | 9.5 | 9.1 | 9.2 | 8.1 |
| OCDE | - | - | 3.3 | 3.2 | - | - | - | - | 1.5 | 1.7 | - | - | - | - | 7.4 | 6.9 | - | - |

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): 5.11.2020 (6.5.2020), OCDE: 1.12.2020 (10.6.2020), DIW: 18.3.2021 (10.12.2020).

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.

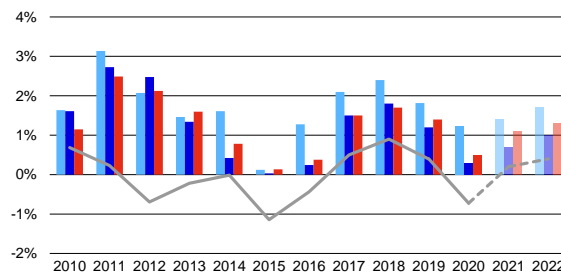
74 Développement du PIB international



Note: les valeurs pour 2021 et 2022 sont des prévisions.

Source: OCDE.

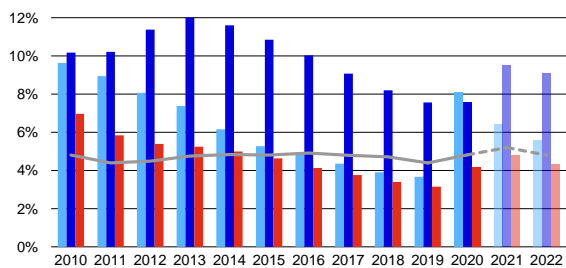
75 Evolutions attendues de l'inflation internationale



Note: les valeurs pour 2021 et 2022 sont des prévisions.

Source: OCDE.

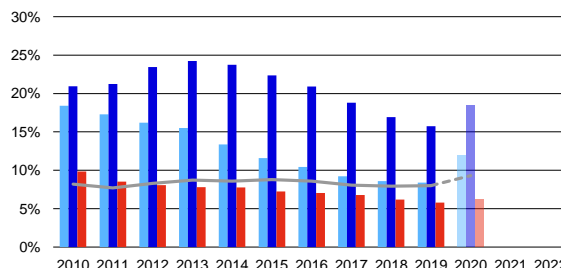
76 Taux de chômage international



Note: les valeurs pour 2021 et 2022 sont des prévisions.

Source: OCDE.

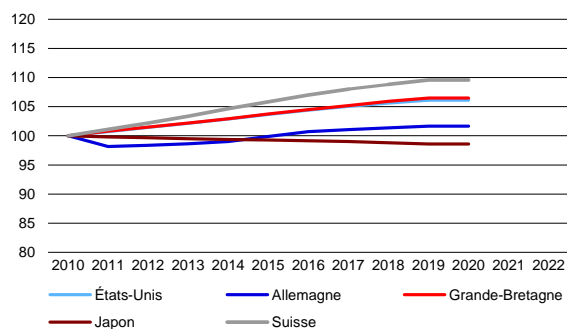
77 Taux de chômage des jeunes international



Note: Année 2020 au 4e trim.

Source: OCDE.

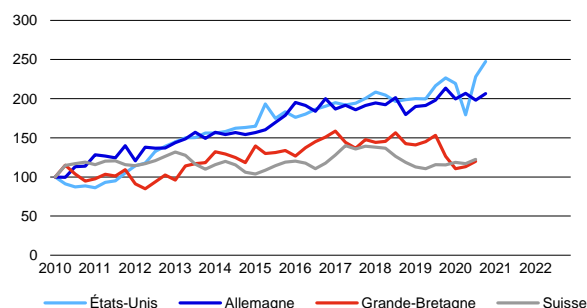
78 Population résidente (international)



| 2019 | Indice (2009=100) | Population résidente en Mio. | Variation p.a. |
|-----------------|-------------------|------------------------------|----------------|
| États-Unis | 106.1 | 328.2 | 0.5% |
| Allemagne | 101.7 | 83.1 | 0.3% |
| Grande-Bretagne | 106.5 | 66.8 | 0.5% |
| Japon | 98.6 | 126.3 | -0.2% |
| Suisse | 109.6 | 8.6 | 0.7% |

Source: World Bank.

79 Logements autorisés (nouveau bâtiment, international)

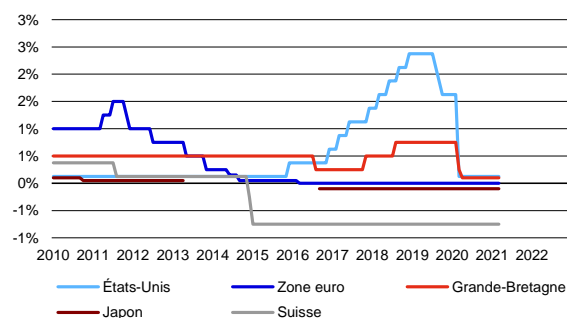


| 3e trimestre 2020 | Indice (2009=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|-------------------|-------------------|--|----------------|
| États-Unis | 228.3 | 27.2% | 5.4% |
| Allemagne | 198.2 | -4.2% | 0.1% |
| Grande-Bretagne | 119.9 | 6.0% | -21.8% |
| Suisse | 122.4 | 4.5% | 5.8% |

Remarque : données désaisonnalisées.

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

80 Taux directeurs de la politique monétaire

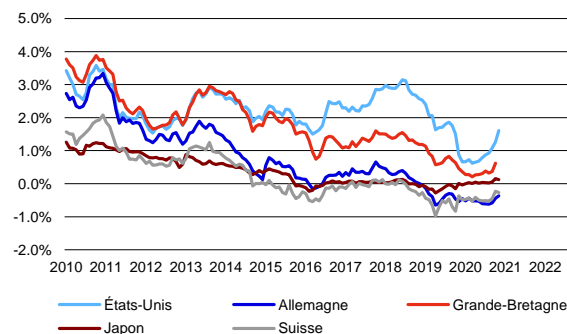


Mars 2021

| | |
|-----------------|--------|
| États-Unis | 0.125% |
| Grande-Bretagne | 0.10% |
| Zone euro | 0.00% |
| Suisse | -0.75% |
| Japon | -0.10% |

Source: BRI.

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



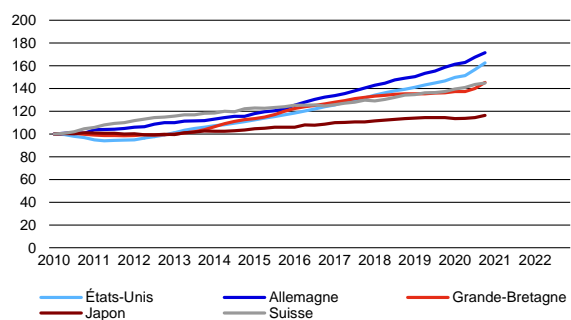
Mars 2021

| | |
|------------------|--------|
| États-Unis | 1.61% |
| Grande-Bretagne* | 0.62% |
| Allemagne | -0.36% |
| Suisse | -0.27% |
| Japon | 0.12% |

Note: *Février 2021.

Source: OCDE.

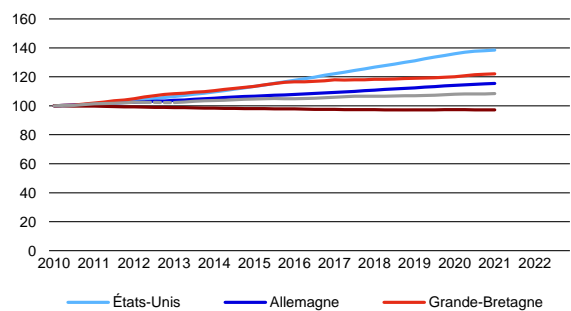
82 Indices des prix internationaux: habitat en propriété



| 4e trimestre 2020 | Indice (2010=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|-------------------|-------------------|--|----------------|
| États-Unis | 162.6 | 3.8% | 10.8% |
| Allemagne | 171.5 | 2.3% | 8.1% |
| Grande-Bretagne | 145.4 | 3.9% | 6.8% |
| Japon | 116.4 | 1.7% | 1.8% |
| Suisse | 144.8 | 1.0% | 5.4% |

Source: OCDE.

83 Indices des prix internationaux: appartements en location



| 1er trimestre 2021 | Indice (2010=100) | Variation par rapport au trimestre précédent | Variation p.a. |
|--------------------|-------------------|--|----------------|
| États-Unis | 138.5 | 0.3% | 1.8% |
| Allemagne | 115.5 | 0.2% | 1.2% |
| Grande-Bretagne | 122.1 | 0.2% | 1.7% |
| Japon | 97.2 | 0.0% | -0.1% |
| Suisse | 108.5 | 0.2% | 0.4% |

Source: OCDE.

| Glossaire | Remarque | Indicateur | Source | Etat des données |
|------------|--|--|--|---|
| 1 | | Loyers nets offerts app. 1-5 pièces | Wüest Partner | 4e trimestre 2020 |
| | | Loyers de marché appartements à louer (total) | Fahrländer Partner | 4e trimestre 2020 |
| 2 | | Loyers nets offerts surfaces des bureaux | Wüest Partner | 4er trimestre 2020 |
| | | Loyers de marché bureau (total) | Fahrländer Partner | 4e trimestre 2020 |
| 3-4 | | | Wüest Partner | 4e trimestre 2020 |
| | Segment moyen | | IAZI | 1er trimestre 2021 |
| | | | Fahrländer Partner | 1er trimestre 2021 |
| 5-7 | Cf. prévisions en bas | | | |
| 8-11 | Cf. Méta-Analyse conjoncturelle | | Fahrländer Partner | Link |
| 12 | Représentation trim. des données mensuelles | | OFS, SEM | 4e trimestre 2020 |
| 13 | | | SEM | février 2021 |
| 14 | | | OFS | 2019 |
| 15 | Cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2021 | | OFS | 2019 |
| 16 | | | BAK Economics | 2020 |
| 17 | Variation nominale p.a. | | Credit Suisse, SSE | 1er trimestre 2021 |
| 18 | | | SBV | 1er trimestre 2021 |
| 19 | | | OFS | 2e semestre 2020 |
| 20 | Cf. Méta-Analyse conjoncturelle | | Fahrländer Partner | Link |
| 21 | Cf. Méta-Analyse conjoncturelle | | Fahrländer Partner | Link |
| 22 | Cf. Méta-Analyse conjoncturelle | | Fahrländer Partner | 01.03.2021 |
| 23-24 | | | BNS | Janvier 2021 |
| 25-27 | | | Fahrländer Partner | 4e trimestre 2020 |
| 28 | | | WP | 4. Quartal 2020 |
| 29 | | | Homegate | 4e trimestre 2020 |
| | | | Wüest Partner | 4e trimestre 2020 |
| 30-31 | | | HEV Schweiz/FPRE | 4e trimestre 2020 |
| 32-33 | | | Fahrländer Partner | 2020 |
| 34-35 | Sources en ordre alphabétique | | CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG IC ZH, SVG, ZKB | Données: 15.04.2021 |
| 36-38, 40 | | | Fahrländer Partner | 4e trimestre 2020 |
| 39 | | | WP | 2e semestre 2020 |
| 41 | | | CSL Immobilien | 2019 |
| 42 | | | Jones Lang Lasalle | 3e trimestre 2020 |
| | | | CBRE | 2e trimestre 2020 |
| | | | Wüest Partner | 3e trimestre 2020 |
| | | | Credit Suisse | 4e trimestre 2020 |
| 43 | | | REIDA | 4e trimestre 2020 |
| 44-47 | | | Fahrländer Partner | 2020 |
| 48-49 | | | HEV Schweiz/FPRE | 4e trimestre 2020 |
| 50 | | | IAZI | 1er trimestre 2021 |
| 51-54 | | | Fahrländer Partner | 2020 |
| 55 | Closing Prices | SWIIT, REAL KGAST | SIX KGAST | 31.03.2021 31.03.2021 |
| 56 | | | SFA | 12 2020 |
| 57-60 | | | Fahrländer Partner | 1er trimestre 2021 |
| | | | IAZI | 1er trimestre 2021 |
| | | | Wüest Partner | 4e trimestre 2020 |
| | | | ZKB | 1er trimestre 2021 |
| 61, 67 | | | HEV Schweiz/FPRE | 4e trimestre 2020 |
| 62, 68 | | | Fahrländer Partner | 2019 |
| 63-66 | | | Fahrländer Partner | 1er trimestre 2021 |
| | | | IAZI | 1er trimestre 2021 |
| | | | Wüest Partner | 4e trimestre 2020 |
| | | | ZKB | 1er trimestre 2021 |
| 69-72 | | | Fahrländer Partner | 2020 |
| 73 | Variation par rapport à l'année précédente en %. | Prévisions | Commission europ. OCDE DIW | 05.11.2020 01.12.2020 18.03.2021 |
| 74-76 | Changements réels par rapport à l'année précédente en % (par rapport aux prix de l'année précédente). | | OCDE | 01.12.2020 |
| 77 | | | OCDE | 2019 |
| 78 | | | World Bank | 2019 |
| 79 | États-Unis Allemagne, Grande-Bretagne Suisse | | U.S. Census Bureau Eurostat Baublatt | 3e trimestre 2020 3e trimestre 2020 3e trimestre 2020 |
| 80 | | | BRI | Février 2021 |
| 81 | | | OCDE | Mars 2021 |
| 82 | Indices nominales | | OCDE | 4e trimestre 2020 |
| 83 | Indices nominales | | OCDE | 1er trimestre 2021 |
| Prévisions | | Schweizer Immobilienmarkt 2021 Immobilien-Almanach Schweiz 2021 Immo-Monitoring 2021 1 UBS Ausblick Immo-Markt CH 2021 Hochbauprognose 2021-2027 | Credit Suisse Fahrländer Partner Wüest Partner UBS BAK | 2021 2020 2021 2021 2020 |

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, Dr. Maria Dieterle, 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.

Contacts

| | |
|--|--|
| Fahrländer Partner Raumentwicklung Seebahnstrasse 89 8003 Zürich | Münzrain 10 3005 Bern |
| +41 44 466 70 00 info@metaanalysen.ch www.fpre.ch | +41 31 348 70 00 info@metaanalysen.ch www.fpre.ch |
