
Fahrländer Partner
Raumentwicklung

IMBAS

BY **FPRE**

Systeme pour l'analyse et l'évaluation
de biens immobiliers en Suisse



FPRE

Fahrländer Partner est une société d'analyse et de conseil privée et indépendante domiciliée à Zurich et succursales à Berne et à Francfort-sur-le-Main. Les études de notre équipe interdisciplinaire se portent sur les thèmes du développement territorial, en mettant l'accent sur le dynamisme économique et démographique du territoire aménagé ou vacant. Depuis la fondation en 2006, la recherche, le développement de produits et des analyses personnalisées constituent les points forts de nos activités. Souvent, c'est l'immobilier qui se trouve au centre d'intérêt. Afin d'assurer la proximité avec le domaine de la recherche, nous participons à des congrès scientifiques, rédigeons des publications et enseignons dans le cadre de la formation continue ainsi qu'aux hautes écoles.



Partenaires Affiliations

- Stefan Fahrländer, Dr. rer. oec.,
Économiste / Économètre
- Dominik Matter, lic. oec. publ. UZH,
Économiste / Économètre
- Manuel Lehner, MSc ETH / dipl. Ing. FH,
Urbaniste / Planificateur
- Jaron Schlesinger, MA VWL UZH, DAS ETH,
Économiste / Économètre
- Martin Bühler, MSc ETH Arch / Arch. SIA,
Architecte
- Raphael Schönbacher, lic. oec. publ. UZH, CAS,
Économiste / Consultant immobilier
- Rainer Marti, MSc ETH, CAS REF SFI
Urbaniste / Planificateur
- Arno Curschellas, dipl. Bauing. FH, MAS REM
Ingénieur civil / Économiste immobilier

Affiliations



Affiliations FPRE, de divers partenaires ou collaborateurs

Opérateur système

FPRE fait office d'opérateur système pour REMMS (Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability). L'association a pour objectif d'évaluer objectivement, à l'aide de données, des projets immobiliers et des immeubles individuels existants (bâtiments) ainsi que des portefeuilles immobiliers en Suisse et dans d'autres pays en ce qui concerne les thèmes de la durabilité - économie, écologie et social - au niveau de la macro-situation, de la micro-situation et de l'objet, au sens d'un état des lieux.



Produits

- IMBAS
- Méta-analyses / Moniteur des réglementations
- Immobilien-Almanach Suisse
- Contrôle communal
- Rating de la macro-situation
- Evaluation rapide pour sites web (iFrame)
- Segments de la demande
- Indice de qualité de vie et d'habitat (IQVH)
- Modèle prospectif
- Real Estate Scenario Cockpit (RESC)
- Indice de prix des biens immobiliers
- Enquête immobilière
- Modèle du commerce de détail
- Rating de la micro-situation
- Analyse de l'emplacement
- Analyse de l'environnement
- Modèles d'évaluation logements en propriété
- Modèle d'évaluation immeubles de rendement
- Développement et évaluation de projets
- Modèles pour loyers du marché
- Comparables et benchmarks

Prestations

Conseil:

- Analyses de marché et d'emplacement
- Stratégie immobilière
- Etudes statistiques
- Analyses socio-démographiques
- Analyses économiques régionales
- Concours et planifications test

Evaluation:

- Evaluations de transactions
- Évaluation des terrains et des projets
- Evaluations de la plus-value
- Evaluations de biens immobiliers en propriété
- Analyses de loyers et de rendements
- Expertises judiciaires
- Immeubles spéciaux

Références

Les clients de FPRE comprennent des autorités publiques à tous les niveaux en Suisse et des organisations internationales telles que l'OCDE.

La majorité de la clientèle provient cependant du secteur privé:

- Promoteurs immobiliers
- Investisseurs immobiliers
- Experts immobiliers et gérants
- Agents immobiliers
- Banques et assurances

IMBAS

Système pour l'analyse et l'évaluation de biens immobiliers

IMBAS a été créé afin de relever les défis de l'évaluation de biens immobiliers et de fournir des analyses et des évaluations solides et transparentes. IMBAS est une application web et peut être utilisé avec tous les navigateurs Internet courants. IMBAS permet une évaluation rapide de tout genre d'objet et offre différentes possibilités d'approfondissement, notamment pour une évaluation solide d'objets atypiques et de cas spéciaux. IMBAS peut être utilisé non seulement pour le marché immobilier suisse, mais aussi pour les biens immobiliers dans la Principauté du Liechtenstein et en Allemagne. IMBAS peut être mis à disposition des marchés immobiliers du monde entier. Grâce à la flexibilité de l'application web et à sa configuration conviviale, IMBAS s'adapte facilement aux besoins individuels des clients

Développement

La première version IMBAS pour la Suisse et la Principauté du Liechtenstein a été livrée à nos clients en 2006. Depuis lors, l'application web a continuellement été développée et adaptée aux besoins des clients et aux défis de la réalité de l'évaluation.

En 2013, nous avons effectué un bond technologique majeur: La séparation d'IMBAS (front end) et de la logique de valorisation (web services). Cela nous a permis d'intégrer nos services web dans diverses applications tierces.

Les exigences en matière de sécurité ont augmenté avec l'utilisation d'IMBAS par des banques et d'autres clients ayant des exigences législatives de sécurité accrues: Ainsi, des tests de pénétration réguliers garantissent le respect des exigences concernant l'infrastructure informatique et la sécurité des données. En outre, FPRE satisfait aux exigences des Principes de l'OICV pour les benchmarks financiers. L'approche hédoniste de FPRE pour l'évaluation immobilière est régulièrement revue par des professeurs externes.

En 2018, IMBAS a été étendu à l'Allemagne.

Impression: cockpit IMBAS

The screenshot shows the IMBAS cockpit interface. At the top, there is a header with the user name 'Benito Rütishauser', the role 'Fahrländer Partner FPRE', and the IMBAS logo. Below the header, there are several navigation menus:

- Marktlage**: Metaanalysen, Monitor Regulierung
- Makrolage**: Gemeindecheck Wohnen, Realmatch.360, Makro-Lagering Mietwohnungen, Gemeindecheck Geschäft, Makro-Lagering Büro, Makro-Lagering Verkauf, Makro-Lagering Gewerbe / Industrie
- Mikrolage**: Umgebungsanalyse, Mikro-Lagering & Mikro-Lagetext
- Objekt**: Muster 1 weiterbearbeiten, Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Renditeliegenschaft, Projektentwicklung und -bewertung, Mietwohnung, Bürofläche, Verkaufsfläche
- Portfolio**: Portfolioanalyse, Scouting-Tool

On the right side, there is a 'Schnellzugriff' (Quick Access) section with a search bar and a table of object data:

Objekt	Referenz-Nr.	Adresse etc.	Datum
MWG	Muster 1	2563 Ipsach	30.09.2019 10:14
REN	Muster 2	8700 Kunsnacht	30.09.2019 10:14
EFH	Muster 3	54576 Hillesheim	30.09.2019 10:13
EWG	Muster 4	4466 Ormlingen	30.09.2019 10:13
EFH	Muster 5	8570 Weinfeiden	30.09.2019 10:12

Below the table is a map of Switzerland with various colored markers indicating object locations. The map is powered by Esri and includes labels for major cities and regions.

IOSCO

L'Organisation internationale des Commissions de Valeurs publie les principes de référence financière. FPRE a publié pour la première fois en 2018 la lettre de conformité de l'OICV pour ses propres modèles d'évaluation et indices de prix.



IMBAS Advisory Board

- Dr. Hans-Michael Brey, Stiftung Berliner Leben, Allemagne
- Prof. Dr. Roland Füss, Universität St. Gallen, Suisse
- Prof. Dr. Pascal Gantenbein, Universität Basel, Schweiz
- Prof. Dr. Hans Christian Jünger, Universität Stuttgart, Allemagne
- Dr. Stephan Kloess, Kloess Real Estate, Altendorf, Suisse
- Prof. em. Dr. Klaus Neusser, Vienne, Autriche

Méta-analyses Moniteur des réglementations	<p>Les méta-analyses offrent un aperçu complet de la situation du marché économique et immobilier.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Méta-analyse conjoncturelle Suisse – Méta-analyse immobilière Suisse – Méta-analyse immobilière Allemagne – Aperçu Formation continue économie immobilière <p>Le Moniteur des réglementations offre une vue d'ensemble sur les développements récents dans les réglementations concernant le secteur immobilier.</p>
---	--

Contrôle communal	<p>Les contrôles communaux offrent des informations détaillées et aisément visualisables au niveau de la macro-situation sur tous les thèmes essentiels du marché immobilier. Le contrôle communal peut concerner les logements ou les commerces:</p> <p>Thèmes (sélection):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Texte sur la macro-situation, généré automatiquement – Population – Segments de la demande / phases de vie – Revenu / pouvoir d'achat / impôts – Marché du logement / appartements vacants – Etablissements / postes de travail / branches – Besoins en surfaces commerciales – Valeurs du marché / loyers de marché / niveaux de prix – Perspectives à long terme pour le marché de l'immobilier résidentiel / commercial
--------------------------	---

Rating de la macro-situation	<p>Le rating de la macro-situation réduit la quantité des données de chaque site à un indice, facilitant ainsi la comparaison des sites entre eux: la macro-situation actuelle et prospective d'un site par rapport à tous les autres sites.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rating de la macro-situation habitation – Rating de la macro-situation bureaux – Rating de la macro-situation vente – Rating de la macro-situation artisanat / industrie de pointe – Rating de la macro-situation logistique <p>Applications fréquentes pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Analyse rapide du site – Analyse du portefeuille / benchmarking
-------------------------------------	---

Analyse de l'environnement	<p>L'analyse de l'emplacement fournit des données et des ratings pour les propriétés résidentielles et commerciales aux niveaux macro et micro.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Texte de la macro et micro-situation – Valeurs et loyers du marché, niveaux de prix – Rating de la macro et micro-situation – Sélection des utilisations par l'utilisateur
-----------------------------------	---

Analyse de l'environnement	<p>L'analyse de l'environnement sert pour l'analyse à petite échelle d'indicateurs importants.</p> <p>Indicateurs (sélection):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Planification spatiale / topographie – Demandes / autorisations de construire – Image du quartier – Services de prestations – Ecoles / accueil extrafamilial des enfants – Circulation – Fréquence des piétons – Nuisances sonores
-----------------------------------	--

Rating de la micro-situation	<p>Le rating de la micro-situation est basé sur environ 80 indicateurs à petite échelle, disponibles au niveau national dans une grille de 25x25 mètres. Pour chaque adresse dans la zone d'habitation en Suisse, des évaluations partielles et complètes peuvent être consultées pour les utilisations principales comme l'habitat, les bureaux et la vente.</p> <p>Evaluations partielles:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ensoleillement – Vue – Image du quartier – Services de prestations – Loisirs / récréation – Transports publics – Desserte routière – Nuisances sonores
-------------------------------------	--

Modèles d'évaluation pour logements en propriété

Les modèles d'évaluation pour la propriété privée (appartements PPE et maisons individuelles) guident les utilisateurs durant tout le processus de la saisie, de l'évaluation et de la documentation. Les modèles se basent sur des transactions de gré à gré. Les méthodes d'évaluation suivantes sont à disposition:

- Méthode hédoniste
- Méthode de la valeur intrinsèque
- Méthode de la valeur de rendement

Tout au long du processus, des sous-modèles et des propositions de modèles servent de soutien:

- Dérivation de l'état / du standard / de la micro-situation / du besoin de rénovation /
- Coûts de construction
- Modèle proposé pour la valeur du terrain
- Modèles proposés pour le loyer net et la capitalisation brute
- Comparaison avec les comparables

De vastes possibilités de documentation sont à disposition pour tous les modèles d'évaluation.

Évaluation rapide

Une évaluation fiable des propriétés immobilières résidentielles à intégrer dans les sites web afin de faciliter la génération de leads commerciaux:

- appartement et maison individuelle
- information détaillée sur la qualité du quartier qui apparaît sur le rapport final
- peut être intégré en format iFrame
- responsive design: utilisation adaptée au moniteur PC, tablet et smartphone
- schéma de couleurs flexible pour une visualisation graphique optimale
- lead package: envoi automatique par e-mail des contacts et des données de l'objet évalué
- 4 langues: allemand, français, italien et anglais

Modèles pour loyers du marché

Pour l'estimation des loyers du marché, les modèles hédonistes suivants sont à disposition:

- Appartements locatifs (bruts, nets, charges appartements locatifs)
- Surfaces de bureaux
- Surfaces de vente

Tout comme pour l'évaluation de la propriété privée, un processus structuré, des sous-modèles et des propositions de modèles servent de soutien.

Modèles d'évaluation pour les immeubles de rendement

Les immeubles de rendement sont évalués selon la méthode «Discounted Cashflow» (DCF). Il est possible de travailler au niveau de groupes d'affectation ou avec une liste de loyers détaillée.

Sous-modèles et modèles proposés:

- Dérivation de l'état / du standard / de la micro-situation
- Loyers de marché hédonistes
- Propositions pour taux de vacance
- Benchmarks pour les coûts courants
- Modèles proposés pour l'actualisation

Comparateur de rendements

Le module « Comparateur de rendements » permet de consulter les rendements bruts sur la base des transactions passées. L'utilisateur peut consulter les rendements bruts pour les types d'utilisation des bâtiments suivants :

- Immeuble d'appartements
- Immeuble à usage mixte
- Immeuble de bureaux

Développement et évaluation de projet

Ce module permet l'évaluation de terrains complexes. Selon un processus structuré, l'estimation de la valeur d'un projet est effectuée à l'aide des sous-modules suivants:

- Droit à bâtir / grille quantitative
- Définition du groupe cible
- Affectations / mix de logement
- Rendements / produits / coûts de construction
- Valeur résiduelle et valeur de projet (DCF)

Analyse du portefeuille

A l'origine, IMBAS s'est focalisé sur l'analyse et l'évaluation de propriétés individuelles. Grâce à ce nouvel outil, l'analyse de portefeuilles immobiliers est considérablement simplifiée.

L'outil permet la définition de portefeuilles et l'affectation d'objets à un ou plusieurs portefeuilles. Les aspects suivants du portefeuille sont évalués et affichés sur un fichier Excel:

- Distribution spatiale / répartition des utilisations
- Rating du site et de l'objet
- Rendement et structure des coûts
- Prévisions de flux de trésorerie

L'outil Excel peut être étendu et adapté aux besoins des clients.

Etendue des prestations

- Application web IMBAS de FPRE
- Intégration dans des applications tierces (services web)
- Mises à jour trimestrielles (données et modèles)
- Propositions de modèles complètes
- Nombreuses options de documentation
- Formation, support technique, manuels utilisateurs, rapports qualité
- Langues: allemand, français, italien, anglais
- Options de licence flexibles

Intégration technique

- Tous les modules également sous forme de «web service»
- IMBAS: Tous les modules intégrés
- Différents modules sont aussi à disposition dans des applications de tiers (sélection):



immobilfer.ch

immocando.



LUUCY

NOMCKO

PROPbase

reamis

STREETS

VITRUV



Sources des données

- Macro-situation: Statistiques publiques ainsi que données et modèles propres
- Propriété privée: Données de transactions bien décrites, provenant principalement des banques et des assurances (entre autres SRED)
- DCF: Propositions de modèles pour les rendements, les surfaces vacantes, les coûts courants, le taux d'actualisation (entre autres REIDA)
- Loyers de marché: Loyers conclus bien décrits, principalement provenant des propriétaires institutionnels et des gérants (entre autres REIDA)

Littérature

- FPRE (trimestriel) IMBAS pour propriétés privées: Rapport de qualité.
- FPRE (trimestriel) IMBAS pour appartements locatifs: Rapport de qualité.
- Fahländer, S., Gerfin, M., Lehner, M. (2015) The influence of noise on net revenue and values of investment properties: Evidence from Switzerland, Discussion Paper 15-02, Universität Bern.
- Fahländer, S. (2008), Indirect Construction of Hedonic Price Indexes for Private Properties, in: Swiss Journal of Economics and Statistics, Vol. 2008 (4), S. 607–630.
- Fahländer, S. (2007) Hedonische Immobilienbewertung: Eine empirische Untersuchung der Schweizer Märkte für Wohneigentum 1985 bis 2005. Forum Wirtschaft, Martin Maidenbauer Verlag, München.
- Fahländer, S. (2006) Semiparametric Construction of Spatial Generalized Hedonic Models for Private Properties, in: Swiss Journal of Economics and Statistics, Vol. 2006 (4), S. 501–528.

Contact IMBAS

Stefan Fahländer
sf@fpre.ch
+41 44 466 70 08
+41 79 707 85 27

Manuel Lehner
ml@fpre.ch
+ 41 44 466 70 30

Jaron Schlesinger
js@fpre.ch
+41 44 466 70 04

Formations IMBAS

Nous organisons régulièrement des formations dans toute la Suisse pour utilisateurs débutants et avancés. Veuillez trouver plus d'informations sous:

fr.fpre.ch/forschung-lehre/imbас-schulungen/ou



Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Seebahnstrasse 89
8003 Zürich
Schweiz

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

Autres emplacements:
Bern / Frankfurt am Main

PropTech Label



L'équipe

