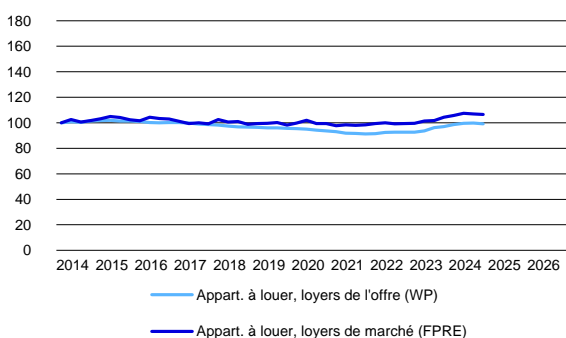


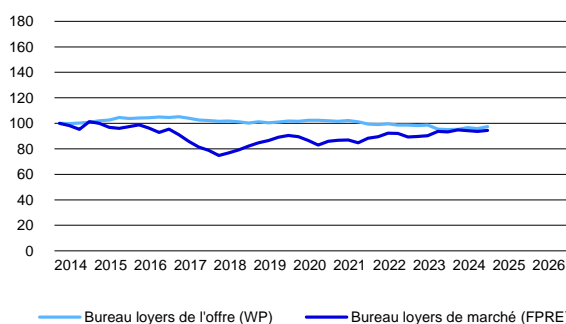
- Société Suisse des Entrepreneurs : dans le secteur de la construction, le C.A. a reculé de 1,8% au 1er trim. 2025 par rapp. au même trim. de l'année préc.. Le C.A. du bâtiment a diminué de 3,9% au 1er trim. 2025 par rapp. au même trim. de l'année préc. (+1,7% par rapp. au trim. préc.). Par rapp. au même trim. de l'année préc., le recul du C.A. est de -3,5% dans le bât. industriel (+1,1% par rapp. au trim. préc.) et de -4,1% dans le résidentiel (+2,4% par rapp. au trim. préc.). Poussé par le génie civil et du bâtiment, le C.A. du secteur principal de la constr. devrait toutefois augm. de 0,2% en 2025.
- BNS : la Banque Nationale abaisse son taux directeur de 0,25 pt à 0,25%. L'inflation a baissé de 0,7% en novembre à 0,3% en février. Selon la nouvelle prévision conditionnelle, l'inflation s'élève en moy. annuelle à 0,4% pour 2025 (jusqu'ici 0,3%), 0,8% pour 2026 (jusqu'ici 0,8%) et 0,8% pour 2027.
- OFS, calculs FPRE : la croissance de l'emploi dans les branches classiques du marché des bureaux était de 0,0% au 4e trim. 2024 par rapp. au même trim. de l'année préc.. Les activités immobilières (+5,4%), les assurances (+3,0%), les bureaux d'arch. et d'ingé. (+2,2%) et l'informatique (+2,1%) enregistrent une croissance relativement forte de l'emploi. Les secteurs des services aux entreprises (-2,5%) et de la recherche et développement (-1,5%) enregistrent une baisse.

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



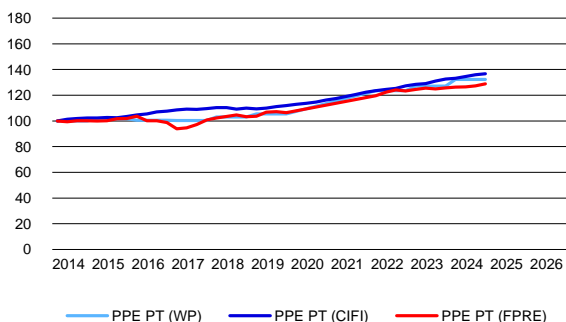
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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



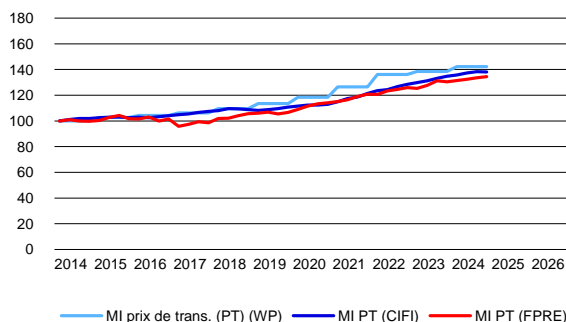
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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. prix et loyers

	MI		PPE		Loyers MPF		Prix MPF		Loyers Bur.		Prix Bur.		Loyers Vent.		Prix Vent.	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
FPRE (1)	↗	↗	↗	↗	↗	-	↗	↗	→	-	→	→	→	-	→	→
Raiffeisen (1 / 2)	↗	-	↗	-	↗	-	↗	-	→	-	→	-	→	-	→	-
UBS (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WP (1 / 2)	3.0%	-	3.4%	-	1.9%	-	-	-	0.1%	-	-	-	-1.5%	-	-	-

Note: loyers de marché / prix de transaction (1) resp. loyers et prix de l'offre (2). Les prévisions de Raiffeisen et WP se réfèrent aux loyers des offres et aux prix des transactions. Pour toutes les sources indiquées, merci de consulter le glossaire et l'impressum sur les dernières pages.

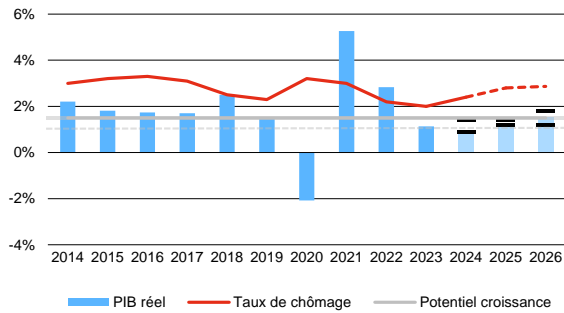
Source: Raiffeisen, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.

Méta-Analyse immobilière du 21 mars 2025, date de rédaction : 20 mars 2025, prochain numéro : 16 avril 2025.

6 Prévisions actuelles de l'économie suisse

	2025					Ø	↘	2026					Ø	↘
	BAK	Raiff.	UBS	SECO				BAK	SECO	UBS	Raiff.			
PIB réel	1.2	1.3	1.3	1.4	1.3	↘		1.2	1.6	1.8	-	1.5	↘	
	Raiff.	SECO	UBS	BAK	Ø			SECO	UBS	BAK	Raiff.	Ø		
Taux de chômage	2.7	2.8	2.8	2.9	2.8	→		2.8	2.8	3.0	-	2.9	→	
	Raiff.	SECO	BAK	UBS	Ø			BAK	SECO	UBS	Raiff.	Ø		
Taux d'inflation	0.2	0.3	0.4	0.5	0.4	→		0.5	0.6	0.7	-	0.6	→	

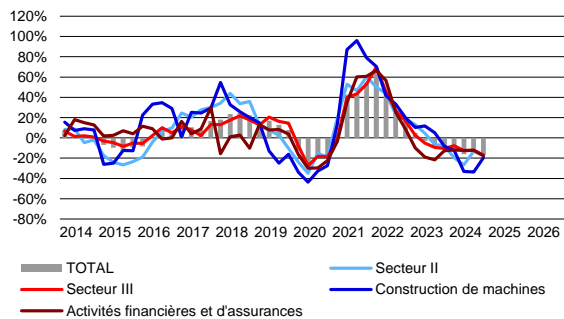
7 Développement réel du PIB et du taux de chômage



Note: Le potentiel de croissance est actuellement de 1,5%, à long terme de 1,1% (ligne pointillée). Les valeurs pour 2024, 2025 et 2026 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

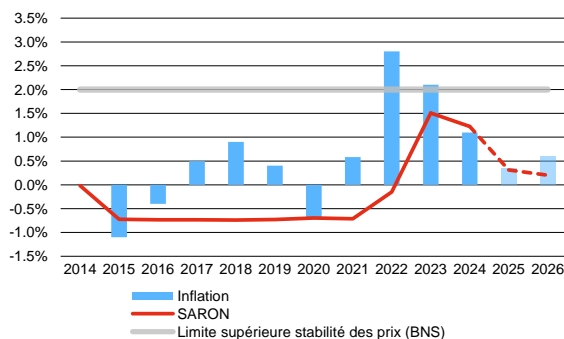
8 Variation des postes de travail vacants



	Variation p.a. 4e trimestre 2024
Indice des places vacantes	
TOTAL	-17.1%
Activités financières et d'assurances	-17.7%
Act. immobilières et act. spécialisées	-6.7%
Act. informatiques et services d'information	-11.8%

Source: OFS.

9 Taux d'inflation



Prévisions d'inflation de la BNS	2025	2026	2027
Prévision Mars 2025	0.4%	0.8%	0.8%
Taux direct.	0.25%		
Prévision Décembre 2024	0.3%	0.8%	-
Taux direct.	0.50%		

– Pour 2025, la BNS s'attend à ce que l'inflation atteigne 0,4% (tr. précédent: 0,3%). Pour 2026, la prévision est de 0,8% (tr. précédent: 0,8%); pour 2027, elle est de 0,8%.

Note: Les valeurs pour 2025 et 2026 sont des prévisions

Source: Cf. Méta-Analyse conjoncturelle, BNS.

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



Immobilienökonomie

Lehrbuch in 2 Bänden, 2., erweiterte Auflage

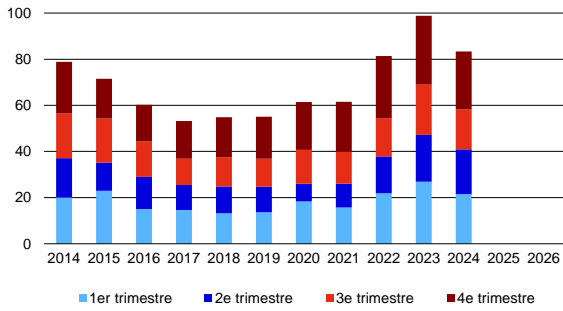
Band 1: Grundlagen der Immobilienökonomie: Basis, Nutzermarkt, Kapital- und Vermögensmarkt

Band 2: Angewandte Immobilienökonomie: Bewertung, Immobilien-Management, Projektentwicklung



VALUATION.SWISS/SHOP

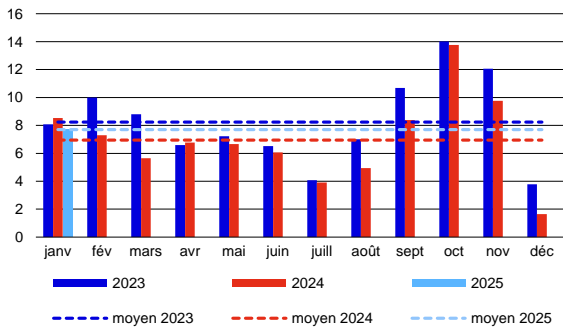
10 Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)



4e trimestre 2024	Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)
	25.2

Source: SEM.

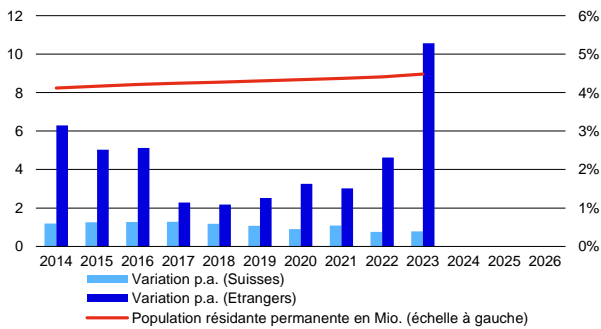
11 Solde immigratoire mensuel (en 1'000)



janvier 2025	Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)
	7.7

Source: SEM.

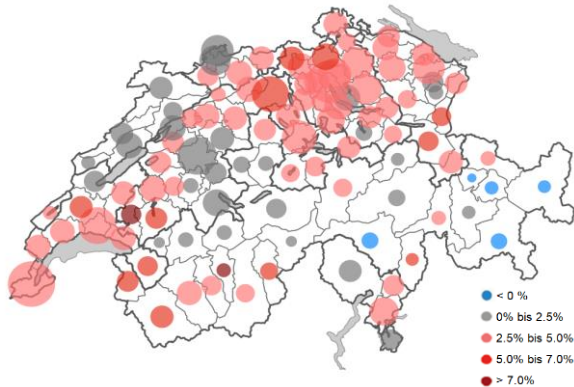
12 Population résidente en Suisse (en millions)



2023	Population résidente en Suisse
Total (en Mio.)	9.0
Suisses (en Mio.)	6.5
Etrangers (en Mio.)	2.4
Etrangers (en %)	27%

Source: OFS.

13 Croissance de la population selon les régions MS (2020-2023)



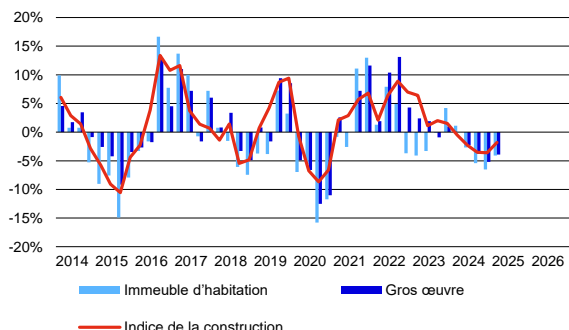
Remarque: radius par rapport à la population en 2023.
Fond de carte OFS Geostat/Swisstopo.
Source: OFS, cf. FPReview Q1 2025.

14 Prévisions pour la construction

En Mio CHF	2025	2026	2027	Variation p.a.	2025	2026	2027
Gros œuvre	55'945	57'382	58'549	Gros œuvre	3.5%	2.6%	2.0%
Bâtiment de logement	34'557	35'604	36'638	Bâtiments de logement	3.8%	3.0%	2.9%
Bâtiments d'exploitation	12'057	12'246	12'371	Bâtiments d'exploitation	2.7%	1.6%	1.0%
Infrastructures	9'331	9'532	9'541	Infrastructures	3.1%	2.2%	0.1%

Source: BAK.

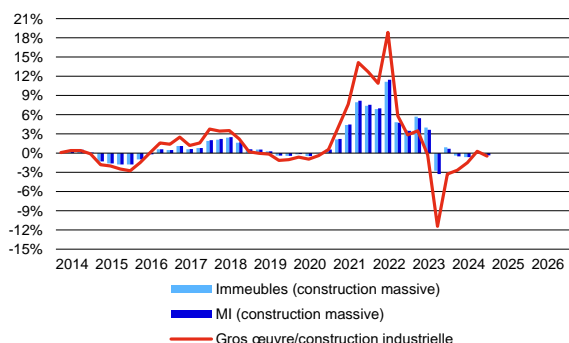
15 Indice de la construction SSE (nominal)



1er trimestre 2025	Indice (2023=100)	Variation p.a.
Indice de la construction totale	98	-1.8%
- Gros œuvre	96	-3.9%
- Immeuble d'habitation	97	-4.1%

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: SSE.

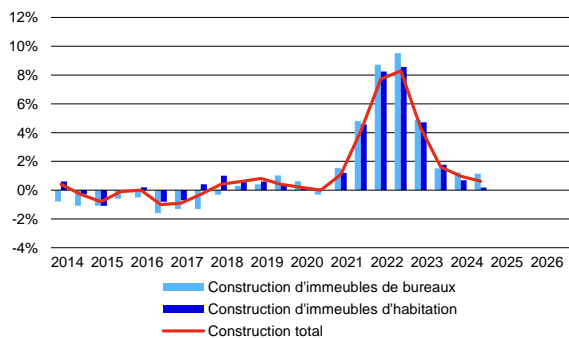
16 Indice des coûts de production (variation p.a.)



4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Construction massive			
- immeubles	113.4	-0.5%	-0.4%
- MI	113.4	-0.5%	-0.3%
Gros œuvre/industrie	114.4	-0.8%	-0.5%

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

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



2e semestre 2024	Indice (2010=100)	Variation par rapport au semestre précédent	Variation p.a.
Construction totale	118.0	0.2%	0.6%
- immeubles de bureaux	117.6	0.3%	1.1%
- immeubles d'habitation	118.0	0.0%	0.4%

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
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Rating de durabilité de l'immobilier : pour tous

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



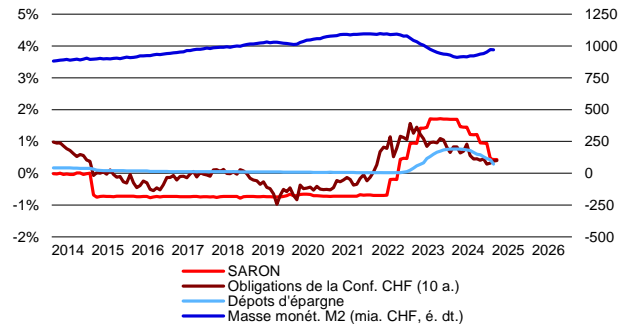
18 Prévisions d'intérêts

	SARON		Obligations de la Confédération (10 a.)	
	2025	2026	2025	2026
SECO	0.3%	0.3%	0.5%	0.7%
KOF	0.2%	0.2%	0.3%	0.4%
UBS	0.3%	0.3%	-	-

	SARON		Obligations de la Confédération (10 a.)	
	3M	12M	3M	12M
Raiffeisen	0.5%	0.0%	0.3%	0.4%

Source: Seco, KOF, UBS, Raiffeisen.

19 Taux d'intérêts



Février 2025

SARON	0.43%
Obligations de la Conf. CHF (10 a.)	0.40%

Janvier 2025

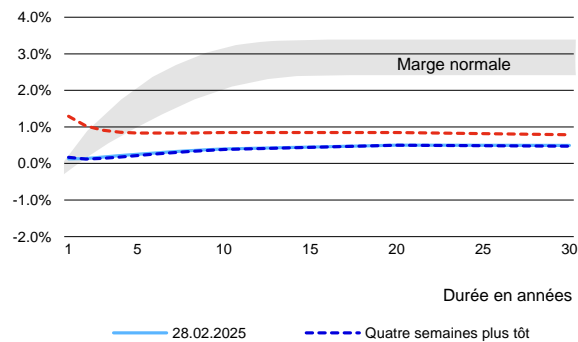
Dépôts d'épargne	0.29%
------------------	-------

Prévoyance professionnelle

Taux d'intérêt minimal LPP 2024	1.25%
A partir du 1.1.2025	1.25%
Dernier ajustement 1.1.2024	1.00%

Source: BNS, OFAS.

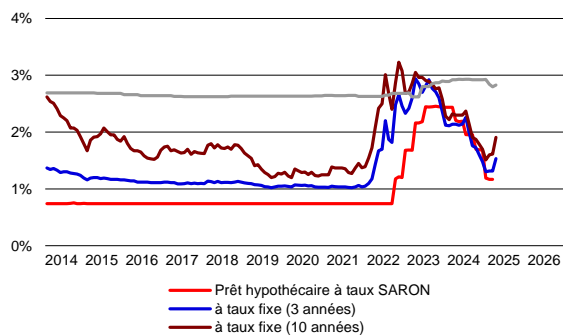
20 Rendement des obligations de la Confédération



Durée	28.02.2025	Quatre semaines plus tôt	Un an plus tôt
1 année	0.13%	0.17%	1.29%
5 années	0.26%	0.22%	0.84%
10 années	0.40%	0.38%	0.85%

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

21 Taux d'intérêts hypothécaires



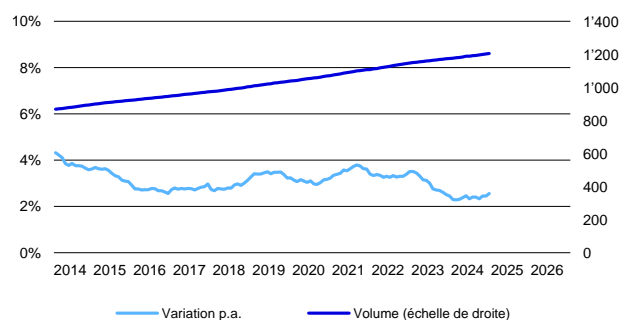
Taux d'intérêts hypothécaires Mars 2025

Prêt hypothécaire à taux SARON	1.17%
à taux fixe (3 années)	1.54%
à taux fixe (5 années)	1.66%
à taux fixe (7 années)	1.78%
à taux fixe (10 années)	1.91%
à taux variable	2.83%

Note: L'hypothèque SARON indiquée se compose du taux SARON et d'un supplément fixe d'au moins 0,74% pour UBS Key4.

Source: BNS, VZ.

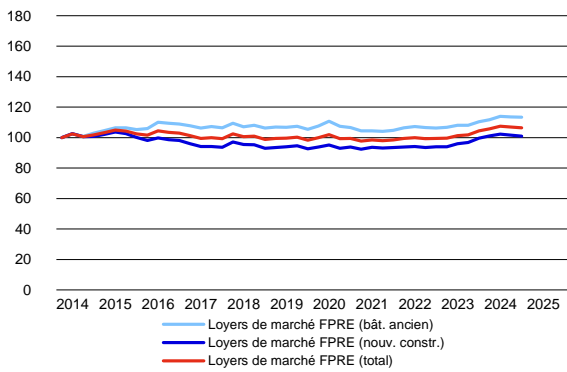
22 Volume hypothécaire national (en mia. CHF)



Décembre 2024	Volume en mia. de CHF	Variation p.a.
Créances hypothécaires	1'205.1	2.6%

Source: BNS.

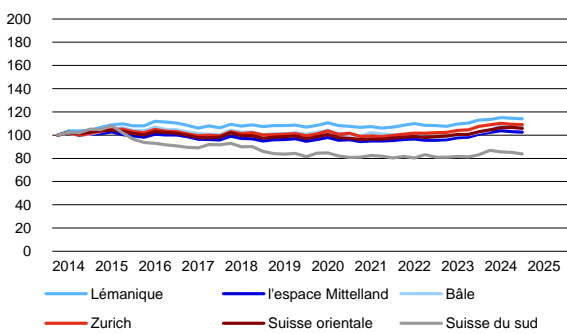
23 Loyers de marché appartements à louer Suisse



4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
Lémanique	114.2	-0.4%	1.1%
Jura	104.2	0.3%	3.1%
l'espace Mittelland	102.5	-0.6%	1.7%
Bâle	108.2	-0.1%	5.7%
Zurich	109.2	-0.1%	1.4%
Suisse orientale	105.9	-0.7%	2.8%
Alpine	104.8	-1.8%	2.8%
Suisse du sud	83.8	-1.5%	0.6%
Suisse	106.5	-0.4%	2.0%

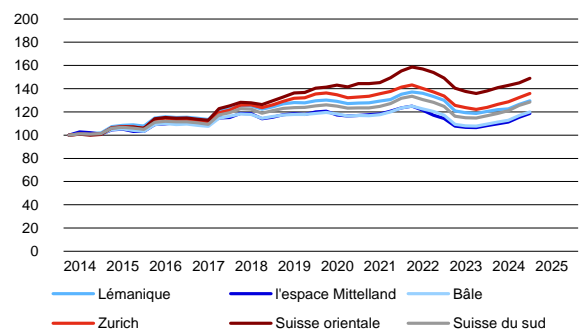
Source: Fahrländer Partner.

24 Loyers de marché appartements à louer par région



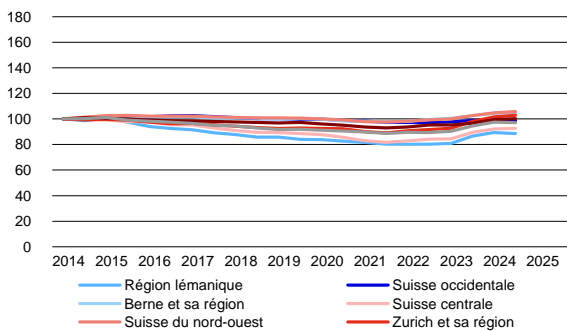
Source: Fahrländer Partner.

25 Valeurs vénales (MPF) par région



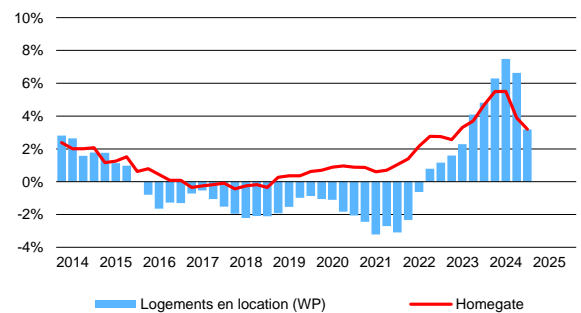
Source: Fahrländer Partner.

26 Loyers offerts des logements à louer par région



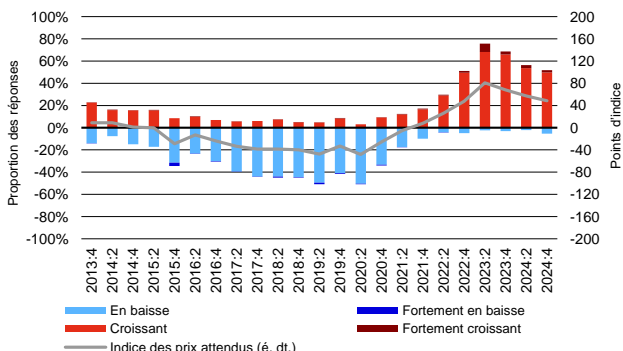
Source: BNS, Wüest Partner.

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



Source: Homegate, Wüest Partner.

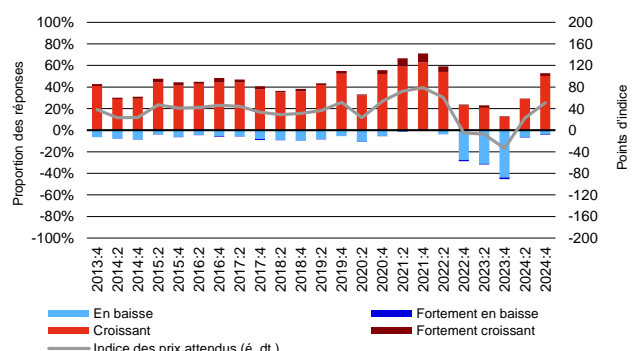
28 Niveau attendu des loyers résidentiels (12 prochains mois)



Remarque : nombre de participants au trimestre actuel = 626.

Source: HEV Schweiz / FPRE .

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



Remarque : nombre de participants au trimestre actuel = 598.

Source: HEV Schweiz / FPRE .

30 Immeubles locatifs - Suisse

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025	2026
Bâtiment ancien	●	→	●	↘	●	↗	●	→	→	→
Nouveau - standard	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Nouveau - standing	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗

31 Immeubles locatifs (Nouveau - standard) - régional

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025	2026
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.

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

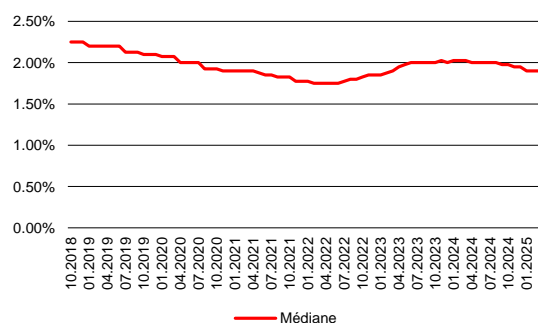
Évaluateur / Entreprise	A	B	C	D	E	F	G	H	Ø
Données: 15.03.2025	1.70	1.80	1.85	1.90	1.90	1.95	1.95	1.95	1.88
variation par rapport au trimestre précédent	→	→	→	→	→	→	→	↘	↘

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).

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

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



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

Source: CBRE, Colliers, EY, FPPE, JLL, PWC, ZBI, ZKB.



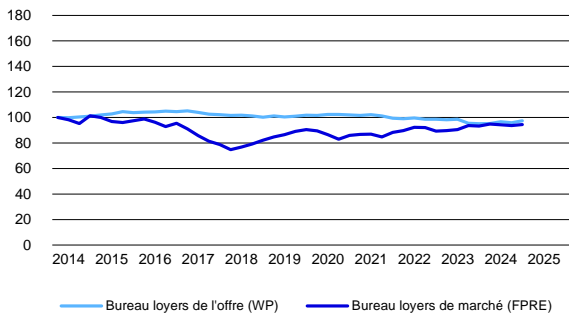
FPReview

Dans la série de publications numériques FPReview, nous vous informons tous les trim. sur les thèmes principaux, les tendances et les pronostics du marché immobilier suisse. L'édition de décembre 2024 est consacrée au thème des Marchés immobiliers suisses 2025. Elle offre un aperçu précieux de la situation économique attendue et de l'évolution de l'immobilier résidentiel et commercial pour l'année 2025.

Vous pouvez vous abonner gratuitement à la série de publications en cliquant sur le lien.

Information et inscription : <https://fr.fpre.ch/fpreview/>

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



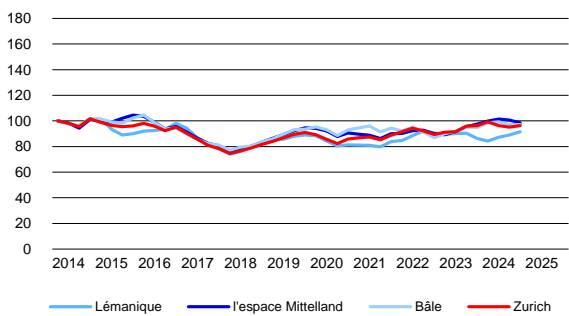
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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

4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
Lémanique	91.6	2.8%	6.3%
l'espace Mittelland	98.5	-2.1%	1.0%
Bâle	97.1	0.0%	2.3%
Zurich	96.3	1.2%	-0.1%
Suisse	94.4	0.7%	1.2%

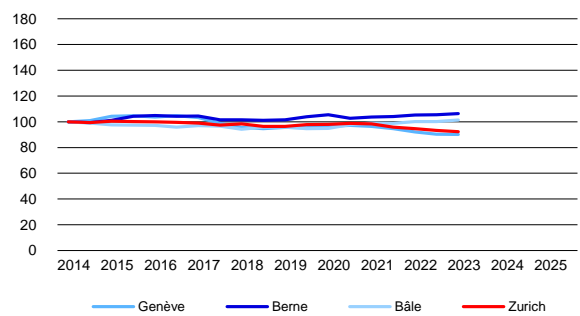
Source: Fahrländer Partner.

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



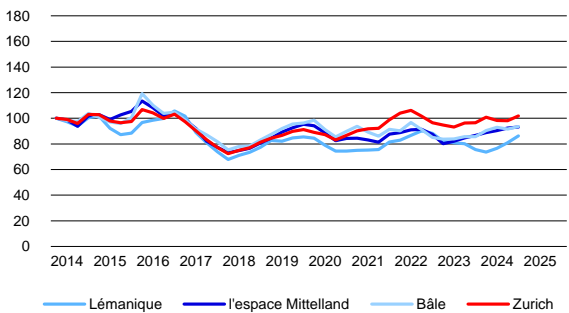
Source: Fahrländer Partner.

37 Loyers nets offerts pour les surfaces des bureaux



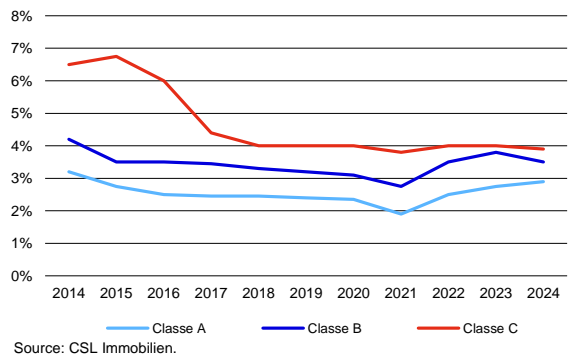
Source: Wüest Partner.

38 Valeurs vénales (bureaux) par région



Source: Fahrländer Partner.

39 Investissements directs - rendements nets initiaux (bureaux)



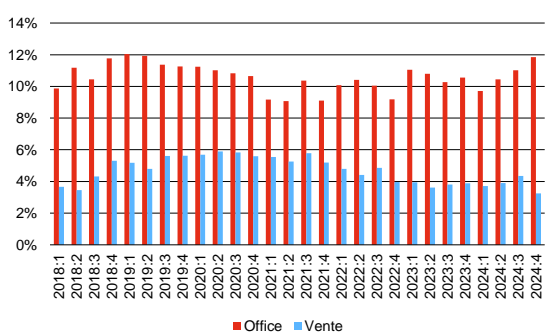
Source: CSL Immobilien.

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

Etat des données	Zurich	Genève	Bâle	CH
4e trim. 2024 JLL	3.4%	4.0%	6.4%	-
4e trim. 2024 CBRE	3.1%	-	5.7%	-
4e trim. 2024 WP	4.8%	6.7%	4.6%	5.7%
Changement par rapport au trimestre préc.				
JLL	-	-	-	-
CBRE	0.0%p	-	0.0%p	-
WP	0.4%p	0.3%p	0.6%p	0.0%p
Changement p.a.				
JLL	0.2%p	0.3%p	-	-
CBRE	-0.4%p	-	0.3%p	-
WP	0.7%p	-4.2%p	0.4%p	-0.6%p

Source: JLL, CBRE, WP.

41 Estimation de la proportion d'espaces vacants en Suisse



Source: REIDA, calcul Fahrländer Partner.

42 Immeubles de bureaux (Nouveau) - Suisse

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025	2026
Office	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

43 Immeubles de bureaux (Nouveau)- régional

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025	2026
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.

44 Arcade - Suisse

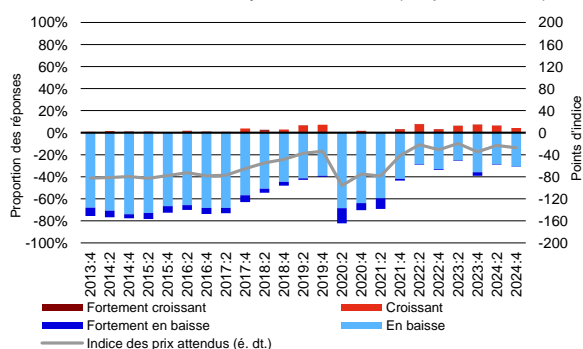
	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025	2026
Vente	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

45 Arcade - régional

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025	2026
Lémanique	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗
Jura	●	↘	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Espace Mittelland	●	→	●	↘	●	↘	●	→	↘	↗
Bâle	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Zürich	●	→	●	↘	●	↗	●	→	→	↗
Suisse orientale	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Alpine	●	↘	●	↗	●	→	●	→	→	→
Suisse méridionale	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

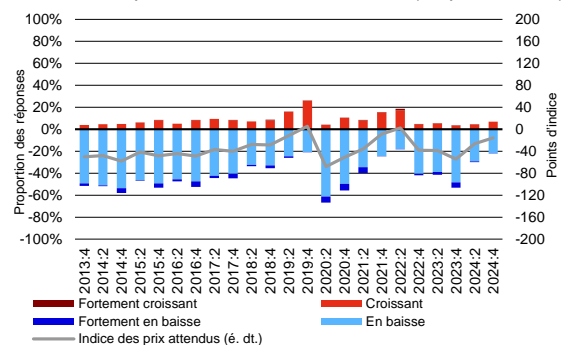
Toutes les estimations sont effectuées selon la perspective des propriétaires et des vendeurs. Les cercles décrivent la situation actuelle; En vert: situation non problématique; en jaune: certains problèmes; en rouge: problématique. Flèches: ↗: forte amélioration; ↖: amélioration; →: stable; ↘: détérioration;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

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



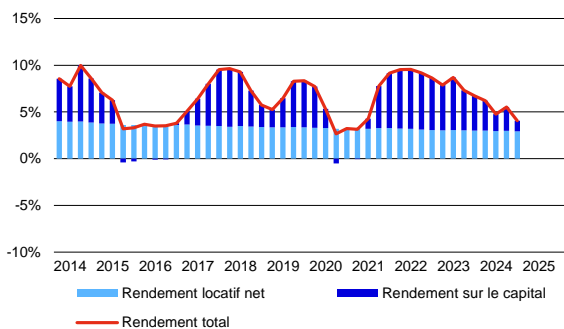
Remarque : nombre de participants au trimestre actuel = 587.
Source: HEV Schweiz / FPRE .

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



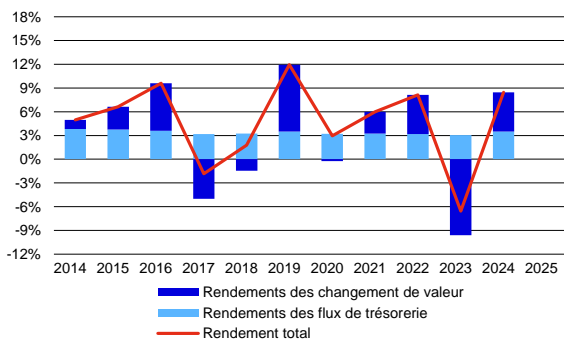
Remarque : nombre de participants au trimestre actuel = 563.
Source: HEV Schweiz / FPRE .

48 SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index



Source: CIFI.

49 Valeurs vénales (marché, immeubles mixtes)



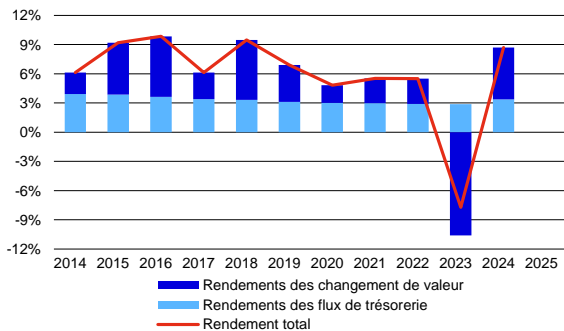
Source: Fahrländer Partner.

50 Rendements (marché) par région

	Rendements des flux de trésorerie		Rendements des changements de valeur		Rendement total	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Genfersee	3.2%	3.6%	-9.8%	2.5%	-6.6%	6.2%
Mittelland	3.5%	4.1%	-9.0%	7.4%	-5.6%	11.4%
Basel	3.0%	3.4%	-9.0%	6.9%	-6.1%	10.3%
Zürich	2.7%	3.1%	-9.2%	4.8%	-6.5%	7.9%

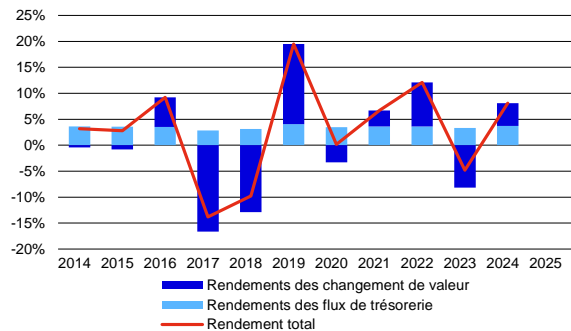
Note : Propriétés à usage mixte.
Source: Fahrländer Partner.

51 Rendements (marché, maisons plurifamiliales)



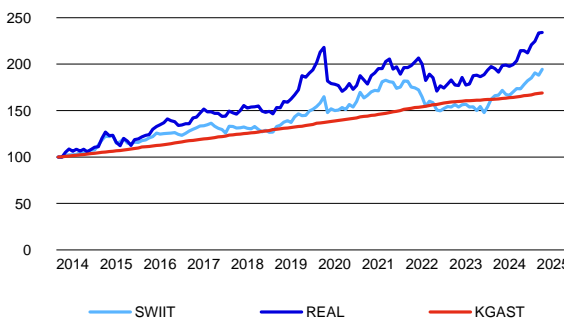
Source: Fahrländer Partner.

52 Rendements (marché, immeubles de bureaux)



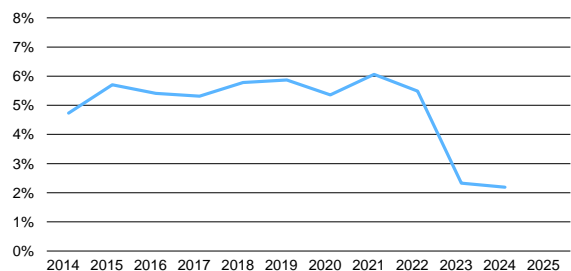
Source: Fahrländer Partner.

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



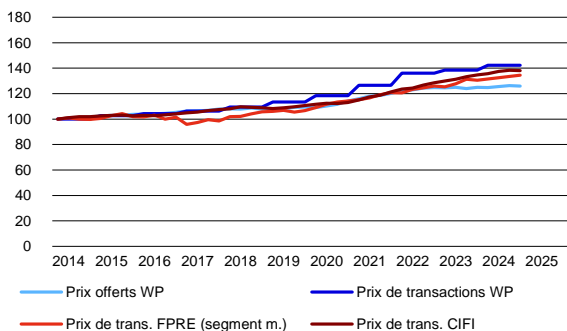
Source: SIX Swiss Exchange, KGAST.

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



Source: SFA.

55 Indices suisses des prix des maisons individuelles (MI)

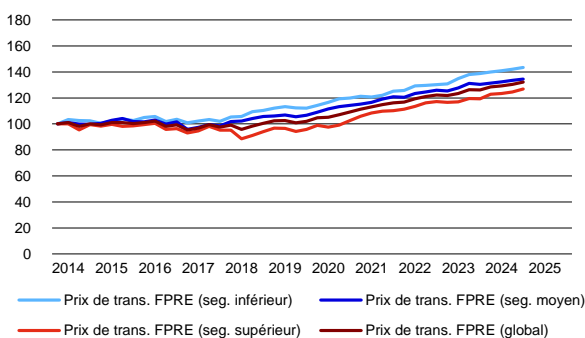


Source: Fahrländer Partner, IAZI, OFS, Wüest Partner.

4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
Lémanique	123.7	-0.3%	2.0%
Jura	129.0	1.5%	1.6%
Espace Mittelland	138.1	1.1%	4.9%
Bâle	133.0	-1.1%	-0.2%
Zurich	148.1	1.3%	4.5%
Suisse orientale	148.6	2.1%	2.9%
Alpine	134.1	0.6%	6.3%
Suisse du sud	116.6	1.1%	-2.3%
Suisse	134.5	0.7%	3.1%

Note : Indice des prix de transaction FPRE segment moyen.
Source: Fahrländer Partner.

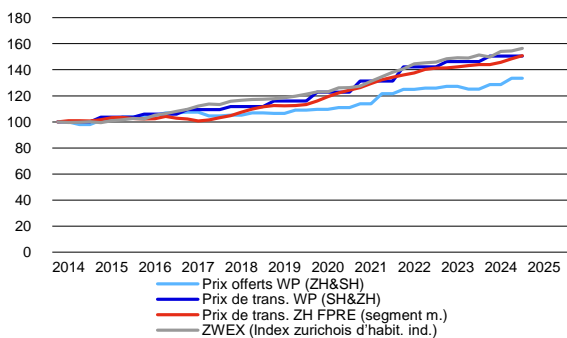
56 Segments différents des prix des MI Suisse



4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Segment de marché:			
- Inférieur	143.4	0.9%	3.4%
- Moyen	134.5	0.7%	3.1%
- Supérieur	126.9	1.9%	6.4%
MI global	132.2	1.4%	4.8%

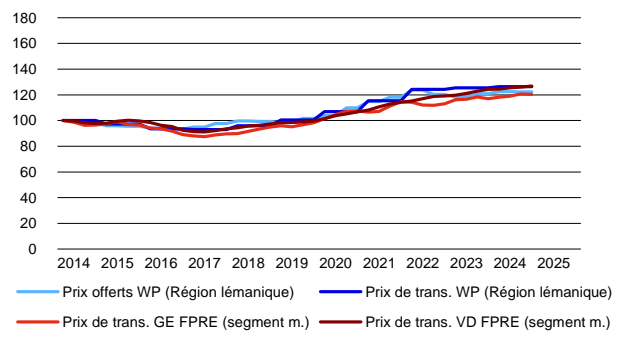
Source: Fahrländer Partner.

57 Indices des prix des MI pour la région Zurich



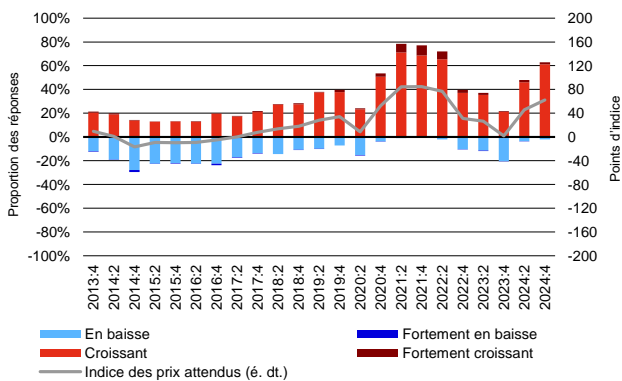
Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

58 Indices des prix des MI pour le bassin lémanique



Source: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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



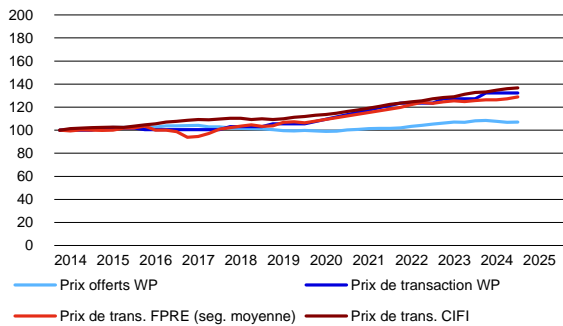
Remarque : nombre de participants au trimestre actuel = 620.
Source: HEV Schweiz / FPRE.

60 Estimation du volume du marché pour MI (2023)

	Nbr. de transactions	Ventes (en millions de CHF)
Lémanique	1'814	2'912
Jura	710	550
Espace Mittelland	4'099	4'526
Bâle	1'466	1'913
Zurich	3'414	5'537
Suisse orientale	2'058	2'298
Alpine	2'516	2'444
Suisse méridionale	1'045	1'207
Suisse	17'122	21'387

Source : Fahrländer Partner, différents offices cantonaux de statistiques.

61 Indices suisses des prix des PPE

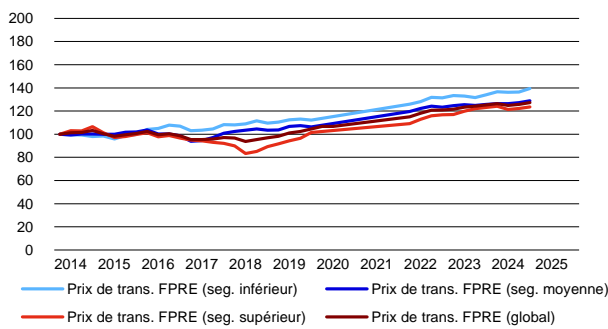


Source: Fahländer Partner, IAZI, OFS, Wüest Partner.

4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
Lémanique	126.1	1.7%	3.1%
Jura	127.4	0.5%	-0.1%
Espace Mittelland	130.4	1.8%	3.1%
Bâle	128.9	1.5%	-1.1%
Zurich	147.0	2.1%	3.6%
Suisse orientale	137.0	2.0%	2.0%
Alpine	120.3	0.1%	1.7%
Suisse du sud	103.4	-0.9%	1.3%
Suisse	128.9	1.3%	2.5%

Note : Indice des prix de transaction FPRE segment moyen.
Source: Fahländer Partner.

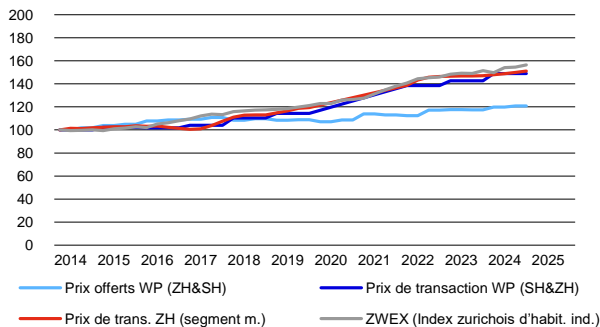
62 Segments différents de prix PPE Suisse



4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Segment de marché:			
- Inférieur	139.5	2.3%	4.1%
- Moyen	128.9	1.3%	2.5%
- Supérieur	123.4	0.9%	0.2%
PPE global	127.3	1.2%	1.6%

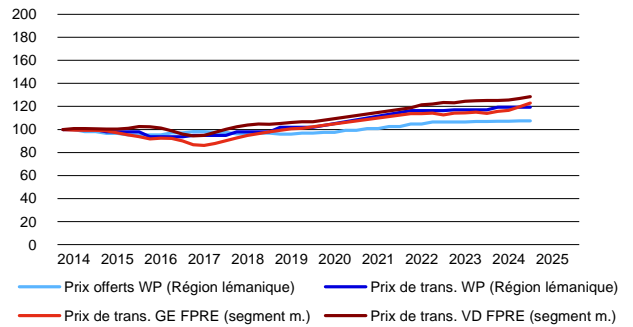
Source: Fahländer Partner.

63 Indices des prix des PPE dans la région de Zurich



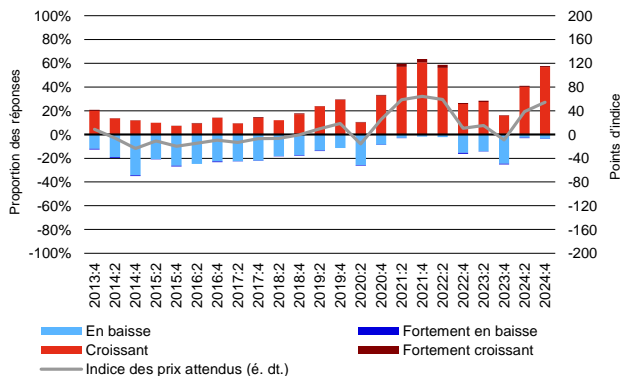
Source: Fahländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

64 Indices des prix des PPE pour le bassin lémanique



Source: Fahländer Partner, Wüest Partner.

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



Remarque : nombre de participants au trimestre actuel = 639.
Source: HEV Schweiz / FPRE.

66 Estimation du volume du marché pour les PPE (2023)

	Nbr. de transactions	Ventes (en millions de CHF)
Lémanique	3'189	3'464
Jura	766	434
Espace Mittelland	5'869	4'338
Bâle	1'402	1'278
Zurich	5'870	6'859
Suisse orientale	2'293	1'621
Alpine	4'416	3'479
Suisse méridionale	1'491	1'191
Suisse	25'296	22'662

Source : Fahländer Partner, différents offices cantonaux de statistiques.

67 Maisons individuelles - Suisse

	demande		offre		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2025	2026
Segment inférieur	●	→	●	→	↗	↗
Segment moyen	●	→	●	→	↗	↗
Segment supérieur	●	→	●	→	↗	→

68 Maisons individuelles (Nouveau - standard) - Suisse

	demande		offre		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2025	2026
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: Fahrländer Partner.

69 Propriétés par étage - Suisse

	demande		offre		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2025	2026
Segment inférieur	●	→	●	→	↗	↗
Segment moyen	●	→	●	→	↗	↗
Segment supérieur	●	→	●	→	↗	↗

70 Propriétés par étage (Nouveau - standard) - régional

	demande		offre		val. du marché	
	2024	2025	2024	2025	2025	2026
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: Fahrländer Partner.

71 Prévisions conjoncturelles pour l'économie mondiale

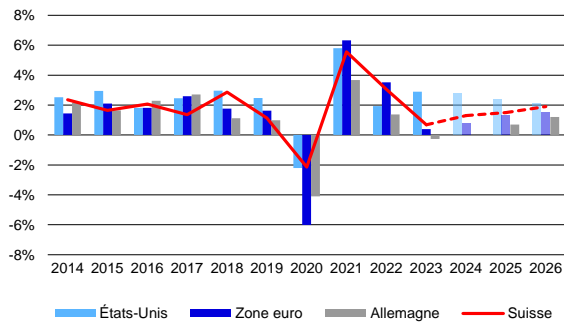
	PIB réel						Taux d'inflation						Taux de chômage					
	COM UE		OCDE		Swiss Life		COM UE		OCDE		Swiss Life		COM UE		OCDE		Swiss Life	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
CH	-	-	1.5	1.9	1.2	2.0	-	-	0.9	1.0	0.2	0.7	-	-	4.0	4.0	-	-
AUT	1.0	1.4	1.1	1.4	-	-	2.1	1.7	2.1	2.0	-	-	5.3	5.0	5.3	5.2	-	-
FRA	0.8	1.4	0.9	1.0	0.8	1.1	1.9	1.8	1.6	1.8	1.2	1.6	7.5	7.6	7.7	7.6	-	-
GER	0.7	1.3	0.7	1.2	0.3	0.8	2.1	1.9	2.0	1.9	2.0	1.8	3.3	3.1	3.6	3.5	-	-
UK	1.4	1.4	1.7	1.3	1.2	1.4	2.4	2.0	2.7	2.3	2.7	2.1	4.2	4.2	4.0	4.0	-	-
ITA	1.0	1.2	0.9	1.2	-	-	1.9	1.7	2.1	2.0	-	-	6.3	6.2	6.0	5.8	-	-
JAP	1.2	1.0	1.5	0.6	1.2	0.5	1.9	1.6	1.9	2.1	2.9	1.6	2.5	2.5	2.4	2.3	-	-
USA	2.1	2.2	2.4	2.1	2.3	2.3	2.0	2.0	2.4	2.3	2.6	2.4	4.4	4.3	4.1	4.1	-	-
EU-27	1.5	1.8	-	-	-	-	2.4	2.0	-	-	-	-	5.9	5.9	-	-	-	-
Zone euro	1.3	1.6	1.3	1.5	0.8	1.0	2.1	1.9	2.1	2.0	2.0	1.8	6.3	6.3	6.3	6.2	-	-
OCDE	-	-	1.9	1.9	-	-	-	-	3.7	2.9	-	-	-	-	4.9	4.8	-	-

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): 15.11.2024 (15.5.2024), OCDE: 4.12.2024 (2.5.2024), Swiss Life Asset Managers: 5.3.2025 (5.2.2025).

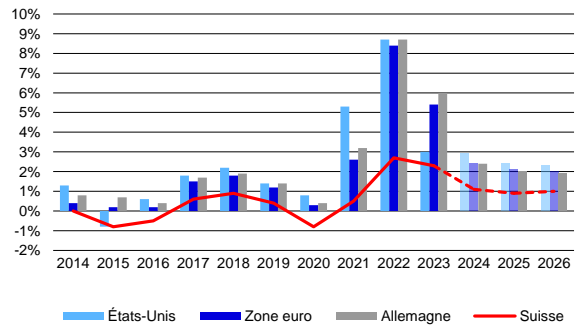
Flèche: ↗ (révisions préalables corrigées à la hausse), ↘ (prévisions préalables corrigées à la baisse), → (prévisions préalables maintenues). S'il s'agit des premières prévisions pour une nouvelle année, aucune flèche n'est mentionnée.

72 Développement du PIB international



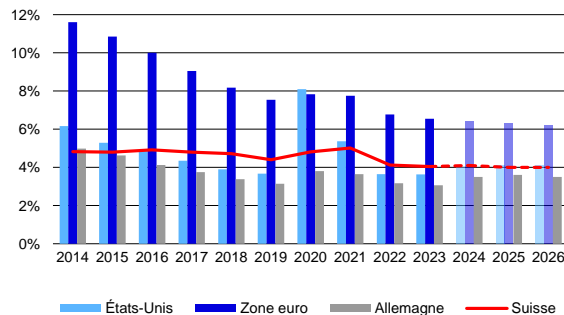
Note: Les valeurs pour 2024, 2025 et 2026 sont des prévisions
Source: OCDE.

73 Evolutions attendues de l'inflation internationale



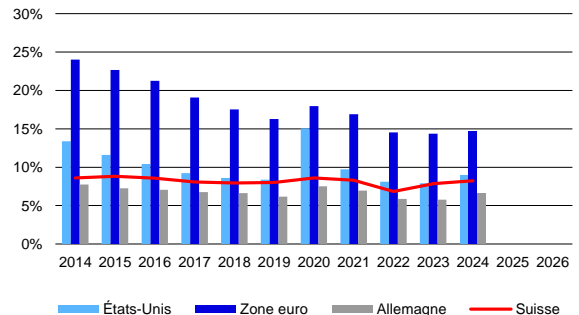
Note: Les valeurs pour 2024, 2025 et 2026 sont des prévisions
Source: OCDE.

74 Taux de chômage international



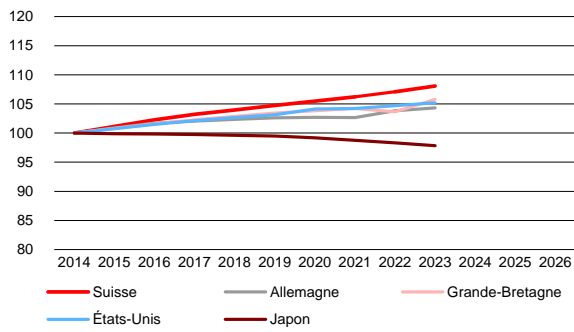
Note: Les valeurs pour 2024, 2025 et 2026 sont des prévisions
Source: OCDE.

75 Taux de chômage des jeunes international



Source: OECD, BFS.

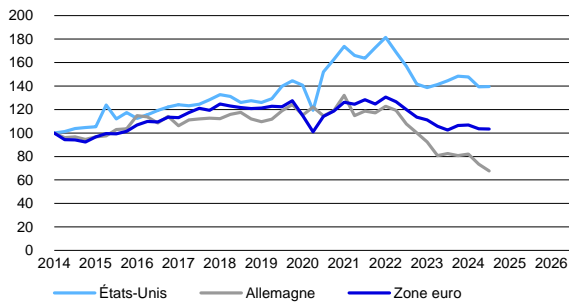
76 Population résidante (international)



2023	Indice (2014=100)	Population résidante en Mio.	Variation p.a.
États-Unis	105.2	334.9	0.5%
Allemagne	104.3	84.5	0.5%
Grande-Bretagne	105.8	68.4	2.1%
Japon	97.8	124.5	-0.5%
Suisse	108.1	8.8	0.9%

Source: World Bank.

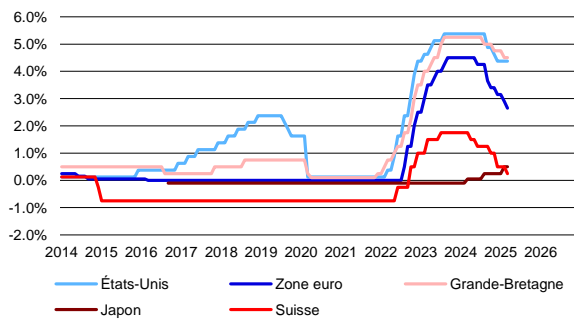
77 Logements autorisés (nouveau bâtiment, international)



3e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
États-Unis	139.6	0.2%	-3.5%
Allemagne	67.7	-7.7%	-9.1%
Zone euro	103.3	-0.4%	0.7%

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

78 Taux directeurs de la politique monétaire

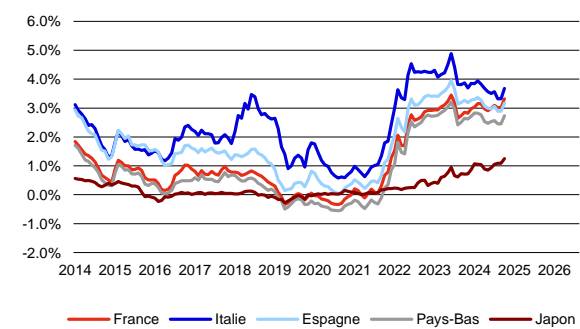
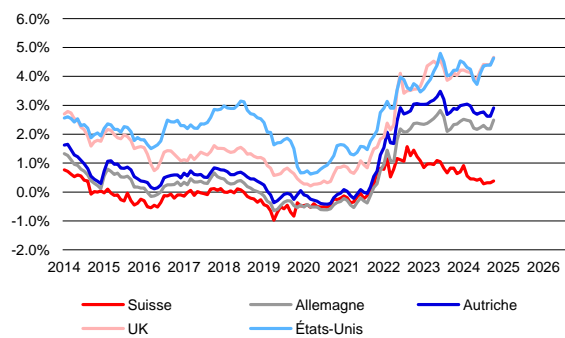


Mars 2025

États-Unis	4.375%
Grande-Bretagne	4.50%
Zone euro	2.65%
Suisse	0.25%
Japon	0.50%

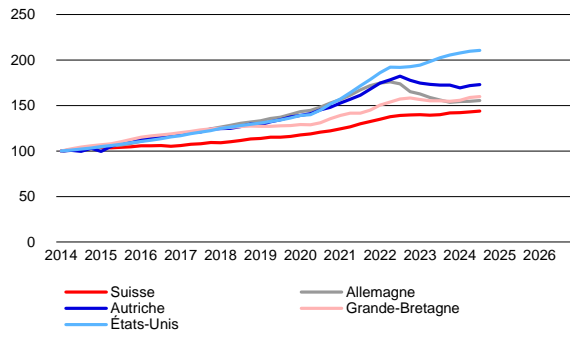
Source: BRI.

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

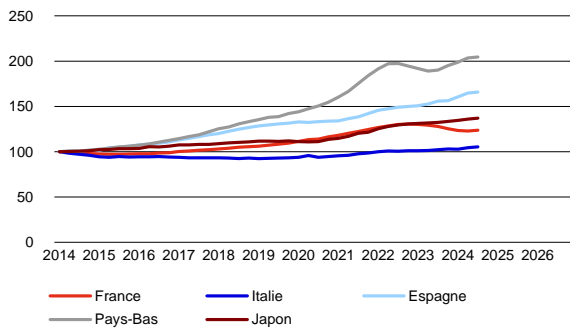


Source: OCDE.

80 Indices des prix internationaux: habitat en propriété



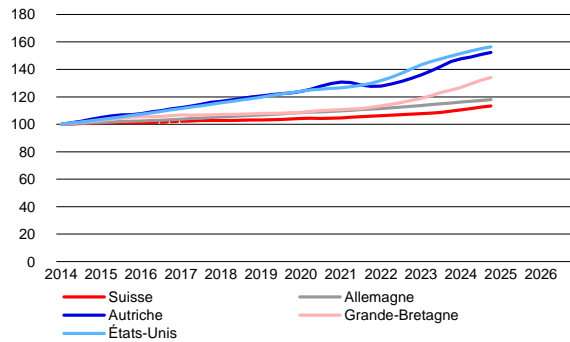
3e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
États-Unis	210.6	0.5%	4.1%
Allemagne	155.6	0.7%	-0.3%
Grande-Bretagne	159.8	0.7%	2.9%
Autriche	172.9	0.6%	0.3%
Suisse	143.9	0.7%	2.7%



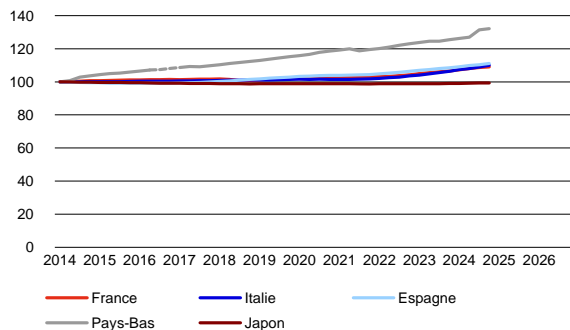
3e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Japon	137.0	0.8%	3.5%
Italie	105.4	0.9%	3.0%
France	123.8	0.8%	-3.1%
Espagne	165.9	0.6%	6.4%
Pays-Bas	204.5	0.5%	7.6%

Source: OCDE.

81 Indices des prix internationaux: appartements en location



4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
États-Unis	156.4	0.9%	4.5%
Allemagne	118.0	0.5%	2.2%
Grande-Bretagne	134.1	1.6%	7.5%
Autriche	152.3	1.0%	4.6%
Suisse	113.3	0.7%	3.4%



4e trimestre 2024	Indice (2014=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Japon	99.4	0.1%	0.4%
Italie	110.0	1.0%	3.4%
France	109.0	0.4%	2.4%
Espagne	111.1	0.6%	2.4%
Pays-Bas	132.1	0.6%	5.3%

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	4e trimestre 2024 4e trimestre 2024
2		Loyers nets offerts surfaces des bureaux Loyers de marché bureau (total)	Wüest Partner Fahrländer Partner	4e trimestre 2024 4e trimestre 2024
3-4			Wüest Partner IAZI Fahrländer Partner	4e trimestre 2024 4e trimestre 2024 4e trimestre 2024
	Segment moyen			
5	Cf. prévisions en bas			
6-9	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle		Fahrländer Partner	Link
10	Représentation trim. des données mensuelles		OFS, SEM	4e trimestre 2024
11			SEM	janvier 2025
12			OFS	2023
13	Cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2023		OFS	2024
14			BAK Economics	2024
15	Variation nominale p.a.		SSE	1er trimestre 2025
16			SBV	4e trimestre 2024
17			OFS	2e semestre 2024
18	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle		Fahrländer Partner	Link
19	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle		Fahrländer Partner	Link
20	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle		Fahrländer Partner	28.02.2025
22			BNS, VZ	11.03.2025
22			BNS	Décembre 2024
23-25			Fahrländer Partner	4e trimestre 2024
26			WP	3. Quartal 2024
27			Homegate Wüest Partner	4e trimestre 2024 4e trimestre 2024
28-29			HEV Schweiz/FPRE	4e trimestre 2024
30-31			Fahrländer Partner	2025
32-33	Sources en ordre alphabétique		CBRE, Colliers, EY, FPRE, JLL, PWC, ZBI, ZKB	Données: 15.03.2025
34-36, 38			Fahrländer Partner	4e trimestre 2024
37			WP	1e semestre 2023
39			CSL Immobilien	2024
40			Jones Lang Lasalle CBRE Wüest Partner	4e trimestre 2024 4e trimestre 2024 4e trimestre 2024
41			REIDA	4e trimestre 2024
42-45			Fahrländer Partner	2025
46-47			HEV Schweiz/FPRE	4e trimestre 2024
48			IAZI	4e trimestre 2024
49-52			Fahrländer Partner	2025
53	Closing Prices	SWIIT, REAL KGAST	SIX KGAST	28.02.2025 28.02.2025
54			SFA	2025
55-58			Fahrländer Partner IAZI Wüest Partner ZKB	4e trimestre 2024 4e trimestre 2024 4e trimestre 2024 4e trimestre 2024
59, 65			HEV Schweiz/FPRE	4e trimestre 2024
60, 66			Fahrländer Partner	2023
61-64			Fahrländer Partner IAZI Wüest Partner ZKB	4e trimestre 2024 4e trimestre 2024 4e trimestre 2024 4e trimestre 2024
67-70			Fahrländer Partner	2025
71	Variation par rapport à l'année précédente en %.	Prévisions	Commission europ. OCDE Swiss Life	15.11.2024 04.12.2024 05.03.2025
72-74	Changements réels par rapport à l'année précédente en % (par rapport aux prix de l'année précédente).		OCDE	04.12.2024
75			OCDE	2024
76			World Bank	2023
77	États-Unis Allemagne, Grande-Bretagne		U.S. Census Bureau Eurostat	3e trimestre 2024 3e trimestre 2024
78			BRI	Mars 2025
79			OCDE	Février 2025
80	Indices nominaux		OCDE	3e trimestre 2024
81	Indices nominaux		OCDE	4e trimestre 2024
Prévisions			Raiffeisen Fahrländer Partner Wüest Partner UBS BAK	2025 2025 2024 2024 2024
		FPREview / Fahrländer Partner Immo-Monitoring 2024 2 UBS Ausblick Immo-Markt CH 2024 Hochbauprognose 2025-2031		

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: 21.03.2025
Date de rédaction : 20.03.2025
Prochain numéro : 16.04.2025

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
