



Julius Bär

RAPPORT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

Immobilier haut de gamme, immeubles de rendement et placements indirects

1^{er} trimestre 2025

Document marketing

Veuillez consulter les informations juridiques importantes à la fin de ce document.

Environnement de marché actuel

L'économie suisse croît grâce à une consommation vigoureuse et aux investissements de construction. Par ailleurs, les prévisions d'inflation ayant encore été abaissées, le taux directeur a été réduit à un bas niveau de 0,5% en décembre 2024. Cela rend les financements immobiliers moins onéreux, offrant un surcroît de vigueur au marché de l'immobilier en 2025.

Rebond économique malgré la morosité du secteur manufacturier

Au 3^e trimestre 2024, le produit intérieur brut de la Suisse a gagné 1,7% par rapport à la même période de 2023 – une évolution surtout portée par la forte demande intérieure. Les principaux piliers étaient la consommation privée, qui a progressé de 1,8% en comparaison annuelle, et la hausse de 2,9% des investissements de construction, favorisés par la réduction du taux directeur. En revanche, l'industrie manufacturière s'est révélée moins dynamique, en raison notamment de la vigueur persistante du franc suisse et de la faiblesse conjoncturelle chez d'importants partenaires commerciaux tels que l'Allemagne.

L'inflation dans la moitié inférieure de la fourchette cible de la Banque nationale suisse

En décembre 2024, le taux d'inflation annuel est resté modéré en Suisse, à 0,6%. La nette hausse des loyers résidentiels par rapport à 2023 a été le principal moteur de l'inflation. Toutefois, les loyers des baux en cours devraient diminuer avec le recul du taux d'intérêt de référence attendu en mars 2025, ce qui freinerait encore l'inflation. Il subsiste néanmoins un certain risque de nouvelle flambée inflationniste à moyen ou long terme. Les tensions géopolitiques et de potentielles mesures protectionnistes pourraient faire repartir l'inflation à la hausse.

Un environnement attrayant pour les investissements immobiliers

La réduction du taux directeur de 0,5 point de pourcentage opérée le 12 décembre 2024 offre un atout supplémentaire au marché immobilier suisse. La baisse des taux se traduit non seulement par une

Les indicateurs en un coup d'œil

Prévisions 2025

Croissance réelle du PIB

1.3%

Ø 10 dernières années

1.8%

Inflation

0.4%

Ø 10 dernières années

0.6%

Taux de chômage

2.6%

Ø 10 dernières années

2.8%

Croissance des ménages

1.1%

Ø 10 dernières années

1.3%

Taux de construction (habitat)

0.9%

Ø 10 dernières années

1.1%

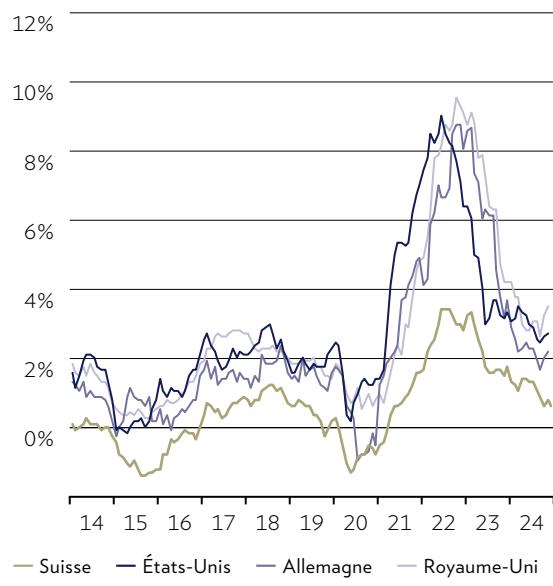
État: décembre 2024

Sources: Julius Baer, BNS, SECO, Wüest Partner, OFS

réduction des coûts de financement pour les logements en propriété haut de gamme, mais aussi par une diminution de l'attrait des obligations d'État, ce qui profite aux placements immobiliers. Cela devrait générer de nouvelles impulsions positives. Le ralentissement actuel de l'inflation apporte à la Banque nationale suisse une marge de manœuvre pour de nouvelles réductions des taux d'intérêt en 2025.

Inflation

Comparaison internationale

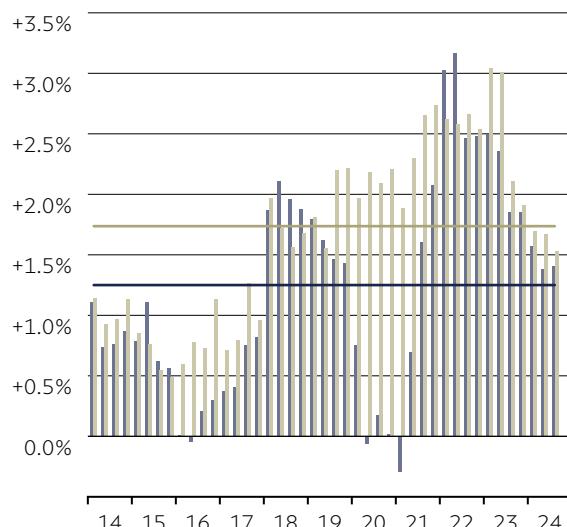


État: novembre/décembre 2024

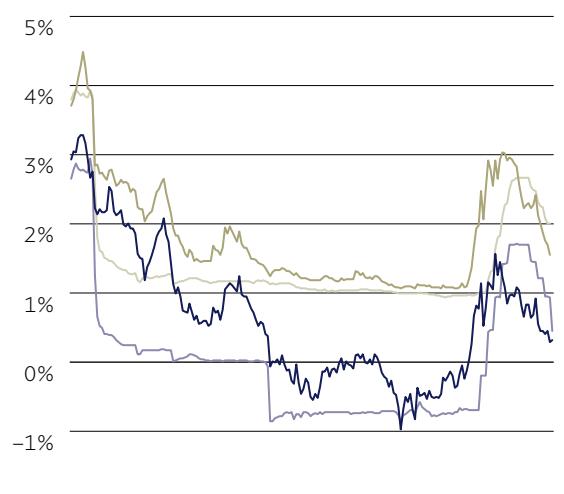
Sources: OFS, OCDE

Évolution de l'emploi

Variation du nombre d'équivalents plein temps

Par rapport au même trimestre
de l'année précédente:Total
Branches de bureauMoyenne
(1^{er} trim. 2014 – 3^e trim. 2024):Total
Branches de bureauÉtat: 3^e trim. 2024 Source: OFS

Taux d'intérêt



— Obligations de la Confédération (10 ans)

— Taux du marché monétaire (jusqu'à juin 2021: Libor à 3 mois,
à partir de juillet 2021: SARON)

Taux d'intérêt hypothécaires pour les nouvelles opérations:

— Taux fixe à 5 ans

— Taux lié aux taux du marché monétaire (durée 3 ans)

État: novembre/décembre 2024 Source: BNS

Anticipations en matière de taux d'intérêt

Taux de base (en %)

	déc. 2024	mars 2025	juin 2025	déc. 2025
SARON	0.45	0.20	0.20	0.20
Swap 5Y	0.13	0.10	0.10	0.11
Swap 10Y	0.30	0.31	0.32	0.36

Sources: Julius Baer, BNS

Logements en propriété haut de gamme

Dans un contexte de montée des incertitudes mondiales, le marché de l'immobilier haut de gamme affiche un dynamisme croissant. Les prix des logements en propriété aux emplacements les plus prisés poursuivent leur tendance haussière – une évolution soutenue par une pénurie importante en maints endroits, mais aussi par des taux d'intérêt à nouveau très bas.

La dynamique des prix accélère encore

Le marché suisse de l'immobilier haut de gamme affiche toujours un dynamisme remarquable. La fortune privée croissante et les baisses de taux d'intérêt opérées en 2024 stimulent la demande de logements en propriété dans les classes de prix supérieures. Après une courte accalmie sur le marché, les appartements en PPE et maisons individuelles du segment supérieur renouent avec une nette hausse des prix. Entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024, le prix moyen des appartements en PPE de prestige a augmenté de 4,3% au niveau national, tandis que les prix des maisons individuelles haut de gamme ont gagné 3,7%.

Des volumes de transactions croissants

Outre le dynamisme des prix, les volumes de transactions plus élevés témoignent eux aussi du regain de la demande de logements en propriété. Dans les régions analysées affichant une forte proportion de biens immobiliers de luxe, les ventes enregistrées au 3^e trimestre 2024 ont augmenté d'environ 12% par rapport à 2023 pour les appartements en PPE, et d'environ 4% pour les maisons individuelles. En parallèle, l'offre s'est à nouveau stabilisée après avoir augmenté jusqu'à début 2024, le nombre de biens proposés sur le marché dans les classes de prix supérieures restant toutefois légèrement supérieur à celui de l'année précédente.

Les Alpes et la région de Zurich/Suisse centrale demeurent très convoitées

Une fois encore, les hausses de prix les plus marquées ont été relevées dans l'est des Alpes, avec une augmentation de 6% pour les appartements

en PPE haut de gamme et de plus de 10% pour les maisons individuelles. Dans l'ouest des Alpes également, les prix ont renoué avec de nettes hausses, affichant parfois des taux de croissance à deux chiffres. En outre, la dynamique s'est nettement accélérée dans la région de Zurich/Suisse centrale, où les prix ont progressé de 5% dans les deux segments. Dans cette région, la demande de biens premium est stimulée par la vigueur de l'économie, et les faibles taux d'imposition des communes prisées de Suisse centrale exercent une puissante attraction sur les personnes fortunées.

Indicateurs: segment supérieur

Appartements en PPE: évolution des prix
3^e trimestre 2023 – 3^e trimestre 2024

4.3%

Valeur de l'an dernier

0.3%

Appartements en PPE:
durée d'insertion moyenne

80

en jours, 3^e trimestre 2024

Villas: évolution des prix
3^e trimestre 2023 – 3^e trimestre 2024

3.7%

Valeur de l'an dernier

-2.1%

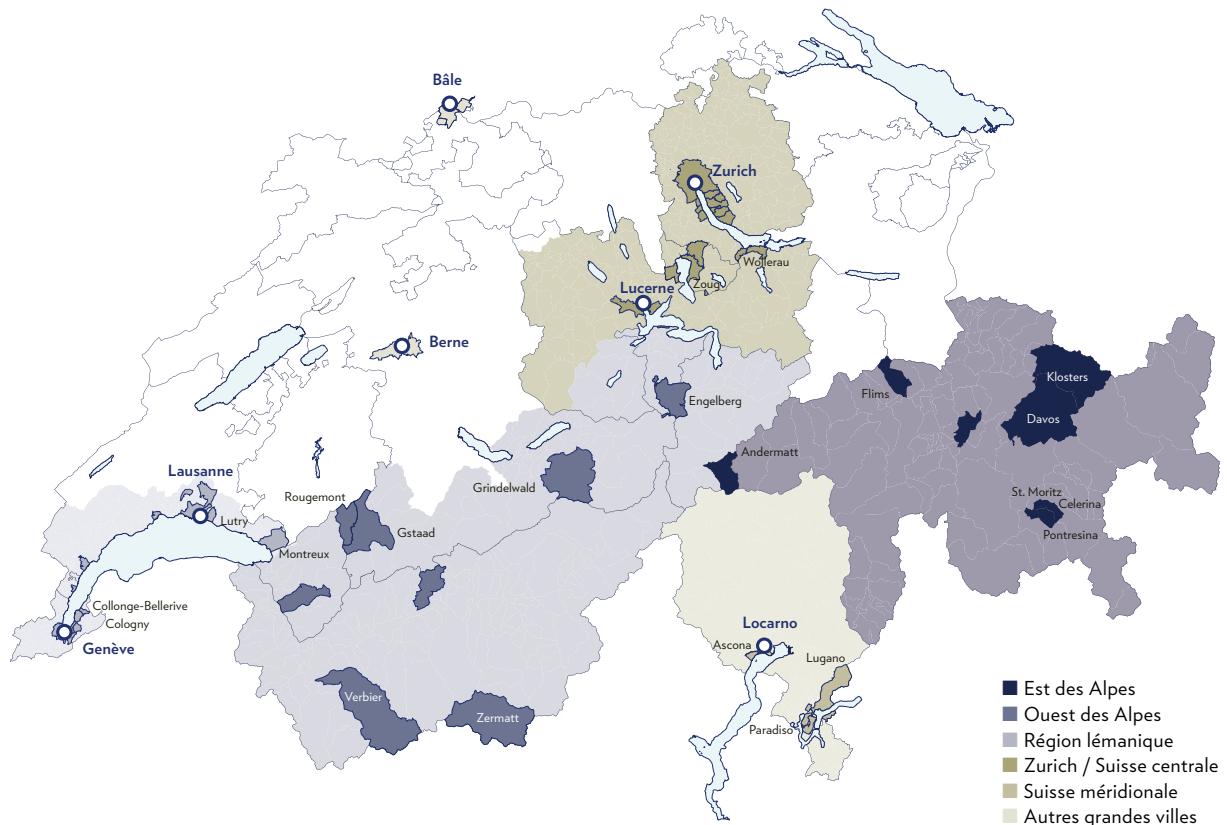
Villas: durée d'insertion moyenne

78

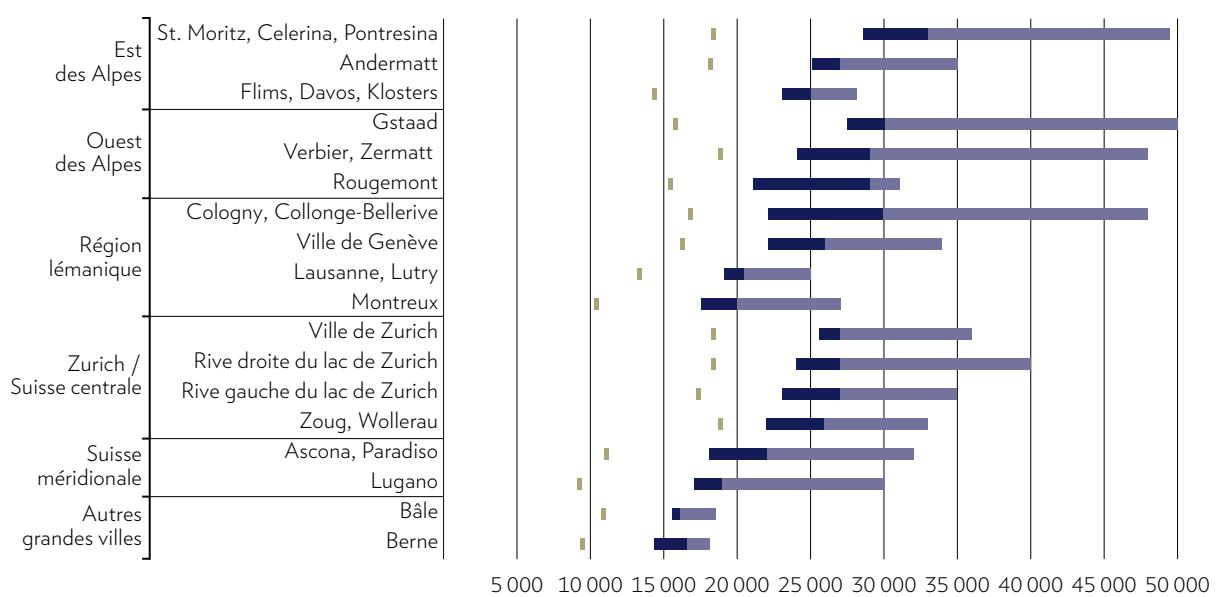
en jours, 3^e trimestre 2024

Source: Wüest Partner

Communes analysées avec logements en propriété haut de gamme, par région



Segments de prix pour les logements en propriété

CHF par m² de surface habitable, 3^e trimestre 2024

■ Médiane ■ Segment haut de gamme (quantile de 90 à 95%) ■ Top segment (quantile de 95 à 98%)

Remarques: des prix nettement plus élevés peuvent être observés de manière isolée; les valeurs médianes ne sont pas comparables aux valeurs précédentes en raison d'ajustements de la base de données.

Source: Wüest Partner



Dynamique des prix légèrement positive dans la région lémanique et en Suisse méridionale

La hausse des prix, d'environ 2%, est nettement plus modérée dans les communes de prestige de la région lémanique et en Suisse méridionale. Les destinations exclusives du Tessin évoluent depuis un certain temps de manière bien moins dynamique que dans d'autres régions. Cela s'explique notamment par l'augmentation marquée de l'offre sur les marchés immobiliers ces dernières années. Parmi les régions dans le segment de prix supérieur (à l'exception des deux marchés urbains de Berne et Bâle), la Suisse méridionale affiche un niveau de prix relativement modéré, avec une fourchette qui commence aux alentours de 18 000 francs le mètre carré.

Perspectives de nouvelles hausses de prix

L'environnement des taux d'intérêt redevenu très favorable assure une dynamique positive et soutient les marchés des logements en propriété dans le segment de prix supérieur. Cette tendance devrait se renforcer avec la nouvelle réduction – étonnamment forte – du taux directeur en décembre 2024. Les coûts de financement des hypothèques Saron à court terme vont encore diminuer, alors que les hypothèques à long terme étaient déjà devenues nettement moins onéreuses avant. En outre, l'attractivité relative des logements en propriété va continuer d'augmenter par rapport à la location, où les

loyers de l'offre sont également en hausse. Enfin, la progression actuelle du nombre d'appartements en PPE et de maisons individuelles proposés à l'achat ne devrait plus durer trop longtemps. Pour 2025, il faut s'attendre à une hausse modérée des prix dans les deux segments. Le déséquilibre entre l'offre et la demande devrait encore pousser les prix à la hausse, en particulier dans les destinations recherchées des Alpes et de la région de Zurich/Suisse centrale, même si le niveau parfois déjà très élevé pourrait contribuer à ralentir la dynamique.

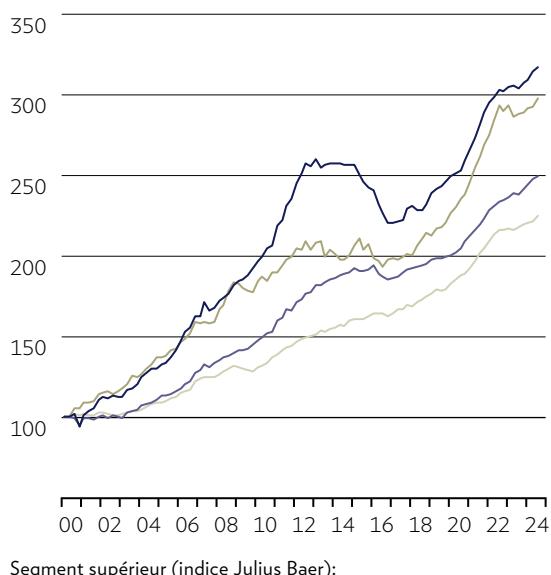
Environnement actuel pour les logements en propriété haut de gamme



Le marché immobilier suisse exerce une puissante attraction sur les acheteurs à fort pouvoir d'achat, précisément dans les périodes d'incertitudes mondiales. Le franc suisse bénéficie de sa réputation de valeur refuge et l'économie locale connaît une évolution nettement plus solide que dans les pays proches. Sans oublier que la Suisse offre un environnement fiscal favorable et attrayant pour les personnes fortunées, malgré le risque persistant d'éventuels ajustements des règles d'imposition. Le retour à des taux d'intérêt très bas favorisera durablement la demande d'appartements en PPE et de maisons individuelles. Par conséquent, la dynamique de prix positive dans le segment haut de gamme devrait se poursuivre en 2025.

Évolution des prix

Segment supérieur et ensemble du marché, 1^{er} trimestre 2000 = 100



Segment supérieur (indice Julius Baer):

- Appartements en PPE
- Maisons individuelles

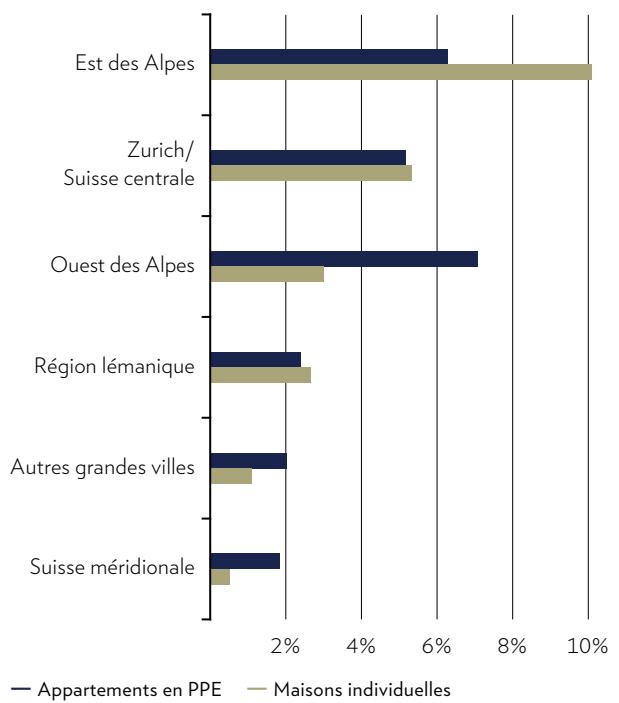
Segment moyen (ensemble du marché suisse):

- Appartements en PPE
- Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

Variation régionale des prix

Segment supérieur, du 3^e trimestre 2023 au 3^e trimestre 2024

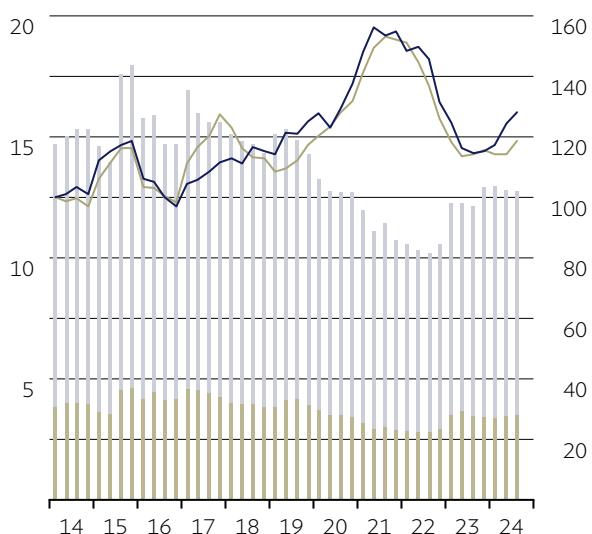


— Appartements en PPE — Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

Logements en propriété: offres et transactions

Ensemble du marché, uniquement communes cibles



Échelle de gauche: nombre d'offres (en milliers)

- Appartements en PPE
- Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

Échelle de droite: transactions (Indice T1 2014 = 100)

- Appartements en PPE
- Maisons individuelles

Évolution attendue des prix jusqu'à nov. 2025

Communes cibles pour logements en propriété haut de gamme, par régions

Maisons individuelles

- ↗ Région lémanique
- ↗ Est des Alpes
- ↗ Ouest des Alpes
- ↗ Zurich / Suisse centrale
- ➡ Suisse méridionale
- ➡ Autres grandes villes

Appartements en PPE

- ↗ Est des Alpes
- ↗ Ouest des Alpes
- ↗ Zurich / Suisse centrale
- ➡ Région lémanique
- ➡ Suisse méridionale
- ➡ Autres grandes villes

⬇ Baisse des prix: → Stabilité des prix: ↗ Hauss des prix:
de -2.5 % à -5.0% de -2.5 % à +2.5% de +2.5 % à +5.0%

Immobilier résidentiel

Les objets ci-dessous sont proposés par Julius Baer Real Estate SA, une filiale du Groupe Julius Baer.

Vous souhaitez être régulièrement informé des dernières offres immobilières de Julius Baer Real Estate SA? Alors abonnez-vous à notre newsletter:





« Novem » : Où la maison continue

CH 8050 - Zurich

Les 9 appartements exclusifs en copropriété de l'immeuble « Novem » situé dans la Apfelbaumstrasse, l'un des quartiers résidentiels les plus charmants et les plus appréciés de Zurich Oerlikon, offrent une expérience d'habitation moderne aux détails raffinés.

1 appartement de 2,5 pièces et 8 appartements de 3,5 pièces | Une ambiance d'habitation harmonieuse grâce à des plans compacts et une répartition des pièces bien pensée | Des balcons spacieux avec une vue magnifique sur les environs verdoyants

Prix de vente à partir de CHF 1 270 000

Jörg Janser | T: 043 344 65 79
joerg.janser@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



« MIRRO » : Un nouveau chez-soi pour ceux qui aiment l'exceptionnel

CH 8135 - Langnau am Albis

Un design de style, un aménagement de qualité : 38 appartements en copropriété conçus individuellement et 4 ateliers sont en cours de construction au cœur du charmant village de Langnau am Albis. Qu'il s'agisse d'un appartement neuf moderne, d'un loft individuel dans la fabrique historique ou d'un duplex dans l'annexe, les célibataires, les couples et les familles se sentent bien au MIRRO.

38 x appartements de 2,5 à 6,5 pièces | 4 x ateliers entre 28 m² et 48 m² |
surface habitable entre 66 m² et 174 m²

Prix de vente à partir de CHF 1 050 000

Nina Flückiger | T: 043 344 65 66
nina.flueckiger@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



« Urban Nest » : Un projet architectural avant-gardiste et durable

CH 8037 - Zurich

Situé dans un endroit calme du quartier animé de Wipkingen à Zurich, « Urban Nest » comprend 18 appartements en copropriété attrayants et fonctionnels. Les appartements se trouvent dans un bâtiment existant des années 60, qui sera revitalisé de manière durable grâce à une rénovation et une modernisation innovante.

Appartements de 1.5 à 3 pièces avec surfaces habitables de 35 m² à 71.5 m² | Matérialisation de haute qualité et balcons généreux orientés vers le sud | Technique du bâtiment à la pointe du progrès

Prix de vente à partir de CHF 730 000

Kerstin C. Schlachter | T: 043 344 65 74
kerstin.schlachter@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

Immeubles de rendement

La faiblesse des taux d'intérêt accroît fortement l'attractivité des investissements immobiliers par rapport aux alternatives de placement telles que les obligations de la Confédération. Sur le marché suisse des immeubles multifamiliaux en particulier, l'activité de construction ainsi que les transactions repartent à la hausse.

Immeubles d'habitation

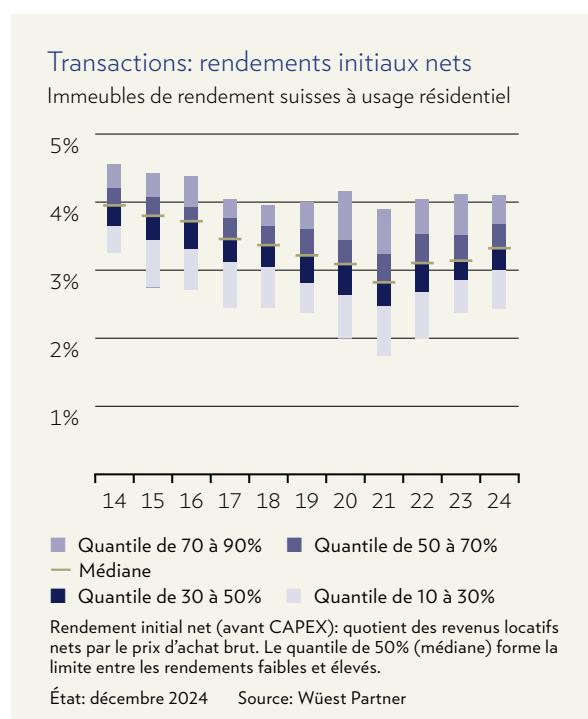
Comme prévu, la pénurie sur le marché des logements locatifs a encore fait augmenter les loyers à payer par les candidats à la location. Au 3^e trimestre 2024, la moyenne des loyers de l'offre était supérieure de 3,8% au niveau du 3^e trimestre 2023. La hausse des loyers a été particulièrement forte dans les régions de Suisse centrale et de Zurich, ainsi que dans les cantons du Valais et de Genève.

La hausse de l'activité de construction neuve freine la croissance des loyers de l'offre

Certes, de nouvelles hausses des loyers de l'offre sont à prévoir cette année, mais le rythme devrait quelque peu ralentir. D'une part, l'acquisition d'un logement en propriété est redevenue plus attrayante pour les ménages à fort pouvoir d'achat après la baisse des taux d'intérêt. Et d'autre part, l'activité de construction progresse peu à peu dans le segment des immeubles multifamiliaux en Suisse, car les investissements immobiliers ont regagné en attractivité. L'offre de constructions neuves devrait donc s'étoffer. Au niveau des loyers pour les baux existants, en revanche, il faut s'attendre à une tendance baissière. Suite aux réductions du taux directeur, le taux d'intérêt de référence déterminant sera très vraisemblablement revu à la baisse en mars 2025, avec pour conséquence un droit théorique à une réduction de loyer de 2,91% courant 2025.

Les immeubles de rendement gagnent en attractivité
Les taux d'intérêt bas, la forte demande de logements et la pénurie qui persiste pour l'heure soutiennent l'attractivité des investissements dans les immeubles multifamiliaux. L'activité de construction et les transac-

tions s'en trouvent stimulées: même si le nombre de transactions portant sur des immeubles multifamiliaux restait inférieur à sa moyenne à long terme début décembre 2024, le niveau de 2023 avait déjà été dépassé. Jusqu'ici, les rendements initiaux évoluent de manière stable, mais ils commencent déjà à refluer un peu dans les zones urbaines. La phase de faibles taux d'intérêt, susceptible de durer un certain temps, devrait de plus en plus influencer le marché des investissements. Une hausse des valeurs du marché résidentiel est donc à prévoir en 2025, ce qui devrait placer les rendements initiaux sous pression.



Immeubles de bureaux

L'emploi a progressé de 1,4% en Suisse au 3^e trimestre 2024 (en équivalents temps plein) par rapport à l'année précédente. Les secteurs de bureaux classiques ont enregistré un gain solide de 1,5% et dépassent ainsi légèrement la croissance du marché dans son ensemble. Ce résultat n'en demeure pas moins inférieur à la moyenne des dix dernières années (+1,7%). Le récent ralentissement de la croissance de l'emploi doit être analysé dans le contexte des dernières années: depuis la pandémie de Covid, le secteur tertiaire a connu une expansion exceptionnelle. Après cette période dynamique, on devine maintenant une normalisation des taux de croissance.

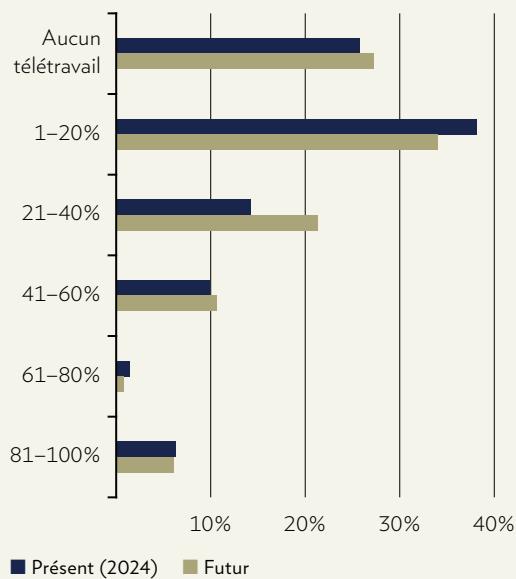
Stabilisation du taux de télétravail

Une phase de stabilisation se dessine en matière de télétravail. Actuellement, les salariés occupant des emplois de bureau classiques passent en moyenne un peu plus de 30% de leur temps de travail en télétravail. Pour l'avenir, les entreprises prévoient des valeurs similaires, après avoir estimé encore récemment que ce taux atteindrait jusqu'à 40%. Cette stabilisation soutiendra la demande supplémentaire de surfaces de bureaux.

L'offre restreinte soutient les loyers – notamment aux meilleurs emplacements

À l'échelle de la Suisse, 5,7% des surfaces de bureaux sont à louer, soit une réduction de l'offre de 11% par rapport à 2019, c'est-à-dire au niveau d'avant la pandémie. Cette évolution s'explique principalement par la forte demande des utilisateurs du fait de la croissance de l'emploi, d'une part, et par la faible activité de construction neuve, d'autre part. Au 3^e trimestre 2024, le volume d'investissement dans les permis de construire pour les nouvelles constructions de surfaces de bureaux se situait environ 40% au-dessous de la moyenne des dix dernières années. Cette raréfaction de l'offre soutient les loyers. Malgré des difficultés structurelles, les loyers figurant dans les annonces pour les bureaux ont légèrement augmenté, de 0,5%, par rapport à l'année précédente. Les meilleurs emplacements à Zurich et Genève, notamment, continuent ainsi de gagner en attractivité, tant pour les utilisateurs finaux que pour les investisseurs.

Taux de télétravail À la date de l'enquête 2024



Taux de télétravail: part moyenne du télétravail dans le temps de travail des salariés d'une entreprise.
Source: Wüest Partner (Baromètre des surfaces de bureaux 2024)

Environnement actuel pour les immeubles de rendement



Les investissements immobiliers sont devenus nettement plus attractifs avec les baisses de taux d'intérêt de l'année dernière. Les nouvelles règles concernant les crédits hypothécaires, qui reposent sur le dispositif finalisé de Bâle III, se traduisent certes par une hausse des coûts du capital et un durcissement des critères d'octroi de crédits, mais elles entrent en vigueur au cours d'une phase de baisse des taux en Suisse, ce qui profite globalement au marché. Dans le même temps, les alternatives de placement telles que les obligations d'État continuent de perdre en attractivité. Après une hausse des activités de transactions dès le second semestre 2024, on table sur une nouvelle accélération de la dynamique en 2025. La forte demande de logements locatifs soutient principalement le segment de l'immobilier résidentiel de rendement. Les perspectives demeurent positives pour les marchés des placements immobiliers directs, malgré un durcissement des tendances réglementaires.

Immobilier commercial

Les objets ci-dessous sont proposés par Julius Baer Real Estate SA, une filiale du Groupe Julius Baer.

Vous souhaitez être régulièrement informé des dernières offres immobilières de Julius Baer Real Estate SA? Alors abonnez-vous à notre newsletter:





L'élégance historique rencontre les environnements de travail moderne

CH 8001 - Zurich

Cet immeuble de caractère est idéalement situé dans le « Kreis 1 », à quelques pas seulement de la Bahnhofstrasse et de la gare centrale. Grâce à une revitalisation complète et de qualité, il offre des surfaces de bureaux et de magasins de très haut niveau. L'un des points forts est la terrasse commune sur le toit avec vue sur le centre-ville.

Bâtiment Art nouveau classé au charme historique | Surfaces de bureaux et de commerce de détail flexibles de haut standing et aménagées sans obstacles | Locataires établis et renommés avec des contrats de location à long terme

Prix de vente indicatif à partir de CHF 47 200 000

Dominik Weber | T: 043 344 65 17
dominik.weber@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Opportunité d'investissement exclusive à Zurich-Seefeld

CH 8008 - Zurich

Opportunité d'investissement unique dans l'un des quartiers les plus prisés de Zurich, dans le pittoresque Seefeld. Outre sa situation attrayante, l'immeuble offre des conditions favorables en matière de droit de la construction pour une extension, un changement d'affectation ou une nouvelle construction de remplacement.

Situation de premier ordre dans le Seefeld | Potentiel de développement attrayant | Potentiel d'augmentation significative des revenus

Prix de vente indicatif à partir de CHF 19 800 000

Dominik Weber | T: 043 344 65 17
dominik.weber@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Bureaux et locaux commerciaux dans l'historique Schlotterbeck-Areal

CH 8003 - Zurich

Le « Schlotterbeck-Areal », construit en 1951 comme garage Citroën, a été transformé en 2017 en un complexe résidentiel et commercial moderne dans le cadre d'un vaste projet de rénovation et d'extension. Les unités commerciales mises en vente, à usage de bureaux et de restauration, sont actuellement louées à des entreprises renommées.

Immeuble iconique | Urbain, central et parfaitement desservi par les transports publics | Architecture unique avec finitions de qualité | Surface locative : env. 2 184 m² | Locataires renommés avec bonne solvabilité | Construction neuve, peu de frais de remise en état et d'entretien

Prix de vente CHF 25 000 000

Tim Baumgartner | T: 043 344 65 11
tim.baumgartner@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

Placements immobiliers indirects

La chute des rendements obligataires a entraîné pour les placements immobiliers indirects des rendements totaux supérieurs à la moyenne en 2024.

En 2024, les placements immobiliers indirects ont dégagé des rendements totaux supérieurs à la moyenne historique, avec une surperformance des fonds immobiliers (+17.6%) par rapport aux actions immobilières (+14.2%). Cela tient d'une part aux faibles rendements du marché obligataire (-38 points de base), qui ont rendu nettement plus attrayant l'écart des rendements de distribution des placements immobiliers. D'autre part, les derniers comptes des fonds immobiliers ont révélé un retour à la hausse des

valeurs immobilières, après une correction modérée (pour les biens commerciaux de premier ordre) ou une stagnation (pour les biens résidentiels de premier ordre), ce qui a entraîné une augmentation des rendements des placements en 2024 par rapport à 2023. Stimulé par la performance positive, l'agio pondéré des fonds immobiliers (32%) par rapport aux taux à long terme est aujourd'hui légèrement supérieur à la moyenne, mais demeure nettement inférieur aux records de 2021. Concernant l'évolution future de la performance, l'évolution des rendements à long terme ainsi que les événements sur le marché des placements devraient être déterminants. Les souscriptions des caisses de pension dans les émissions de fondations de placement ainsi que les augmentations de capital des fonds immobiliers d'un montant de 3 milliards de francs nous rendent optimistes quant à un retour d'afflux importants d'argent frais dans le secteur immobilier.



Une performance fondée sur une base solide

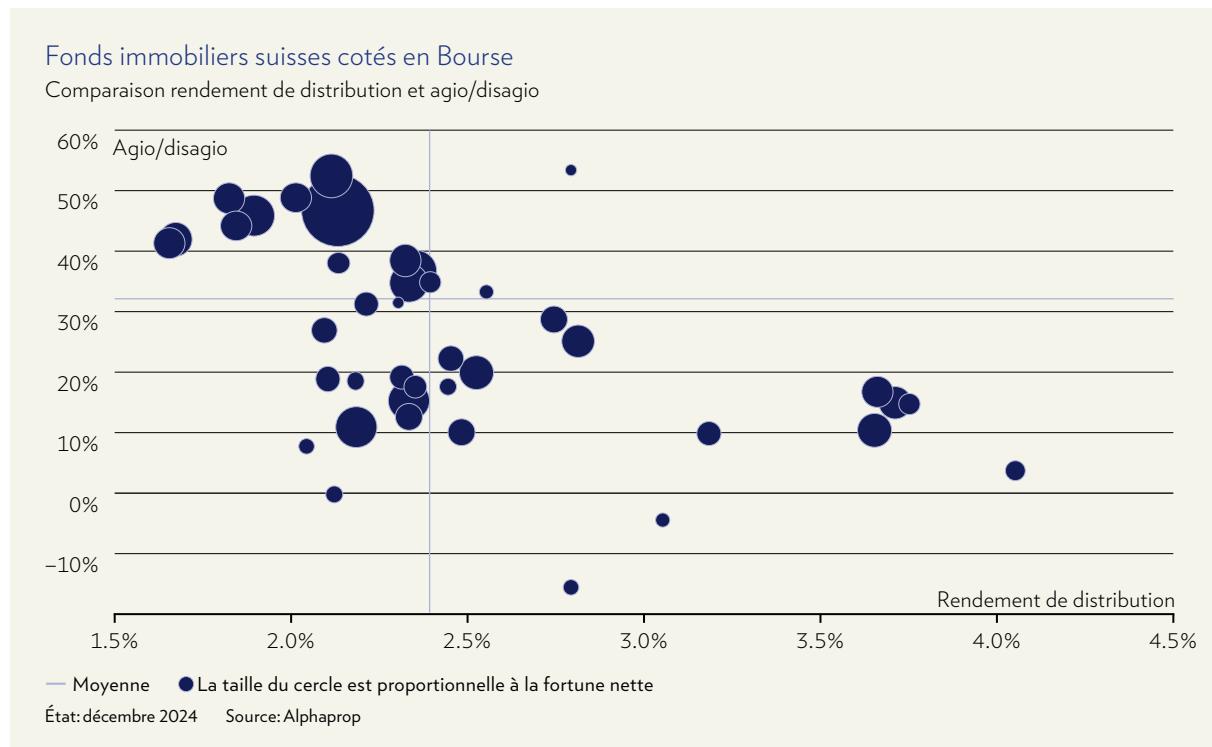
Au cours de l'exercice écoulé, certains fonds d'immobilier résidentiel ont pu accroître leurs rendements nets des portefeuilles avec des taux d'actualisation stables, ce qui signifie que les rendements supplémentaires générés par les hausses du taux d'intérêt de référence et les projets de nouvelles constructions ont entraîné une augmentation des rendements. Une partie de ces hausses des rendements devrait cependant être effacée, en ce qui concerne le parc existant, par la réduction du taux d'intérêt de référence attendue pour 2025. En revanche, les taux d'actualisation devraient à nouveau baisser selon nous – une évolution favorisée par les levées de capitaux susmentionnées sur le marché primaire, ou plus précisément par

leur investissement sur les marchés des placements, ainsi que par la baisse des rendements obligataires, ce qui pourrait entraîner une nouvelle compression des rendements. Les valeurs des immeubles multifamiliaux durables et de premier ordre devraient donc bénéficier d'une base solide, malgré d'éventuelles pertes de revenus pour le parc existant. Concernant les immeubles commerciaux, les hausses des revenus locatifs indexés et les corrections modérées liées aux augmentations des taux d'actualisation se sont également traduites par une amélioration des rendements nets pour les placements immobiliers. Avec le ralentissement de l'inflation sous la barre de 1%, des gains marginaux sur les revenus locatifs devraient encore être possibles en 2025, ce qui devrait également soutenir la performance.

Les fusions de fonds provoquent une concentration de l'univers de placement

La plus grande banque suisse et premier fournisseur de fonds immobiliers à la Bourse suisse a annoncé

en novembre 2024 le resserrement attendu de son offre de produits. Sur les 44 fonds immobiliers suisses cotés à la fin de 2024, les fusions ramèneront cet univers à un total de 39 fonds d'ici à 2026. Selon les plans de fusions annoncés, le plus grand fonds immobilier devrait voir le jour dès 2025, axé sur le thème « Living », avec une valeur de 5 milliards de francs et une fiscalité avantageuse pour les investisseurs privés. Les fusions de fonds restent toutefois soumises à l'approbation de l'autorité de surveillance et à l'obtention de décisions fiscales dans les cantons concernés. Les fusions de fonds étant traitées sur la base des valeurs nettes d'inventaire, les agios des fonds concernés ont déjà réagi après l'annonce. Avec la création de produits plus grands et plus liquides, les fonds immobiliers suivent la tendance à la consolidation déjà établie parmi les grandes sociétés immobilières. Grâce aux fusions, les deux grands véhicules en actions cotés en Suisse font aujourd'hui partie des dix plus grandes sociétés cotées d'Europe.



Impressum

Ce document doit être considéré comme du matériel marketing et non comme le résultat d'une recherche financière/ en investissements indépendante. C'est pourquoi il n'a pas été élaboré conformément aux exigences légales concernant l'indépendance de la recherche financière/en investissements.

Auteur

Il s'agit d'une publication en marque blanche, créée à l'origine par Wüest Partner AG en collaboration avec l'équipe de Real Estate de la Banque Julius Baer & Cie SA.

Sources

Les sources des données sont l'Office fédéral de la statistique, le Secrétariat d'Etat à l'économie, la Banque nationale suisse, le service d'information Baublatt, Realmatch360, Thomson Reuters, SIX Swiss Exchange, Alphaprop, ainsi que les données de Wüest Partner AG et de la Banque Julius Baer & Cie SA.

Commentaires

Indice des prix des transactions pour les logements en propriété haut de gamme

L'indice des prix des transactions pour les logements en propriété haut de gamme a été établi par Wüest Partner AG en collaboration avec l'équipe Real Estate de la Banque Julius Baer & Cie SA. Il s'agit d'un indice de prix hédonistes reposant sur les transactions effectives. Il présente l'évolution des prix des appartements en PPE et des maisons individuelles haut de gamme dans 59 certaines communes de Suisse affichant une part élevée de biens en propriété dans le segment de prix supérieur (carte en p. 5). Il présente ainsi l'évolution du prix d'un bien standardisé bénéficiant d'une très bonne qualité, un standard très élevé et un excellent emplacement dans la commune en question.

Mentions légales importantes

Les informations et opinions contenues dans la présente publication sont présentées par Banque Julius Baer & Cie SA, Zurich, qui est soumise à la supervision de l'Autorité suisse de surveillance des marchés financiers « FINMA », à la date de mise sous presse et peuvent être modifiées sans préavis. Les services et/ou produits mentionnés dans la présente publication peuvent enfin être fournis par des sociétés affiliées à la Banque Julius Baer & Cie. SA, Zurich. La présente publication est distribuée à des fins d'information uniquement et ne saurait constituer une offre, une recommandation ni une invitation de la part ou au nom de Banque Julius Baer & Cie SA, Zurich, de ses succursales ou ses sociétés affiliées (ci-après : « Julius Baer ») à effectuer des investissements. Les opinions et commentaires reflètent le point de vue actuel des auteurs et ne coïncident pas nécessairement avec ceux d'autres entités de Julius Baer ou d'autres établissements tiers.

Cette publication s'adresse aux clients de Julius Baer domiciliés en Suisse. Les clients de Julius Baer sont invités à prendre contact avec l'entité Julius Baer locale afin d'être informés sur les services et/ou produits disponibles.

La présente publication a été élaborée sans tenir compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins d'un client particulier. Avant de conclure une transaction, les clients sont donc invités à étudier son adéquation avec leur situation personnelle et leurs objectifs propres. Le client ne doit effectuer un investissement, une opération de négoce ou prendre toute autre décision qu'après avoir attentivement lu la « term sheet » (termes et conditions), l'accord de souscription, le mémorandum

d'information, le prospectus pertinent ou tout autre document y relatif. Aucun élément de la présente publication ne constitue un conseil en matière de placement, de nature juridique, comptable ou fiscale, ni n'affirme qu'un investissement ou une stratégie conviennent ou sont adaptés à la situation particulière d'un client et ne constitue pas une recommandation personnelle vis-à-vis d'un client particulier. Julius Baer recommande à tout client d'évaluer en toute indépendance, avec l'aide d'un conseiller professionnel, les risques financiers spécifiques ainsi que les conséquences encourues sur les plans juridique, réglementaire, fiscal, comptable et en termes de crédit. La valeur des investissements peut aussi bien diminuer qu'augmenter et les rendements peuvent varier en fonction des taux de change. Il se peut que le client ne récupère tout, ou partie, des montants investis. La performance passée n'est pas un indicateur fiable des résultats futurs. Les prévisions de performances ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Gérants de fortune indépendants (EAM)/Conseillers financiers indépendants (EFA) : En cas de distribution du présent document à des EAM/EFA, Julius Baer en interdit explicitement la redistribution ou la mise à disposition sous quelque forme à des clients et/ou des tiers. Le présent document est de nature purement abstraite et générale ; il n'est pas destiné ni adressé aux portefeuilles client en général et aux clients domiciliés dans l'Espace économique européen en particulier. En recevant tout document, l'EMA/EFA confirme qu'il effectuera sa propre analyse indépendante et prendra ses propres décisions d'investissement indépendantes, le cas échéant.

Information obtenue auprès de tiers

Le présent document est susceptible de contenir des informations obtenues auprès de tiers. La reproduction et la distribution de telles informations, sous quelque forme qu'elle soit, est interdite, sauf accord écrit du tiers concerné. Les tiers ayant fourni des informations reprises dans le présent document ne garantissent pas l'exactitude, le caractère complet, l'actualité, ou la disponibilité des informations en question et de toute information, y compris les notations et ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions (par négligence ou autrement), quelle qu'en soit la cause, ou des résultats obtenus suite à l'utilisation de ces informations.

Les tiers ayant fourni des informations ne donnent aucune garantie, explicite ou implicite, en particulier, mais pas seulement, quant à la possibilité de commercialisation ou de conformité à une destination ou à un usage particulier, des informations en question. Les tiers ayant fourni des informations ne sont pas responsables des dommages directs, indirects, accessoires, exemplaires, compensatoires, punitifs, spéciaux ou consécutifs, ni des coûts, dépenses, frais et honoraires légaux, des pertes (y compris le manque à gagner – revenus ou bénéfices – et d'éventuels coûts d'opportunité) en relation avec toute utilisation du contenu de ces informations, y compris les notes et les documents de recherche. Les notes données de crédit et/ ou de recherche constituent des opinions et non des déclarations quant à des faits, des recommandations à l'achat, à la détention ou à la vente de valeurs mobilières. Elles ne constituent pas une indication quant à la valeur de marché de valeurs mobilières aux fins d'investissement, et ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'investissement.

Julius Bär

GROUPE JULIUS BAER

Siège principal
Bahnhofstrasse 36
Boîte postale
8010 Zurich
Suisse
Téléphone +41 (0) 58 888 1111
Fax +41 (0) 58 888 1122
www.juliusbaer.com

Le Groupe Julius Baer est présent sur plus de 60 sites dans le monde entier, dont Zurich (siège), Bangkok, Dubaï, Dublin, Francfort, Genève, Hong Kong, Londres, Luxembourg, Madrid, Mexico, Milan, Monaco, Mumbai, Santiago du Chili, São Paulo, Shanghai, Singapour, Tel Aviv et Tokyo.