



Julius Bär

RAPPORT SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE

Immobilier haut de gamme, immeubles de rendement et placements indirects
3^{ème} trimestre 2025

Document marketing

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

Environnement de marché actuel

Dans un environnement économique mondial marqué par de grandes incertitudes et les tensions géopolitiques, la Suisse affiche une stabilité notable. En outre, les nouveaux abaissements de taux d'intérêt assurent des conditions-cadres favorables pour le marché immobilier.

Croissance économique modérée

Au premier trimestre 2025, la croissance de l'économie suisse s'est accélérée plus fortement que prévu, enregistrant une progression (corrigée des événements sportifs) de 0,8%. Les principaux vecteurs de cette évolution étaient à nouveau les services et le secteur pharmaceutique, ce dernier ayant bénéficié de la politique douanière des États-Unis et des effets d'anticipation pour les exportations vers ce pays. En outre, la solide consommation privée et les investissements publics continuent de soutenir l'économie. Cette année, la politique commerciale internationale et les incertitudes qui l'entourent devraient néanmoins peser sur la conjoncture suisse, au point que l'on anticipe une expansion modérée de 1,2% en 2025. On attend pour l'année à venir un rebond qui devrait entraîner une croissance plus vigoureuse de 1,4%.

Retour aux taux zéro

En juin 2025, la Banque nationale suisse a réduit ses taux directeurs pour la sixième fois d'affilée. Le dernier ajustement ramène les taux à 0%. La décision à ce sujet a vraisemblablement été déterminée par le nouveau ralentissement de l'inflation pendant l'année (-0,1% en mai), par l'affaiblissement conjoncturel qui se dessine et par la vigueur persistante du franc suisse. Après la réduction des taux d'intérêt, on peut supposer que le taux hypothécaire de référence pour les loyers résidentiels va diminuer une seconde fois cette année. Étant donné que cela entraîne une baisse des loyers pour les baux existants, on table sur un effet atténuateur durable sur les taux d'inflation.

Les indicateurs en un coup d'œil

Prévisions 2026

Croissance réelle du PIB	1.4%
Ø 10 dernières années	1.7%
Inflation	0.6%
Ø 10 dernières années	0.6%
Taux de chômage	3.2%
Ø 10 dernières années	2.7%
Croissance des ménages	0.9%
Ø 10 dernières années	1.3%
Taux de construction (habitat)	1.0%
Ø 10 dernières années	1.1%

État: juin 2025

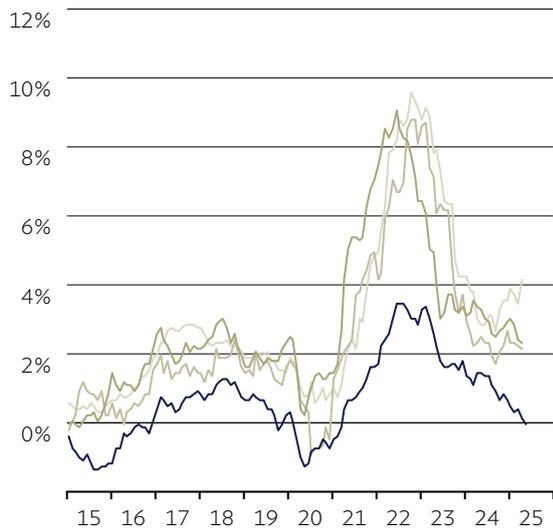
Sources: Julius Baer, BNS, SECO, Wüest Partner, OFS

Les investissements immobiliers gagnent en attrait

Le contexte de taux durablement bas continue de stimuler le marché immobilier suisse et devrait soutenir la demande en propriétés résidentielles haut de gamme et en immeubles de rendement. Les coûts de financement diminuent notamment pour les hypothèques du marché monétaire ainsi que les hypothèques à taux fixe à échéance plus courte. Mais les hypothèques à taux fixe et à long terme demeurent elles aussi attractives en comparaison avec les niveaux historiques.

Inflation

Comparaison internationale



— Suisse — États-Unis — Allemagne — Royaume-Uni
 État: avril/mai 2025 Sources: OFS, OCDE

Croissance économique

Produit intérieur brut et activité économique hebdomadaire



■ PIB (réel, corrigé des variations saisonnières, croissance par rapport au même trimestre de l'année précédente)
 — Activité économique hebdomadaire (évolution par rapport à la même semaine de l'année précédente)
 État: 1^{er} trim. 2025 et mai 2025 Source: SECO

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: mai/juin 2025 Source: BNS

Anticipations en matière de taux d'intérêt

Taux de base (en %)

	État: juin 2025	sept. 2025	déc. 2025	juin 2026
SARON	-0.05	-0.05	-0.05	-0.05
Swap 5Y	0.15	0.17	0.17	0.19
Swap 10Y	0.49	0.54	0.57	0.65

Sources: Julius Baer, BNS

Logements en propriété haut de gamme

La demande se maintient pour les logements en propriété haut de gamme et bénéficie toujours des taux faibles et de la hausse des patrimoines nets. Les prix des appartements en PPE et des maisons individuelles sur les emplacements privilégiés ont à nouveau progressé au printemps 2025.

Le rebond se poursuit dans le segment de prix supérieur

Au premier trimestre 2025, les prix des logements en propriété haut de gamme ont poursuivi leur tendance haussière en Suisse. Les appartements en PPE comme les maisons individuelles situées sur des emplacements exclusifs ont gagné 4,8% par rapport au premier trimestre 2024. Le segment haut de gamme évolue ainsi en conformité avec l'ensemble du marché immobilier suisse. Outre la légère diminution de l'offre, les nouvelles hausses de prix s'expliquent également par une demande toujours aussi forte pour l'immobilier résidentiel dans le pays. On constate ainsi sur les plateformes de commercialisation un nombre d'abonnements de recherche nettement plus élevé qu'en 2024, une évolution qui concerne également les biens des classes de prix supérieures. Les principaux moteurs du grand intérêt pour l'immobilier résidentiel haut de gamme sont le nombre croissant de ménages fortunés, le contexte de taux d'intérêt durablement favorable ainsi que la grande stabilité de l'immobilier premium. Début 2025, le volume de transactions dans les régions cibles pour les logements en propriété haut de gamme a atteint un niveau que l'on n'avait plus observé depuis plusieurs années.

Rattrapage des prix dans l'ouest des Alpes

Dans l'ouest des Alpes, les prix de l'immobilier résidentiel se sont nettement redressés après une stagnation, voire parfois une vraie tendance baissière en 2023. Les prix des appartements en PPE dans les destinations alpines telles que Gstaad (+8%) et Verbier (+10%) ont particulièrement augmenté. De même, dans la région de Zurich et en Suisse

centrale, la tendance haussière s'est poursuivie avec un gain moyen de plus de 5% dans les deux segments, soutenus par un excédent de demande durable et par un pouvoir d'achat toujours élevé. Les biens équivalents dans l'est des Alpes ont progressé de la même manière, à l'exception d'Andermatt, où les prix des appartements en PPE exclusifs ont fluctué autour de 25 000 francs le mètre carré. En Suisse méridionale, les prix des maisons individuelles premium ont également renoué avec une tendance haussière, tandis que les appartements en PPE n'ont guère enregistré de hausses significatives du fait d'une offre toujours nettement excédentaire.

Indicateurs: segment supérieur

Appartements en PPE: évolution des prix
1^{er} trimestre 2024 – 1^{er} trimestre 2025 **4.8%**

Valeur de l'an dernier 1.4%

Appartements en PPE:
durée d'insertion moyenne **76**

en jours, 1^{er} trimestre 2025

Villas: évolution des prix
1^{er} trimestre 2024 – 1^{er} trimestre 2025 **4.8%**

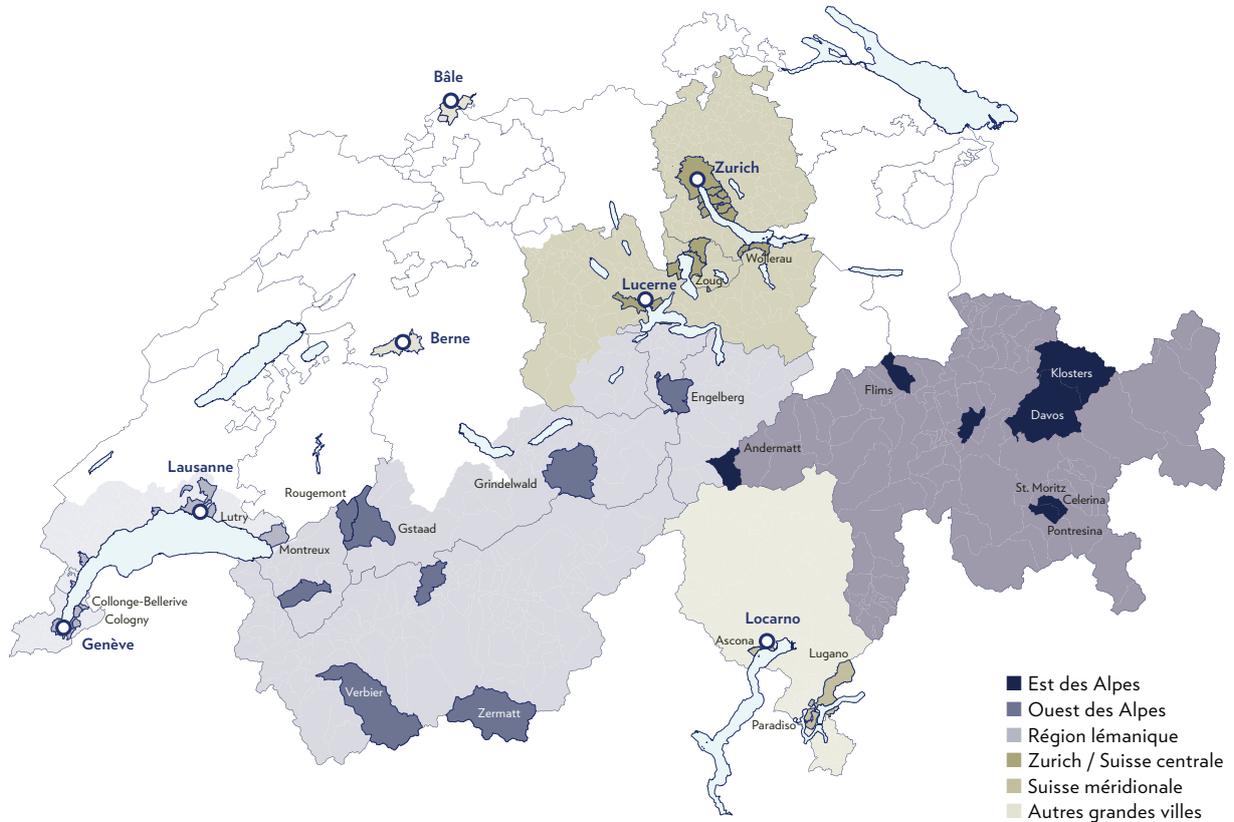
Valeur de l'an dernier -0.7%

Villas: durée d'insertion moyenne **75**

en jours, 1^{er} trimestre 2025

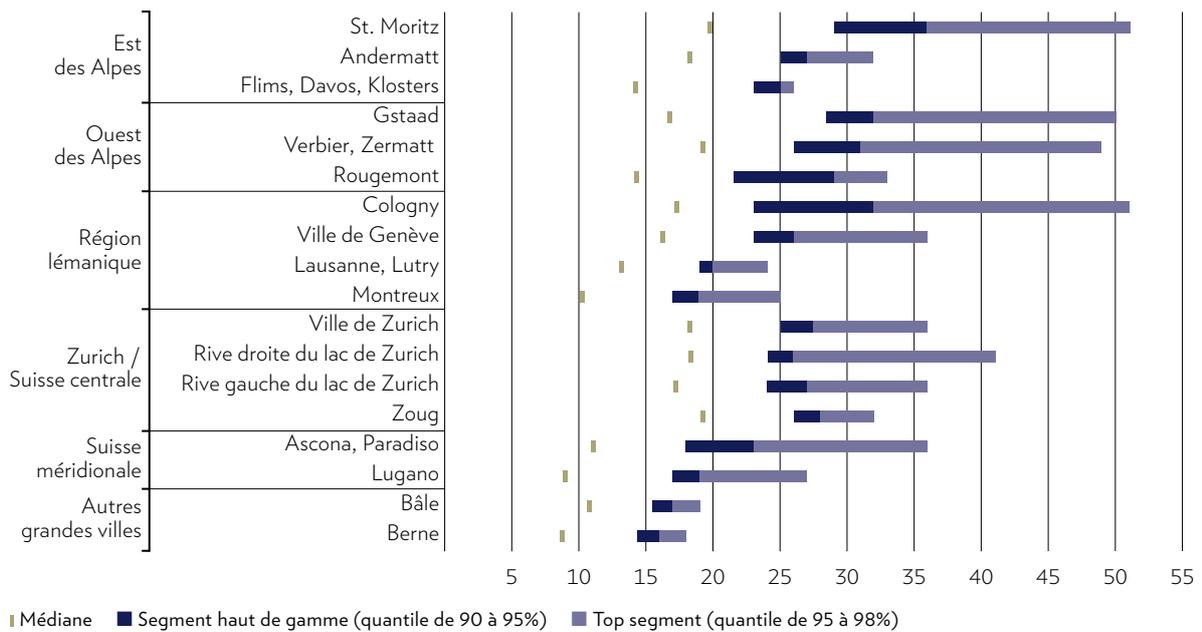
Source: Wüest Partner

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



Segments de prix pour les logements en propriété

En milliers de CHF par m² de surface habitable, 1^{er} trimestre 2025



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

Remarque: des prix nettement plus élevés peuvent être observés de manière isolée.

Source: Wüest Partner



Les prix poursuivent leur hausse à un niveau élevé
Dans la plupart des régions, les prix des biens en propriété haut de gamme devraient continuer de progresser malgré des niveaux déjà très élevés. On attend globalement peu d'évolution du côté de l'offre, tandis qu'une demande solide est à anticiper en raison des faibles taux, de l'immigration continue et de la hausse des revenus nets. En outre, le marché immobilier suisse profite de sa réputation de valeur refuge, qui devrait particulièrement soutenir la demande étrangère face aux incertitudes internationales actuelles. Outre l'immobilier résidentiel haut de gamme dans les principales zones urbaines, les résidences secondaires dans les destinations alpines exclusives restent demandées lorsque les conditions pour un achat sont réunies. En revanche, la force du franc ainsi que la concurrence croissante des destinations de luxe internationales telles que Dubaï ou Abu Dhabi pourraient atténuer la demande.

Surveiller les interventions politiques

Outre la politique monétaire et l'économie, des évolutions réglementaires pourraient également influencer le contexte de marché des logements en propriété dans le pays. La votation populaire sur la suppression de la valeur locative est prévue pour septembre 2025. Cela supprimerait d'une part l'imposition d'un revenu fictif et, d'autre part, la possibilité de déduire fiscalement les dettes hypothécaires ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation. Ce changement profiterait en particulier aux

propriétaires dont la charge hypothécaire est peu élevée, tandis qu'une hausse de la demande en immeubles neufs serait à prévoir. Il subsiste un certain flou concernant l'imposition des résidences secondaires, pour lesquelles un impôt de substitution serait vraisemblablement créé. En fonction du canton, celui-ci pourrait être plus élevé que l'ancienne taxe sur la valeur locative. Il convient également de suivre les durcissements actuellement débattus de la Lex Koller, qui pourraient par exemple encore restreindre l'accès des acquéreurs étrangers au marché suisse des résidences secondaires.

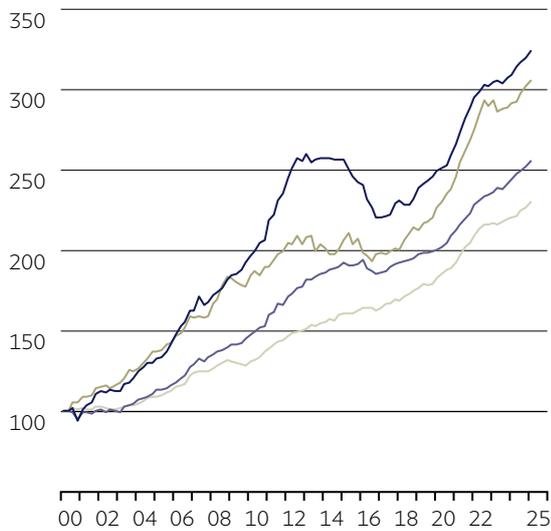


Environnement actuel pour les logements en propriété haut de gamme

Le nouvel abaissement des taux en juin 2025 a surtout rendu les financements à court terme encore plus accessibles. En outre, l'inflation extrêmement faible ainsi que la vigueur du franc et les perspectives conjoncturelles toujours modérées à ce jour plaident en faveur d'une prolongation du contexte de taux bas. Parallèlement, le pouvoir d'achat demeure très élevé en Suisse, où le marché immobilier reste une cible de placement recherchée dans un contexte mondial teinté d'incertitudes et de volatilité. Les prix des appartements en PPE et des maisons individuelles sur les emplacements privilégiés devraient donc poursuivre leur hausse, malgré une marge de progression limitée par les niveaux déjà très élevés et l'environnement économique actuellement exigeant.

Évolution des prix

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

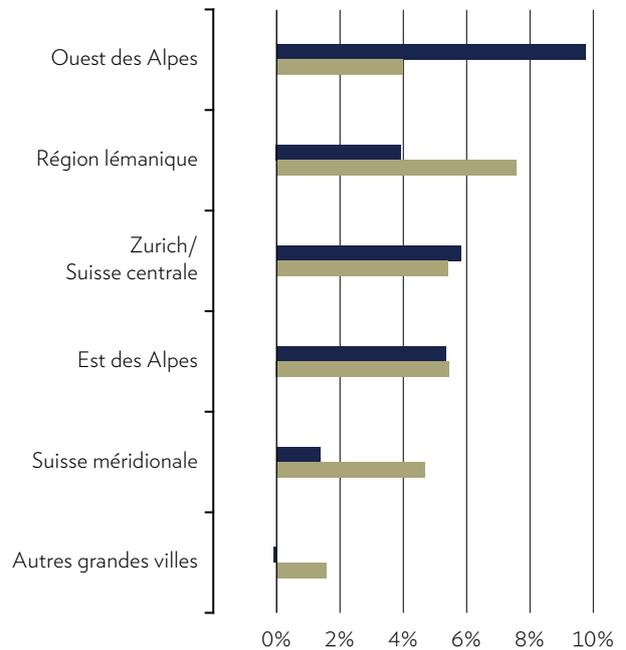


Segment supérieur (indice Julius Baer):
 — Appartements en PPE
 — Maisons individuelles
 Segment moyen (ensemble du marché suisse):
 — Appartements en PPE
 — Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

Variation régionale des prix

Segment supérieur, du 1^{er} trimestre 2024 au 1^{er} trimestre 2025

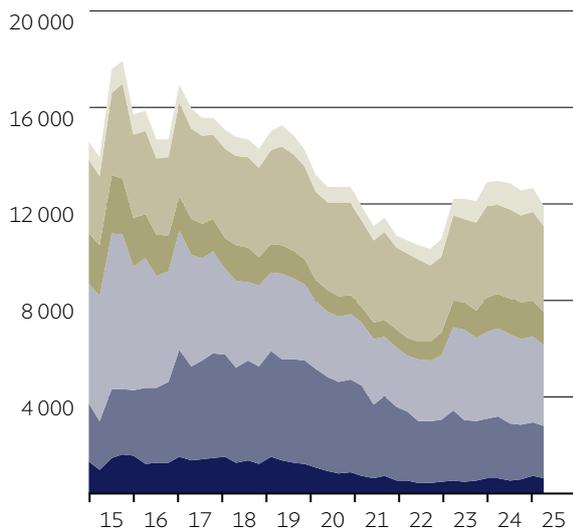


— Appartements en PPE — Maisons individuelles

Source: Wüest Partner

Offre: logements en propriété

Nombre de biens faisant l'objet d'annonces



■ Est des Alpes ■ Zurich / Suisse centrale
 ■ Ouest des Alpes ■ Suisse méridionale
 ■ Région lémanique ■ Autres grandes villes

Remarque: ensemble du marché, uniquement communes analysées
 Source: Wüest Partner

Évolution attendue des prix jusqu'à juin 2026

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

Maisons individuelles

- ↗ Région lémanique
- ↗ Est des Alpes
- ↗ Ouest des Alpes
- ↗ Suisse méridionale
- ↗ Zurich / Suisse centrale

- Autres grandes villes

Appartements en PPE

- ↗ Région lémanique
- ↗ Est des Alpes
- ↗ Ouest des Alpes
- ↗ Zurich / Suisse centrale

- Suisse méridionale
- Autres grandes villes

↘ Baisse des prix: de -2.5 % à -5.0% → Stabilité des prix: de -2.5 % à +2.5% ↗ Hausse des prix: de +2.5 % à +5.0%

Immobiliers résidentiels

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:





Prix vérifiés et confirmés par
l'équipe hypothécaire de la
Banque Julius Baer

« Aurora » : Votre lieu de retraite urbain au Zürichberg – discret, luxueux, unique

CH 8044 – Zurich

Avec le projet de nouvelle construction « Aurora », un immeuble d'habitation de style comprenant quatre appartements en copropriété exclusifs voit le jour sur le Richard-Kissling-Weg, dans l'un des endroits les plus prisés de la ville.

Appartements en propriété de 4.5 à 5.5 pièces avec des plans flexibles et des surfaces habitables entre 134 m² et 155 m² | Orientation sud-ouest | Standard de construction luxueux | Appartement au rez-de-chaussée avec grande partie de jardin | Appartement au 1er étage avec vue fantastique sur la ville | Appartements « Topfloor » avec vue imprenable sur la ville et le lac

Prix de vente à partir de CHF 3 800 000

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

Julius Bär
REAL ESTATE



Projet « Brunnenhof » - La tradition rencontre la modernité

CH 8803 – Rüschlikon

Le « Brunnenhof », un ensemble de neuf maisons mitoyennes de style au design intemporel, est en train de voir le jour dans le centre historique de Rüschlikon. Trois des maisons, dont certaines sont classées monuments historiques, seront soigneusement rénovées, tandis que six nouvelles constructions s'intégreront harmonieusement dans le paysage local. La construction a débuté et devrait être achevée d'ici fin 2026.

Nouvelles constructions de 6.5 à 7.5 pièces et surfaces habitables entre 216 m² et 268 m² | Aménagement intérieur de grande qualité avec des matériaux de premier choix | Certifié Minergie Standard

Prix de vente à partir de CHF 4 450 000

Karin Kläui | T: 043 344 65 68
karin.klaeui@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Elégante maison de maître du début du 20^e siècle

CH 1206 – Genève

Cette somptueuse propriété au cœur de Florissant allie une architecture magistrale à un confort d'habitation moderne. Conçue par l'architecte renommé Léon Bovy, la villa a été restaurée avec style et modernisée avec le plus grand soin.

Surface habitable généreuse d'environ 600 m² sur quatre niveaux | Jardin calme et grande terrasse ensoleillée | Situation idéale à proximité immédiate du centre-ville de Genève

Prix de vente sur demande

Peggy Robillard | T : 022 704 18 02
peggy.robillard@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

Immeubles de rendement

Les investisseurs institutionnels montrent à nouveau un intérêt croissant pour le marché immobilier suisse. La dynamique des transactions accélère déjà depuis le début de l'année et la récente réduction des taux devrait encore stimuler la demande en placements immobiliers.

Immeubles d'habitation

L'activité de construction semble repartir sur un marché suisse des appartements locatifs marqué par la pénurie. Au premier trimestre 2025, le nombre de permis de construire était 26% plus élevé qu'un an plus tôt. Et pour l'instant, la situation du marché résidentiel ne devrait guère se détendre. Une sous-offre considérable s'est constituée ces dernières années et il faudra du temps pour la combler. Par ailleurs, une part importante de l'activité concerne des constructions de remplacement, qui ne contribuent que de manière limitée à une augmentation nette du nombre de logements, notamment dans les centres urbains. Alors que la croissance démographique reste élevée, la pénurie structurelle d'appartements devrait donc se maintenir. Par conséquent, les loyers de l'offre poursuivent leur tendance haussière, même si la dynamique s'est encore affaiblie au premier trimestre 2025 avec un gain de 3,5% en glissement annuel.

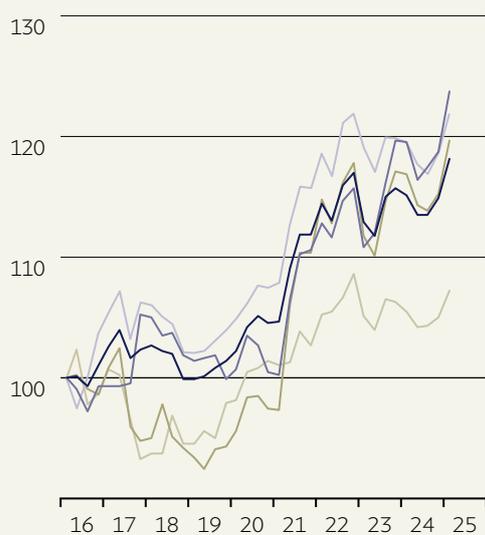
Hausse des prix des transactions

Le contexte de taux zéro, les incertitudes géopolitiques et surtout la volatilité du marché des actions confèrent aux investissements immobiliers un attrait croissant. Cela vaut en particulier pour les biens situés en Suisse, qui génèrent des revenus dans la monnaie helvétique. Au premier semestre 2025, on observait déjà dans le pays une hausse de la dynamique d'investissement qui devrait vraisemblablement se poursuivre. Les prix des transactions pour les immeubles multifamiliaux suisses repartent à la hausse depuis le milieu de l'année dernière, et affichaient en moyenne une hausse annuelle de 2,6% au premier trimestre 2025.

Au vu du potentiel de croissance des loyers et d'un accès net à de nouveaux espaces résidentiels encore limité, on peut tabler sur de nouvelles plus-values. Mais à long terme, les différentes démarches régionales et nationales en vue d'un durcissement de la régulation du marché – notamment l'initiative nationale sur les loyers – pourraient freiner l'intérêt des investisseurs.

Évolution des prix des transactions

Immeubles multifamiliaux, indice 1^{er} trimestre 2016 = 100



Source: Wüest Partner

Investissements dans l'hôtellerie

Le marché hôtelier suisse affiche une évolution extrêmement solide. Après un redressement constant du nombre de nuitées ces dernières années, suite aux pertes liées à la pandémie, les chiffres ont encore progressé de 2,6% en 2024 pour atteindre un nouveau record. La croissance était due en premier lieu aux clients étrangers, principalement venus des États-Unis, d'Allemagne et d'Asie. Le gain annuel le plus important a été enregistré par les régions urbaines de Genève (+6,6%) et Zurich (+4,9%). Ces deux marchés sont également les leaders suisses du taux d'occupation des chambres, avec plus de 60%.

Forte performance des investissements dans l'hôtellerie

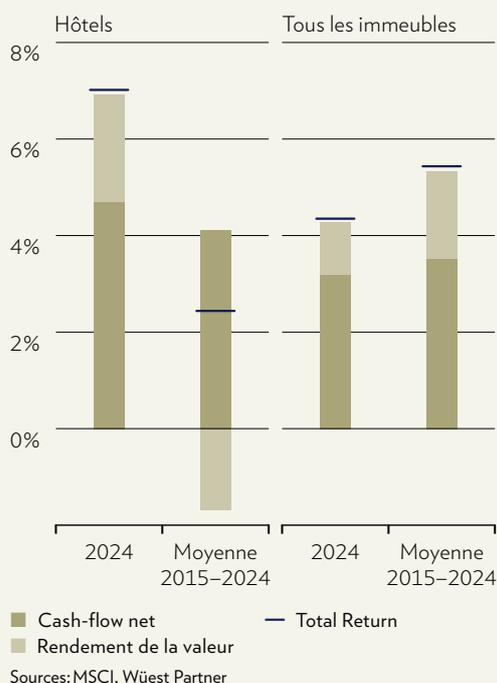
Avec un rendement global de 7,0%, les investissements dans l'hôtellerie ont enregistré pour la première fois en 2024 la meilleure performance de tous les segments immobiliers de Suisse. Le rendement global s'est composé d'un rendement des cash-flows nets de 4,7% et d'un rendement lié à l'évolution de la valeur de 2,2%. Cela tient notamment au nombre record de nuitées, qui a profité aux chiffres d'affaires et aux taux d'occupation. Mais ces chiffres résultent également de la hausse des valeurs de marché des immeubles hôteliers suisses, du fait de l'intérêt des investisseurs face à une offre restreinte. On a encore constaté au premier semestre 2025 une hausse des prix des chambres et du nombre de nuitées ainsi qu'une évolution positive de la valeur de ces immeubles. À cet égard, les régions touristiques de Bâle, Zurich et Genève sont celles qui ont vu les valeurs de marché par chambre progresser le plus fortement.

Hausse de la demande en immeubles hôteliers

L'hôtellerie devient une classe d'actifs de plus en plus importante dans les portefeuilles immobiliers. Le tourisme florissant, la stabilité généralement élevée du marché immobilier suisse et surtout le faible niveau des taux d'intérêt renforcent la demande en investissements hôteliers. Après une légère progression l'année dernière, le volume des transactions devrait encore augmenter. On table toujours sur une hausse modérée des valeurs de marché.

Rendements en Suisse

Placements immobiliers directs par utilisation



Environnement actuel pour les immeubles de rendement

Le retour des taux zéro a encore accru la pression des placements sur le marché immobilier suisse. Les immeubles résidentiels, en particulier, profitent de revenus locatifs stables et de taux de vacance relativement faibles, ce qui en fait une classe d'actifs toujours privilégiée. À long terme, le segment résidentiel est toutefois exposé à des risques réglementaires. Si les interventions dans la formation des loyers se sont jusqu'ici limitées à certaines régions, les efforts de régulation actuellement déployés au niveau national doivent être surveillés.

L'immobilier d'hôtellerie suisse suscite également une attention croissante, et devrait encore prendre de l'importance parmi les placements immobiliers au vu de l'évolution positive du secteur. L'hôtellerie suisse se montre remarquablement stable et devrait encore afficher une solide expansion en 2025, grâce notamment à de grands événements tels que le récent concours de l'Eurovision et l'Euro de football féminin qui sera organisé cet été.

Immobilier d'investissement

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:





Excellente opportunité d'investissement au centre de Bâle

CH 4051 – Bâle

Un immeuble commercial représentatif est à vendre dans la rue commerçante la plus en vue de la ville de Bâle. L'immeuble s'étend sur six étages et trois sous-sols et comprend une surface locative totale de 2 413 m², répartie entre des magasins, des bureaux et des entrepôts. Grâce à son emplacement, il bénéficie d'une visibilité de premier ordre et d'une excellente desserte par les transports publics.

Immeuble commercial idéalement situé au cœur de la ville de Bâle | Revenus de trésorerie stables grâce à un locataire d'ancrage renommé | Investissement durable

Prix de vente sur demande

Estella Di Silvestro | T: 043 344 65 15
estella.disilvestro@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Hôtel 4 étoiles moderne et actif commercial à proximité de l'aéroport de Genève

CH 1217 – Meyrin

Immeuble moderne de plus de 10 000 m², situé à proximité de l'aéroport de Genève, comprend l'hôtel Mercure avec 163 chambres, restaurants, accès au plus grand centre de conférences de Genève avec lumière du jour et des locaux commerciaux entièrement loués. Des baux à long terme garantissent des rendements stables avec un potentiel de croissance.

Immeuble mixte moderne et haut de gamme de plus de 10 000 m² | Emplacement stratégique à Meyrin, à proximité de l'aéroport de Genève et des leaders de l'industrie horlogère | Revenus locatifs sécurisés à long terme avec des rendements diversifiés et stables

Prix de vente sur demande

Damien Carénini | T: 022 704 18 01
damien.carenini@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Investissement résidentiel solide dans l'agglomération de Bâle

CH 4132 – Muttenz

L'immeuble à vendre, bien entretenu, comprend 58 appartements et se situe à Muttenz, près de Bâle, à seulement une centaine de mètres de la station de tramway la plus proche. Il est raccordé au chauffage à distance et séduit par la qualité de sa structure. En 2019, la façade, les toitures plates et les ascenseurs ont été entièrement rénovés.

Immeubles d'habitation avec divers types de logements | Taux d'occupation élevé et potentiel d'augmentation des revenus locatifs à moyen et long terme | Emplacement attrayant avec une excellente connexion à Bâle et au nord-ouest de la Suisse grâce à la proximité des accès autoroutiers et de la gare

Prix de vente sur demande

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

Julius Bär
REAL ESTATE

Placements immobiliers indirects

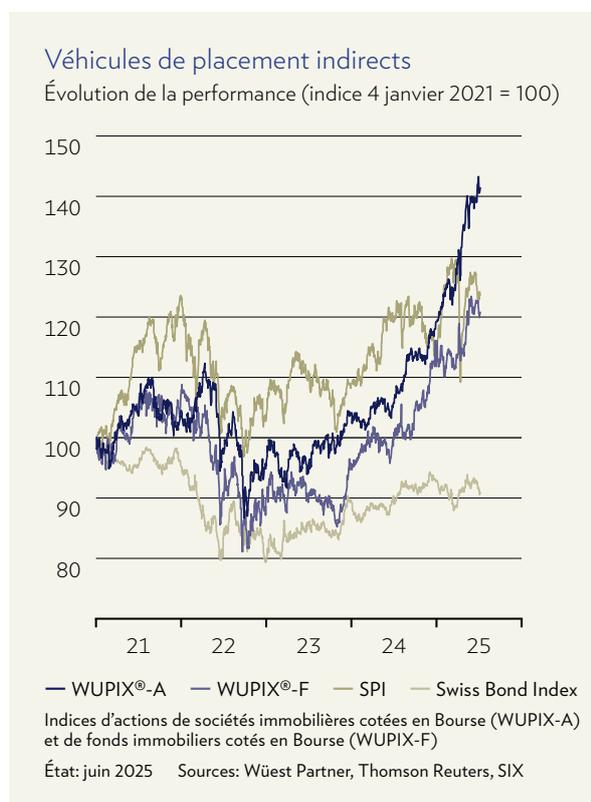
Les fonds immobiliers et les actions immobilières profitent du contexte de taux zéro et de leur nature de placements exclusivement en francs suisses.

Les placements immobiliers indirects ont enregistré au premier semestre 2025 une solide performance de +3.2% (fonds immobiliers) et +18.5% (sociétés immobilières). Les actions immobilières ont ainsi tout particulièrement profité de leur nature de placements exclusivement en francs suisses et de la diversification liée des flux de capitaux en francs suisses. Mais les fonds immobiliers aussi ont à nouveau progressé, malgré des valorisations légèrement supérieures à la moyenne et des

augmentations de capital à hauteur de plus de 2 milliards de CHF, ce qui souligne l'attrait de cette forme de placements dans le contexte actuel de taux zéro. Nous estimons que l'argent frais collecté par les fonds va encore accroître la pression sur les rendements des immeubles de placement du marché primaire, tant dans l'immobilier résidentiel que commercial. Cette compression des rendements devrait entraîner une hausse des valeurs immobilières et donc des valeurs nettes d'inventaire (VNI) des véhicules de placement indirects, ainsi que réduire quelque peu les agios supérieurs à la moyenne. Les cours boursiers des fonds immobiliers devraient donc être bien soutenus avec la croissance prévue des VNI et la hausse ponctuelle des versements de dividendes. Et face à la volatilité actuelle, les caractéristiques de valeur refuge des placements en francs suisses restent un argument de poids pour les investissements immobiliers.

Revenus nets et rendements de placement plus élevés

Les premiers fonds d'immobilier résidentiel ont à nouveau annoncé des rendements de placement plus élevés, à plus de 5%, pour l'exercice 2024/25 clôturé au 31 mars 2025. Cette hausse tient d'une part à la légère diminution des taux d'actualisation appliqués par les estimateurs, ce qui a entraîné des appréciations dans les portefeuilles immobiliers. D'autre part, les revenus nets ont connu une hausse, grâce notamment à des revenus locatifs plus élevés et à des charges d'intérêt plus faibles. La baisse des taux d'intérêt devrait encore influencer favorablement les revenus et donc les distributions des véhicules de placement cette année. Avec des

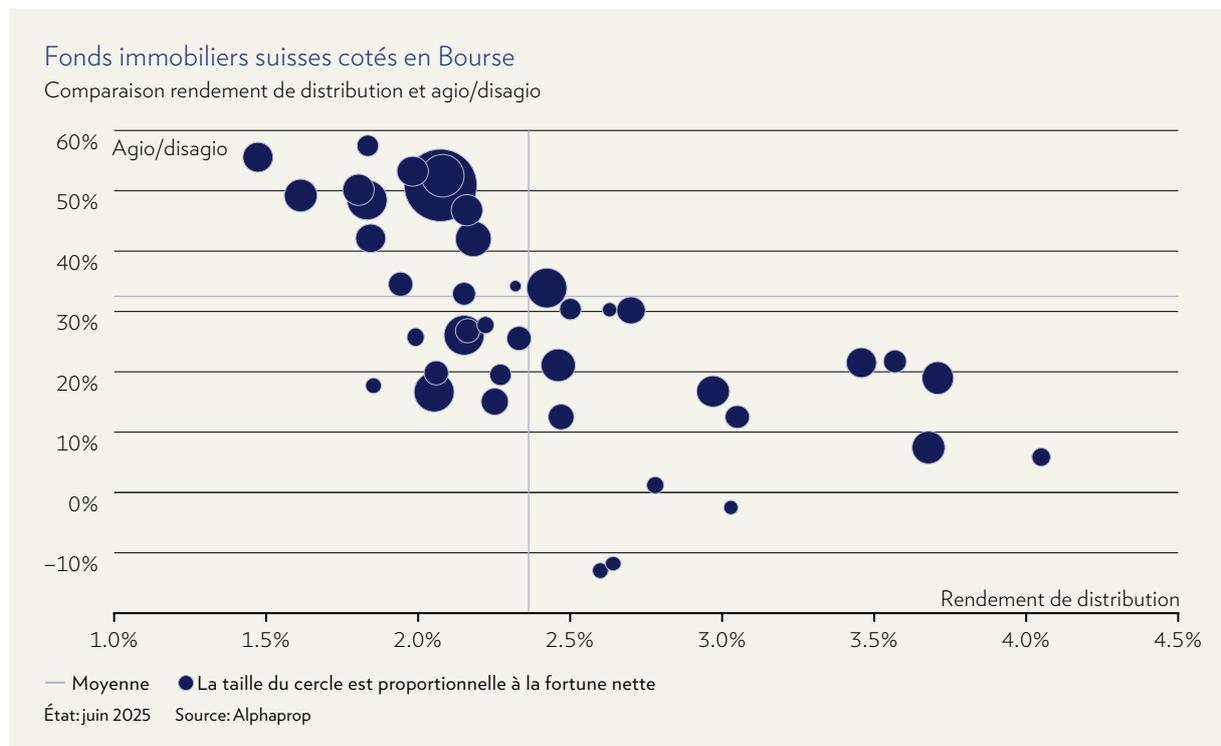


rendements avant impôt de plus de 3% et des rendements après impôt d'environ 2%, les distributions restent attrayantes pour les investisseurs privés dans le contexte actuel de taux zéro.

Recherche de liquidité

Les placements immobiliers cotés en bourse sont extrêmement appréciés pour leur solide historique de performance, leurs bons résultats et leurs avantages fiscaux, mais aussi pour leur liquidité. La valeur de cette dernière se reflète en particulier dans les agios des véhicules cotés. Actuellement,

plusieurs fonds immobiliers non cotés ont décidé de viser la cotation à la SIX Swiss Exchange et donc l'ouverture à l'ensemble des investisseurs pour 2025/26. Le nombre total de fonds immobiliers ne devrait donc pas diminuer sensiblement, malgré de prochaines fusions. D'un autre côté, des réflexions animent actuellement le Conseil fédéral pour exclure à nouveau les investisseurs étrangers des véhicules cotés d'immobilier résidentiel. Reste à voir ce que cela signifierait dans un environnement où les capitaux externes rémunérés pour les produits immobiliers se sont raréfiés.



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, Infopro Digital, 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 que 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 bénéfiques – 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.

© GROUPE JULIUS BAER, 2025

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, Shanghai, Singapour, Tel Aviv et Tokyo.

03.07.2025 Publ. Nr. PU01073FR
© GROUPE JULIUS BAER, 2025