

**THE
WEALTH
REPORT**

AGENDA

- **Perspectives économiques et immobilières vaudoises** | David Michaud, économiste immobilier, BCV
 - **The Wealth Report and the global real estate market** | Kate Everett Allen, Head of International Knight Frank, Alex Koch de Gooreynd, Partner Knight Frank
 - **Le marché locatif de bureaux vaudois** | Rafael Garcia, Head of Naef Commercial | Knight Frank
 - **Evolution du marché immobilier vaudois & alpin** | Jean-Côme Chardonnens, Directeur Naef Immobilier Lausanne & Vevey
 - **Tendances 2024 du marché immobilier vaudois** | Caroline Autissier, Expert immobilier Acanthe
-



Your partners in property

Perspectives économiques et immobilières vaudoises.

David Michaud

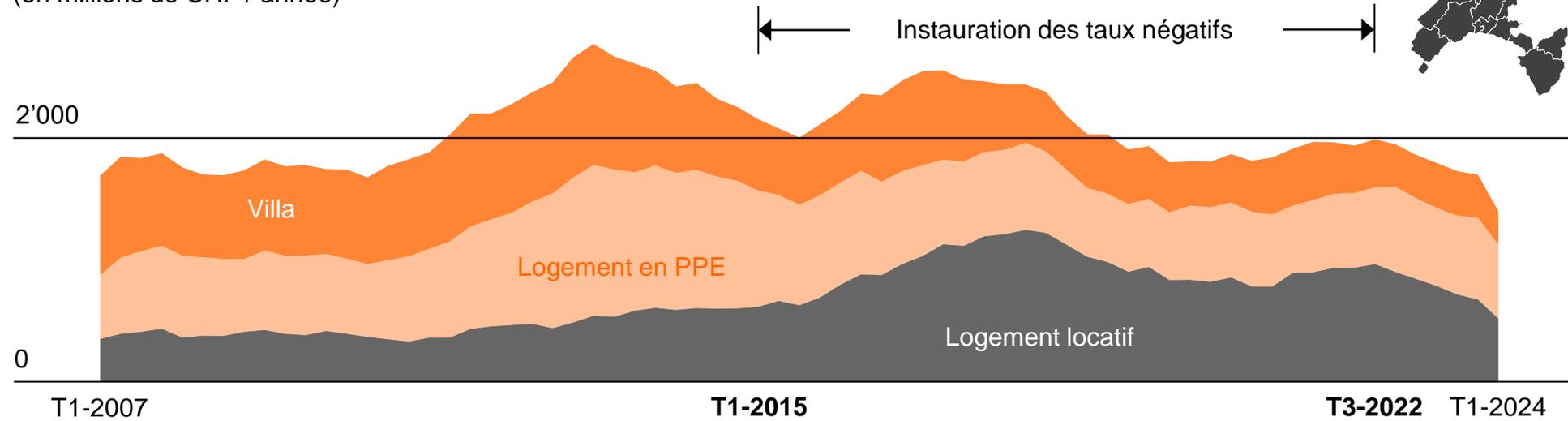
Economiste immobilier BCV



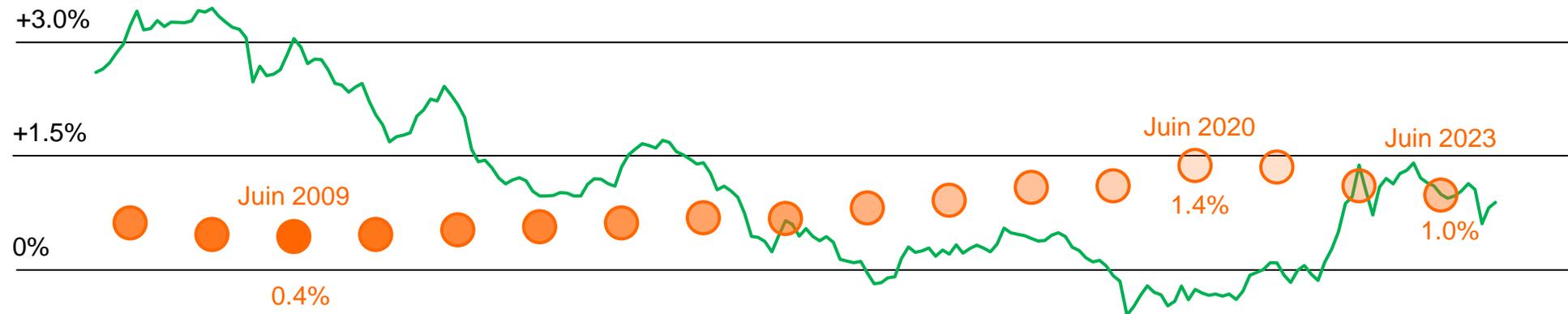
Messages principaux

Investissements dans les nouvelles constructions (CFC 1-5)

(en millions de CHF / année)



Rendement des obligations de la Confédération à 10 ans et situation du marché résidentiel (en %)



Messages principaux

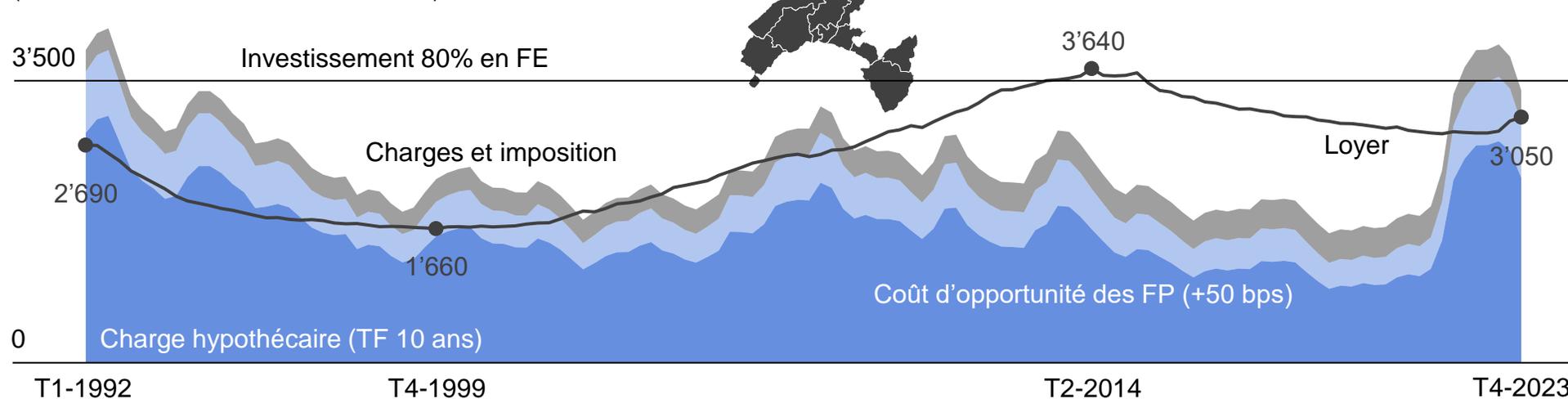


Demande

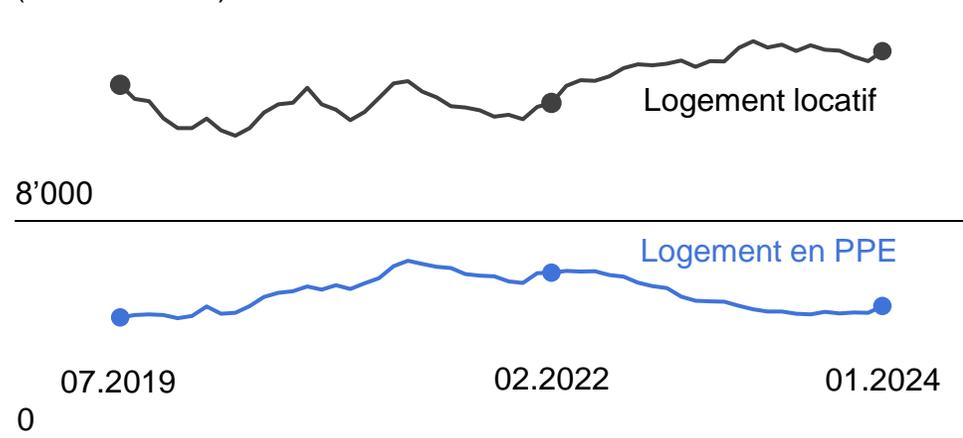
Production de logements

Perspectives 2024

Evolution du coût de la propriété et des loyers offerts (SHN = 110 m², neuf – en CHF/mois)



Demande pour les appartements (en nbre /mois)

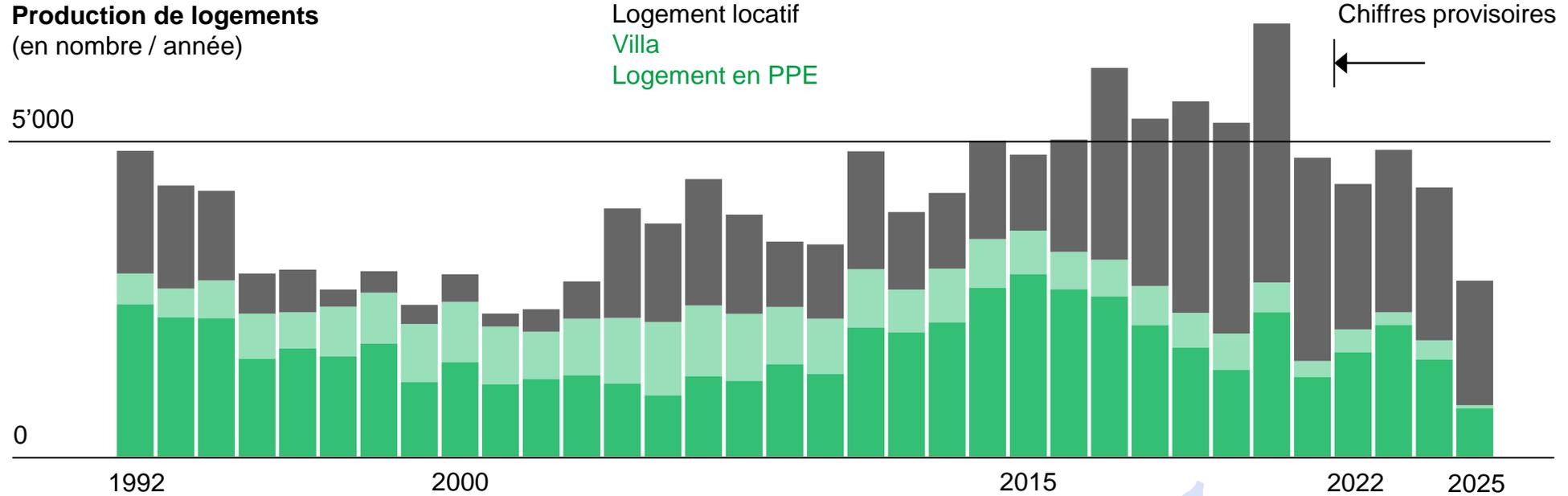


Pour le logement en PPE, le coût ne devrait que peut varier ces 10 prochaines, les loyers devraient progresser à court, moyen terme



Le propriétaire a une propension à payer qui est plus élevée (sécurité du logement / possibilité d'aménager ses locaux au gré de ses envies)

Production de logements (en nombre / année)



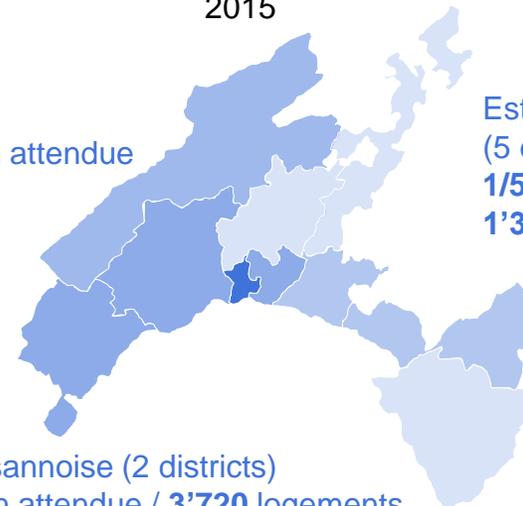
Production attendue en 2024 et 2025 (en % et en nombre)

Chiffres provisoires

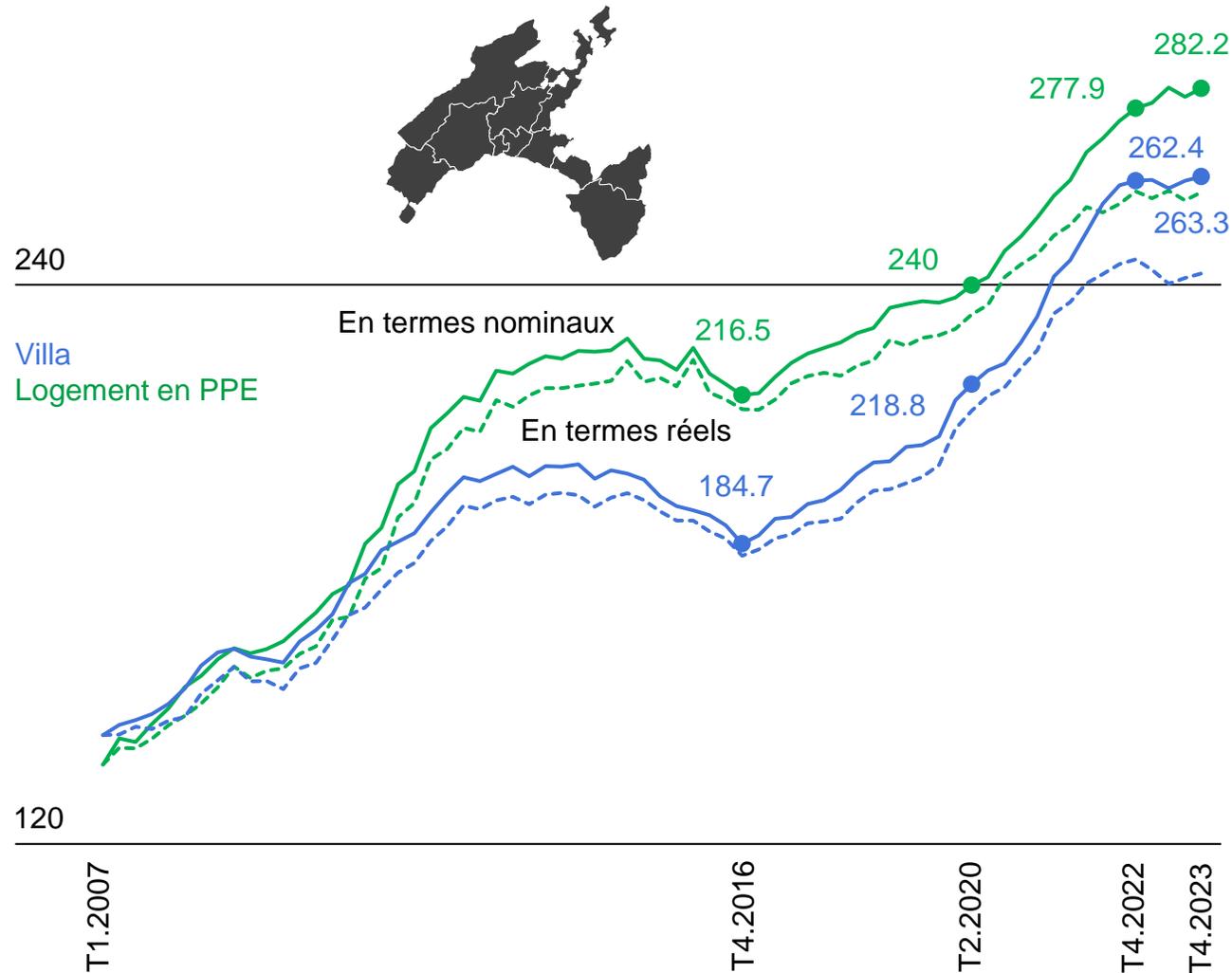
Ouest du canton
(3 districts)
1/3 de la production attendue
2'350 logements

Est du canton de Vaud
(5 districts)
1/5 de la production attendue
1'360 logements

Agglomération lausannoise (2 districts)
1/2 de la production attendue / 3'720 logements



Indice des prix des logements en propriété (base 100 = T1-2000)



⊕ La progression des loyers devrait soutenir les prix

⊕ La production de logements en propriété devrait être en retrait cette année et l'année prochaine

⊕ Si les taux hypothécaires longs devraient se maintenir à court terme, un recul des taux courts pourraient intervenir (BNS)

⊖ L'arbitrage économique reste défavorable à la propriété. Ce constat est plus significatif pour les objets destinés à la location, une baisse de la demande à but de rendement est attendue



Your partners in property

The Wealth Report and the global real estate market.

Kate Everett Allen

Head of International

Knight Frank



Alex Koch de Gooreynd

Partner

Knight Frank



The Wealth Report

Kate Everett-Allen

US\$759 billion

Wealth creation **returns**

- Wealth recovered
- Net worth of 25,300 new UHNWIs
- Significant read through for real estate

Diamond hands

- Asset performance + real economy
- Turkey & US = hotspots for wealth creation in 2023

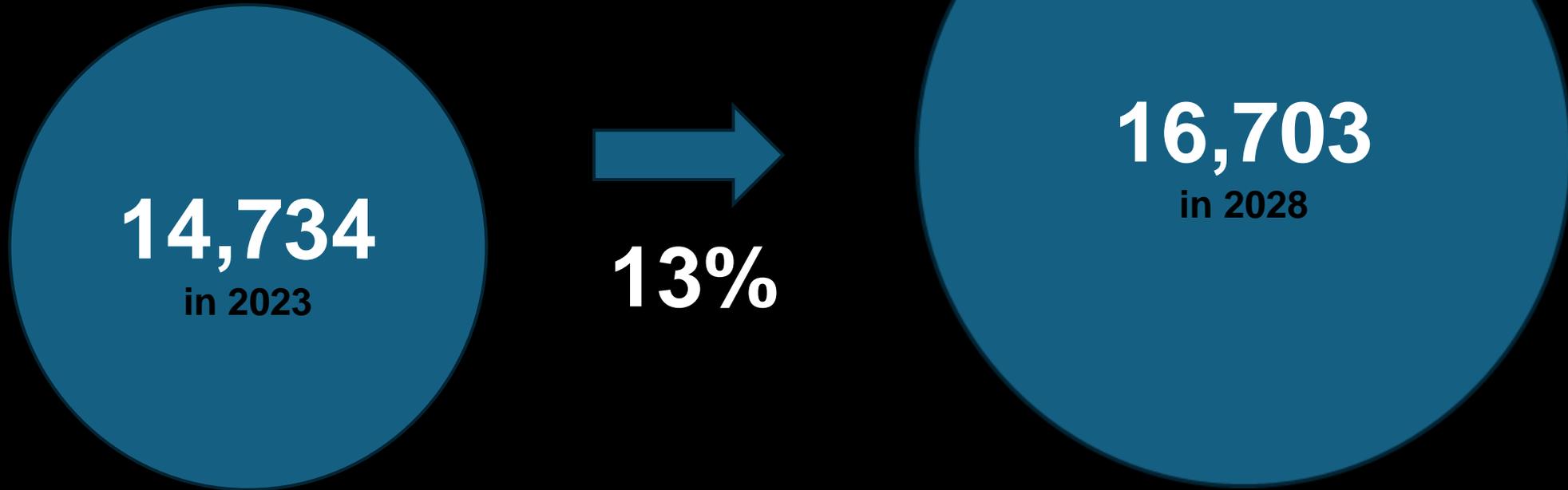


176,272

additional global UHNWIs by 2028

- Five-year global forecast, 28% increase
- Emerging markets key focus
- US = third of total growth in next 5 years

Switzerland



- Slower than global average but...higher taxes globally means figure has potential to increase
- Still a big hitter – more than HK+SG combined

Dubai

384

London

241

New York

211

Hong Kong

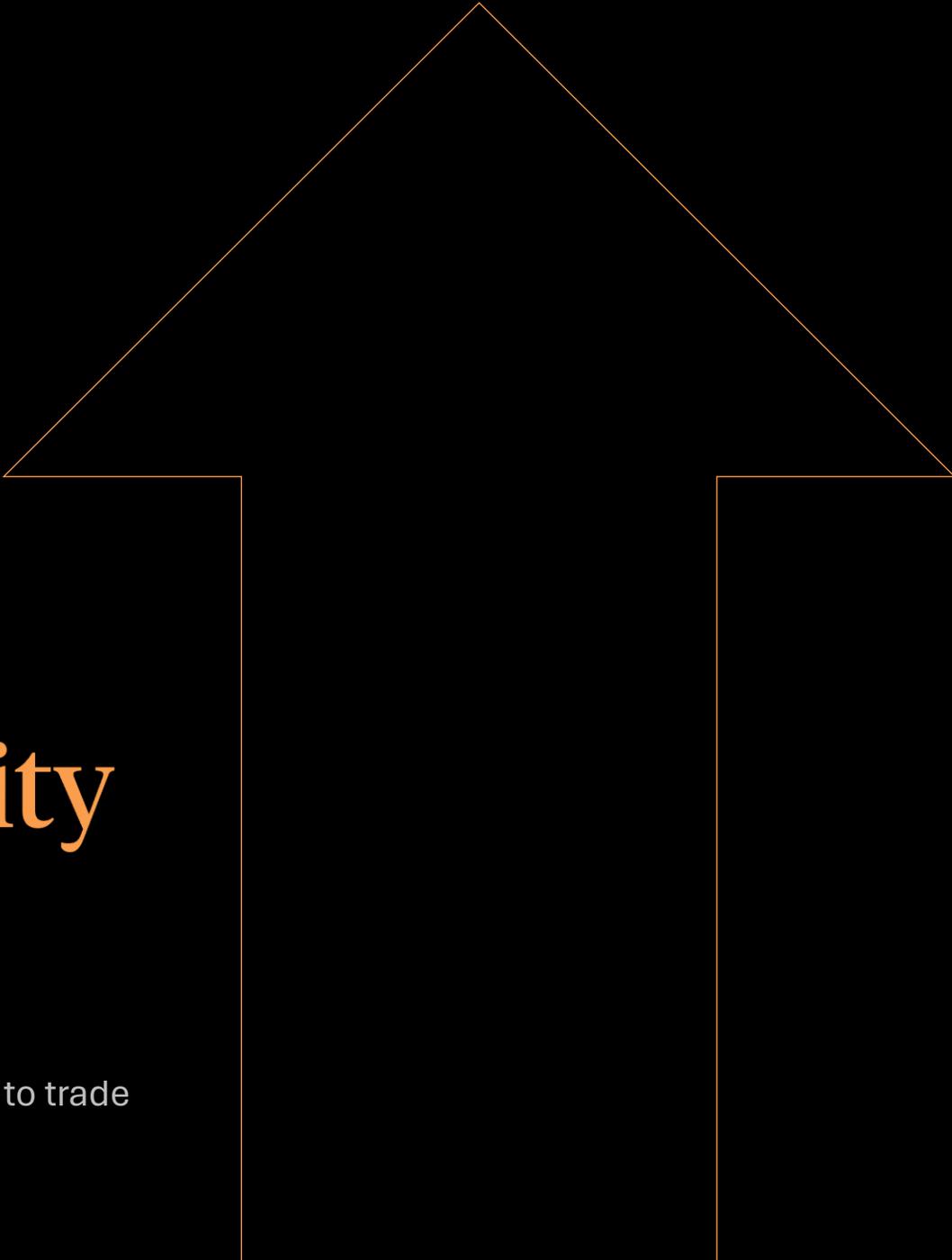
163

Geneva

112

US\$10m+
sales, past
12-months

- Wealth increasingly mobile
- Super-prime sector has detached, more sales now than pre-Covid



3.1%

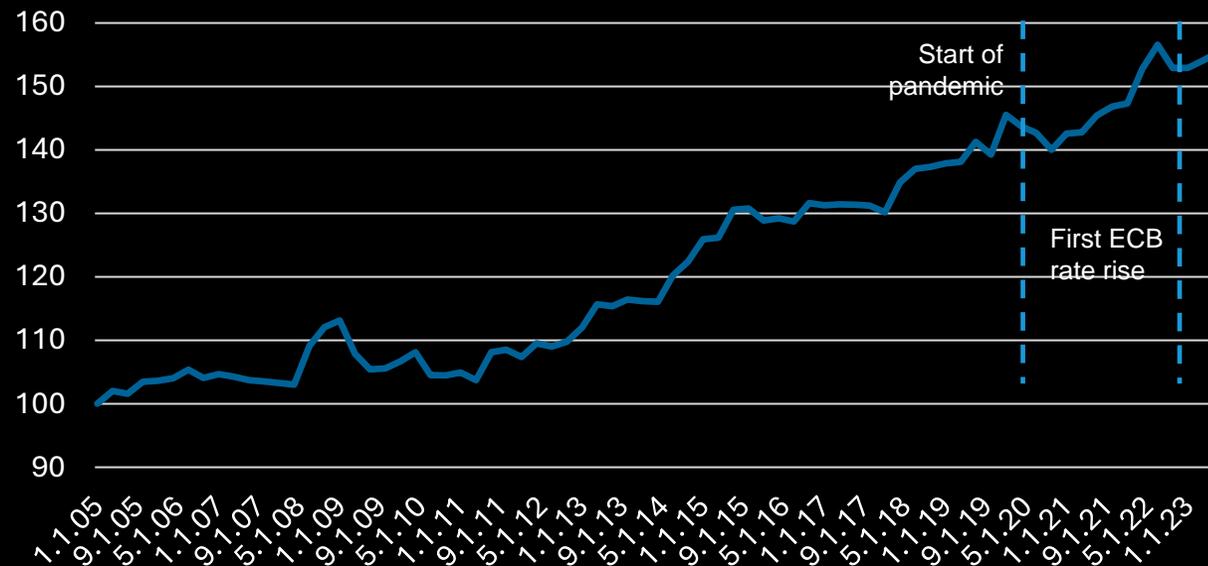
prime prices defy **gravity**

- Prices resilient despite strongest interest rate hikes in history
- Sales volumes took bigger hit – even affluent households reluctant to trade
- Pivot in 2024 will see sales not prices strengthen

Resilience

European prime prices continue upward

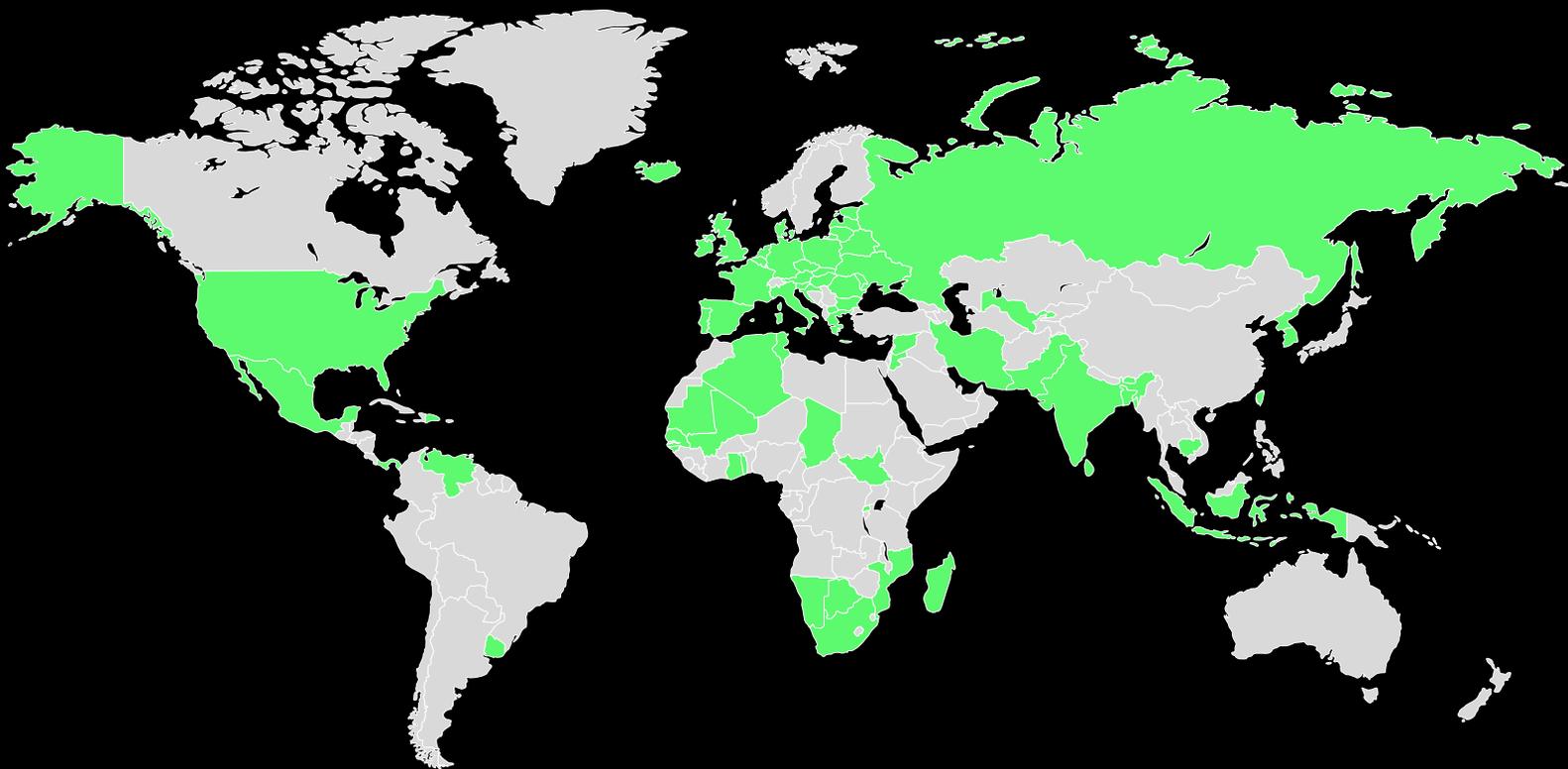
Indexed, 100 = Jan 2005



Tailwinds

- Supply tight
- Labour markets robust
- Few forced sellers
- More global mobility
- Pandemic > Hybrid working / reassessment of housing need

Risks



Headwinds

- Geopolitical crises
- Elections > higher taxes / policy changes
- Push & pull re wealth
- Red tape – holiday rentals, energy rules for landlords
- Weaker economic growth

Gear shift



The Macallan 1926
US\$2.7 million





Bleu Royal

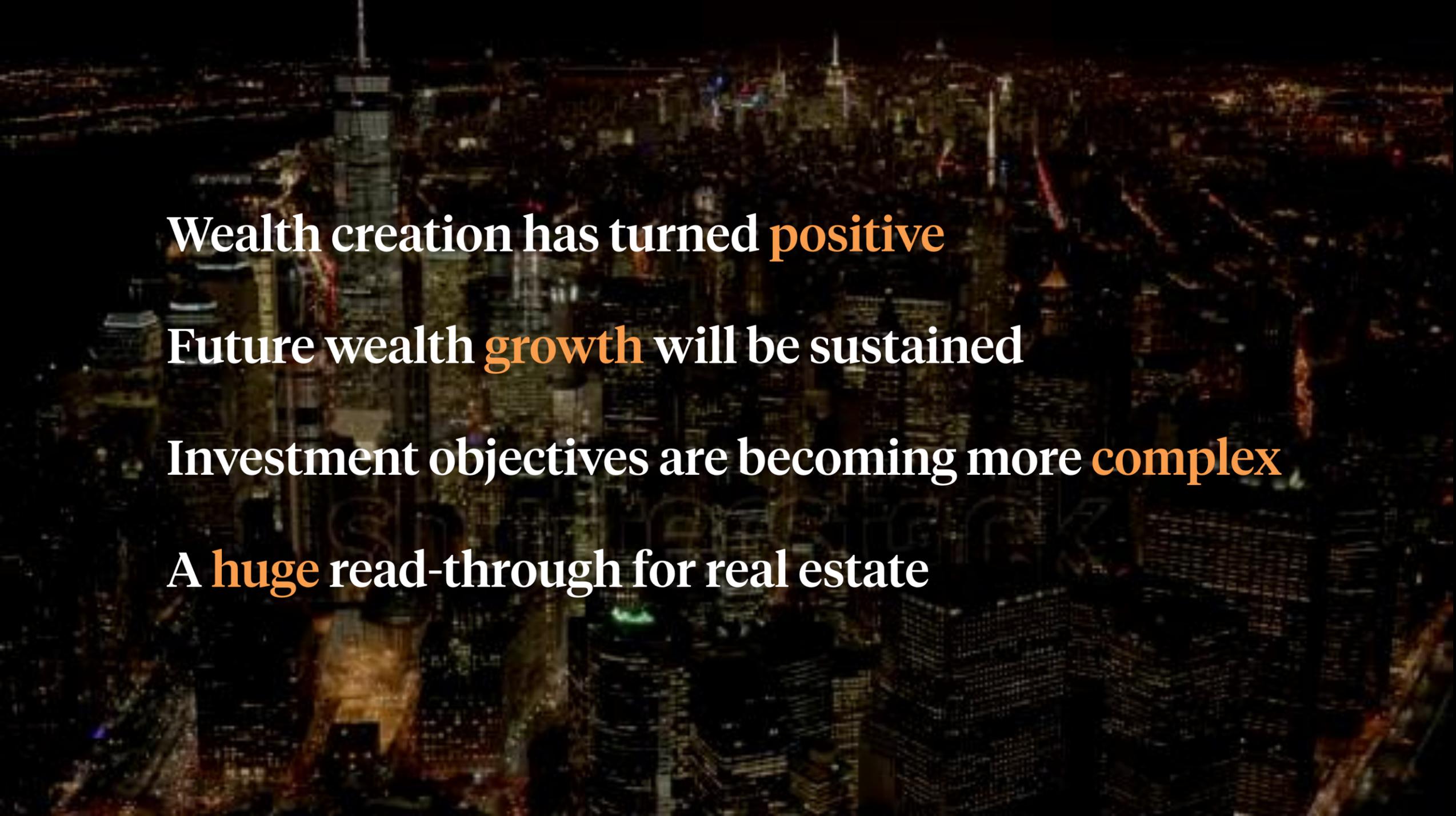
US\$43.8 million



US\$1 million

...unique, best in class, outperformance

- Whether collectibles or property - unique, best-in-class assets still outperforming



Wealth creation has turned **positive**

Future wealth **growth** will be sustained

Investment objectives are becoming more **complex**

A **huge** read-through for real estate

Thank you

www.knightfrank.com/research

Global Real Estate Trends

Alex Koch de Gooreynd
Head of Switzerland
Private Office - International



604 OFFICES
58 TERRITORIES
OVER 25,000 PEOPLE

To work responsibly, in partnership, to enhance people's lives and environments.



- Residential
- Not Franchise v sales. Europe : 10 Countries, 41 co-branded offices, €2b over 700 sales
- Zurich, ChamoniX, Megeve, London, Paris, Provence. Monaco & St Tropez

AN INTRODUCTION TO THE PRIVATE OFFICE

UNPARALLELED ACCESS TO PRIVATE CAPITAL

£1.3bn

TRANSACTIONED BY PO IN 2023 IN UK RESIDENTIAL ALONE

31%

OF FORBES LISTED BILLIONAIRES ARE DIRECT CLIENTS OF KNIGHT FRANK

5

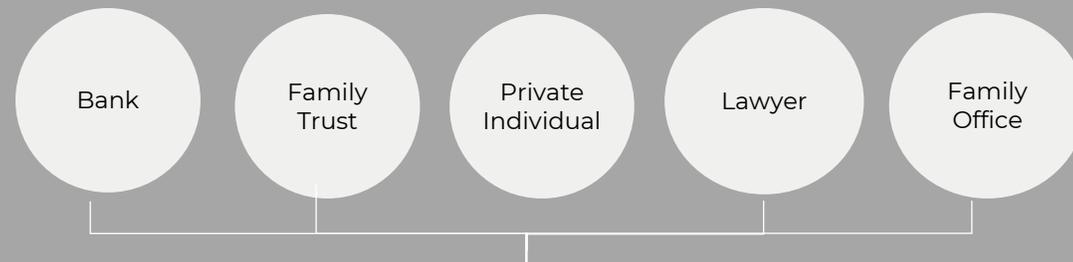
PRIVATE OFFICE TEAMS, IN LONDON, MIDDLE EAST, NEW YORK & SINGAPORE AND HONG KONG

3,000+

\$100M+ CLIENTS ON MIDDLE EAST AND EUROPEAN DATABASE

11,000

\$30M+ CLIENTS ON MIDDLE EAST AND EUROPEAN DATABASE



THE PRIVATE OFFICE





Luxury Residential

London

Green shoots

-2%

OBR Forecast

241

Transactions in
Super Prime

Kwasi '22 budget = cost of borrowing. OBR Nov forecast -5% & -7% transactions.
BOE Base rate 5.25% - 4.2% end of 24. KF 3% forecast in 2024
New Projects – Asia, Middle East, Turkey & US (42% discount).

Park Modern, Hyde Park,
£ 10.500,000

France & Monaco

Flight to Quality

-15%

In transaction volumes
across parts of Paris

€100,000

Per sq mtr record
broken in Monaco

-7%

In Cannes

Paris : mainstream -7%, Good condition = +2% - +6%.

Provence : 3-4% increase. Super prime demand v limited stock. Belgians overtake UK & France.

Cote d'Azur : Low supply = stable pricing, Cannes Apt market affected by borrowing costs. St Tropez most resilient

Monaco : supply = stable pricing, Mareterra all off plan, European & UK buyers

Bonnieux, Provencet, France

Guide price: €3,395,000

Italy

Italian lifestyle continues to tick all the boxes

1,339

Lump sum in 5 years

Lifestyle

Ahead of cities

Lump sum +100s pa. Credit rating = Stable economic outlook
Rental restrictions Ab&b. No new hotel licences = Branded residences (Luxury brands)
Milan & Rome – investors. Lifestyle of Florence, Lucca & Como /wfh

Villa Mandri, Near Florence, Italy
Guide price: €14,000,000

Switzerland

3%

Luxury price increase
in Geneva in 2023

2%

Luxury price increase
in Zurich in 2023

Possible cooling in 2024. Global elections dictating interest. Swiss Stability, German exit tax.

Geneva & Vaud : Strong performance last 2 years in Super Prime. Trading firms.

Zurich : Low stock = stable pricing in 2024, Zug sale.

Vevey, SOLD

Asking Price : CHF 39,500,000

Thank you



Your partners in property

Le marché locatif de bureaux. Vaud | 2023

Rafael Garcia

Head of Naef Commercial | Knight Frank Vaud



Tendances et facteurs clés

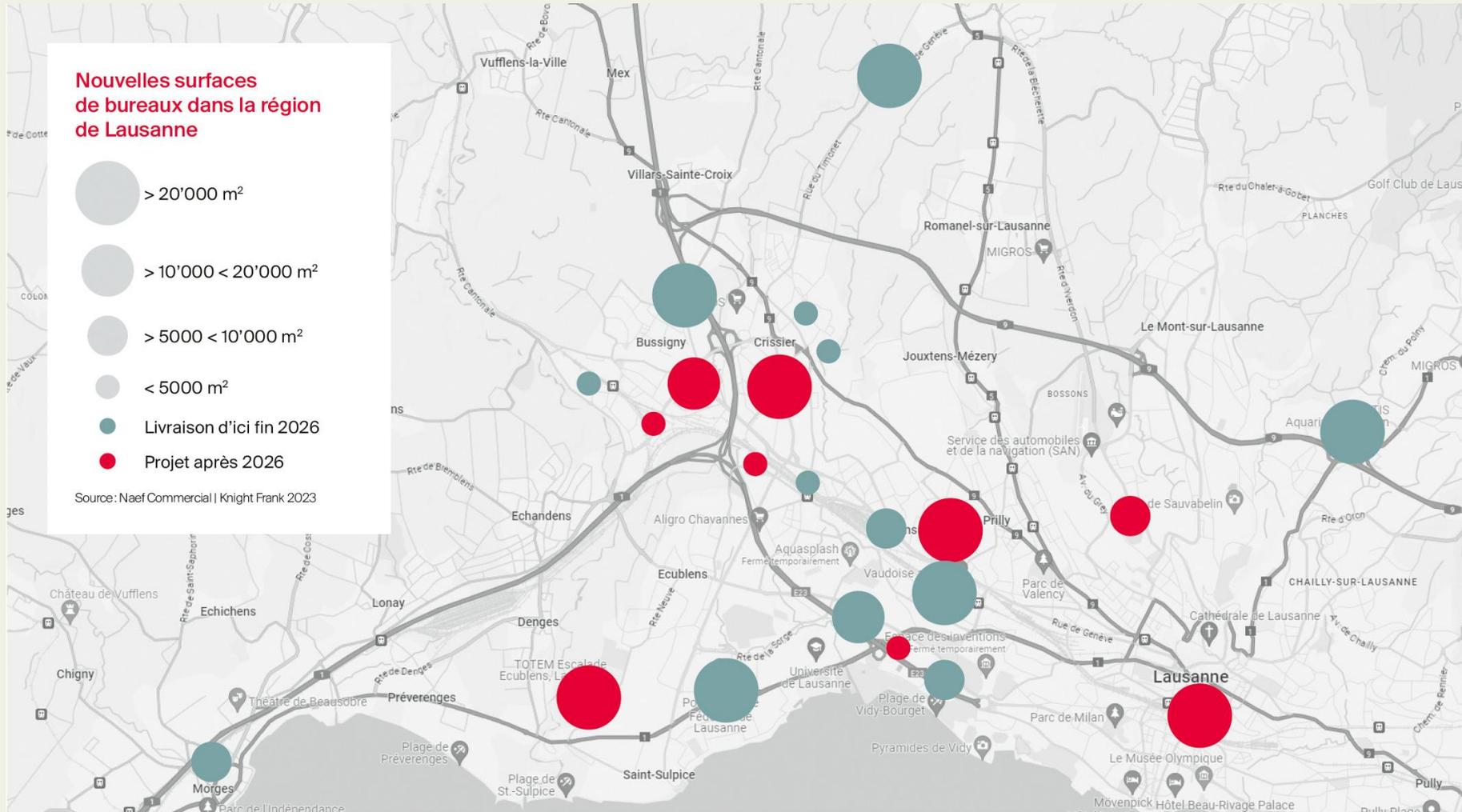
- Recul du télétravail depuis l'abolition des mesures anti-covid au printemps 2022.
- Augmentation de l'offre de bureaux dans la région de Lausanne après plusieurs années de stabilité.
- Attractivité renforcée pour les zones proche des gares et bien desservies en transport publics.
- Raréfaction de la demande provenant d'entreprises exogènes.
- Préoccupation environnementale de plus en plus importante.
- Flexibilité des conditions locatives (durée de bail, loyer échelonné, participation aux travaux...)

Loyers bureaux Vaud.



ESTIMATION DES LOYERS BUREAUX VAUD			
Zone/ Quartier	Fourchette Loyer CHF / m2/ an	Loyer Prime CHF / m2/an	Tendance
Centre- ville (CBD)	CHF 280-395	CHF 450	↑
LS-Sud	CHF 260-380	CHF 400	→
LS-Ouest	CHF 205-300	CHF 380	↑
LS- Nord & Est	CHF 200-300	CHF 360	↓
Bussigny - Crissier	CHF 190-280	CHF 340	→
Chavannes- Ecublens- Saint Sulpice	CHF 180-260	CHF 320	→
Morges	CHF 220-320	CHF 370	→
Rolle-Etoy- Gland	CHF 200-290	CHF 305	↓
Nyon	CHF 210-355	CHF 400	→
Montreux-Vevey	CHF 215-280	CHF 370	→

Nouvelles surfaces de bureaux dans la région de Lausanne.



La périphérie lausannoise concentre la majorité des projets de bureaux en cours de construction ou planifiés, ce qui représente environ **150 000 m²** de nouvelles surfaces d'ici 3 ans et au moins **120 000 m²** de projets à plus long terme



Your partners in property

Le marché immobilier. Vaud | 2023

Jean-Côme Chardonens

Directeur Naef Immobilier Lausanne SA

Lausanne & Vevey



Mouvement démographique.



Nombre
d'habitants



Nombre de
logements



Taux de logements
vacants

SUISSE
Variation annuelle

8,9 millions ^(**)
+1,31%

4,7 millions ^(*)
+1,10%

1,15% ^(**)
--0,12

VAUD
Variation annuelle

846'300 ^(**)
+1,90%

432'941 ^(*)
+1,15%

0,98% ^(**)
-0,10

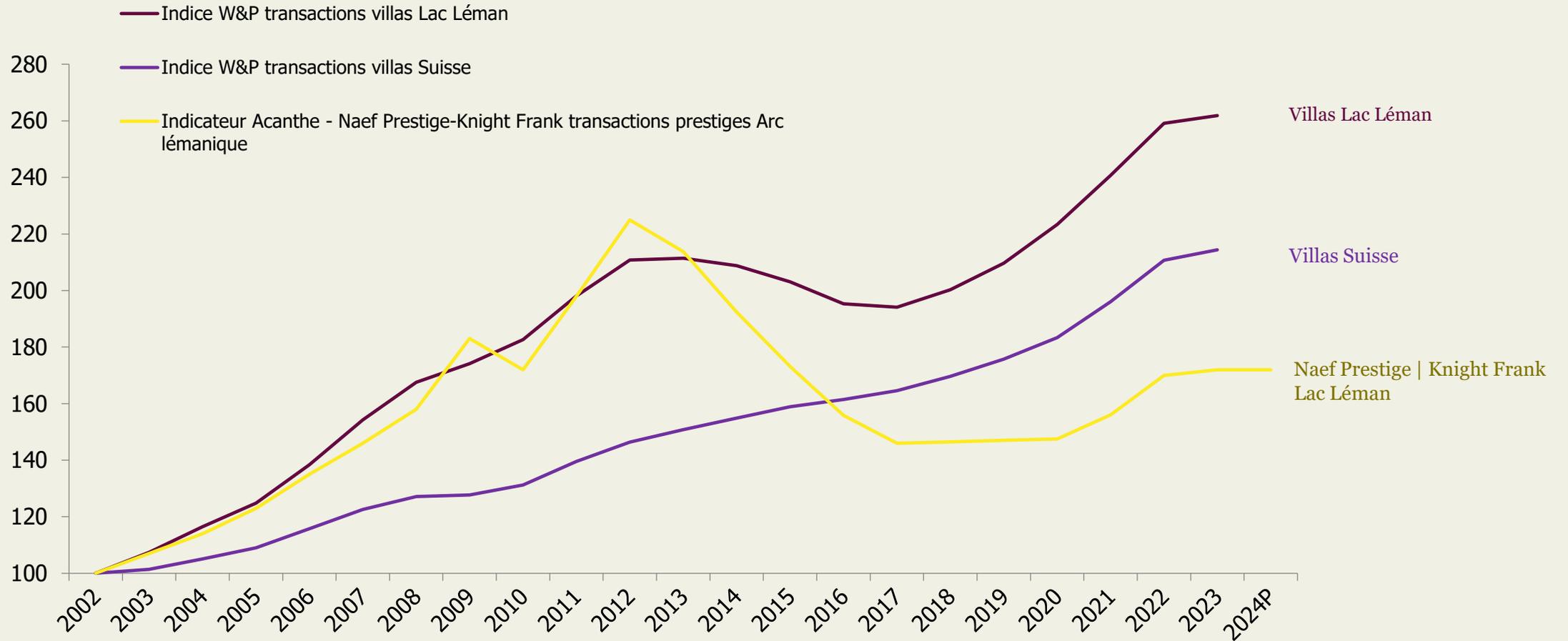
(*) Données mises à jour pour 2022

(**) Données mises à jour pour 2023

Prix moyen au m² par type de biens résidentiels.

Région	Appartements revendus Prix moyen / m ²	Appartements neufs Prix moyen / m ²	Villas Prix total	Vitesse de réalisation
Nyon	9'750	11'500	2'450'000	140
Lausanne	10'500	12'500	2'750'000	100
Riviera	10'000	12'500	2'050'000	120
Nord vaudois – Gros de Vaud	6'800	7'500	1'050'000	150

Evolution de l'indice global des prix des transactions résidentielles.



Evolution du marché prestige de l'arc lémanique.



Attractivité de nos régions (sécurité, stabilité politique, qualité des écoles, qualité de vie, proximité d'un aéroport international, etc.)



Nouveaux clients des pays Baltes et pays limitrophes de l'Ukraine et clients au forfait fiscal



Demande pour des biens de 3 à 10 millions, de la part de clients à double nationalité et / ou déjà établi en Suisse



Bonne demande pour les propriétés pieds dans l'eau (ou avec vue sur le lac et les Alpes)



Stabilisation des prix et du marché immobilier de prestige en 2023 et certains ajustements de prix de propriété en vente depuis plusieurs années



Marché dynamique en début 2024





Le marché immobilier. Alpes | 2023

Jean-Côme Chardonnens

Directeur Naef Immobilier Lausanne SA

Lausanne & Vevey



Pourquoi les prix continuent-ils à augmenter ?

17.4%

La hausse moyenne du prix d'un chalet alpin de luxe depuis 2021.

La forte proportion d'acheteurs au comptant dans les principales stations de ski du monde signifie que la hausse des taux d'intérêt n'a guère impacté leur souhait d'acquérir une résidence alpine.

Compte tenu de la transition vers le travail hybride, du regain d'intérêt pour la santé et le bien-être, et de l'épargne accumulée pendant les années de pandémie, la demande reste forte.

Indice des prix de l'immobilier de luxe alpin 2023.

Valeur relative
Euros par m2*

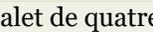
	Station	De	à	
	Gstaad	39'300	41'300	
	Saint-Moritz	31'000	32'600	
	Verbier	29'100	30'600	
	Courchevel 1850	29'000	30'500	
	Zermatt	23'900	25'100	
	Val d'Isère	22'000	23'100	
	Kitzbühel	19'200	20'100	
	Klosters	19'000	19'900	
	Andermatt *Nouveau*	18'700	19'700	
	Davos	18'500	19'400	
	Courchevel Moriond (1650)	16'900	17'700	
	Courchevel Village (1550)	16'700	17'500	

Source: Knight Frank Research
*Taux de change au 30.06.2023 (arrondi)

Sur la base d'un chalet de quatre chambres à coucher avec un emplacement central de premier choix

Indice des prix de l'immobilier de luxe alpin 2023.

Valeur relative
Euros par m2*

	Station	De	à	
	Méribel	16'500	17'300	
	Megève	16'000	6'800	
	Méribel Village	15'200	16'000	
	Villars-sur-Ollon	14'800	15'600	
	Crans-Montana	14'300	15'100	
	Chamonix	14'200	14'900	
	St-Martin-de-Belleville	13'500	14'200	
	Nendaz *Nouveau*	13'300	14'000	
	Grimenz	12'800	13'400	
	Les Gets	10'400	10'900	
	Morzine	10'000	10'500	
	Champéry	9'300	9'800	

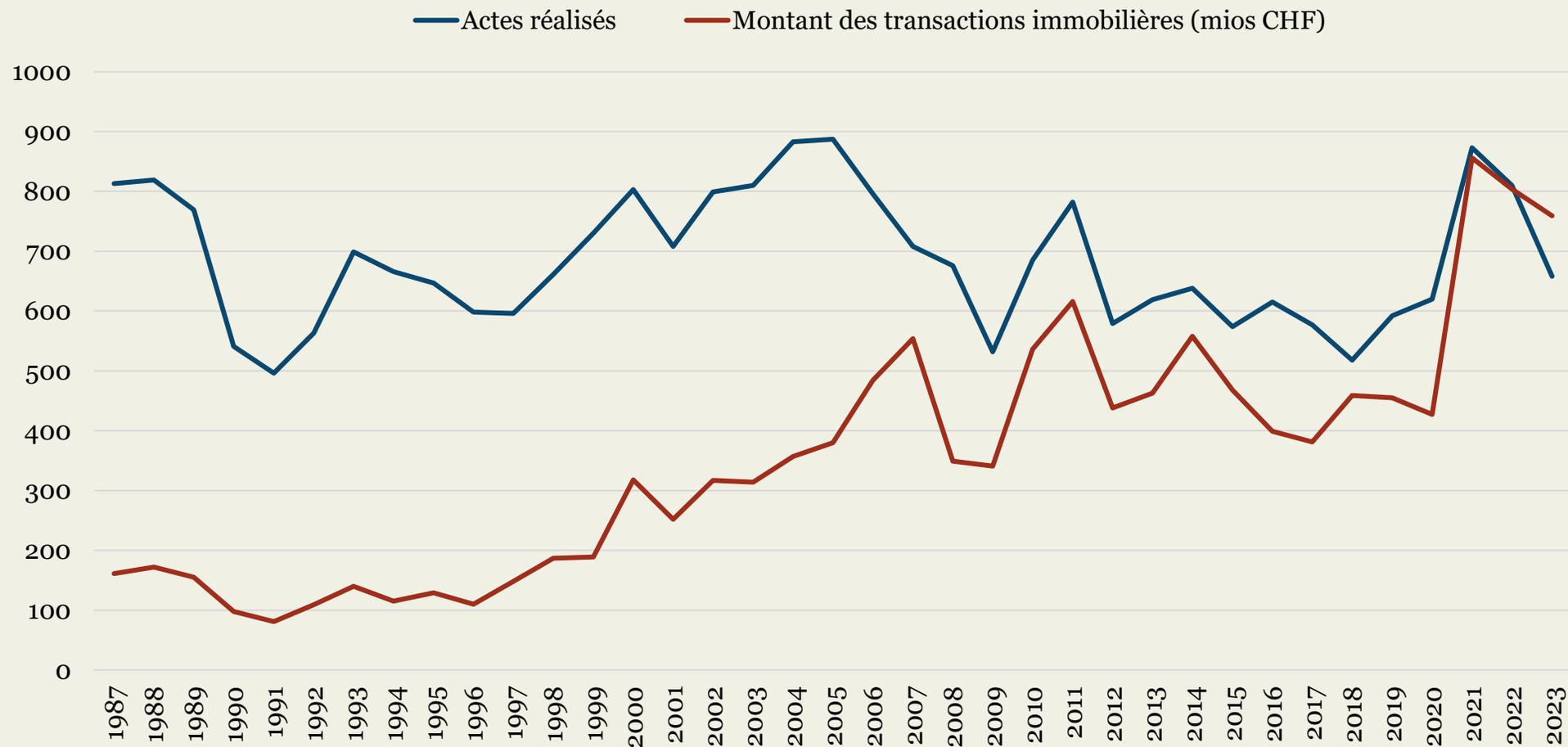
Source: Knight Frank Research
*Taux de change au 30.06.2023 (arrondi)

Sur la base d'un chalet de quatre chambres à coucher avec un emplacement central de premier choix

Dernières tendances des prix dans les Alpes.



Val de Bagnes : actes et transactions immobilières.



80% des transactions dans le Val de Bagnes, sont réalisées à Verbier.



Your partners in property



acanthé

Tendances 2024 du marché immobilier vaudois .

Caroline Autissier

Expert Immobilier Acanthe



Perspectives d'évolution Vaud 2024.

Evolution des facteurs d'influence sur l'immobilier

	Scénario probable	Impact sur l'immobilier
PIB	→	Limité
Taux de chômage	→	Positif
Inflation	↗	Négatif
Pouvoir d'achat	↘	Négatif
Taux d'intérêt	↘	Positif
Démographie	↗	Positif
Construction	↘	Négatif
Coût de construction	↗→	Négatif
Coût de la transition énergétique	↗	Négatif / Positif
Rendement obligations	→	Neutre

Perspectives d'évolution Vaud 2024.

Evolution PRIX	Scénario probable	Estimation pour 2024
PPE	↗	0% à +5%
Villas	→	stabilité
Immeuble	→	stabilité
Prestige	→	stabilité
Location	↗	+1% à +3%

Evolution NB TRANSACTION	Scénario probable	Estimation pour 2024
PPE	→	stabilité
Villas	→	stabilité
Immeuble	↘	0 à -5%
Prestige	↗	0 à +5 %



Your partners in property

Conclusion.

Jean-Côme Chardonens

Directeur Naef Immobilier Lausanne SA

Lausanne & Vevey



Des compétences pour vous accompagner pour tous vos projets immobiliers.



naef

Gérance
PPE
Courtage résidentiel
Mise en valeur
Rénovation énergétique



naef | Projets
neufs

Commercialisation de
projets neufs



naef |  Knight
Prestige | Frank

Immobilier de prestige



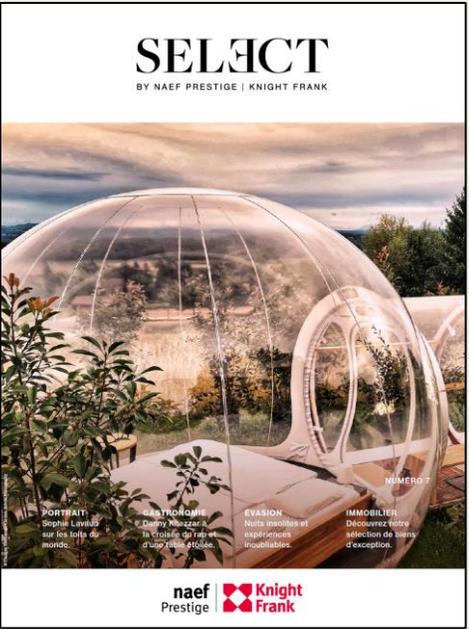
naef |  Knight
Commercial | Frank

Immobilier commercial et
d'investissement

Découvrez nos récentes études.



Ski Property Report



Select



Snapshot 2023

3^e TRIMESTRE 2023
Synthèse du marché immobilier genevois
 naef Commercial Knight Frank

Du côté du marché de l'investissement.
 Par Cyril Freyrol, responsable investissement

Rénovation énergétique et durabilité sont les nouveaux maîtres-mots des négociateurs pour l'acquisition de biens d'investissement immobiliers en 2023 et constitueront pour de longues années encore. Autrement, ces critères n'impactent qu'une faible part de l'habitat de rapport, mais surtout la prise de conscience est importante.

Il ne s'agit ni que des prémisses d'un long processus qui doit permettre au pari immobilier suisse d'être vivifié dans un court délai à l'échelle de la vie d'un immobilier et répondre à l'égoïsme des investisseurs de la Confédération d'ici à 2050. Les projections sont quant à eux dérivées à partir des données issues par le baromètre énergétique et des coûts conséquents qui en découlent.

Cette conjonction de facteurs a contribué au ralentissement du marché de l'investissement. En effet, le volume enregistré au cours des trois premiers trimestres est inférieur de 36 % en comparaison des trois premiers trimestres 2022. Ce 3^e trimestre confirme et consolide ainsi le fort ralentissement qui perdure depuis maintenant plus d'un an. Le volume d'échange est de CHF 275 millions soit le plus bas enregistré cette année avec seulement 23 transactions.

Investissement	Vol. des ventes	Prêt moyen des investisseurs
Habitat à plusieurs logements	3 950 000.- 1%	1 4%
Habitat à usage unique	242 807 700.- 85%	16 70%
Bureaux	18 000 000.- 6%	1 4%
Artisanat, Commerces, Industriels, Hôtels, Autres	2 138 000.- 8%	3 13%
Fonctionnaires d'habitation vendus	367 000.- 24%	2 5%
Total	319 552 700.- 100%	23 100%

TOP 5 DES VENTES

- Genève: Parfiteville CHF 38 527 000.-

Taux de capitalisation des immeubles locatifs

En octobre, le Comité d'Etat communique les taux de capitalisation MCO calculés sur la base des transactions des 30 derniers mois. Dans le cas présent, la période s'étale du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2023. Concernant les immeubles résidentiels (2,31%) et commerciaux (13,2%), la contraction observée au cours de la période précédente se poursuit, atteignant des basses records. Il convient de noter que ces taux reflètent en majeure partie des données de ventes d'investissement. Au vu du état du marché, il est fort probable que l'année fiscale 2024 marque le fin de cette tendance de la construction des biens.

Taux de capitalisation bruts

naef Commercial | KNIGHT FRANK COMMERCE
 Avenue Eugène-Riboud 14-16 | 1206 Genève
 T +41 22 859 39 56 | naef@naef-commercial.ch

naef-commercial.ch

Synthèse du marché immobilier genevois



Questions / réponses.

Your partners in property



Thank you

naef-prestige.ch