

Swiss Issues Immobilier
Monitor 1^{er} trimestre 2007

19 juin 2007

Résumé

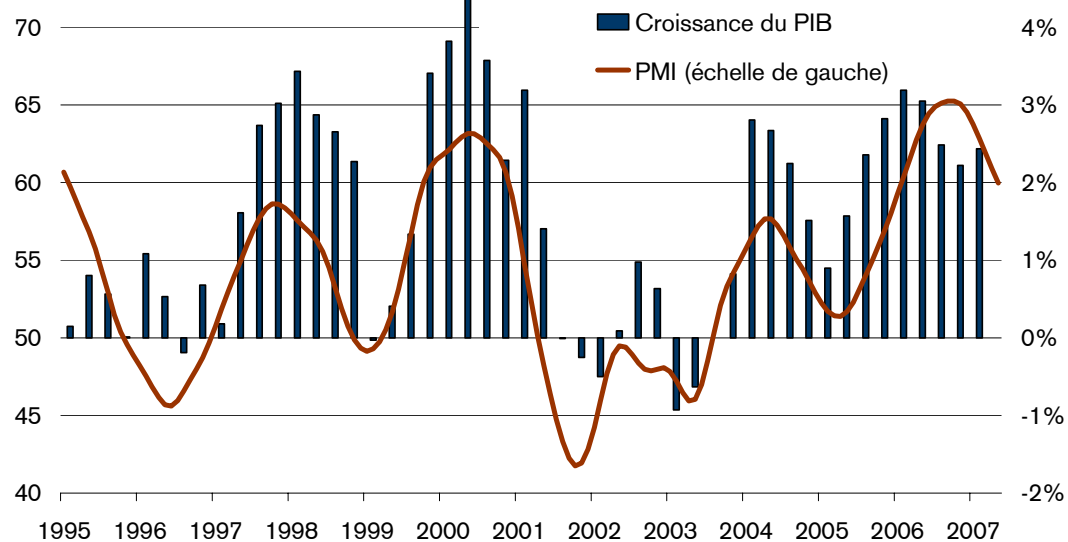
- La situation conjoncturelle restant bonne et l'inflation faible, nous nous attendons, après la hausse de juin, à une nouvelle hausse des taux d'intérêt de 0,25 point de pourcentage d'ici à fin 2007.
- 41 700 logements ont été achevés en 2006. Nous tablons en 2007 sur un nouvel accroissement: le nombre de logements construits devrait s'élever à 44 000.
- Comme on pouvait s'y attendre, l'activité dans le secteur du bâtiment a été forte au premier trimestre 2007 et devrait le rester pendant un certain temps encore. Le nombre de demandes d'autorisations a désormais passé son niveau record mais demeure très important.
- Le nombre de permis délivrés pour les appartements en location, qui avait augmenté le plus au cours des cinq dernières années, est en recul depuis début 2007. Le segment d'habitation dominant reste cependant celui de la propriété par étages.
- Le taux de logements vacants atteindra vraisemblablement 1,2% en 2007 (contre 1,06% en 2006) en raison de l'actuel excédent de l'offre.
- Nous nous attendons à ce que les prix de la propriété du logement se tassent. Les prix des maisons individuelles devraient gagner près de 1% et ceux des appartements en propriété par étages stagner.
- La hausse des intérêts hypothécaires à taux variable devrait entraîner celle des loyers des appartements existants. Dans l'ensemble, nous prévoyons une hausse d'environ 2,5% des loyers en 2007.
- Une reprise durable devrait se confirmer en 2007 sur le marché des surfaces de bureaux en raison de la situation conjoncturelle toujours favorable et de la croissance de l'emploi. Le nombre de surfaces vacantes devrait notamment baisser dans les centres urbains.

Sommaire

- Economie réelle et taux d'intérêt
- Immobilier d'habitation
- Immobilier commercial
- Placements immobiliers indirects

Evolution de l'économie: PIB et PMI

Valeurs trimestrielles et mensuelles



- Le Purchasing Managers'Index (PMI) – axe de gauche – reflète l'évolution à venir du secteur industriel. Une valeur supérieure à 50 est synonyme d'expansion.
- La croissance du produit intérieur brut (PIB) – axe de droite – est la principale mesure de la création de valeur ajoutée dans un pays.
- L'évolution tendancielle du PMI laisse présager une dynamique de croissance un peu plus lente mais toujours très robuste.

Sources: Seco; Credit Suisse Economic Research

Prévisions conjoncturelles

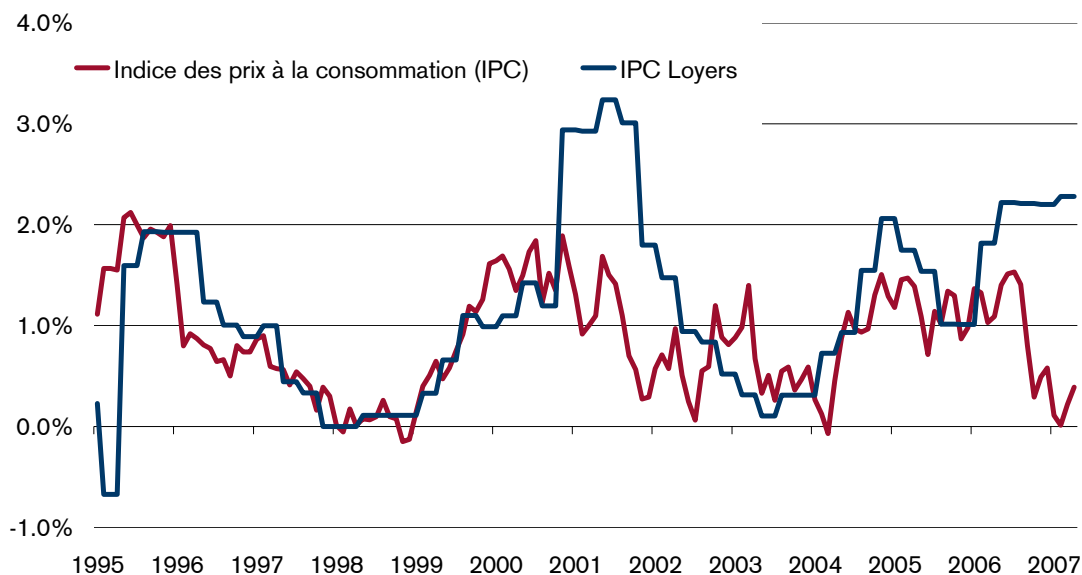
Prévisions					
Comptes nationaux	2004	2005	2006	2007	2008
Variation (%)					
Produit intérieur brut, réel	2.3	1.9	2.7	2.2	1.9
Consommation des ménages	1.5	1.3	1.9	2.1	1.7
Consommation de l'Etat	-0.8	-1.6	-0.5	0.3	1.1
Investissements productifs	5.0	2.9	6.9	5.3	3.0
Investissements dans la construction	3.9	3.3	0.1	0.0	-1.9
Exportations (marchandises et services)	8.4	6.4	9.9	5.7	3.8
Importations (marchandises et services)	7.5	5.3	9.9	5.0	3.6
Prix à la consommation	0.8	1.2	1.1	0.5	1.1
Marché de l'emploi					
Moyenne annuelle (%)					
Taux de chômage	3.8	3.8	3.3	2.8	2.8

- Cette année, nous tablons sur une croissance du PIB réel de 2,2%.
- Nous nous attendons à ce que l'inflation continue de reculer et atteigne 0,5%.
- En recul de 0,5 point de pourcentage, le taux de chômage devrait baisser à 2,8% pour l'année en cours.

Sources: Seco; Credit Suisse Economic Research

Prix à la consommation et loyers

Valeurs mensuelles

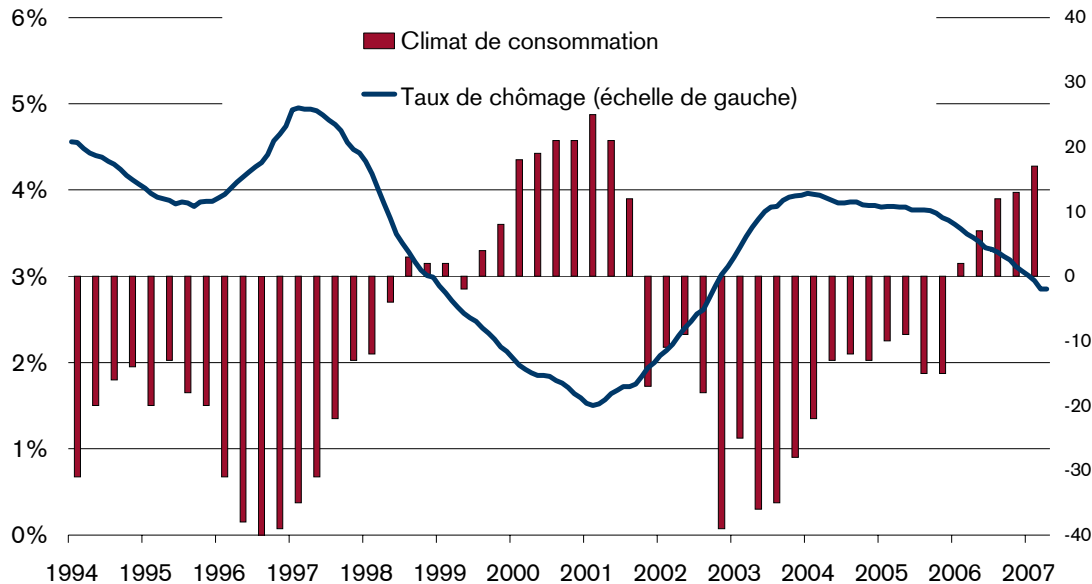


- L'indice des prix à la consommation (IPC) établi par l'Office fédéral de la statistique (OFS) mesure l'évolution des prix d'un panier-type de biens et de services.
- L'IPC Loyers mesure l'évolution des loyers d'habitation. Il représente 19,9% de l'indice des prix à la consommation.
- En moyenne annuelle, nous tablons sur une inflation de 0,5% pour 2007. Les loyers devraient augmenter de 2,5% au cours des douze prochains mois.

Source: Office fédéral de la statistique (OFS)

Climat de consommation et chômage

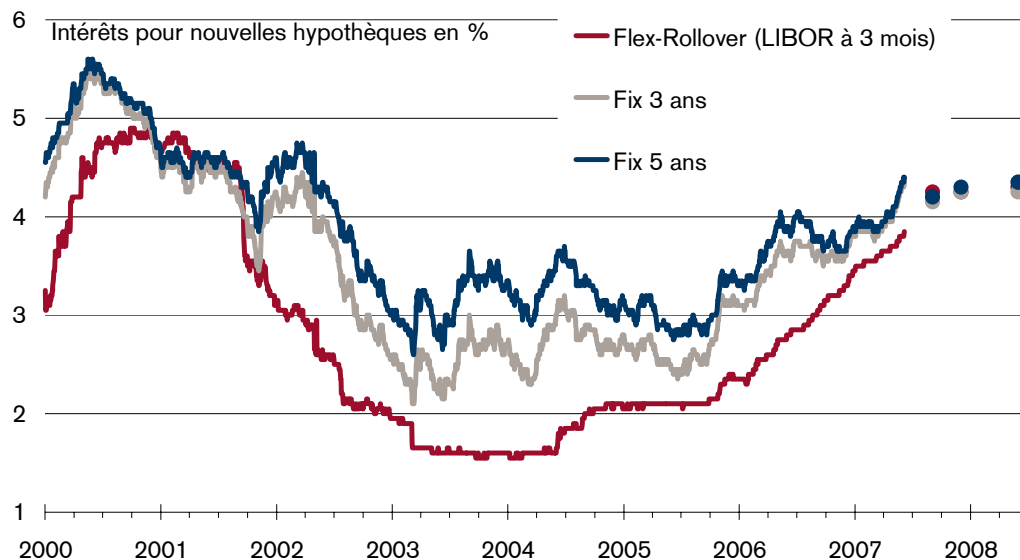
Valeurs trimestrielles et mensuelles



Source: Seco

- Le climat de consommation correspond à l'appréciation subjective de la situation économique telle que livrée par un sondage effectué chaque trimestre par le Secrétariat d'Etat à l'économie (Seco).
- Compte tenu de l'augmentation tant attendue de l'emploi qui a commencé en 2006, le climat de consommation s'est amélioré et devrait rester satisfaisant.
- Le taux de chômage – axe de gauche – est obtenu en rapportant le nombre de chômeurs à la population active.
- En moyenne annuelle, nous tablons sur un taux de chômage de 2,9% pour 2007.

Taux hypothécaires

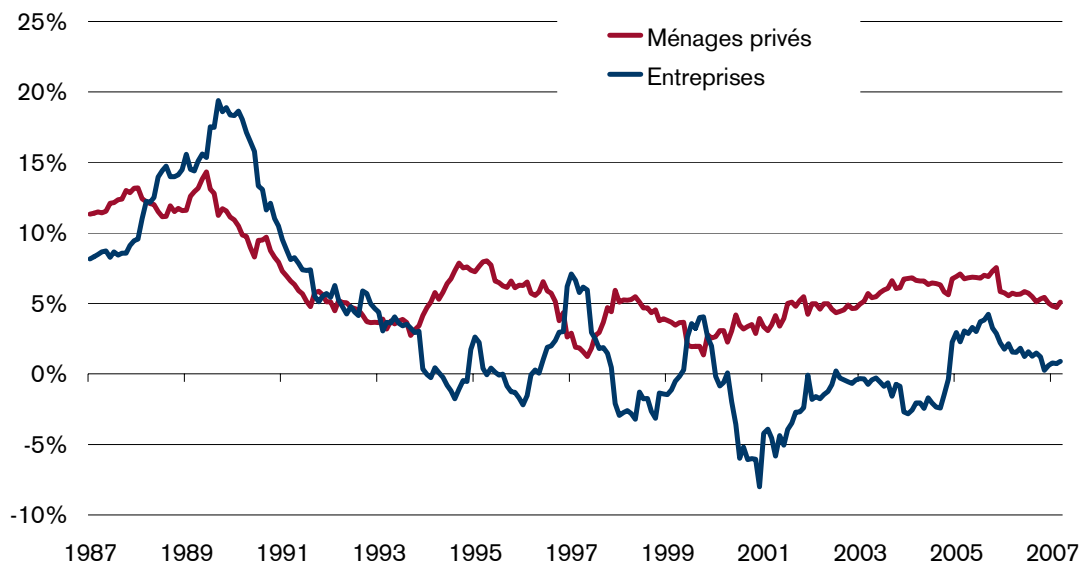


Sources: Datastream; Credit Suisse

- La reprise conjoncturelle ne cesse de se confirmer en Suisse.
- La croissance helvétique reste soutenue. Par conséquent, la Banque nationale suisse (BNS) continue de relever progressivement les taux d'intérêt directeurs. On peut s'attendre à une nouvelle hausse de 0,25 point de pourcentage au deuxième semestre 2007.
- Au vu des taux d'intérêt actuellement élevés pour les hypothèques fix, dus à l'insécurité sur les marchés, nous ne tablons pas sur une nouvelle hausse au cours des douze prochains mois.
- Pour ce qui est des hypothèques flex, il faut s'attendre, sur les douze mois à venir, à une hausse de 0,4 point de pourcentage.

Volumes hypothécaires

Taux de croissance en rythme annuel*



* En raison d'une rupture structurelle (prise en compte de toutes les banques Raiffeisen), les taux de croissance à partir de septembre 2006 font l'objet d'une estimation.

Source: BNS

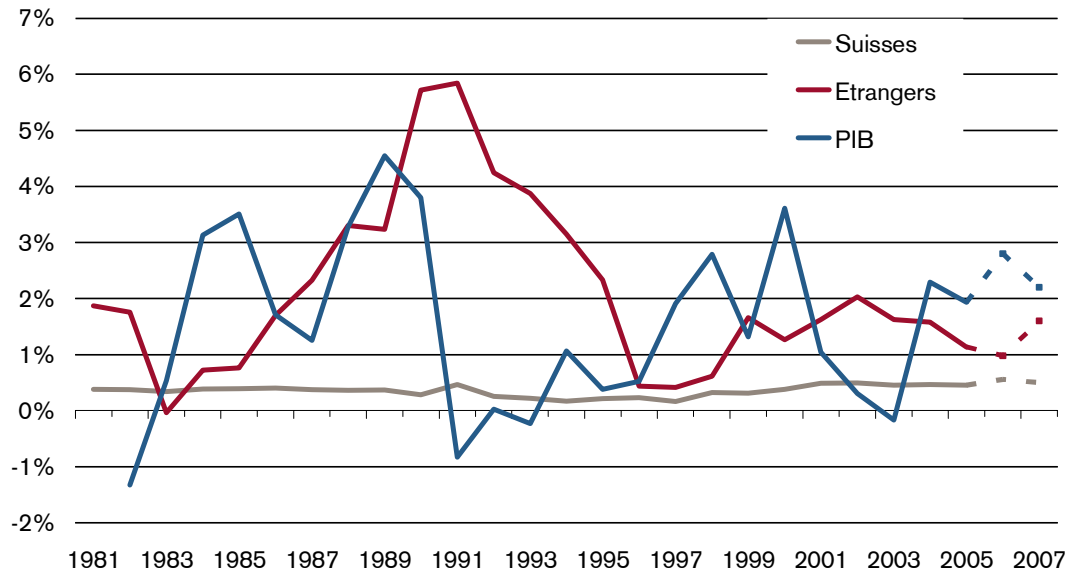
- Ci-contre une représentation de la croissance des volumes hypothécaires par rapport au mois correspondant de l'année précédente.
- La croissance actuelle des prêts hypothécaires est encore loin de ce qu'elle était à la fin des années 1980.
- La faiblesse des taux entre 2003 et 2005 a eu toutefois des répercussions favorables sur la croissance des volumes hypothécaires.
- Le relèvement des taux de la BNS depuis décembre 2005 a entraîné un ralentissement de la croissance des volumes hypothécaires.

Sommaire

- Economie réelle et taux d'intérêt
- Immobilier d'habitation
- Immobilier commercial
- Placements immobiliers indirects

Croissance démographique et produit intérieur brut

Taux de croissance en % (base annuelle); lignes pointillées = prévisions

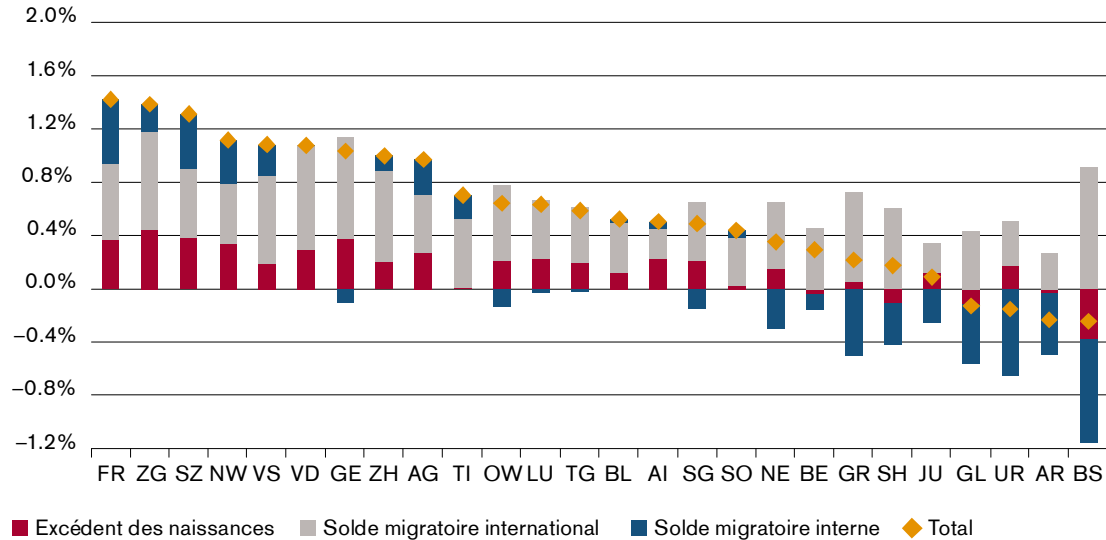


- L'évolution démographique est de plus en plus influencée par l'immigration.
- Actuellement, environ trois quarts de la croissance démographique annuelle proviennent des excédents migratoires.
- Le taux de croissance de la population d'origine étrangère réagit toujours avec un décalage à l'évolution du PIB.
- En raison de l'évolution conjoncturelle actuelle, on peut s'attendre à ce que les flux migratoires en provenance de l'étranger s'accroissent.

Sources: Office fédéral de la statistique (OFS); Credit Suisse Economic Research

Dynamique démographique inégale entre les régions

Contribution en % à la croissance démographique, valeurs moyennes des années 2000 à 2005

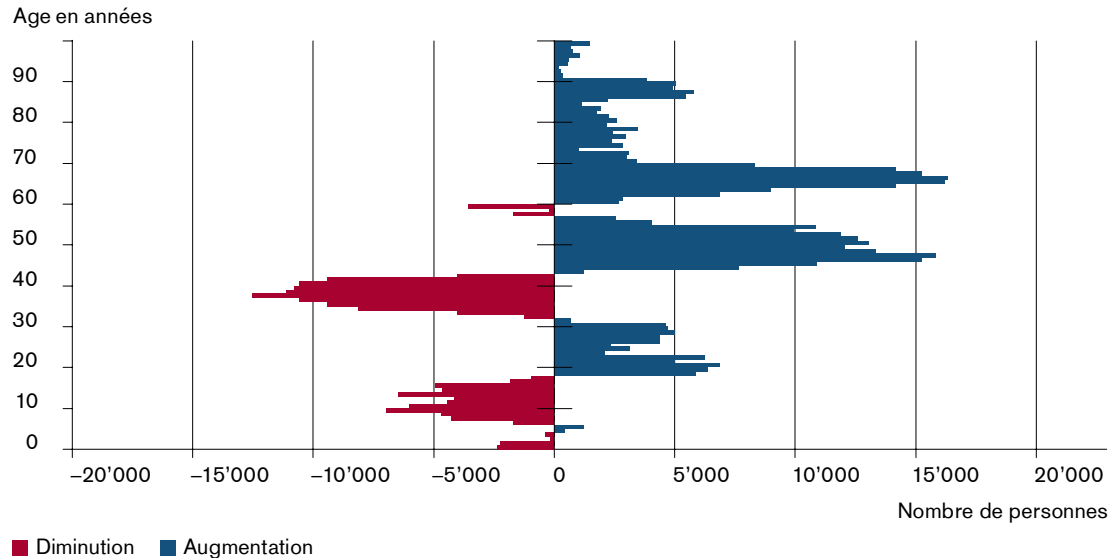


- Contrairement à une opinion largement répandue, les excédents des naissances sont inégalement répartis en Suisse.
- Derrière les tendances démographiques nationales se cachent des évolutions parfois très différentes au niveau régional.
- Seuls huit cantons (FR, ZG, SZ, NW, VS, ZH, AG, TI) disposent d'une attractivité suffisante pour que les migrations internes contribuent de manière substantielle à la croissance démographique.

Sources: Office fédéral de la statistique (OFS); Credit Suisse Economic Research

Changements démographiques jusqu'en 2010

Situation initiale: état démographique fin 2005

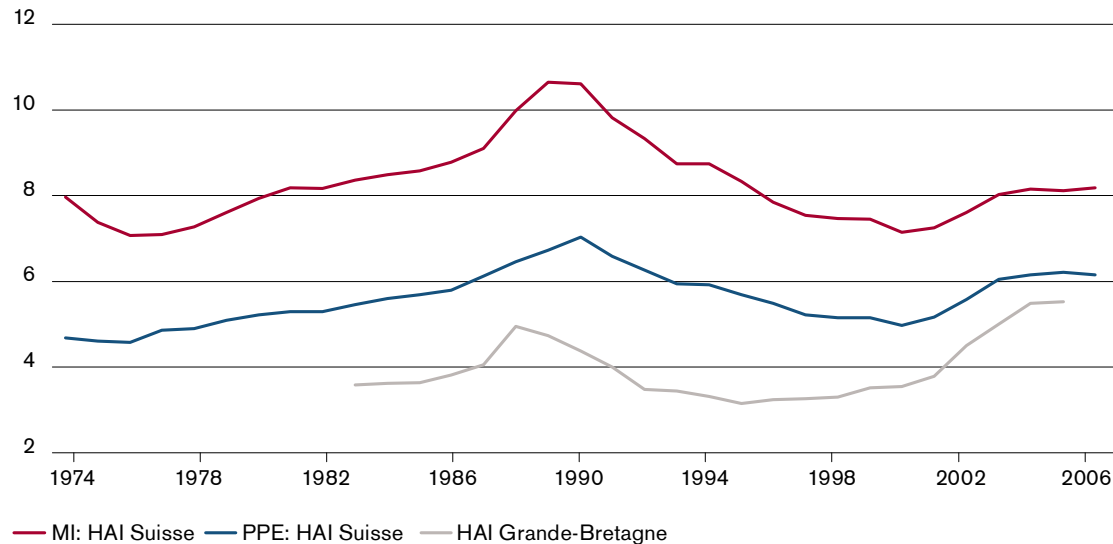


- Les changements démographiques intervenus (en termes de chiffres) dans les différentes classes d'âge présentent un grand intérêt pour la demande d'espaces habitables.
- Indépendamment des personnes qui auront autour de 60 ans en 2010, la population s'accroît dans toutes les classes d'âge à partir de 43 ans.
- En revanche, la population des classes d'âge 32-42 ans et 6-17 ans décroît.
- Historiquement parlant, on constate que la pyramide des âges en Suisse n'a jamais été aussi inégale qu'aujourd'hui.

Sources: Office fédéral de la statistique (OFS); Credit Suisse Economic Research

Besoins en capitaux pour la propriété du logement

Housing Affordability Index (HAI)

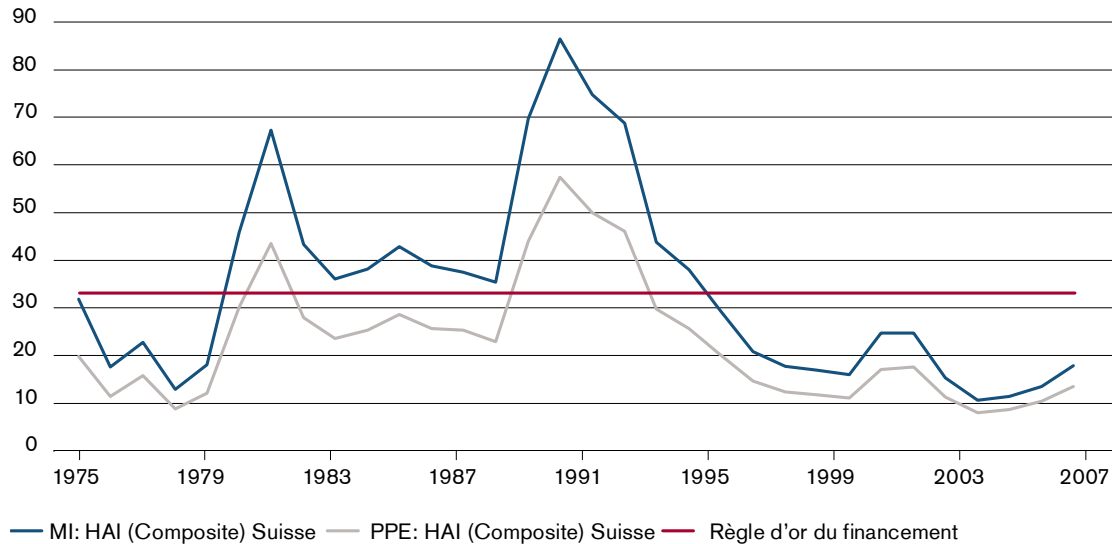


- La maison individuelle est et reste la forme de propriété la plus recherchée.
- Les restrictions de nature monétaire (prix élevé) et la disponibilité limitée de logements dans les centres entravent l'accès à la propriété.
- Selon le Housing Affordability Index (HAI), il faut payer pour une maison individuelle plus de huit fois par an le revenu d'un ménage moyen.
- La propriété par étages (PPE), dont le niveau de prix correspond environ à six fois le revenu d'un ménage, se révèle être la forme de propriété la plus abordable.

Sources: Credit Suisse Economic Research; Halifax

Admissibilité de la propriété du logement

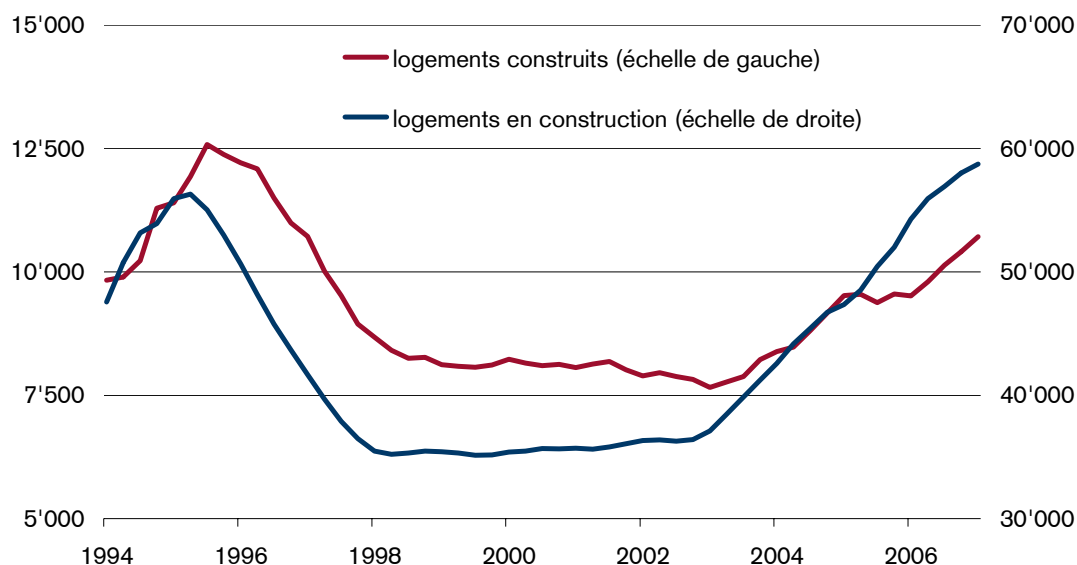
Housing Affordability Index Composite



- La demande est stimulée non pas par le caractère abordable, mais par l'admissibilité de la propriété du logement.
- Le HAI Composite permet de calculer le montant de la charge hypothécaire pour un ménage moyen lorsque la propriété du logement est financée par des fonds de tiers à hauteur de 80% et qu'une hypothèque du marché monétaire est choisie comme forme de financement.
- Un ménage moyen peut aujourd'hui respecter sans problème la règle d'or du financement selon laquelle la charge hypothécaire ne doit pas dépasser un tiers du revenu.

Source: Credit Suisse Economic Research

Construction de logements

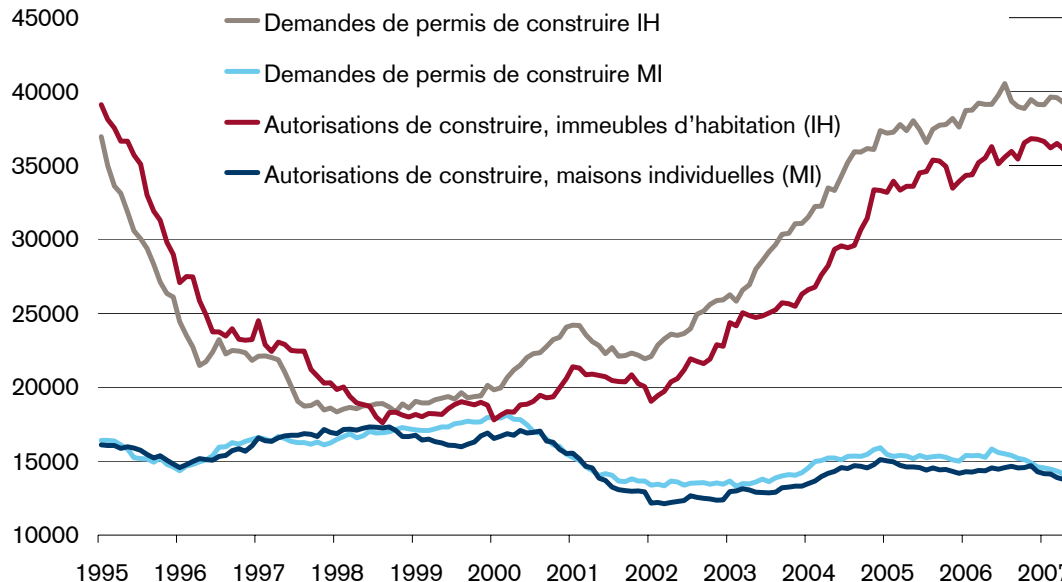


- La construction de logements se trouve à son niveau le plus haut depuis plusieurs années. En 2006, 41 600 logements ont été achevés.
- Fin mars 2007, environ 59 200 logements étaient en construction.
- Pour 2007, nous tablons sur une nouvelle augmentation du nombre de logements (+ 44 000 logements supplémentaires).

Source: Office fédéral de la statistique (OFS)

Demande de permis et autorisations de construire des logements

Total en glissement annuel

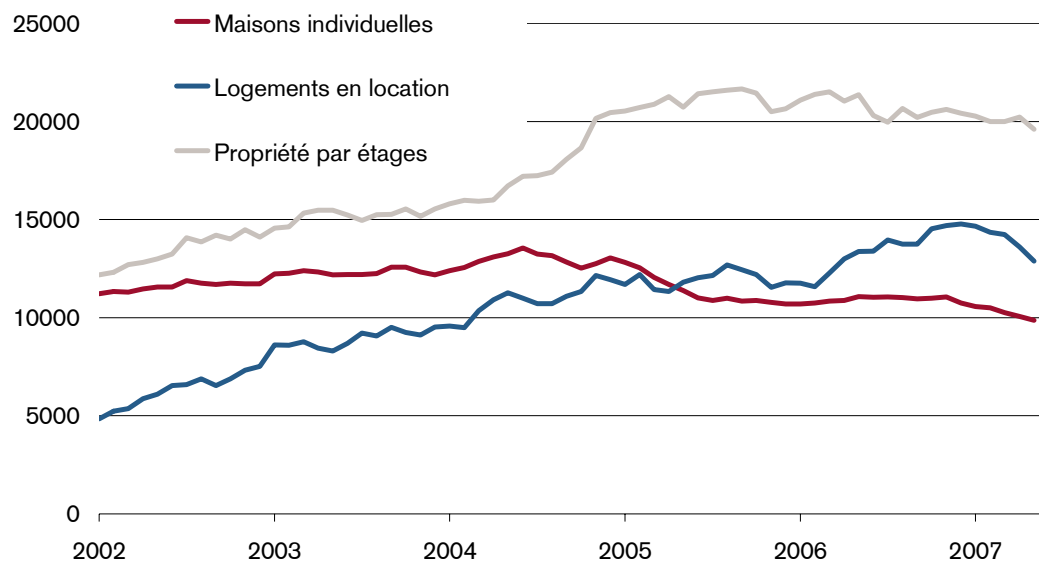


- Représentation du nombre d'appartements et de maisons individuelles pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée ou une autorisation de construire accordée au cours des douze derniers mois.
- Nous tablons sur une stabilisation à un niveau élevé de la construction d'immeubles d'habitation (appartements en location et propriété par étages) et toujours peu de dynamique au niveau des maisons individuelles.
- Après s'être établies à un niveau élevé depuis début 2006, les demandes de permis ont enregistré une légère baisse à l'automne dernier.

Sources: Schweizer Baublatt; Credit Suisse Economic Research

Répartition des autorisations de construire

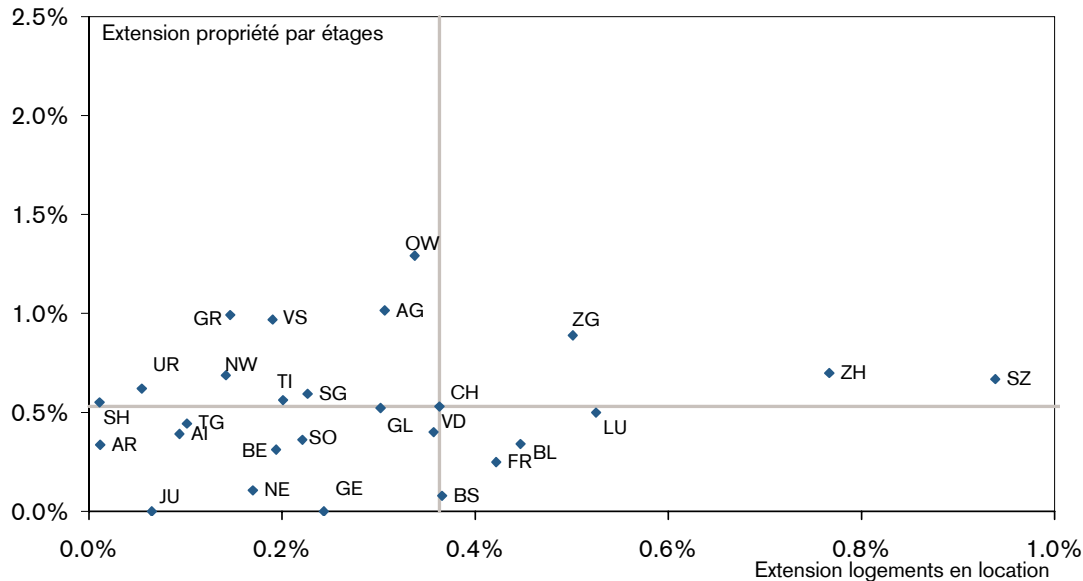
Total en glissement annuel



- Les autorisations de construire des immeubles d'habitation délivrées prévoient pour l'année en cours environ 60% de propriétés par étages et 40% d'appartements en location.
- Le nombre de permis délivrés pour les appartements en location a connu une forte progression avant de chuter nettement depuis fin 2006.
- Le segment d'habitation dominant reste quoi qu'il en soit celui de la propriété par étages.

Sources: Schweizer Baublatt; Credit Suisse Economic Research

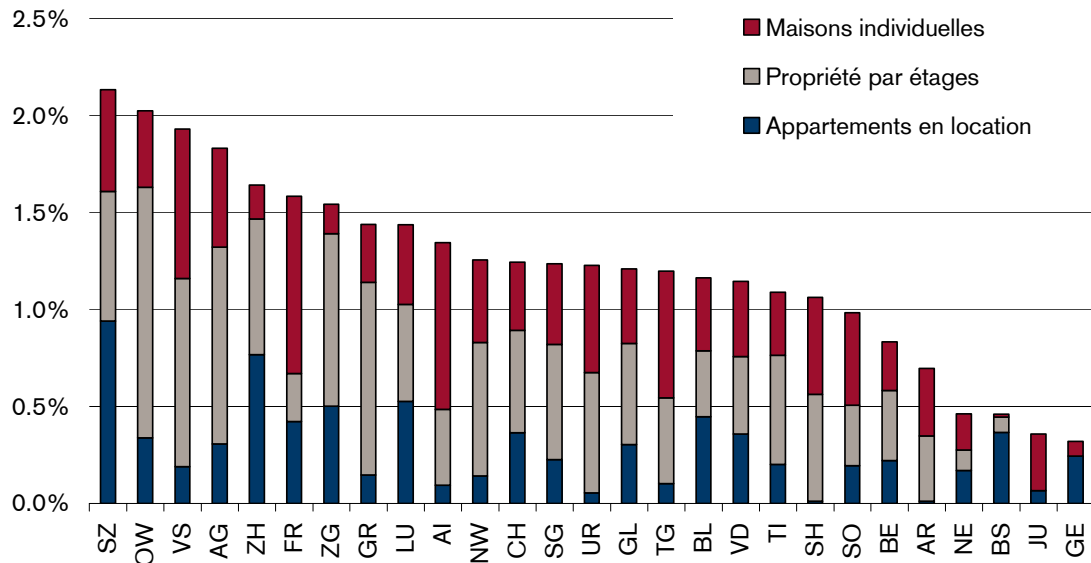
Progression prévue des appartements en propriété par étages et en location en 2007



- Dans les cantons de OW, GR, VS, AG, les autorisations de construire concernent principalement la propriété par étages.
- Les cantons de LU, BL et FR affichent en revanche une activité de construction supérieure à la moyenne pour les immeubles locatifs.
- Dans les cantons de SZ, ZG et ZH, tant le parc des appartements en propriété par étages que celui des appartements en location enregistrent une progression supérieure à la moyenne.

Sources: Schweizer Baublatt; Office fédéral de la statistique (OFS); Credit Suisse Economic Research

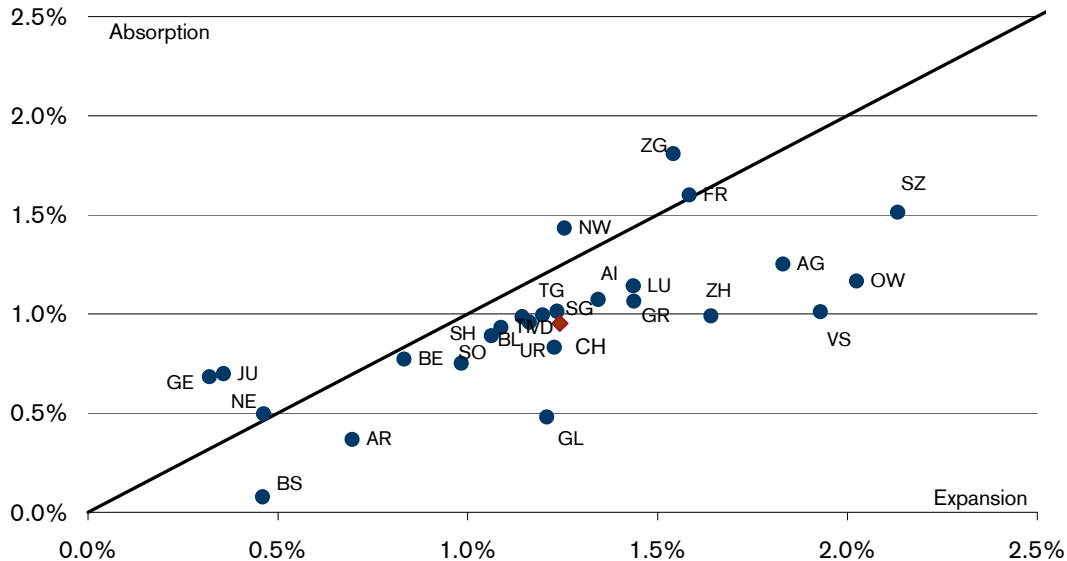
Progression des maisons individuelles, de la propriété par étages et des appartements en location



- Ce sont les cantons fiscalement avantageux de SZ, OW et ZG qui affichent la plus forte extension du parc de logements, avec un accent mis sur la PPE. Il y a également beaucoup de projets de construction dans les cantons d'AG, de ZH et de FR.
- La forte progression dans les cantons du VS et des GR peut être attribuée à la construction de résidences secondaires.
- La plus faible hausse est enregistrée dans les cantons-villes de GE et de BS ainsi que dans les cantons de NE et du JU.
- Ce sont les cantons de FR, d'AI et de TG qui présentent la plus forte croissance pour ce qui est des maisons individuelles.

Sources: Schweizer Baublatt; Office fédéral de la statistique (OFS); Credit Suisse Economic Research

Absorption / expansion



- L'absorption décrit le nombre d'appartements absorbés par le marché en moyenne annuelle sur les cinq dernières années.
- L'expansion décrit le nombre de permis de construire délivrés sur les douze derniers mois par rapport au total du parc immobilier existant. Nombre de ces projets seront livrés au cours des 6 à 18 prochains mois.
- Dans les cantons AG, GL, VS et ZH, l'expansion prévue est nettement plus marquée que l'absorption passée. Dans ces régions, il faudra une forte croissance de la demande pour éviter une hausse des taux de vacance.

Sources: Office fédéral de la statistique (OFS); Credit Suisse Economic Research

Taux de logements vacants dans les cantons suisses

2006, en %

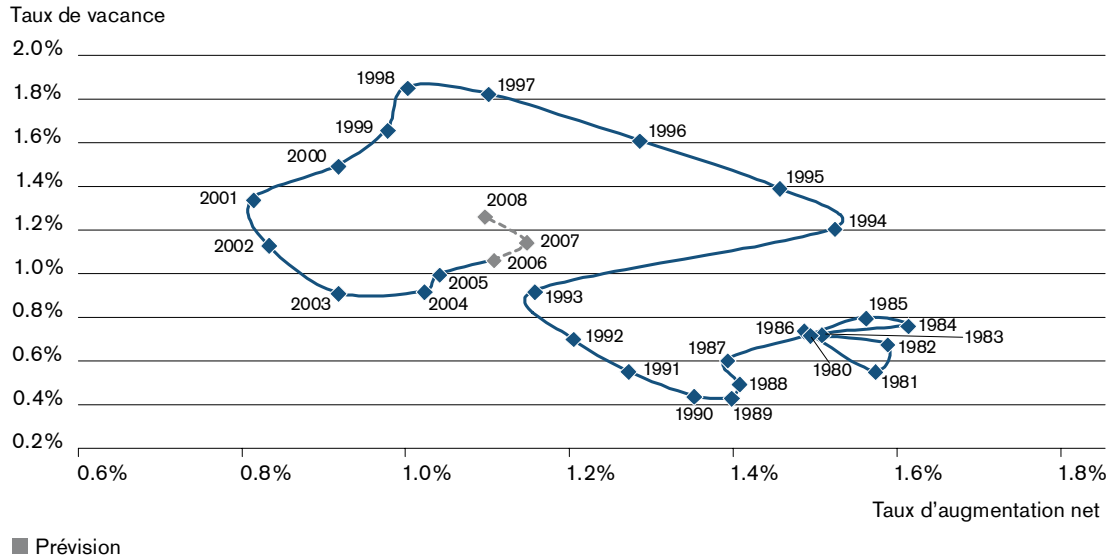
Canton	Logements vacants 2006	Nombre total de logements 2005	Taux de vacance 2006	Canton	Logements vacants 2006	Nombre total de logements 2005	Taux de vacance 2006
ZH	5154	633695	0.81%	SH	574	36141	1.59%
BE	5332	485224	1.10%	AR	521	25576	2.04%
LU	1725	162016	1.06%	AI	74	6401	1.16%
UR	125	16451	0.76%	SG	3596	216031	1.66%
SZ	345	59981	0.58%	GR	1147	136130	0.84%
OW	167	17193	0.97%	AG	3834	255909	1.50%
NW	149	18330	0.81%	TG	2060	106508	1.93%
GL	489	19531	2.50%	TI	1733	193973	0.89%
ZG	188	46909	0.40%	VD	2179	340575	0.64%
FR	1209	113790	1.06%	VS	2572	181937	1.41%
SO	2312	116617	1.98%	NE	1068	83699	1.28%
BS	1471	107716	1.37%	GE	329	211720	0.16%
BL	739	124626	0.59%	JU	660	32241	2.05%
CH	39752	3748920	1.06%	CH	39752	3748920	1.06%

- Ce sont les cantons de GL, JU, AR et SO qui affichent les plus forts taux de vacance.
- Les plus faibles se rencontrent dans les cantons de GE, ZG, SZ, BL et VD.
- Au niveau national, le taux de vacance est passé de 0,99% en 2005 à 1,06% en 2006.

Source: Office fédéral de la statistique (OFS)

Atterrissage en douceur prévu sur le marché immobilier

Cycle de l'offre

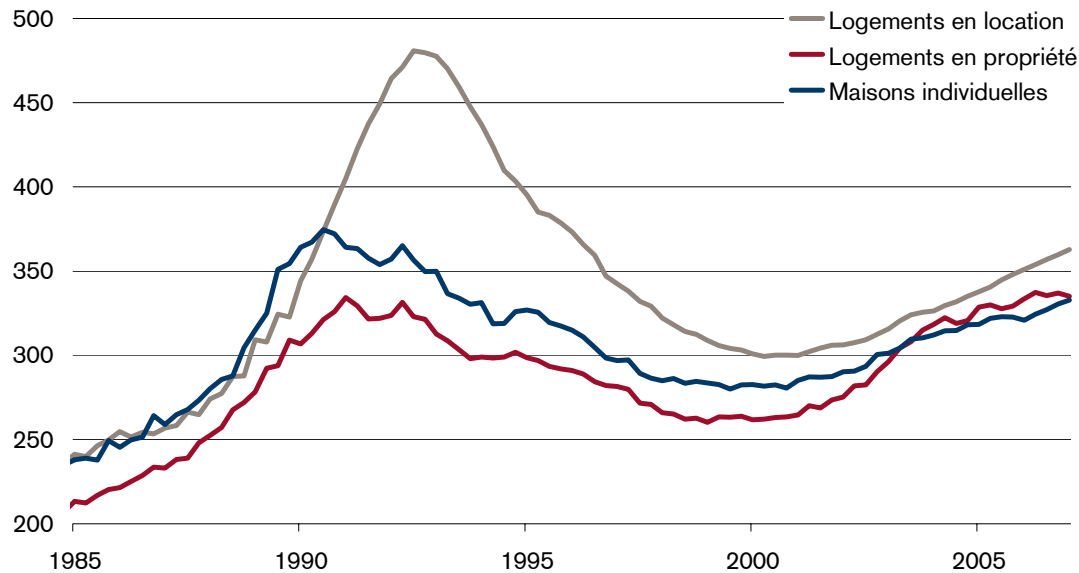


- En dépit d'une conjoncture globalement favorable et d'un climat économique satisfaisant, le marché suffit à peine à absorber totalement les nouveaux logements.
- Nous tablons en 2007 sur une augmentation du taux de logements vacants (au maximum 1,2%).
- Le nombre à nouveau élevé de logements neufs par rapport au nombre important de logements en construction va accélérer l'accroissement du nombre de logements vides en 2008.
- On s'attend également en 2008 à un recul des constructions de nouveaux logements.

Source: Credit Suisse Economic Research

Evolution des prix de l'offre de logements

Valeurs trimestrielles

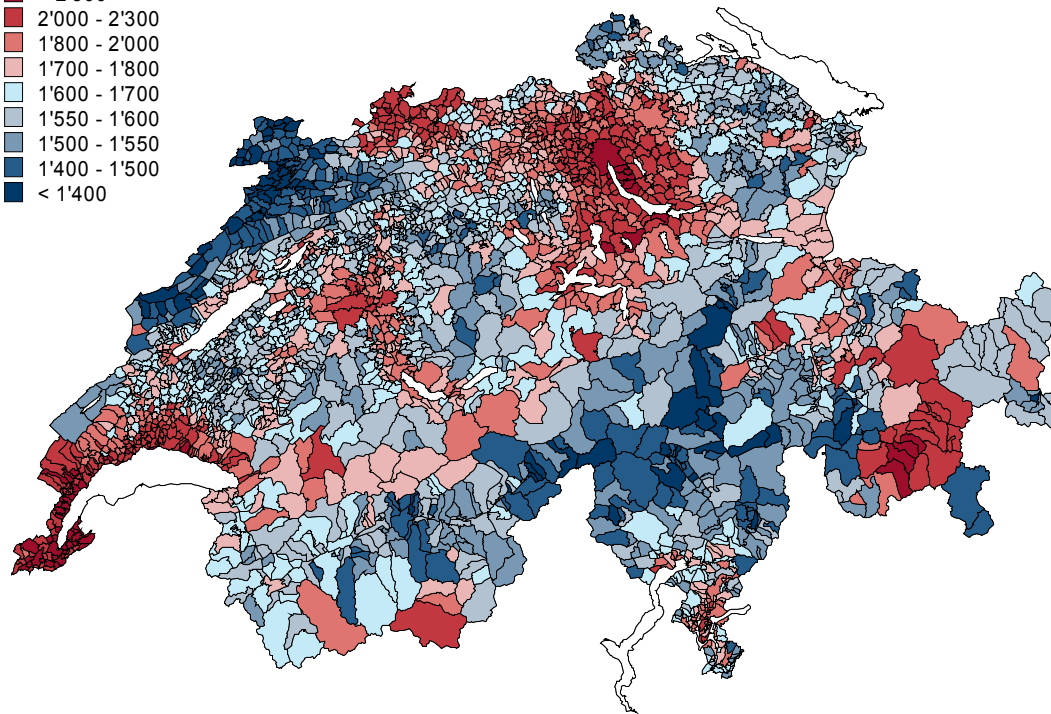
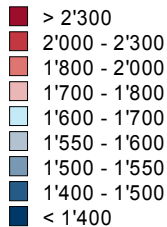


- Indice des prix de l'offre (base 100 = 1970) pour les logements en location, les logements en propriété et les maisons individuelles.
- Nous prévoyons un ralentissement de la croissance des prix des appartements en propriété.
- Les prix des maisons individuelles devraient gagner près de 1% au niveau national et ceux des appartements en propriété par étages stagner.
- Les loyers des appartements existants devraient augmenter d'environ 2,5% à moyen terme en raison de la hausse des taux. Ceux des appartements neufs devraient progresser de 1%.

Source: Wüest & Partner

Loyers nets par commune en 2007

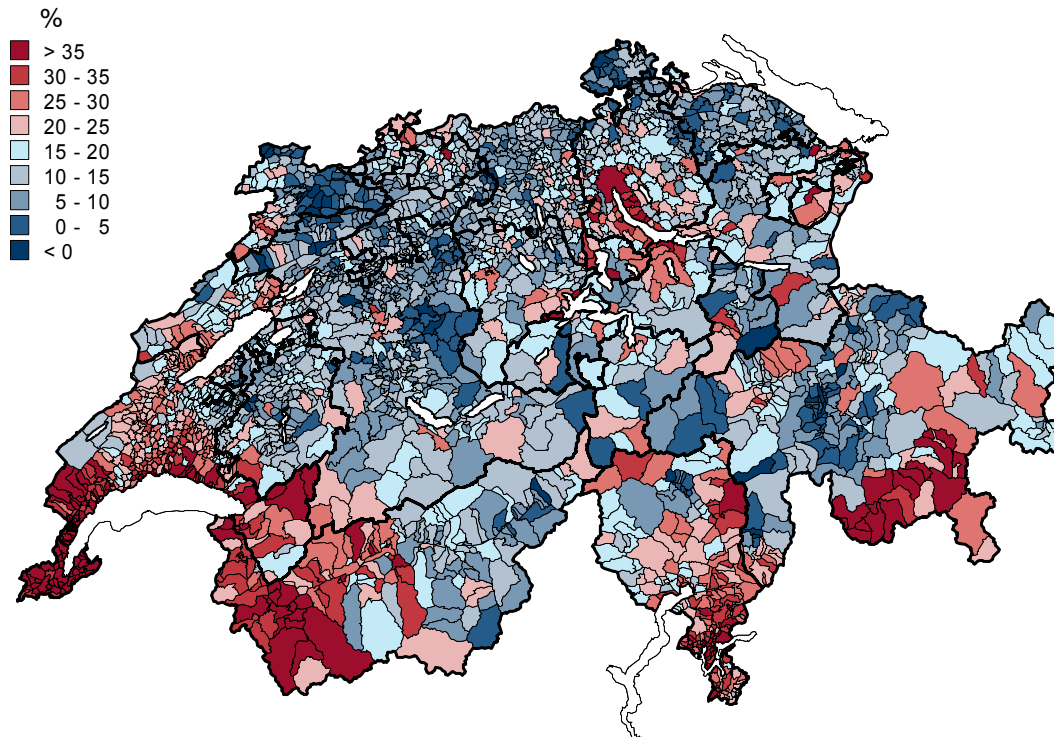
Appartement standard en location de 4,5 pièces en CHF par mois



- L'appartement standard en location de 4,5 pièces est défini comme suit: bonne situation dans la commune, immeuble en très bon état, bonne qualité de construction, bonne orientation de l'appartement, 110 m² de surface nette habitable.
- C'est dans les centres urbains et leurs agglomérations, ainsi que dans les principales communes touristiques, que le niveau des loyers est le plus élevé.

Sources: Geostat, Wüest & Partner, Credit Suisse Economic Research

Variations de prix des logements en propriété sur 5 ans – logement standard

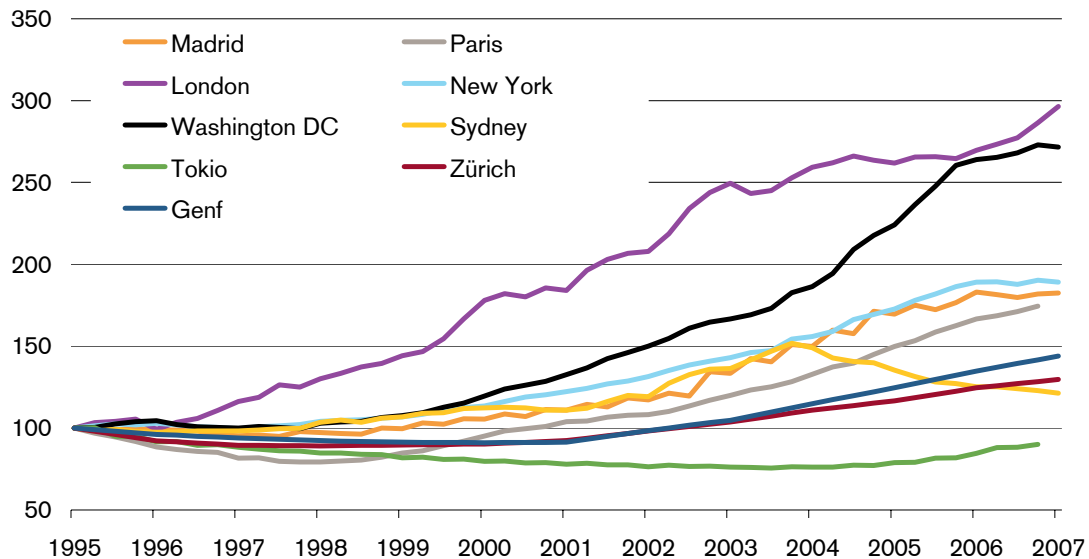


- Le logement standard en propriété se définit comme suit: bonne situation dans la commune, immeuble en très bon état, bonne qualité de construction, bonne orientation de l'appartement, 110 m² de surface nette habitable et 4,5 pièces.
- Des hausses de prix particulièrement importantes sont observées dans les grands centres urbains, dans les régions touristiques, dans les zones fiscalement avantageuses et sur le bord des lacs Léman et de Zurich.

Sources: Geostat; Wüest & Partner; Credit Suisse Economic Research

Evolution des prix réels de l'immobilier dans quelques grandes villes

Indice: 1995 = 100



- La croissance cumulée des prix à Zurich et à Genève est sensiblement inférieure à celle constatée dans d'autres métropoles (prix des transactions, indice 1995 = 100).
- La hausse des prix dans des villes comme Londres, New York ou Madrid a commencé cinq ans plus tôt que dans les grands centres urbains suisses et ne s'est pas démentie depuis.
- Des informations supplémentaires sont disponibles dans le Spotlight [«Une bulle immobilière en Suisse?»](#).

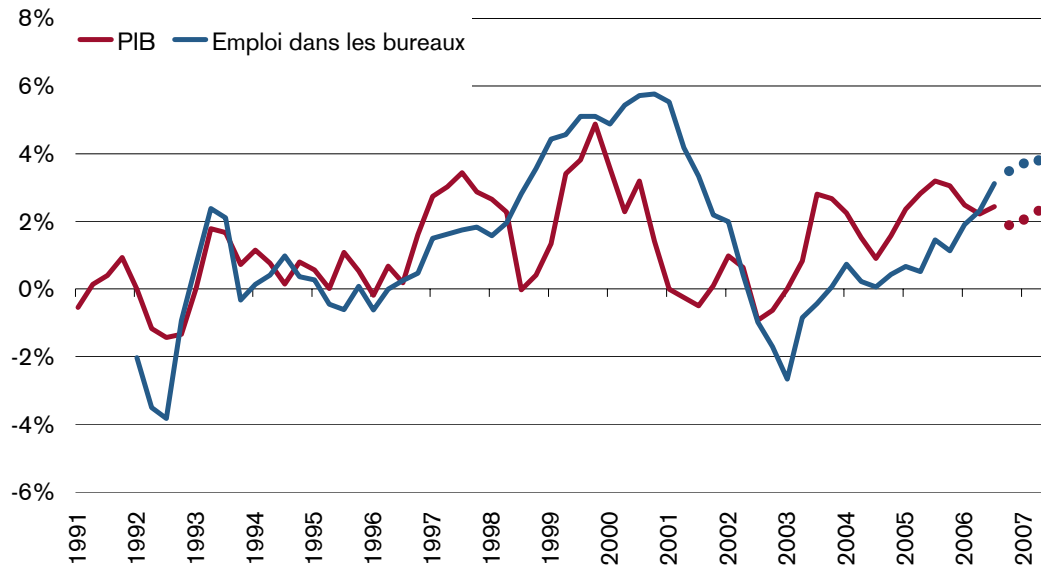
Sources: Bloomberg; Datastream; Wüest & Partner

Sommaire

- Economie réelle et taux d'intérêt
- Immobilier d'habitation
- **Immobilier commercial**
- Placements immobiliers indirects

Croissance de l'emploi dans les bureaux et du PIB entre 1993 et 2007

En % par rapport au trimestre de l'année précédente

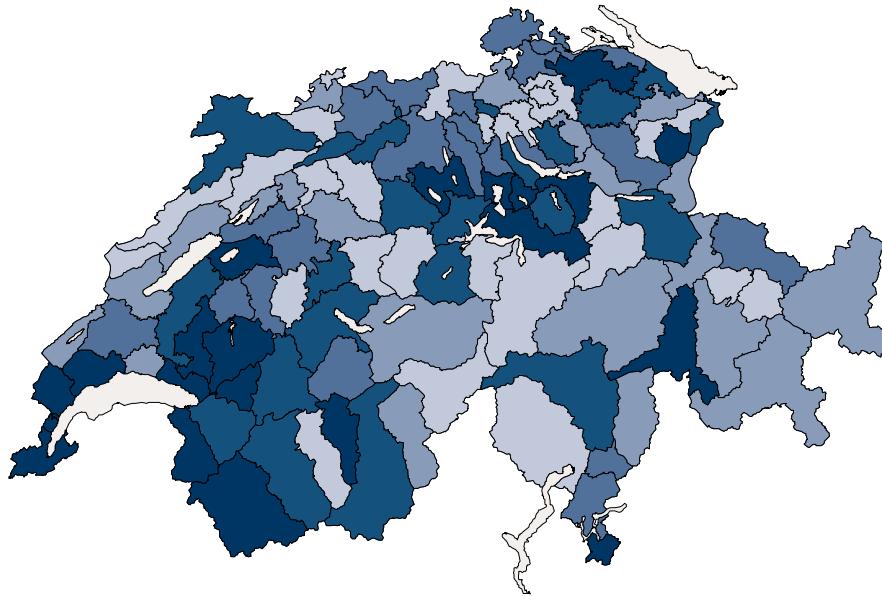
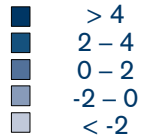


Sources: Seco; Credit Suisse Economic Research

- Il existe un rapport statistique clair entre l'évolution de l'emploi dans les bureaux et la croissance économique.
- Depuis l'année 2000, on constate cependant que l'emploi dans les bureaux progresse avec un temps de retard par rapport à la croissance économique.
- Après avoir connu une lente progression au début, l'emploi dans les bureaux augmente de nouveau de façon soutenue depuis 2005.
- Pour 2007, nous tablons sur une nouvelle création de 25 000 emplois en raison de l'évolution économique toujours excellente.

Evolution de l'emploi dans les bureaux

2001 – 2005, en %

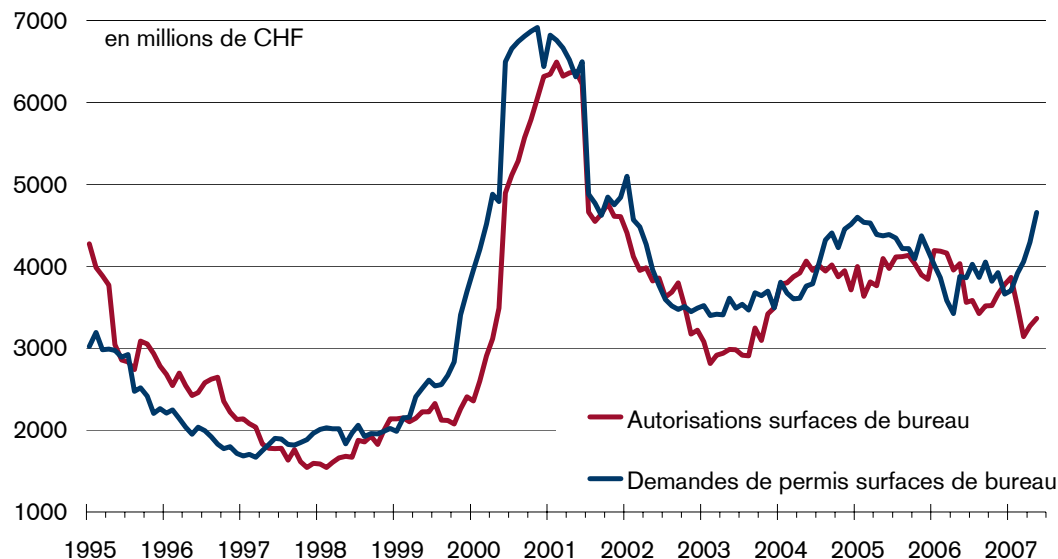


- L'évolution de l'emploi dans les bureaux est contrastée au niveau régional.
- Dans les villes de Bâle et de Zurich, l'emploi dans les bureaux a reculé d'un peu plus de 2%. Ce recul est encore plus important dans les agglomérations ainsi que dans la ville de Winterthur.
- En revanche, l'emploi dans les bureaux a nettement augmenté en Suisse romande et en Suisse centrale.

Sources: Credit Suisse Economic Research; Geostat

Demandes de permis et autorisations de construire des surfaces de bureaux

1995 – 2006, glissement annuel

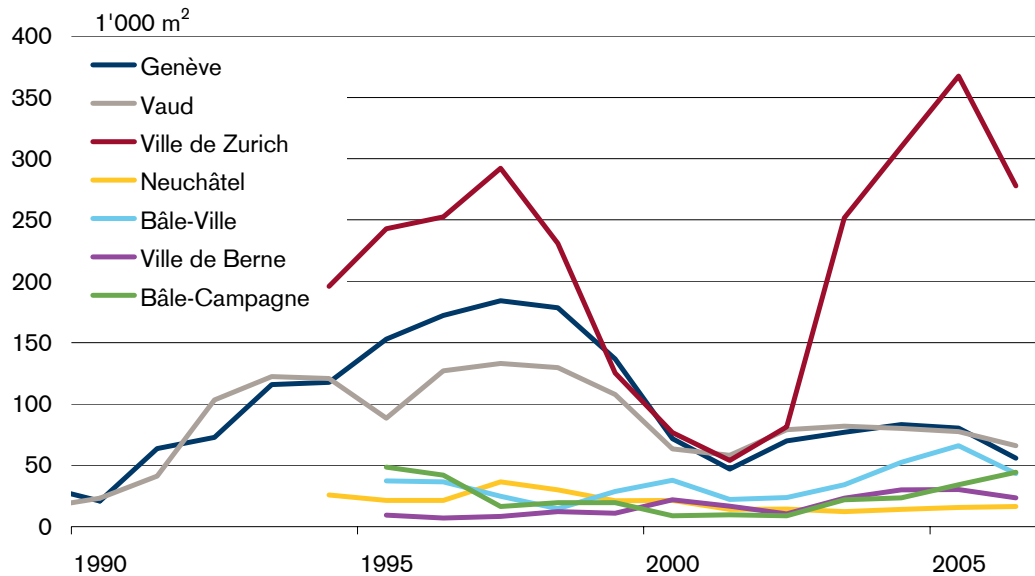


- Dans les années 1999 et 2000, les demandes de permis de construire pour surfaces de bureaux ont très fortement augmenté.
- Après une légère baisse depuis la mi-2005, les demandes de permis de construire sont reparties en nette hausse début 2007.
- Sur les trois dernières années, ce sont près de 500 000 m² de nouveaux bureaux qui ont été mis sur le marché chaque année.

Sources: Schweizer Baublatt; Credit Suisse Economic Research

Surfaces de bureaux vacantes

Valeurs annuelles

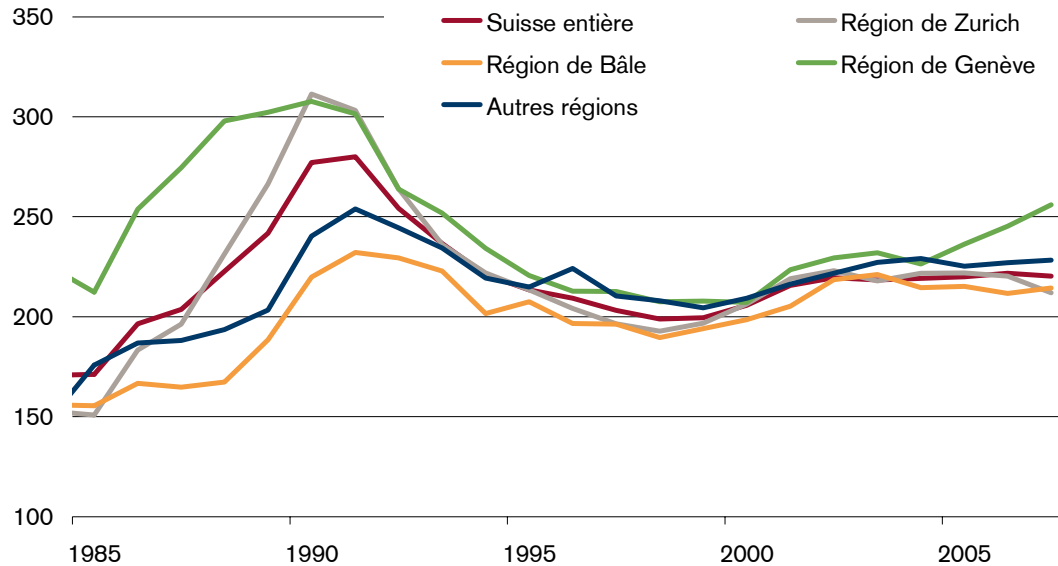


- Représentation des surfaces de bureaux vacantes (en milliers de m²) de quelques marchés locaux.
- L'amélioration de la situation sur le marché des surfaces de bureaux a entraîné en 2006 un net recul du nombre de bureaux vacants dans les centres urbains.
- La conjoncture continuant à être bonne et l'emploi étant en hausse, nous tablons pour l'année en cours sur un nouveau recul du nombre de bureaux vacants.

Source: Offices cantonaux de la statistique

Indice de l'offre de loyers pour les surfaces de bureaux en Suisse

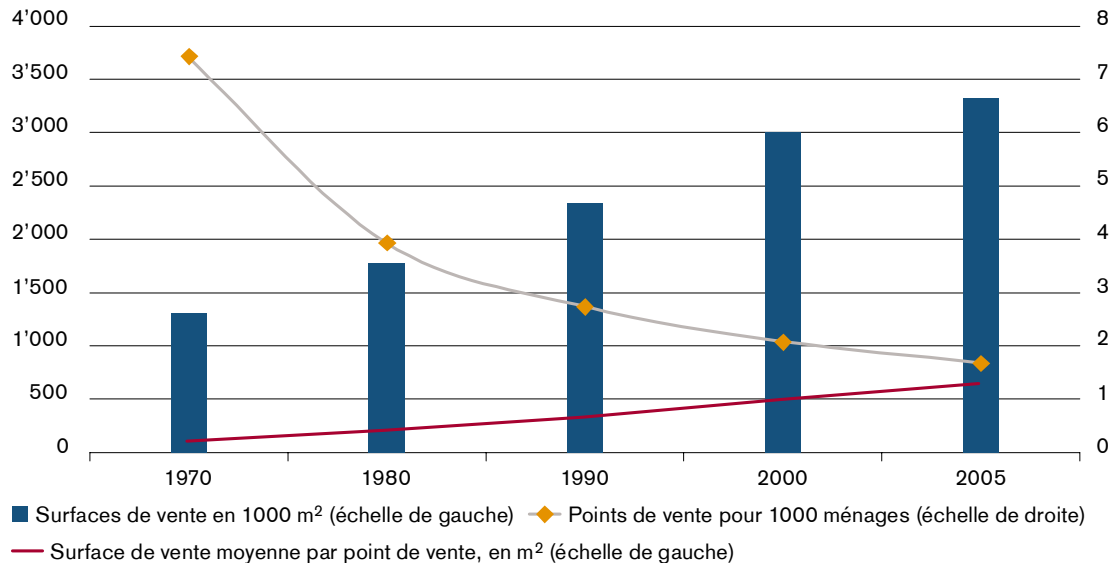
1970 – 2006



- En 2006, les loyers demandés ont enregistré une hausse de 0,8% en moyenne nationale.
- Les prix ont baissé de 0,8% dans la région de Zurich, mais se sont accrus de près de 4% dans la région de Genève.
- Alors que les prix ont continué de croître à Genève depuis le début 2007, ceux de Zurich ont été de nouveau revus à la baisse.

Source: Wüest & Partner

Caractéristiques du changement structurel dans le commerce de détail

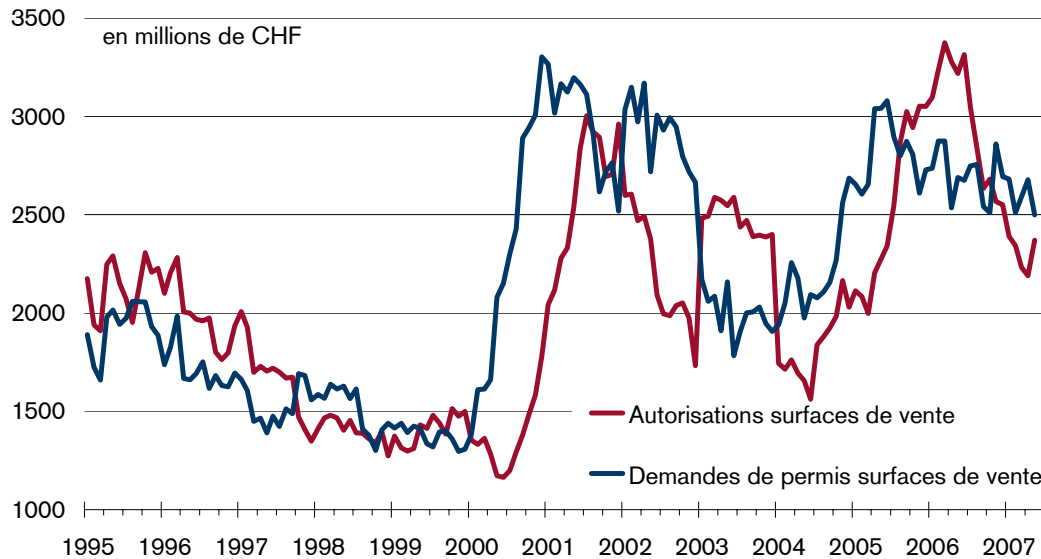


- La concurrence à outrance continue de sévir dans domaine du commerce de détail.
- Le nombre de points de vente pour 1000 ménages a continué à baisser au cours des dernières années.
- Alors que des commerces principalement de petite taille ont été exclus du marché, le nombre de grands supermarchés a continué à s'accroître.
- De ce fait, la surface totale de vente et la surface moyenne par magasin ont continué à augmenter.

Sources: IHA-GfK; Credit Suisse Economic Research

Demandes de permis et autorisations de construire des surfaces de vente

1995–2006, glissement annuel

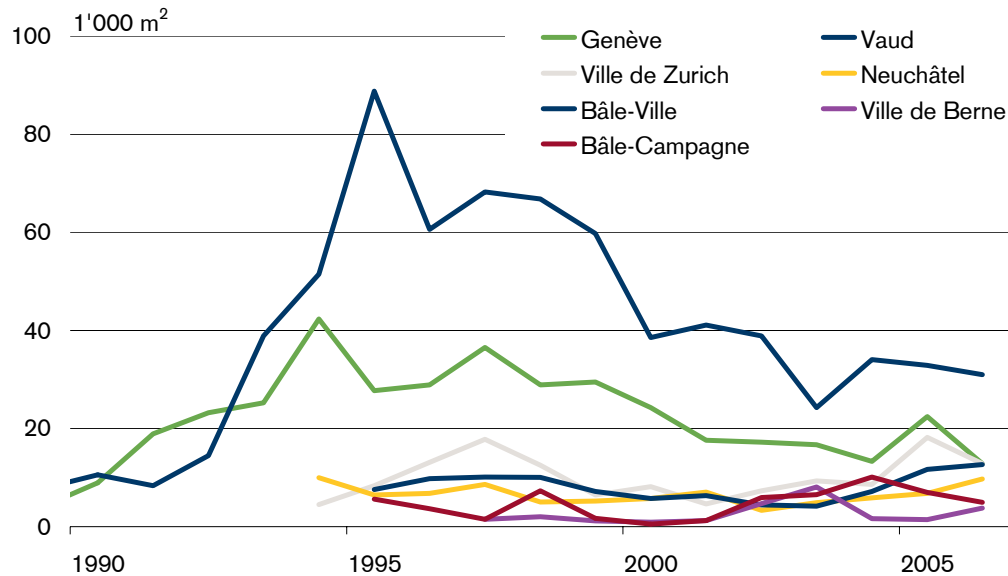


- Après une nette augmentation des demandes de permis de construire pour les surfaces de vente, la situation s'est stabilisée à un niveau élevé.
- Les fortes variations sont dues au cumul de quelques grands projets autorisés au cours de la même période.
- Nombre de ces projets sont encore en cours de construction ou sont sur le point d'être lancés.

Sources: Schweizer Baublatt; Credit Suisse Economic Research

Surfaces de vente vacantes

Valeurs annuelles



- Représentation des surfaces de vente vacantes (en milliers de m²) sur quelques marchés locaux.
- Les surfaces vacantes ont augmenté en 2006 à Bâle, Neuchâtel et Berne.
- Les surfaces vacantes ont en revanche reculé dans les villes de Zurich et de Genève ainsi que dans les cantons de VD et de BL.

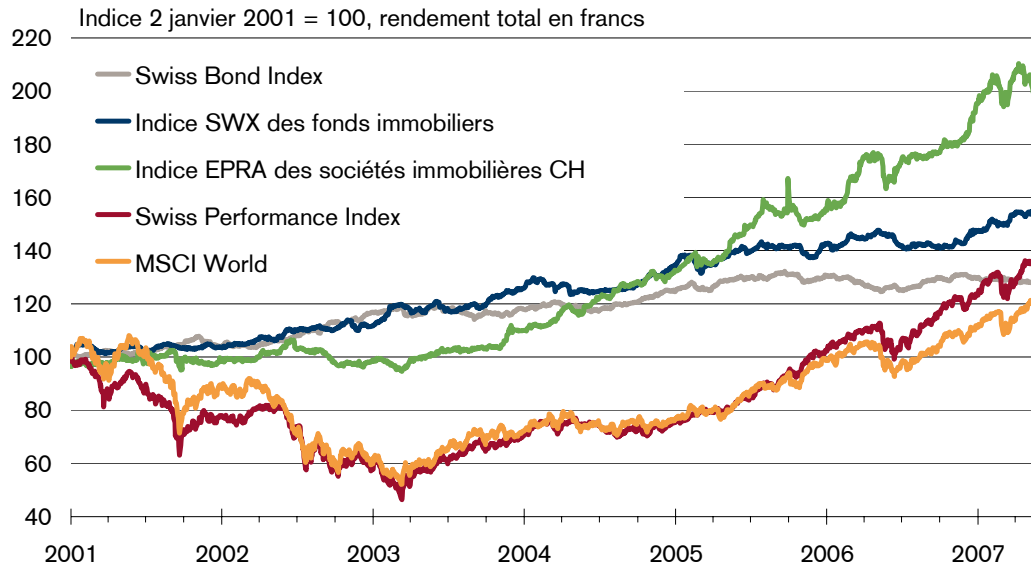
Source: Offices cantonaux de la statistique

Sommaire

- Economie réelle et taux d'intérêt
- Immobilier d'habitation
- Immobilier commercial
- Placements immobiliers indirects

Performance de diverses catégories de placement

depuis 2001

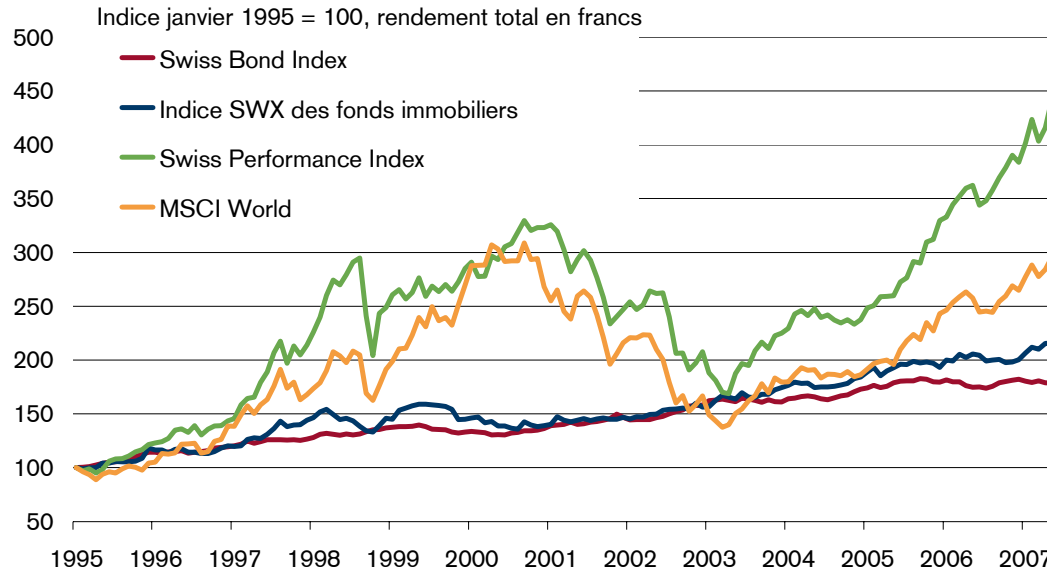


- En 2006, les actions de sociétés immobilières suisses ont progressé de 3,3% et les fonds immobiliers de 3,2%.
- La performance annuelle moyenne depuis 2001 est en revanche de 6,7% pour les fonds immobiliers et de 11,8% pour les actions immobilières.
- Ces cinq dernières années, les placements immobiliers indirects ont affiché une performance supérieure aux autres catégories de placement représentées.

Source: Datastream

Performance de diverses catégories de placement

depuis 1995



- Il serait erroné de conclure de leur évolution depuis 2001 que les placements immobiliers indirects assurent toujours des rendements supérieurs à la moyenne par rapport aux placements en actions.
- De par leur structure de risque, les actions de sociétés immobilières et les fonds immobiliers offrent sur le long terme un rendement situé entre celui des actions et celui des obligations.

Source: Datastream

Produits de consulting de Credit Suisse Real Estate Analysis

- **Analyses de marché et de localisation:** une équipe pluridisciplinaire réunissant les secteurs architecture, construction et économie réalise, pour les particuliers comme pour les entreprises, des analyses de marché et de localisation sur mesure incluant des recommandations concrètes et offrant ainsi une base de décision optimale pour élaborer des projets d'investissement. Au sommaire de ces études figurent l'analyse des composantes régionales de l'offre et de la demande ainsi qu'un examen approfondi de la micro-localisation. Selon les besoins du client, les études sont plus ou moins détaillées et peuvent être complétées par des produits complémentaires, tels que des concepts de commercialisation.
- **Evaluation de la localisation:** sur la base de vos indications, nous élaborons les profils d'exigences correspondant aux biens immobiliers concernés et recherchons la localisation idéale. Ce faisant, nous évaluons et comparons entre eux les sites potentiels à l'aide d'un modèle de notation efficace adapté à vos besoins.
- **Analyses de portefeuille:** nous fondant sur des modèles de portefeuille sophistiqués, nous vous soumettons des recommandations pour constituer un parc immobilier optimal tenant compte de la structure risque-rendement et du potentiel de diversification de vos biens immobiliers.
- **Tendances du marché immobilier:** nos études méthodiques du marché suisse de l'immobilier dans les segments bureaux, logements, commerce de détail et biens spéciaux nous permettent d'analyser pour vous les tendances de l'offre et de la demande et de mettre en évidence les potentialités.
- **Contact:** Si vous souhaitez en savoir plus ou obtenir une offre sans engagement, n'hésitez pas à nous appeler au +41 44 333 89 17 ou à nous contacter par e-mail: immobilier.economicresearch@credit-suisse.com

Vous pensez à plus d'immobilier.

Nous pensons aussi à moins de risque.

Toujours plus d'investisseurs privés et institutionnels misent sur les avantages offerts par des placements immobiliers indirects par rapport aux investissements directs: généralement des rendements plus élevés, aucun frais de gérance, diversification optimale, parts ou actions négociables en tout temps et coûts de transaction minimes. Pour en savoir plus, contactez-nous au numéro **044 332 58 08** ou www.credit-suisse.com/realestatefunds

Fonds immobiliers pour investisseurs privés et institutionnels

- Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss
- Credit Suisse Real Estate Fund Siat
- CS EUROREAL*

Fonds immobiliers pour investisseurs institutionnels

- Credit Suisse Real Estate Fund International
- Credit Suisse Real Estate Fund Property Plus

Fonds immobiliers pour institutions de prévoyance enregistrées, exonérées d'impôts et bénéficiant d'une trésorerie professionnelle (caisse de pension)

- Credit Suisse 1a Immo PK

Fonds immobiliers pour institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse

- Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland
- Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland Dynamic

Mandats immobiliers du Credit Suisse

- Swiss Prime Site AG

De nouvelles perspectives. Pour vous.

CREDIT SUISSE 

*CS EUROREAL est un fonds de placement immobilier ouvert selon l'Investmentgesetz (InvG) d'Allemagne.

Credit Suisse Asset Management Funds, Zurich, est responsable de la direction des fonds de droit suisse ainsi que de la distribution des fonds étrangers autorisés en Suisse. Le Credit Suisse, Zurich, est la banque dépositaire des fonds de droit suisse ainsi que le domicile de paiement des fonds étrangers autorisés en Suisse. Le prospectus, le règlement ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Asset Management Funds, Zurich, et de toutes les banques du Credit Suisse Group en Suisse.

CREDIT SUISSE 

Economic Research

Clause de non-responsabilité

Ce document a été élaboré par le service Economic Research du Credit Suisse et n'est pas le résultat d'une étude financière propre. Il n'est donc pas soumis aux «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers.

La présente publication a un but purement informatif. Les opinions qu'elle contient sont celles du service Economic Research du Credit Suisse au moment de la mise sous presse (sous réserve de modifications).

Ce document peut être cité en mentionnant la source. Copyright 2007, Credit Suisse.