

## INDICES SWX IAZI REAL ESTATE

**IAZI  
CIFI**

**IAZI AG – CIFI SA**

Thurgauerstrasse 36

CH-8050 Zürich

T +41 43 501 06 00

F +41 43 501 06 03

info@iazi.ch

iazi.ch

Les indices SWX IAZI Real Estate de l'immobilier suisse sont des indices de Laspeyres. Ils se calculent avec un pool de données provenant de transactions effectives. Les indices SWX IAZI Real Estate sont publiés trimestriellement.

### LES INDICES SWX IAZI INVESTMENT REAL ESTATE

L'indice de performance SWX IAZI Real Estate correspond à l'évolution des prix mesurée par le SWX IAZI Real Estate Price Index à laquelle s'ajoute le rendement des cash flows nets calculés dans le CIFI Swiss Property Benchmark®. A l'instar du Swiss Performance Index (SPI®), le SWX IAZI Real Estate Performance Index est un indice de rendement total.

La performance (rendement total, total return) est égale à la somme de la variation de valeur (gains/pertes en capital) d'un immeuble sur l'année et de son cash flow net, divisée par la valeur de l'immeuble en début d'année. Le cash flow net est calculé en soustrayant des recettes toutes les charges immobilières ayant effet sur la trésorerie (conciergerie, gérance, eau, gaz, électricité, assurances, taxes, entretien et investissements) sans tenir compte des amortissements ni des provisions. Le rendement des cash flows nets est calculé en divisant les cash flows nets par la valeur de l'immeuble en début d'année. Le rendement des cash flows nets est celui calculé dans le CIFI Swiss Property Benchmark®, qui contient des immeubles de rapport (placements directs) pour une valeur de marché de plus de 200 milliards de CHF (environ 15% de commerciaux, 65% de résidentiel et 20% de mixtes).

INVESTMENT REAL ESTATE	SI INVESTMENT TR	SI INVESTMENT PR
Valor Symbol/Number	IREALC / 3053240	IREAL / 3053239
ISIN	CH0030532409	CH0030532391
Shortname	SI Investment TR	SI Investment PR
Longname	SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index	SWX IAZI Investment Real Estate Price Index
Index type	Performance Index	Price Index
Currency	CHF	CHF
Geographical Area	CH	CH
Industry Sector	Real Estate	Real Estate
Security type	Direct Investment Properties	Direct Investment Properties
Underlying Data	Transactions made at arms length IAZI Swiss Property Benchmark®	Transactions made at arms length
Time dummies	Moving window of 19 quarterly periods	Moving window of 19 quarterly periods
Historical data	Quarterly since 31.12.1986	Quarterly since 31.12.1987
First published	31.03.1998	31.03.1998
Index calculation	Chained Laspeyres Index	Chained Laspeyres Index
Sub-Index Levels	For price component only, see SI Investment PR	ZIP & town, Community, District, Region, Canton
Sub-Index Weights	For price component only, see SI Investment PR	Market Capitalisation
Market Capitalisation	2239 Mrd CHF	2239 Mrd CHF

L'indice de prix SWX IAZI Investment Real Estate est basé sur plus de la moitié des transactions portant sur des immeubles de rapport (habitation et mixtes) réalisées en Suisse aux conditions effectives du marché (gré à gré).

## LES INDICES DE PRIX SWX IAZI PRIVATE REAL ESTATE

Pour calculer ses indices ainsi que pour évaluer les différents objets immobiliers, le CIFI a recours aux données anonymes relatives aux transactions effectives, fournies par les banques, compagnies d'assurances et caisses de pension. Les chiffres ne se basent donc pas sur des prix d'annonces. Les analyses du CIFI couvrent environ 75% des transactions des appartements en PPE et villas suisses, ce qui correspond à plus de 30'000 transactions par an.

L'évaluation des immeubles est effectuée selon la méthode dite hédoniste, qui mesure l'influence des facteurs propres à l'objet immobilier et à sa situation sur sa valeur de marché. Par exemple, l'âge du bâtiment, son état et sa situation, pourront avoir une influence négative sur le prix de l'immeuble. Inversement, une fiscalité communale favorable augmentera l'attractivité d'un immeuble, ce qui augmentera sa valeur.

PRIVATE REAL ESTATE	SI PRIVATE PR	SI PRIVATE HOUSE PR	SI CONDOMINIUM PR
Valor Symbol/Number	PREAL / 3053234	PHOUSE / 3053237	COND / 3053238
ISIN	CH0030532342	CH0030532375	CH0030532383
Shortname	SI Private PR	SI Private House PR	SI Condominium PR
Longname	SWX IAZI Private Real Estate Price Index	SWX IAZI Private House Price Index	SWX IAZI Condominium Price Index
Index type	Price Index	Price Index	Price Index
Currency	CHF	CHF	CHF
Geographical Area	CH	CH	CH
Industry Sector	Real Estate	Real Estate	Real Estate
Security type	Private Properties	Private Houses	Condominiums
Underlying Data	Transactions made at arms length	Transactions made at arms length	Transactions made at arms length
Time dummies	Moving window of 14 quarterly periods	Moving window of 14 quarterly periods	Moving window of 14 quarterly periods
Historical data	Annually from 1981 till 1996 Quarterly since 30.6.1996	Annually from 1981 till 1996 Quarterly since 30.6.1996	Annually from 1981 till 1996 Quarterly since 30.6.1996
First published	31.03.2007	31.03.1998	31.03.1998
Index calculation	Chained Laspeyres Index	Chained Laspeyres Index	Chained Laspeyres Index
Sub-Index Levels	- ZIP & town, Community, District, Region, Canton - Houses, Condominiums	ZIP & town, Community, District, Region, Canton	ZIP & town, Community, District, Region, Canton
Sub-Index Weights	Market Capitalisation	Market Capitalisation	Market Capitalisation
Market Capitalisation	2732 Mrd CHF	1507 Mrd CHF	1225 Mrd CHF

L'indice de prix SWX IAZI Private Real Estate est l'indice le plus nouveau. Il réunit les deux formes principales de propriété privée du logement, à savoir les villas individuelles et les appartements en PPE. Le calcul de la pondération des sous-indices (le SWX IAZI Private House Price Index et le SWX IAZI Condominium Price Index) est effectué à l'aide des capitalisations relatives.

## FACTSHEETS

Les factsheets détaillées pour chaque SWX IAZI Real Estate Index se trouvent sous [www.iazicifi.ch/fr/produit/swx-iazi-indizes/](http://www.iazicifi.ch/fr/produit/swx-iazi-indizes/)

## INFORMATION

Indices SWX IAZI Real Estate

Tél. helpdesk +41 43 501 06 00, Fax +41 43 501 06 03

<http://www.cifi.ch>

E-mail: [indices@cifi.ch](mailto:indices@cifi.ch)