

Finance et Immobilier

Mise à jour

par MoneyPark et PriceHubble

PriceHubble, l'entreprise PropTech, et MoneyPark, le spécialiste hypothécaire et immobilier, permettent une évaluation régulière et efficace du marché grâce à la mise à jour Finance et Immobilier FIMAJ. Les indices immobiliers par type de bien et par région, ainsi que les données relatives au financement, sont étudiés conjointement dans cette publication.

10 ans +

80 % des volumes hypothécaires ont déjà été souscrits pour une durée de 10 ans et plus

58 %

part des souscriptions d'hypothèques auprès des banques

3,22 %

rendement moyen pour les appartements dans les communes suisses

+1,20 %

hausse des prix des maisons individuelles en Suisse

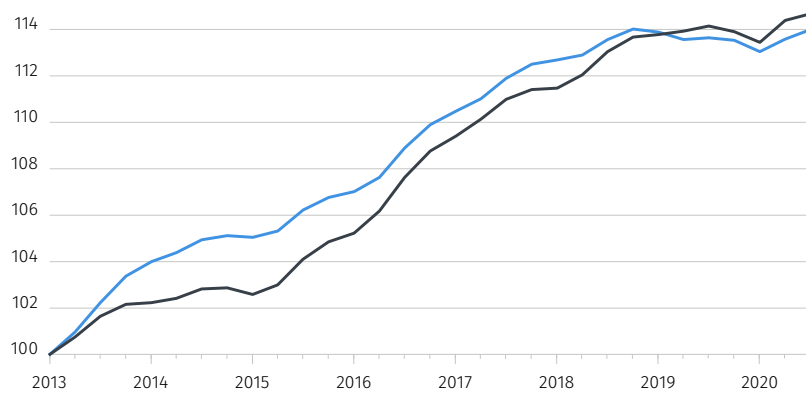
0,54 %

économie maximale par rapport au taux indicatif



Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

Etat au 30 juin 2020 / 100 = 2013 / base de comparaison 31 décembre 2019



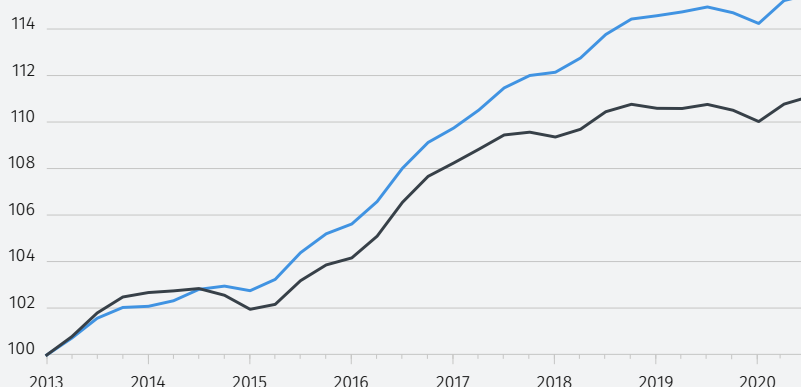
Hausse des prix malgré la pandémie

Après avoir baissé en 2019, les prix des appartements ont augmenté de 0,90 point de pourcentage dans toute la Suisse au premier semestre 2020, et ceux des maisons individuelles même de 1,20 point de pourcentage. Les prix ont également progressé durant le deuxième trimestre affecté par le Coronavirus, mais la croissance a été légèrement freinée, notamment pour les maisons individuelles.

■ Appartement ■ Maison

Les prix des maisons individuelles augmentent dans toute la Suisse

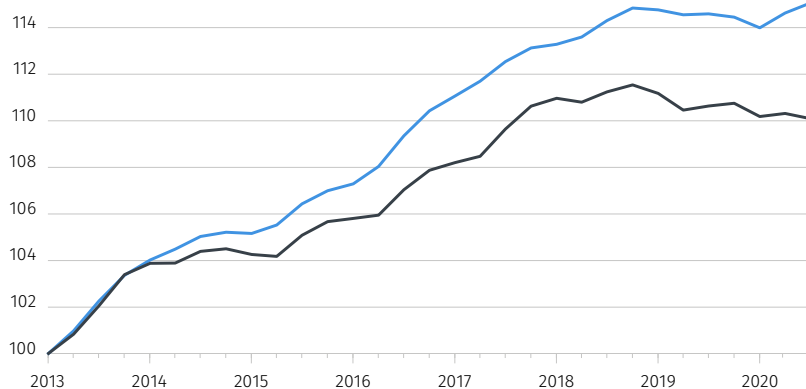
Au premier semestre 2020, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 1,30 point de pourcentage en Suisse alémanique et de 1,10 point de pourcentage en Suisse romande. Cette évolution est principalement imputable au premier trimestre (Suisse alémanique: +1 point de pourcentage, Suisse romande: +0,80 point de pourcentage), la croissance s'étant quelque peu ralentie au deuxième trimestre 2020 en raison de la pandémie.



■ Suisse alémanique ■ Suisse romande

Les prix des logements évoluent différemment en Suisse alémanique et en Suisse romande

Au premier semestre 2020, les prix des appartements ont gagné 1,10 point de pourcentage en Suisse alémanique – après une tendance à la baisse au cours de la dernière période considérée. La crise du Coronavirus n'a pas eu d'influence notable sur la tendance de la croissance, les prix augmentant au même rythme au premier qu'au deuxième trimestre. En revanche, les appartements en Suisse romande sont devenus moins onéreux, avec une baisse de 0,10 point de pourcentage.



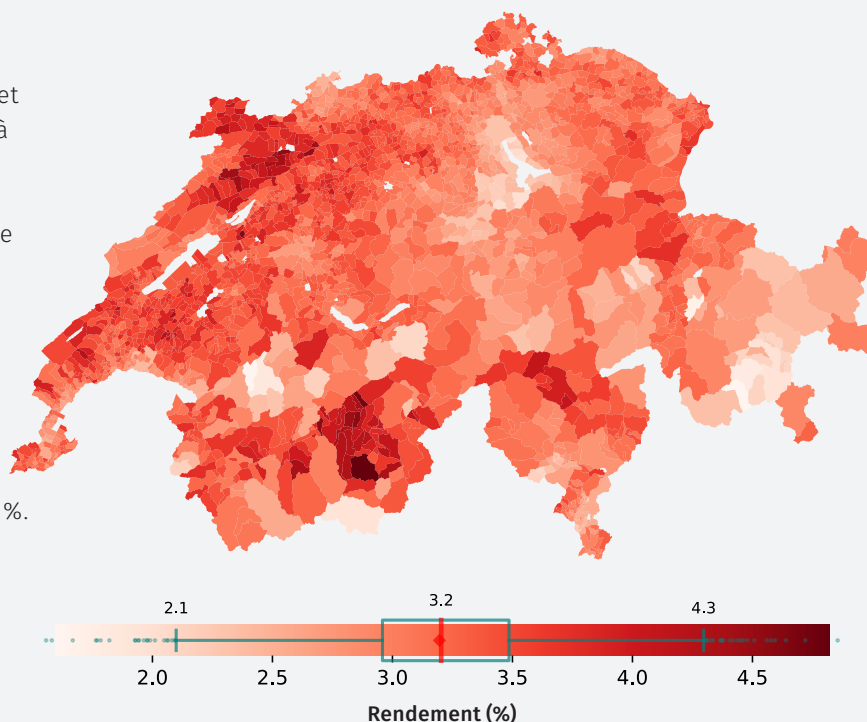
■ Suisse alémanique ■ Suisse romande

Rendement et durée d'amortissement pour les appartements dans les communes

Les rendements moyens pour les appartements dans les communes suisses varient entre 2,13% et 4,27% (quantiles 99% et 1%), ce qui correspond à des durées d'amortissement comprises entre 23 et 47 ans, la valeur maximale étant de 4,82% (commune de Saint Nicolas) et la valeur minimale de 1,60% (commune de Rougemont).

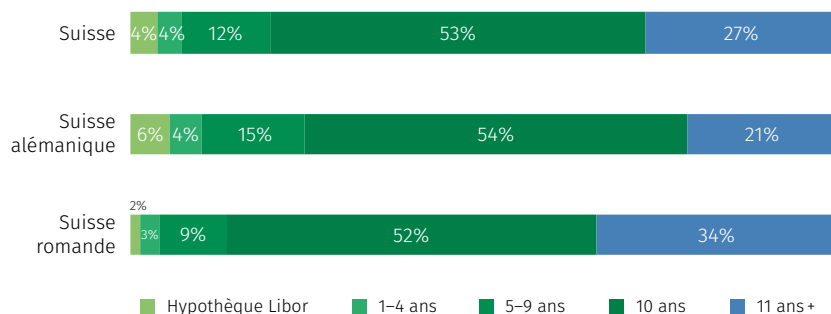
Le rendement moyen pour l'ensemble des communes se situe à 3,22%, affichant une légère baisse au cours du premier semestre 2020 (S2 2019: 3,36%). Au niveau des cantons, nous observons les rendements les plus faibles à Zoug, Bâle-Ville et Nidwald, avec moins de 2,72%. Les rendements sont les plus élevés dans les cantons du Jura, de Soleure et de Glaris, avec plus de 3,51%.

C'est avec plaisir que nous établissons des analyses régionales de rendement à votre demande. Contactez-nous: media@pricehubble.com.



Choix du produit hypothécaire

Du 1^{er} janvier au 30 juin 2020



Les Romands privilégient les durées longues

Au premier semestre 2020, 80% du volume hypothécaire de MoneyPark avait déjà été conclu sous forme d'hypothèques à taux fixe d'une durée de dix ans ou plus. Les Romands, en particulier, préfèrent les durées longues: un bon tiers d'entre eux ont choisi une durée de onze ans ou plus. Bien que ce soit une réduction par rapport au second semestre 2019 (42%), elle a entraîné une augmentation de la part des hypothèques à taux fixe à dix ans (S2 2019: 45%).

Les hypothèques à long terme de plus en plus populaires

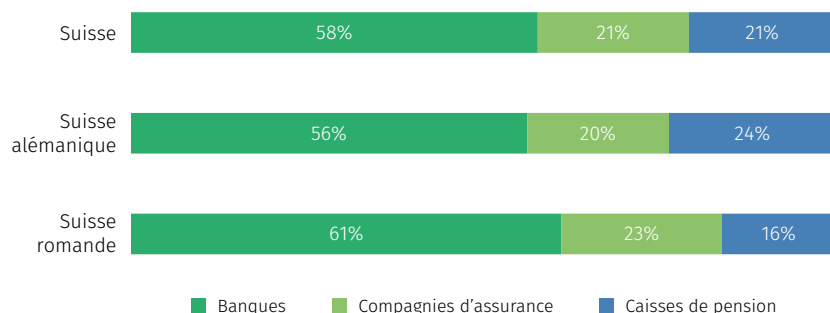
La tendance aux hypothèques à taux fixe et à durée de plus en plus longue se confirme: au premier semestre 2020, la part des durées de dix ans et plus a continué d'augmenter, tandis que les durées moyennes ont perdu en attractivité. La cote de popularité de l'hypothèque Libor diminue également de plus en plus, mais cela peut également être dû à l'imminence de la disparition du Libor et au passage à l'hypothèque Saron.

Suisse	S1 2020	S2 2019	Évolution
Hypothèque Libor	4 %	6 %	-33 %
1-4 ans	4 %	4 %	+/- 0 %
5-9 ans	12 %	15 %	-20 %
10 ans	53 %	49 %	+8 %
11 ans +	27 %	26 %	+4 %



Choix du prestataire hypothécaire

Du 1^{er} janvier au 30 juin 2020



Les banques restent le groupe de prestataires privilégié

En Suisse, 58 % des hypothèques conclues par MoneyPark le sont pour le compte d'une banque. La part des caisses de pension est passée – du moins en Suisse alémanique – de 19 % (S2 2019) à 24 % au cours du premier semestre 2020. Les Romands, eux, ont continué à largement préférer les assurances et les banques au premier semestre 2020.

La part des prêteurs alternatifs augmente

La fermeture temporaire de certaines caisses de pension en raison de la crise du coronavirus au deuxième trimestre 2020 n'a pas affecté la popularité croissante des assurances et des caisses de pension sur l'ensemble du premier semestre 2020. Par rapport au second semestre 2019, la part des banques parmi les prêteurs hypothécaires a même diminué de 2 points de pourcentage.

Suisse	S1 2020	S2 2019	Évolution
Banques	58%	60%	-3%
Compagnies d'assurance	21%	20%	+5%
Caisses de pension	21%	20%	+5%

Un potentiel d'économies énorme

Pour les emprunteurs, il est dans tous les cas intéressant de comparer les différents prestataires hypothécaires et de demander plusieurs offres. Le taux indicatif moyen de l'hypothèque à taux fixe à dix ans s'établissait à 1,17 % au premier semestre 2020. Les taux d'intérêt effectivement octroyés après négociation ont permis à nos clients en Suisse alémanique d'économiser jusqu'à 54 points de base par an en souscrivant une hypothèque auprès d'une caisse de pension. En Suisse romande, la souscription auprès d'une caisse de pension a permis d'économiser jusqu'à 37 points de base. La différence régionale résulte du fait que les prêteurs ne proposent pas tous des financements hypothécaires sur l'ensemble du territoire de la Suisse ou ne se concentrent que sur certaines régions.

Hypothèque à taux fixe de 10 ans	Suisse	Suisse alémanique			Suisse romande		
T3/T4 2019	Ø Taux indicatif	Ø Taux d'intérêt conclu	Économie par rapport aux taux indicatifs	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000	Ø Taux d'intérêt conclu	Économie par rapport aux taux indicatifs	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000
Banques	1.17%	0.96%	0.21%	CHF 15750	1.01%	0.16%	CHF 12000
Compagnies d'assurance		0.86%	0.31%	CHF 23250	0.84%	0.33%	CHF 24750
Caisses de pension		0.63%	0.54%	CHF 40500	0.80%	0.37%	CHF 27750

Méthodologie

Les indices présentés dans cette publication ont été établis en analysant les données de transaction et d'offre pour les immeubles d'habitation et en utilisant le modèle PriceHubble basé sur le Big Data et le Machine Learning. Le modèle PriceHubble ajuste les prix d'un «logement standard typique» en fonction des différences de qualité. Les différences locales ne sont donc pas dues à des niveaux de qualité différents des biens immobiliers, mais à l'évolution générale des prix sur le lieu concerné. Le logement standard peut être décrit comme suit: 4 pièces, 100 mètres carrés, année de construction 2000, entretien satisfaisant et niveau d'aménagement moyen. PriceHubble se réserve le droit de procéder à des ajustements, des corrections ou des modifications rétroactives des indices.

Les données de MoneyPark sont basées sur les hypothèques pour les logements occupés par leur propriétaire négociées par MoneyPark au cours de la période correspondante en Suisse alémanique et romande. Le financement des propriétés à rendement a été exclu pour la détermination des données. Le taux de référence susmentionné est calculé à partir du taux d'intérêt moyen des vitrines d'une centaine de banques, compagnies d'assurance et fonds de pension.

Mentions Légales

La Mise à jour Financement et Immobilier est élaborée par MoneyPark et PriceHubble avec leur meilleur savoir-faire. Toutes les informations, opinions et estimations sont valables seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des experts et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. Pour élaborer cette mise à jour, les experts se basent sur des sources fiables et pertinentes. MoneyPark et PriceHubble déclinent toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

Coordonnées

MoneyPark

Nicole Fankhauser
Head of Communications
Téléphone +41 44 200 75 65
nicole.fankhauser@moneypark.ch

PriceHubble

Frank Butz
Head of Communication & Marketing
Téléphone + 41 76 552 34 65
frank.butz@pricehubble.com



MoneyPark offre les services de conseils hypothécaires les plus modernes de Suisse avec une totale transparence, le plus large choix et les meilleurs taux d'intérêt. Grâce à la confiance d'environ 100'000 clients, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire et immobilier indépendant leader en Suisse. MoneyPark propose des solutions hypothécaires et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Nos conseillers vous renseignent soit dans l'une de nos plus de 25 agences, soit par téléphone, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. Depuis juillet 2017, DL, le leader du marché hypothécaire en Suisse romande, a rejoint le groupe MoneyPark. En outre, finovo SA, filiale de MoneyPark à cent pour cent, offre aux investisseurs institutionnels une solution complète fondée sur des ventes performantes et une gestion de portefeuille efficace.



PriceHubble est une startup spécialisée dans le big data et l'intelligence artificielle pour les marchés immobiliers. Forte d'une équipe de plus de 70 personnes, elle développe les solutions digitales d'estimation et d'analyse immobilière les plus fines du marché. Les solutions PriceHubble sont utilisées à la fois par des acteurs institutionnels (promoteurs et investisseurs), et des acteurs qui souhaitent apporter à leurs clients particuliers une meilleure transparence sur les marchés (banques, agents, conseillers) en France, en Allemagne, en Suisse, au Japon et en Autriche. Elle a ouvert des bureaux à Paris, Zurich, Berlin, Vienne et Tokyo.