

Août 2023

Finance et Immobilier – Mise à jour (FIMA)

Les hypothèques Saron et fixes se rapprochent de plus en plus

-26%

les hypothèques Saron perdent de leur attrait

0,1%

les prix des maisons individuelles en Suisse stagnent

21%

part des compagnies d'assurance en Suisse romande

Ø 2,37%

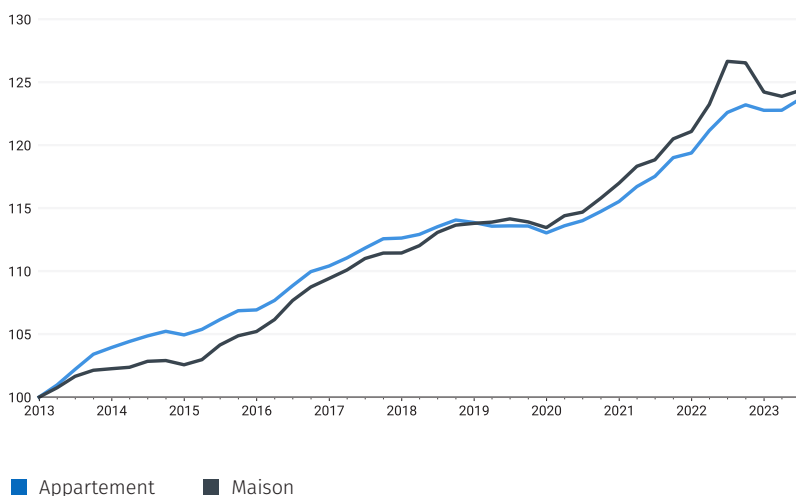
taux moyen payé en Suisse alémanique auprès d'une assurance pour une hypothèque de 10 ans





Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

État au 30 juin 2023 / 100 = 2013 / Base de comparaison 31 décembre 2022



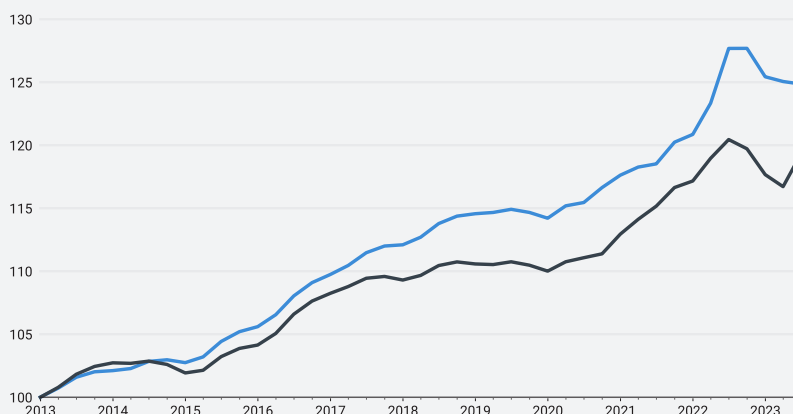
Les prix de l'immobilier ne voient qu'une légère croissance

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les prix d'achat des appartements et des maisons individuelles en Suisse n'ont affiché qu'une légère hausse. Au cours du dernier semestre, les prix d'achat des copropriétés ont augmenté de 0,9 points de pourcentage, tandis que ceux des maisons individuelles de 0,1 point de pourcentage. Au premier trimestre 2023, les prix de cette catégorie avaient même baissé de 0,3%, de sorte qu'une hausse totale de 0,5% a été enregistrée au deuxième trimestre.

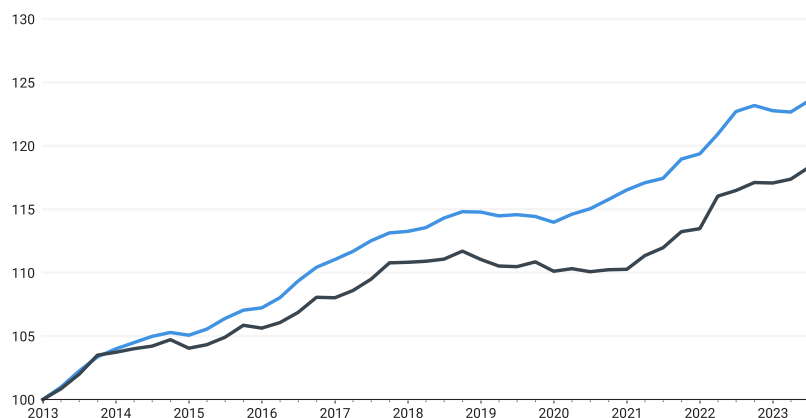
Les différences de prix sont plus importantes en Suisse romande qu'en Suisse allemande. Depuis le 1^{er} janvier, les PPE en Suisse romande ont augmenté de 1,2% alors qu'en Suisse alémanique, la hausse n'est que de 0,8%.

Les maisons individuelles enregistrent une hausse de prix légèrement plus importante en Suisse romande

Au premier trimestre, les prix des maisons individuelles ont connu un léger recul dans les deux régions. En Suisse romande, le taux de chômage a baissé de 1,0%, en Suisse alémanique de 0,4% seulement. Le marché romand a toutefois pu se redresser au T2 et a augmenté de 2,6%. En revanche, en Suisse alémanique, les prix ont encore baissé de 0,2%.



■ Suisse alémanique ■ Suisse romande



Les prix des appartements augmentent légèrement plus en Suisse romande

Les prix des appartements ont augmenté au cours du semestre écoulé, tant en Suisse alémanique (+0,6%) qu'en Suisse romande (+1,1%). La Suisse alémanique a vu un recul minime de 0,1% au premier trimestre, mais a pu inverser la tendance à la baisse au deuxième trimestre.

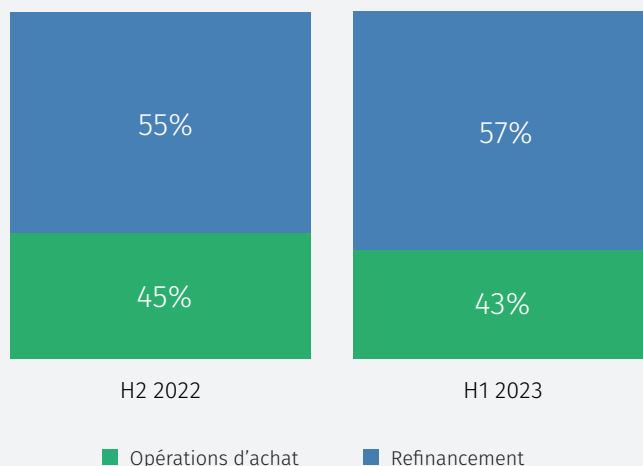
■ Suisse alémanique ■ Suisse romande

Développement de nouvelles hypothèques et renouvellements

Comparaison 2^e semestre 2022 vs 1^{er} semestre 2023

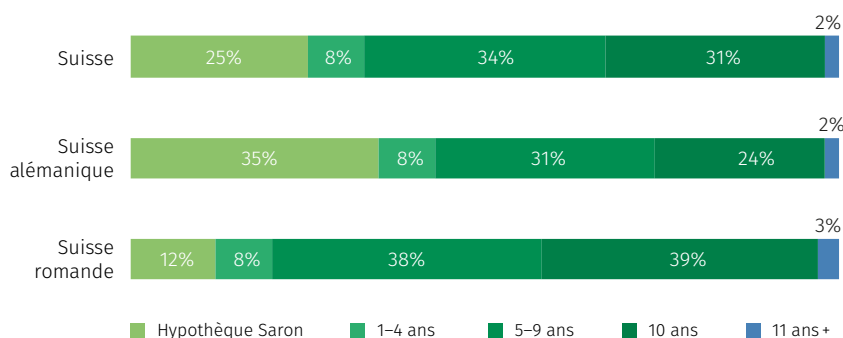
Plus de réticence à acheter un (premier) bien immobilier

En raison d'une situation économique plus incertaine et de la hausse des taux d'intérêt, les acheteurs sont légèrement plus réticents. Cette évolution est également visible dans l'immobilier, où les cycles de vente ont tendance à s'allonger quelque peu, hormis pour les zones de premier choix. Cependant, le volume des hypothèques reste très haut en Suisse. Dans un contexte de taux d'intérêt élevés, il est d'autant plus important de comparer différentes offres pour les clients recherchant un renouvellement, car le choix de la bonne hypothèque permet de grandes économies. Cette évolution se reflète également dans l'activité, avec une part légèrement plus élevée de renouvellements (+2 points de pourcentage).



Choix du produit hypothécaire

Du 1^{er} janvier au 30 juin 2023



La part de Saron diminue fortement dans les deux régions du pays

À la suite des augmentations du taux directeur par la Banque nationale suisse (BNS) en décembre 2022 et mars 2023, la différence de prix entre les hypothèques Saron et les hypothèques à taux fixe s'est considérablement réduite. En conséquence, nous observons une baisse considérable de la demande d'hypothèques Saron au premier semestre 2023, tant en Suisse alémanique (-19%) qu'en Suisse romande (-43%), au profit d'une recrudescence des hypothèques à taux fixe sur 10 ans et des durées plus courtes.

Les hypothèques à taux fixe devraient continuer à gagner du terrain

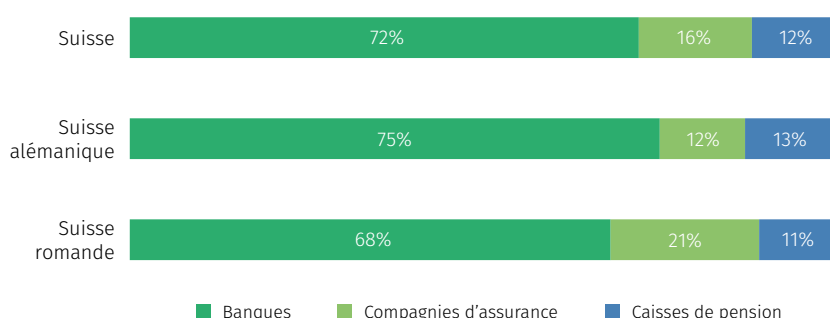
La dernière hausse des taux par la BNS en juin 2023 et une éventuelle nouvelle hausse en septembre devraient encore réduire l'attrait des hypothèques Saron et apporter une nouvelle croissance aux hypothèques fixes à moyen et long terme, pour lesquelles une nouvelle hausse des taux est déjà intégrée dans le prix. Actuellement, les différences de taux d'intérêt entre les échéances sont si faibles (voire quasi inexistantes selon les fournisseurs) qu'il est probable que le choix se porte de plus en plus sur les échéances à 10 ans ou plus.

Suisse	S1 2023	S2 2022	Évolution
Hypothèque Saron	25%	34%	-26%
1-4 ans	8%	6%	33%
5-9 ans	34%	31%	10%
10 ans	31%	26%	19%
11 ans +	2%	3%	-33%



Choix du prestataire hypothécaire

Du 1^{er} janvier au 30 juin 2023



Les assurances gagnent du terrain dans les deux régions du pays

Les assurances ont progressé en Suisse alémanique (+20%) et en Suisse romande (+5%) en ce qui concerne la part du volume négocié et en Suisse romande, elles ont atteint leur part la plus élevée depuis le premier semestre 2021. Les caisses de pension ont également vu leur part augmenter légèrement dans les deux régions, tandis que les banques y ont perdu des plumes.

Moins de Saron signifie aussi moins de banques

Le recul de 26% des hypothèques Saron a également fait baisser la part du volume négocié auprès des banques. Ainsi, ces derniers ont perdu 4% des parts, mais restent à un niveau élevé avec 72%. Les assurances avaient réduit leur volume d'hypothèques d'environ 3% en 2022 et s'apprêtent à rattraper leur retard en proposant des conditions attrayantes, suivies par les caisses de pension.

Suisse	S1 2023	S2 2022	Évolution
Banques	72%	75%	- 4%
Compagnies d'assurance	16%	14%	14%
Caisses de pension	12%	11%	9%

Potentiel d'économies énorme

Le retournement des taux a fait grimper l'écart entre les hypothèques Saron et les hypothèques fixes à plus de 200 points de base à la mi-septembre 2022, ce qui explique la forte demande d'hypothèques Saron. Après quatre hausses du taux directeur, cet écart n'est plus que de 40 points de base en moyenne et les hypothèques Saron ont donc perdu beaucoup de leur attrait au cours du semestre écoulé.

Un coup d'œil sur les taux effectivement conclus pour une hypothèque de dix ans montre que la concurrence a légèrement diminué par rapport au semestre précédent, c'est-à-dire que l'écart entre le taux indicatif moyen (taux moyen de plus de 150 banques, assurances et caisses de pension) et les taux d'intérêt effectivement conclus s'est légèrement réduit. Les assurances restent le groupe de fournisseurs le moins cher au premier semestre 2023 et continuent à essayer de regagner des parts. Toutefois, elles ne devancent que de très peu les caisses de pension, qui étaient meilleur marché que les banques d'environ 10 points de base.

Hypothèque à taux fixe de 10 ans	Suisse	Suisse alémanique			Suisse romande			
		1 ^{er} S1 2023	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
Banques			2,48%	0,56%	CHF 42 000	2,56%	0,48%	CHF 36 000
Compagnies d'assurance	3,04%		2,37%	0,67%	CHF 50 250	2,47%	0,57%	CHF 42 750
Caisses de pension			2,38%	0,66%	CHF 49 500	2,48%	0,56%	CHF 42 000

Méthodologie

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 du financement et des biens immobiliers FIMU. Les indices immobiliers par type de bien et par région, ainsi que les données relatives au financement, sont étudiés conjointement dans cette publication. Les indices présentés dans cette publication ont été établis en analysant les données de transaction et d'offre pour les immeubles d'habitation sur la base du modèle PriceHubble, qui repose sur le Big Data et le Machine Learning. Grâce au modèle PriceHubble, les prix observés sur le marché sont corrigés en fonction des différences de qualité au cours du calcul de l'indice. Les différences régionales dans les indices de prix 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. 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 résidentiels négociées par MoneyPark au cours de la période correspondante en Suisse alémanique et romande. Le financement des propriétés de rendement a été exclu pour la détermination des données. Le taux indicatif mentionné est calculé à partir du taux d'intérêt en vitrine de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension. Les données de MoneyPark sont basées sur les hypothèques pour les logements résidentiels négociées par MoneyPark au cours de la période correspondante en Suisse alémanique et romande. Le financement des propriétés de rendement a été exclu pour la détermination des données. Le taux indicatif mentionné est calculé à partir du taux d'intérêt en vitrine de plus de 150 banques, compagnies d'assurance et caisses 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

Claudia Jenni
Communications
Téléphone +41 44 200 75 65
claudia.jenni@moneypark.ch

PriceHubble

Katharina Wessels
Communication Manager
Téléphone +43 660 433 62 78
katharina.wessels@pricehubble.com



MoneyPark est le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse et compte environ 300 collaborateurs. En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, la FinTech offre des solutions complètes et sur mesure en matière d'hypothèques et d'immobilier. Son expertise indépendante lui permet d'accompagner ses clients pour la recherche et le financement de biens, pendant la période de propriété ainsi que pour la vente d'objets immobiliers. MoneyPark réunit la plus grande sélection de produits hypothécaires et de prévoyance, en proposant les solutions de financement de plus de 150 prestataires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Ses conseillers vous renseignent personnellement, soit dans l'une de leurs près de 20 agences en Suisse, soit par téléphone ou en ligne, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. MoneyPark propose également aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales, mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.



PriceHubble est une Proptech B2B suisse dont la technologie de pointe œuvre à la transparence et à la digitalisation du secteur immobilier. En exploitant le big data, des analyses de pointe et une visualisation de grande qualité, la gamme de produits PriceHubble franchit un nouveau stade de transparence sur le marché. Elle permet aux clients de prendre des décisions immobilières et d'investissement selon les éclairages les plus précis qui soient fondés sur des données (comme les évaluations, les analyses de marché, les prévisions de valeur ou les simulations de construction) et d'améliorer le dialogue avec le client final. Les banques, les courtiers, les gestionnaires d'actifs, les promoteurs et les agents immobiliers font confiance aux solutions digitales de PriceHubble pour prendre de meilleures décisions d'investissement, mieux conseiller et offrir une expérience différenciante à leurs clients. PriceHubble est déjà présent dans 9 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Pays-Bas, Belgique, République tchèque et Slovaquie) et compte plus de 130 collaborateurs dans le monde.