

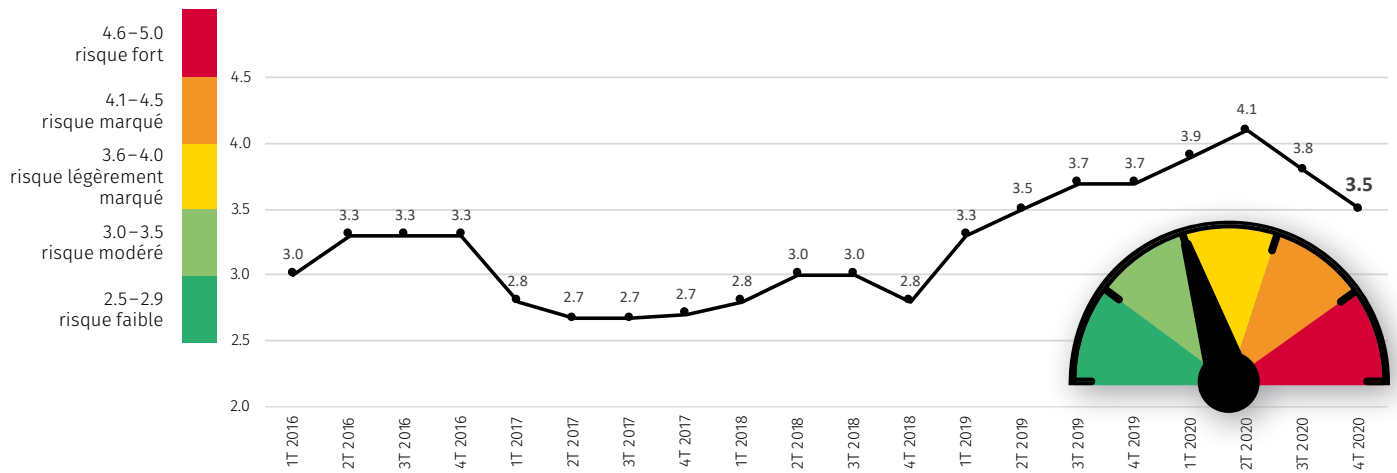
Real Estate Risk Index

T4 2020

L'explosion de la demande et la confiance économique réduisent temporairement les risques



Real Estate Risk Index de MoneyPark



Source: Base de données interne MoneyPark

- Le Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark a baissé de 0,3 points d'indice pour s'établir à 3,5 au quatrième trimestre 2020. Le baromètre s'est donc affaibli, passant de la zone « risque légèrement marqué » à la zone « risque modéré ». Toutefois, la valeur se situe à la limite de ces zones et la poursuite du développement est quelque peu incertaine.
- La valeur d'indice ne s'était pas établie à une valeur similaire depuis la mi-2019.
- Comme au troisième trimestre 2020, la forte amélioration des chiffres et des perspectives de l'économie suisse d'exportation et la stabilité de la consommation intérieure sont les principaux responsables de l'affaiblissement des risques. Le Purchase Manager Index Industry (PMI) affiche une valeur qui se situe à nouveau clairement dans la zone de croissance. C'est un signal positif.
- Toutefois, le confinement (à partir du 18 janvier 2021) affaiblira gravement la consommation privée en Suisse. En outre, le secteur industriel est également susceptible de ressentir les conséquences négatives de la troisième vague de coronavirus qui se répand dans le monde entier.
- Le marché suisse des propriétés bénéficie de la stabilité durable d'un environnement à bas taux d'intérêt et continue de reposer sur des bases très solides. L'importance du logement a augmenté en raison de la pandémie et se manifeste par une demande accrue pour des logements résidentiels, qui devrait être plus élevée qu'à la même période l'année dernière. D'autre part, l'offre sur le marché a légèrement diminué par rapport à 2019. Des vagues de ventes dues à une baisse des revenus ou au chômage n'ont pas encore eu lieu ou ne sont pas en vue. En outre, les exigences élevées concernant le taux d'endettement (durable) imposées aux emprunteurs hypothécaires sont une sécurité.
- Les maisons individuelles en périphérie sont particulièrement demandées actuellement. Cela se traduit par une hausse significative des prix. Le prix des appartements en copropriété a également augmenté au quatrième trimestre, mais il n'est que très légèrement supérieurs au prix constaté à la fin 2019.



Synthèse et recommandations

- Entre-temps, il a été confirmé que la pandémie renforce le marché immobilier. Les nouvelles envolées des prix pour les biens situés à proximité des centres urbains sont freinées, et une nouvelle dynamique de la demande apparaît, en particulier dans les zones qui affichent des prix plus bas.
- Des opportunités d'achat attrayantes peuvent être trouvées, compte tenu de la disparité des niveaux de prix selon les régions. Il est capital d'avoir une vue d'ensemble du marché qui tienne compte des préférences individuelles du nouvel acheteur potentiel ainsi qu'un accès rapide à une solution de financement.
- La fourchette des taux d'intérêt hypothécaires proposés entre les prestataires les moins chers et les plus chers du marché est importante. Aujourd'hui, cette différence a même atteint un nouveau sommet historique. En deux ans environ, elle a augmenté de plus de 40%. Cela souligne à quel point il est important d'obtenir plusieurs offres sur le marché hypothécaire, afin de trouver l'offre individuelle la plus intéressante.
- Nous partons du principe que l'importance du logement va continuer à se renforcer. En effet, les coûts de logement peuvent être considérablement réduits lors de l'achat d'une maison. C'est un avantage important qui encourage l'acquisition d'une propriété résidentielle, surtout dans un contexte économique difficile. L'augmentation massive de l'épargne durant la pandémie - environ 30 milliards de francs suisses - pourrait aider à réunir les capitaux nécessaires. Les exigences élevées concernant le taux d'endettement garantissent que les difficultés de paiement, les ventes soldées (ventes forcées) ou les défauts de paiement ne se produiront plus que dans des cas exceptionnels à l'avenir.
- Nous prévoyons une augmentation continue du prix des logements au cours des prochains mois. Des hausses de prix supérieures à la moyenne peuvent être observées pour les maisons individuelles, en particulier en périphérie. Dans les grandes villes comme Zurich ou Genève, en revanche, on s'attend à ce que les niveaux de prix très élevés stagnent ou baissent légèrement. Cela devrait permettre d'éviter une nouvelle détérioration de la situation des prix.
- Dès que la crise du coronavirus aura été contenue, selon les estimations actuelles, au plus tôt au second semestre 2021, on peut s'attendre à des effets de rattrapage avec des volumes de transactions supérieurs à la moyenne. Les acheteurs continueront probablement à bénéficier de conditions de financement très avantageuses.
- Nous portons un regard plus critique sur la situation des immeubles de rendement. Le niveau des prix a atteint un niveau problématique dans de nombreuses régions ces dernières années et la demande en location est parfois très limitée (risque accru d'inoccupation). Cela rend les prévisions difficiles. Le marché des bureaux doit faire face à la baisse de la demande due à la hausse de home office, et dans le cas des biens commerciaux, la baisse des ventes physiques au détriment du commerce en ligne oblige à optimiser davantage les coûts ou à fermer des succursales.



Résultats détaillés

Les indicateurs mettent en évidence un aplatissement des risques sur le marché immobilier résidentiel suisse

Sur une échelle de 0 (aucun risque) à 6 (risque imminent de bulle), le RERI MoneyPark diminue de 0,3 points pour s'établir à 3,5 points au quatrième trimestre 2020. Cela signifie que, non seulement l'augmentation liée au coronavirus des deux premiers trimestres de 2020 a été inversée, mais cette valeur se situe même à un niveau légèrement inférieur (similaire à celui de mi-2019). L'état actuel implique un risque moyen sur le marché immobilier suisse.

Forte croissance des prix et augmentation de la demande en maisons individuelles à cause de la pandémie

Le quatrième trimestre de 2020 montre une nouvelle augmentation de l'indice consolidé des prix de l'offre pour les maisons individuelles (MI) et les copropriétés (PPE). Avec 166,2 points d'indice, une augmentation de 1,7% a été enregistrée. Cela représente un sommet historique. L'augmentation est particulièrement marquée dans le segment des maisons (+4,2% en 2020). En comparaison, l'augmentation des PPE est modérée à 0,4% pour 2020.

La dynamique des transactions n'est que légèrement inférieure au niveau de l'année précédente, malgré la deuxième vague de coronavirus

Le nombre de propriétés en vente au quatrième trimestre 2020 est égal à celui du troisième trimestre, mais légèrement inférieur à celui de la même période l'année dernière. La demande reste élevée. En plus de ceux déjà accumulés, d'autres effets de rattrapage devraient s'ajouter dans les mois à venir.

Les mutations du virus affaiblissent la reprise de l'économie mondiale

Les mutations hautement contagieuses qui sont apparues ont fait augmenter les nouvelles infections dans le monde entier à un rythme alarmant. Afin d'éviter un effondrement du système sanitaire, des fermetures strictes ont été mises en œuvre dans de nombreux pays européens.

Les conséquences économiques sont dramatiques. La consommation s'effondre, le climat d'investissement des entreprises est durablement perturbé et le commerce mondial est à nouveau fortement freiné par la nouvelle flambée de la pandémie au nord de l'Asie.

Suisse: la reprise est terminée et un fort ralentissement économique est attendu dans les prochaines semaines

Les nouvelles restrictions, qui sont entrées en vigueur le 18 janvier, sont proches d'une fermeture stricte et mettent en grande partie fin à la gestion « swiss way » de la pandémie. Après quelques mois réjouissants, il faut donc s'attendre à ce que la consommation privée, qui représente plus de la moitié du produit intérieur brut de la Suisse, soit à nouveau durement touchée. Les achats de rattrapage ne sont guère possibles ou seront encore reportés.

La diminution de l'économie suisse à cause de l'arrêt des activités continue de faire baisser les taux d'intérêt

Les restrictions adoptées entraîneront sans aucun doute un autre ralentissement économique important. La victoire contre la pandémie devra être « reportée » à cet été. Le début de la vaccination ne devrait pas changer cela pour l'instant. La Banque nationale suisse est donc toujours obligée de poursuivre sa politique monétaire ultra-expansive orientée par la Banque centrale européenne, afin d'éviter que l'économie suisse, tournée vers l'exportation et qui a enregistré de meilleurs résultats ces derniers mois, ne soit étouffée par une appréciation du franc suisse.

La détérioration dramatique de la situation infectieuse dans le monde entier, et en particulier en Europe, atténue l'euphorie de surmonter la pandémie. En outre, des risques importants voient la poursuite du développement de l'économie mondiale: notamment le Brexit, la passation de pouvoir aux États-Unis, l'accord-cadre entre la Suisse et l'UE ou encore les tensions entre la Chine et les États-Unis.

Les taux d'intérêts hypothécaires devraient rester bas

L'éventail des offres de taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires reste important. Nous voyons certains signes indiquant que la pression concurrentielle entre les fournisseurs de prêts hypothécaires s'intensifiera à nouveau dans les prochains mois. En outre, compte tenu de la persistance de l'environnement de taux d'intérêt négatifs, les banques intensifient leurs activités de prêt, c'est-à-dire de financement. Cette situation devrait continuer à exercer une pression modérée sur les marges historiquement importantes des investisseurs hypothécaires et tendre vers une baisse des taux.

L'endettement des propriétaires ne génère pas de risques supplémentaires

Le pourcentage des prêts hypothécaires par rapport au total des actifs était en moyenne de 58% au quatrième trimestre. Il n'en découle aucun risque supplémentaire pour le marché immobilier.

Sous-indices du RERI

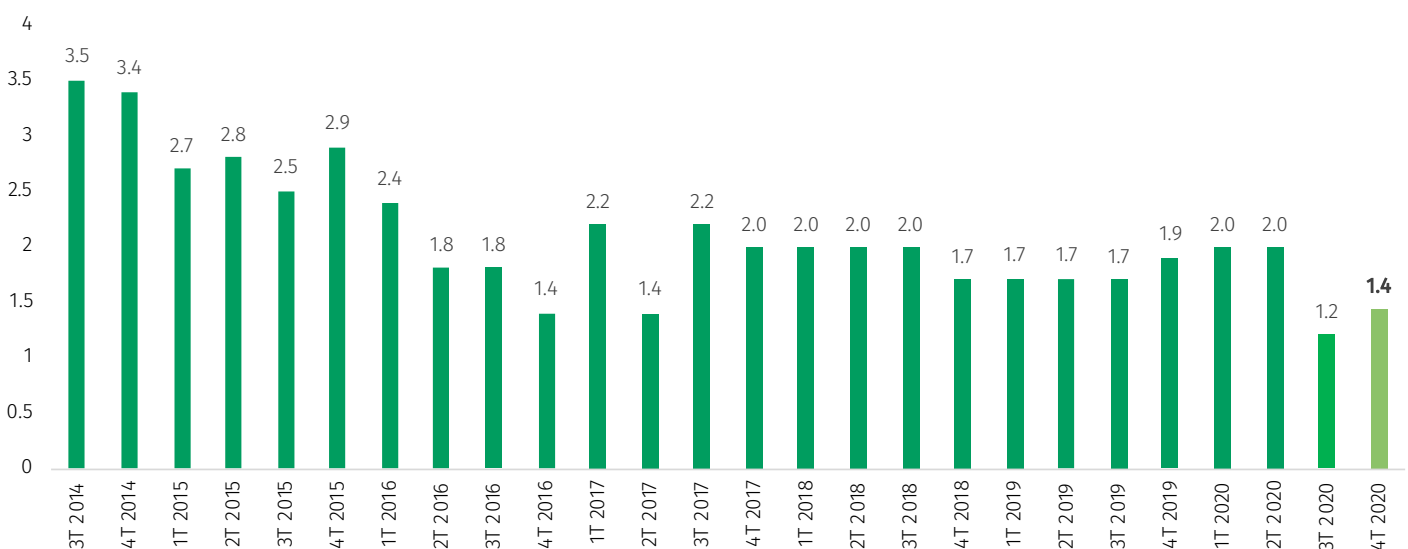
Endettement des ménages en cas de nouveaux financements

L'endettement réel des ménages est mesuré par la proportion de l'hypothèque par rapport au total des actifs disponibles (y compris les fonds des 2e et 3e piliers). Le montant de l'hypothèque n'est pas le seul facteur à être considéré, les actifs réels sont également inclus. Tous les nouveaux financements au cours de la période sous revue sont pris en compte dans ce calcul.

Le taux d'endettement augmente, mais reste faible et n'entraîne pas de risques supplémentaires

La dette a légèrement augmenté au cours du dernier trimestre. La part de l'hypothèque (dette) dans le total des actifs s'élève en moyenne à environ 59% au quatrième trimestre 2020 (46% au trimestre précédent). Cela signifie que l'endettement des ménages est plus élevé qu'au cours du trimestre précédent. Néanmoins, ces valeurs n'entraînent pas de risques supplémentaires. La valeur limite est de 66%, soit un niveau nettement plus élevé.

Degré d'endettement



Source: Base de données interne MoneyPark

Fourchette d'offres des taux hypothécaires

L'éventail des conditions reste très large, et s'élargit maintenant aussi pour les échéances à moyen terme

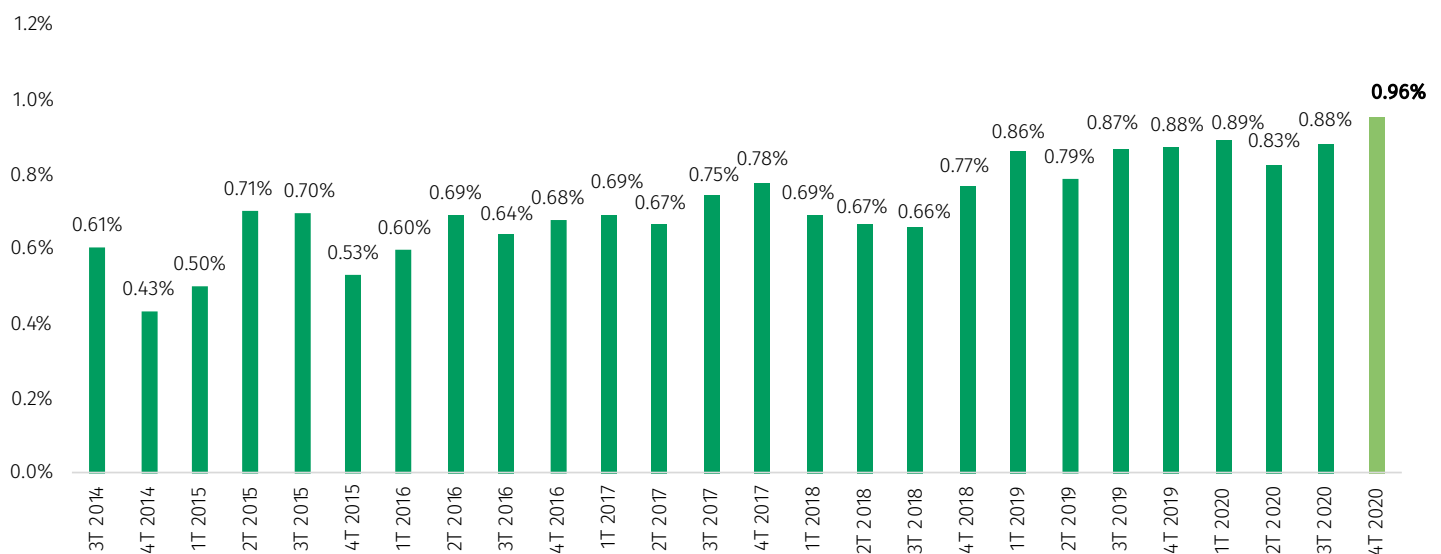
L'écart de taux d'intérêt entre les prestataires les plus compétitifs et les plus chers reste très élevé au quatrième trimestre 2020. Avec 0,96% (0,88% au trimestre précédent), l'éventail a même atteint un nouveau niveau record. Il y a environ deux ans, cette fourchette était inférieure de 0,30 point de pourcentage à la valeur actuelle.

Un examen plus approfondi révèle qu'il y a une (forte) expansion pour les échéances à court et surtout à moyen terme, due à une augmentation des taux d'intérêt les plus chers. En revanche, l'échéance la plus populaire, l'hypothèque à taux

fixe sur dix ans, a plutôt montré la tendance inverse ces dernières semaines. Elle affiche en effet un resserrement dû à une baisse des taux d'intérêt les plus élevés. Les taux d'intérêt les plus élevés pour les hypothèques à taux fixe sur 5 ans ne se situent donc plus que quelques points de base au-dessous des conditions applicables aux hypothèques sur 10 ans.

Cependant, sur l'ensemble du trimestre, la fourchette de l'hypothèque à taux fixe sur 10 ans reste énorme, avec 1,02%. Vers la fin de l'année, le niveau des meilleurs taux (conditions les moins chères) a légèrement augmenté, l'intensité de la concurrence s'étant temporairement atténuée.

Différences prestataires le moins cher et le plus cher



Source: Base de données interne MoneyPark

Potentiel d'économies fortement marqué

Sur la base d'un montant d'hypothèque de 800 000 francs et d'une durée de dix ans, le preneur d'hypothèque peut réaliser des économies significatives sur les charges d'intérêts. Avec

un meilleur taux d'intérêt actuel négocié par MoneyPark de 0,65% par an, le potentiel d'économies est le suivant:

	Prestataire le plus cher	Prestataire le moins cher
Charges d'intérêts en francs par an	12 960	5 200
Charges d'intérêts en francs pour toute la durée	129 600	52 000
Économies en francs par an	0	7 760
Économies en francs pour toute la durée	0	77 760

Source: Base de données interne MoneyPark

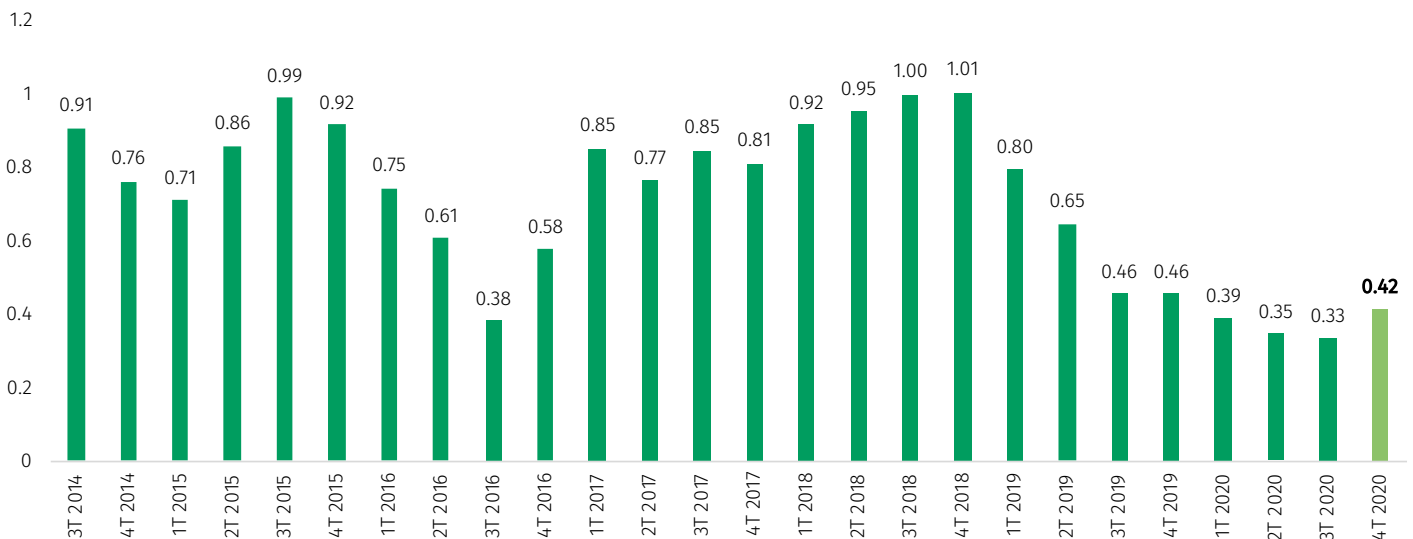
Coûts de garantie des crédits

Arrêt de l'aplatissement de la courbe des intérêts, la volatilité du marché des capitaux reste faible

Les taux du marché des capitaux ont également été moins volatils au quatrième trimestre par rapport au premier semestre 2020. Le taux d'intérêt du marché des capitaux à 10 ans a oscillé entre -0,24% et -0,38% dans une fourchette aussi petite (0,14%) que celle du trimestre précédent (0,15%). La courbe de rendement ultraplate (écart entre les taux swap

à 2 ans et à 10 ans) est devenue légèrement plus raide à cause d'une légère baisse du taux à 2 ans. Le taux swap à 10 ans reste pratiquement inchangé. Cependant, la courbe reste extrêmement plate (moins de 50 points de base). Cela est lié à l'opinion du marché selon laquelle la récession de l'économie mondiale n'est pas (encore) terminée.

Différences taux swap (2 contre 10 ans)



Source: Thomson Reuters

Prévision pour les prochains mois: la pression concurrentielle en faveur d'une baisse des taux hypothécaires

Nous estimons que les taux d'intérêt du marché des capitaux devraient se stabiliser au niveau actuel au cours des prochaines semaines, avec des fluctuations à court terme dans les deux sens. Le facteur décisif pour le développement de l'économie et des taux d'intérêt sera l'endiguement de la pandémie. En outre, la poursuite du développement de l'accord-cadre entre la Suisse et l'UE et le déroulement du Brexit jouent un rôle important.

Le marché hypothécaire présente des signes clairs que la concurrence entre les fournisseurs va à nouveau s'intensifier. Certains fournisseurs de capitaux alternatifs, tels que les caisses de pension et les fondations d'investissement, réalisent de nouveaux placements dans des hypothèques ou prévoient d'augmenter leurs parts dans les mois à venir. Les banques et les compagnies d'assurance sont préoccupées par le maintien ou le développement de leurs parts de marché. Cette situation devrait entraîner une baisse des meilleurs taux, en particulier pour les financements hypothécaires standards.

Indices des prix

Les prix de l'offre pour les propriétés atteignent un nouveau sommet historique

Au quatrième trimestre 2020, l'indice consolidé des prix de l'offre pour les maisons individuelles (MI) et les d'appartements en propriété (PPE) a progressé de 1,7% (plus forte hausse trimestrielle depuis 2012). Et ce n'est pas tout: avec un indice de 166,2 points, un sommet historique a même été atteint.

La forte hausse du quatrième trimestre est principalement due aux prix de l'offre des maisons individuelles, qui ont augmenté de 2,3% (1,3% au troisième trimestre 2020), tandis que les prix de l'offre des appartements en propriété n'ont que légèrement augmenté de 1,1 % (0,2% au troisième trimestre 2020). En période de faible mobilité et d'augmentation du home office, les maisons individuelles sont privilégiées par les acheteurs en raison de leur plus grande surface habitable et de leur caractère privé. Cela a conduit à une augmentation de 4,2% des prix de l'offre en 2020.

Nous portons un regard plus critique sur la situation des immeubles de rendement (buy to let). Le niveau des prix a atteint un niveau problématique dans de nombreuses régions ces dernières années et la demande en location est très limitée, en particulier dans les zones rurales. Dans de nombreux

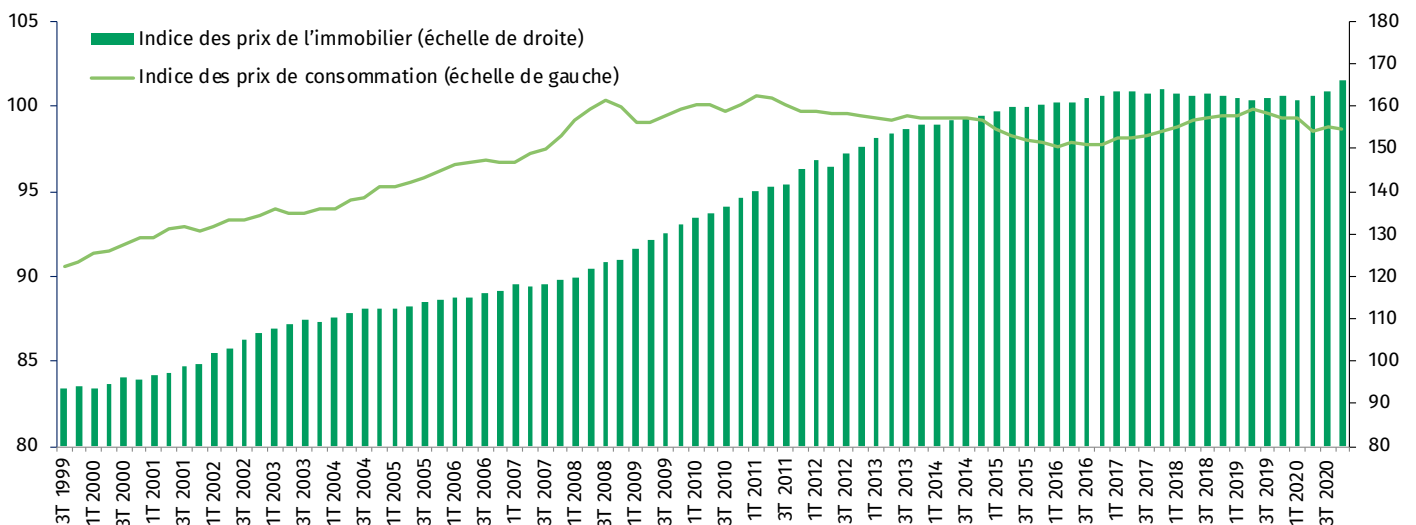
cas, il en résulte un risque accru d'inoccupation. Néanmoins, l'activité de construction d'immeubles locatifs reste élevée. Ainsi, l'offre devrait continuer à croître sans augmentation apparente de la demande.

Le marché de l'immobilier commercial (bureaux, commerces) présenterait également un risque nettement plus élevé que le segment des propriétés résidentielles, si l'activité de construction reste au même niveau et si le chômage augmente. Le marché des bureaux doit faire face à la baisse de la demande due à la hausse de home office, et dans le cas des biens commerciaux, la baisse des ventes physiques au détriment du commerce en ligne oblige à optimiser davantage les coûts ou à fermer des succursales.

L'indice des prix à la consommation est resté inchangé à 98,7 points d'indice.

Dans le segment du luxe (propriétés de plus de deux millions), les prix de transaction ont à nouveau fortement augmenté après une baisse au premier semestre 2020. Ceci est principalement dû à la forte augmentation de la demande. Toutefois, dès que ce groupe restreint d'acheteurs redeviendra plus prudent, les prix pourraient être soumis à une pression tout aussi forte.

Indices des prix



Source: Thomson Reuters, Wüest&Partner

Taux de chômage

Le chômage partiel stabilise le marché du travail, mais l'évolution à venir est très incertaine

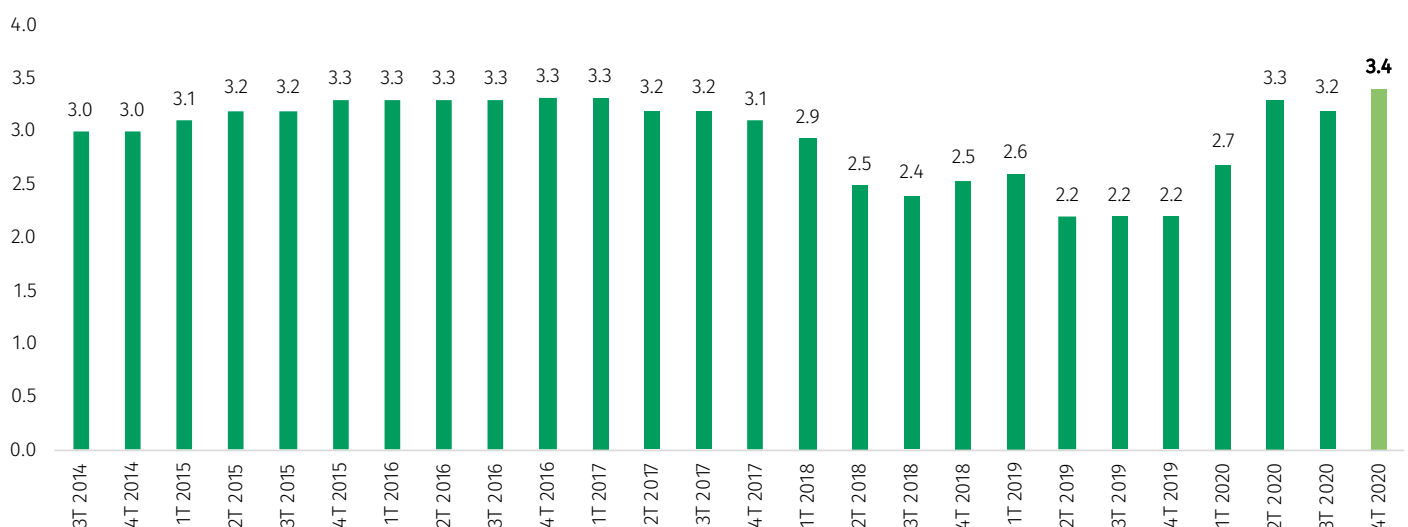
Après avoir augmenté de 1,0 point de pourcentage au cours du premier semestre de l'année et une légère diminution au troisième trimestre, le taux de chômage a augmenté de 0,2 point de pourcentage pour atteindre 3,4% au quatrième trimestre. Le taux de chômage moyen en 2020 est donc de 3,1%, soit un point de pourcentage de plus que l'année précédente. Cela signifie qu'il reste plus bas que lors de crises moins importantes ou de périodes de faiblesse économique, comme la crise des dotcom de 2002, la crise financière de 2008 ou l'appréciation du franc suisse par rapport à l'euro dans les années 2010.

L'indemnisation du chômage partiel, qui a rempli son rôle et a (jusqu'à présent) empêché une vague de licenciements, est la principale raison de l'évolution globale relativement modérée de l'emploi. Toutefois, les chiffres moyens masquent également des évolutions désastreuses dans des secteurs spécifiques, tels que l'hospitalité. Le taux de chômage y était de 9,3% en décembre, soit près de deux fois plus que l'année précédente (5,1%).

Selon les enquêtes menées par le Secrétariat d'État à l'économie (SECO), 163 545 chômeurs étaient inscrits auprès des offices régionaux de placement (ORP) à la fin décembre 2020, soit environ 15 000 personnes de moins qu'à fin septembre 2020. Au cours de la même période, le nombre de jeunes chômeurs (15 à 24 ans) est passé d'environ 19 000 à 17 700. Le nombre de demandeurs d'emploi a également augmenté au cours du quatrième trimestre d'environ 22 000 pour atteindre environ 260 000.

Selon le SECO, le développement continu du marché du travail est très incertain et dépendra probablement largement de l'endiguement de la pandémie. Les nouvelles inscriptions au chômage partiel seraient à nouveau en augmentation. Pour janvier, le SECO s'attend à ce que le taux de chômage augmente à environ 3,8%.

Taux de chômage



Source: Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO)

Indice des directeurs d'achat (Purchasing Manager Index)

Le PMI de l'industrie enregistre une nouvelle augmentation et le secteur des services se situe au seuil de croissance

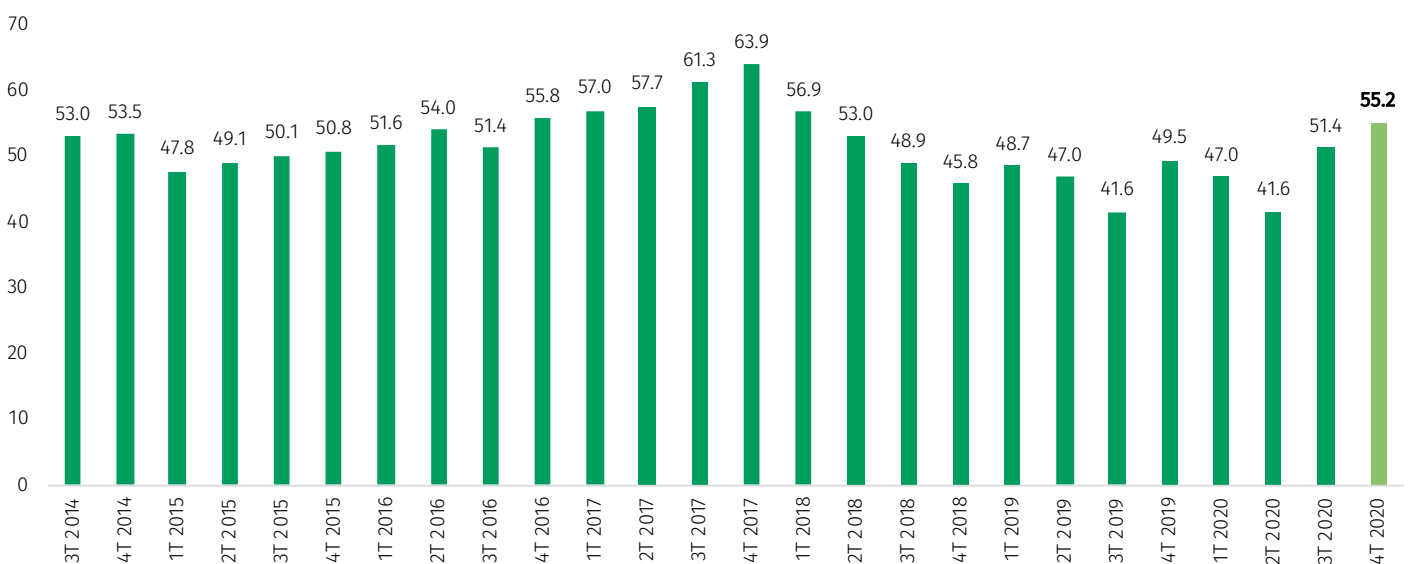
Après une importante chute au premier trimestre, un ralentissement au deuxième et une reprise étonnamment forte au troisième trimestre, le PMI de l'industrie a enregistré une nouvelle hausse au quatrième trimestre.

Bien que le PMI de l'industrie ait très légèrement baissé en octobre (-0,8 point), il a affiché une forte croissance en novembre (+2,9 points) et en décembre (+2,8 points) et se situe maintenant à 58 points, soit bien au-dessus du seuil de croissance de 50 points. C'est une évolution très positive et inattendue vu les nouvelles restrictions commerciales à la suite de la deuxième vague de coronavirus. Deux raisons principales devraient en être la cause: premièrement, contrairement au printemps, les chaînes d'approvisionnement ont mieux fonctionné et deuxièmement, la Chine, le Japon et la

Corée du Sud ont maîtrisé la pandémie. L'industrie suisse peut tirer un grand profit de la demande accrue en provenance d'Asie. Elle en profite aussi indirectement en tant que fournisseur, par exemple pour l'industrie automobile allemande.

La situation dans le secteur des services est moins encourageante. La deuxième vague de coronavirus a provoqué un affaiblissement du PMI des services. Un effondrement similaire à celui que nous avons dû accepter lors de la première vague ne s'est heureusement pas produit jusqu'à présent. Avec une moyenne trimestrielle de 49,2 points, le PMI des services se situe juste en dessous du seuil de croissance. En comparaison, ce chiffre était tombé à un niveau record de 21,4 points en avril. Apparemment, les mesures moins restrictives pour contenir la pandémie (le « corona swiss way ») ont eu ici un effet positif. La sous-composante « Activité des entreprises » (contrepartie de la « Production ») n'a pas changé au niveau de la zone de croissance, à 53,0 points.

Indice des directeurs d'achats d'entreprises industrielles (moyen du trimestre)



Source: Thomson Reuters

Appendice

Méthodologie

L'indice de risques immobiliers MoneyPark repose sur six sous-indices, qui prennent en compte les facteurs macroéconomiques tels que taux de chômage ou indice des directeurs d'achat et considèrent également les données spécifiques d'octroi de prêts et du marché financier.

L'indice est compris entre 1 et 6, plus l'indice est élevé, plus les risques du marché sont élevés. Par ailleurs, cet indice peut couvrir aussi bien une chute imminente des prix, par exemple une baisse de la demande, qu'une surchauffe du marché, par exemple une forte dissociation entre les prix de l'immobilier et le niveau des prix.

Mentions Légales

L'indice de risques immobiliers est élaboré par MoneyPark avec son meilleur savoir-faire. Toutes les informations, opinions et estimations sont valides seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des experts MoneyPark et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. Pour élaborer cet indice de risques, les experts MoneyPark se basent sur des sources fiables. MoneyPark décline toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

A propos de MoneyPark

MoneyPark est le premier spécialiste hypothécaire et immobilier de Suisse. En combinant conseil personnalisé et indépendant avec une technologie innovante, MoneyPark crée une expérience client unique. MoneyPark soutient ses clients lors de la recherche, du financement, de la possession et de la vente de biens immobiliers en Suisse. En matière de financement, MoneyPark propose la plus grande sélection de produits de financement en Suisse avec des solutions hypothécaires et de prévoyance de plus de 150 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension.

Ses conseillers vous renseignent personnellement, soit dans l'une de leurs plus 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.