

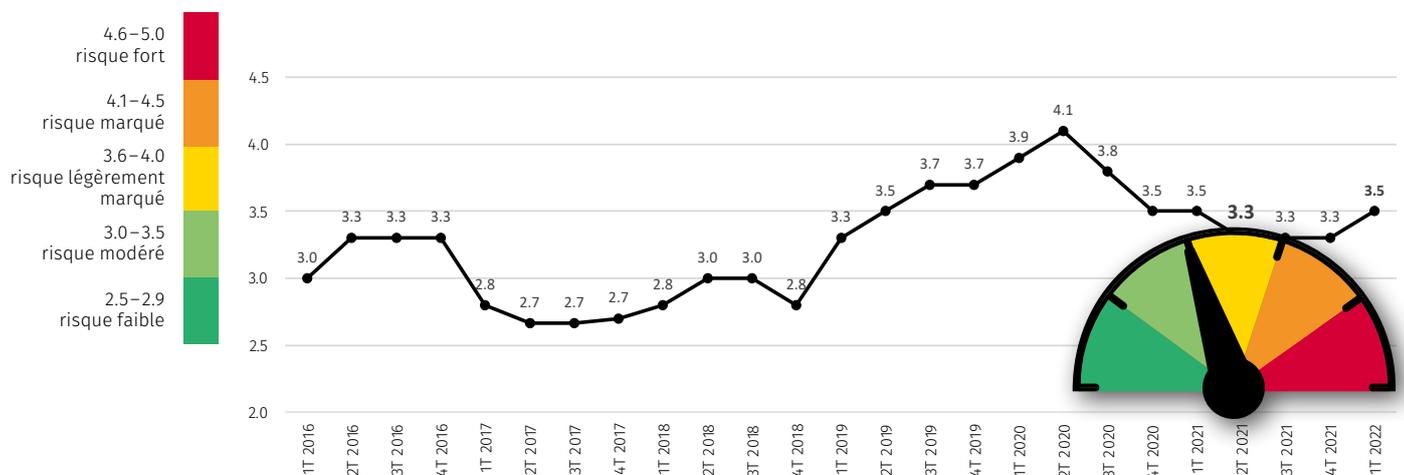
Real Estate Risk Index

T1 2022

L'inflation élevée et la menace de récession augmentent les risques



Le Real Estate Risk Index de MoneyPark



Source: Base de données interne MoneyPark

- Le Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark augmente pour atteindre à 3,5 points d'indice au troisième trimestre 2022. Ce baromètre indique que la situation se trouve à la limite entre un « risque modéré » et un « risque légèrement marqué ». Selon nos prévisions, les risques devraient toutefois continuer à augmenter au cours des prochains trimestres en raison des récentes évolutions.
- Au cours des deux premiers mois de cette année, l'économie suisse était sur la voie de la reprise et le produit intérieur brut (PIB) était environ supérieur de 2% à sa valeur pré-pandémique. Cette reprise a toutefois été stoppée en mars. La baisse des exportations, notamment dans le secteur pharmaceutique, en est la principale cause.
- L'indice des directeurs d'achat démontre une industrie suisse en bonne santé à la fin mars. Le seuil de croissance est largement dépassé. Les perspectives ne sont toutefois pas aussi réjouissantes. L'augmentation des prix, notamment en raison de la hausse des prix de l'énergie, constitue un défi majeur. D'importantes pertes de production sont attendues et le chômage partiel pourrait faire son retour.
- Le risque d'une récession mondiale s'est considérablement accru ces dernières semaines. L'explosion de l'inflation aux États-Unis et dans l'UE, les conséquences de la guerre en Ukraine et les problèmes d'approvisionnement en Chine sont les facteurs principaux qui assombrissent les perspectives économiques.
- La hausse des taux d'intérêt sur le marché suisse des capitaux est considérable. Les taux swap à 10 ans sont sortis de la zone des 0% en décembre et ont dépassé la barre des 1% le 30 mars. L'écart entre les taux swap à 2 et à 10 ans s'est ensuite creusé en avril, ce qui indique une forte dégradation de l'économie suisse.
- L'important écart entre les offres de financement les meilleurs marchés et les plus chères illustre l'opacité et la problématique du marché hypothécaire actuel. Les différents coûts de refinancement des prestataires sont actuellement particulièrement élevés. Les grandes banques luttent contre l'importante hausse des coûts sur le marché des capitaux. Afin de proposer des taux hypothécaires intéressants, elles devraient consentir à revoir leurs marges, ce qu'elles ne sont guère disposées à faire. En revanche, les petites banques, qui se refinancent au moyen de leurs fonds d'épargne et n'ont donc pratiquement pas de frais de refinancement, peuvent réaliser une marge nettement plus élevée avec des intérêts hypothécaires beaucoup plus faibles.
- Sur le marché du logement, une différence persiste en ce qui concerne l'évolution des prix entre les logements en copropriété et les maisons individuelles. Les premiers restent relativement stables, avec une augmentation d'un peu moins de 0,5%, tandis que les secondes enregistrent de nouveau une hausse de près de 2% ce trimestre.
- Alors que les prix des surfaces commerciales retrouvent leur niveau d'avant la crise, ce qui démontre la bonne santé de l'économie suisse, la baisse continue des prix des surfaces de bureaux semble confirmer que, suite à la phase aiguë de la pandémie, le télétravail a trouvé sa place pour une large partie de la population active.



Prévisions et recommandations

- La hausse des taux d'intérêt est étroitement liée à celle de l'inflation. Celle-ci est elle-même fortement influencée par les prix de l'énergie (notamment du gaz et du pétrole). Selon les prévisions de la BNS et de la BCE, l'inflation ne devrait pas baisser avant le dernier trimestre 2022. La fin de la guerre en Ukraine et une solution solide en matière d'approvisionnement en énergie et gaz constitueraient sans aucun doute un tournant. Il s'agit toutefois de défis complexes qui sont difficiles à relever à court terme.
- Les banques centrales tenteront d'amortir le contrecoup économique à l'aide de politiques expansionnistes. L'accès aux financements hypothécaires devient plus difficile et plus cher. Si l'on recherche la sécurité budgétaire ou si une nouvelle hausse des taux d'intérêt est prévue, il est recommandé de conclure des hypothèques à taux fixe sur de longues durées.
- Compte tenu de l'augmentation des coûts de financement et du coût de la vie, ainsi que du ralentissement de la conjoncture, il faut s'attendre à ce que les prix des appartements et des maisons individuelles n'augmentent plus aussi fortement qu'au cours des derniers trimestres. La tendance devrait néanmoins rester identique: l'immobilier résidentiel va encore augmenter (un peu).
- Il faut s'attendre à ce que l'écart de prix entre l'hypothèque la meilleure marché et la plus chère continue à se creuser en fonction de la durée. En effet, les différences entre les coûts de refinancement des prestataires vont persister, voire augmenter. Dans le contexte actuel du marché, il est plus important que jamais de comparer soigneusement les offres, car les différences entre les prestataires se sont considérablement accrues en ce qui concerne les conditions et les coûts du financement hypothécaire.



Résultats détaillés

Le changement des préférences en matière de logement et de travail suite à la pandémie se stabilise

Au premier trimestre, les prix des maisons individuelles ont augmenté plus de trois fois plus vite que ceux des appartements (1,88 par rapport 0,49%). Les prix des surfaces de bureaux ont nettement baissé, ce qui prouve que le changement imposé par la pandémie en ce qui concerne le mode de vie et de travail se stabilise et devient la nouvelle normalité.

Économie suisse: inquiétudes croissantes face à la hausse des prix de l'énergie

L'indice des directeurs d'achat montre que la situation de l'économie suisse était excellente le trimestre dernier: la production a continué à augmenter, les carnets de commandes se sont remplis et l'emploi est reparti à la hausse. Au moins une entreprise sur cinq interrogée craint toutefois que la production ne diminue, voire qu'il faille recourir au chômage partiel, si les prix de l'énergie continuent à augmenter.

Marché des capitaux: l'éventuel ralentissement économique aggrave la perception des risques

La guerre en Ukraine ainsi que l'augmentation des coûts de l'énergie et des durées de transport ont fortement assombri les perspectives économiques cette année. L'augmentation des risques s'est traduite par une hausse très rapide et marquée des taux swap d'environ 100 points de base (swap à 10 ans) sur les marchés des capitaux.

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

Le taux d'endettement pour les nouveaux financements (renouvellement et financements initiaux) a de nouveau augmenté au premier trimestre 2022, notamment en raison de la hausse des prix, mais reste dans une plage satisfaisante avec une valeur de 64%. Aucun risque supplémentaire n'est donc généré.

Sous-indices du RERI

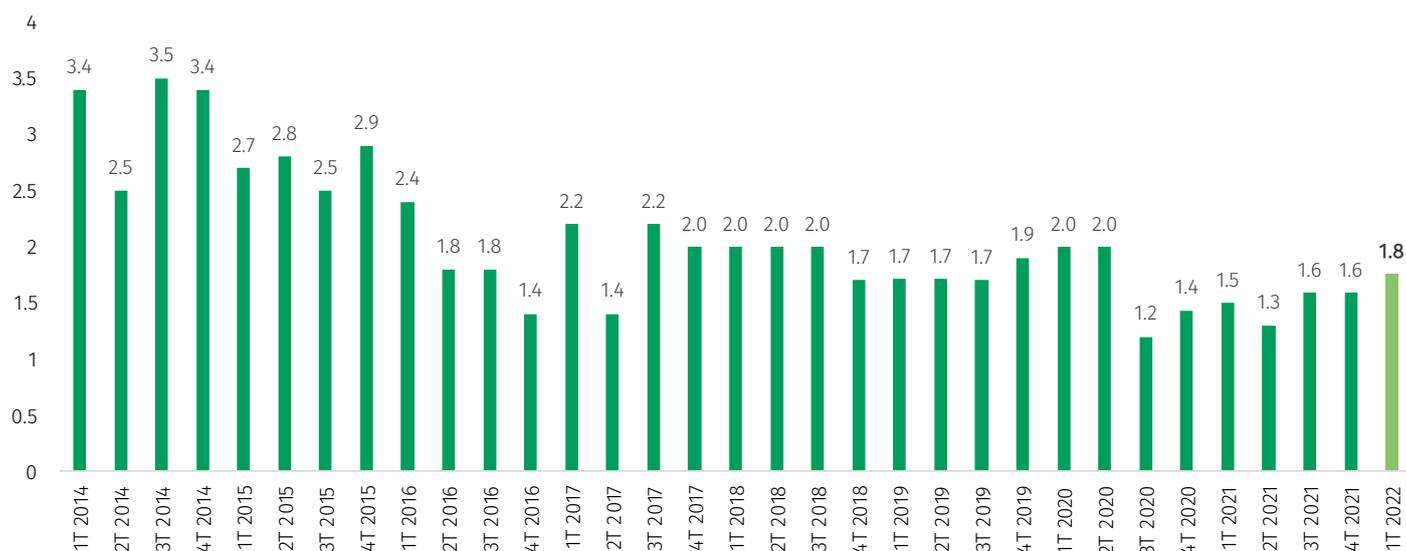
Endettement des ménages en cas de nouveaux financements

L'endettement réel des ménages est mesuré par la part de l'hypothèque dans le total des actifs disponibles (y compris les capitaux des 2e et 3e piliers). Contrairement à la simple prise en compte du taux d'avance, le montant de l'hypothèque n'est pas le seul à être considéré, les actifs réels sont également inclus. La base est constituée par les nouveaux financements négociés par MoneyPark sur la période analysée.

Le niveau d'endettement augmente légèrement, mais n'entraîne pas de risques supplémentaires

L'endettement s'est légèrement accru au cours du dernier trimestre. La part moyenne des hypothèques (endettement externe) dans le total des actifs (volume hypothécaire + actifs propres) s'élève à environ 64% au premier trimestre 2022 (contre 61% au trimestre précédent). L'endettement des ménages a donc légèrement augmenté par rapport au trimestre précédent. Ces valeurs n'entraînent pas de risques importants supplémentaires. La valeur limite est de 66%.

Degré d'endettement (Volume de l'hypothèque par rapport aux actifs)



Source: Base de données interne MoneyPark

Fourchette d'offres en matière de taux d'intérêt hypothécaires

L'augmentation des taux d'intérêt entraîne celle de l'écart de prix entre les différents prestataires

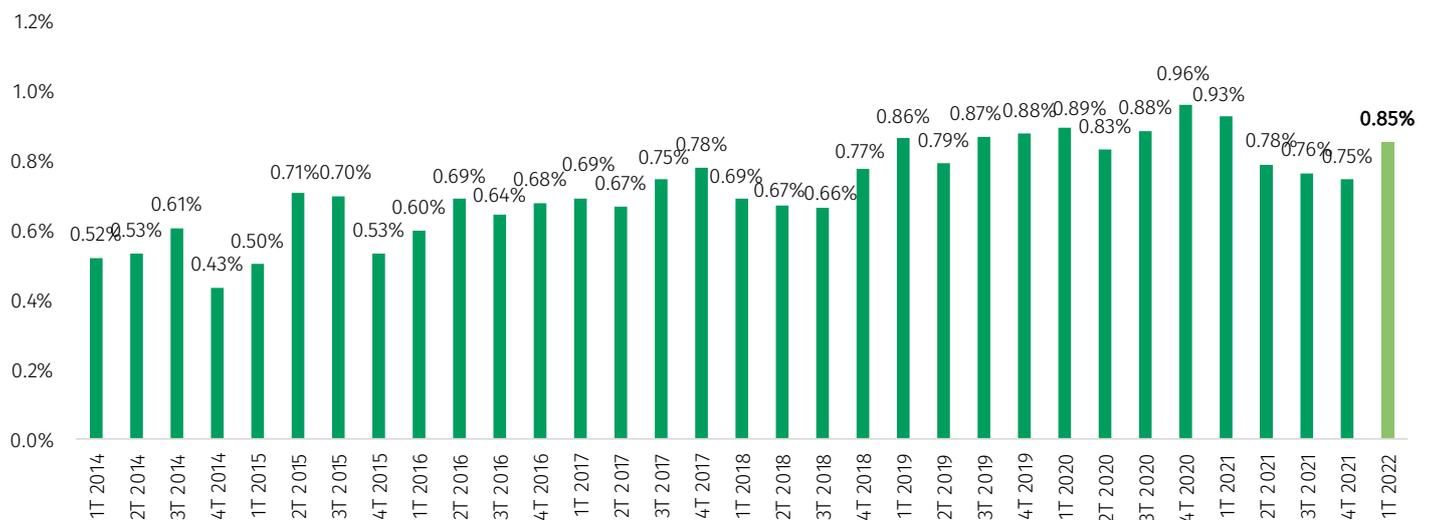
Au premier trimestre 2022, l'écart moyen des taux d'intérêt entre les prestataires les plus compétitifs et les plus chers a de nouveau considérablement augmenté pour les principales échéances après une tendance à la diminution pendant trois trimestres. La fourchette est en moyenne de 85 points de base, soit 10 de plus que les 0,75% enregistrés au dernier trimestre 2021, une valeur qui était déjà élevée. Les valeurs sont donc similaires à celles d'avant la pandémie (deux derniers trimestres de 2019).

Un examen plus attentif révèle que l'écart pour les échéances à 10 ans, de loin les plus prisées, a de nouveau fortement

augmenté. Au cours du dernier trimestre, cette fourchette a augmenté de 9 points de base par rapport au trimestre précédent pour atteindre 0,86%. Dans les cas extrêmes, un emprunteur hypothécaire peut se retrouver à payer près de CHF 500.– de plus par mois qu'avec l'offre la moins chère pour une hypothèque moyenne de CHF 700'000.–.

Pour les durées courtes et moyennes, la fourchette des conditions est encore plus large. Alors que l'écart pour les hypothèques à deux ans était encore de 0,75% au trimestre précédent, elle est désormais de 0,87%. Cet écart est même passé de 0,70% à 0,89% pour les hypothèques d'une durée de cinq ans.

Différences prestataires le moins cher et le plus cher



Source: Base de données interne MoneyPark

D'importantes économies possibles

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

taux actuel négocié par MoneyPark de 1,72% par an, il est possible de réaliser les économies suivantes:

	Prestataire le plus cher	Prestataire le moins cher
Charges d'intérêts en francs, par an	23 840	13 760
Charges d'intérêts en francs sur toute la durée	238 400	137 600
Économies en francs, par an	0	10 080
Économies réalisées en francs sur toute la durée	0	100 800

Source: Base de données interne MoneyPark

Coûts de garantie des crédits

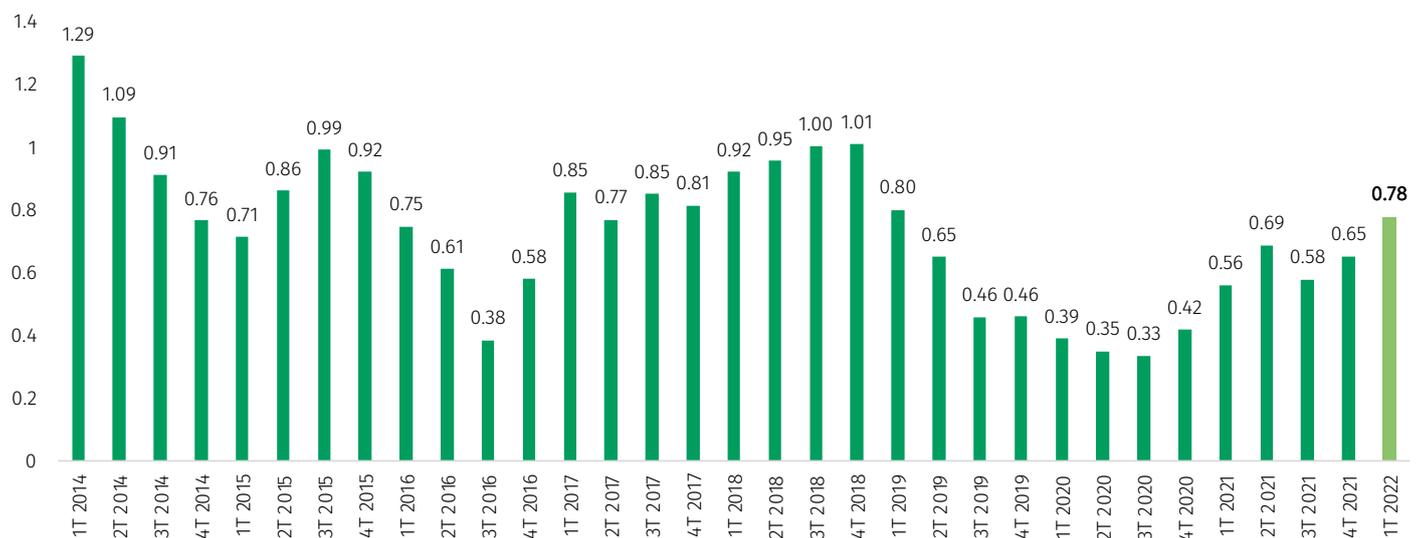
Le taux swap sur 10 ans passe de 0 à 1% en un peu plus de trois mois

La hausse des taux d'intérêt sur le marché des capitaux au premier trimestre 2022 a été fulgurante. Alors que le swap à 10 ans se situait encore aux alentours de 0% en décembre, il a augmenté de 100 points de base à la fin mars. Les craintes inflationnistes qui ont vu le jour aux États-Unis et en Europe l'automne dernier se sont concrétisées et ont enregistré une hausse significative. Le début de la guerre en Ukraine et les craintes concernant l'approvisionnement en énergie, notam-

ment en gaz et en pétrole, ont aggravé cette évolution. Un vent inflationniste souffle aussi en Suisse depuis le début de l'année. Avec 2,1% au premier trimestre, celui-ci est toutefois encore loin du niveau de l'UE (5,5%).

Les perspectives économiques mondiales maussades se manifestent également par la pentification de la courbe des taux d'intérêt. Autrement dit, l'écart (le spread) entre le swap à 2 ans et à 10 ans est passé de 0,65% au dernier trimestre à 0,78 % au trimestre précédent.

Différences taux swap (2 contre 10 ans)



Source: Thomson Reuters

Prévisions: l'incertitude en Europe de l'Est va continuer à faire grimper les taux d'intérêt du marché des capitaux à court terme

Dans le cadre de l'évaluation de la situation monétaire qu'elle a publiée fin mars, la BNS a réaffirmé son intention de poursuivre sa politique expansionniste. Elle a toutefois révisé ses prévisions pour l'inflation qui devrait être supérieure à 2% au cours des deux prochains trimestres, par rapport à 1,2 ou 0,9% dans ses prévisions de décembre 2021.

L'instabilité politique croissante, l'inflation, les problèmes liés aux matières premières en raison de la guerre en Ukraine et les goulets d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement dus à la pandémie en Chine devraient inévitablement entraîner un ralentissement de l'économie. Celui-ci devrait freiner les hausses de taux d'intérêt prévues. Nous prévoyons par conséquent le maintien à un niveau stable, voire une légère correction à la baisse des taux d'intérêt hypothécaires, sans exclusion de nouvelles hausses entre-temps.

Indices des prix

Les prix des maisons individuelles ont de nouveau augmenté, ceux des logements en copropriété restent stables

Les courbes des prix des maisons individuelles et des appartements continuent leur ascension au premier trimestre 2022. Leurs pentes sont cependant différentes: tandis que les prix des maisons individuelles ont augmenté de 1,88%, ceux des appartements n'ont connu qu'une hausse très modérée d'à peine 0,5% par rapport au dernier trimestre bien que le nombre d'offres sur le marché ait légèrement augmenté pour les deux types de biens immobiliers.

Depuis le début de la pandémie, une différence d'évolution en matière de prix pour ces deux types de biens s'est considérablement renforcée. Au cours des deux premiers trimestres de 2020, les prix des logements ont d'abord diminué d'environ 0,5% par rapport aux trimestres précédents respectifs, puis ont ensuite augmenté de 0,12 à 0,62% en comparaison trimestrielle (à l'exception du dernier trimestre de 2020 avec +1,11%). En revanche, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 1 à plus de 2% à chaque semestre depuis le deuxième trimestre de 2020. Le troisième trimestre de 2021, avec une augmentation de 0,4% seulement, a constitué la seule exception.

Les prix proposés pour les logements en copropriété sont aujourd'hui 1,4% plus chers qu'à la même période en 2021 et

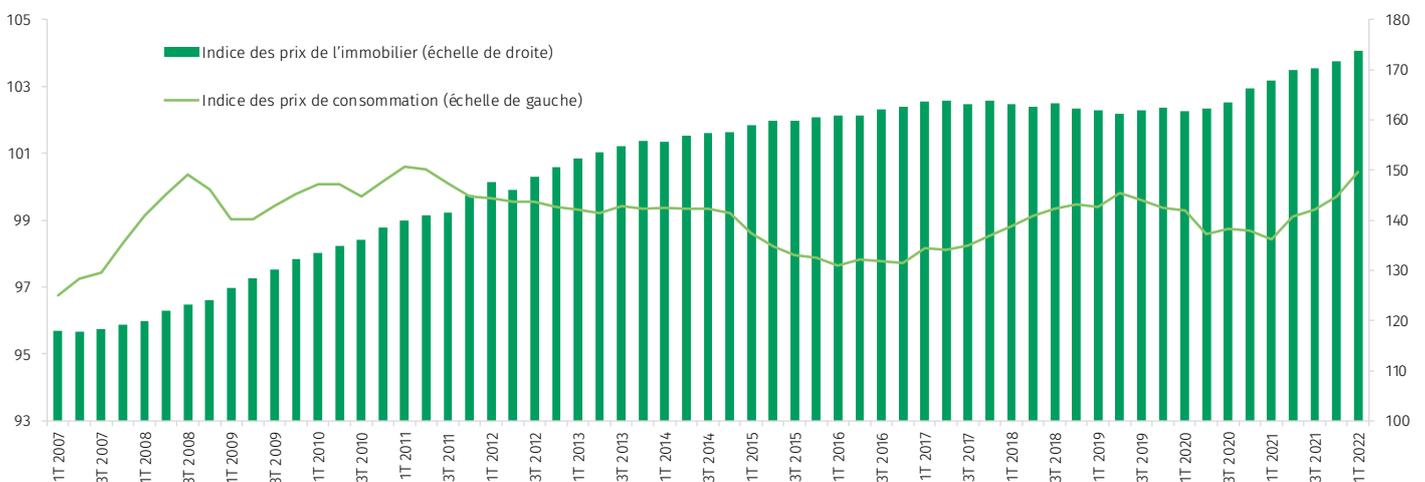
2,8% plus chers qu'en 2020, tandis que les maisons individuelles sont respectivement 5,5 et 12,3% plus chères.

La situation sur le marché des bureaux est très différente: les prix ont baissé pour le troisième trimestre consécutif et ils sont 2,42% moins élevés qu'au même trimestre de 2021. L'évolution des prix des surfaces commerciales fluctue davantage que par le passé, mais elle reste supérieure à celle qui régnait avant la crise du premier trimestre 2019.

Ces données confirment la bonne santé et la liquidité actuelles du marché immobilier ainsi que la stabilisation des nouveaux modes de logement et de travail entraînés par la pandémie: les maisons individuelles situées en dehors des centres urbains sont préférées aux appartements en ville, car il est possible de travailler à domicile au moins quelques jours par semaine.

L'indice des prix à la consommation était de 101 points d'indice fin mars (100 en déc. 2010). Depuis le début de l'année 2022, les prix à la consommation ont augmenté de 0,2% en janvier, de 0,7% en février et de 0,6% en mars, ils reflètent ainsi progressivement la tendance inflationniste observée de manière beaucoup plus marquée aux États-Unis et en Europe depuis la fin de l'année dernière. Fin mars 2022, le taux d'inflation était de 2,4% en Suisse.

Indices des prix



Sources: Office fédéral de la statistique, Wüest & Partner

Taux de chômage

Le plein emploi s'installe

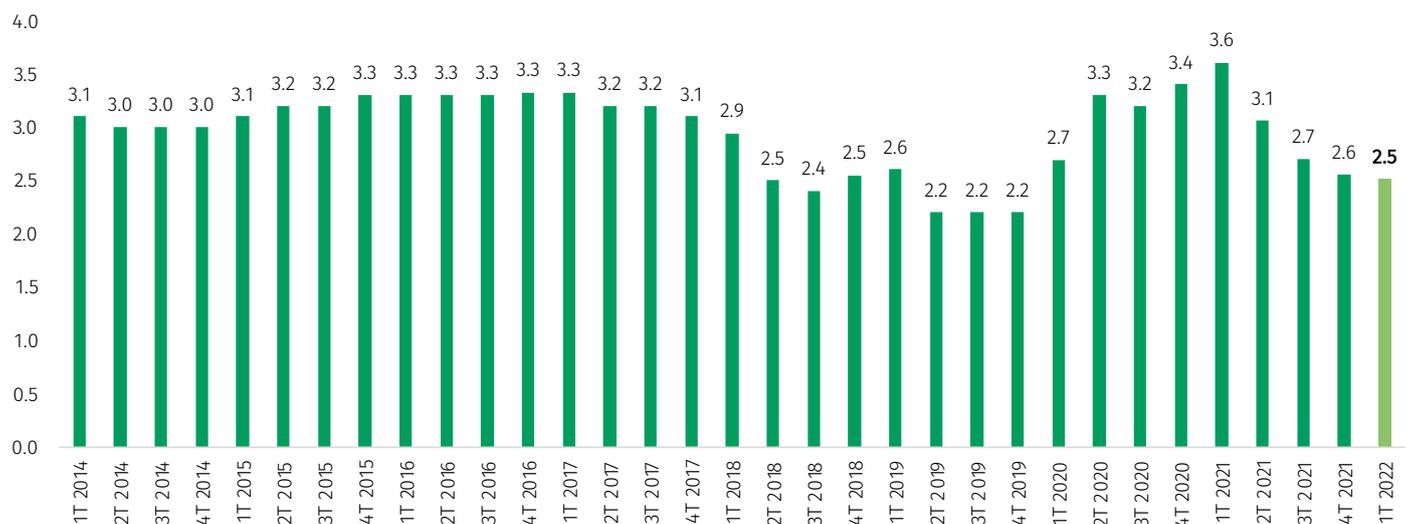
Au premier trimestre 2022, le taux de chômage reste quasiment inchangé par rapport au dernier trimestre 2021, à 2,51%. La reprise après le choc de la pandémie semble excellente avec une baisse du chômage d'un peu plus de 1% par rapport au premier trimestre 2021. D'un point de vue économique, le marché du travail suisse est donc en situation de plein emploi.

Ces données confirment que l'économie suisse reste sur le chemin de la croissance. Si le taux de chômage reste sous le seuil de 3%, il pourrait cependant agir comme un frein à la croissance. En effet, si l'offre de main-d'œuvre est (trop) faible, des pertes de croissance et de productivité peuvent s'ensuivre, car les nouveaux emplois créés ne seraient pas

pourvus ou resteraient non pourvus plus longtemps. Selon les relevés du Secrétariat d'État à l'économie (SECO), le nombre de postes vacants en mars 2022 s'élève à plus de 71'000, soit près de 26'000 de plus (+57,4%) que l'année précédente. En revanche, le nombre de chômeurs a diminué de plus de 30% et le nombre de demandeurs d'emploi de 23,8% par rapport à 2021.

À noter que les personnes en chômage partiel sont comptées parmi les personnes actives dans les statistiques de l'emploi, ce qui tempère les faibles chiffres du chômage. Le pourcentage d'heures de travail perdues a continué à baisser par rapport aux trimestres précédents, mais il reste nettement supérieur au niveau d'avant la crise.

Taux de chômage



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

Indice des directeurs d'achat (Purchasing Manager Index, PMI)

La hausse des prix de l'énergie freine la tendance positive

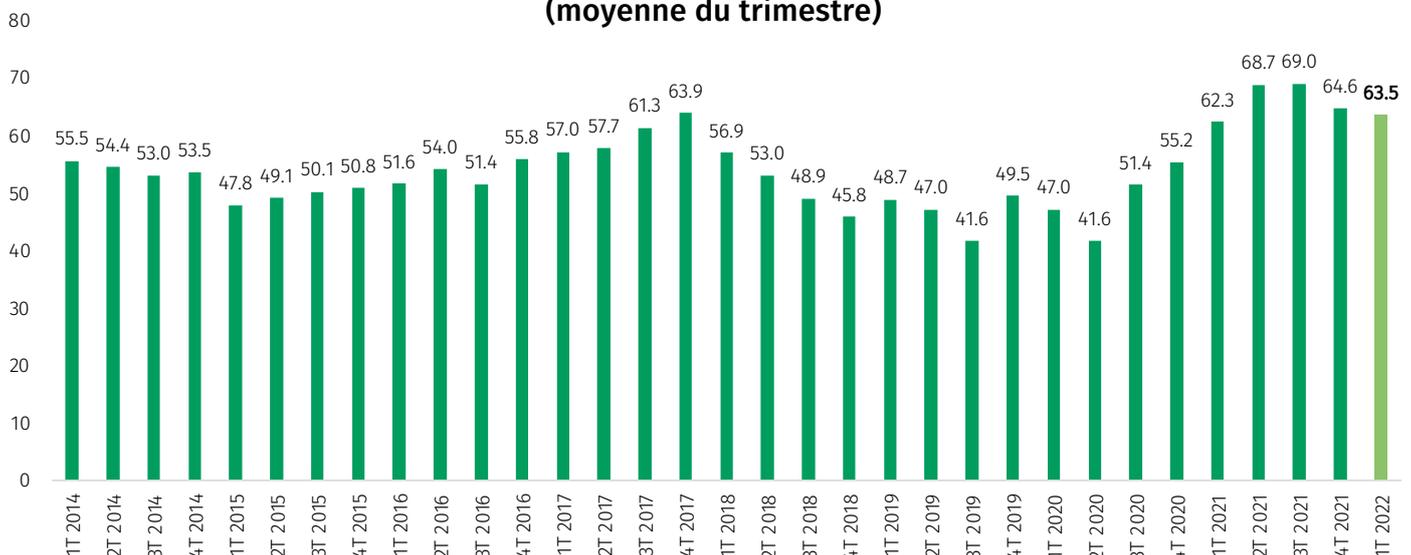
La production continue d'augmenter, tout comme le nombre de commandes et d'embauches. La guerre en Ukraine et les sanctions contre la Russie ne semblent pas encore avoir eu de conséquences graves sur l'économie suisse. La tendance positive s'est cependant encore ralentie par rapport aux deux trimestres précédents (baisse de plus d'un point et de près de 5 points). Cette valeur représente néanmoins toujours une reprise économique.

91% des entreprises interrogées en mars ont indiqué qu'elles s'attendaient à une hausse des prix d'achat. En effet, l'augmentation des coûts de l'énergie est le principal facteur de l'inflation générale. La majorité des entreprises qui achètent de l'énergie sur le marché de gros sont heureusement protégées des fluctuations par des contrats de prix imposés. Les inquiétudes concernant l'augmentation des coûts de

l'énergie persistent cependant: un cinquième des entreprises industrielles craignent qu'elle n'entraîne une baisse de la production au cours des six prochains mois. 23% d'entre elles s'attendent même à ce que le chômage partiel soit nécessaire. De plus, les délais de livraison continuent de s'allonger, ce qui grève la productivité.

La situation est semblable dans le secteur des services. L'indice des directeurs d'achat du secteur est toujours très élevé grâce à la poursuite de l'assouplissement des mesures de lutte contre le coronavirus: +5,5 points d'indice par rapport à mars 2021 et l'emploi dans le secteur augmente pour le quatrième mois consécutif. La hausse générale des prix a toutefois entraîné une légère révision à la baisse de l'indice par rapport à février (-3,2 points).

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



Source: procure.ch

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.

À propos de MoneyPark

MoneyPark est spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, la FinTech offre des solutions hypothécaires et immobilières complètes et sur mesure. 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 offre la plus grande sélection de produits hypothécaires et de prévoyance en un seul endroit, 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 à travers un réseau de plus de 20 succursales en Suisse, soit par téléphone ou en ligne.

MoneyPark propose également aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales, mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.