

# 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 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.

### 10 ans +

78% du volume de prêts hypothécaires sont conclus pour une durée de 10 ans ou plus

### 68%

Part des prêts hypothécaires contractés auprès des banques

### 3%

rendement moyen pour les appartements dans les communes suisses

### +2,30%

hausse des prix des maisons individuelles en Suisse

### 0,47%

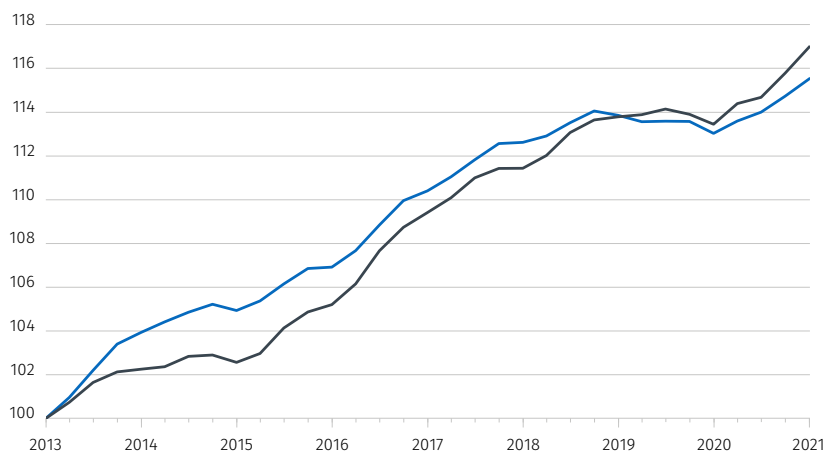
économie maximale par rapport au taux indicatif





## Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

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



### Nouvelle augmentation des prix des maisons individuelles et des appartements

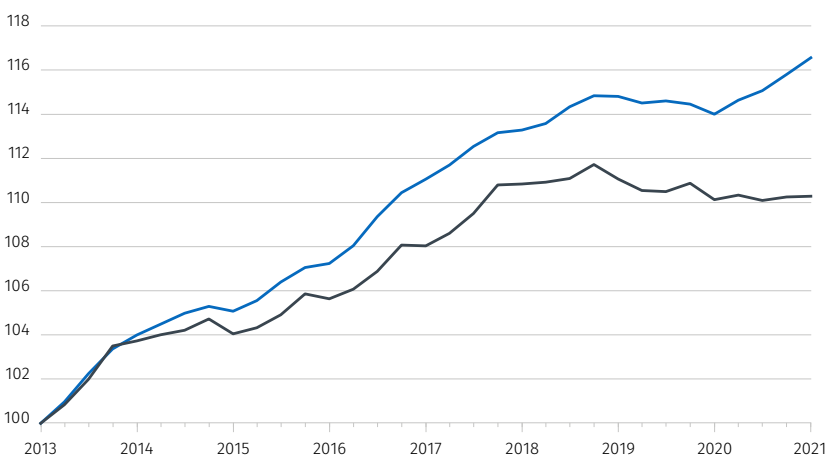
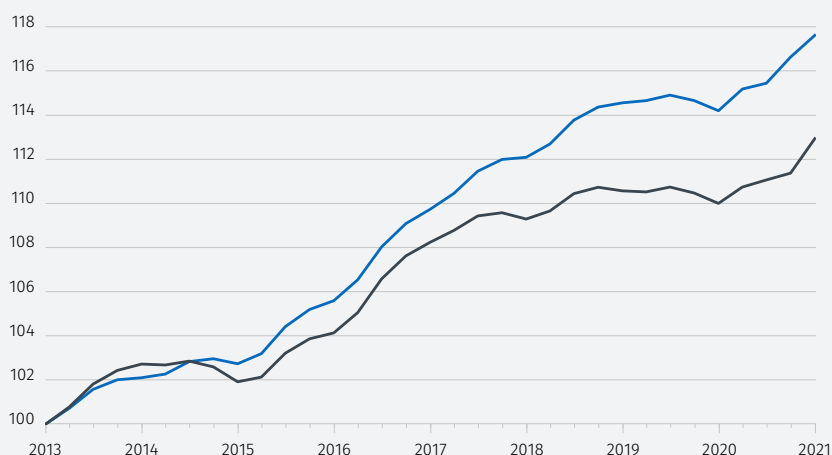
Les prix des copropriété ont augmenté de 1,50 point de pourcentage à l'échelle nationale depuis le 30 juin 2020. Au cours de la même période, les prix des maisons individuelles en Suisse ont également augmenté de 2,30 points de pourcentage.

■ Appartement ■ Maison

### Les prix des maisons individuelles continuent clairement à augmenter dans toute la Suisse

L'évolution positive des prix des maisons individuelles se poursuit dans toute la Suisse: en Suisse alémanique, les prix ont augmenté de 2,20 points de pourcentage au cours du second semestre 2020 et les prix en Suisse romande ont également augmenté de 1,90 point de pourcentage.

■ Suisse alémanique ■ Suisse romande



■ Suisse alémanique ■ Suisse romande

### Tendance à l'aplatissement des prix des logements en Suisse romande

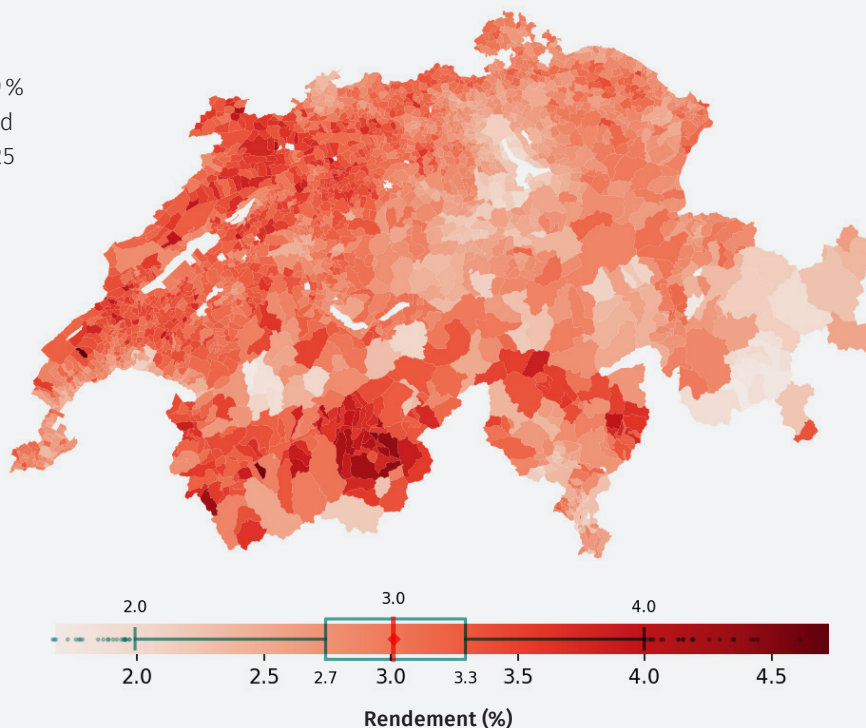
Les prix des logements évoluent également dans un sens positif dans toute la Suisse. Cependant, alors qu'en Suisse romande seule une légère augmentation (plus 0,20 point de pourcentage) a été enregistrée au second semestre 2020, les prix de l'immobilier en Suisse alémanique ont augmenté de 1,50 point de pourcentage.

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

Les rendements moyens dans les communes suisses pour les appartements varient entre 1,99% et 3,97% (quantiles 99% et 1%), ce qui correspond à des durées d'amortissement comprises entre 25 et 50 ans, la valeur maximale étant de 4,73% (commune de Berolle) et la valeur minimal de 1,68% (commune de Sils en Engadine/Segl).

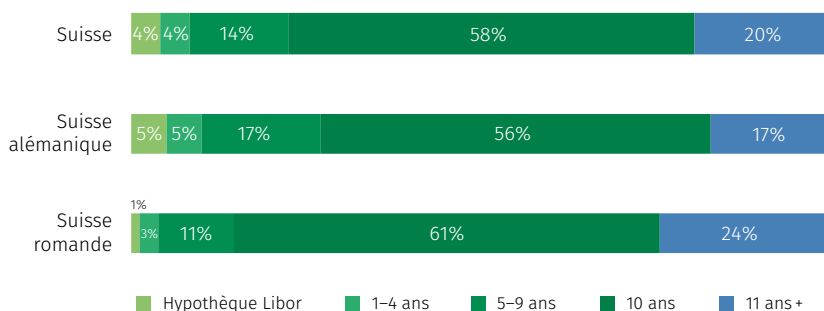
Le rendement moyen dans toutes les communes est de 3%, il a donc continué à baisser au cours du second semestre 2020 (S1 2020: 3,22%). Au niveau cantonal, nous continuons à observer les rendements les plus faibles, à Zoug, Bâle-Ville et Obwald, avec moins de 2,49%. C'est dans les cantons du Jura, du Valais et de Soleure que l'on observe les rendements les plus élevés, supérieurs à 3,26%.

C'est avec plaisir que nous établissons des analyses régionales de rendement à votre demande. Veuillez nous contacter à l'adresse suivante: [media@pricehubble.com](mailto:media@pricehubble.com).



## Choix du produit hypothécaire

1er juillet 2020 - 31 décembre 2020



### Les prêts hypothécaires à taux fixe sur dix ans sont toujours populaires

Comparés aux Suisses alémaniques, les Romands favorisent dans une plus large mesure les hypothèques à plus long terme. En effet, alors qu'en Suisse romande, 85% du volume de prêts hypothécaires est conclu pour 10 ans ou plus, ce chiffre n'est que de 73% en Suisse alémanique. Les emprunteurs hypothécaires s'appuient également de plus en plus sur des durées comprises entre 5 et 9 ans et sur des hypothèques Libor/Saron.

### Les échéances à moyen terme en particulier gagnent en popularité

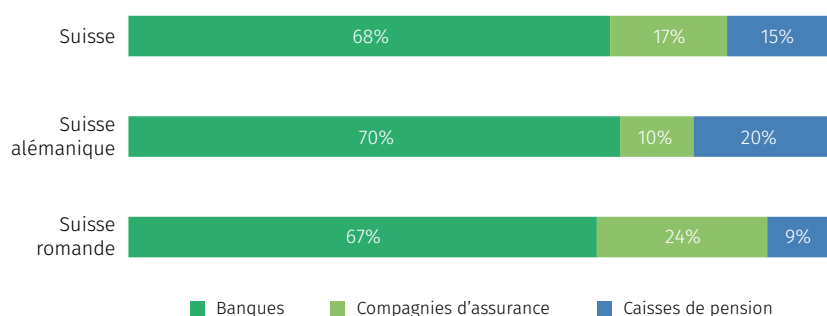
Au deuxième semestre 2020, les échéances ultra longues ont perdu de leur popularité dans toute la Suisse. Seuls 20% environ du volume de prêts hypothécaires ont été conclus pour 11 ans ou plus – en faveur de durées comprises entre 5 et 10 ans. En revanche, le nombre de prêts hypothécaires Libor et Saron contractés est resté stable. La tendance à la baisse de ce produit semble donc s'être arrêtée, pour se stabiliser à environ 4% du volume des prêts hypothécaires.

Suisse	S2 2020	S1 2020	Évolution
Hypothèque Libor	4%	4%	+/- 0%
1-4 ans	4%	4%	+/- 0%
5-9 ans	14%	12%	+17%
10 ans	58%	53%	+9%
11 ans +	20%	27%	-26%



## Choix du prestataire hypothécaire

1er juillet 2020 – 31 décembre 2020



### Les banques restent le groupe de prestataires le plus populaire

Environ 70 % de toutes les transactions hypothécaires en Suisse ont été négociées avec une banque. En ce qui concerne les prêteurs alternatifs, les Suisses alémaniques ont davantage tendance à faire confiance à une caisse de pension (20 %), tandis que les emprunteurs hypothécaires de Suisse romande ont davantage tendance à se tourner vers une compagnie d'assurance (24 %).

### Les banques consolident leur avantage

Au second semestre 2020, les banques étaient à nouveau les prêteurs hypothécaires les plus sollicités dans toute la Suisse. La part des volumes de prêts hypothécaires négociés avec les banques a augmenté de 10 points de pourcentage, au détriment des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Les banques ont également accordé plus de conditions spéciales au cours du second semestre, afin d'élargir leur portefeuille de prêts hypothécaires et de se défendre contre une concurrence croissante.

Suisse	S2 2020	S1 2020	Évolution
<b>Banques</b>	68%	58%	+ 17%
<b>Compagnies d'assurance</b>	17%	21%	- 19%
<b>Caisses de pension</b>	15%	21%	- 29%

## Potentiel d'économies énorme

En tant qu'emprunteur, il est toujours intéressant de comparer les différents fournisseurs hypothécaires et de demander plusieurs offres. Le taux indicatif moyen pour un prêt hypothécaire à taux fixe sur dix ans était de 1,18 % au second semestre 2020. Les taux d'intérêt effectivement conclus après négociation ont permis aux clients MoneyPark en Suisse alémanique d'économiser jusqu'à 47 points de base par an en souscrivant une hypothèque auprès d'une caisse de pension. Avec un volume d'hypothèque de 750 000 francs, cela représente une économie de plus de 35 000 francs sur toute la durée. En Suisse romande, il était possible d'économiser jusqu'à 30 points de base en souscrivant un contrat auprès d'une caisse de pension. La différence régionale est due au fait que les prêteurs hypothécaires n'offrent pas tous des financements à l'échelle nationale et que certains concentrent leur offre au niveau régional.

Hypothèque à taux fixe de 10 ans	Suisse	Suisse alémanique			Suisse romande			
		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
2e semestre 2020								
Banques		0,94%	0,24%	CHF 18 000	1,04%	0,14%	CHF 10 500	
Compagnies d'assurance	1,18%	0,96%	0,22%	CHF 16 500	0,92%	0,26%	CHF 19 500	
Caisses de pension		0,71%	0,47%	CHF 35 250	0,88%	0,30%	CHF 22 500	

## Méthodologie

Les indices présentés dans cette publication ont été établis en analysant les données de transaction et d'offre pour l'immobilier résidentiel 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 différences de qualité des biens immobiliers, mais de l'évolution générale des prix dans la localité concernée. Le logement standard peut être décrit ainsi: 4 pièces, 100 mètres carrés, année de construction 2000, bon entretien et niveau de finition moyen. PriceHubble se réserve le droit d'apporter des ajustements, des corrections ou des modifications rétroactives aux indices.

Les données de MoneyPark sont basées sur les hypothèques négociées par MoneyPark pour des logements occupés par leur propriétaire en Suisse alémanique et en Suisse romande au cours de la période considérée. Le financement des biens de rendement a été exclu des données. Le taux indicatif mentionné est calculé à partir du taux d'intérêt moyen en vitrine d'une centaine de banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

## Mentions légales

La Mise à jour Financement et Immobilier est élaborée par MoneyPark et PriceHubble au meilleur de leur connaissance. 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 de spécialistes 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.

## Contact

### MoneyPark

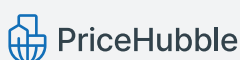
Nicole Fankhauser  
Head of Communications  
Téléphone: +41 44 200 75 65  
nicole.fankhauser@moneypark.ch

### PriceHubble

Roswitha Brunner  
Head of Corporate Communication  
Téléphone: +41 76 577 15 29  
roswitha.brunner@pricehubble.com



MoneyPark est le premier spécialiste hypothécaire et immobilier de Suisse. En combinant conseil personnalisé et indépendant et technologie innovante, MoneyPark crée une expérience client unique. MoneyPark soutient ses clients lors 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.



PriceHubble est une entreprise B2B suisse de prop-tech qui développe des solutions numériques innovantes pour le secteur immobilier en s'appuyant sur les évaluations immobilières et les analyses de marché. 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 solutions numériques de PriceHubble ont été conçues pour aider l'ensemble des acteurs tout au long de la chaîne de valeur dans l'immobilier (banques, gestionnaires d'actifs, promoteurs, gérants de biens et agents immobiliers). La société PriceHubble est déjà présente dans six pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon et Pays-Bas) et emploie 90 personnes dans le monde.