

Février 2022

Finance et Immobilier – Mise à jour (FIMAJ)

Les prix des maisons individuelles augmentent à nouveau fortement – l'échéance à dix ans n'a jamais été aussi populaire

62%

du volume hypothécaire est
conclu pour 10 ans

+14%

du volume a été conclu
avec les assurances

2.9%

rendement moyen pour
les appartements dans
les communes suisses

+2.25%

hausse des prix des maisons
individuelles en Suisse

0.37%

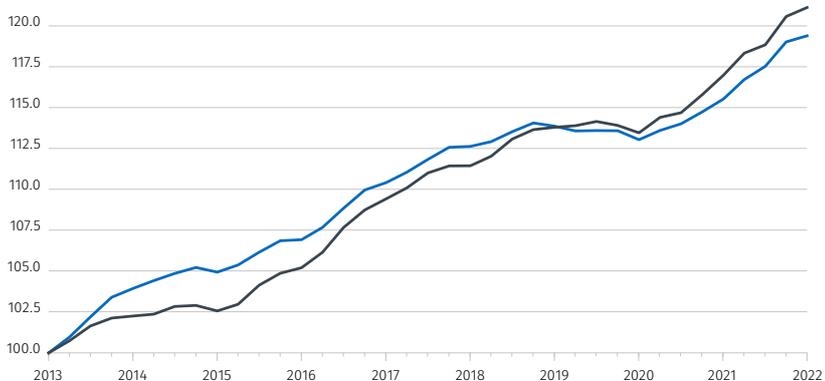
économie moyenne chez une
caisse de pension, par rapport
au taux indicatif





Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

État au 31 décembre 2021 / 100 = 2013 / base de comparaison 30 juin 2021



Forte hausse des prix

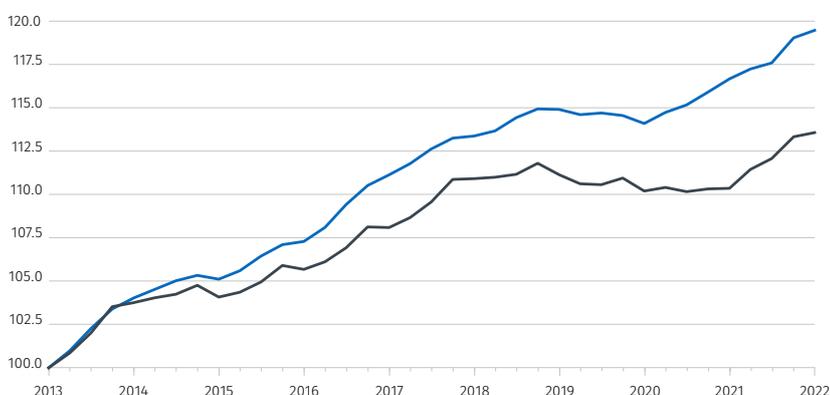
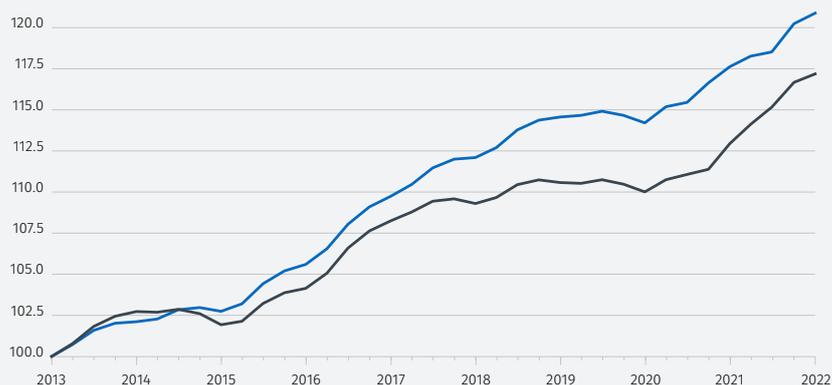
Depuis le 30 juin 2021, les prix d'achat des appartements et des maisons individuelles en Suisse ont continué d'afficher une forte hausse. Au cours du dernier semestre, les prix d'achat des copropriétés ont augmenté de 1.86 points de pourcentage, tandis que ceux des maisons individuelles ont augmenté de 2.25 point de pourcentage.

■ Appartement ■ Maison

Forte hausse des prix des maisons individuelles dans toute la Suisse

Les prix d'achat des maisons individuelles illustrent une tendance claire. En Suisse romande, les prix ont augmenté de 2.00 points de pourcentage au cours des six derniers mois. En Suisse alémanique, la hausse affiche même + 2.34 points de pourcentage.

■ Suisse alémanique ■ Suisse romande



Les prix des appartements enregistrent une forte croissance dans toute la Suisse

Les prix des copropriétés ont également fortement augmenté depuis le 30 juin 2021. En Suisse romande, les prix ont connu une hausse de 1.50 point de pourcentage. Durant la même période, les prix des copropriétés ont augmenté de 1.93 point de pourcentage en Suisse alémanique.

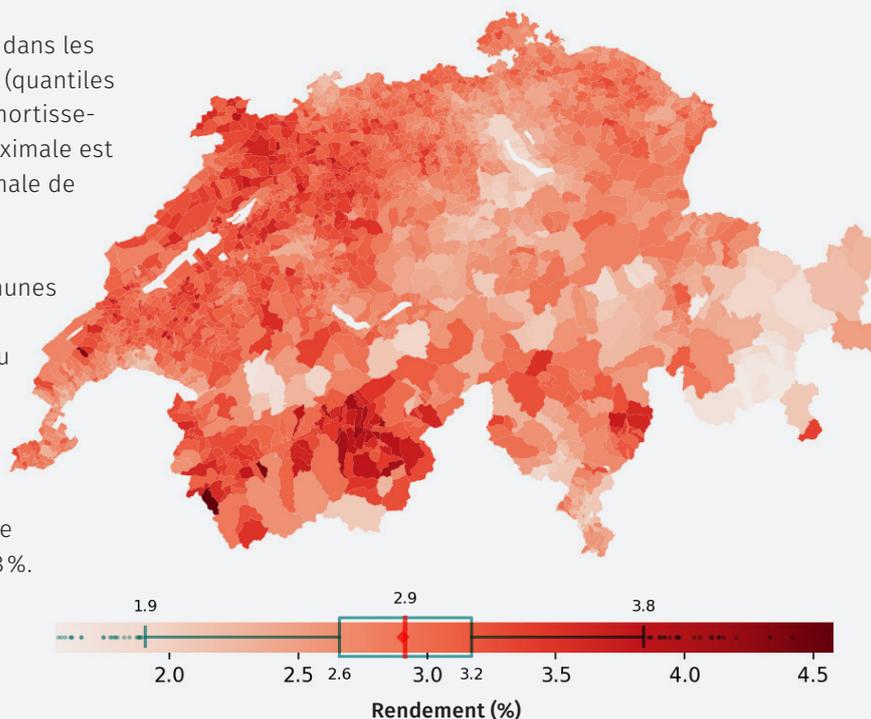
■ Suisse alémanique ■ Suisse romande

Rendements et durées d'amortissement pour les appartements dans les communes

Les rendements moyens pour les appartements dans les communes suisses varient entre 1.88% et 3.84% (quantiles 99% et 1%), ce qui correspond à des durées d'amortissement comprises entre 26 et 53 ans. La valeur maximale est de 4.58% (commune de Trient) et la valeur minimale de 1.56% (commune de Sils en Engadine).

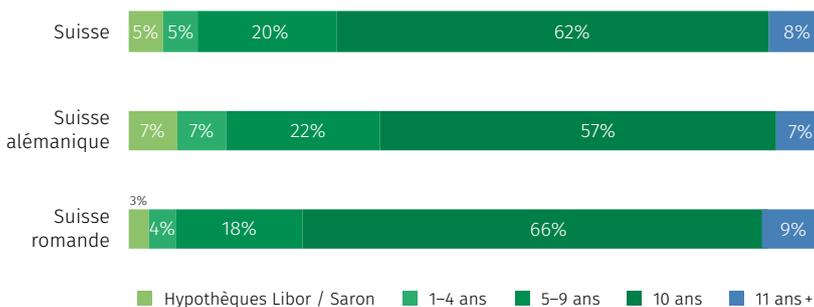
Le rendement moyen pour l'ensemble des communes se situe à 2.90%, et n'a donc guère évolué au second semestre 2021 (S1/2021: 2.96%). Au niveau des cantons, nous observons les rendements les plus faibles à Zoug, Bâle-Ville et dans les Grisons, avec moins de 2.38%. Comme au semestre dernier, c'est dans les cantons du Jura, de Neuchâtel et de Soleure que l'on observe les rendements les plus élevés, supérieurs à 3.18%.

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.



Choix du produit hypothécaire

1^{er} juillet 2021 – 31 décembre 2021



L'hypothèque à taux fixe sur dix ans n'a jamais été aussi populaire

L'hypothèque à taux fixe sur dix ans représente 62% du volume négocié au deuxième semestre 2021 et n'a jamais été aussi populaire. En effet, cette échéance atteint des records, tant en Suisse alémanique (57%), qu'en Suisse romande (66%). En Suisse romande, les trois quarts du volume conclu sont même fixés pour dix ans ou plus. Cela est probablement lié aux prévisions de hausse des taux d'intérêt et aux conditions de résiliation de plus en plus souples.

Les échéances très longues sont chères en comparaison

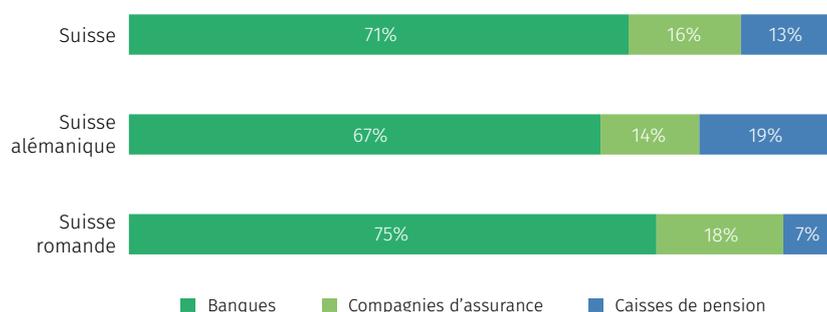
Comme au premier semestre 2021, les échéances de plus de dix ans ont été moins populaires au deuxième semestre. Il y a un an, 20% du volume négocié était fixé pour 11 ans ou plus. Cette évolution pourrait notamment être liée aux conditions d'intérêt nettement plus chères par rapport aux offres d'hypothèques à taux fixe sur dix ans. Cette fois-ci, ce ne sont pas les échéances à court et moyen terme qui ont connu un regain, mais les échéances à dix ans, déjà très demandées.

Suisse	S2 2021	S1 2021	Évolution
Hypothèque du marché monétaire	5%	5%	0%
1-4 ans	5%	7%	-29%
5-9 ans	20%	22%	-9%
10 ans	62%	55%	13%
11 ans +	8%	11%	-27%



Choix du prestataire hypothécaire

1^{er} juillet 2021 – 31 décembre 2021



Les banques progressent dans toute la Suisse, les assurances principalement en Suisse alémanique

Les banques ont atteint un niveau record avec 71% du volume négocié dans toute la Suisse. En Suisse romande, cette part s'élève même à 75%. Cela s'explique notamment par le fait que de plus en plus de banques cantonales et régionales proposent également leurs produits par le biais d'intermédiaires hypothécaires et donc dans une grande partie de la Suisse. Il en va de même pour les assurances, alors que certaines caisses de pension ont fait preuve de retenue dans l'octroi d'hypothèques au cours du second semestre.

Les caisses de pensions ont perdu des plumes

Avec un nombre croissant d'hypothèques à taux fixe conclues sur dix ans, on pourrait penser que les caisses de pension profitent plus que la moyenne, puisqu'elles ont connu une forte croissance au premier semestre 2021, notamment avec ce type de produit. Pourtant, au cours du deuxième semestre, les banques et les assurances ont été plus nombreuses à proposer des conditions intéressantes, ce qui leur a permis d'augmenter leurs parts de resp. 6% et 14% du volume négocié, tandis que les caisses de pension ont perdu environ un tiers.

Suisse	S2 2021	S1 2021	Évolution
Banques	71%	67%	6%
Compagnies d'assurance	16%	14%	14%
Caisses de pension	13%	19%	-32%

Potentiel d'économies énorme

En tant qu'emprunteur, il est intéressant de comparer les différents fournisseurs hypothécaires, surtout lorsque les taux d'intérêt augmentent rapidement à court terme, comme actuellement (ou également en février ou septembre dernier). Les meilleures conditions sont restées très attractives au second semestre 2021. Ainsi, après les négociations effectuées par MoneyPark, les clients ont pu conclure une échéance de dix ans à un taux moyen nettement inférieur à 1%, auprès d'une caisse de pension ou d'une assurance. Cela explique la grande popularité de l'échéance à dix ans. En ce qui concerne les assurances, les clients de Suisse alémanique ont pu conclure des contrats à un prix inférieur de huit points de base en moyenne par rapport au premier semestre, ce qui reflète la croissance de leur volume négocié.

Hypothèque à taux fixe de 10 ans	Suisse	Suisse alémanique			Suisse romande		
		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
S2 2021							
Banques		1.05%	0.16%	CHF 12 000	1.09%	0.12%	CHF 9 000
Compagnies d'assurance	1.21%	0.87%	0.34%	CHF 25 500	1.01%	0.20%	CHF 15 000
Caisses de pension		0.84%	0.37%	CHF 27 750	0.89%	0.32%	CHF 24 000

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. 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 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.

Contact

MoneyPark

Marco Tomasina
Senior Communications Manager
Téléphone: +41 44 200 75 65
marco.tomasina@moneypark.ch

PriceHubble

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



MoneyPark est le spécialiste hypothécaire et immobilier et compte plus de 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 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.



PriceHubble est une PropTech B2B suisse dont la technologie de pointe oeuvre à la transparence et à la digitalisation du secteur immobilier. En s'appuyant sur le big data et le machine learning, elle offre une précision d'estimation inégalée aux professionnels de ce secteur. 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.