

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.

55 %

du volume hypothécaire est
conclu pour 10 ans

+27 %

du volume a été conclu avec
les caisses de pension

2,96 %

rendement moyen pour
les appartements dans
les communes suisses

+1,9 %

hausse des prix des maisons
individuelles en Suisse

0,41 %

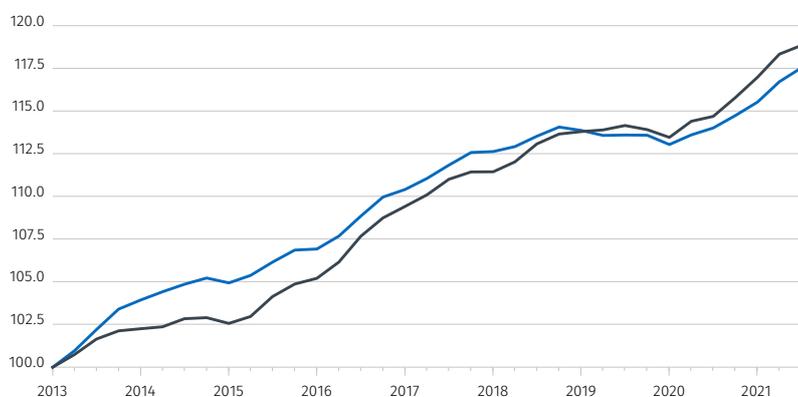
économie maximale par
rapport au taux indicatif





Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

État au 30 juin 2021 / 100 = 2013 / base de comparaison 31 décembre 2020



La hausse des prix se poursuit dans toute la Suisse

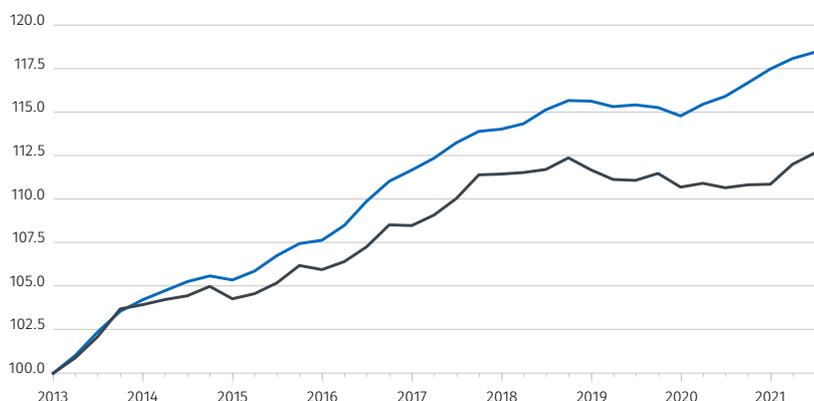
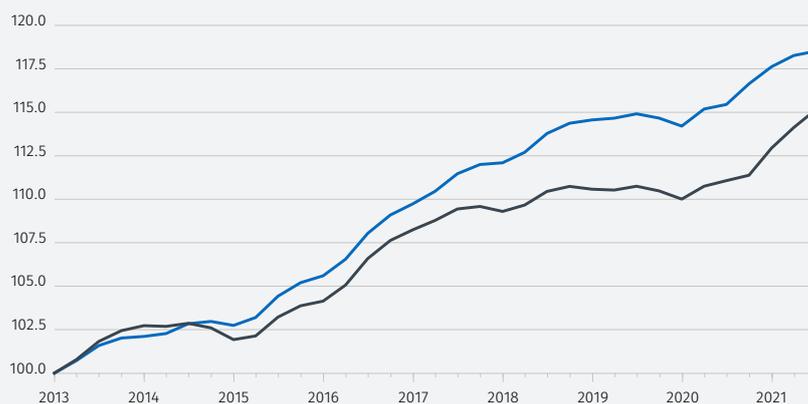
Depuis le 31 décembre 2020, les prix d'achat des appartements et des maisons en Suisse ont continué d'afficher une hausse. Les prix des appartements ont légèrement plus augmenté que ceux des maisons individuelles: les prix d'achat des copropriétés augmentent de 2,0 points de pourcentage, tandis que ceux des maisons individuelles augmentent de 1,9 point de pourcentage.

■ Appartement ■ Maison

Forte hausse des prix des maisons individuelles en Suisse romande

Avec 2,2 points de pourcentage, les prix des maisons individuelles ont fortement augmenté en Suisse romande au cours du dernier semestre, tandis que les prix en Suisse alémanique n'ont augmenté que de 0,9 point de pourcentage.

■ Suisse alémanique ■ Suisse romande



Les prix des appartements augmentent également de manière significative en Romandie

Depuis le 31 décembre 2020, le prix des copropriétés a augmenté de 1,7 point de pourcentage en Romandie. Durant la même période, les prix des appartements en Suisse alémanique n'ont que légèrement augmenté (+0,9 point de pourcentage).

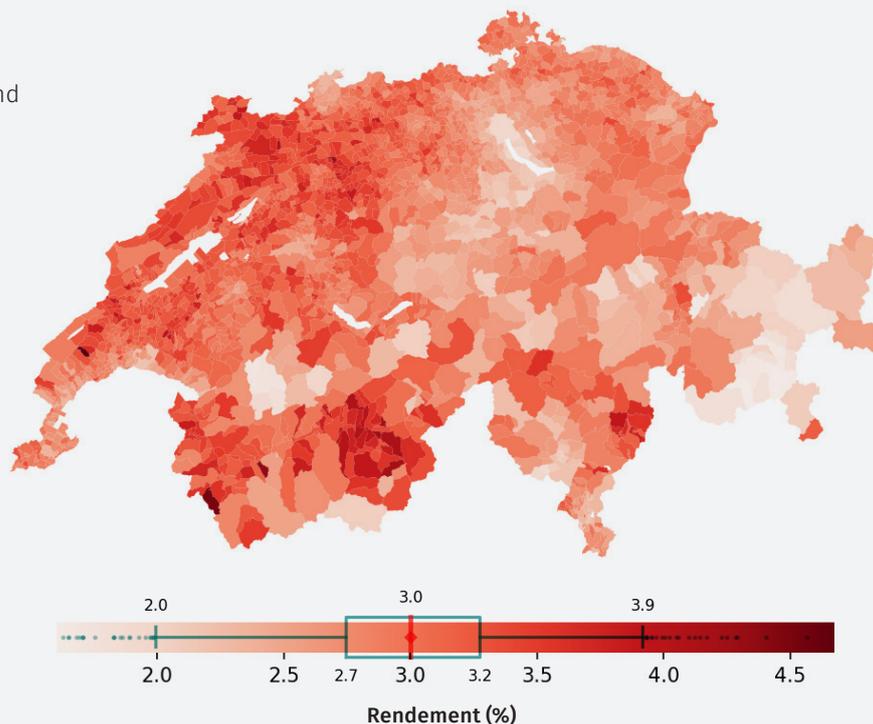
■ Suisse alémanique ■ Suisse romande

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

Les rendements moyens pour les appartements dans les communes suisses varient entre 1,96% et 3,88% (quantiles 99% et 1%), ce qui correspond à des durées d'amortissement comprises entre 26 et 51 ans. La valeur maximale est de 4,67% (commune de Berolle) et la valeur minimale de 1,60% (commune de Sils en Engadine/Segl).

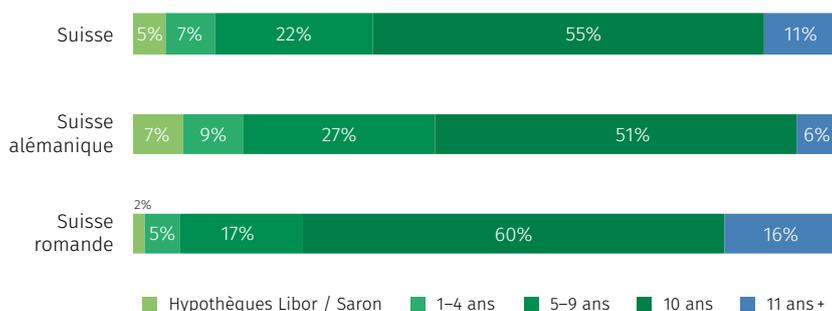
Le rendement moyen pour l'ensemble des communes se situe à 2,96%, et n'a donc guère évolué au premier semestre 2021 (S2/2020: 3%). Au niveau cantonal, nous continuons à observer les rendements les plus faibles, à Zoug, Bâle-Ville et Obwald, avec moins de 2,45%. C'est dans les cantons du Jura, de Neuchâtel et de Soleure que l'on observe les rendements les plus élevés, supérieurs à 3,20%.

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

Du 1er janvier au 30 juin 2021



L'hypothèque à taux fixe de dix ans, solide comme un roc

Malgré l'importante hausse des taux d'intérêt en février 2021, l'hypothèque à taux fixe de dix ans a résisté. Le volume fixé pour dix ans n'a diminué que de 5% par rapport à celui du second semestre de 2020. En Suisse romande, le volume des échéances à dix ans n'a diminué que d'un point de pourcentage, alors qu'en Suisse alémanique, il a diminué de cinq. Cela signifie que, en comparaison avec la Suisse alémanique, la Suisse romande privilégie le long terme dans une plus large mesure.

La hausse des taux d'intérêt de février 2021 laisse des traces

Au premier semestre 2021, davantage d'hypothèques à court et moyen terme ont été conclues, contrairement à la tendance des dernières années. Il est probable que cela soit directement lié à la hausse des taux d'intérêt en février 2021, lorsque le taux indicatif pour une hypothèque à taux fixe de dix ans a augmenté de 13 points de base pour atteindre 1,30%. La baisse la plus importante a été enregistrée pour les échéances de plus de 10 ans, qui ne représentent plus que 11% du volume négocié et qui ont donc perdu un peu moins de la moitié de leur volume.

Suisse	S1 2021	S2 2020	Évolution
Hypothèques Libor / Saron	5%	4%	25%
1-4 ans	7%	4%	75%
5-9 ans	22%	14%	57%
10 ans	55%	58%	-5%
11 ans +	11%	20%	-45%



Choix du prestataire hypothécaire

Du 1er janvier au 30 juin 2021



Les caisses de pension atteignent un nouveau record en Suisse alémanique

Au premier semestre 2021, près de 70% de toutes les transactions hypothécaires ont été négociées avec une banque, soit à peine moins qu'au cours du semestre précédent. En Suisse alémanique, les caisses de pension ont augmenté d'un tiers et, avec une part de 27% du volume négocié, ont atteint un nouveau record semestriel. Avec environ 20%, les caisses de pension ont également augmenté en Suisse romande, mais moins fortement.

Les caisses de pension prennent des parts des banques et des compagnies d'assurance

Les caisses de pension sont les grandes gagnantes du premier semestre 2021. Elles ont vu leur part de volume négocié augmenter de 27% par rapport au semestre précédent, inversant ainsi la perte enregistrée au cours de cette dernière période. Ce gain a principalement été permis au détriment des assurances, qui, avec 14%, affichent la part de volume la plus faible de ces deux dernières années.

Suisse	S1 2021	S2 2020	Évolution
Banques	67%	68%	-1%
Compagnies d'assurance	14%	17%	-18%
Caisses de pension	19%	15%	27%

Potentiel d'économies énorme

En tant qu'emprunteur, il est intéressant de comparer les différents fournisseurs hypothécaires, surtout dans le contexte de taux d'intérêt bas. Grâce aux négociations entreprises par MoneyPark, les clients ont pu économiser 41 points de base sur une durée de dix ans en Suisse alémanique et 37 points de base en Suisse romande, en concluant un contrat avec une caisse de pension. Le taux indicatif moyen de l'hypothèque à taux fixe à dix ans s'est établi à 1,23% au premier semestre 2021; c'est la première fois en deux ans, qu'il dépasse 1,2%. L'écart entre les taux d'intérêt conclus en Suisse alémanique et en Suisse romande s'est à nouveau réduit. Cela est dû notamment à la hausse des taux d'intérêt des banques et des caisses de pension en Suisse alémanique.

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
1er semestre 2021							
Banques	1.23%	1.04%	0.19%	CHF 14 250	1.07%	0.16%	CHF 12 000
Compagnies d'assurance		0.95%	0.28%	CHF 21 000	1.03%	0.20%	CHF 15 000
Caisses de pension		0.82%	0.41%	CHF 30 750	0.86%	0.37%	CHF 27 750

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 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 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

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 premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse et compte plus de 300 collaborateurs. En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, la jeune 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.



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.