

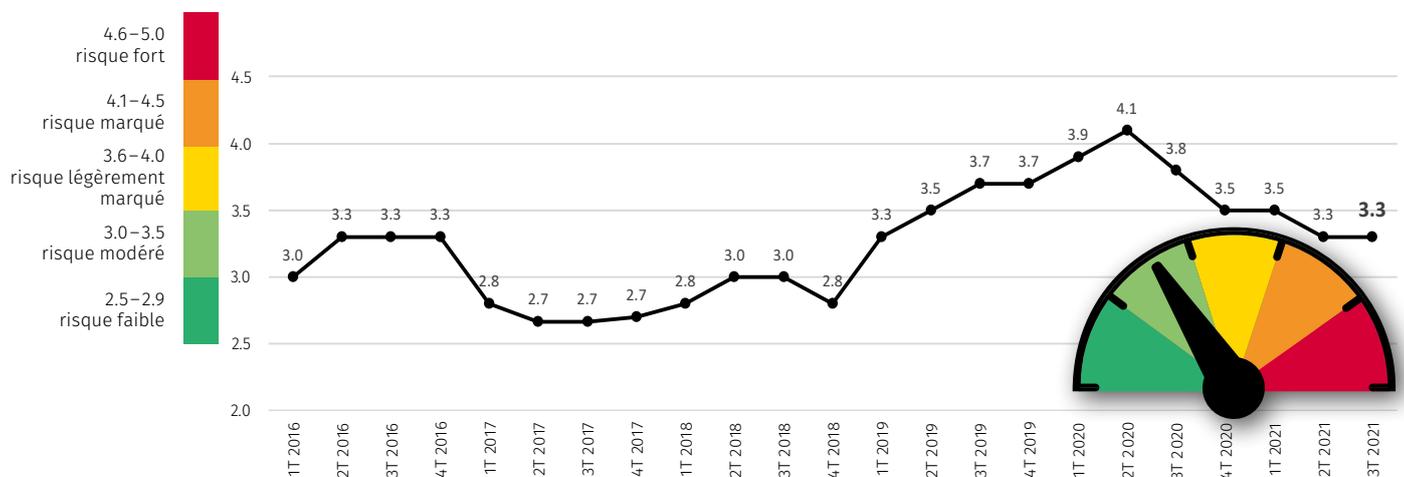
Real Estate Risk Index

T3 2021

L'offre de logements en vente augmente pour la première fois depuis la pandémie – les risques demeurent modérés



Le Real Estate Risk Index de MoneyPark



Source: Base de données interne MoneyPark

- Le Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark reste à 3,3 points d'indice au troisième trimestre 2021. Le baromètre se situe donc toujours dans la zone «risque modéré». Il reste extrêmement difficile de faire des pronostics à long terme.
- Comme au trimestre précédent, l'essor de l'économie suisse et la poursuite de l'assouplissement du marché du travail laissent entrevoir des risques modérés.
- Cela dit, les indicateurs réjouissants éclipsent les risques économiques majeurs, tels que les perturbations des chaînes d'approvisionnement du commerce mondial, la gestion de la pandémie, l'impasse des négociations entre la Suisse et l'UE, l'importante hausse des prix de l'énergie et les tendances inflationnistes des grandes économies.
- Heureusement, pour la première fois depuis le début de la pandémie, on constate une légère augmentation de l'offre sur le marché du logement résidentiel. Face à une demande toujours soutenue, cela contribue à réduire l'écart entre offre et demande, et semble également avoir une influence positive sur les prix de l'offre.
- Il reste à voir si cette évolution annonce un renversement de tendance durable. Les facteurs décisifs devraient être, d'une part, le retour de davantage d'objets existants sur le marché, et d'autre part la reprise de l'activité de construction d'objets neufs.
- Il est clair, toutefois, que le déficit d'environ 25% de logements mis en vente par rapport à 2019 ne se comblera pas dans les prochains mois. Le déséquilibre marqué entre offre et demande perdurera donc.
- Dans le cas des biens de rendement, la dynamique des prix s'est de nouveau nettement accélérée. Faute d'alternatives, les investisseurs institutionnels – et parfois privés – continuent d'investir dans des immeubles locatifs.
- Pour ce qui est des surfaces de bureaux, les investisseurs se montrent généralement prudents ces temps-ci. Seuls les objets dits «core» en zone urbaine ont récemment bénéficié d'une hausse de la disposition à payer.



Prévisions et recommandations

- L'offre de logements en propriété a de nouveau légèrement augmenté au dernier trimestre. Nous attribuons cela d'une part, aux effets de rattrapage tant attendus. D'autre part, les nouveaux besoins en termes d'habitat suscités par la pandémie devraient inciter davantage de propriétaires à déménager. Si, par ailleurs, les problèmes d'approvisionnement des chantiers de construction s'estompent, l'augmentation de l'offre pourrait bientôt constituer un renversement de tendance, créant ainsi les opportunités d'achat espérées et freinant la poursuite de la hausse des prix.
- Afin de pouvoir saisir les opportunités d'achat, il est indispensable d'avoir une vue d'ensemble du marché aussi complète que possible, y compris concernant les objets qui ne sont pas encore mis en vente, et de clarifier au préalable la stratégie de financement pour chaque objet.
- Dans les zones périphériques, les logements en propriété sont toujours très prisés. D'une part, ces propriétés sont plutôt abordables, d'autre part, les acheteurs potentiels préfèrent un espace de vie ainsi qu'un environnement plus grands à des trajets courts et acceptent le manque d'infrastructure.
- Le marché hypothécaire, encore volatil et peu transparent, présente une large variété de conditions hypothécaires. En examinant attentivement les produits disponibles ainsi que les taux d'intérêt, les coûts du logement peuvent facilement être réduits d'un tiers. De plus, cela accroît considérablement les chances d'accéder à une offre de financement pour le logement convoité.



Résultats détaillés

Stabilisation des prix sur le marché du logement résidentiel – pour le moment

Au troisième trimestre 2021, l'indice consolidé des prix de l'offre des maisons individuelles (MI) et des copropriétés (PPE) est resté pratiquement inchangé (+0,28%). On peut donc considérer que la hausse des prix a été freinée, du moins pour le moment.

Pour la première fois depuis le début de la pandémie, l'offre de MI et de PPE s'accroît

Un signe important du tassement des prix sera probablement la reprise de l'offre. Le nombre d'objets mis en vente a sensiblement augmenté au troisième trimestre. Par rapport au trimestre précédent, environ 3% de plus d'appartements résidentiels ont été mis en vente, et environ 5% de plus pour les MI. On peut cependant douter qu'il s'agisse d'un renversement de tendance, et que le déséquilibre entre offre et demande se réduise encore davantage. En effet, rappelons que le nombre de logements mis en vente est inférieur d'environ un quart à son niveau d'avant la pandémie.

Économie suisse: les amortisseurs économiques soumis à des risques accrus liés aux problèmes de livraison

La plupart des indicateurs continuent de pointer vers une forte reprise de l'économie suisse. Cela dit, il existe un risque croissant que la demande extrêmement vigoureuse, conjuguée aux graves perturbations des chaînes d'approvisionnement dues à la pandémie, se traduise de plus en plus par de graves problèmes de livraison. Cela pourrait compliquer grandement la reprise économique. Les tendances inflationnistes et l'enchérissement massif de l'énergie se font de nouveau sentir dans les grandes économies.

Pas de hausse importante des taux hypothécaires au cours des prochains mois

S'il est vrai que le niveau des taux d'intérêt sur le marché des capitaux a sensiblement augmenté en raison des craintes d'inflation, notamment aux États-Unis, cela se reflète à peine dans les taux hypothécaires, car la concurrence entre pres-tataires reste intense. On peut donc s'attendre à ce que les taux d'intérêt hypothécaires restent très attractifs au cours des prochains mois.

Sous-indices du RERI

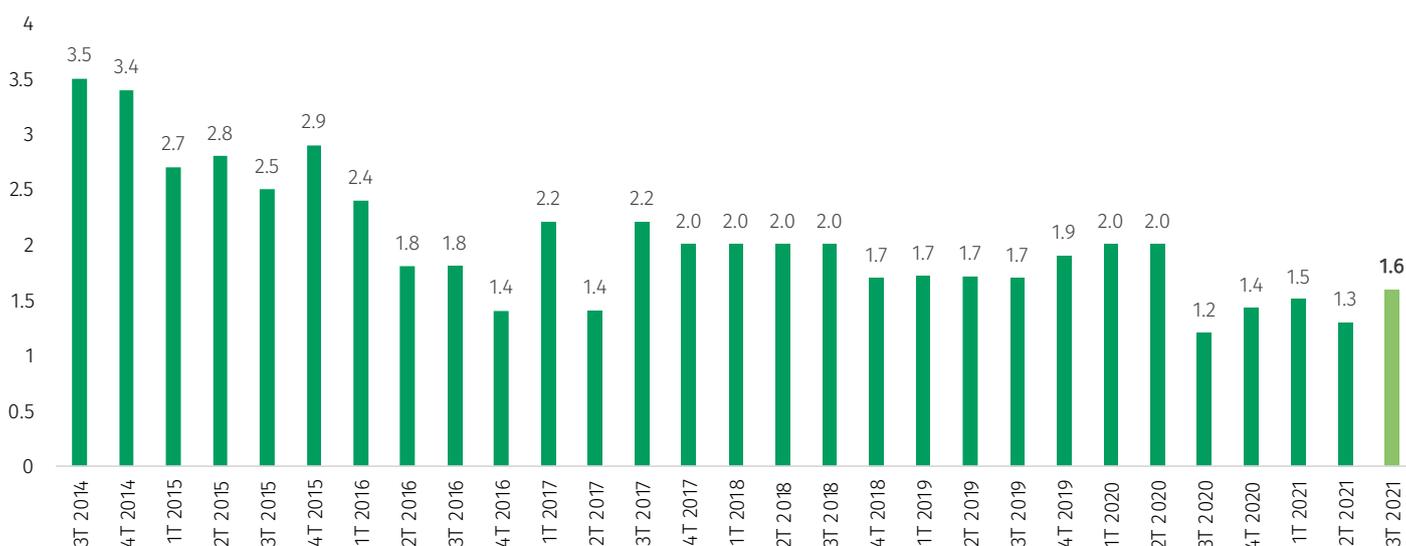
Endettement des ménages en cas de nouveaux financements

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 est considéré, mais également les actifs réels. Les nouveaux financements négociés par MoneyPark sur la période analysée constituent la base.

Le taux d'endettement reste faible et n'engendre pas de risques additionnels

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 61% au troisième trimestre 2021 (contre 57% au trimestre précédent). Si l'endettement des ménages a ainsi légèrement augmenté sur un trimestre, ces chiffres ne dénotent pas de risques supplémentaires majeurs. La valeur limite usuelle est nettement plus élevée, à 66%.

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



Source: Base de données interne MoneyPark

Fourchette d'offres des taux d'intérêt hypothécaires

Très grande fourchette de conditions pour les hypothèques à taux fixe sur 10 ans, recul des meilleurs taux

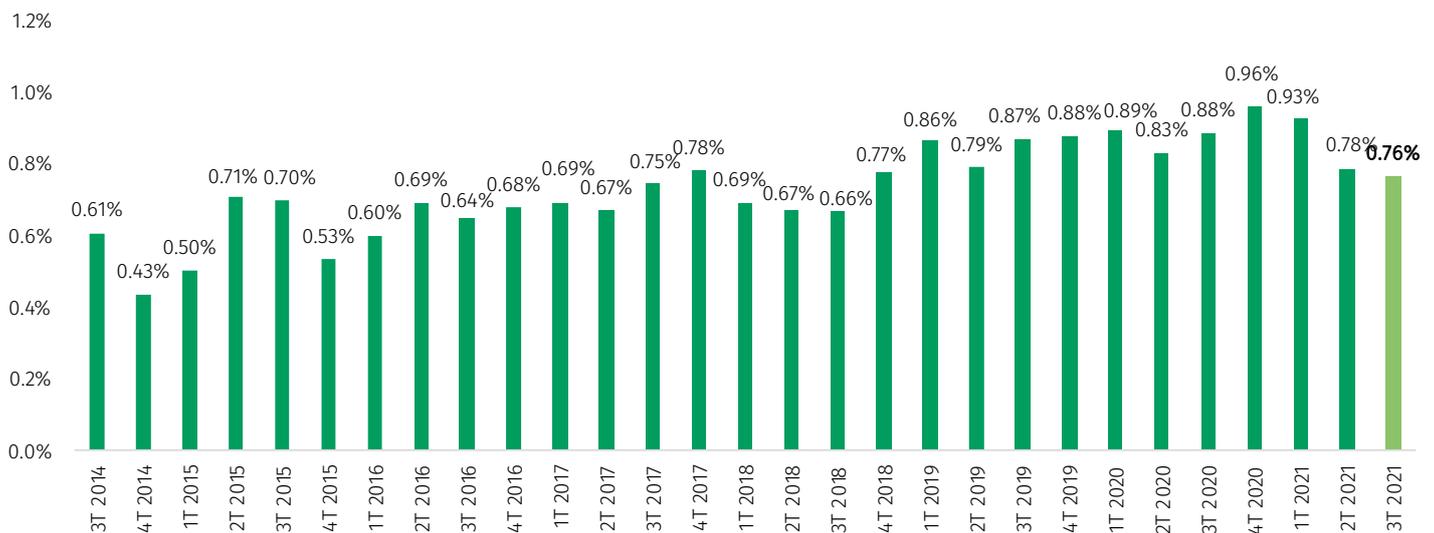
Au troisième trimestre 2021, l'écart de taux d'intérêt entre les prestataires les plus compétitifs et les plus chers s'est de nouveau réduit sur les principales échéances. Certes, à 0,76%, la fourchette reste large et maintient son niveau qui prévalait avant la crise, en 2019.

Un examen plus attentif révèle que l'écart pour les échéances à 10 ans, de loin les plus prisées, est étonnamment élevé.

Au cours du dernier trimestre, cette fourchette a augmenté de 0,07 point de pourcentage par rapport au deuxième trimestre, pour atteindre même 0,98%. Dans les cas extrêmes, cela signifie qu'un emprunteur hypothécaire (pour un montant de 600'000 CHF) peut se retrouver à payer près de 500 CHF de plus par mois qu'avec l'offre la moins chère.

En revanche, la fourchette des taux pour les échéances à court et moyen terme a légèrement diminué, mais se situe toujours entre 0,64 et 0,71%.

Différences prestataires le moins cher et le plus cher



Source: Base de données interne MoneyPark

Potentiel d'économies

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 0,89% 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	7 120
Charges d'intérêts en francs pour toute la durée	129 600	71 200
Économies en francs par an	0	5 840
Économies en francs pour toute la durée	0	58 400

Source: Base de données interne MoneyPark

Coûts de garantie des crédits

Les taux du marché des capitaux ont d'abord reculé, avant que les craintes d'inflation les poussent vers le haut

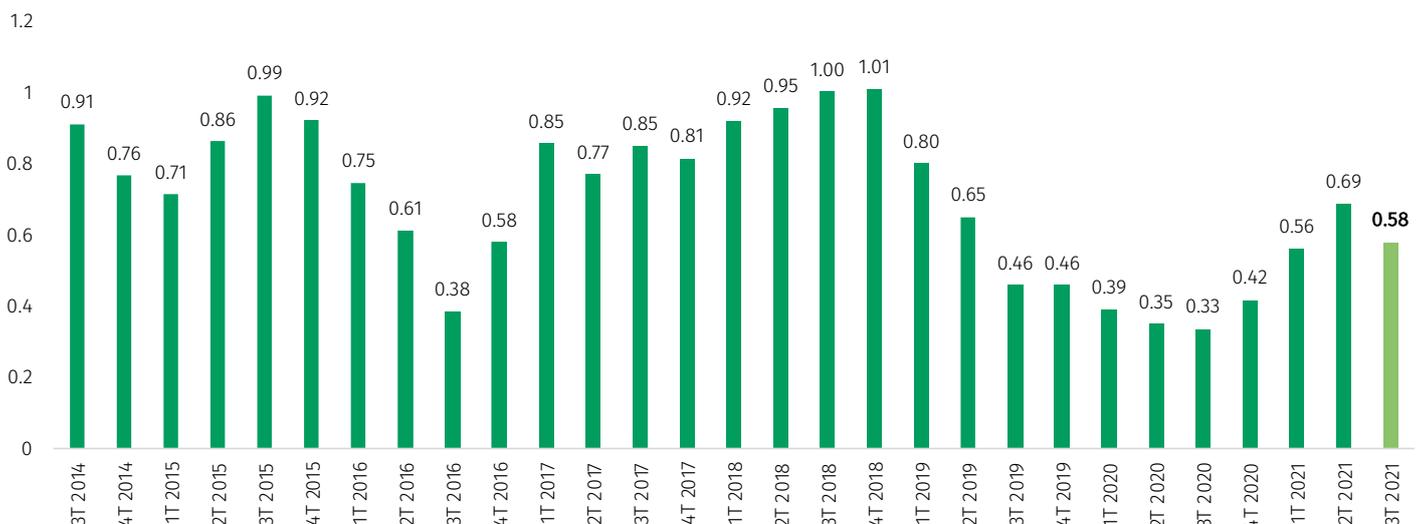
Après la forte hausse en février dernier et l'apaisement autour de zéro (swap à 10 ans) au deuxième trimestre, les taux du marché des capitaux sont redescendus en juillet et août. À partir de fin août, une forte remontée a porté le niveau des swaps à 10 ans à environ 0,20% (soit une hausse d'environ 0,30 point de pourcentage).

Cela s'explique principalement par le retour des craintes inflationnistes aux États-Unis. La plupart des analystes estime désormais que l'inflation pourrait rester élevée encore longtemps.

Cependant, la situation en Suisse est fondamentalement différente: les prévisions d'inflation pour l'année en cours restent à un niveau très modéré de 0,40%. En conséquence, le relèvement des taux directeurs – et avec lui une hausse substantielle des taux d'intérêt – ne devrait pas entrer en ligne de compte dans les prochains mois.

La pente de la courbe des taux (écart entre les taux swap à 2 et à 10 ans) a légèrement fléchi au troisième trimestre 2021 après les raidissements des trimestres précédents. Par rapport aux années antérieures, elle est encore très plate.

Différences taux swap (2 contre 10 ans)



Source: Thomson Reuters

Pronostic: l'évolution des taux du marché des capitaux fortement dépendante des prévisions d'inflation aux États-Unis

Récemment, la Banque nationale suisse (BNS) a réaffirmé qu'elle maintiendrait sa politique monétaire expansionniste. C'est ainsi qu'elle entend garantir la stabilité des prix et soutenir l'économie suisse dans sa convalescence post-pandémique.

L'évolution des indicateurs d'inflation aux États-Unis sera déterminante pour celle des taux d'intérêt sur le marché des capitaux. Comme ces dernières semaines, des fluctuations

dans les deux sens sont à prévoir dans les prochains mois. À moyen terme, nous croyons que la remontée des taux d'intérêt ne durera pas.

Pour le marché hypothécaire suisse, très compétitif, cela signifie que l'on peut s'attendre à ce que les taux évoluent latéralement ces prochaines semaines, avec de légères fluctuations.

Indices des prix

L'enchérissement stoppé grâce à un léger élargissement de l'offre

Au troisième trimestre 2021, l'indice consolidé des prix de l'offre des maisons individuelles (MI) et des copropriétés (PPE) est resté pratiquement inchangé (+0,28%), pour la première fois depuis longtemps.

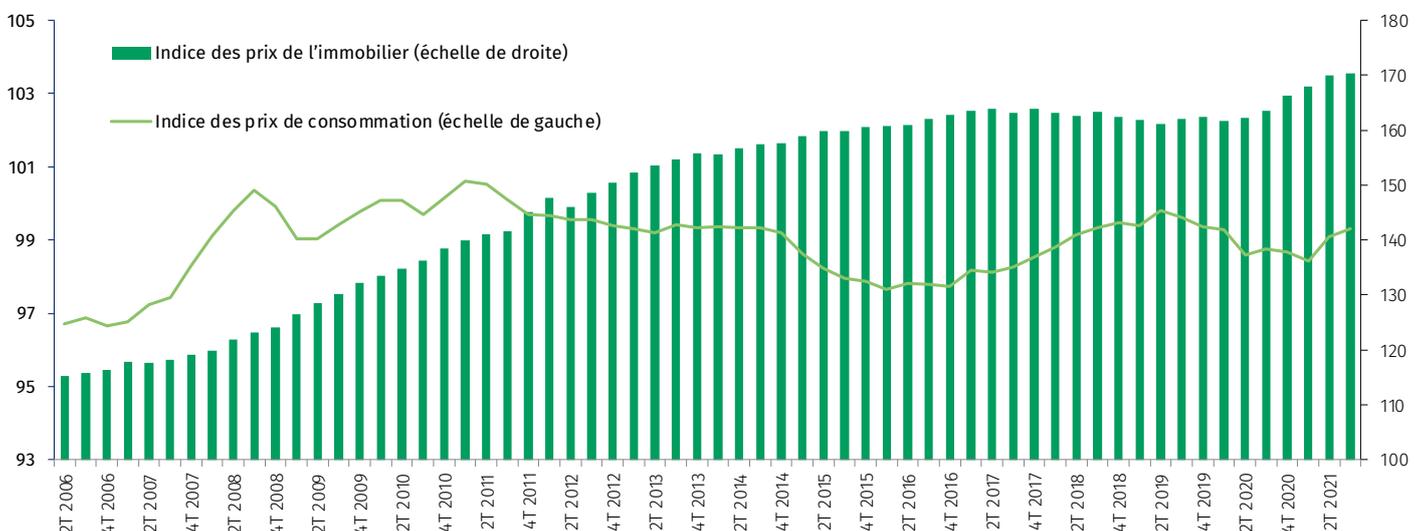
Alors que les prix de l'offre des MI ont fortement augmenté au cours des trimestres précédents, la dynamique des prix des PPE s'est déjà bien affaiblie au deuxième trimestre (+0,6%). En termes de nombre d'objets mis en vente, les MI (+5% environ) et les PPE (+3% environ) ont connu une augmentation modérée. Si cette légère progression de l'offre a sans doute contribué à la stagnation des prix, il faut rappeler que l'offre se situe encore très en dessous de son niveau d'avant-crise. Pour les PPE, c'est près d'un quart de moins qu'en 2019; pour les MI, la baisse atteint presque 30%, soit plus de 7'000 maisons.

Quant aux immeubles de rendement, les investisseurs institutionnels (banques, assurances, caisses de pension) sont toujours prêts à payer des prix très élevés afin que leurs actifs génèrent un rendement positif. Ce faisant, ils évincent de plus en plus les acheteurs privés (buy to let) de ce marché.

Sur le marché de l'immobilier commercial (bureaux, commerces), l'incertitude reste élevée. La demande de surface de bureaux devrait décliner, en raison de la généralisation du télétravail. Cela signifie que par rapport au marché résidentiel, les risques sont nettement plus grands, notamment en raison des taux de vacance vraisemblablement élevés.

L'indice des prix à la consommation s'établit fin septembre à 99,4 points (décembre 2010 = 100), soit 0,2 point au-dessus du niveau de fin juin 2021. Comme au trimestre précédent, cela dénote de très légères tendances inflationnistes.

Indices des prix



Sources: Office fédéral de la statistique, Wüest & Partner

Taux de chômage

Le marché du travail continue de surfer sur le boom économique

Après une augmentation de 2,1 à 3,1% l'an passé, le taux de chômage a atteint 3,6% au premier trimestre 2021, son pic probable sur fond de crise du coronavirus.

Dès mars dernier, le marché du travail a commencé à se rétablir, et cette tendance s'est poursuivie ces derniers mois. Aussi, le taux de chômage est encore légèrement retombé, de 3,1% au deuxième trimestre à 2,7%.

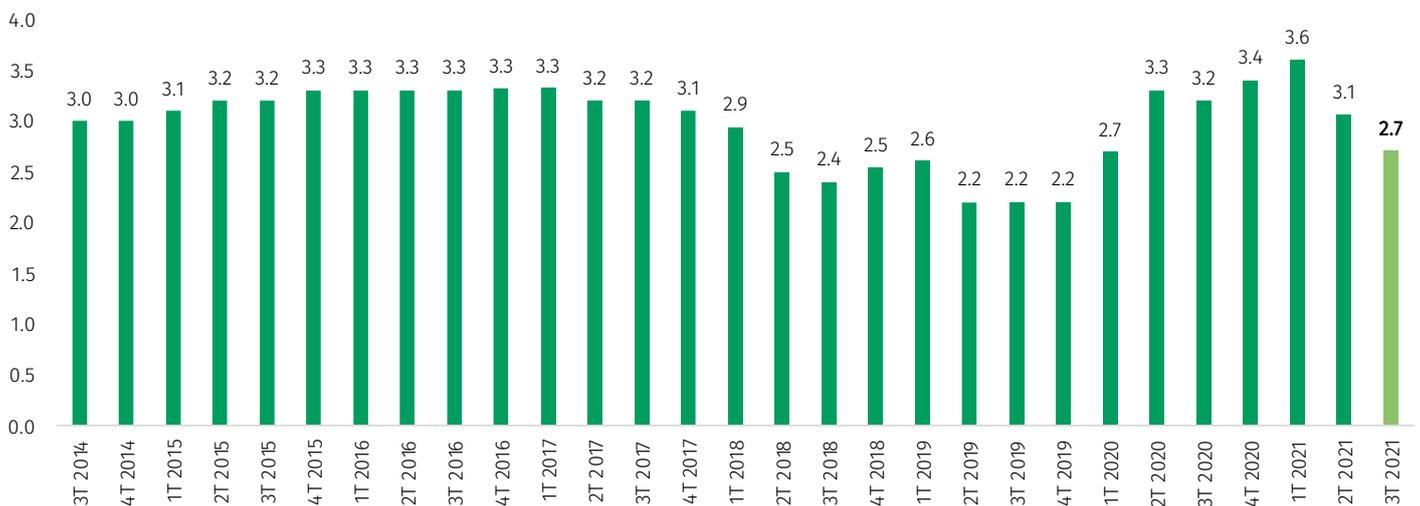
Le marché du travail en Suisse continue de profiter de la dynamique due au retour en force de la demande suite au choc de la pandémie. D'un point de vue macroéconomique, le taux de chômage actuel est proche du plein emploi, avec parfois un manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. Néanmoins, personne ne sait si, une fois la demande refoulée satisfaite, la demande des ménages restera aussi vigoureuse. En outre,

le chômage partiel n'a pas complètement disparu dans certains secteurs.

D'après les chiffres du Secrétariat d'État à l'économie (SECO), 120'294 chômeurs étaient inscrits fin septembre auprès des agences régionales pour l'emploi, soit environ 11'000 de moins que fin juin 2021. Le nombre de jeunes chômeurs (15 à 24 ans) a légèrement augmenté, de 11'100 à 12'500 sur la même période. Au troisième trimestre, le nombre de demandeurs d'emploi a baissé de près de 20'000 personnes pour s'établir autour de 208'000.

Selon le SECO, le chômage partiel a également beaucoup diminué; alors qu'en avril, environ 300'000 personnes étaient au chômage partiel, elles étaient moins de 70'000 en juillet.

Taux de chômage



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

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

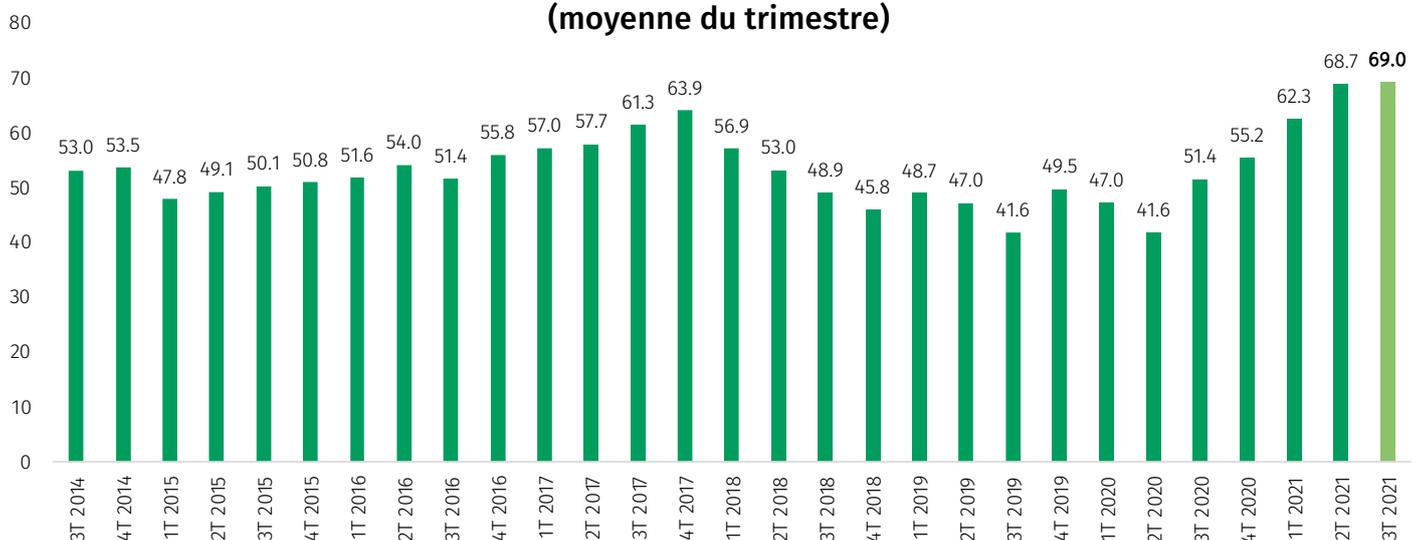
Après de nouveaux sommets historiques en juillet, le PMI de l'industrie est légèrement retombé

La confiance de l'industrie suisse quant à la conjoncture a poussé le PMI industriel à un nouveau record historique en juillet: plus de 70 points. Depuis, il a quelque peu fléchi en août et en septembre. Néanmoins, au total, il a encore légèrement augmenté ce trimestre (+0,3 points) pour s'établir à 69,0.

La vigoureuse reprise de l'industrie suisse se poursuit donc. Cependant, la situation en matière d'approvisionnement reste difficile, avec des prix d'achat plus élevés et des délais de livraison plus longs. Les entreprises achètent autant que possible afin de reconstituer leurs stocks de consommations intermédiaires. La baisse des stocks dans les entrepôts de vente indique quant à elle une demande particulièrement soutenue. Le boom devrait donc se poursuivre un certain temps.

Le rétablissement du secteur des services, reposant principalement sur la consommation intérieure, s'est poursuivi au dernier trimestre. Les carnets de commandes plus fournis suggèrent que l'activité devrait rester élevée dans les mois à venir. Comme dans l'industrie, la main-d'œuvre dans le secteur tertiaire remonte progressivement, et les prix d'achat ont augmenté de manière généralisée. Le fait que les prix de vente n'ont pas augmenté dans la même mesure indique cependant que la hausse des prix d'achat ne peut pas (encore) être entièrement répercutée sur le consommateur final.

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.