

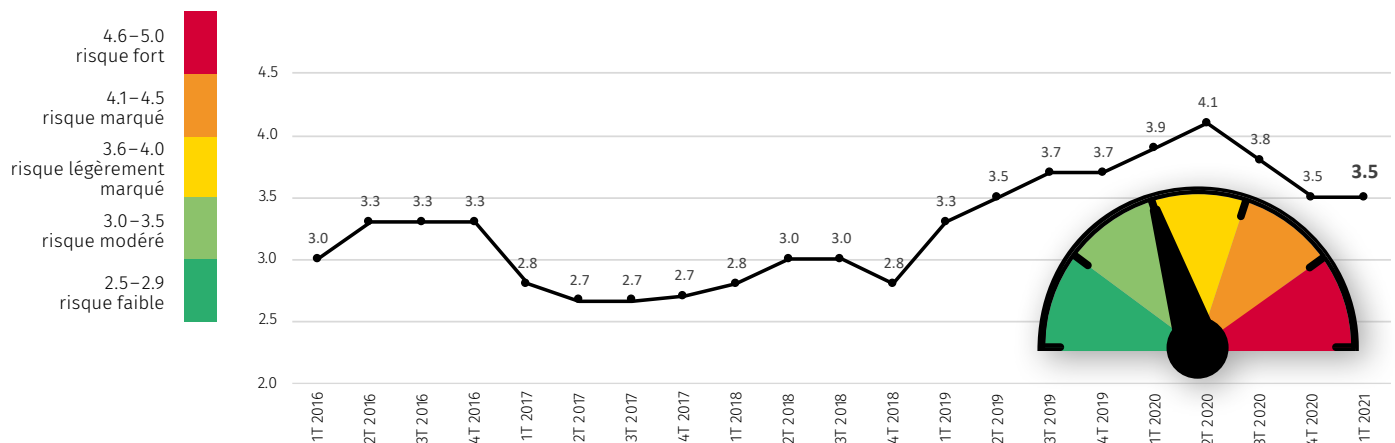
Real Estate Risk Index

T1 2021

Les perspectives économiques favorables continuent d'éloigner les risques sur le marché de l'immobilier résidentiel



Real Estate Risk Index de MoneyPark



Source: Base de données interne MoneyPark

- Au 1er trimestre 2021, le Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark reste inchangé à 3,5 points d'indice, ce qui implique un risque modéré. Toutefois, la valeur se situe à la limite de la zone « risque légèrement marqué » et son développement est quelque peu incertain.
- La stabilisation à 3,5 points d'indice marque pour l'instant la fin de la hausse liée au coronavirus. Une valeur de 3,5 points d'indice n'avait pas été observée depuis la mi-2019. Depuis, la valeur est régulièrement supérieure au niveau de risque actuel.
- Les signaux positifs, et donc l'affaiblissement des risques, sont fournis avant tout par les évaluations des directeurs d'achat de l'industrie. Tous les paramètres se sont fortement améliorés et laissent présager une croissance significative pour l'économie suisse. Cet effet est susceptible d'être renforcé par les récentes mesures d'ouverture et l'augmentation de la couverture vaccinale.
- Toutefois, la hausse du nombre d'infections dues à la troisième vague de COVID-19 continue d'être source d'incertitude et pourrait compromettre ou retarder encore la reprise. La mise en œuvre de la stratégie de vaccination peine encore à s'établir.
- Malgré un développement positif en mars, les chiffres du chômage ont atteint une moyenne de 3,6% au premier trimestre, soit 0,2 point de pourcentage de plus qu'au trimestre précédent, ce qui augmente aussi légèrement les risques sur le marché immobilier. Il est évident que le chômage partiel continue de soutenir fortement l'emploi. Une suppression progressive de cette aide pourrait avoir des conséquences négatives considérables.
- Les logements résidentiels font face à une forte demande. Avec des taux d'intérêts durablement stables, les coûts du logement diminuent de manière importante. De plus, le logement a considérablement gagné en importance à cause de la pandémie, ce qui se manifeste par une demande accrue. Dans les mois à venir, toutefois, en raison de la stagnation, voire de la diminution de l'offre, le risque qu'une demande excédentaire se développe dans les régions particulièrement recherchées s'est accru. Ce phénomène pourrait alimenter davantage la hausse des prix.
- La situation est plus instable pour les immeubles de rendement. Dans certaines zones de Suisse, la demande de location est clairement limitée, ce qui augmente considérablement le risque d'inoccupation. De plus, la demande excessive pour les appartements a entraîné une hausse des prix à des niveaux préoccupants à de nombreux endroits. Le marché des bureaux doit faire face à la baisse de la demande due à la hausse du télétravail, et dans le cas des biens commerciaux, la baisse des ventes sur place au détriment du commerce en ligne oblige à optimiser davantage les coûts ou à fermer des succursales.

Prévisions et recommandations

- La pandémie a entraîné une forte demande sur le marché de l'immobilier résidentiel. Cependant, l'offre stagnante, en particulier pour les maisons individuelles, n'arrive pas à suivre le rythme de la demande et continue de faire grimper les prix.
- Dans les zones périphériques, les logements résidentiels continuent à faire l'objet d'une demande particulièrement importante. Dans les mois à venir, ces propriétés peuvent encore être acquises à un prix accessible. En raison de la généralisation du télétravail, les acheteurs potentiels favorisent un espace de vie ainsi qu'un environnement plus grands à des trajets courts. Le manque d'infrastructure n'est plus un frein à l'achat d'une propriété.
- Des opportunités d'achat attrayantes sont (encore) disponibles, compte tenu des niveaux de prix très variables selon les régions. Une vue d'ensemble du marché qui tienne compte des préférences individuelles du nouvel acheteur potentiel, une décision d'achat rapide ainsi que la mise en place réactive d'un financement sont très importantes afin de saisir ces opportunités.
- La fourchette des taux d'intérêt hypothécaires proposés entre les prestataires les moins chers et les plus chers devrait rester très large. Il est donc important d'obtenir diverses offres sur le marché hypothécaire afin de trouver la solution la plus intéressante.
- Nous prévoyons une augmentation continue du prix des logements au cours des prochains mois. Des hausses de prix supérieures à la moyenne peuvent être observées pour les maisons individuelles, en particulier dans les zones périphériques. Dans les grandes villes comme Zurich ou Bâle, en revanche, on s'attend à ce que les niveaux de prix très élevés stagnent, voire baissent légèrement, évitant ainsi une nouvelle détérioration de la situation des prix pour ces zones.
- Une fois la crise du coronavirus contenue, selon les estimations actuelles, au plus tôt au second semestre 2021, des effets de rattrapage sont attendus avec des volumes de transactions supérieurs à la moyenne. La baisse significative du nombre d'objets résidentiels mis en vente par rapport à l'année précédente devrait s'interrompre avec la progression de la lutte contre la pandémie. Dès que la fin de la crise sanitaire sera en vue, des intentions de vente beaucoup plus concrètes sont à nouveau attendues.
- Les acheteurs devraient continuer à bénéficier de conditions de financement très avantageuses en raison de l'environnement concurrentiel entre fournisseurs.



Résultats détaillés

Les indicateurs révèlent des risques modérés sur le marché immobilier résidentiel suisse

Sur une échelle de 0 (aucun risque) à 6 (risque imminent de bulle), le RERI MoneyPark reste inchangé à 3,5 points au 1er trimestre 2021. Cela signifie non seulement que la hausse liée au coronavirus des deux premiers trimestres de 2020 a été inversée, mais que l'indice a même légèrement baissé, pour atteindre un niveau constaté pour la dernière fois à la mi-2019. L'état actuel implique un risque modéré sur le marché immobilier suisse.

La forte croissance des prix continue en raison de l'augmentation de la demande de maisons individuelles

Le premier trimestre 2021 montre une nouvelle augmentation de 1% de l'indice consolidé des prix de l'offre pour les maisons individuelles (MI) et les copropriétés (PPE). Une fois de plus, l'augmentation du nombre de maisons individuelles (+ 1,7%) est nettement supérieure à celle des logements en copropriétés (+ 0,4%).

L'offre des maisons individuelles et des PPE nettement inférieure au niveau de l'année précédente

Le nombre de propriétés en vente a considérablement diminué au cours du premier trimestre 2021. Par rapport à la même période de l'année précédente, environ 18% de maisons individuelles et environ 8% de copropriétés en moins ont été annoncées.

L'économie suisse: un mélange de boom et de statu quo

Les données en temps réel montrent que l'activité économique reprend rapidement et fortement aux endroits où des ouvertures ont lieu. L'ouverture des magasins au début du mois de mars a déclenché une légère reprise économique. L'industrie d'exportation se porte bien. Elle profite de la demande soutenue venant d'Asie, d'un excellent climat économique en Chine et d'une reprise économique aux Etats-Unis liée au succès du vaccin.

La reprise économique dépend fortement du progrès des vaccinations

Les pertes de valeur ajoutée pour l'économie suisse ne devraient pas diminuer de manière significative avec les dernières mesures d'assouplissement telles que l'ouverture des terrasses des restaurants. Le progrès ou le rythme de la campagne de vaccination est crucial pour la reprise de tous les secteurs de l'économie. La campagne de vaccination s'accélère. Selon les estimations, chaque jour de vaccination rapporterait 50 millions de francs à l'économie suisse.

Les taux d'intérêts hypothécaires devraient rester bas

Dans l'intervalle, nous supposons que les inquiétudes concernant l'inflation ne sont que temporaires et qu'il ne faut donc pas s'attendre à des hausses durables des taux d'intérêt dans les mois à venir. Comme prévu, la concurrence entre les fournisseurs de prêts hypothécaires s'est intensifiée. Nous estimons que cette situation exercera une pression durable sur les marges historiquement élevées des investisseurs hypothécaires et continuera à maintenir les taux hypothécaires à un niveau bas.

L'endettement des propriétaires ne génère pas de risques supplémentaires

Le pourcentage des prêts hypothécaires par rapport au total des actifs se montait en moyenne à 60% au premier trimestre. Il n'en découle aucun risque supplémentaire pour le marché immobilier.

Sous-indices du RERI

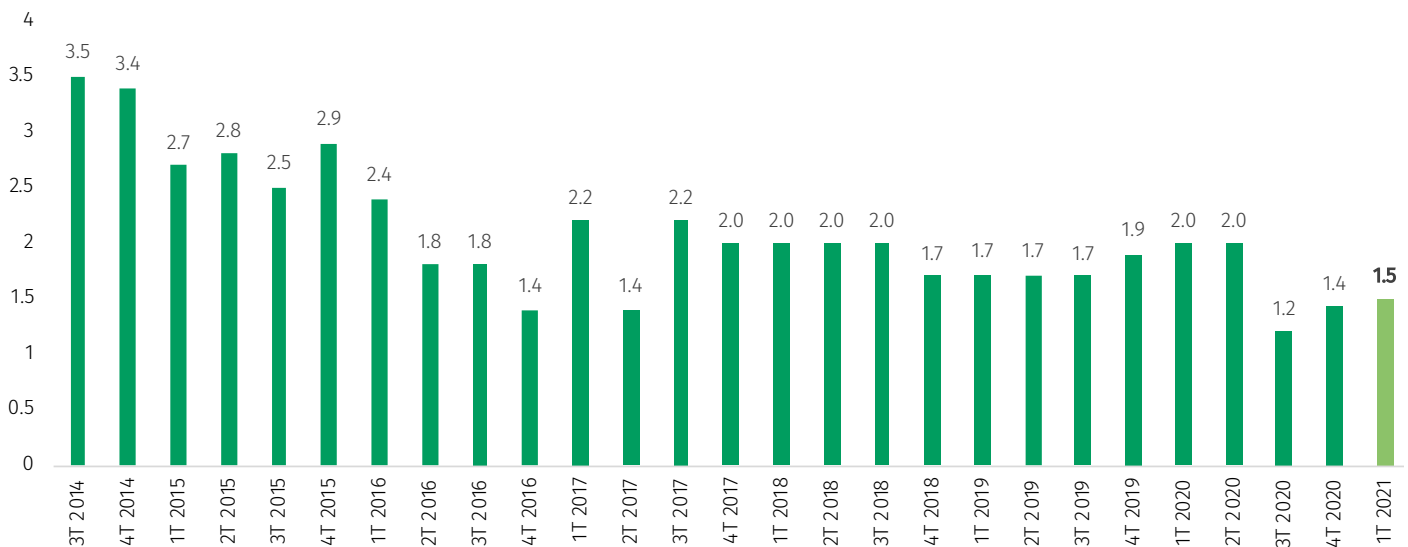
Endettement des ménages en cas de nouveaux financements

L'endettement réel des ménages est mesuré sur la part de l'hypothèque dans le total des actifs disponibles (y compris les fonds 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 au cours de la période sous revue.

Le taux d'endettement reste faible et n'engendre aucun risque supplémentaire

L'endettement a légèrement augmenté au cours du trimestre écoulé. La part de l'hypothèque (dette) dans le total des actifs s'élève en moyenne à environ 59% au premier trimestre 2021 (60% au trimestre précédent). Cela signifie que l'endettement des ménages reste pratiquement inchangé par rapport au trimestre précédent. Ces valeurs n'entraînent pas de risques importants supplémentaires. La valeur limite est de 66%, soit un niveau nettement plus élevé.

Degré d'endettement



Source: Base de données interne MoneyPark

Fourchette d'offres des taux hypothécaires

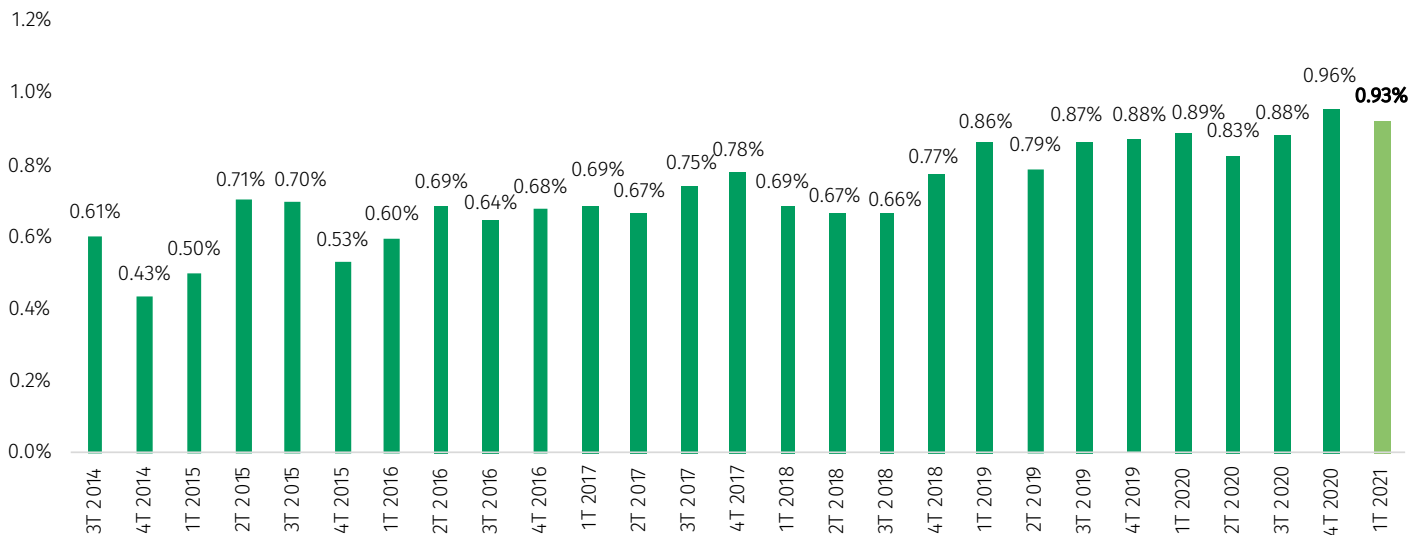
L'éventail des conditions reste très large, les meilleurs taux n'augmentent pratiquement pas

L'écart de taux d'intérêt entre les prestataires les plus compétitifs et les plus chers reste très élevé au premier trimestre 2021. À 0,93%, la fourchette n'est que légèrement inférieure à la valeur maximale du trimestre précédent (0,96%). Il y a environ deux ans, cette fourchette était inférieure de 0,30 point de pourcentage à la valeur actuelle.

Un examen plus détaillé montre que l'écart pour l'échéance de 10 ans a diminué d'environ 10 points de base (de 1,02%

à 0,91%) et est donc tombé en dessous de l'écart pour l'échéance de 5 ans (1,05%). Cela s'explique par des meilleurs taux légèrement plus élevés et des taux d'intérêt maximaux légèrement plus bas. L'intensité de la concurrence joue probablement un rôle important. Certes, les meilleurs taux ont légèrement augmenté, mais dans une bien moindre mesure que les taux d'intérêt du marché des capitaux. De plus, des taux d'intérêt maximaux supérieurs à 1,60% pendant 10 ans ne sont (à juste titre) plus d'actualité.

Différences prestataires le moins cher et le plus cher



Source: Base de données interne MoneyPark

Potentiel d'économies gigantesque

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

un meilleur taux d'intérêt actuel négocié par MoneyPark de 0,75% p.a., le potentiel d'économies est le suivant:

	Prestataire le plus cher	Prestataire le moins cher
Charges d'intérêts en francs par an	12 960	6 000
Charges d'intérêts en francs pour toute la durée	129 600	60 000
Économies en francs par an	0	6 960
Économies en francs pour toute la durée	0	69 600

Source: Base de données interne MoneyPark

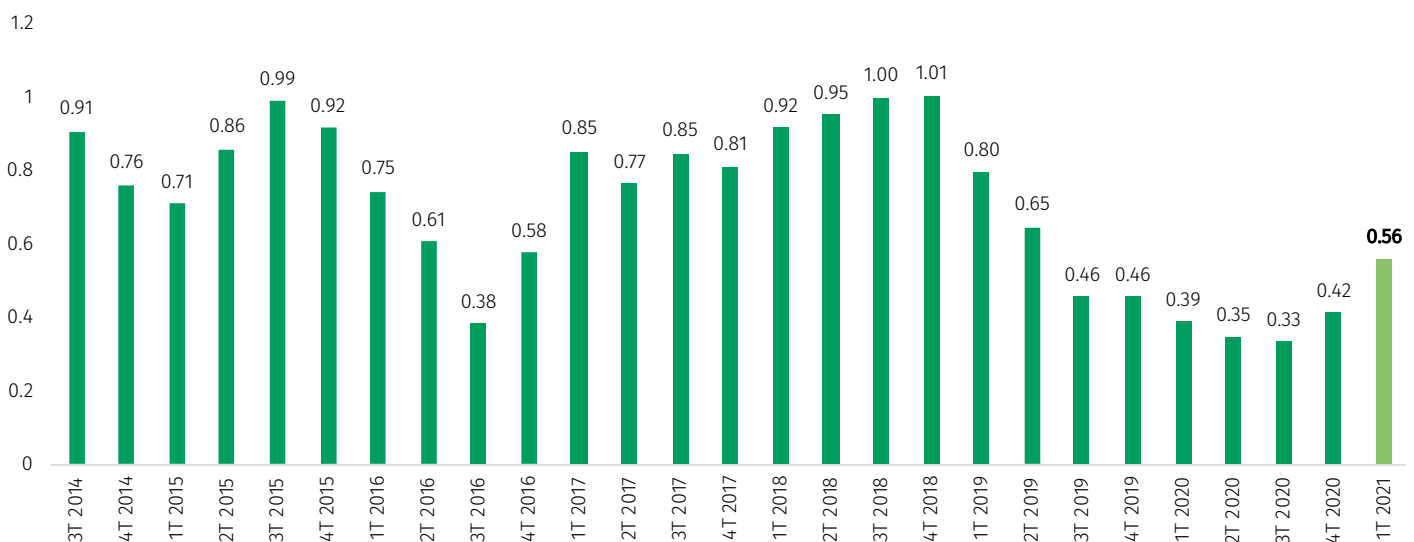
Coûts de garantie des crédits

Forte hausse des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux en février par peur d'hyperinflation

Après un second semestre 2020 calme et moins volatil, les taux du marché des capitaux ont connu une forte hausse au cours de la nouvelle année, notamment sur le long terme. Alors que le taux swap à 10 ans était encore à -0,30% début janvier, il est passé à 0,04% en février et oscille autour de la barre des 0% depuis début mars. En février, les acteurs du marché aux États-Unis ont estimé que les vastes plans de relance allaient surcompenser l'écart économique créé par

la pandémie à partir de l'été 2021, ce qui pourrait provoquer une hyperinflation. Cependant, ce danger a depuis été relativisé par plusieurs économistes, voire revu à la baisse, étant finalement considéré comme un phénomène à court terme (quelques mois). De plus, la Banque nationale suisse (BNS) estime qu'il n'y aura pratiquement pas d'inflation en Suisse dans les deux prochaines années. Bien que la courbe des taux soit légèrement plus raide, comme au quatrième trimestre 2020 (écart entre les taux swap à 2 ans et à 10 ans), elle reste très plate par rapport aux dernières années.

Différences taux swap (2 contre 10 ans)



Source: Thomson Reuters

Prévision pour les prochains mois: la pression concurrentielle continue de jouer en faveur d'une baisse des taux hypothécaires

Nous estimons que les taux d'intérêt du marché des capitaux devraient se stabiliser au niveau actuel au cours des prochaines semaines, avec des fluctuations à court terme dans les deux sens. Le déroulement de la campagne de vaccination et les mesures d'ouvertures seront déterminants pour l'évolution de l'économie et des taux d'intérêt.

En outre, la poursuite du développement de l'accord-cadre

entre la Suisse et l'UE, l'évolution du commerce mondial et le Brexit jouent également un rôle important.

La concurrence entre les prestataires hypothécaires devrait s'intensifier au deuxième trimestre 2021. Les investisseurs alternatifs, tels que les caisses de pension et les fondations de placement, sont susceptibles d'investir davantage dans les hypothèques. Les banques et les compagnies d'assurance désirent maintenir ou accroître leurs parts de marché. Cette situation devrait fortement stimuler la concurrence des prix, notamment pour les financements hypothécaires standards, et contribuer à des conditions attractives.

Indices des prix

La baisse de l'offre de logements fait grimper les prix, qui atteignent un nouveau sommet historique

Au premier trimestre 2021, l'indice consolidé des prix de l'offre pour les maisons individuelles (MI) et les d'appartements en propriété (PPE) a progressé de 1,0%. Comme au trimestre précédent, le niveau d'indice de 167,9 points représente un nouveau sommet historique.

Une fois de plus, la forte augmentation est principalement due aux prix de l'offre pour les maisons individuelles. Les prix de ce type de logement ont augmenté de 1,7% (2,3% au quatrième trimestre 2020), alors que les prix des copropriétés affichent une augmentation de 0,4%.

Deux facteurs expliquent cette évolution: tout d'abord, en raison de leur espace de vie plus grand et de leur environnement privé, les maisons individuelles sont beaucoup plus recherchées qu'avant la pandémie. Ensuite, le nombre de maisons individuelles sur le marché est tombé à moins de 20'000 par mois au cours du dernier trimestre, alors qu'il se situait entre 20'000 et 25'000 par mois les années précédentes.

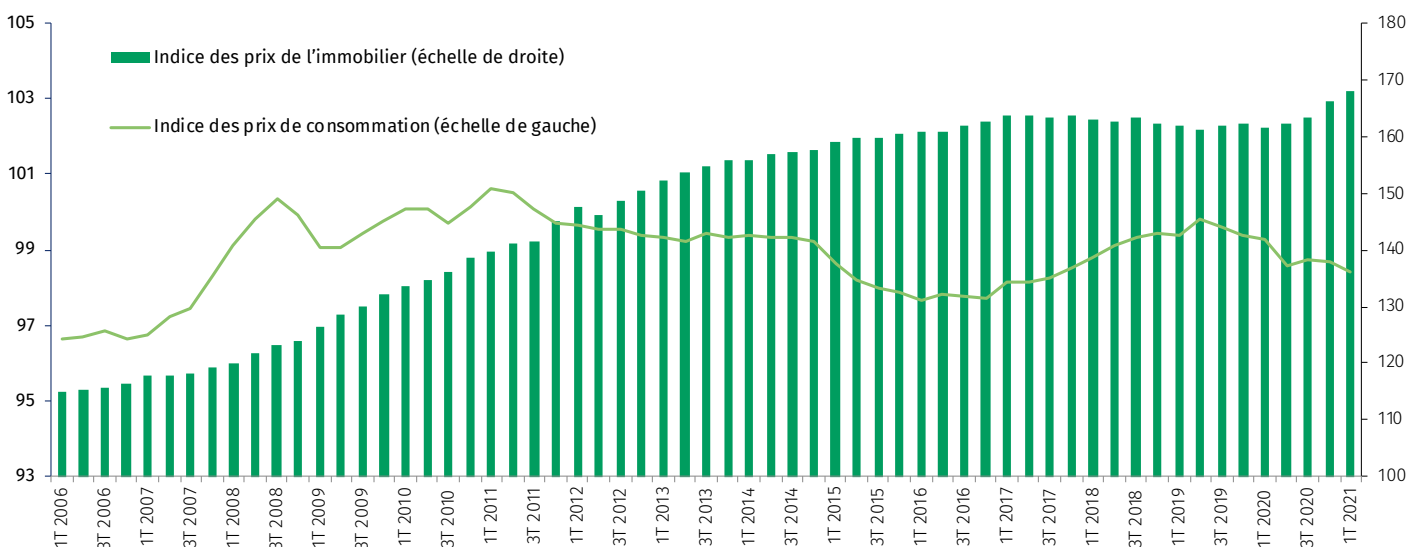
La situation est fondamentalement différente pour les immeubles de rendement (buy-to-let): le niveau des prix a atteint un niveau préoccupant à de nombreux endroits ces

dernières années et la demande en location est très limitée, en particulier dans les zones rurales. Dans de nombreux cas, il en résulte un risque accru d'inoccupation. L'offre des appartements à louer en Suisse a également enregistré de légères baisses (1 à 2%) au cours des derniers mois. Néanmoins, l'activité de construction d'immeubles locatifs reste élevée. Ainsi, l'offre devrait se maintenir à un niveau élevé sans augmentation de la demande.

Nous constatons également un risque nettement plus élevé sur le marché de l'immobilier commercial (bureaux et commerces) que sur celui des propriétés résidentielles. L'offre sur le marché des bureaux a augmenté au cours des derniers mois, bien que la demande des entreprises diminue (fortement) en raison de l'augmentation du télétravail. Les entreprises doivent fermer des succursales à cause de l'essor du commerce en ligne, ce qui entraîne une baisse de la demande de propriétés commerciales.

L'indice des prix à la consommation s'est établi à 98,4 points d'indice à la fin du mois de mars, soit 0,3 point de moins que le niveau de fin 2020. Les tendances inflationnistes ne sont donc pas apparentes à l'heure actuelle.

Indices des prix



Source: Thomson Reuters, Wüest&Partner

Taux de chômage

Reprise du marché du travail en mars, le développement économique est déterminant

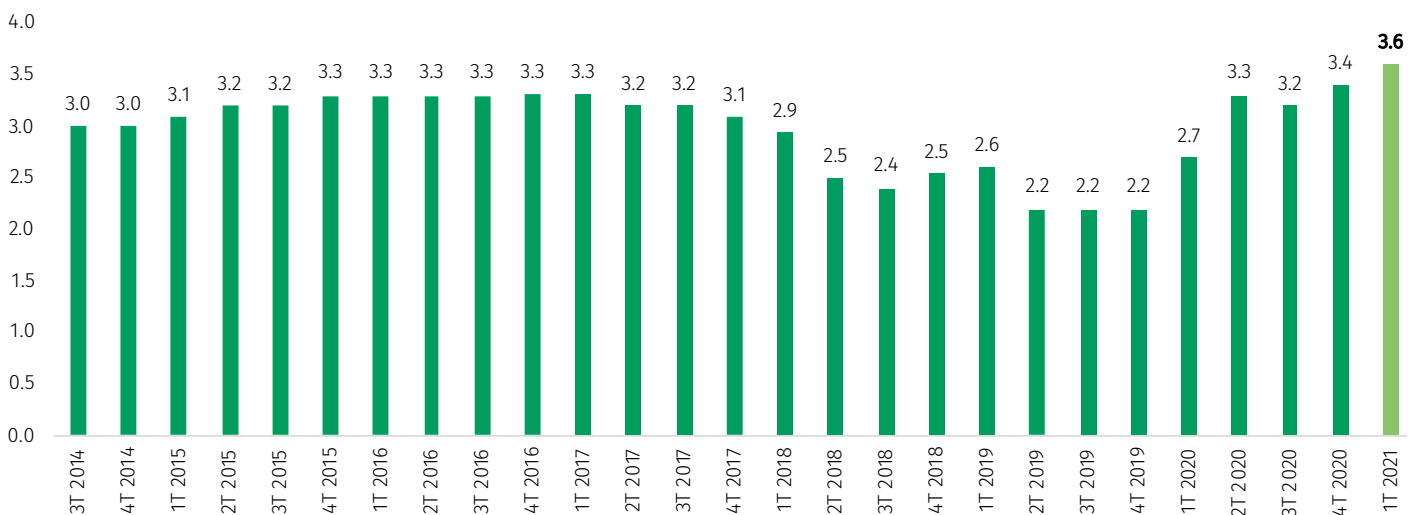
Le taux de chômage moyen a augmenté d'un point de pourcentage, passant de 2,1 à 3,1% en 2020. Au quatrième trimestre 2020, ce chiffre était de 3,4 points de pourcentage et il a encore augmenté de 0,2 point de pourcentage pour atteindre 3,6% au dernier trimestre. La tendance des trois derniers mois suggère que le pic a été atteint, du moins pour l'instant. En mars, le taux de chômage a déjà diminué de 0,3 et 0,2 point de pourcentage par rapport à janvier et février respectivement, pour s'établir à 3,4%. Ce recul pourrait représenter un renversement de la tendance.

D'un point de vue historique, le chômage reste nettement inférieur aux niveaux atteints lors de crises précédentes, comme la crise des dotcoms de 2002, la crise financière de 2008 ou l'appréciation du franc suisse par rapport à l'euro dans les années 2010.

Selon les enquêtes du Secrétariat d'État à l'économie (SECO), 157'968 chômeurs étaient inscrits auprès des offices régionaux de placement (ORP) à la fin mars 2021, soit environ 5'500 de moins qu'à fin décembre 2020. Au cours de la même période, le nombre de jeunes chômeurs (15 à 24 ans) est passé d'environ 17'700 à 15'550. Au premier trimestre, le nombre de demandeurs d'emploi a diminué d'environ 6'000 pour atteindre environ 254'000.

Selon le SECO, le développement continu du marché du travail est très incertain et dépendra probablement largement de l'endiguement de la pandémie. Le taux de chômage moyen pour 2021 devrait être de 3,3%. Il est également clair que la fin des allocations de chômage partiel (actuellement limitées à 18 mois) est susceptible d'avoir d'importantes conséquences sur le marché du travail.

Taux de chômage



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

Indice des directeurs d'achat (Purchasing Manager Index)

Record PMI de l'industrie, le secteur des services dépasse également le seuil de croissance

La confiance économique se reflète clairement dans l'indice des directeurs d'achat (PMI) de l'industrie. La reprise se poursuit et prend même de l'ampleur. La deuxième vague de coronavirus semble avoir eu (nettement) moins de conséquences sur le comportement d'investissement des entreprises industrielles que la première.

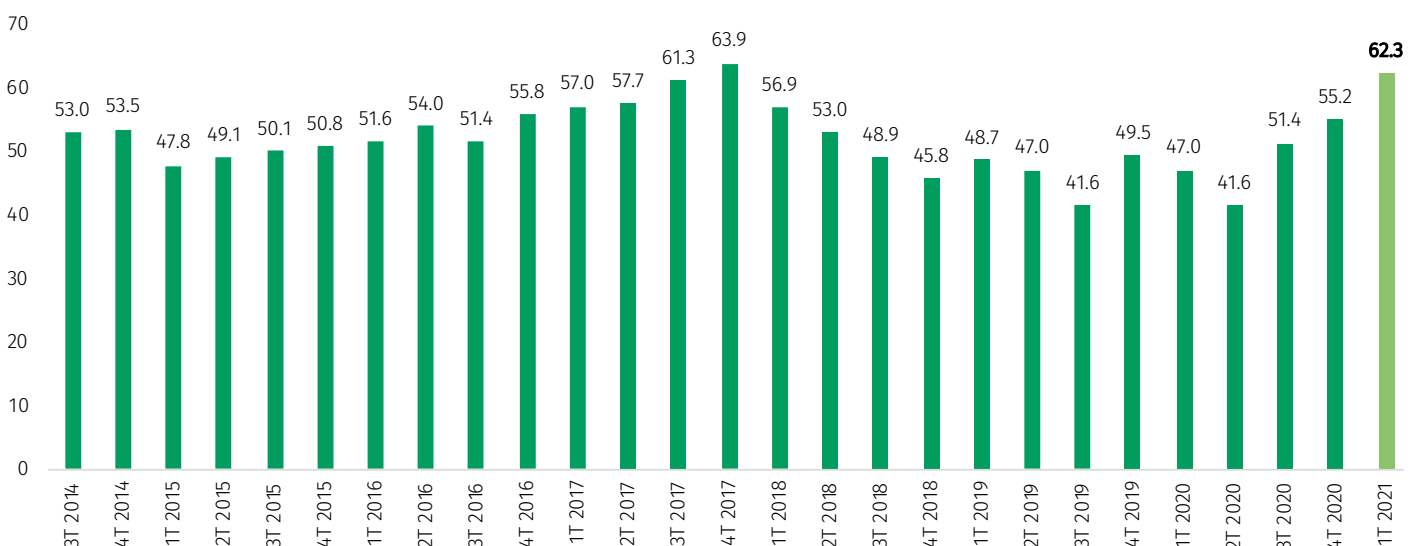
Le PMI de l'industrie a régulièrement augmenté au premier trimestre 2021, grimpant de 7,1 points en moyenne pour atteindre 62,3 points (66,3 points en mars). Ce niveau se situe clairement dans la fourchette de croissance et n'a pas été atteint depuis longtemps. Les sous-composantes « production » et « carnet de commandes » sont actuellement proches de leurs sommets historiques et reflètent la reprise générale. En outre, malgré l'augmentation généralisée de la production, les stocks dans les entrepôts ont globalement diminué. Cela suggère que la demande était plus élevée que prévu.

D'autre part, les délais de livraison ont augmenté, ce qui indique une forte utilisation des capacités. La sous-composante correspondante a même atteint un nouveau record en mars.

La situation dans le secteur des services n'est pas aussi encourageante. Un point positif est que la valeur (55,5 points) se situe au-dessus du seuil de croissance (50 points) pour le deuxième mois consécutif. Un examen des sous-composantes montre que la deuxième vague de coronavirus a un effet négatif moindre sur les fournisseurs de services. Pour rappel: en mars de l'année dernière, le PMI des services a chuté d'un niveau légèrement supérieur au seuil de croissance (52,0 points) à 28,4 points.

L'activité des entreprises (le pendant de la production industrielle) a encore augmenté en mars. En même temps, les nouvelles commandes et le carnet de commandes ont également augmenté. Ces indicateurs laissent présager une activité commerciale plus importante.

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



Source: Thomson Reuters

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 en cas d'informations erronées ou incomplètes.

A propos de MoneyPark

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