

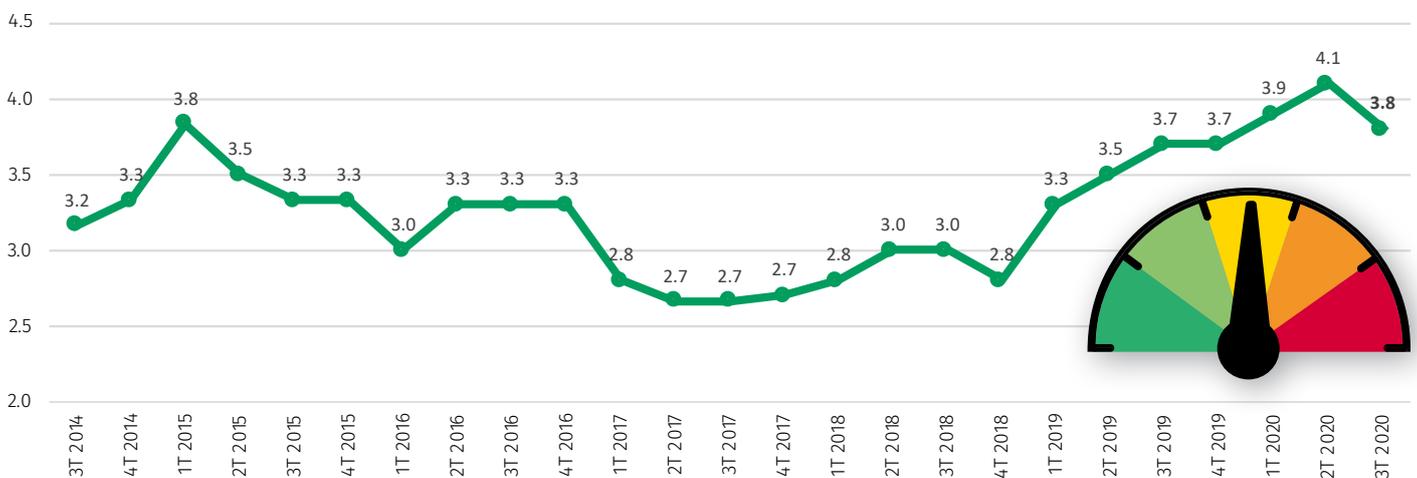
Real Estate Risk Index

T3 2020

Le marché de l'immobilier résidentiel reste stable face à la première vague du coronavirus



Real Estate Risk Index de MoneyPark



Source: base de données interne MoneyPark

- Le Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark a baissé de 0,3 points d'indice pour s'établir à 3,8 au 3e trimestre 2020. Cette situation implique certes également une diminution du risque, mais celui-ci reste accru.
- L'indice a ainsi retrouvé le niveau établi à fin 2019, avant la pandémie du coronavirus.
- Cette diminution est principalement due à la rapide évolution de la reprise économique au 3e trimestre. La hausse du taux d'utilisation des capacités en particulier a engendré une amélioration du moral chez les directeurs d'achat et même, le retour de l'Indice des directeurs d'achat (PMI) dans la zone de croissance.
- Cependant, la viabilité de la reprise économique est très incertaine. Il est actuellement difficile d'estimer les restrictions économiques engendrées par la deuxième vague du coronavirus qui a récemment touché la Suisse, mais également la quasi-totalité des pays qui nous entourent.
- Les signes de risques accrus en raison de la pandémie sont à peine visibles sur le marché de l'immobilier résidentiel. Au contraire, la demande excédentaire déjà existante a plutôt augmenté.
- Les prix de l'immobilier résidentiel sont, jusqu'à présent, restés stables face à la crise du coronavirus. Les maisons individuelles sont même encore plus demandées qu'avant la pandémie et enregistrent donc une augmentation correspondant à la moyenne des dix dernières années. Du côté des appartements en propriété, les prix ont légèrement reculé, surtout dans le segment haut de gamme.

Résultats détaillés

Les indicateurs mettent en évidence des risques moyens à élevés sur le marché immobilier suisse

Sur une échelle de 0 (aucun risque) à 6 (risque imminent de bulle), le RERI diminue de 0,3 points pour s'établir à 3,8 points au 3e trimestre 2020. Ainsi, la hausse de l'indice des deux premiers trimestres 2020, due au coronavirus, a pratiquement été compensée. L'état actuel implique un risque moyen à élevé sur le marché immobilier suisse.

Une croissance des prix à la baisse et une croissance de la demande en maisons individuelles en raison du coronavirus

Au troisième trimestre 2020, la reprise de l'indice consolidé de l'offre et des prix, pour les maisons individuelles et les appartements en propriétés a non seulement continué, mais a même atteint le plus haut pic des trois dernières années avec 163,5 points. Cette évolution est due à l'importante demande et donc à l'offre de prix élevés des maisons individuelles, qui ont augmenté de 2 % durant l'année. Les prix de l'offre des

maisons individuelles ont reculé en moyenne de 0,7 % durant l'année en cours, y compris dans le segment haut de gamme, où les deux catégories de bien ont vu leurs prix légèrement reculer.

La dynamique des transactions reprend, malgré la deuxième vague de coronavirus

La tendance à la hausse de la dynamique des transactions déjà apparue en juin continue au cours de ce trimestre. La demande a particulièrement augmenté, alors que l'offre s'est retrouvée environ 10 % au-dessous du taux du même trimestre de l'année précédente. Nous continuons à estimer que l'effet de rattrapage accumulé se fait encore attendre à cause de la deuxième vague de coronavirus qui s'amorce.

Malgré l'arrivée d'une deuxième vague de coronavirus, la consommation affiche une reprise

L'augmentation du nombre de cas de coronavirus inquiète les états du monde entier. Dans de nombreux pays européens, y compris la Suisse, de nouvelles restrictions sont en discussion, voire ont déjà (à nouveau) été introduites, afin de faire face à une deuxième vague.

Indépendamment de cela, les données en temps réel démontrent qu'en Europe les consommateurs ont rapidement adapté leurs habitudes de consommation selon les secteurs, mais qu'ils ont à peine freiné leurs activités économiques et donc qu'ils participent considérablement à une reprise rapide de l'économie. L'écart du PIB a ainsi pu être réduit au cours des dernières semaines. D'une part, il s'agit d'une bonne nouvelle. De l'autre cependant, cette insouciance peut provoquer une nouvelle propagation importante du virus, à travers l'accroissement des échanges commerciaux. Le risque d'une deuxième vague augmente.

Suisse: reprise ferme de la conjoncture au cours des dernières semaines, mais son évolution est incertaine

La consommation privée, très importante pour l'économie suisse (elle constitue plus de la moitié du PIB), se développe de manière réjouissante depuis quelques semaines. Il n'y a pas que le secteur des services qui connaisse un fort rebond. Effectivement, le fait que de nombreux Suisses ont passé leurs vacances au pays a eu un effet net positif sur la consommation pendant les mois d'été. Dans le commerce de détail, le chiffre d'affaire du secteur du mois de juillet se situe même 4 % au-dessus de la valeur du même mois de l'année précédente. Ce fait est expliqué par les achats de rattrapage effec-

tués en partie alors par les ménages en raison des économies réalisées pendant le confinement (selon une estimation, ce montant s'élèverait à plus de huit milliards de francs).

Jusqu'à présent, les signes démontrant que les Suisses seraient plus réticents à dépenser leur argent sont donc minimes. Même le risque accru de contagion n'a pas l'air d'avoir d'effet négatif.

Malgré cet essor économique nettement plus important qu'anticipé, la situation demeure fragile. La situation économique devrait être plus difficile durant la saison hivernale. Si les cas augmentent rapidement, les consommateurs devront se montrer plus prudents. De plus, le gouvernement pourrait à nouveau envisager des restrictions rigoureuses concernant la vie quotidienne et économique. Il convient cependant de préciser que les coûts d'un deuxième confinement total seraient à peine supportables. Une telle situation doit être évitée à tout prix. La deuxième partie de la reprise demandera par conséquent nettement plus de force et de patience et comporte de nombreuses incertitudes.

Les taux d'intérêts devraient rester à des niveaux extrêmement bas pendant des années

Dans tous les grands espaces monétaires, les banques centrales mènent une politique de monnaie extrêmement bon marché. La Banque nationale suisse (BNS) n'a donc pas d'autre choix que de maintenir sa politique monétaire hyper-expansionniste. Si elle ne le faisait pas, le Franc suisse serait fortement revalorisé, l'économie axée sur l'exportation serait étouffée et les prix des importations chuteraient massivement. Tout cela mettrait la stabilité des prix fortement en danger.



En raison des derniers signaux des USA et de l'UE, il faut compter que le niveau de taux d'intérêt demeure extrêmement bas pendant des années. La politique monétaire actuelle ne suffirait donc peut-être pas à écarter les risques financiers et politiques qui s'opposent à une reprise durable de l'économie mondiale. La détérioration de la contagion en Europe, les événements politiques tels que le Brexit et les élections aux USA, ou les tensions entre la Chine et les USA présagent un développement plutôt sombre.

Les taux d'intérêts hypothécaires devraient rester bas
La fourchette de conditions proposées demeure très grande.

Dans le cas des prestataires les moins chers du marché hypothécaire, les conditions sont souvent liées à l'évolution des taux d'intérêt du marché des capitaux. Combiné à une pression concurrentielle accrue, cela signifie que les clients qui comparent peuvent continuer à s'attendre à des taux d'intérêt hypothécaires très attractifs à l'avenir.

Degré d'endettement des propriétaires quasi inchangé

La part des hypothèques dans le prix d'achat des logements à usage personnel s'élève en moyenne à un faible niveau de 46 %. Il n'en découle aucun risque supplémentaire pour le marché immobilier.

Sous-indices du RERI

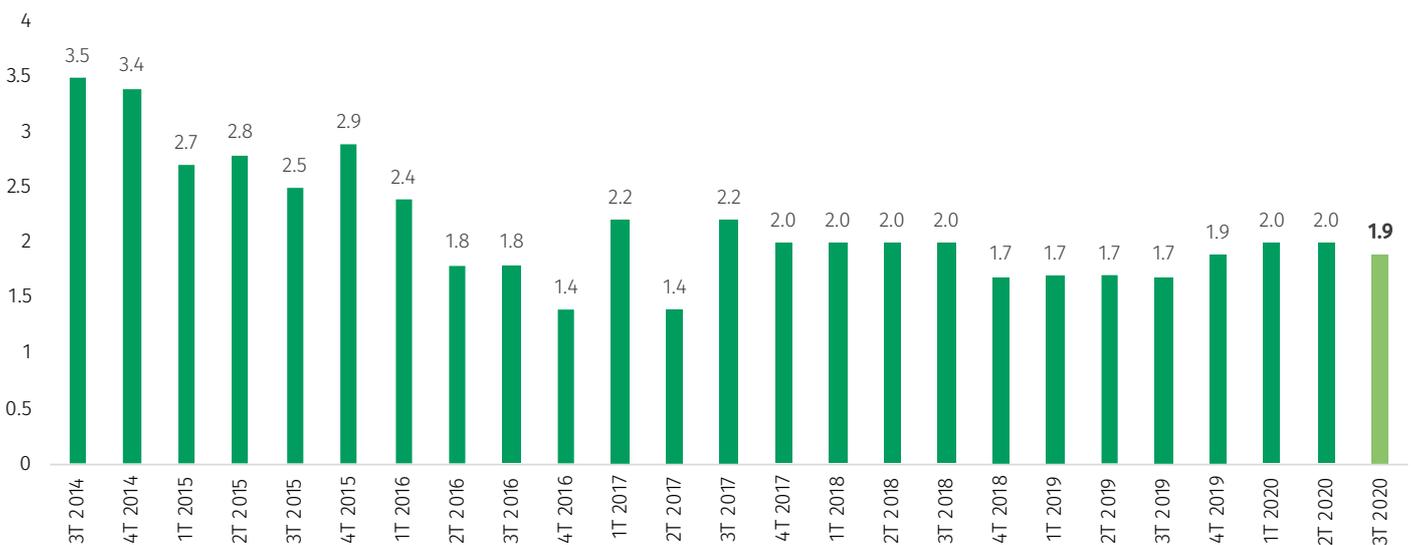
Endettement des ménages en cas de nouveaux financements

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 faible taux d'endettement a encore diminué lors du 3e trimestre

L'endettement a légèrement reculé au cours du trimestre écoulé. La part de l'hypothèque (financement externe) dans le prix d'achat représente en moyenne 46 % au 3e trimestre 2020 (51 % au trimestre précédent). Cela signifie que l'endettement des ménages n'engendre pas de risques supplémentaires importants pour le marché immobilier. La valeur limite est de 66 %, soit un niveau nettement plus élevé.

Degré d'endettement



Source: Base de données interne MoneyPark

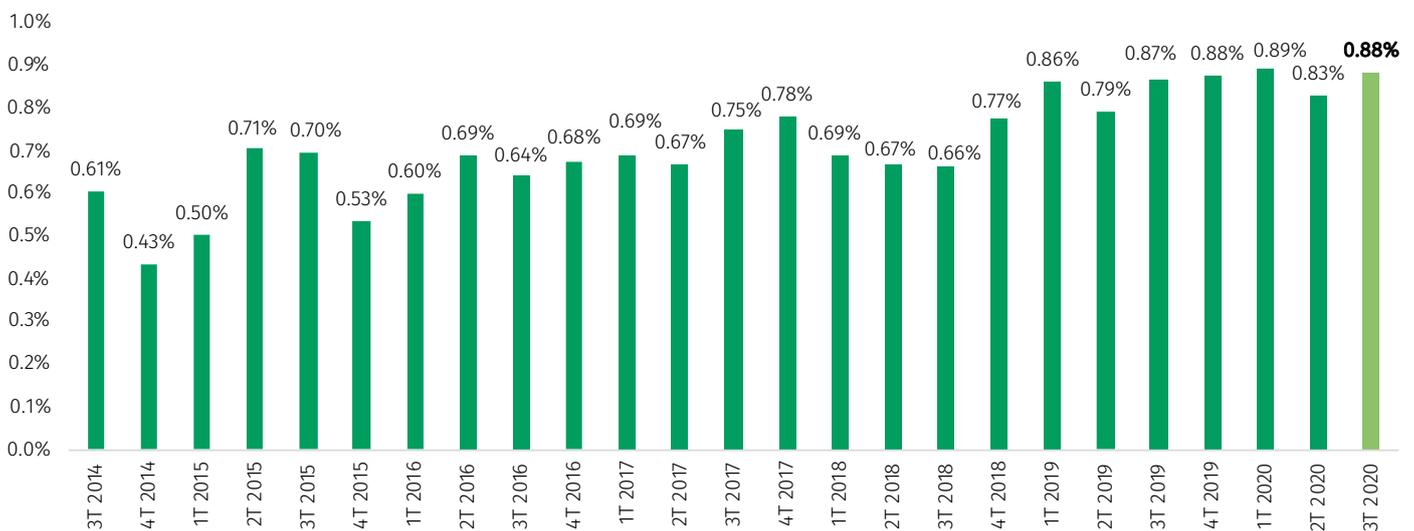
Fourchette d'offres des taux hypothécaires

La fourchette d'offres des taux hypothécaires reste énorme, malgré une croissance de l'intensité de la concurrence

L'écart de taux entre les prestataires les moins chers et les plus avantageux demeure très important au 3e trimestre 2020, avec 0,88 % (trimestre précédent 0,83 %). Il ne se situe que légèrement au-dessous du niveau record du premier trimestre 2020. Notamment pour la durée la plus recherchée, l'hypothèque à taux fixe de 10 ans, nous continuons à observer une fourchette de prix gigantesque: alors que le prestataire le

moins cher facturait en moyenne un taux d'intérêt de 0,62 %, cette échéance coûtait, chez le plus cher, 1,76 %. Il en résulte une importante marge de 1,14 % qui, sur la durée totale et à des volumes d'hypothèques moyens, représente plusieurs dizaines de milliers de francs que les clients ont payé en plus ou en moins. On remarquera que les offres les plus chères sont peu volatiles, alors que les meilleures offres, la plupart du temps des caisses de pension et des fondations de placement, sont nettement plus fortement corrélées aux évolutions du marché des capitaux.

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 0,70 %, le potentiel d'économies est le suivant:

	Prestataire le plus cher	Prestataire le moins cher
Charges d'intérêts en francs par an	14 080	5 600
Charges d'intérêts en francs pour toute la durée	140 800	56 000
Économies en francs par an	0	8 480
Économies en francs pour toute la durée	0	84 800

Source: Base de données interne MoneyPark

Coûts de garantie des crédits

Une courbe des taux plate et une volatilité des taux swap plus faible au deuxième trimestre

Comme lors du deuxième trimestre, les taux sur les marchés des capitaux se sont comportés de manière nettement moins volatile qu'au premier semestre 2020. Le taux d'intérêt du marché des capitaux à 10 ans a oscillé entre -0.23 % et -0.38 % dans une petite fourchette d'environ 15 points de base.

La courbe des taux (écart entre le swap à 2 ans et celui à 10 ans) reste extrêmement plate (moins de 40 points de base). L'opinion du marché selon laquelle l'économie mondiale continuera à se développer en récession y est liée.

Différences taux swap (2 contre 10 ans)



Source: Thomson Reuters

Prévision pour les prochains mois: des taux d'intérêt toujours bas, mais des fluctuations à court terme sont possibles

Nous partons du principe que les taux sur les marchés des capitaux et les taux hypothécaires se stabiliseront à un niveau bas similaire. Dans tous les grands espaces monétaires, les banques centrales mènent une politique de monnaie extrêmement bon marché. La BNS n'a donc pas d'autre choix que de maintenir sa politique monétaire hyper-expansionniste.

Du reste, le niveau des taux devrait également dépendre fortement de l'évolution de la pandémie de coronavirus et des impacts économiques liés.

Le marché des capitaux pourrait donc être soumis à des fluctuations à court terme dans les prochaines semaines. Toutefois, tant que les contraintes économiques ne deviennent pas trop importantes, il est également possible que la volatilité soit minimale. Nous prévoyons que les taux d'intérêt hypothécaires continueront à suivre une tendance latérale dans les semaines à venir, avec des taux d'intérêt moyens légèrement bas.

Indices des prix

Le coronavirus fait augmenter les prix de l'offre et de la demande des maisons individuelles

Au troisième trimestre 2020, la reprise de l'indice consolidé de l'offre et des prix, pour les maisons individuelles et les appartements en propriété a non seulement continué, mais a même atteint le plus haut pic des trois dernières années avec 163,5 points. L'indice a augmenté de 1,2 point d'indice au troisième trimestre, cela s'est produit pour la dernière fois au troisième trimestre de 2016. Pour l'année en cours, l'indice est donc en hausse de 1,1 point. La forte hausse du troisième trimestre est à nouveau due aux prix de l'offre des maisons individuelles, qui ont augmenté de 1,28 % (1,13 % au deuxième trimestre), tandis que les prix de l'offre des appartements en propriété n'ont que légèrement augmenté de 0,22 % (-0,37 % au deuxième trimestre). L'évolution inégale devient évidente lorsque l'on regarde en arrière. Les prix des maisons individuelles ont augmenté de 2 % cette année, tandis que les appartements en propriété ont diminué de 0,7 % en moyenne.

Si l'on considère le marché dans son ensemble, on constate un aplatissement de la croissance des prix. Le coronavirus semble avoir entraîné un léger déplacement de la demande. Les maisons individuelles sont devenues plus populaires et donc plus chères. Cela se confirme également lorsque l'on examine les profils de recherche de nos clients, où la demande de logements a augmenté de près de 30 %. L'offre est nettement inférieure à celle de l'année dernière, avec actuellement environ 21 000 maisons individuelles et 36 000

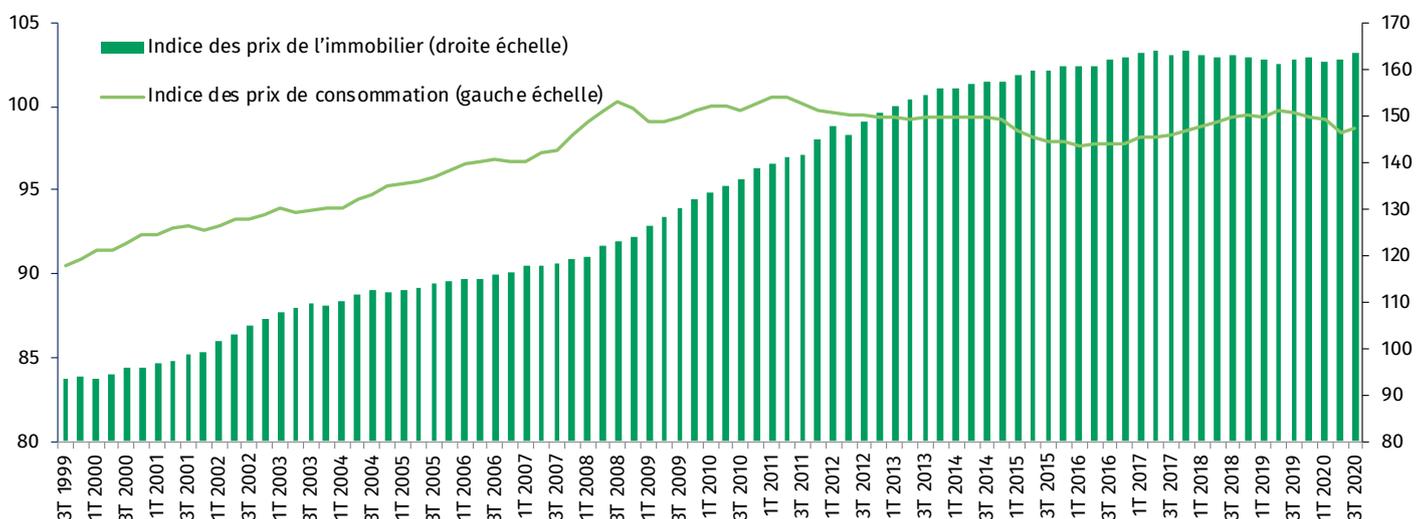
appartements en propriété. Cela représente une baisse de près de 5 000 unités chacune par rapport à l'année précédente et 10 % de moins qu'en juin 2020.

Nous continuons à penser que les immeubles de rendement (buy-to-let) ne seront pas épargnés par la crise sanitaire. En particulier dans les zones périphériques et rurales, le risque d'inoccupation et la volatilité croissante des locataires pourraient s'accroître pendant une période prolongée de faiblesse économique. Le niveau toujours élevé de construction pourrait être compensé par un déclin de l'immigration induit par le coronavirus, ce qui alimenterait le déséquilibre. Le marché de l'immobilier commercial (bureaux, commerces) présenterait également un risque nettement plus élevé que le segment des propriétés résidentielles occupées à usage personnel si l'activité de construction reste au même niveau et si le chômage augmente.

On constate également que dans le segment haut de gamme (propriétés de plus de deux millions), les prix des transactions ont baissé au premier semestre 2020 et ont maintenant légèrement diminué au cours des deux dernières années. Si les acheteurs à revenus élevés craignent une récession de longue durée, les prix risquent de subir une pression supplémentaire.

L'indice des prix à la consommation est maintenant positif pour la première fois depuis un an. Il a augmenté de 0,1 point d'indice pour atteindre 98,7.

Indices des prix



Source: Thomson Reuters, Wüest&Partner

Taux de chômage

Le taux de chômage continue à augmenter du fait de la crise du coronavirus – la réduction de l’horaire de travail permet d’éviter le pire

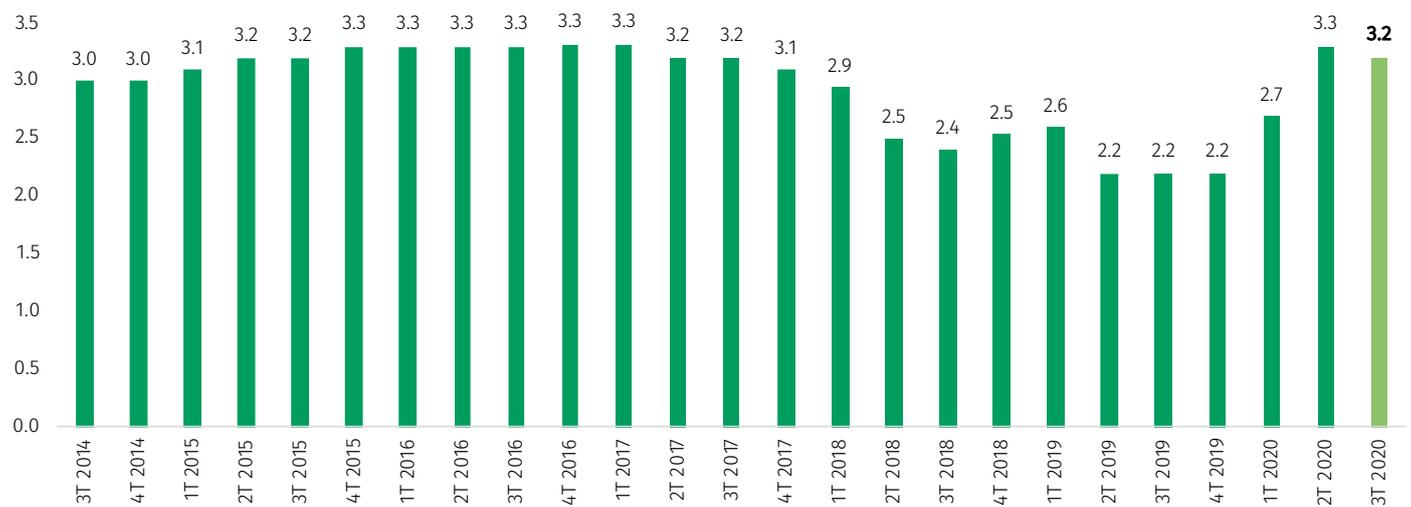
Après une hausse du taux de chômage de respectivement 0,4 % et 0,6 % aux premier et deuxième trimestres, pour atteindre 3,3 %, le troisième trimestre affiche de manière un peu inattendue, un léger recul pour atteindre 3,2 %. Toutefois, les experts estiment que la proportion de chômeurs de longue durée risque d’augmenter fortement d’ici l’été prochain, car il est beaucoup plus difficile de trouver un nouvel emploi pendant la crise.

Selon les enquêtes menées par le Secrétariat d’État à l’économie (SECO), 148 560 chômeurs étaient inscrits auprès des offices régionaux de placement (ORP) à la fin septembre 2020, soit environ 2000 personnes de moins qu’à la fin juin. Au cours

de la même période, le nombre de jeunes chômeurs (15 à 24 ans) est passé d’environ 17 000 à 19 000. Le nombre de demandeurs d’emploi a également augmenté au cours du troisième trimestre d’environ 5 000 pour atteindre environ 238 000.

La légère baisse récente du chômage doit être traitée avec prudence, compte tenu de l’imminence de la deuxième vague de coronavirus. Bien que la Suisse se débrouille très bien en comparaison européenne et mondiale, les économistes s’accordent à dire que le chômage partiel a contribué de manière significative à ces chiffres bas. La levée du chômage partiel permettra de déterminer dans quelle mesure cet effet sera durable. En septembre 2020, le chômage partiel était encore approuvé pour plus de 400 000 personnes, ce qui correspond à environ 8 % de la population active.

Taux de chômage



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

Indice des directeurs d'achat (Purchasing Manager Index)

Le PMI est de retour dans la zone de croissance, le carnet de commandes est positif pour les mois à venir

Après une importante chute du premier trimestre et un nouveau déclin plus faible au deuxième trimestre, l'indice PMI a connu une reprise étonnamment forte au troisième trimestre 2020.

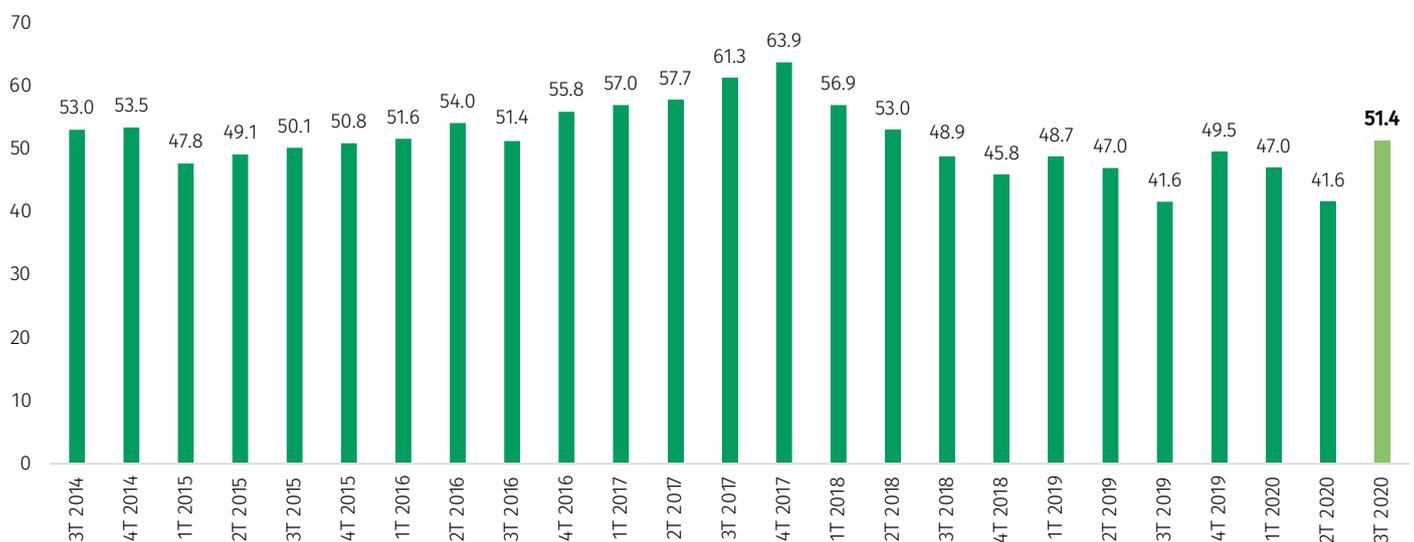
Après une très forte hausse en juillet (7,3 points), le PMI de l'industrie a continué à se redresser en août et septembre et, avec 53,1 points, a même dépassé le seuil de croissance (50,0 points). Cette évolution est plus qu'une lueur d'espoir et reflète une reprise assez large.

La production du PMI de l'industrie a augmenté tous les mois du troisième trimestre. La sous-composante correspondante se trouve donc clairement dans la zone de croissance. En outre, le carnet de commandes s'est également sensiblement

amélioré, ce qui laisse penser que l'on peut s'attendre à des augmentations de la production et que la demande a été plus forte que prévu. En revanche, les stocks dans les entrepôts d'achat et les prix d'achat n'ont pratiquement pas changé. Dans l'ensemble, l'utilisation des capacités est donc susceptible d'avoir été nettement meilleure qu'au début de la crise du coronavirus.

Le PMI du secteur des services a également poursuivi sa reprise au troisième trimestre et se situe maintenant à 55,1 points, son plus haut niveau depuis janvier de cette année. Pratiquement toutes les sous-composantes ont évolué positivement. En particulier la sous-composante «activité commerciale», et son pendant, «production», qui se situent de largement dans la zone de croissance avec 60,6 points. D'autres sous-composantes reflètent des carnets de commandes bien remplis. On peut donc s'attendre à une forte activité commerciale dans les prochains mois.

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



Source: Thomson Reuters

Conclusion et recommandations

- Le marché de l'immobilier résidentiel à usage personnel continue de se montrer très stable en Suisse. La pandémie semble même avoir une influence positive sur la demande et le souhait d'acquérir un logement individuel, ce qui se reflète dans la stabilité des prix ou, dans certains segments, dans l'augmentation des prix de l'immobilier.
- La peur de vagues de vente dues à des pertes de revenu ou une augmentation du chômage ne s'est (jusqu'à maintenant) pas matérialisée. Des signes de retards ou de défauts de paiement sont également absents sur le marché de l'immobilier résidentiel.
- La demande en logement individuel et le volume des transactions ont continué à se redresser et se situent pratiquement au niveau qu'à la même période de l'année précédente.
- L'atténuation de la croissance des prix des logements individuels représentent actuellement des opportunités d'achat attractives pour les nouveaux acquéreurs. Cependant, nous avons parfois noté d'importantes différences régionales en ce qui concerne les prix.
- Le fait que les restrictions en matière de mobilité s'appliqueront vraisemblablement pour plusieurs mois, voire plusieurs années, a renforcé l'importance de posséder un logement. L'acquisition d'immobilier résidentiel peut de plus engendrer une baisse massive du coût du logement, ce qui constitue une raison valable supplémentaire d'acquérir un logement individuel en période économique incertaine.
- Nous prévoyons une évolution latérale du prix des logements individuels au cours des prochains mois.
- Une fois la crise du coronavirus terminée, nous prévoyons des effets de rattrapage rapide se traduisant par un volume de transactions supérieur à la moyenne. Les conditions de financement toujours très attractives devraient favoriser cette tendance.
- Nous demeurons prudents en ce qui concerne les immeubles de rendement, notamment en zones périphériques et dans les régions rurales. En effet, en raison de la forte augmentation des prix au cours des dernières années et du risque potentiellement important de locaux inoccupés, nous estimons le risque pour ce genre de propriétés beaucoup plus élevé que pour le segment de l'immobilier résidentiel à usage propre. Il en va de même pour le marché des immeubles commerciaux (bureaux, industrie). De plus, la volatilité des locataires augmente, car les locataires recherchent de plus en plus des solutions de logement alternatives, comme le suggère l'important volume de recherche en immobilier.

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 nancier.

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.

A propos de MoneyPark

MoneyPark est le premier spécialiste hypothécaire et immobilier indépendant de Suisse. En combinant conseil personnalisé et technologie innovante, MoneyPark crée une expérience client unique. Tout au long du parcours du propriétaire immobilier, l'ensemble des services sont regroupés auprès d'un même interlocuteur; de la recherche et du financement, en passant par la propriété et la vente. MoneyPark se réfère aux solutions d'hypothèque et de prévoyance de plus de 100 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 25 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.