

Finance et Immobilier

Mise à jour

par MoneyPark et PriceHubble

PriceHubble, l'entreprise Proptech, et MoneyPark, le spécialiste hypothécaire, permettent une évaluation régulière et efficace du marché grâce à la mise à jour Finance et Immobilier FIMAJ. Les indices immobiliers par type de bien et par région, ainsi que les données relatives au financement, sont étudiés conjointement dans cette publication.

11 ans +

26% des volumes hypothécaires ont déjà été souscrits pour une durée de 11 ans et plus

60%

part des souscriptions d'hypothèques auprès des banques

3,36%

rendement moyen pour les appartements dans les communes suisses

-0,92%

baisse des prix des maisons individuelles en Suisse alémanique

0,33%

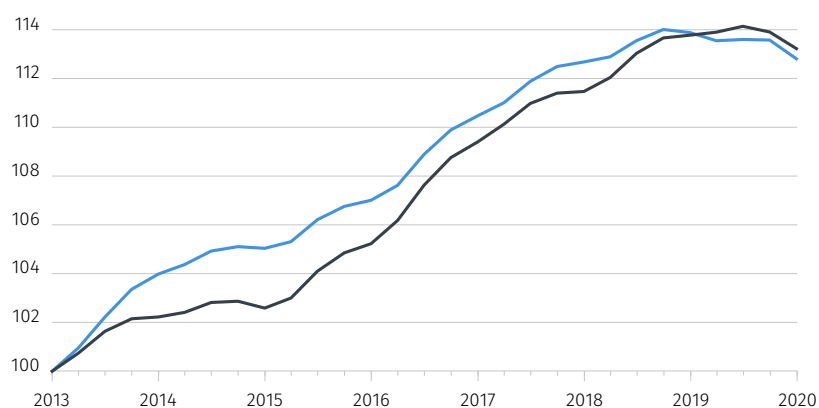
économie maximale par rapport au taux indicatif





Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

État 31 décembre 2019 / 100 = 2013 / base de comparaison 30 juin 2019



Les prix des appartements et des maisons individuelles fléchissent

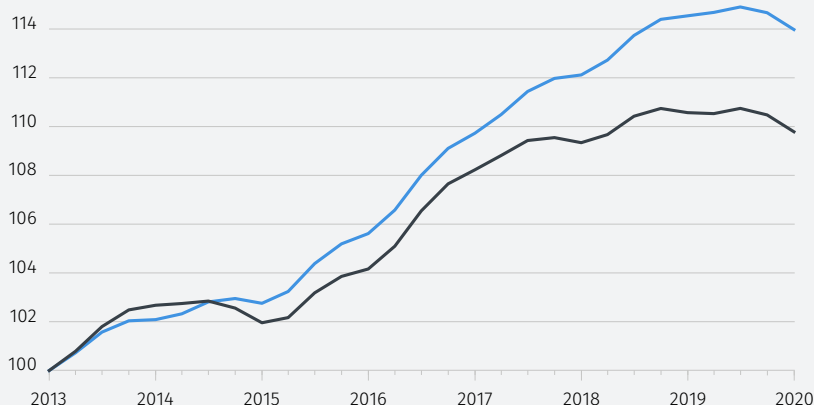
Depuis le 30 juin 2019, les prix des appartements ont baissé de 0,78 point de pourcentage au niveau national. Les prix des maisons individuelles en Suisse ont, sur la même période, diminué de 0,92 point de pourcentage.

■ Appartement ■ Maison

Les prix des maisons individuelles baissent en Suisse alémanique et en Suisse romande

Après une phase de croissance en 2018, les prix des maisons individuelles ont enregistré un recul au cours du second semestre 2019. En Suisse alémanique, les prix des maisons individuelles ont baissé de 0,83 point de pourcentage, et la Suisse romande a connu une situation similaire (-0,58 point de pourcentage).

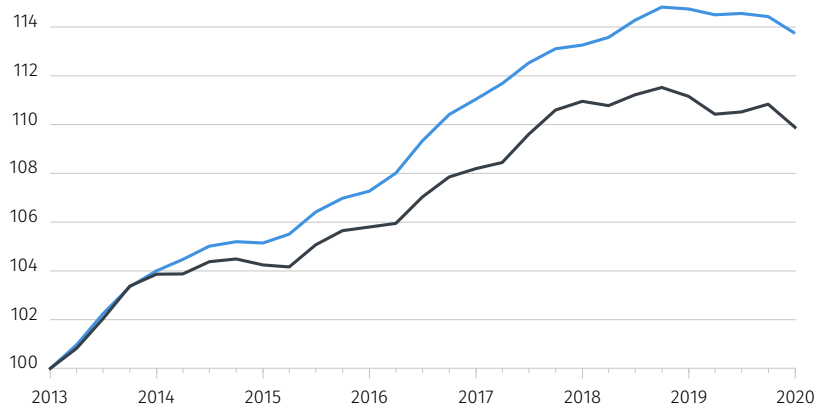
■ Suisse alémanique ■ Suisse romande



Les prix des appartements baissent en Suisse alémanique et en Suisse romande

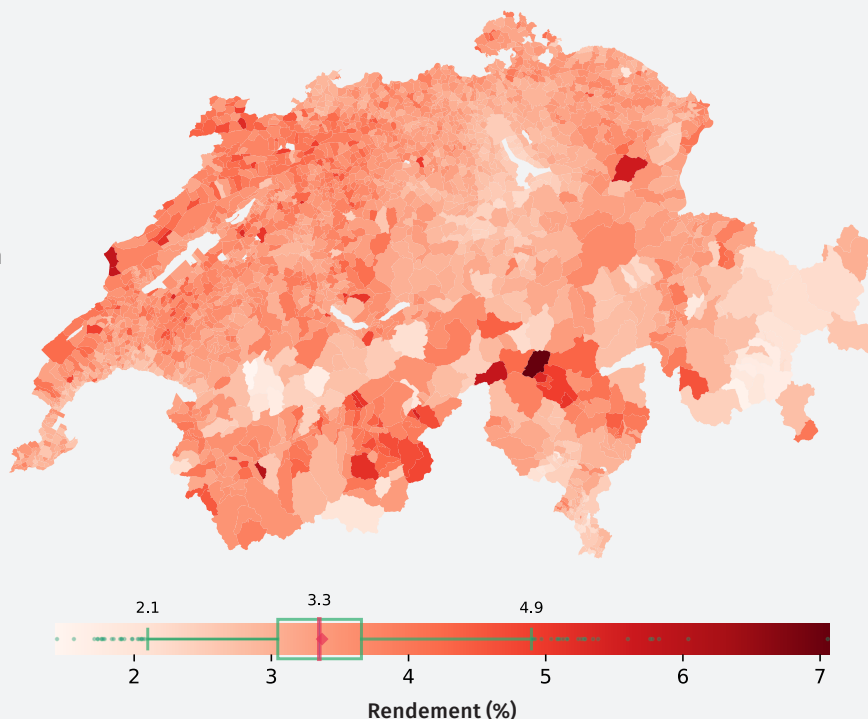
L'évolution récente a montré que les prix des appartements étaient en baisse. Après une croissance positive au premier semestre 2019, les prix ont baissé de 0,96 point de pourcentage en Suisse romande durant le second semestre 2019. En Suisse alémanique, la tendance baissière s'est poursuivie (-0,94 point de pourcentage).

■ Suisse alémanique ■ Suisse romande



Rendement et durée d'amortissement pour les appartements dans les communes

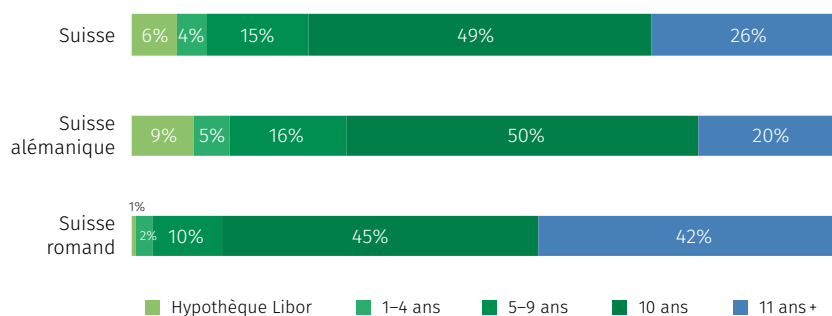
Les rendements moyens pour les appartements dans les communes suisses varient entre 2,06% et 4,90% (quantile de 99% et 1%), ce qui correspond à une durée d'amortissement comprise entre 20 et 48 ans, avec un pic de 7,06% (commune de Quinto) et un minimum de 1,43% (commune de Rougemont). Le rendement moyen dans toutes les communes est de 3,36% et n'a pratiquement pas changé au cours du second semestre 2019 (S1 2019: 3,35%). C'est au niveau des cantons que nous observons les rendements les plus faibles, inférieurs à 2,9%, à Zoug, Schwytz et Appenzell Rhodes-Intérieures. Les plus hauts rendements sont observés dans les cantons du Jura, de Neuchâtel et de Soleure, avec 3,65%. Ces différences sont dues presque exclusivement à des prix d'achat très divergents et à de faibles différences dans les prix des loyers.



Si nécessaire, nous restons à votre disposition pour effectuer des analyses de rendement régionales. N'hésitez pas à nous contacter à l'adresse suivante: media@pricehubble.com.

Choix du produit hypothécaire

30 juin 2019 – 31 décembre 2019



Les Suisses romands s'engagent plus longtemps

Les trois quarts des volumes hypothécaires ont été souscrits au cours du second semestre 2019 pour une échéance de dix ans ou plus. Cette tendance est particulièrement prononcée en Suisse romande: alors qu'en Suisse alémanique, seulement 20% des volumes ont été souscrits sous la forme d'une hypothèque dont l'échéance est de onze ans ou plus, la proportion atteint 42% en Suisse romande.

Les hypothèques à long terme sont extrêmement appréciées

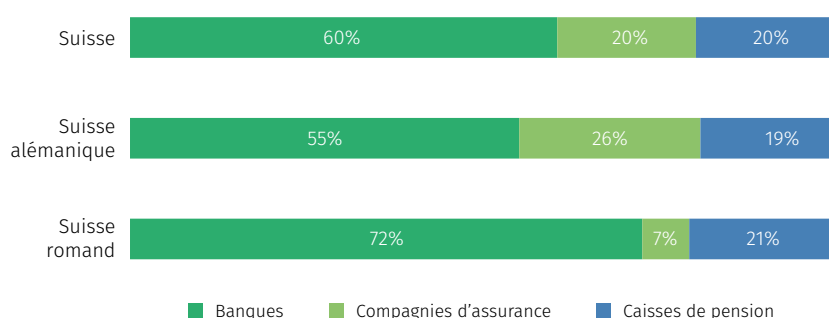
La tendance qui vise à choisir des échéances supérieures à dix ans n'est apparue que dans le courant de l'année 2019. La part des hypothèques à taux fixe de onze ans et plus est passée de 8 à 26% par rapport au premier semestre. En revanche, les hypothèques à taux fixe à moyen terme et à dix ans sont notamment devenues moins populaires. L'hypothèque la plus fréquemment souscrite reste cependant l'hypothèque à taux fixe de dix ans.

Suisse	T3/T4 2019	T1/T2 2019	Changement
Hypothèque Libor	6%	5%	+20%
1-4 ans	4%	4%	+/- 0%
5-9 ans	15%	20%	-25%
10 ans	49%	63%	-22%
11 ans +	26%	8%	+225%



Choix du prestataire hypothécaire

30 juin 2019 – 31 décembre 2019



Les banques restent le groupe de prestataires le plus apprécié

Alors qu'au deuxième semestre 2019 les trois quarts de la Suisse romande se finançaient toujours auprès des banques, seuls 55% des Suisses allemands ont préféré les banques comme partenaire de financement. 20% du volume hypothécaire dans toute la Suisse a été contracté auprès d'une compagnie d'assurance ou d'une caisse de pension.

Les Suisses prennent davantage en compte les prêteurs alternatifs

Par rapport au premier semestre 2019, les Suisses ont souscrit de plus en plus d'hypothèques auprès de compagnies d'assurance ou de caisses de pension. Les Suisses romands, en particulier, ont reconnu les avantages qu'offre une caisse de pension en tant que prêteur. Alors que la part des volumes hypothécaires transmis aux banques a baissé de 16%, les prêteurs alternatifs, en particulier les assurances, ont gagné en volume.

Suisse	T3/T4 2019	T1/T2 2019	Changement
Banques	61%	73%	- 16%
Compagnies d'assurance	20%	9%	+ 122%
Caisses de pension	20%	18%	+ 11%

Un potentiel d'économie considérable

Dans tous les cas, les emprunteurs hypothécaires ont tout intérêt à comparer plusieurs prestataires hypothécaires et obtenir plusieurs offres. Le taux indicatif moyen pour une hypothèque à taux fixe de dix ans s'élevait à 1,15% lors du second semestre 2019. Les taux d'intérêts effectivement conclus après négociation ont permis à nos clients de Suisse alémanique d'économiser jusqu'à 33 points de base par an lors de la souscription d'une hypothèque auprès d'une caisse de pension. En Suisse romande, il est possible d'économiser jusqu'à 28 points de base grâce à la souscription auprès d'une caisse de pension.

Hypothèque à taux fixe de 10 ans	Suisse	Suisse alémanique			Suisse romande			
		Ø Taux indicatif	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
T3/T4 2019								
Banques		1,05%	0,10%	CHF 7 500	1,01%	0,14%	CHF 10 500	
Compagnies d'assurance	1,15%	1,08%	0,07%	CHF 5 250	1,09%	0,06%	CHF 4 500	
Caisses de pension		0,82%	0,33%	CHF 24 750	0,87%	0,28%	CHF 21 000	

Méthodologie

Les indices présentés dans cette publication ont été établis en analysant les données de transaction et d'offre pour les immeubles d'habitation 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 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 occupés par leur propriétaire négociées par MoneyPark au cours de la période correspondante en Suisse alémanique et romande. Le financement des propriétés à rendement a été exclu pour la détermination des données. Le taux de référence susmentionné est calculé à partir du taux d'intérêt moyen des vitrines d'une centaine de banques, compagnies d'assurance et fonds 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 propres. MoneyPark et PriceHubble déclinent toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

Coordonnées

MoneyPark

Nicole Fankhauser
Senior Communications Manager
Téléphone +41 44 200 75 65
nicole.fankhauser@moneypark.ch

PriceHubble

Frank Butz
Head of Communication & Marketing
Téléphone + 41 76 552 34 65
frank.butz@pricehubble.com



MoneyPark offre les services de conseils hypothécaires les plus modernes de Suisse avec une totale transparence, le plus large choix et les meilleurs taux d'intérêt. Grâce à la confiance d'environ 80 000 clients satisfaits, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire indépendant leader en Suisse. MoneyPark propose des solutions hypothécaires et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Nos conseillers vous renseignent soit dans l'une de nos plus de 25 agences, soit par téléphone, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. Depuis juillet 2017, DL, le leader du marché hypothécaire en Suisse romande, a rejoint le groupe MoneyPark.



PriceHubble est une startup spécialisée dans le big data et l'intelligence artificielle pour les marchés immobiliers. Forte d'une équipe de plus de 55 personnes, elle développe les solutions digitales d'estimation et d'analyse immobilière les plus fines du marché. Les solutions PriceHubble sont utilisées à la fois par des acteurs institutionnels (promoteurs et investisseurs), et des acteurs qui souhaitent apporter à leurs clients particuliers une meilleure transparence sur les marchés (banques, agents, conseillers) en France, en Allemagne, en Suisse, au Japon et en Autriche. Elle a ouvert des bureaux à Paris, Zurich, Berlin et Tokyo.