

Août 2022

Finance et Immobilier – Mise à jour (FIMA)

# La hausse des taux d'intérêt ne peut freiner les prix de l'immobilier, mais elle fait baisser les durées des hypothèques

120 %

augmentation de la demande d'hypothèques Saron au S1 2022

+5,56 %

hausse des prix des maisons individuelles en Suisse

1 Jahr

diminution de la durée  $\emptyset$  d'une hypothèque fixe, par rapport au semestre précédent

3,25 %

rendement moyen pour les appartements dans les communes suisses

0,97 %

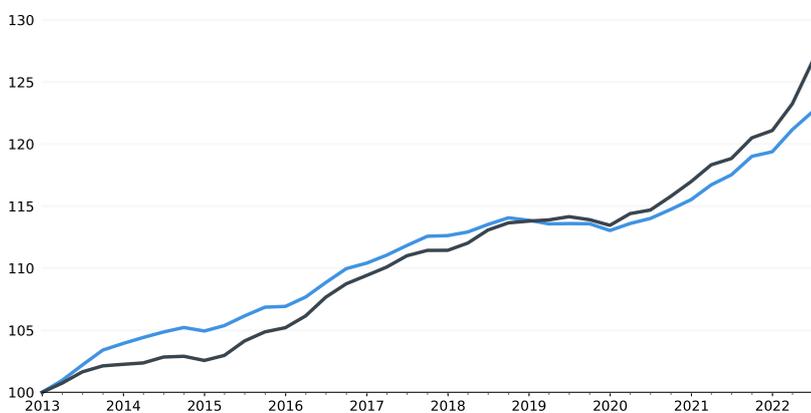
économie  $\emptyset$  réalisée chez une assurance, par rapport au taux indicatif





## Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

État au 30 juin 2022 / 100 = 2013 / base de comparaison 31 décembre 2021



### La forte hausse des prix se poursuit dans toute la Suisse

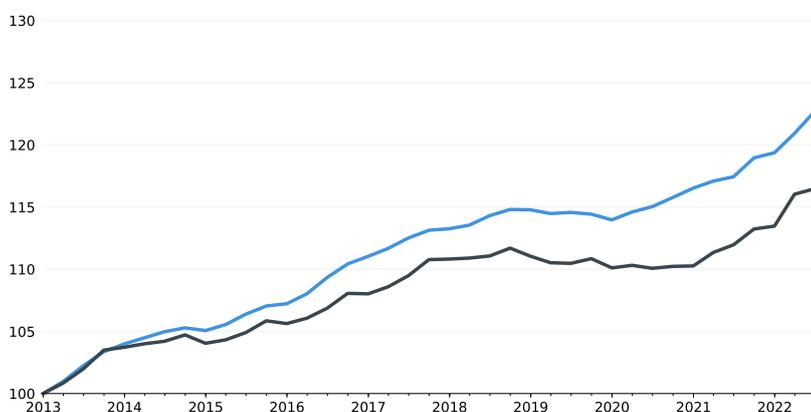
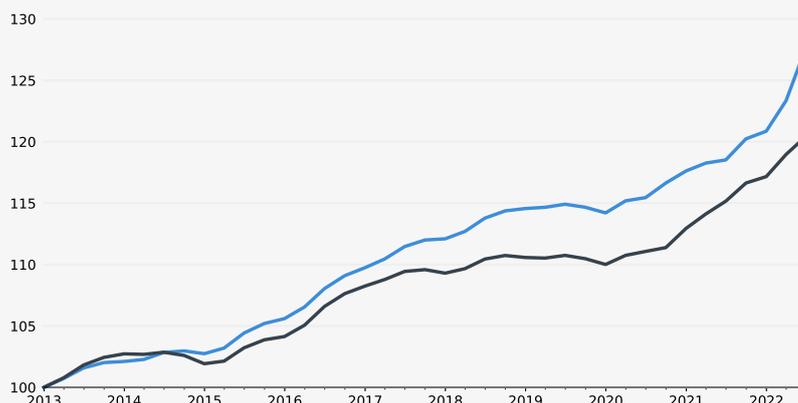
Depuis le 31 décembre 2021, l'importante hausse des prix d'achat des appartements et des maisons individuelles en Suisse se poursuit. Au cours du dernier semestre, les prix d'achat des copropriétés ont augmenté de 3,22 points de pourcentage, tandis que ceux des maisons individuelles ont augmenté de 5,56 points de pourcentage.

■ Appartement ■ Maison

### Importante augmentation des prix des maisons individuelles

Une augmentation de 3,29 points de pourcentage a été enregistrée pour les prix des maisons individuelles en Suisse romande au cours du premier semestre 2022. En Suisse alémanique, ces prix affichent une hausse de 6,82 points de pourcentage.

■ Suisse alémanique ■ Suisse romande



### Les prix des appartements continuent également d'augmenter

Au cours du premier semestre 2022, les prix des PPE ont continué d'augmenter: en Suisse romande, les prix ont augmenté de 3,01 points de pourcentage, tandis qu'en Suisse alémanique, ils ont augmenté de 3,34 points de pourcentage.

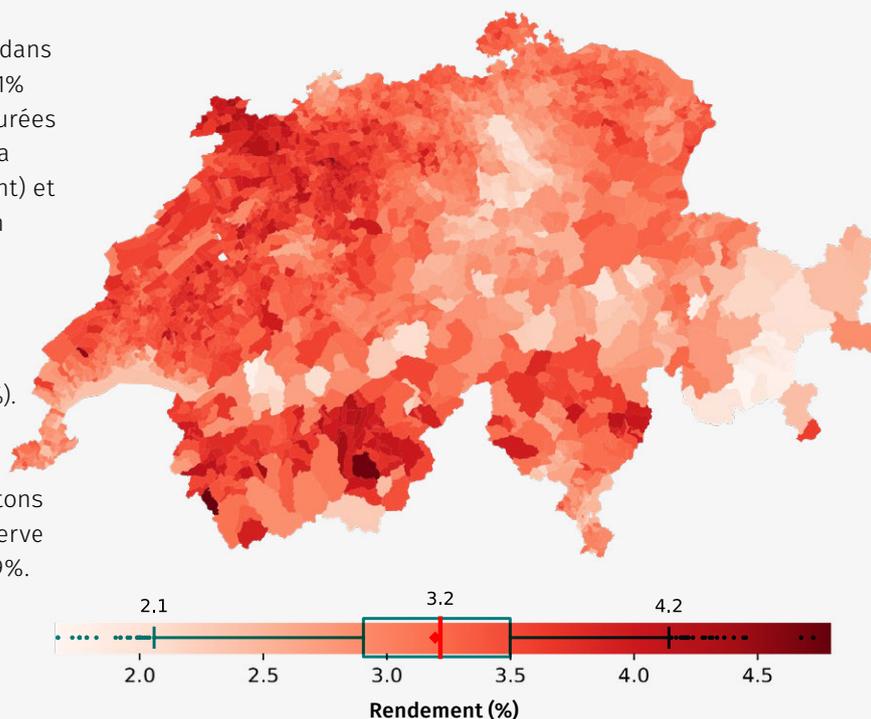
■ Suisse alémanique ■ Suisse romande

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

Les rendements moyens pour les appartements dans les communes suisses varient entre 2,04% et 4,21% (quantiles 99% et 1%), ce qui correspond à des durées d'amortissement comprises entre 24 et 49 ans. La valeur maximale est de 4,80% (commune de Trient) et la valeur minimale de 1,66% (commune de Sils im Engadin/Segl).

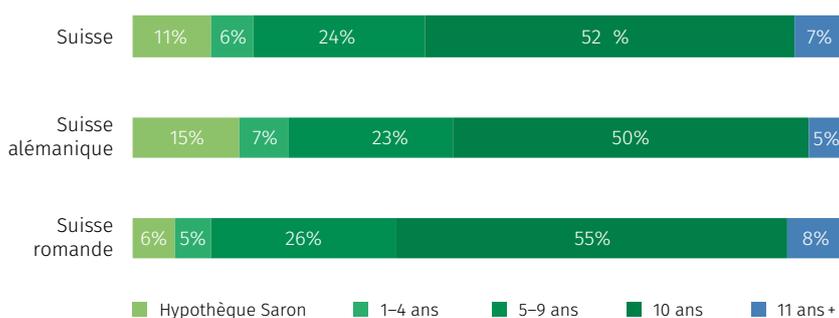
Le rendement moyen pour l'ensemble des communes se situe à 3,25%, et a donc fortement évolué au premier semestre 2022 (S2/2021: 2,90%). Au niveau des cantons, nous observons les rendements les plus faibles à Zurich, Bâle-Ville et Zoug, avec moins de 2,64%. C'est dans les cantons du Jura, de Soleure et de Neuchâtel que l'on observe les rendements les plus élevés, supérieurs à 3,69%.

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](mailto:media@pricehubble.com).



## Choix du produit hypothécaire

Du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022



### Reprise des hypothèques du marché monétaire

L'hypothèque du marché monétaire représente 11% du volume négocié au cours du dernier semestre et n'avait plus été aussi populaire depuis longtemps. En Suisse alémanique en particulier, le choix s'est très souvent porté sur les hypothèques Saron. Cela s'explique par la forte hausse des taux des hypothèques à taux fixe au premier semestre 2022, alors que les hypothèques Saron bénéficient toujours de conditions favorables (<1%) liées au taux directeur encore négatif.

### Des taux d'intérêt plus élevés entraînent des durées plus courtes

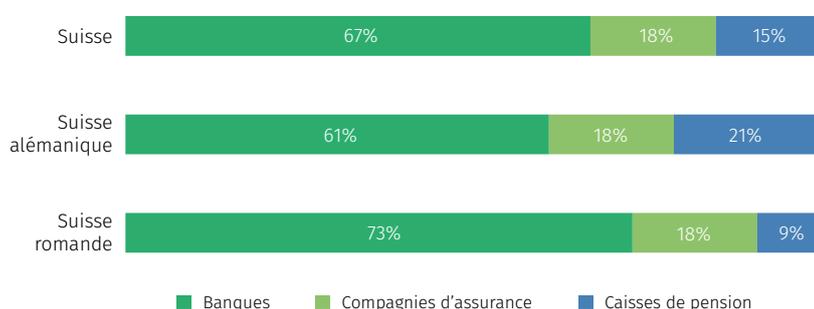
Les hypothèques à taux fixe à dix ans ont augmenté d'environ 30 points de base par rapport au semestre précédent, alors que les hypothèques Saron n'ont pas connu de hausse. Les hypothèques à taux fixe à dix ans et plus ont donc perdu du terrain, tandis que les durées plus courtes ont progressé. Avec un peu plus de la moitié du volume négocié, l'échéance à dix ans reste toutefois la plus populaire.

Suisse	S1 2022	S2 2021	Évolution
<b>Hypothèque du marché monétaire</b>	11%	5%	120%
<b>1-4 ans</b>	6%	5%	20%
<b>5-9 ans</b>	24%	20%	20%
<b>10 ans</b>	52%	62%	-16%
<b>11 ans +</b>	7%	8%	-13%



## Choix du prestataire hypothécaire

Du 1er janvier au 30 juin 2022



### Les caisses de pension et les assurances progressent

En Suisse romande, les caisses de pension ont enregistré une légère croissance, au détriment des banques. En Suisse alémanique aussi, elles ont pu augmenter leur part du volume négocié, mais pas autant que les assurances. C'est la première fois en deux ans que leur part est aussi élevée au niveau national.

### Les banques ont augmenté leurs taux plus fortement que les autres et y ont laissé des plumes

Les banques ont légèrement perdu en popularité par rapport au semestre précédent. Elles ont augmenté leurs prix plus fortement que les assurances et les caisses de pension, qui n'ont pas besoin de se refinancer sur le marché des capitaux, et ont ainsi perdu du volume. Avec deux tiers du volume, elles restent toutefois le premier choix.

Suisse	S1 2022	S2 2021	Évolution
<b>Banques</b>	67%	71%	- 6%
<b>Compagnies d'assurance</b>	18%	16%	13%
<b>Caisses de pension</b>	15%	13%	15%

## Potentiel d'économies énorme

La hausse rapide et importante des taux d'intérêt au cours du semestre écoulé a laissé des traces dans la structure des produits et des durées sur le marché hypothécaire. La durée moyenne des hypothèques à taux fixe conclues a diminué d'environ un an par rapport au semestre dernier, pour atteindre huit ans et demi. Les meilleures conditions pour une hypothèque fixe à dix ans ont grimpé de 190 points de base au premier semestre 2022, ce qui a poussé de nombreux emprunteurs à opter pour des durées plus courtes ou une hypothèque Saron. Un coup d'œil sur les taux effectivement conclus pour une hypothèque de dix ans montre toutefois qu'ils ont nettement moins augmenté que le taux indicatif moyen (taux moyen de plus de 150 banques, assurances et caisses de pension). Cela démontre l'immense potentiel d'économies réalisables en comparant les fournisseurs. Au cours du semestre écoulé, il a également été intéressant de constater que, pour la première fois depuis 2019, les assurances affichent à nouveau un taux moyen conclu pour dix ans plus avantageux que les caisses de pension.

Hypothèque à taux fixe de 10 ans	Suisse						
	Suisse	Suisse alémanique			Suisse romande		
S1 2022	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
Banques	2.05%	1.40%	0.65%	CHF 48 750	1.52%	0.53%	CHF 39 750
Compagnies d'assurance		1.08%	0.97%	CHF 72 750	1.32%	0.73%	CHF 54 750
Caisses de pension		1.12%	0.93%	CHF 69 750	1.45%	0.60%	CHF 45 000

## Méthodologie

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.

Les indices présentés dans cette publication ont été établis en analysant les données de transaction et d'offre pour les immeubles d'habitation sur la base du modèle PriceHubble, qui repose 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 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 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 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 spécialiste hypothécaire et immobilier et compte plus de 300 collaborateurs. En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, la FinTech offre des solutions complètes et sur mesure en matière d'hypothèques et d'immobilier. 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 réunit la plus grande sélection de produits hypothécaires et de prévoyance, 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.