

Janvier 2023

Finance et Immobilier – Mise à jour (FIMA)

La hausse des taux d'intérêt fait baisser les prix de l'immobilier et pousse les emprunteurs hypothécaires à se tourner vers les taux Saron

75 %

part des banques du volume négocié

2,32 %

baisse des prix des maisons individuelles en Suisse au T4

34 %

part de prêts hypothécaires Saron

3,48 %

rendement moyen pour les appartements dans les communes suisses

Ø 2,07 %

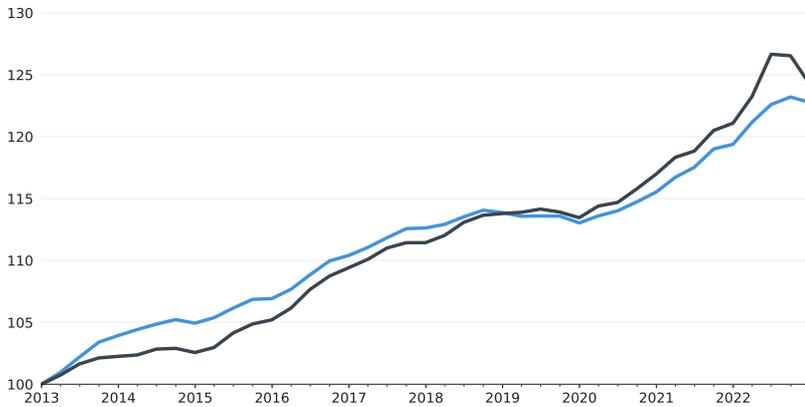
taux moyen payé en Suisse alémanique auprès d'une assurance pour une hypothèque de 10 ans





Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

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



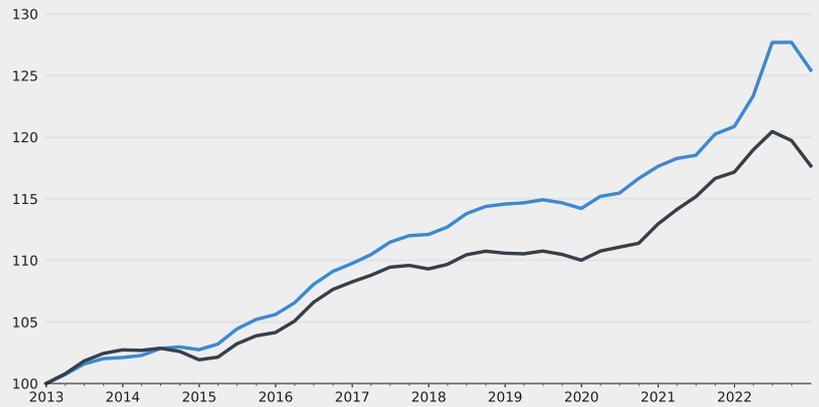
Les prix de l'immobilier baissent pour la première fois en trois ans

La forte hausse des prix d'achat des propriétés par étage (PPE) et des maisons individuelles (MI) en Suisse a été brusquement freinée au cours du quatrième trimestre 2022. Les prix des MI ont baissé de 0,12% au troisième trimestre et de 2,32% supplémentaires au quatrième trimestre. Le prix des PPE n'a reculé que de 0,43% au quatrième trimestre.

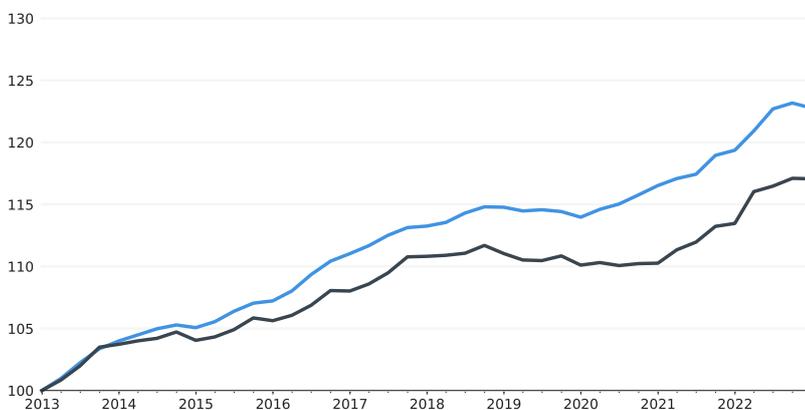
■ Appartement ■ Maison

Les maisons individuelles affichent un fort recul des prix

En comparaison avec l'année précédente, les prix des MI ont augmenté de 4,58% en Suisse alémanique. Seul le quatrième trimestre a été négatif, avec -2,25%. Les prix des MI en Suisse romande ont enregistré deux trimestres négatifs (-2,78%) et n'ont augmenté que de 0,51% par rapport à l'année précédente.



■ Suisse alémanique ■ Suisse romande



Les prix des appartements se sont montrés stables

Au cours du semestre écoulé, le prix d'achat des appartements n'a augmenté que de 0,06% en Suisse alémanique, alors que la Suisse romande a enregistré une hausse de 0,59%. En comparaison avec l'année précédente, les appartements ont connu une hausse des prix en Suisse romande (+3,6%) et en Suisse alémanique (+3,4%).

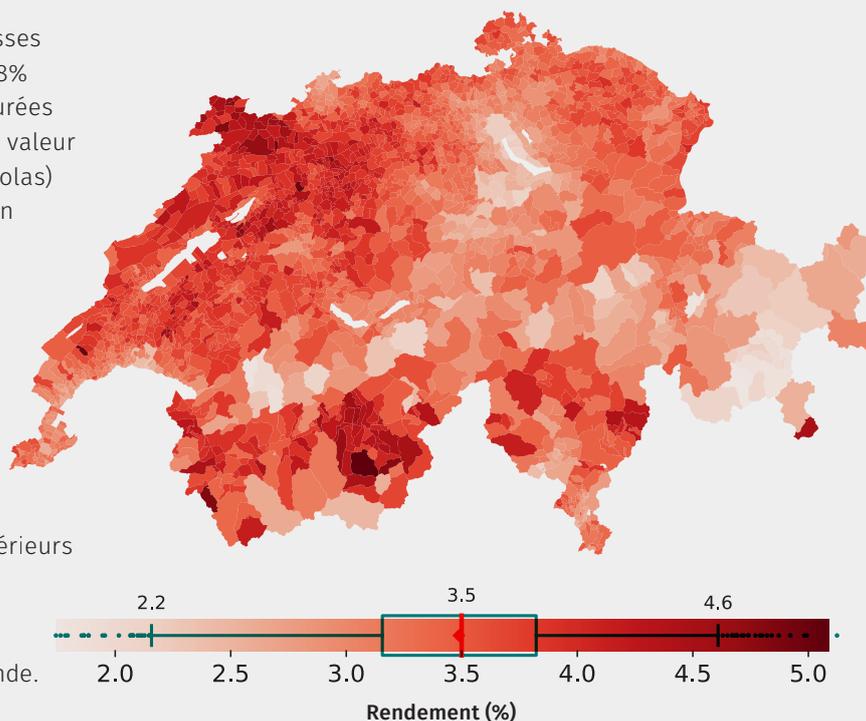
■ Suisse alémanique ■ Suisse romande

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

Les rendements moyens dans les communes suisses pour les appartements varient entre 2,14% et 4,58% (quantiles 99% et 1%), ce qui correspond à des durées d'amortissement comprises entre 22 et 47 ans, la valeur maximale étant de 5,09% (commune de Saint-Nicolas) et la valeur minimal de 1,74% (commune de Sils en Engadine/Segl).

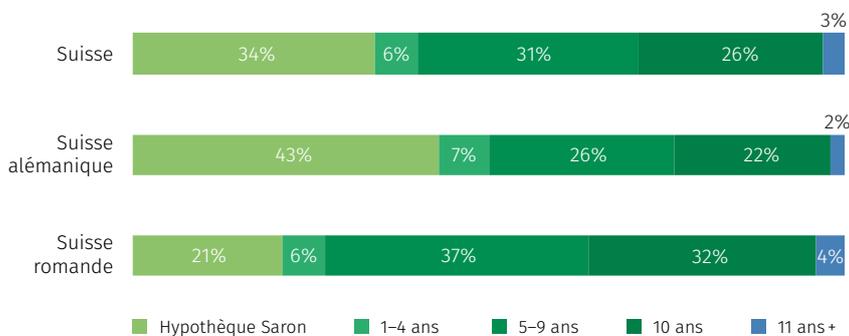
Le rendement moyen dans toutes les communes est de 3,48%, il a donc continué à augmenter au cours du second semestre 2022 (S1 2022: 3,25%). Au niveau des cantons, nous observons les rendements les plus faibles à Zurich, Bâle-Ville et Zoug, avec moins de 2,73%. C'est dans les cantons du Jura, de Neuchâtel et de Soleure que l'on observe les rendements les plus élevés, supérieurs à 3,94%.

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.



Choix du produit hypothécaire

1^{er} juillet 2022 – 31 décembre 2022



Fuite vers le Saron

La tendance en faveur des hypothèques du marché monétaire s'est dessinée dès le premier semestre 2022, lors de l'importante hausse des hypothèques à taux fixe. La Suisse alémanique a particulièrement réagi à cette hausse. Le volume négocié d'hypothèques Saron a atteint une part de plus de 40% au second semestre, tandis que la Suisse romande a continué d'opter le plus souvent pour des hypothèques à taux fixe de cinq à neuf ans.

2022 une année record pour le Saron

Au second semestre, l'hypothèque Saron a été la plus choisie à l'échelle nationale, malgré l'incertitude budgétaire et la menace d'une hausse des taux. Le pic a été atteint à la fin de l'été 2022. Les longues durées ont continué à perdre du terrain en raison de la hausse des taux. L'hypothèque à taux fixe sur dix ans, habituellement très appréciée, est passée derrière les durées à moyen terme, qui ont progressé de près de 30 %.

Suisse	S1 2022	S2 2022	Évolution
Saron Hypothèque	34%	11%	209%
1-4 ans	6%	6%	0%
5-9 ans	31%	24%	29%
10 ans	26%	52%	-50%
11 ans +	3%	7%	-57%



Choix du prestataire hypothécaire

1^{er} juillet 2022 – 31 décembre 2022



Les banques établissent un record en Suisse alémanique

En Suisse alémanique, les banques ont massivement augmenté leur part pour atteindre 78%, ce qui constitue un nouveau record dans l'histoire de MoneyPark. Cette part importante du volume s'explique par l'importance croissante des produits Saron, que pratiquement toutes les banques proposent (souvent à des conditions intéressantes), alors que les compagnies d'assurance et les caisses de pension ne les proposent qu'en partie.

Les banques ripostent avec Saron

Alors qu'au premier semestre, les assurances et les caisses de pension ont progressé dans toute la Suisse au détriment des banques, ces dernières ripostent désormais avec les hypothèques Saron. Les trois quarts du volume négocié par MoneyPark au cours du second semestre ont été attribués à des banques, un chiffre jamais atteint jusqu'alors. Les compagnies d'assurance ont réussi à limiter la casse un peu mieux que les caisses de pension grâce à des taux très attractifs.

Suisse	S2 2022	S1 2022	Évolution
Banques	75%	67%	12%
Compagnies d'assurance	14%	18%	-22%
Caisses de pension	11%	15%	-27%

Potentiel d'économies énorme

En 2021, on payait en moyenne à peine 30 points de base de plus pour une hypothèque à taux fixe à 10 ans que pour une hypothèque Saron. Le retournement des taux d'intérêt a fait grimper cet écart à plus de 200 points de base à la mi-septembre 2022, ce qui explique la forte demande d'hypothèques Saron. À la fin de l'année, comme les hypothèques Saron sont devenus environ 1% plus chères en réponse à la hausse des taux directeurs, l'écart s'est resserré à environ 50 points de base. La demande des hypothèques à court terme s'est donc quelque peu tassée.

Un coup d'œil sur les taux effectivement conclus pour une hypothèque à 10 ans montre qu'ils ont plus augmenté que le taux indicatif moyen (taux moyen de plus de 150 banques, assurances et caisses de pension) durant le deuxième semestre. Les offres ultra-basses, en particulier celles des compagnies d'assurance et des caisses de pension, ont disparu du marché au même rythme que les taux sur le marché des capitaux plus élevés. Elles ont augmenté leurs taux d'intérêt plus fortement que les banques au cours du second semestre. Néanmoins, les compagnies d'assurance restent le groupe de prestataires le plus avantageux au second semestre, juste devant les caisses 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
S2 2022							
Banques		2,32%	0,58%	CHF 43 500	2,31%	0,59%	CHF 44 250
Compagnies d'assurance	2,90%	2,07%	0,83%	CHF 62 250	2,26%	0,64%	CHF 48 000
Caisses de pension		2,14%	0,76%	CHF 57 000	2,27%	0,63%	CHF 47 250

Méthodologie

PriceHubble, l'entreprise PropTech, et MoneyPark, le spécialiste du financement hypothécaire et de la vente immobilière, 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.

Coordonnées

MoneyPark

Marco Tomasina
Senior Communications Manager
Téléphone: +41 44 200 75 65
marco.tomasina@moneypark.ch

PriceHubble

Antje Heber
Team Lead Corporate Communications
Téléphone +49 163 173 31 17
antje.heber@pricehubble.com



MoneyPark est le spécialiste du financement hypothécaire et de la vente immobilière numéro un en Suisse et compte environ 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 dans l'une de leurs 15 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.



PriceHubble est une PropTech B2B suisse dont la technologie de pointe œuvre à la transparence et à la digitalisation du secteur immobilier. En exploitant le big data, des analyses de pointe et une visualisation de grande qualité, la gamme de produits PriceHubble franchit un nouveau stade de transparence sur le marché. Elle permet aux clients de prendre des décisions immobilières et d'investissement selon les éclairages les plus précis qui soient fondés sur des données (comme les évaluations, les analyses de marché, les prévisions de valeur ou les simulations de construction) et d'améliorer le dialogue avec le client final. 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.