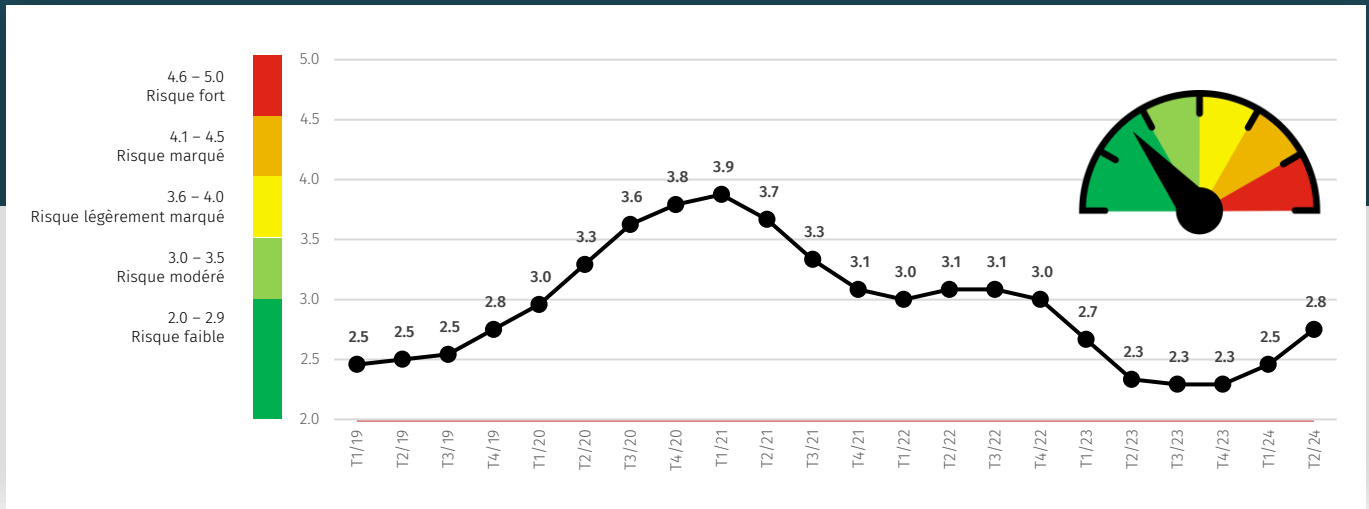


Des opportunités d'achat malgré un risque immobilier légèrement marqué

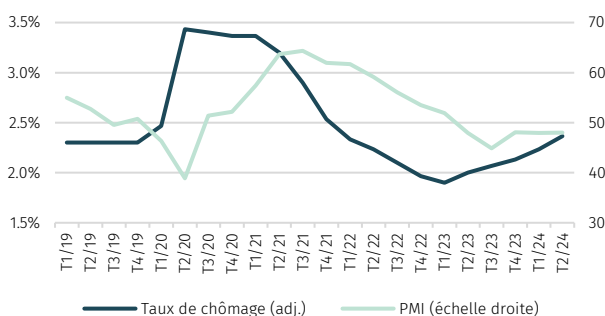


L'essentiel en bref

- Depuis fin 2022, le Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark affiche une remarquable stabilité, se maintenant à un niveau de risque faible, après avoir fortement augmenté pendant la crise du coronavirus.
- Depuis le début de l'année 2024, on constate pour la première fois depuis trois ans une nette hausse. Celle-ci est due à l'affaiblissement de la situation économique et à l'élargissement des marges des prestataires hypothécaires.
- Dans l'ensemble, le RERI de MoneyPark reste dans la zone de risque faible avec une valeur de 2,8.

Contexte économique

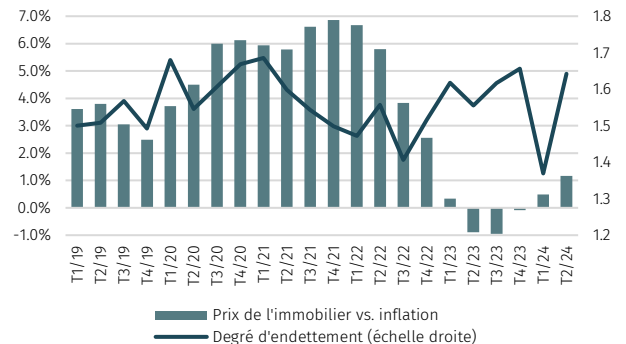
Depuis le deuxième trimestre 2023, nous assistons à une détérioration insidieuse des conditions macroéconomiques, avec une légère hausse du chômage corrigé des variations saisonnières et un Purchasing Manager Index (Indice des directeurs d'achat -PMI) indiquant une évolution économique négative. À la fin du deuxième trimestre, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières en Suisse s'élevait à 2,4%, tandis que le PMI corrigé des variations saisonnières (moyenne pour l'industrie et les services) atteignait 48,0 points en moyenne trimestrielle.



Source: SECO; procure.ch

Évolution des prix de l'immobilier et taux d'endettement

La forte croissance des prix constatée lors des années coronavirus s'est nettement ralentie depuis début 2023. Les prix immobiliers suivent actuellement à peu près le rythme de l'inflation: plutôt inférieurs à cette dernière en 2023, ils sont désormais légèrement supérieurs depuis début 2024. Cette évolution indique une normalisation, la demande restant élevée mais n'entraînant plus les fortes flambées des années précédentes.



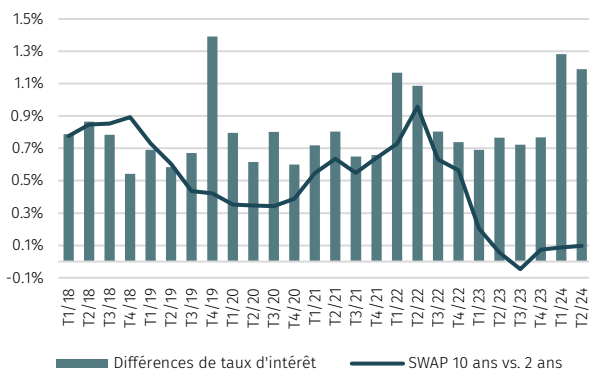
Source: Wüest & Partner; Office fédéral de la statistique; nouveaux financements chez MoneyPark

Le taux d'endettement est un autre facteur permettant d'évaluer une éventuelle surchauffe du marché immobilier. Ce ratio décrit le rapport entre le montant de l'hypothèque contractée et la fortune totale disponible des acheteuses et acheteurs lors de nouveaux financements. Il fournit des informations sur le risque et la structure de financement souhaitée. La médiane du taux d'endettement, qui évolue depuis longtemps à un niveau stable, se situe actuellement très près de la valeur à long terme d'environ 1,6, suggérant que les financements immobiliers continuent d'être envisagés sagement par rapport à la fortune disponible.

Évolution des taux d'intérêt

Depuis le début de l'année 2024, la situation en matière de taux d'intérêt s'est nettement détendue grâce à deux baisses de la BNS. La courbe actuelle des swaps, très plate, indique que les attentes en la matière sur les marchés des capitaux demeurent stables, ce qui offre une grande sécurité de planification et facilite ainsi la prise de décision lors de l'achat d'un bien immobilier.

Parallèlement, l'augmentation des marges de divers prestataires hypothécaires est de plus en plus visible depuis début 2024. L'écart de taux entre les prestataires les moins chers et les plus chers atteint 1,19% (pour une hypothèque à 10 ans) au deuxième trimestre, soit le niveau le plus élevé depuis 2019. Rechercher la meilleure solution de financement se révèle donc d'autant plus intéressant: en période de stabilité des taux d'intérêt, les acheteuses et acheteurs peuvent réaliser des économies substantielles en comparant attentivement les prestataires.



Source: MoneyPark; Refinitiv

Perspectives et évolutions futures

Nous nous attendons à ce que l'évolution du marché immobilier se maintienne, avec une tendance à la stabilité ou à une légère baisse des taux d'intérêt assortie d'une petite hausse des prix de l'immobilier. Les mois à venir montreront si les banques centrales parviennent à un atterrissage en douceur («soft landing») ou si l'économie continue à ralentir, voire à glisser vers une récession. Cette incertitude pourrait influencer la dynamique du marché, créant à la fois des risques et des opportunités pour les achats et les investissements.

La situation immobilière actuelle comporte son lot de stabilité et d'opportunités. L'apaisement en ce qui concerne les taux d'intérêt et la stabilité des prix créent une base solide pour les acheteuses et acheteurs. Parallèlement, une planification financière minutieuse reste importante afin de garantir les meilleures conditions. En gardant un œil attentif sur les évolutions macroéconomiques et en adoptant une approche stratégique, il est possible de tirer le meilleur parti des conditions actuelles du marché.

Méthodologie du Real Estate Risk Index de MoneyPark

Calculé sur une base glissante de 12 mois, le Real Estate Risk Index de MoneyPark se compose de deux sous-indicateurs relatifs aux thèmes suivants: situation macroéconomique, situation sur le marché immobilier et évolution des taux d'intérêt. La situation macroéconomique est reflétée par le taux de chômage et le Purchasing Manager Index, tandis que la situation du marché immobilier est évaluée à travers l'évolution des prix de l'immobilier et le niveau d'endettement des acheteuses et acheteurs. L'évolution des taux d'intérêt est quant à elle analysée à l'aide de la courbe des taux sur le marché des capitaux et des taux d'intérêt proposés par différents prestataires.

Dans le cadre de la dernière mise à jour, nous avons optimisé la pondération et le calcul de certaines composantes de l'indice et recalculé les valeurs historiques sur cette base. Ces ajustements peuvent entraîner de légères différences par rapport aux publications précédentes, mais ils offrent une représentation plus précise et plus actuelle des conditions du marché.