

Juillet 2024

Finance et Immobilier – Mise à jour (FIMA)

Les baisses de taux stimulent les hypothèques à taux fixe, mais pas encore les prix de l'immobilier

-2.2%

Les prix des maisons individuelles baissent en Suisse

-58%

Baisse toujours très marquée des hypothèques Saron

49%

Les compagnies d'assurance et les caisses de pension talonnent les banques

Ø 1.80%

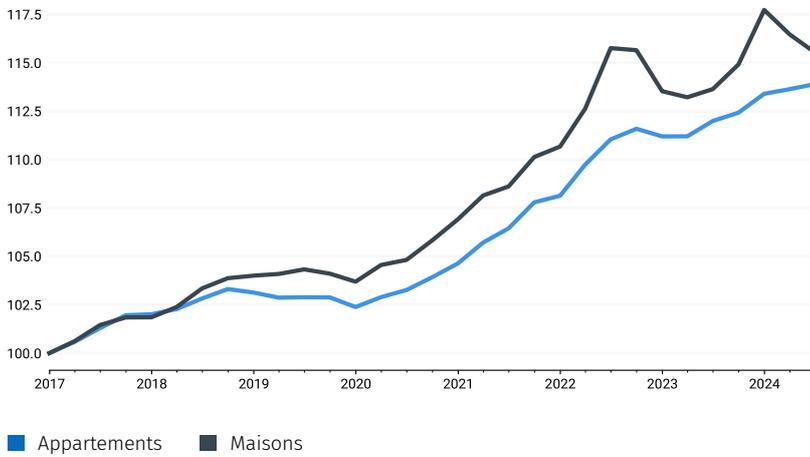
Hypothèque sur dix ans auprès d'assurances en Suisse alémanique





Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

État au 30 juin 2024 / 100 = 2017 / Base de comparaison 31 décembre 2023



Différentes évolutions des prix des appartements et des maisons

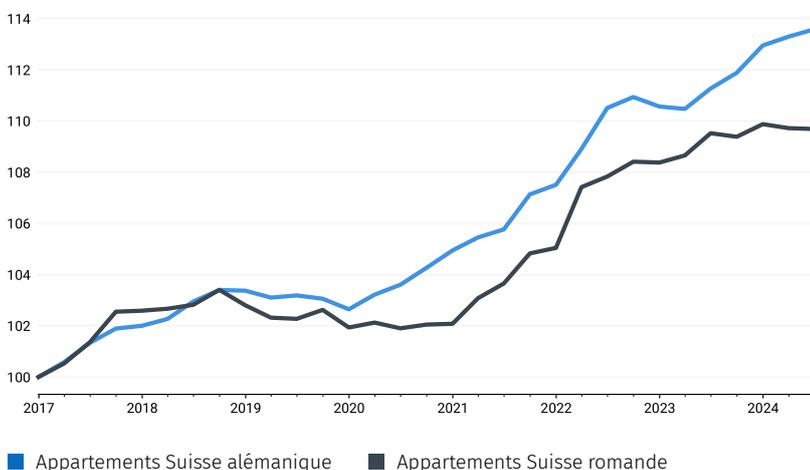
Après une hausse modérée des prix des appartements et une augmentation dynamique des prix des maisons en 2023, les prix de vente des appartements et des maisons individuelles en Suisse ont suivi des trajectoires différentes au premier semestre 2024.

Sur le premier semestre 2024 (T2 2024 vs T4 2023), les prix des appartements ont augmenté de 0,5% au total, tandis que ceux des maisons individuelles ont baissé de 2,2%. Sur un an (T2 2024 vs T2 2023), on observe toutefois une augmentation uniforme de 1,9% aussi bien pour les appartements que pour les maisons individuelles.

Maisons individuelles en Suisse: Évolutions divergentes des prix au premier semestre 2024

Au premier semestre 2024, des différences marquées se manifestent dans l'évolution des prix des maisons individuelles entre la Suisse alémanique et la Suisse romande.

Sur l'ensemble du semestre (T2 2024 vs T4 2023), une baisse des prix des maisons individuelles de 1,3% a été enregistrée en Suisse alémanique et de 4,0% en Suisse romande. Malgré ces baisses à court terme, les deux régions ont connu une croissance sur un an (T2 2024 vs T2 2023): les prix ont augmenté de 2,5% en Suisse alémanique et de 0,6% en Suisse romande.



Prix des appartements: évolutions divergentes en Suisse alémanique et en Suisse romande au premier semestre 2024

Les prix des appartements ont suivi des trajectoires différentes au premier semestre 2024. L'augmentation en Suisse alémanique a été nettement plus prononcée, avec une hausse de 2,3% en comparaison annuelle (T2 2024 vs T2 2023), contre seulement 0,2% en Suisse romande. Comparée à celle des maisons individuelles, la progression des prix des appartements a été globalement plus stable.

Sur le semestre (T2 2024 vs T4 2023), les prix des appartements en Suisse alémanique ont augmenté de 0,6%, tandis qu'ils ont baissé de 0,2% en Suisse romande.

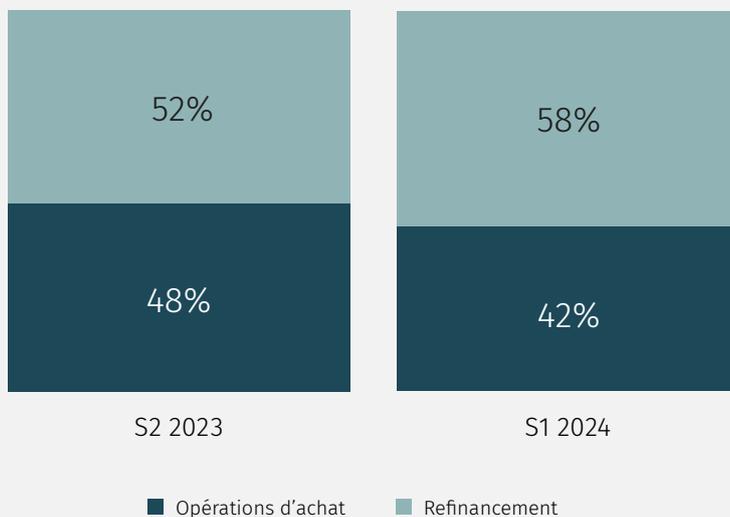
Évolution des nouvelles hypothèques et du refinancement dans l'immobilier

Comparaison entre le deuxième semestre 2023 et le premier semestre 2024

Il devient de plus en plus important de comparer

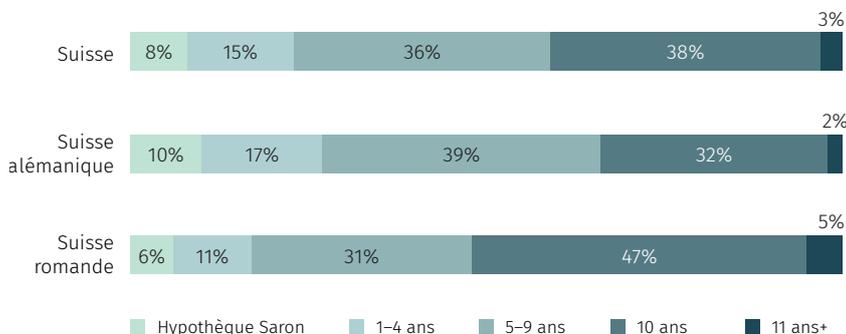
En dépit des deux récentes baisses des taux de la Banque nationale suisse, le revirement des taux d'intérêt depuis 2022 a incité de plus en plus de propriétaires à rechercher la meilleure solution pour la prolongation de leur hypothèque, portant ainsi à près de 60% la part des refinancements dans les activités de MoneyPark.

Dans le même temps, la baisse des taux d'intérêt a rendu l'achat à nouveau plus avantageux que la location. L'appétit des nouveaux acheteurs devrait par conséquent avoir tendance à augmenter au second semestre.



Choix du produit hypothécaire

1^{er} janvier 2024 – 30 juin 2024



La part Saron toujours en forte baisse

Les deux baisses des taux directeurs au premier semestre n'ont pas suffi à faire des hypothèques Saron le premier choix. Moins chères depuis octobre 2023, les hypothèques à taux fixe d'une durée maximale de dix ans prennent des parts de marché aux produits Saron. L'hypothèque sur dix ans est très appréciée, en particulier en Suisse romande, alors que les hypothèques le plus souvent conclues en Suisse alémanique ont une durée de cinq à neuf ans.

Les hypothèques fixes à court terme dépassent les hypothèques Saron

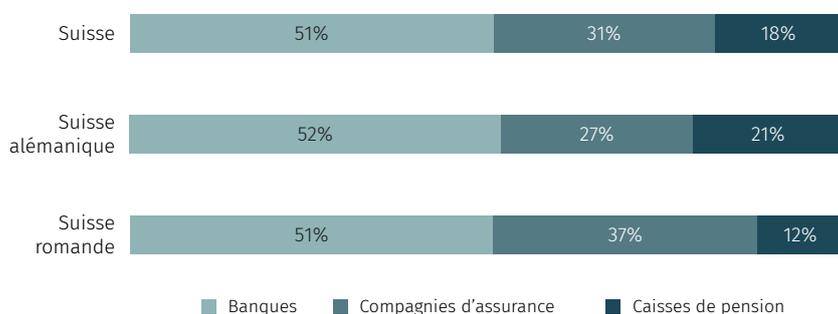
Jusqu'à fin 2021, les hypothèques fixes à court terme (1-4 ans) et les hypothèques Saron ont longtemps représenté une part oscillant entre 5 et 10%. Avec la forte hausse des taux d'intérêt de début 2022, la part des hypothèques Saron a atteint des sommets historiques, avant de diminuer à nouveau depuis l'été 2023. Celle des hypothèques fixes à court terme a, quant à elle, dépassé pour la première fois, fin 2023, la barre des 10% du volume distribué, s'établissant à l'heure actuelle au niveau record de 15%.

Suisse	S1 2024	S2 2023	Évolution
Hypothèque Saron	8%	19%	-58%
1-4 ans	15%	11%	36%
5-9 ans	36%	34%	6%
10 ans	38%	34%	12%
11 ans +	3%	2%	50%



Choix du fournisseur de prêts hypothécaires

1^{er} janvier 2024 – 30 juin 2024



Les banques restent très prudentes

Les banques cantonales, en particulier, ont profité de l'hémorragie du Credit Suisse en 2023 pour augmenter leurs marges et n'offraient pas les conditions les plus attractives du marché au premier semestre 2024, ce qui transparaît désormais également dans le volume distribué par MoneyPark. Fin 2022, la part des banques représentait encore 75%, contre à peine plus de la moitié du volume distribué au premier semestre 2024 – et ce, tant en Suisse alémanique qu'en Suisse romande.

Les compagnies d'assurance et les caisses de pension s'engouffrent dans la brèche

La poursuite de la baisse de la part des hypothèques Saron et l'augmentation de leurs marges coûtent aux banques des parts significatives en termes de volume distribué. Les caisses de pension comme les compagnies d'assurance ont saisi l'occasion et augmenté leurs parts de marché grâce à des conditions intéressantes. Au premier semestre 2024, leur part conjointe représentait près de 50%: un nouveau record déjà esquissé au premier trimestre.

Suisse	S1 2024	S2 2023	Évolution
Banques	51%	67%	-24%
Compagnies d'assurance	31%	22%	41%
Caisses de pension	18%	11%	64%

Un potentiel d'économie considérable

Au premier semestre 2024, les taux indicatifs (taux moyen de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension) des hypothèques à taux fixe sur deux et cinq ans étaient en moyenne inférieurs de 15 points de base au taux indicatif des hypothèques Saron. Les hypothèques à taux fixe sur dix ans étaient pratiquement au même niveau que les hypothèques Saron, ce qui explique la baisse de la demande concernant ces dernières.

L'analyse des hypothèques sur dix ans effectivement conclues montre que la concurrence s'est renforcée par rapport au semestre précédent, c'est-à-dire que la différence entre le taux indicatif et les taux d'intérêt effectivement contractés a augmenté. Les groupes des compagnies d'assurance et des caisses de pension ont pu augmenter leurs parts du volume distribué notamment grâce à leurs conditions attractives, inférieures en moyenne d'environ 20 points de base aux offres des banques.

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
S1 2024							
Banques	2,47 %	2,03%	0,44%	CHF 33 000	2,08%	0,39%	CHF 29 250
Compagnies d'assurance		1,80%	0,67%	CHF 50 250	1,82%	0,65%	CHF 48 750
Caisses de pension		1,83%	0,64%	CHF 48 000	1,92%	0,55%	CHF 41 250

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. Grâce au modèle PriceHubble, les prix observés sur le marché sont corrigés en fonction des différences de qualité au cours du calcul de l'indice. Les différences régionales dans les indices de prix 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. 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 100 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.

Données de contact

MoneyPark

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

PriceHubble

Felicitas Sommer
Marketing & Communications Director
Tél. +49 171 527 40 89
felicitas.sommer@pricehubble.com



MoneyPark est le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. Fondée en 2012, la société propose à ses partenaires des solutions complètes, sur mesure et indépendantes, en combinant conseil personnalisé et technologie pionnière. Pour le financement, MoneyPark travaille avec plus de 100 prestataires appartenant aux secteurs des banques, des assurances et des caisses de pension afin de trouver la meilleure offre pour sa clientèle. Les services de conseil indépendant sont proposés dans les quelque trente sites d'Helvetia dans toute la Suisse, mais aussi à distance par téléphone ou en ligne. MoneyPark propose aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.



PriceHubble est une entreprise B2B active à l'international fondée en Suisse qui développe des solutions numériques innovantes en s'appuyant sur les estimations immobilières et sa connaissance des marchés – pour le secteur financier et immobilier. Le portefeuille de produits de PriceHubble tire parti du big data, de méthodes d'analyse statistique avancées et de visualisations attractives pour apporter un nouveau niveau de transparence sur le marché. Cela permet aux clientes et clients de prendre des décisions éclairées en matière d'immobilier et d'investissements en s'appuyant sur une précision inégalée d'information fondée sur des données (estimations, analyses de marché, prévisions de valeur, simulations de construction ou potentiel de rénovation énergétique, p. ex.) et d'améliorer le dialogue avec les consommatrices et consommateurs finaux. Les solutions numériques de PriceHubble ont été conçues pour soutenir tous les acteurs de l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (banques, gestionnaires de fortune, exploitants, gérants de portefeuille et agents immobiliers, notamment). La société PriceHubble est déjà présente dans 11 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Royaume-Uni, Japon, Pays-Bas, Belgique, République tchèque, Slovaquie et États-Unis) et emploie plus de 200 collaboratrices et collaborateurs dans le monde.