

Janvier 2024

Finance et Immobilier – Mise à jour (FIMAJ)

Poussée des prix de l'immobilier et revirement des hypothèques

+38%

les hypothèques à
taux fixe à court terme
ont le vent en poupe

4.5%

poussée des prix
des maisons en
Suisse

22%

assurances avec un
taux record

Ø 2.23%

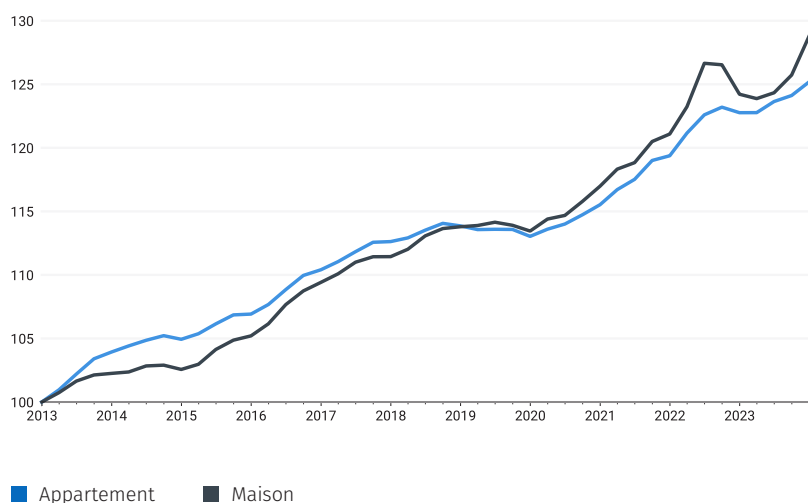
hypothèque sur dix ans
auprès d'assurances en
Suisse alémanique





Indice PriceHubble des prix de l'immobilier

État au 31 décembre 2023 / 100 = 2013 / Base de comparaison 30 juin 2023

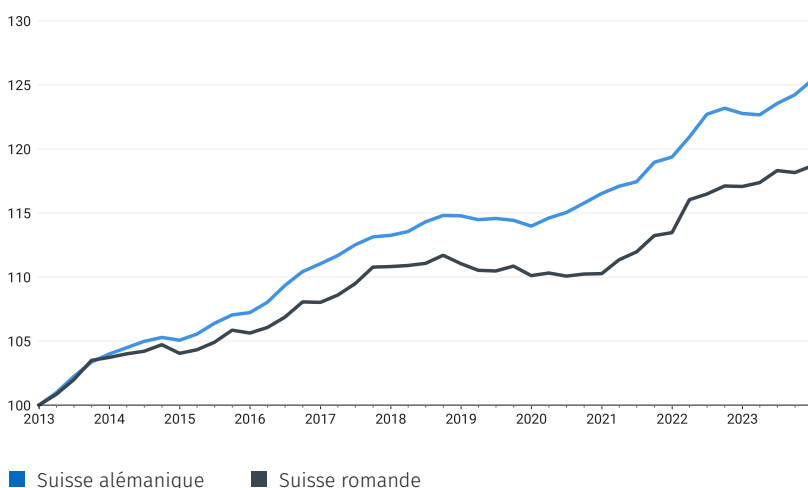
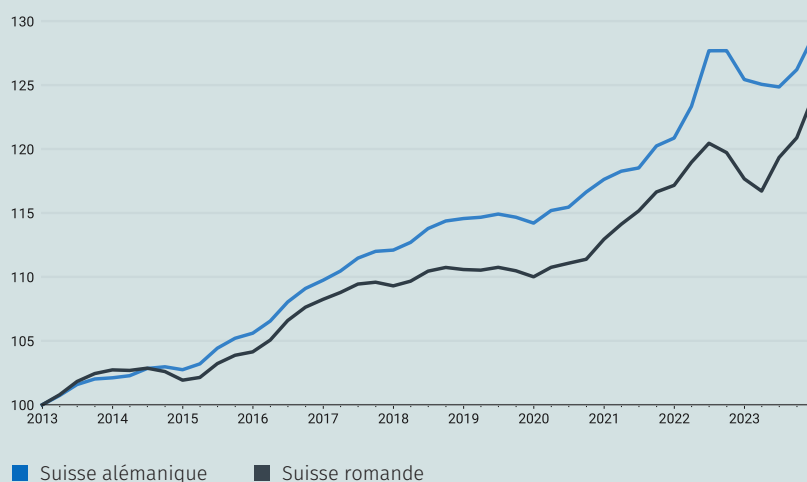


Les prix de l'immobilier augmentent plus fortement

Après une légère hausse entre janvier et juin 2023, les prix de vente des appartements et des maisons en Suisse ont nettement augmenté en cette seconde partie de l'année. Au cours du deuxième semestre de 2023, les prix de vente des appartements ont enregistré une hausse de 1,6%, tandis que les prix des maisons ont augmenté de 4,5%. Le quatrième trimestre a enregistré des hausses nettement plus importantes que le troisième.

Les maisons enregistrent à nouveau une hausse plus importante en Suisse romande

Les prix de vente des maisons ont enregistré une hausse à l'échelle nationale au deuxième semestre 2023, légèrement plus forte en Suisse romande (5%) qu'en Suisse alémanique (4,2%). La hausse des prix s'est particulièrement accélérée au quatrième trimestre 2023, avec une augmentation de 2,8% en Suisse alémanique et de 3,5% en Suisse romande.



Les prix des appartements continuent d'augmenter, mais de manière plus modérée

Les prix des appartements ont enregistré une hausse au deuxième semestre 2023, tant en Suisse alémanique qu'en Suisse romande. La hausse a été un peu plus forte en Suisse alémanique (1,9%) qu'en Suisse romande (0,4%). La hausse observée est globalement plus modérée pour les appartements que pour les maisons, en raison notamment d'un troisième trimestre faible.

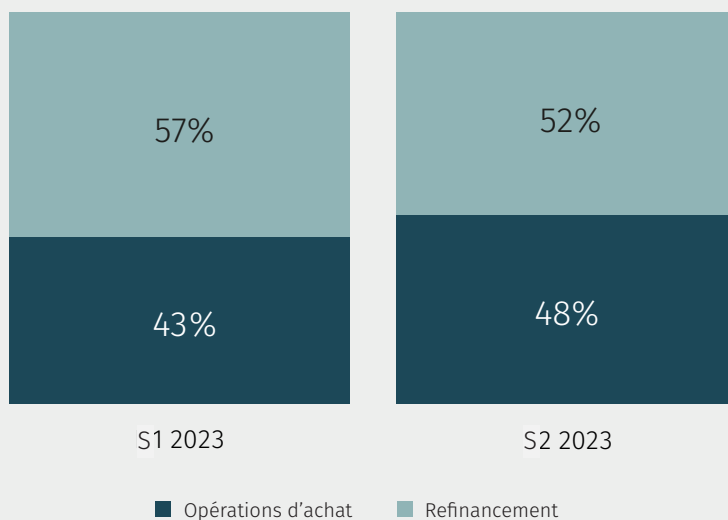
Évolution des nouvelles hypothèques et du refinancement dans l'immobilier

Comparaison entre le premier semestre 2023 et le deuxième semestre 2023

Davantage de nouveaux achats qu'au premier semestre

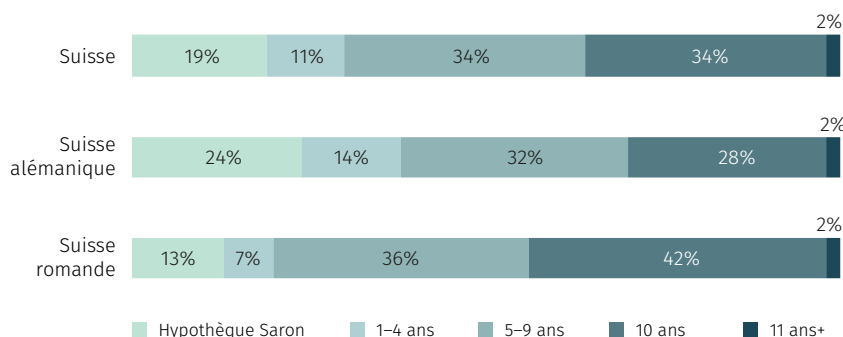
Le revirement des taux d'intérêt a sûrement joué un rôle dans le fait qu'au deuxième semestre, la part des nouveaux achats a augmenté par rapport aux refinancements.

MoneyPark a ainsi conclu un peu plus de nouveaux financements qu'au premier semestre 2023. Cela est particulièrement vrai pour les appartements, dont les prix ont nettement moins augmenté que ceux des maisons.



Choix du produit hypothécaire

1^{er} juillet 2023 – 31 décembre 2023



Part Saron toujours en baisse

Après la dernière augmentation du taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) en juin 2023, l'écart de prix entre les hypothèques Saron et les hypothèques à taux fixe s'est encore resserré et s'est même inversé en octobre 2023 au bénéfice des hypothèques à taux fixe. Ces dernières étant alors moins chères que les hypothèques Saron, on observe une forte baisse de la demande en hypothèques du marché monétaire, notamment en Suisse alémanique, où la part des hypothèques Saron s'élevait encore à 35% au premier semestre.

Hypothèques à taux fixe à court terme affichant une croissance remarquable

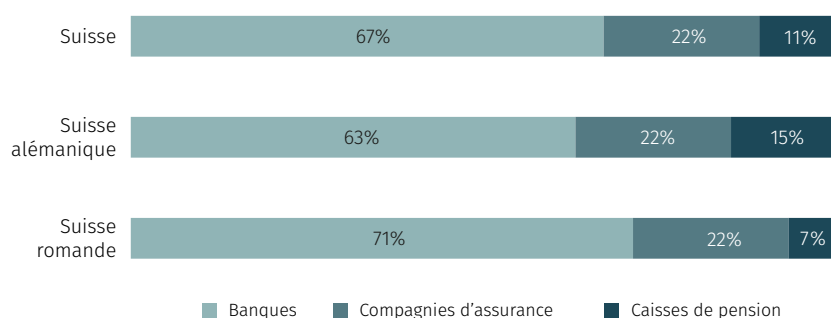
La baisse de la demande en hypothèques Saron devrait se poursuivre au premier semestre 2024. Les hypothèques du marché monétaire ont été peu à peu supplantées par des hypothèques à taux fixe à court terme, et la durée de dix ans, longtemps la plus appréciée, est à nouveau plus souvent retenue et pourrait bien reprendre la place numéro 1 en raison des faibles différences de taux d'intérêt entre les durées.

Suisse	S2 2023	S1 2023	Évolution
Hypothèque Saron	19%	25%	-24%
1-4 ans	11%	8%	38%
5-9 ans	34%	34%	0%
10 ans	34%	31%	10%
11 ans +	2%	2%	0%



Choix du fournisseur de prêts hypothécaires

1^{er} juillet 2023 – 31 décembre 2023



Assurances avec un taux record

La part des assurances dans le volume distribué a fortement augmenté, surtout en Suisse alémanique, pour atteindre au cours du deuxième semestre 2023 une part record de 22% dans toute la Suisse. D'un point de vue historique, les assurances ont toujours été privilégiées en Suisse romande. Elles sont à présent pour la première fois au même niveau dans les deux parties du pays.

Les banques et les caisses de pension cèdent du terrain pour diverses raisons

La poursuite du recul des hypothèques Saron a également fait baisser la part des banques dans le volume distribué. En l'espace d'un an, leur part a diminué pour passer de trois quarts à deux tiers. La part inférieure des caisses de pension n'est pas due au Saron, mais au recours accru au capital d'investissement et au revirement des taux d'intérêt, qui, bien qu'il n'ait pas réduit l'attractivité des investissements immobiliers et hypothécaires, offre néanmoins à nouveau davantage d'alternatives de placement.

Suisse	S2 2023	S1 2023	Évolution
Banques	67%	72%	-7%
Compagnies d'assurance	22%	16%	38%
Caisses de pension	11%	12%	-8%

Potentiel d'économie considérable

Depuis début octobre, les taux indicateurs pour les hypothèques à taux fixe sur trois et cinq ans sont inférieurs au taux d'intérêt Saron. Il en va de même depuis début novembre pour les hypothèques à taux fixe sur une durée de dix ans, ce qui explique qu'elles sont plus souvent privilégiées.

Si l'on regarde les taux d'intérêt contractés effectivement pour une hypothèque sur dix ans, il ressort que la concurrence a continué à baisser par rapport au semestre précédent, c'est-à-dire que la différence entre le taux indicateur moyen (taux moyen de plus de 100 banques, assurances et caisses de pension) et les taux d'intérêt effectivement contractés a encore diminué. Au deuxième semestre 2023, les assurances demeurent le groupe de prestataires le moins cher et offrent ainsi un potentiel d'économie sensible par rapport au taux indicateur.

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
S2 2023								
Banques	2,71%	2,47%	0,24%	CHF 18 000	2,49%	0,22%	CHF 16 500	
Compagnies d'assurance		2,23%	0,48%	CHF 36 000	2,35%	0,36%	CHF 27 000	
Caisses de pension		2,29%	0,42%	CHF 31 500	2,41%	0,30%	CHF 22 500	

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

Camille Charlier
Head of Corporate Communications
Téléphone +49 170 80 911 85
camille.charlier@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 ses clients. Ses conseillers vous renseignent personnellement, soit dans quelques 30 Helvetia sites 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 entreprise B2B européenne qui développe des solutions d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 10 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Pays-Bas, Belgique, UK, République tchèque et Slovaquie) et compte 200 collaborateurs dans le monde.