

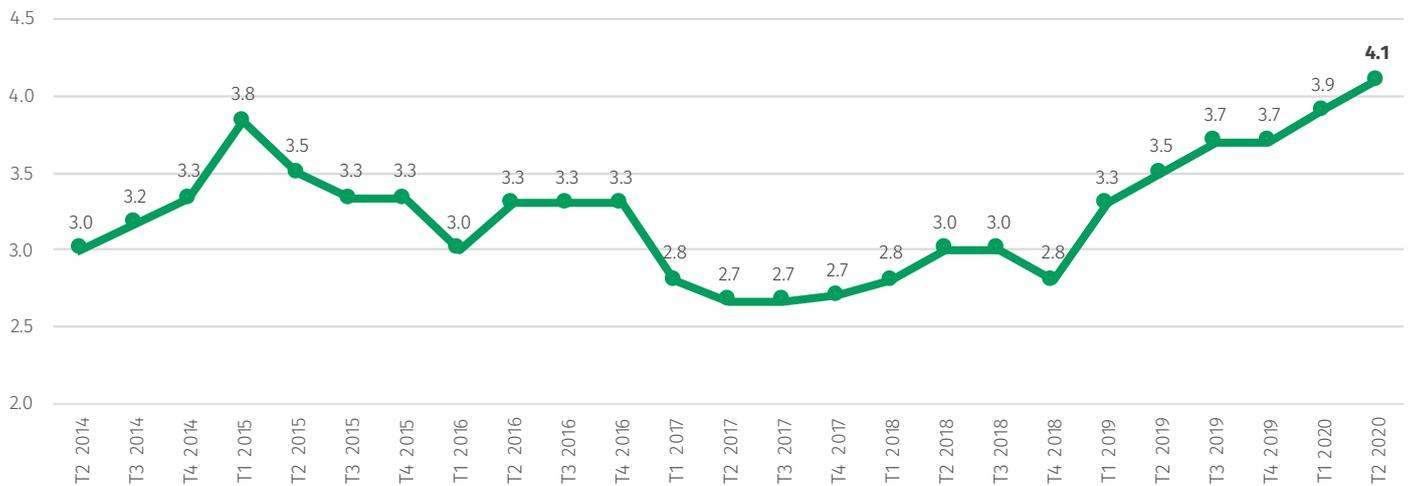
Real Estate Risk Index

T2 2020

Le marché de l'immobilier résidentiel se reprend, mais reste soumis à des risques accrus liés au coronavirus



Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark



Source: base de données interne MoneyPark

- Le Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark augmente, au 2e trimestre 2020, de 0.2 points pour s'établir à 4.1 points. Un chiffre qui implique un risque accru assorti d'une tendance légèrement haussière. Depuis la fin 2018, l'indice a donc gagné pas moins de 1.3 point. Bien qu'il s'agisse d'une valeur élevée qui reflète un potentiel de danger, le marché de l'immobilier résidentiel affiche un état toujours très stable.
- L'augmentation du Real Estate Risk Index est avant tout placée sous le signe des perspectives économiques extrêmement moroses. La récession mondiale et nationale à venir se manifeste déjà par une hausse des chiffres du chômage. En outre, l'effondrement du moral des directeurs d'achat dans le secteur de l'industrie en Suisse s'est accentué par rapport au trimestre précédent.
- Malgré tout, nous considérons que le marché de l'immobilier résidentiel repose sur des fondamentaux solides. Dans leur majorité, les propriétaires devraient être en mesure de faire face aux éventuelles diminutions de revenus temporaires grâce à des réserves. En complément, les règles très strictes en matière de financement, notamment celles concernant la tenue des charges, ont un effet positif.
- Les prix et l'offre de l'immobilier résidentiel sont restés stables, jusqu'à présent, face à la crise du coronavirus. Tous deux ont légèrement augmenté, la hausse des prix étant à mettre au compte des maisons individuelles et l'accroissement de l'offre des appartements en propriété.
- De plus, il s'avère que la demande en logements en propriété dépasse déjà nettement l'offre. Le nombre de transactions, fortement réduit en avril et mai, est reparti à la hausse en juin et devrait constituer un pas important vers un retour à la normalité.

Résultats détaillés

Les indicateurs mettent en évidence de hauts risques sur le marché immobilier suisse

Sur une échelle de 0 (aucun risque) à 6 (risque imminent de bulle), le RERI augmente encore une fois, au deuxième trimestre 2020, de 0.3 points pour s'établir à 4.1 points. Ce faisant, l'indice a à nouveau atteint un sommet depuis le début du calcul du RERI en 2014. Une valeur qui implique un risque élevé sur le marché immobilier suisse.

Pour différentes raisons, les chiffres demandent cependant à être fortement relativisés. Premièrement, il apparaît de plus en plus clairement que l'immobilier résidentiel gagne encore plus en valeur et donc en stabilité dans le cadre de la crise du coronavirus. Deuxièmement, le marché présente toujours une demande nettement excessive en logements en propriété.

Les prix et l'offre ne sont pas affectés par la crise du coronavirus

Au deuxième trimestre 2020, nous assistons à une reprise

de l'indice consolidé de l'offre et des prix, pour les maisons individuelles et les appartements en propriété, de 0.6 point pour atteindre 162.3 points. Cette évolution est due en particulier aux prix des maisons individuelles, qui ont grimpé de 2% en l'espace d'un an. Au niveau de l'offre également, le recul constaté lors du trimestre précédent a été compensé. Notamment vers la fin du deuxième trimestre, l'offre d'appartements en propriété a légèrement dépassé les 40 000 biens, tandis que l'offre de maisons individuelles s'avérait relativement stable avec 23 000 biens.

La dynamique des transactions repart à la hausse bien que la crise du coronavirus ne soit pas du tout terminée

Au premier trimestre, les répercussions de la crise sur le marché du logement en propriété n'étaient que peu perceptibles. Au cours du deuxième trimestre, on a observé que de nombreux acheteurs potentiels mettaient temporairement de côté leur intention d'acheter, en partie à cause d'incertitudes, mais également en partie pour des raisons pratiques (pas de possibilités de visites physiques), avant de revenir sur le marché dès juin. Le volume de transactions, après une réduction temporaire mais forte en avril et en mai, repart à la hausse. Aussi bien l'offre que la demande en immeubles résidentiels, notamment en maisons individuelles, ont sensiblement augmenté en juin. À mesure que l'on en saura davantage sur la durée et la sévérité de la crise, des effets de rattrapage devraient se manifester et les valeurs stables d'une maison individuelle, en ces temps d'incertitude, devraient à nouveau gagner en importance.

Les répercussions pour l'économie mondiale sont immenses

Les répercussions économiques de la pandémie de coronavirus sont dramatiques. Il est maintenant clair que le monde va glisser vers une grave récession. Outre les difficultés du commerce mondial, les conflits commerciaux menacent de s'intensifier à nouveau. Comme l'indique l'OCDE, de nombreuses nouvelles restrictions commerciales sont apparues, ces dernières semaines, dans le sillage de ces conflits. Une évolution susceptible de peser encore davantage sur l'économie mondiale.

Par exemple, dans ses dernières prévisions, la Commission européenne prévoit une contraction drastique de 8,7% du PIB pour la zone de l'UE. Un facteur décisif sera désormais la rapidité de la reprise en 2021 resp. l'évolution de la pandémie de coronavirus. À noter dans le contexte mondial que les cycles

de reprise seront, potentiellement, fortement asymétriques. Ainsi, les dernières données économiques de la Chine ont marqué une embellie considérable et largement dépassé les prévisions des experts, tandis que d'autres régions, en premier lieu les États-Unis et l'Amérique centrale/du sud, vont, selon les prévisions, à nouveau être orientées à la baisse.

Suisse: la reprise de l'économie ne parvient pas à compenser les pertes sur le front des exportations

La plupart des experts estiment que la chute conjoncturelle a déjà franchi son creux en Suisse, étant donné que l'économie nationale s'est même redressée plus rapidement qu'anticipé. Mais cela ne signifie en aucun cas que la crise est d'ores et déjà surmontée. Le secteur des exportations, qui compte beaucoup pour la Suisse, est une source d'inquiétude majeure. À l'exception de l'industrie pharmaceutique, tous les secteurs dépendant des exportations, y compris le tourisme, ont été très durement touchés par l'effondrement de la conjoncture mondiale, même si les premiers signes de reprise se font sentir dans le secteur du tourisme local, par exemple.

Une politique de taux négatifs de la Banque nationale suisse est inévitable

Partout dans le monde, les banques centrales et les gouvernements s'efforcent de soutenir l'économie par des interventions financières rapides et de grande ampleur visant à combattre la récession qui s'amorce déjà. Les banques centrales – Réserve fédérale américaine (Fed) et Banque centrale européenne (BCE) en tête – n'ont par conséquent pas d'autre choix que de maintenir leur politique de taux d'intérêt nuls ou négatifs sur une durée prolongée. Pour la Banque nationale suisse (BNS), cela signifie que, compte tenu du taux de change par rapport à l'euro, elle devra maintenir un taux directeur négatif pendant des mois, voire des années, et poursuivre sa politique monétaire ultra expansive, tout en contrant toute tendance au renchérissement du franc.



Des taux d'intérêts hypothécaires qui devraient rester bas

La fourchette de conditions proposées demeure très grande. Notamment sur le front des meilleurs taux d'intérêt, nous observons un retour à un alignement renforcé sur l'évolution des taux swap du marché des capitaux. Au cours des derniers mois, les bailleurs de fonds alternatifs ont investi avec réticence dans les hypothèques en raison des besoins de liquidités accrus; au deuxième semestre, nous escomptons le retour de certains de ces bailleurs hypothécaires sur le marché. Cette situation devrait à nouveau générer davantage de pression sur les prix et se traduire, en combinaison avec la

baisse des taux du marché des capitaux, par des conditions de taux hypothécaires très attractives. Cependant, dans le contexte de l'évolution de la crise du coronavirus, des fluctuations de prix vers le haut continuent d'être possibles à court terme.

Degré d'endettement des propriétaires quasi inchangé

La part des hypothèques dans le prix d'achat des logements à usage personnel s'élève en moyenne à un faible niveau de 51%. Il n'en découle aucun risque supplémentaire pour le marché immobilier.

Sous-indices du RERI

Endettement des ménages en cas de nouveaux financements

L'endettement réel des ménages est mesuré sur la part de l'hypothèque dans le total des actifs disponibles (y compris les fonds des 2e et 3e piliers). Contrairement à la simple prise en compte du taux d'avance, le montant de l'hypothèque n'est pas le seul à être considéré, les actifs réels sont également inclus. La base est constituée par les nouveaux financements au cours de la période sous revue.

Le taux d'endettement demeure relativement faible

L'endettement n'évolue que peu. La part de l'hypothèque (financement externe) dans le prix d'achat représente en moyenne quelque 51% au 2ème trimestre 2020. Cela signifie que l'endettement des ménages n'engendre pas de risques supplémentaires importants pour le marché immobilier. La valeur limite est de 66%, soit un niveau nettement plus élevé.

Degré d'endettement



Source: base de données interne MoneyPark

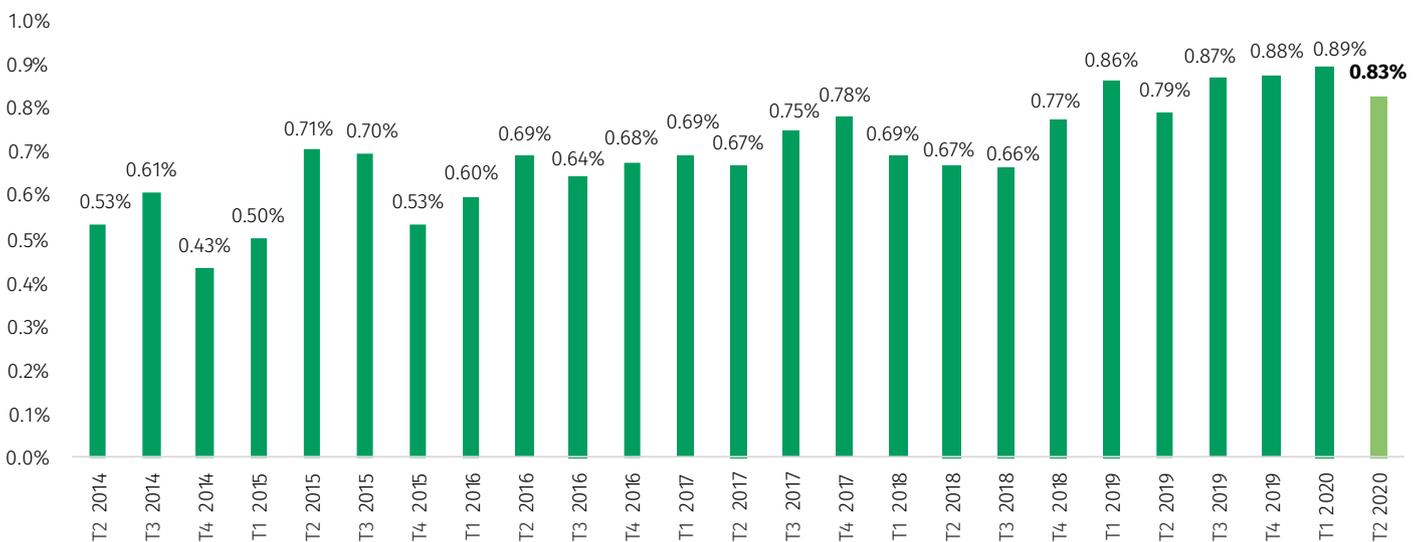
Fourchette d'offres de taux hypothécaires

Les meilleures offres sont clairement alignées sur l'évolution des taux du marché des capitaux, l'écart entre l'offre la moins chère et la plus chère est toujours considérable

L'écart de taux entre les prestataires les moins chers et les plus avantageux demeure très important au deuxième trimestre 2020, avec 0,83%. Il ne se situe que légèrement au-dessous du niveau record du trimestre précédent (0,89%). Notamment pour la durée la plus recherchée, l'hypothèque à taux fixe de 10 ans, nous continuons à observer une four-

chette de prix gigantesque: alors que le prestataire le moins cher facturait en moyenne un taux d'intérêt de 0,72%, cette échéance coûtait, chez le plus cher, 1,78%. Il en résulte une importante marge de 1,06% qui, sur la durée totale et à des volumes d'hypothèques moyens, peut facilement représenter plusieurs dizaines de milliers de francs. On remarquera que les meilleures offres, la plupart du temps des caisses de pension et des fondations de placement, sont nettement plus fortement corrélées aux évolutions du marché des capitaux que les offres plus chères.

Différences prestataire le moins cher et le plus cher



Source: base de données interne de MoneyPark

Potentiel d'économies gigantesque

Sur la base d'un montant d'hypothèque de 800 000 francs et d'une durée de dix ans, le preneur d'hypothèque peut réaliser des économies significatives sur les charges d'intérêts. Avec un meilleur taux d'intérêt actuel négocié par MoneyPark de 0,82%, le potentiel d'économies est le suivant:

	Prestataire le plus cher	Prestataire le moins cher
Charges d'intérêts en francs par an	14 080	6 560
Charges d'intérêts en francs pour toute la durée	140 800	65 600
Économie en francs par an	0	7 520
Économies en francs pour toute la durée	0	75 200

Source: base de données interne de MoneyPark

Coûts de garantie des crédits

Plus faible volatilité des taux swap au deuxième trimestre

L'évolution des taux sur les marchés des capitaux au cours du deuxième trimestre a été nettement moins volatile qu'au trimestre précédent. Le taux d'intérêt du marché des capitaux à 10 ans a oscillé dans une fourchette de quelque 20 points de base (entre -0,20% et -0,40%). Les vastes programmes de soutien à la conjoncture des grandes banques centrales ont certainement contribué à cet apaisement. Enfin également,

les places boursières se sont remises étonnamment vite du choc de la crise du coronavirus.

L'écart entre le swap à deux ans par rapport au swap à dix ans continue à être extrêmement faible (moins de 40 points de base). La courbe des taux plate suggère un fort ralentissement de la conjoncture (récession) et, avec lui, une très faible inflation au cours des prochaines années.

Différences taux swap



Source: Thomson Reuters

Prévision pour les prochains mois: des taux hypothécaires volatils mais toujours bas

Au cours des prochaines semaines, nous tablons sur une volatilité élevée des taux sur les marchés des capitaux et hypothécaires. La persistance du taux directeur de la BNS à un niveau négatif ne laisse pas de marge pour d'importantes hausses de taux. Du reste, le niveau des taux devrait également dépendre fortement de l'évolution de la pandémie de coronavirus et des impacts économiques connexes.

Sur le marché hypothécaire, les capacités de nombreux prestataires sont en outre à nouveau revenues à leur niveau normal d'avant la crise du coronavirus, ce qui signifie qu'ils offrent (ou peuvent offrir) à nouveau davantage de conditions concurrentielles.

Indices des prix

Les prix et l'offre de logements à usage personnel reprennent déjà leur hausse

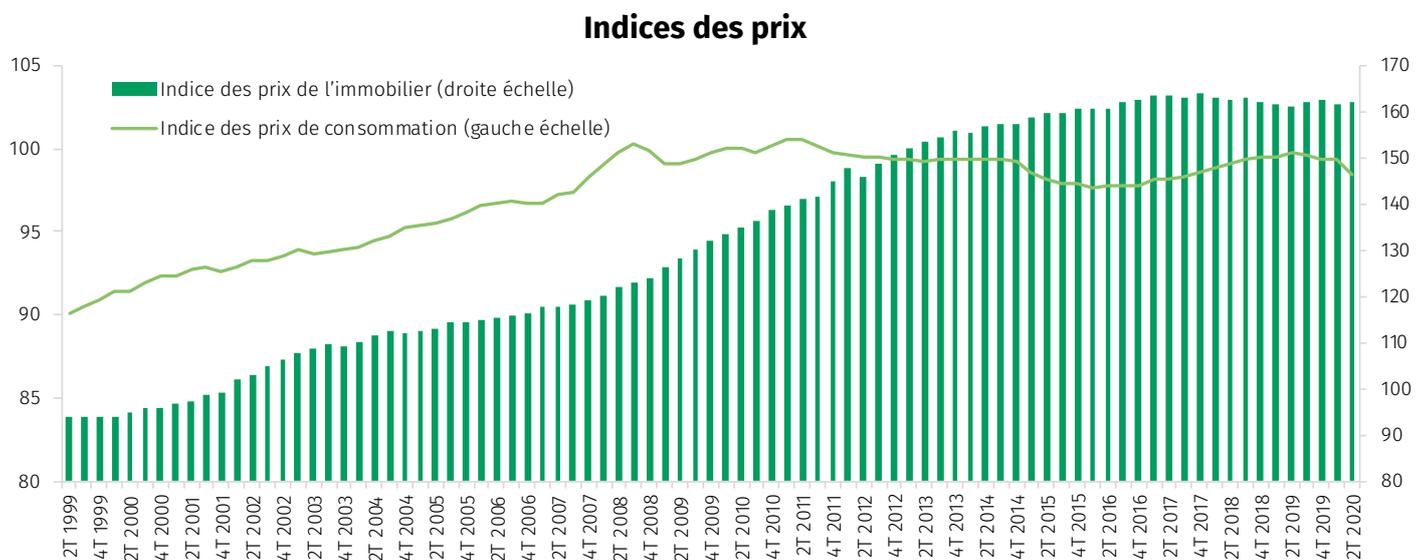
Au deuxième trimestre 2020, l'indice consolidé de l'offre et des prix pour les maisons individuelles et les appartements (PPE) a enregistré une hausse de 0.6 points pour atteindre 163.3 points. Et ce, après que l'indice des prix au premier trimestre avait baissé de 0.7 point d'indice. La reprise est à mettre au compte de l'augmentation des prix des maisons individuelles qui, avec 1,13%, ont fortement augmenté, tandis que les prix des appartements en propriété cédaient 0,37%. Les inégalités de cette évolution deviennent plus compréhensibles lorsqu'on regarde en arrière. Les prix des maisons individuelles ont augmenté, en l'espace d'un an, de 2%, tandis que les appartements en propriété étaient vendus en moyenne 0,6% moins cher qu'il y a un an.

La crise du coronavirus ne semble pas affecter le marché de l'immobilier résidentiel – tout au moins jusqu'à maintenant. Outre les prix, l'offre s'avère également très stable. Les reculs du premier trimestre, correspondant à quelque 4000 biens, ont été compensés au deuxième trimestre. En milieu d'année, et particulièrement grâce au mois de juin, l'offre a à nouveau augmenté pour s'établir à près de 40 000 appartements et 23 000 maisons individuelles. Cette remontée est principalement due à une offre plus importante d'appartements en propriétés.

Nous demeurons sceptiques pour les immeubles de rendement (buy-to-let), notamment dans les zones périphériques et les régions rurales, où le risque de logements vacants pourrait s'accroître en cas de phase de faiblesse économique prolongée. Le niveau d'activité toujours élevé dans le secteur de la construction pourrait s'allier à un recul de l'immigration dû au coronavirus et ainsi accentuer le déséquilibre. Et le marché de l'immobilier commercial (bureaux, industrie) présenterait lui aussi, si l'activité de construction demeurait la même et le chômage augmentait, un risque significativement plus élevé que celui du segment de l'immobilier résidentiel à usage personnel.

Attendons également de voir s'il y aura des corrections de prix dans le segment du luxe. Si les acheteurs à faibles revenus craignent une récession durable, ils auront une attitude attendiste, ce qui peut rapidement se répercuter sur la liquidité du marché et les prix.

L'indice des prix à la consommation a cédé du terrain par rapport au premier trimestre et est inférieur de 0.2 points d'indice, avec 98.6 points. Les quatre derniers trimestres ont tous affiché un recul qui totalise désormais 1.2 point d'indice par rapport au trimestre précédent.



Source: Thomson Reuters

Taux de chômage

Le taux de chômage continue à augmenter du fait de la crise du coronavirus – la réduction de l'horaire de travail permet d'éviter le pire

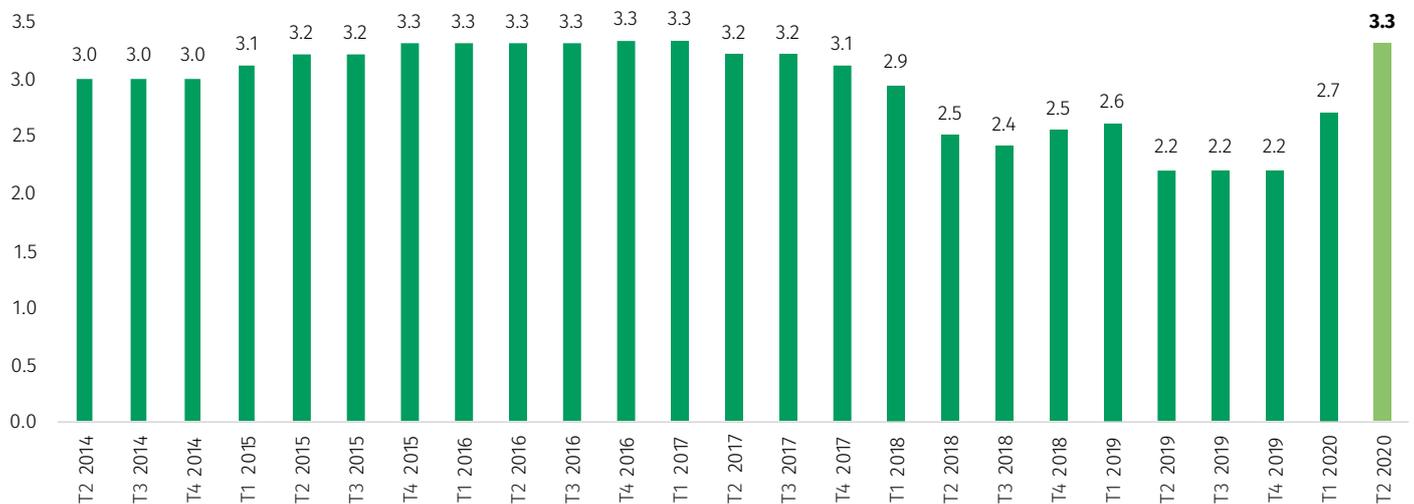
Après une hausse marquante de 0.4 point de pourcentage au premier trimestre, on constate pour le deuxième trimestre une nouvelle augmentation de 0.6 point du taux de chômage. Avec 3,3%, le chômage se situe, au deuxième trimestre, à nouveau au niveau de 2016. Il s'agit sans aucun doute d'un premier effet de la crise du coronavirus.

Selon les enquêtes menées par le Secrétariat d'État à l'économie (SECO), 150 289 chômeurs étaient inscrits auprès des offices régionaux de placement (ORP) à la fin juin 2020, soit quelque 20 000 personnes ou environ 15% de plus qu'à la fin mars 2020. Le taux de chômage a ainsi augmenté, passant de 2,7% en mars 2020 à 3,2% à la fin juin 2020. Par rapport au même mois de l'année précédente, le chômage s'est accru de

53 067 personnes (+54,6%). De même, le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté de plus de 30% par rapport à l'année précédente et dépasse désormais 230 000 personnes. De plus, il est frappant de constater que le chômage des jeunes de 15 à 24 ans a augmenté de près de 80% par rapport au niveau de la fin juin 2019. Soit une augmentation de plus de 7500 personnes.

Il s'agit sans aucun doute d'une évolution tout à fait négative. Néanmoins, ces chiffres sont très bas comparés au reste de l'Europe et du monde. Les économistes s'accordent à dire que la réduction de l'horaire de travail a joué un rôle majeur dans la prévention d'une hausse plus importante du chômage. Ce n'est qu'ainsi que le pire a été évité – du moins pour l'instant. En Suisse, plus d'un million de personnes peuvent actuellement bénéficier de la réduction de l'horaire de travail.

Taux de chômage



Source: Secrétariat d'État à l'économie (SECO)

Indice des directeurs d'achat (Purchasing Managers Index)

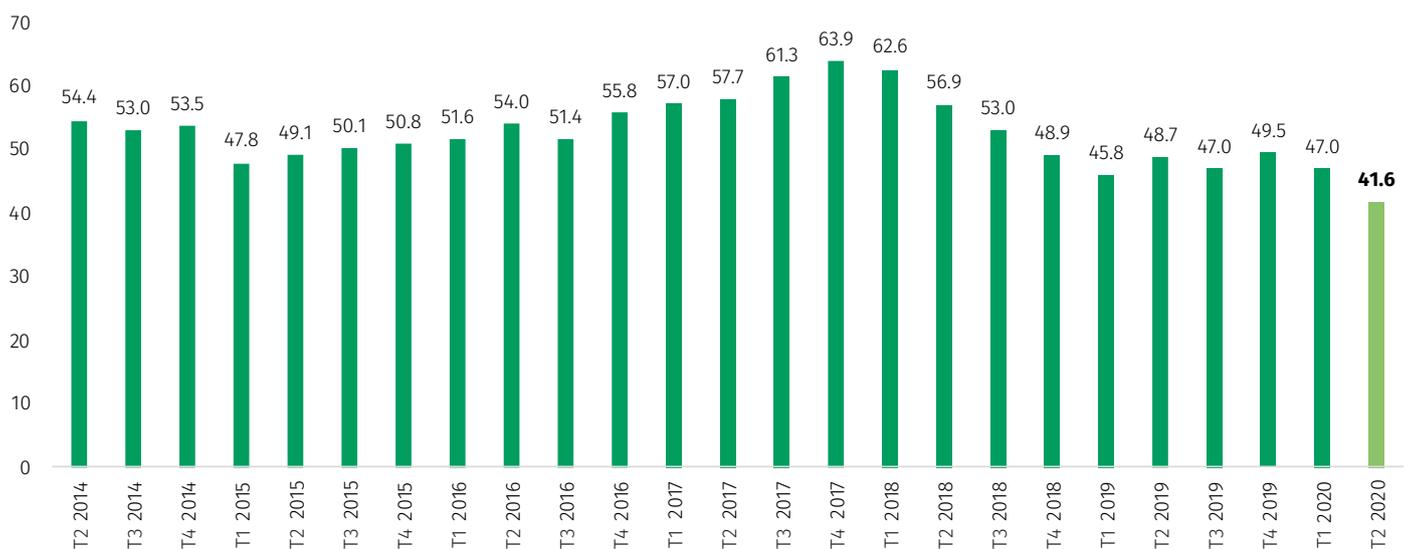
Inquiétude sur le PMI industrie tandis que le secteur des services connaît un rebond majeur

Suite à la forte baisse du premier trimestre, l'indice PMI a de nouveau chuté de 2.1 points au deuxième trimestre 2020. Une lueur d'espoir, cependant: la chute a été enrayée en juin. Dans le même temps, le déclin de la production s'est ralenti et les délais de livraison reviennent à la normale. Cependant, près d'un tiers des employés de l'industrie bénéficient toujours de la réduction de l'horaire de travail. Avec un niveau de 41.6, le PMI industrie est au plus bas depuis la récession mondiale de 2009 et bien en dessous du seuil de croissance de 50 points.

Le PMI services a réagi beaucoup plus fortement au confinement que le PMI industrie. Il semble maintenant que le PMI services se rétablisse d'autant plus rapidement. Avec 49.1 points, cet indice est déjà proche du seuil de croissance. Et ce, après être tombé à 21.4 points en avril.

La question qui se pose est maintenant de savoir si le plus bas est déjà derrière nous. La réponse dépendra probablement beaucoup de l'évolution de la pandémie.

Indice des directeurs d'achat industrie



Quelle: Thomson Reuters

Fazit

- En dépit de risques liés dus au coronavirus, le marché de l'immobilier résidentiel à usage propre continue d'afficher, en Suisse, une très grande stabilité. Les risques accrus sont notamment dus à la récession de l'économie mondiale qui se dessine, à l'augmentation des chiffres du chômage en Suisse et à l'effondrement du moral des directeurs d'achat dans le secteur industriel helvétique.
- Nous considérons le potentiel de ventes forcées résultant d'éventuelles diminutions de revenus temporaires et d'augmentation du chômage comme très faible. Les règles de financement strictes en vigueur depuis des décennies, avant tout les consignes sur la tenue des charges, qui sont rigides par rapport au reste du monde, devraient déployer une protection solide et se distinguer positivement.
- La demande en logements en propriété et le volume de transactions se sont normalisés à la fin du deuxième trimestre pour retrouver le niveau solide habituel. Le marché de l'immobilier résidentiel évolue à grands pas vers la normalité, c'est-à-dire une demande extrêmement forte faisant face à une offre toujours réduite. Et ce après qu'au cours des deux premiers mois du deuxième trimestre 2020, le volume de transactions sur le marché de l'immobilier suisse était encore fortement réduit. Aussi bien les vendeurs que les acheteurs ont mis de côté leurs projets – ils n'avaient pas d'autre choix.
- Dans le domaine de l'immobilier résidentiel, on constate à nouveau une demande excédentaire. Notamment sur le front des maisons individuelles, où l'offre demeure réduite, les prix ont gagné 2% en un an.
- Nous pensons que les prix des logements individuels vont évoluer latéralement au cours des prochains mois.
- Une fois la crise du coronavirus terminée, nous envisageons tout à fait une forte probabilité d'effets de rattrapage rapide se traduisant par un volume de transactions supérieur à la moyenne. Les conditions de financement toujours très attractives devraient favoriser cette tendance.
- Nous demeurons sceptiques en ce qui concerne les immeubles de rendement, notamment en zones périphériques et dans les régions rurales. Le risque du marché immobilier buy-to-let et en particulier du marché des immeubles commerciaux (bureaux, industrie) est significativement plus élevé que celui du segment de l'immobilier résidentiel à usage propre.

Appendice

Méthodologie

L'indice de risques immobiliers MoneyPark repose sur six sous-indices, qui prennent en compte les facteurs macroéconomiques tels que taux de chômage ou indice des directeurs d'achat et considèrent également les données spécifiques d'octroi de prêts et du marché financier.

L'indice est compris entre 1 et 6, plus l'indice est élevé, plus les risques du marché sont élevés. Par ailleurs, cet indice peut couvrir aussi bien une chute imminente des prix, par exemple une baisse de la demande, qu'une surchauffe du marché, par exemple une forte dissociation entre les prix de l'immobilier et le niveau des prix.

Mentions Légales

L'indice de risques immobiliers est élaboré par MoneyPark avec son meilleur savoir-faire. Toutes les informations, opinions et estimations sont valides seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des experts MoneyPark et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. Pour élaborer cet indice de risques, les experts MoneyPark se basent sur des sources fiables. MoneyPark décline toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

A propos de MoneyPark

MoneyPark offre les services de conseils hypothécaires les plus modernes de Suisse avec une totale transparence, le plus large choix et les meilleurs taux d'intérêt. Grâce à la confiance d'environ 100 000 clients, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire et immobilier indépendant leader en Suisse. MoneyPark propose des solutions hypothécaires et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension.

Nos conseillers vous renseignent soit dans l'une de nos plus de 25 agences, soit par téléphone, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. Depuis juillet 2017, DL, le leader du marché hypothécaire en Suisse romande, a rejoint le groupe MoneyPark. En outre, finovo SA, filiale de MoneyPark à cent pour cent, offre aux investisseurs institutionnels une solution complète fondée sur des ventes performantes et une gestion de portefeuille efficace.