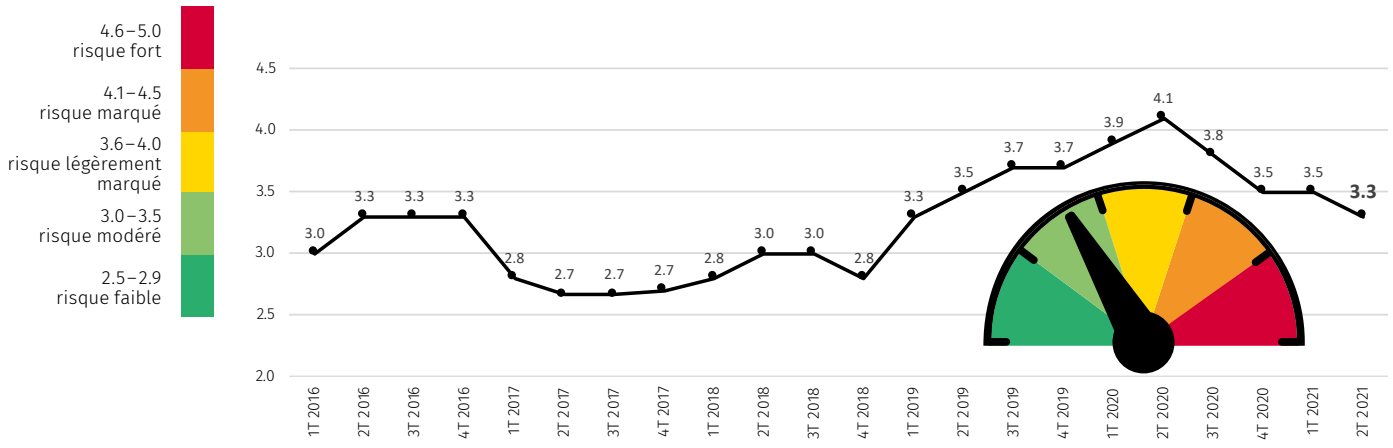
MONEY PARK

Real Estate Risk Index
T2 2021

L'essor économique réduit de nouveau les risques sur le marché de l'immobilier résidentiel

Real Estate Risk Index de MoneyPark



Source: Base de données interne MoneyPark

- Au 2e trimestre de 2021, le Real Estate Risk Index (RERI) de MoneyPark a enregistré une légère baisse de 0,2 point d'indice pour s'établir à 3,3 points, ce qui implique toujours un risque modéré. L'évolution future reste très incertaine.
- C'est au premier trimestre de 2019 qu'une valeur similaire de 3,3 points d'indice a été observée pour la dernière fois. Les risques avaient alors augmenté en raison des prévisions économiques plus sombres (0,5 point d'indice par rapport au trimestre précédent). Au regard de l'essor économique actuel, l'indice renoue pour la première fois avec son niveau d'avant. Néanmoins, les évolutions futures de la pandémie et de la politique monétaire (inflation) soulèvent plus d'incertitudes conjoncturelles qu'à l'époque. D'autant plus au vu de la persistance des autres risques, tels que la relation non clarifiée entre la Suisse et l'Union européenne (UE).
- Les signaux positifs, et donc l'affaiblissement des risques, proviennent avant tout des évaluations très optimistes des directeurs d'achat dans les secteurs de l'industrie et des services. Tous les paramètres se sont fortement améliorés et laissent présager une importante croissance de l'économie suisse.
- De plus, la situation sur le marché du travail s'est considérablement améliorée. En effet, les chiffres du chômage ont retrouvé leur niveau d'avant la crise et le chômage partiel n'est pratiquement plus appliqué.
- Cependant, la forte hausse des taux de contamination liés à la quatrième vague de Covid-19 viennent obscurcir l'horizon. Cela soulève de nombreuses incertitudes et pourrait nuire à la (forte) reprise économique.
- Il s'avère que la pandémie a augmenté durablement la demande de logements en propriété, contrairement à l'offre stagnante, voire même légèrement en recul au cours du dernier semestre. Jusqu'à présent, l'offre plus importante de propriétés en périphérie avait permis de compenser ce déséquilibre, du moins en partie.
- Nous ne nous attendons pas à ce que cette situation change de manière significative au second semestre. C'est pourquoi nous tablons sur de nouvelles hausses des prix. En outre, le nombre d'acheteurs potentiels va encore se restreindre pour des raisons d'accessibilité. Il s'agit de tendances préoccupantes à terme qui imposent de nouvelles solutions pour rétablir l'équilibre du marché à moyen terme.
- La situation est difficile et très hétérogène pour les immeubles résidentiels de rendement. Pour limiter les risques d'inoccupation, il faut évaluer précisément la demande de location. De plus, les prix affichent un niveau malsain à maints endroits.

Prévisions et recommandations

- La pandémie a véritablement enflammé la demande de logements en propriété. Étant donné que l'offre de logements en propriété, et en particulier de maisons individuelles, a décliné au cours des derniers mois, cela a créé un déséquilibre.
- Dans les zones périphériques, les logements en propriété sont toujours très prisés. D'une part, ces propriétés sont plutôt abordables, d'autre part, les acheteurs potentiels préfèrent un espace de vie ainsi qu'un environnement plus grands à des trajets courts et acceptent le manque d'infrastructure.
- Pour pouvoir trouver et saisir des opportunités d'achat, il faut bénéficier d'une vue d'ensemble du marché aussi large que possible et bien préparer son financement en amont.
- Au cours des prochains mois, le marché hypothécaire offrira de plus en plus d'opportunités pour des offres attractives. Afin de les saisir, il peut être utile de faire appel à un spécialiste hypothécaire.
- Nous pensons que les prix des logements en propriété vont continuer à augmenter au cours des prochains mois, même si cette hausse sera plus modérée. Reste à savoir si l'attractivité des propriétés en périphérie va décliner en raison du retour partiel au bureau, ce qui entraînerait une nouvelle détérioration de la situation des prix dans les grandes villes.

Résultats détaillés

Les indicateurs révèlent des risques modérés sur le marché immobilier résidentiel suisse

Sur une échelle de 0 (aucun risque) à 6 (risque imminent de bulle), le RERI MoneyPark diminue de 0,2 point pour s'établir à 3,3 points au 2e trimestre de 2021. Cela signifie que non seulement l'augmentation liée au coronavirus des deux premiers trimestres de 2020 a été inversée, mais cette valeur se situe même à un niveau légèrement inférieur à celui que nous avons vu pour la dernière fois au premier trimestre de 2019. L'état actuel implique un risque modéré sur le marché immobilier suisse.

Croissance continue des prix en raison de la forte demande et de la stagnation de l'offre

Le deuxième trimestre de 2021 affiche une nouvelle augmentation de 1,5% de l'indice consolidé des prix de l'offre pour les maisons individuelles (MI) et les copropriétés (PPE). Une fois de plus, l'augmentation relative aux maisons individuelles (+ 1,7%) est nettement supérieure à celle des copropriétés (+ 0,6%).

L'offre des MI et des PPE nettement inférieure au niveau de l'année précédente

Le nombre de propriétés en vente a considérablement diminué au cours du deuxième trimestre de 2021. Par rapport à la même période de l'année précédente, environ 14% de maisons individuelles et environ 16% de copropriétés en moins ont été annoncées.

L'économie suisse fait preuve d'une capacité de redressement rapide

Comme le montrent les données en temps réel, l'économie suisse se redresse plus rapidement que prévu. Début juin, elle avait même dépassé le niveau d'avant la crise de 1%. Les mesures d'assouplissement ouvrent à nouveau plus de possibilités de consommation et l'industrie d'exportation bénéficie depuis quelques mois d'une forte demande en Asie et aux États-Unis. Selon les dernières prévisions du Centre de recherches conjoncturelles de l'ETH Zurich (KOF), on peut même s'attendre à une croissance du PIB de 4% pour 2021.

Excellentes perspectives conjoncturelles, flambée de la pandémie et autres risques négligés

À l'heure actuelle, nous observons presque tous les signes d'un essor économique durable en Suisse au cours des prochains mois. L'industrie d'exportation affiche des carnets de commandes pleins et la consommation intérieure a sensiblement augmenté depuis les assouplissements massifs. Néanmoins, le risque de flambée de la pandémie en raison de la nette augmentation des nouvelles contaminations reste latent. À cela s'ajoutent d'autres risques, tels que la relation entre la Suisse et l'UE ou le conflit commercial entre les États-Unis et la Chine, qui comportent un potentiel d'aggravation considérable et peuvent impacter négativement l'évolution conjoncturelle.

Des taux d'intérêt hypothécaires attractifs attendus pour les prochains mois

Toute hausse durable des taux au cours des prochains mois est exclue. Compte tenu de l'inflation prévue à 0,4% en 2021, la Banque nationale suisse (BNS) n'a en effet aucune raison d'assouplir sa politique monétaire accommodante et d'étouffer la reprise de l'économie suisse. Même l'inflation aux États-Unis, plus élevée qu'attendue, ne semble pas avoir d'effet durable sur l'attractivité des taux d'intérêt hypothécaires dans le pays. Nous observons actuellement une intensification des activités des fournisseurs sur le marché hypothécaire. De nouveaux prestataires font leur entrée sur le marché, en particulier des caisses de pension, ou les acteurs existants renflouent leurs portefeuilles. Il en résulte un environnement concurrentiel sain avec des offres attractives pour les emprunteurs hypothécaires.

L'endettement des propriétaires ne génère pas de risques supplémentaires

Le pourcentage des prêts hypothécaires par rapport au total des actifs était en moyenne de 57% au premier trimestre. Il n'en découle aucun risque supplémentaire pour le marché immobilier.

Sous-indices du RERI

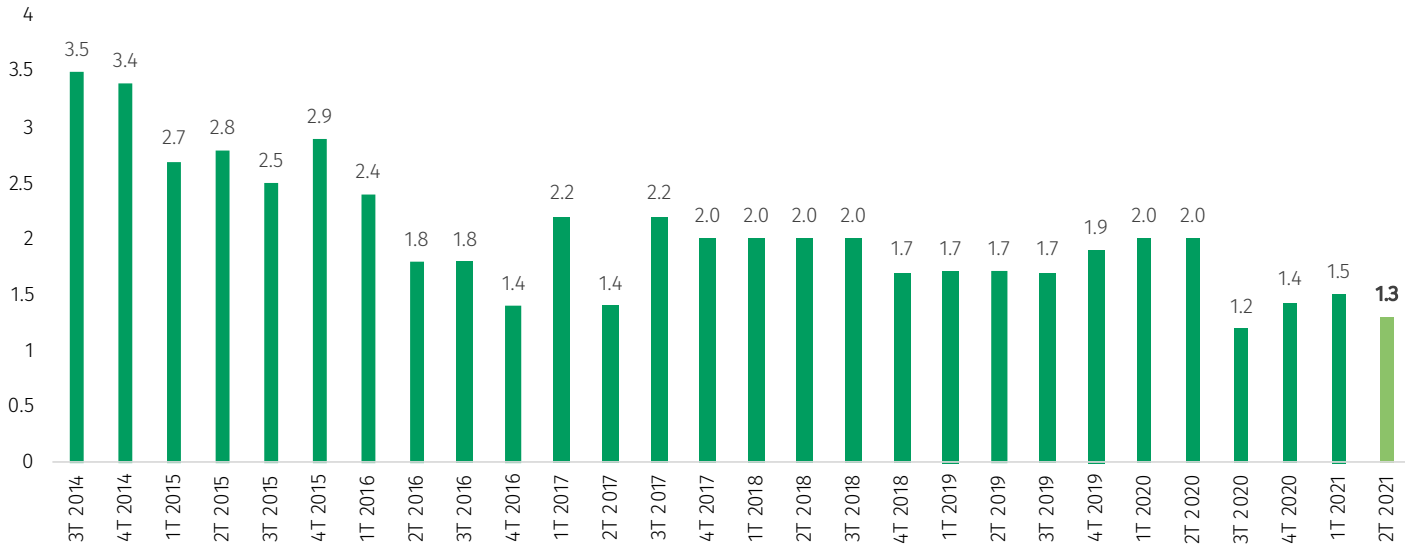
Endettement des ménages en cas de nouveaux financements

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. Les nouveaux financements de la période d'observation constituent la base.

Le taux d'endettement reste faible et n'engendre aucun risque supplémentaire

L'endettement a légèrement reculé au cours du trimestre écoulé. La part de l'hypothèque (dette) dans le total des actifs s'élève en moyenne à environ 57% au deuxième trimestre de 2021 (59% au trimestre précédent). Cela signifie que l'endettement des ménages a légèrement diminué par rapport au trimestre précédent. Ces valeurs n'entraînent pas de risques importants supplémentaires. La valeur limite est de 66%, soit un niveau nettement plus élevé.

Degré d'endettement



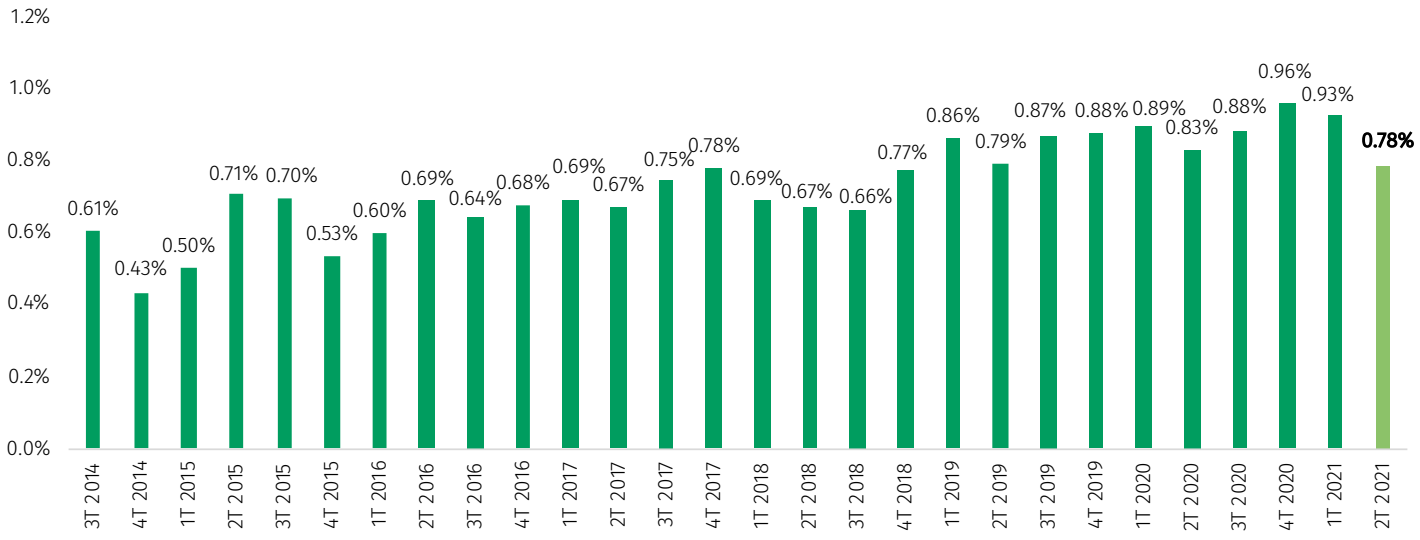
Source: Base de données interne MoneyPark

Fourchette d'offres des taux hypothécaires

Très grande fourchette de conditions pour les hypothèques à taux fixe sur 10 ans, recul des meilleurs taux

L'écart de taux d'intérêt entre les prestataires les plus compétitifs et les plus chers a certes légèrement diminué au deuxième trimestre de 2021, mais la fourchette reste très élevée (0,78%) et toujours nettement supérieure aux valeurs de 2018. En observant la situation de plus près, nous constatons que l'écart pour l'échéance à 10 ans (de loin la plus prisée) stagne à un niveau très élevé de 0,91%. En revanche, la fourchette pour les échéances à court et moyen termes s'est sensiblement resserrée (0,20 à 0,30%) en raison de la nette diminution des taux maximaux et du léger recul des meilleurs taux.
De plus, en juin, les meilleurs taux ont diminué d'environ 0,10% pour l'échéance principale à 10 ans. Cela montre que la concurrence entre les fournisseurs de prêts hypothécaires est de nouveau en train de s'intensifier.

Différences prestataires le moins cher et le plus cher



Source: Base de données interne MoneyPark

Potentiel d'économies

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 0,67% p.a., le potentiel d'économies est le suivant:

	Prestataire le plus cher	Prestataire le moins cher
Charges d'intérêts en francs par an	12 960	5 360
Charges d'intérêts en francs pour toute la durée	129 600	53 600
Économies en francs par an	0	7 600
Économies en francs pour toute la durée	**0**	**76 000**

Source: Base de données interne MoneyPark

Coûts de garantie des crédits

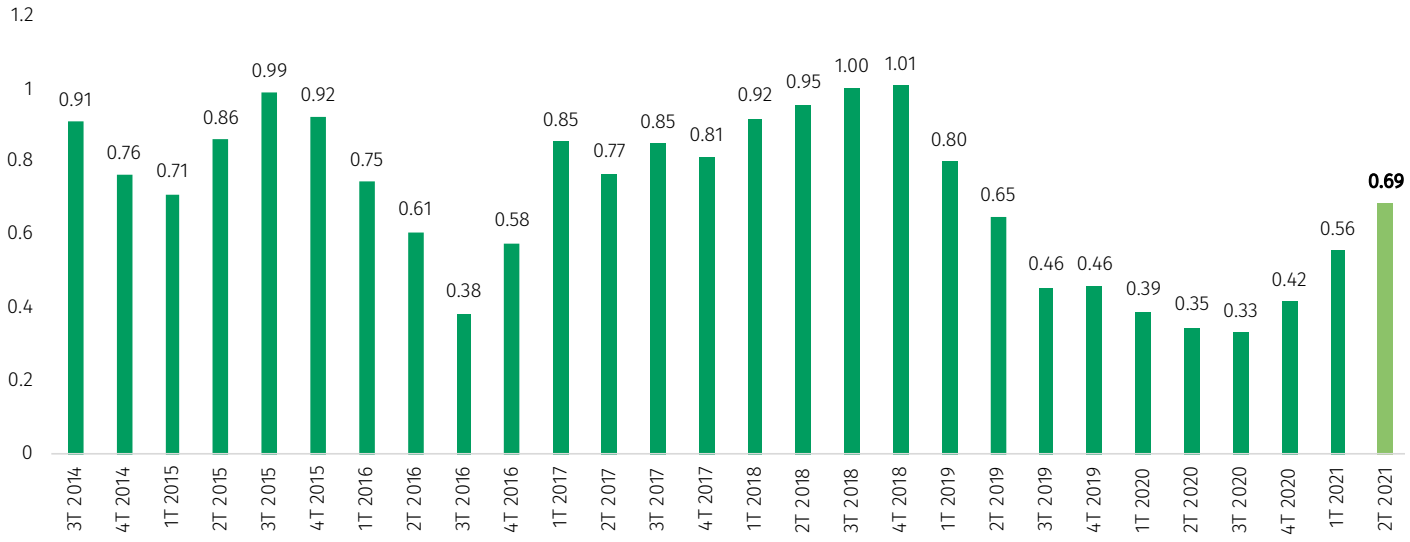
Les taux d'intérêt du marché des capitaux se sont apaisés, excluant durablement toute hausse des taux

Après la forte augmentation en février de cette année, les taux d'intérêt du marché des capitaux ont nettement freiné leur course depuis début mars. Au cours du deuxième trimestre de 2021, le taux swap à dix ans s'est ensuite stabilisé autour de la barre des 0%.

Pour le moment, il s'avère que la forte inflation aux États-Unis n'est que temporaire. Dès que la demande excédentaire liée à la pandémie se normalisera, l'inflation devrait elle aussi se stabiliser. De plus, les prévisions d'inflation suisses pour l'année en cours (0,40%) sont toujours très modérées. Dans cette conjoncture, une hausse des taux directeurs et donc des taux d'intérêt nettement plus élevés ne sont pas prévus au cours des prochains mois. Ce phénomène a probablement contribué au fait que les marchés financiers ont affiché peu de volatilité au cours du trimestre dernier.

Au deuxième trimestre de 2021, la courbe des taux (écart entre les taux swap à 2 ans et à 10 ans) n'a guère changé après l'augmentation observée au cours des précédents trimestres. Comparé aux dernières années, elle reste très plate.

Différences taux swap (2 contre 10 ans)



Source: Thomson Reuters

Prévisions: les faibles taux d'intérêt du marché des capitaux et l'intensité de la concurrence promettent des taux d'intérêt hypothécaires attractifs

Tandis que le monde entier s'inquiète d'une surchauffe de l'économie américaine et des risques accrus d'inflation, les marchés obligataires semblent tabler sur un essoufflement de la reprise conjoncturelle. En outre, la Banque nationale suisse a récemment souligné que la fin de la politique monétaire expansionniste était très loin. En Suisse, nous tablons sur une inflation à 0,4% pour cette année, soit un niveau nettement inférieur à la fourchette haute pour garantir la stabilité des prix (2,0%). Cela signifie qu'une hausse des taux d'intérêt directeurs au cours des prochains mois n'est pas envisageable.

Le critère déterminant pour l'évolution future de la conjoncture et des taux sera la capacité à maîtriser la pandémie, en limitant l'impact sur l'activité économique.

En outre, la poursuite du développement de l'accord-cadre entre la Suisse et l'UE, l'évolution du commerce mondial et le Brexit joueront également un rôle important.

Nous estimons que les taux hypothécaires continueront à suivre une tendance latérale au cours des prochaines semaines, avec de légères fluctuations. La concurrence entre les prestataires hypothécaires devrait s'intensifier dans les prochaines semaines. Pour gagner ou conserver des parts de marché, il est nécessaire d'accorder des conditions hypothécaires attrayantes. Cela s'applique en particulier aux nouveaux fournisseurs de prêts hypothécaires qui entrent sur ce marché et stimulent la concurrence.

Indices des prix

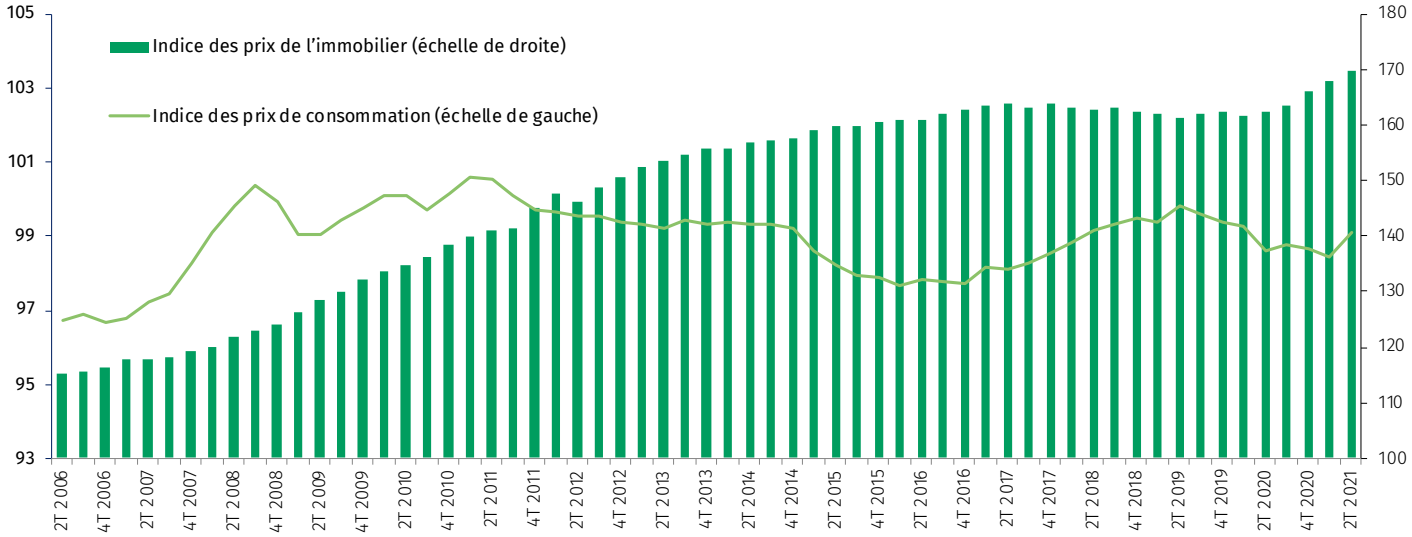
La hausse durable de la demande associée à la stagnation de l'offre alimente la hausse des prix

L'augmentation des prix se poursuit inexorablement: au deuxième trimestre de 2021, l'indice consolidé des prix de l'offre pour les maisons individuelles (MI) et les d'appartements en copropriété (PPE) a progressé de 1,5%. Comme aux trimestres précédents, le nouveau niveau d'indice de 169,9 points représente un nouveau sommet historique. Une fois de plus, cette forte augmentation est principalement due aux prix de l'offre pour les maisons individuelles. Comme au trimestre précédent, les prix de ce type de logement ont augmenté de 1,7%, alors que les prix des copropriétés affichent une augmentation de 0,6%. La demande de maisons individuelles en particulier a continué à augmenter en raison de la pandémie. Quant à l'offre, déjà en déclin depuis quelques temps, elle a encore diminué de plus de 10% à l'automne 2020. Côté copropriétés, nous observons une évolution tout à fait comparable: s'il y avait encore 35'000 propriétés en vente en octobre 2020, il n'en restait plus que 30'000 environ au cours des derniers mois (-14%).

Dans le domaine des immeubles de rendement, le marché est scindé en deux: les investisseurs institutionnels tels que les assurances, les banques et les caisses de pension sont toujours en quête active d'opportunités d'achats pour investir leur patrimoine dans l'«or en béton» et éviter au maximum les taux d'intérêt négatifs. Si les perspectives de rendement sont bonnes, ce groupe d'acheteurs est prêt à payer quasiment n'importe quel prix. Du côté des acheteurs privés (buy to let) en revanche, nous observons une accalmie et un essoufflement progressif de la flambée des prix, arrivés à leurs limites. Nous constatons également un risque nettement plus élevé sur le marché de l'immobilier commercial (bureaux et commerces) que sur celui des propriétés résidentielles à usage propre. En raison de l'intensification du télétravail, la demande devrait au mieux stagner. Pour éviter d'importants taux d'inoccupation, il est important de pouvoir proposer des propriétés avec des plans flexibles et des concepts d'aménagement innovants.

Fin juin, l'indice des prix à la consommation s'établissait à 99,2 points d'indice (déc. 2010 = 100), soit 0,5 point au-dessus du niveau de fin mars 2021. C'est donc la première fois depuis longtemps que nous observons de légères tendances inflationnistes.

Indices des prix



Source: Office fédéral de la statistique, Wüest&Partner

Taux de chômage

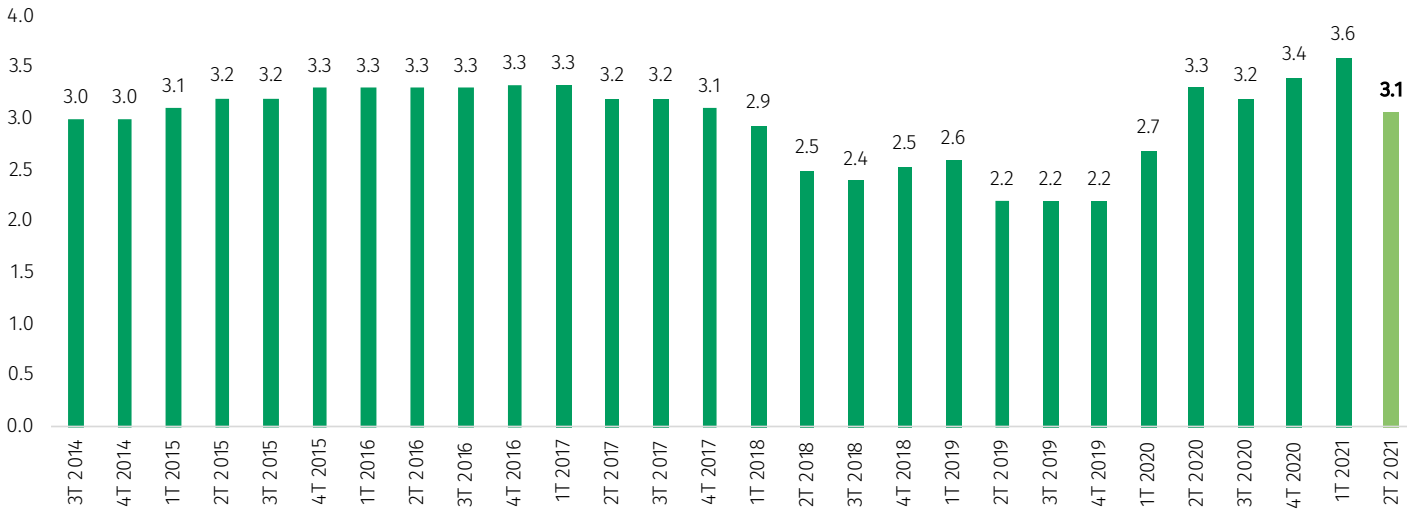
Le marché du travail tire profit de la forte reprise conjoncturelle

Le taux de chômage moyen a augmenté d'un point de pourcentage, passant de 2,1 à 3,1% en 2020. Au quatrième trimestre de 2020, ce chiffre était de 3,4 points de pourcentage et il a encore augmenté de 0,2 point de pourcentage pour atteindre 3,6% au premier trimestre de 2021.

L'assouplissement déjà entamé en mars 2021 sur le marché du travail s'est poursuivi au cours de ce trimestre et le taux de chômage a diminué pour s'établir à 3,1%. L'essor économique après le choc du coronavirus redonne aussi de l'élan au marché du travail suisse. Pour la première fois depuis l'éclatement de la pandémie, le taux de chômage est même passé sous la barre des 3% (2,8%), pour atteindre le niveau d'avant la crise. D'après les enquêtes du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), 131'821 chômeurs étaient inscrits auprès des Offices régionaux de placement (ORP) fin juin 2021, soit environ 16'000 de moins que fin mars 2021. Le nombre de jeunes chômeurs (entre 15 et 24 ans) a diminué de 15'500 à environ 11'100 sur la même période. Au deuxième trimestre, le nombre de demandeurs d'emploi a diminué d'environ 27'000 pour atteindre environ 227'000.

Selon le SECO, le chômage partiel enregistre lui aussi une nette amélioration. En avril, le nombre de personnes au chômage partiel a diminué de 10,8% pour atteindre 304'284. Les heures de travail perdues ont même diminué de 22,6%.

Taux de chômage



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

Indice des directeurs d'achat (Purchasing Manager Index)

Niveau record historique pour le PMI de l'industrie, essor y compris dans le secteur des services

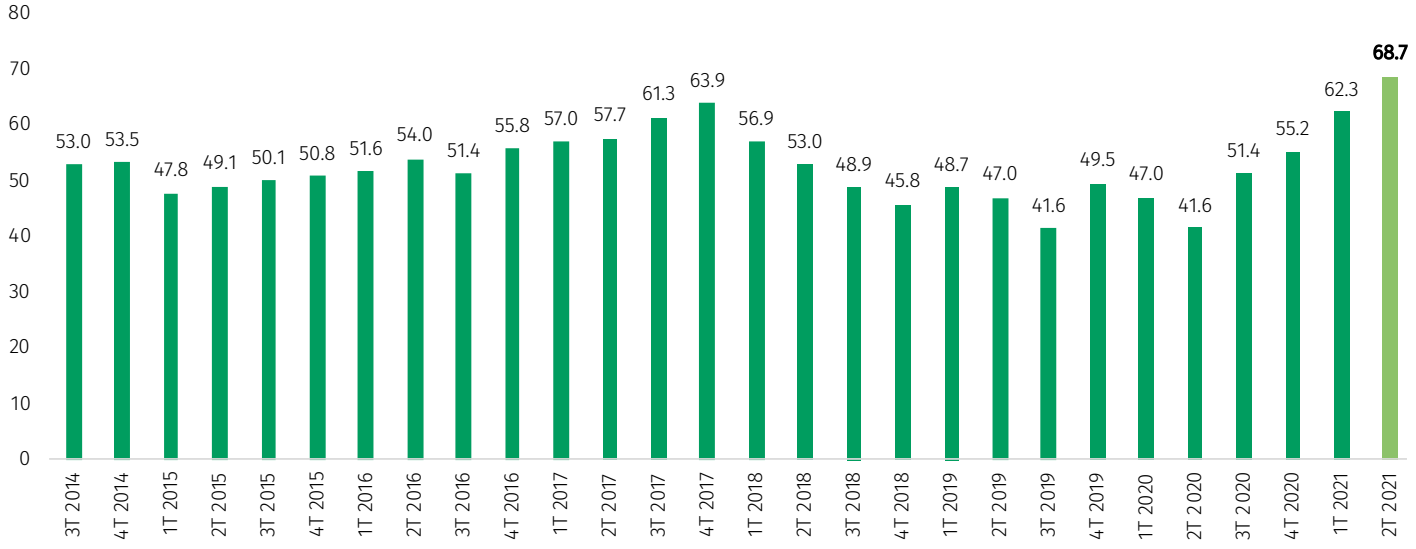
La confiance conjoncturelle dans l'industrie suisse se traduit par un essor au second trimestre de 2021. Nous observons une pénurie des produits industriels et une généralisation de la hausse des prix. L'augmentation des effectifs se fait certes attendre mais le chômage partiel a nettement perdu du terrain.

Par conséquent, l'indice des directeurs d'achat (PMI) dans l'industrie a poursuivi son ascension de 6,4 points en moyenne au deuxième trimestre de 2021, et s'établit à 68,7 points. Il s'agit d'un record historique qui traduit un essor dans le secteur industriel.

L'indice a certes légèrement décliné en juin après son record historique de mai, mais les 66,7 points constituent la troisième plus forte valeur mensuelle mesurée depuis le début des relevés en 1995. En regardant les sous-composantes de plus près, le redressement de l'industrie s'avère extrêmement dynamique. La demande de nombreux produits, tels que les plastiques, les métaux ou le bois, est étonnamment élevée et en même temps, l'offre est fortement limitée par les mesures restrictives de lutte contre le coronavirus. Malgré la nette amélioration des taux d'occupation, les entreprises industrielles suisses sont (encore) réticentes à recruter du personnel.

Par ailleurs, les récents assouplissements des restrictions contre le coronavirus redonnent clairement un nouvel élan à la reprise du secteur des services, davantage axé sur la consommation intérieure. En juin, le PMI des services a en effet atteint le troisième niveau record depuis le début des relevés (2014), avec 64,4 points. Cela s'explique entre autres par les niveaux incroyablement élevés de toutes les sous-composantes. Ainsi, l'activité des entreprises – le pendant de la production dans l'industrie – a enregistré une hausse généralisée et les carnets de commandes se sont remplis. De plus, les recrutements de personnel se font aussi de plus en plus nombreux.

Indice des directeurs d'achats d'entreprises industrielles (moyenne du trimestre)



Source: procure.ch

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 en cas d'informations erronées ou incomplètes.

A propos de MoneyPark

MoneyPark est le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse et compte plus de 300 collaborateurs. En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, la jeune FinTech offre des solutions hypothécaires et immobilières complètes et sur mesure. 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 offre la plus grande sélection de produits hypothécaires et de prévoyance en un seul endroit, 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 à travers un réseau de plus de 20 succursales en Suisse, soit par téléphone ou en ligne.

MoneyPark propose également aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales, mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.