

2020



05

Prix

Neuchâtel 2020

Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral de la statistique OFS

Qu'est-ce que l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI)?

L'indice des prix de l'immobilier résidentiel (IMPI) est un indicateur conjoncturel qui mesure l'évolution des prix de transaction des biens immobiliers achetés et utilisés à des fins d'habitation (maisons individuelles et appartements en propriété). Il est utilisé notamment:

- Pour la surveillance de la stabilité des marchés financiers
- Pour la politique monétaire de la Banque nationale suisse
- Comme base de décisions pour l'achat d'un bien immobilier
- Dans la recherche et l'analyse
- Dans d'autres domaines de la statistique publique (comptes nationaux par exemple)
- Pour la comparaison internationale.

L'Office fédéral de la statistique (OFS) calcule cet indice depuis 2020 à un rythme trimestriel sur la base d'environ 7000 transactions immobilières qui proviennent de toutes les régions de Suisse.

Des évolutions de prix sont publiées pour les maisons individuelles et les appartements en propriété, subdivisées selon le type de communes (les cinq types de communes sont dérivés de la typologie urbain-rural et de la typologie des communes 2012 de l'OFS).

D'où proviennent les données?

Les données proviennent des 26 plus importants instituts hypothécaires de Suisse. Elles couvrent une très grande part du marché étant donné que la grande majorité des achats immobiliers sont financés par une hypothèque.

Les prix récoltés sont des prix de transaction effectifs, payés sur le libre marché, pour des maisons individuelles et des appartements en propriété (des prix préférentiels en guise de donation partielle ou de pré héritage sont exclus).

En plus du prix de transaction sont relevées des variables structurelles comme le nombre de pièces, de salles de bain, le volume de construction, la surface et des informations sur la macro et la micro situation telle que la vue sur le lac et les montagnes, les nuisances sonores et le temps de trajet jusqu'au centre urbain le plus proche.

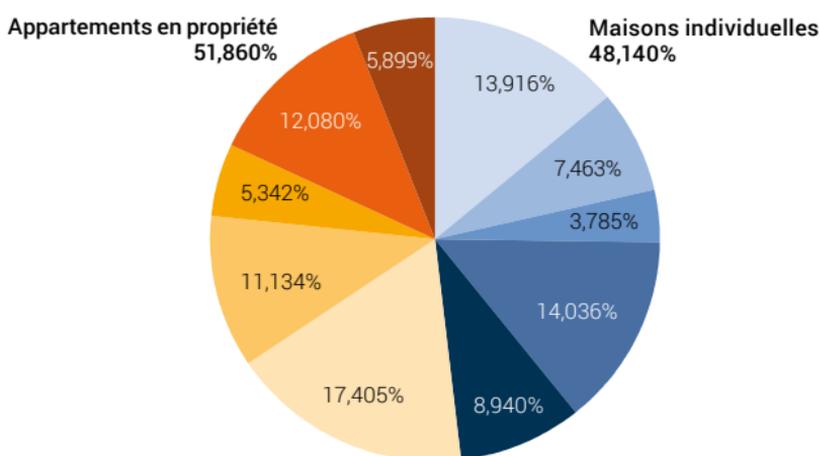
Comment est mesurée l'évolution des prix?

Dans sa forme la plus simple, un indice de prix est calculé en comparant le prix d'un bien A en temps T avec le prix du même bien A en temps T-1. Le défi particulier que pose la comparaison des prix d'achat de biens immobiliers est que leurs caractéristiques diffèrent

grandement en termes de structure et de localisation. Jamais le même bien immobilier n'est vendu deux fois de suite. C'est la raison pour laquelle un ajustement de la qualité doit être effectué afin de neutraliser les différences qualitatives entre les deux objets, le but étant de ne mesurer que l'évolution pure des prix (davantage d'informations sur l'ajustement de la qualité dans l'encadré).

L'indice total est subdivisé en sous-indices (type d'objet et type de communes). Ils sont agrégés selon leur importance relative (valeurs des transactions). La source pour calculer les poids est les données annuelles récoltées auprès des instituts hypothécaires. La pondération 2020 (basée sur les données 2019) est la suivante:

IMPI – Pondération des sous-indices par type d'objet et type de communes (poids 2020)¹



Maisons individuelles (MI)

- MI – Commune urbaine d'une grande agglomération
- MI – Commune urbaine d'une agglomération moyenne
- MI – Commune urbaine d'une petite ou hors agglomération
- MI – Commune intermédiaire
- MI – Commune rurale

Appartements en propriété (PPE)

- PPE – Commune urbaine d'une grande agglomération
- PPE – Commune urbaine d'une agglomération moyenne
- PPE – Commune urbaine d'une petite ou hors agglomération
- PPE – Commune intermédiaire
- PPE – Commune rurale

¹ Les strates individuelles sont agrégées jusqu'au niveau de l'indice total. Elles sont pondérées en fonction de leur part dans le volume total des transactions de l'année précédente.

Qu'est-ce qu'un indice de prix ?

Un indice de prix exprime l'évolution des prix au fil du temps sous la forme d'un chiffre (indice) défini par rapport à la période de base fixée à 100 points. Il n'indique pas le niveau de prix en chiffre absolu exprimé en francs mais permet de calculer le pourcentage de variation des prix en moyenne par rapport à la période de base ou toute autre période de référence.

Si, par exemple,

- au 1^{er} trimestre 2020, la valeur de l'indice était de 104,6 (en base 4^e trimestre 2019 = 100), cela signifierait que les prix ont augmenté de 4,6% entre le 4^e trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2020.
- Si, au 2^e trimestre 2020 la valeur de l'indice (toujours par rapport à la base 4^e trimestre 2019 = 100) était de 105,4, la variation de prix entre le 1^{er} et 2^e trimestre 2020 est calculée comme suit : $((105,4/104,6) - 1) * 100 = 0,8\%$, car les deux indices sont exprimés sur la même base 4^e trimestre 2019 = 100.

Quand les résultats sont-ils publiés et où les trouve-t-on ?

L'enquête est réalisée immédiatement après la fin de chaque trimestre. Les résultats sont publiés environ 45 jours après la fin du trimestre, c'est-à-dire au milieu du trimestre suivant, sous la forme d'un communiqué de presse diffusé sur internet **www.IMPI.bfs.admin.ch**.

D'autres informations méthodologiques plus détaillées sont également disponibles sur ce site.

L'ajustement de la qualité

L'OFS a développé un modèle statistique, appelé «modèle hédonique» pour l'ajustement de la qualité. Ce modèle estime une valeur pour chacune des caractéristiques principales d'un bien immobilier, par exemple le prix pour une chambre, pour une salle de bain, pour un m², le prix pour une vue sur le lac, etc. Il permet de comparer les caractéristiques et les prix des propriétés résidentielles vendues au cours du trimestre précédent avec les caractéristiques et les prix des propriétés résidentielles vendues au cours du trimestre sous-revue et d'expliquer les différences de prix qui sont dues à des différences de qualité.

Par exemple,

- au 1^{er} trimestre 2020 a été vendu dans le canton d'Argovie un appartement A de 80 m², 4 pièces, 2 salles de bain, au prix de 850 000 francs
- au 2^e trimestre 2020 a été vendu toujours dans le canton d'Argovie un appartement B de 120 m², 6 pièces, 3 salles de bains, au prix de 980 000 francs

Même s'il s'agit du même type de biens (un appartement en propriété), les deux appartements sont très différents en terme qualitatif et la hausse de prix brute (un indice de 115,3 soit +15,3%) est expliquée en grande partie par une différence de qualité.

Sur la base du prix estimé par pièce, par m², par salle de bain (etc.) déterminé par le modèle hédonique, une valeur fictive «à prix constants» est calculée pour les deux biens immobiliers. Admettons que la valeur fictive pour le bien A soit de 870 000 francs et celle pour le bien B 970 000 francs. L'évolution entre les deux valeurs (un indice de 111,5 soit +11,5%) reflète la différence de qualité. En divisant l'indice de prix brut (115,3) par l'indice de qualité (111,5), on obtient l'indice de prix pur: 103,4, soit une hausse de prix de 3,4%.

Les indices de prix existants dans le secteur immobilier

Plusieurs instituts et entreprises privés, ainsi que des offices statistiques cantonaux, fournissent des informations sur le secteur immobilier (indices de prix, prix moyens, à un niveau géographique plus ou moins fin) – l'offre dans ce secteur, qu'il s'agisse de l'immobilier résidentiel, commercial et de rendement, est riche et variée et saura satisfaire de nombreux utilisateurs. Chacun a ses propres sources de données et sa propre méthodologie, qu'il est impératif de bien connaître pour utiliser l'information de manière appropriée. L'OFS complète cette offre avec une nouvelle statistique officielle à un niveau très agrégé, basée sur des standards internationaux et en complément aux autres indices de prix officiels produits¹. La Suisse était le dernier pays européen à ne pas produire un indice officiel de prix de l'immobilier résidentiel – cette lacune est maintenant comblée.

¹ L'indice des prix à la consommation, l'indice des prix à la production et à l'importation, l'indice des prix de la construction et l'indice des primes d'assurance-maladie.

L'accès aux données des registres fonciers: un projet à moyen et long terme

Depuis le début du projet, l'OFS s'est intéressé aux données administratives contenues dans les registres fonciers. Transmises à l'OFS depuis 2020 afin de produire une statistique sur le type de propriétaire, ces données pourront être utilisées à moyen terme pour déterminer le nombre total de transactions immobilières dans notre pays. Cette information permettra de calculer précisément la couverture actuelle de notre échantillon et des poids basés sur la totalité des transactions réalisées dans notre pays. À beaucoup plus long terme, ces données pourraient être utilisées directement pour calculer l'évolution des prix: pour cela entre autres les prix de transaction doivent être recensés de manière uniforme dans tous les registres fonciers des 26 cantons, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Éditeur:	Office fédéral de la statistique (OFS)
Renseignements:	IMPI@bfs.admin.ch, tél. 058 463 60 69
Rédaction:	Team IMPI, OFS
Série:	Statistique de la Suisse
Domaine:	05 Prix
Langue du texte original:	Français
Mise en page:	section DIAM, Prepress/Print
Graphiques:	section DIAM, Prepress/Print
En ligne:	www.statistique.ch
Imprimés:	www.statistique.ch Office fédéral de la statistique, CH-2010 Neuchâtel, order@bfs.admin.ch , tél. 058 463 60 60 Impression réalisée en Suisse
Copyright:	OFS, Neuchâtel 2020 La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée.
Numéro OFS:	2072-2003

La statistique www.la-statistique-compte.ch
compte pour vous.