



Le nouvel indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel

Les révisions 2020 des statistiques de prix

Conférence de presse 26 novembre 2020



L'importance des statistiques de prix et leur utilisation





Un nouvel indice des prix pour l'immobilier résidentiel complète la famille d'indices de prix officiels déjà existants

- Evolution des prix trimestrielle
- de l'immobilier résidentiel (maisons individuelles et appartements en propriété par étage)
- stratifié selon la typologie «urbain-intermédiaire-rural»
- Publié environ 45 jours après la période de référence

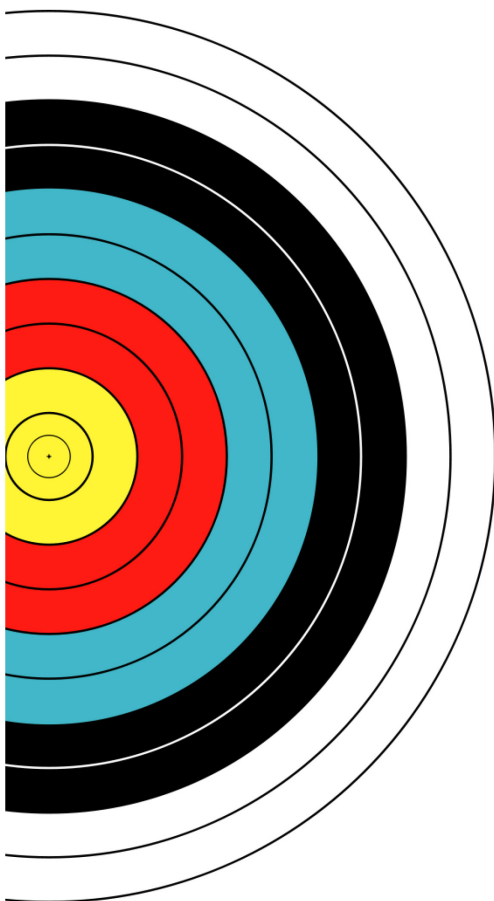


Origine du projet

Mars 2011	Motion Landolt: Recensement statistique des prix de l'immobilier
Jan. 2012	Commission SEC: Rapport, Postulat
Juin 2012	Etude de faisabilité
Nov. 2012	Décision du Conseil fédéral, mandat à l'OFS
Jan. 2015	Début du projet, priorité du Conseil fédéral (objectif volume II) et de l'OFS



Pourquoi un indice officiel des prix de l'immobilier résidentiel ?

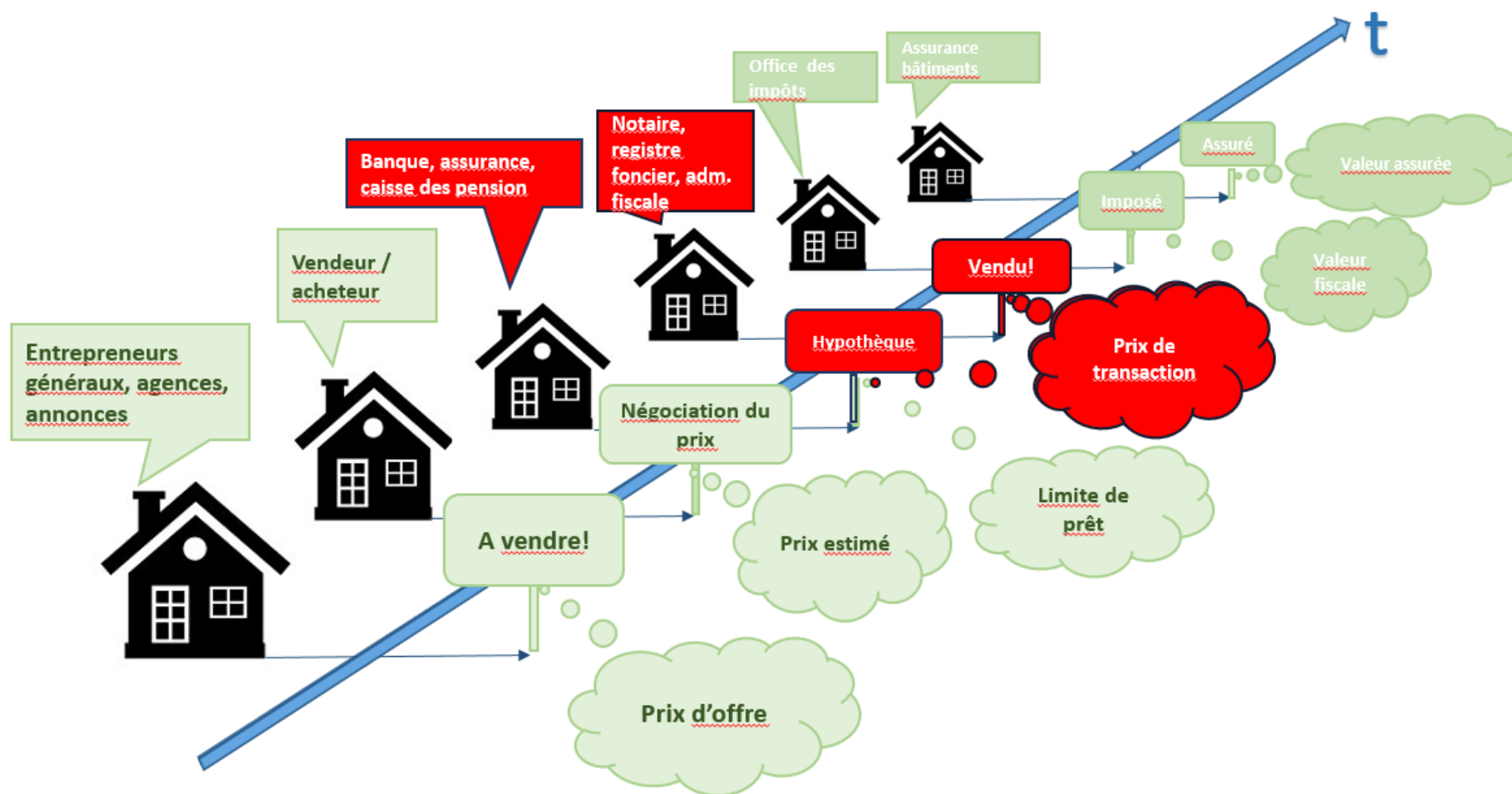


- ← Indicateur conjoncturel
 - ← Surveillance de la stabilité des marchés financiers
 - ← Politique monétaire
 - ← Base pour décisions
 - ← Analyses et recherches
 - ← Indexations
- ← Utilisation dans la statistique publique



Notre cible : l'évolution des prix de transaction

Les différents prix au cours d'une transaction immobilière





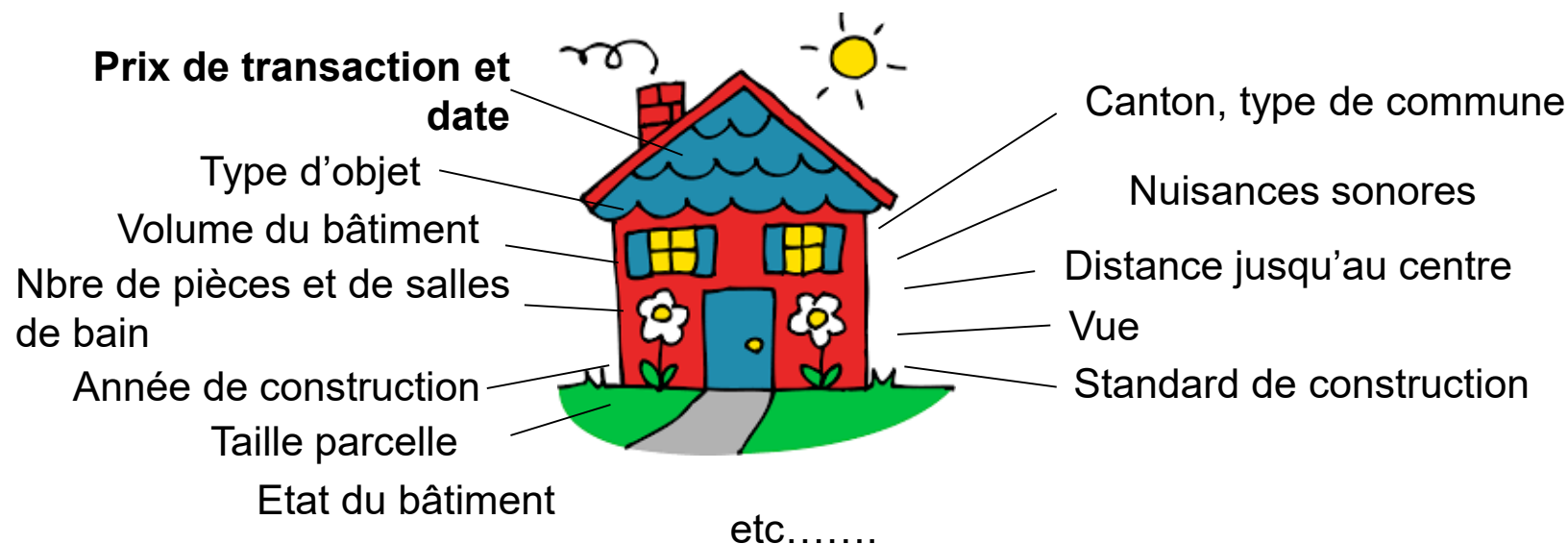
Source de données

- Les 26 instituts hypothécaires les plus importants et actifs en Suisse nous livrent trimestriellement les données
- Environ 80'000 transactions récoltées entre 2017 et 2019 : base pour la modélisation
- En 2020, en moyenne 7'000 transactions par trimestre, utilisées pour mesurer l'évolution des prix
- Relevé entièrement électronique, charge limitée



Les variables utilisées

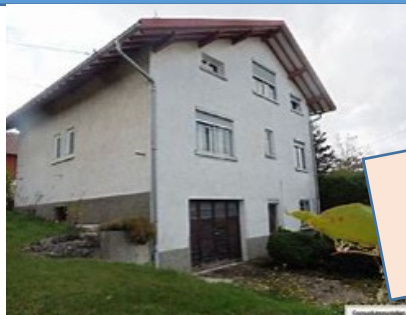
- Prix et date de transaction, utilisation
- Variables structurelles et de situation (macro et micro)





Ajustement des différences de qualité entre les objets immobiliers

Au 2^{ème} trimestre 2020,
cette maison A est vendue



Prix A : 650'000.-
5 pièces, 160 m², 1 salle
de bain, année de
construction 1960.

Au 3^{ème} trimestre 2020,
cette maison B est vendue

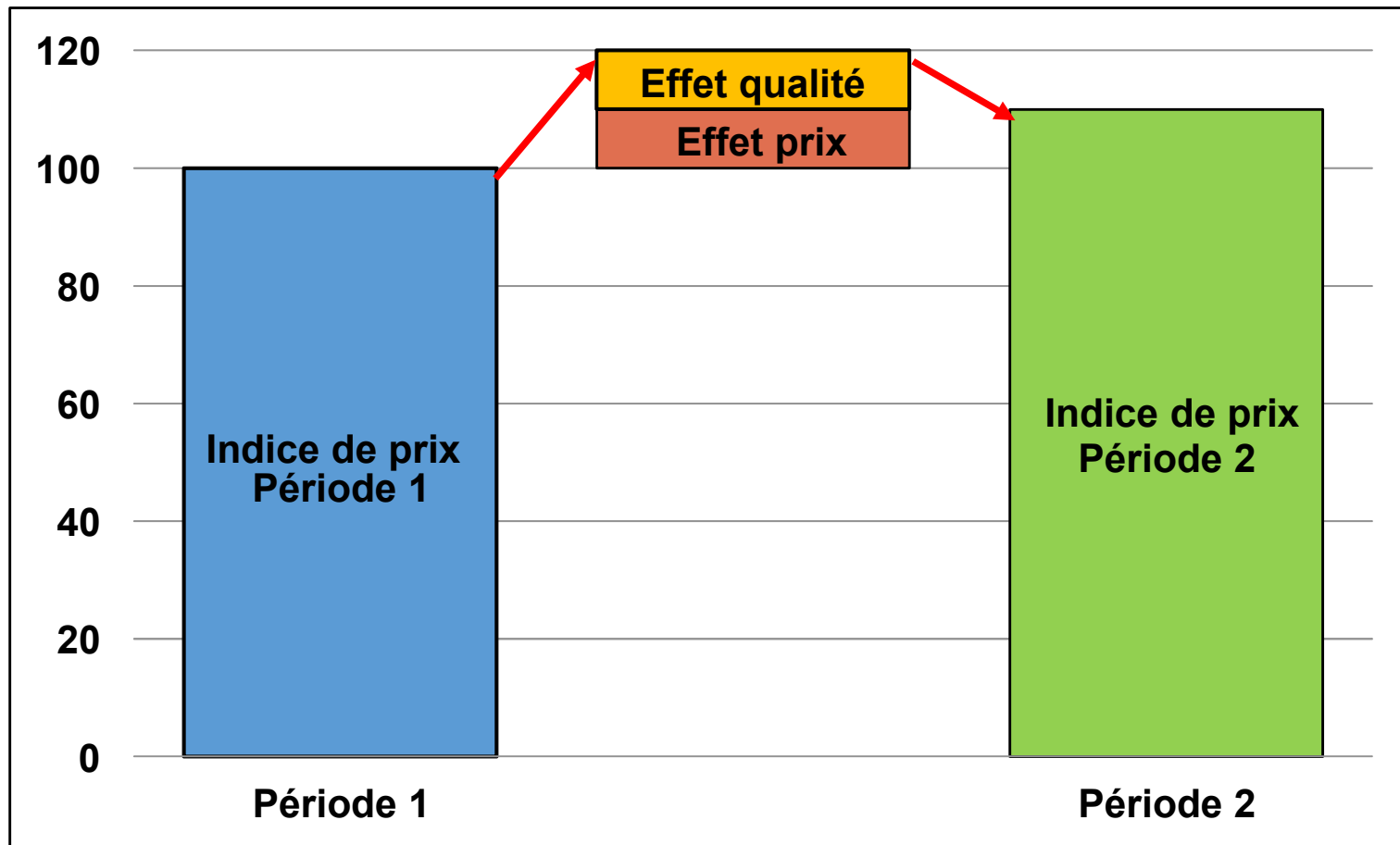


Prix B: 950'000.-
6 pièces, 180 m², 3 salles
de bain, année de
construction 2015

Différence de prix pas
comparable



Une correction qualitative est nécessaire





Comment calculer cet effet qualité ? A l'aide d'un modèle hédonique

$$\ln(y_i) = \alpha + \beta_1 X_{1,i} + \beta_2 X_{2,i} + \varepsilon_i$$

	Maison A	Maison B
Prix de transaction réel	650'000.-	950'000.-
Prix estimé par le modèle hédonique	635'000.-	915'000.-

Indice de prix «brut» = 146.2

Indice de qualité à prix constants = 144.1

Indice de prix «pur» = 146.2 / 144.1 = 101.5



Résultats 2019 et 2020

Taux de variation par rapport au trimestre précédent

	2 ^e trim.2019	3 ^e trim.2019	4 ^e trim.2019	1 ^{er} trim. 2020	2 ^e trim.2020	3 ^e trim.2020
Total immobilier résidentiel	0.5%	0.1%	1.8%	-0.8%	1.4%	0.2%
Maisons	1.2%	0.4%	1.4%	-0.5%	1.1%	1.1%
Appartements	-0.1%	-0.1%	2.1%	-0.9%	1.6%	-0.6%

Taux de variation par rapport au même trimestre de l'année précédente

				1 ^{er} trim. 2020	2 ^e trim.2020	3 ^e trim.2020
Total immobilier résidentiel				1.7%	2.5%	2.6%
Maisons				2.5%	2.4%	3.1%
Appartements				0.9%	2.6%	2.1%



Documentation et résultats détaillés sur www.IMPI.bfs.admin.ch



Medienmitteilung

Sperrfrist: 26.11.2020, 9.30 Uhr

05 Preise

Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex im 3. Quartal 2020

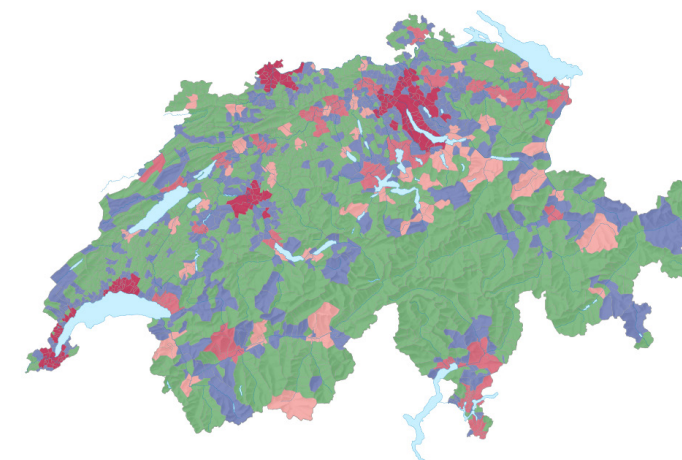
Die Preise von Wohneigentum stiegen im 3. Quartal um 0.2%

Mit dem 3. Quartal 2020 publiziert das Bundesamt für Statistik (BFS) erstmals Zahlen für den Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex IMPI (siehe Kasten). Dieser neue Index stieg im 3.



Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (4^e trimestre 2019 = 100)

Bases méthodologiques



Valeurs de l'indice, 1er trim. 2019 – 3e trim. 2020

Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel, IMPI

	1er trim. 2019	2e trim. 2019	3e trim. 2019	4e trim. 2019	1er trim. 2020	2e trim. 2020	3e trim. 2020	T 2
Indice total et sous-indices (Base: 4e trim. 2019 = 100)								
Total	97.6275	98.1359	98.2721	100.0000	99.2443	100.5969	100.8153	
Type de communes 1	95.5862	97.7431	96.9946	100.0000	98.8529	100.5790	101.3617	
Type de communes 2	98.1265	98.7230	100.4299	100.0000	99.2775	100.9930	101.3003	
Type de communes 3	97.7382	99.1979	98.0723	100.0000	98.3349	99.8903	100.5148	
Type de communes 4	99.6204	98.3610	98.7129	100.0000	100.0419	100.9818	99.9516	
Type de communes 5	97.7453	97.1926	97.5324	100.0000	99.1842	99.8957	100.7590	
MI	97.0706	98.2087	98.5735	100.0000	99.4514	100.5419	101.6683	
Type de communes 1	95.2869	98.1344	97.4219	100.0000	100.4320	100.5612	103.2119	
Type de communes 2	97.1590	98.2974	100.4693	100.0000	99.1559	100.3563	101.5260	
Type de communes 3	98.2222	98.2222	98.2222	100.0000	98.2222	100.0000	100.0000	



Projet de récolte des données des registres fonciers en cours



But à moyen terme: recenser le nombre de transactions immobilières en Suisse



Les révisions 2020 des statistiques de prix

Mise à jour du panier-type de l'indice des prix à la consommation

Nouveau dans le panier-type

- ✓ Les jeux de hasard
- ✓ L'entrée aux musées/aux zoos
- ✓ Services : location de véhicules, Transport fluvial et lacustre de passagers , avocats/notaires
- ✓ Les purificateurs d'air, les masques hygiéniques jetables, les désinfectants pour les mains
- ✓ Les aspirateurs robots, les vélos électriques, les montres connectées ...





Les révisions 2020 des statistiques de prix

Mise à jour du panier-type de l'indice des prix à la consommation

Sort du panier-type

- ✗ Les tissus pour l'habillement
- ✗ La mercerie et laine à tricoter
- ✗ Les projecteurs vidéo
- ✗ Les instruments optiques
- ✗ Les consoles de jeux portables





Les révisions 2020 des statistiques de prix

Digitalisation : Intensification des relevés électroniques et en ligne

Pour l'indice des prix à la consommation :

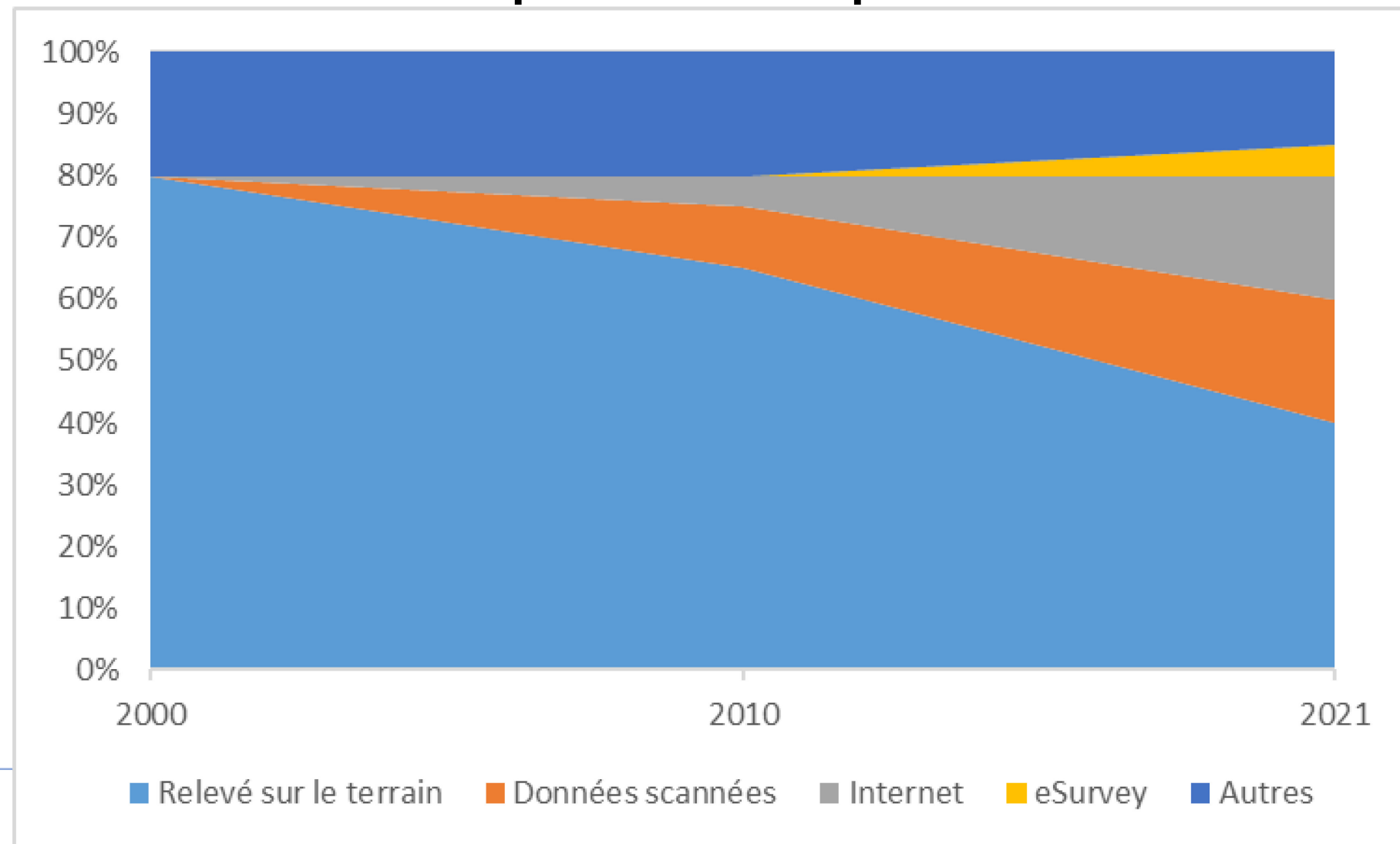


- ✓ Extension des **données scannées** à de nouveaux groupes de produits (produits pour le jardin, plantes et fleurs, bois de chauffage, appareils électriques pour l'hygiène personnelle, etc.) et à des nouveaux grands distributeurs
- ✓ Utilisation de **données électroniques** pour les carburants et les loyers du logement
- ✓ Intensification des **relevés en ligne : webscraping**





Evolution des techniques de relevé pour l'IPC ces 20 dernières années





Les révisions 2020 des statistiques de prix

Digitalisation : Intensification des relevés électroniques et utilisation de données administratives

Pour l'indice des prix à la production/importation et l'indice des prix de la construction :

- ✓ Utilisation des **données administratives des douanes** pour mesurer l'évolution des prix à l'exportation des produits pharmaceutiques
- ✓ **Relevé électronique** de prix via l'interface d'échange de données utilisé pour la transmission des appels d'offres et des soumissions dans le secteur de la construction



Les révisions 2020 des statistiques de prix

Poursuite de l'extension au secteur des services

Pour l'indice des prix à la production

- ✓ A ce jour 22 indicateurs publiés
- ✓ Nouveau en 2019: location de voitures (B2b et B2c)
- ✓ En préparation : transport de marchandises sur le Rhin et services de conciergerie
- ✓ Etude de faisabilité en cours pour les services financiers et assurances
- ✓ Objectif à moyen terme: calcul d'agrégats
- ✓ Objectif à long terme: intégration des services dans l'indice des prix de l'offre totale
- ✓ Publication de bases méthodologiques pour les services

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/produzentenpreise-importpreise.assetdetail.13267445.html>





Les révisions 2020 des statistiques de prix

Diffusion

Applications en ligne révisées :

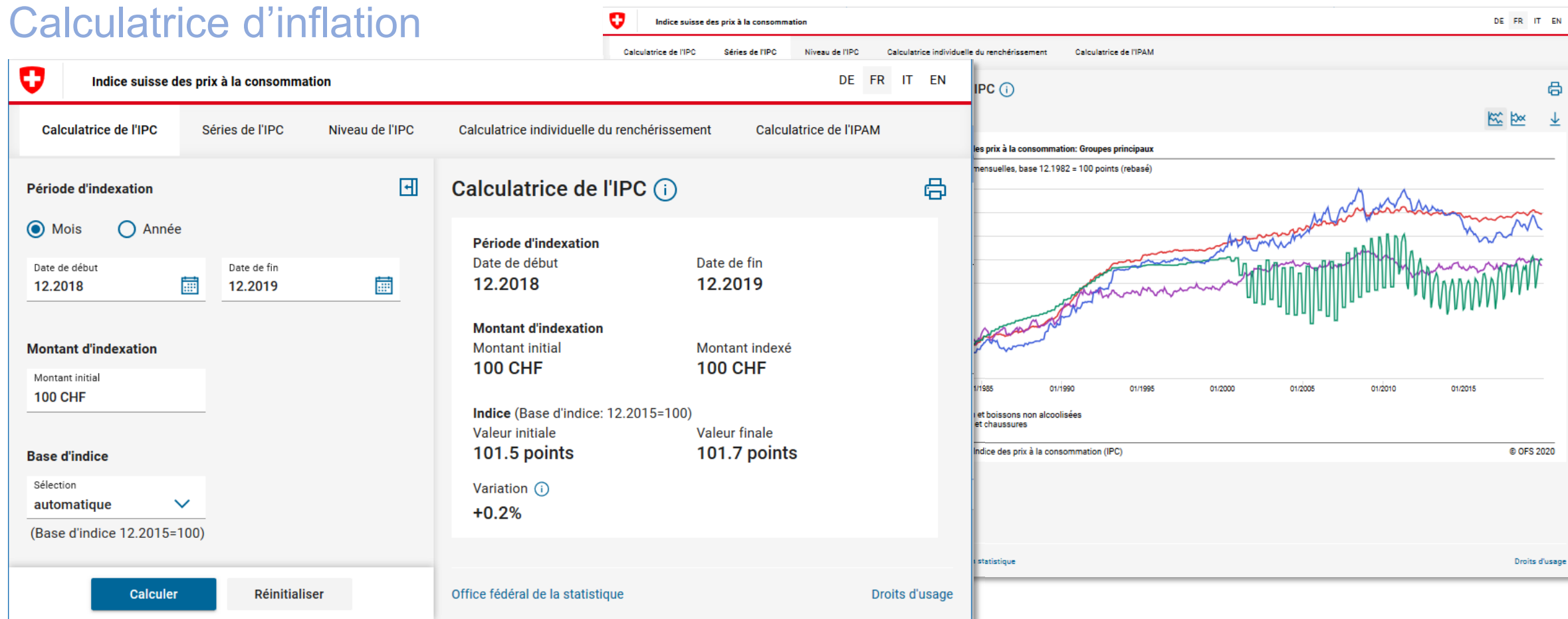
- [calculatrice de l'inflation](#) (Indexation en ligne)
- [calculatrice individuelle du renchérissement](#) (Analyse pour un ménage en particulier)

Avez-vous parfois l'impression que l'inflation officielle publiée ne vous correspond pas ? Vous avez raison car l'inflation officielle est une moyenne, valable pour tous les ménages. Calculez votre inflation personnelle à l'aide de la nouvelle calculatrice d'inflation individuelle de l'OFS. Choisissez quel type de ménages vous êtes ainsi que la période qui vous intéresse, adaptez le panier-type à vos propres dépenses puis lancez les calculs ! <https://lik-app.bfs.admin.ch/fr/itr>



Les révisions 2020 des statistiques de prix

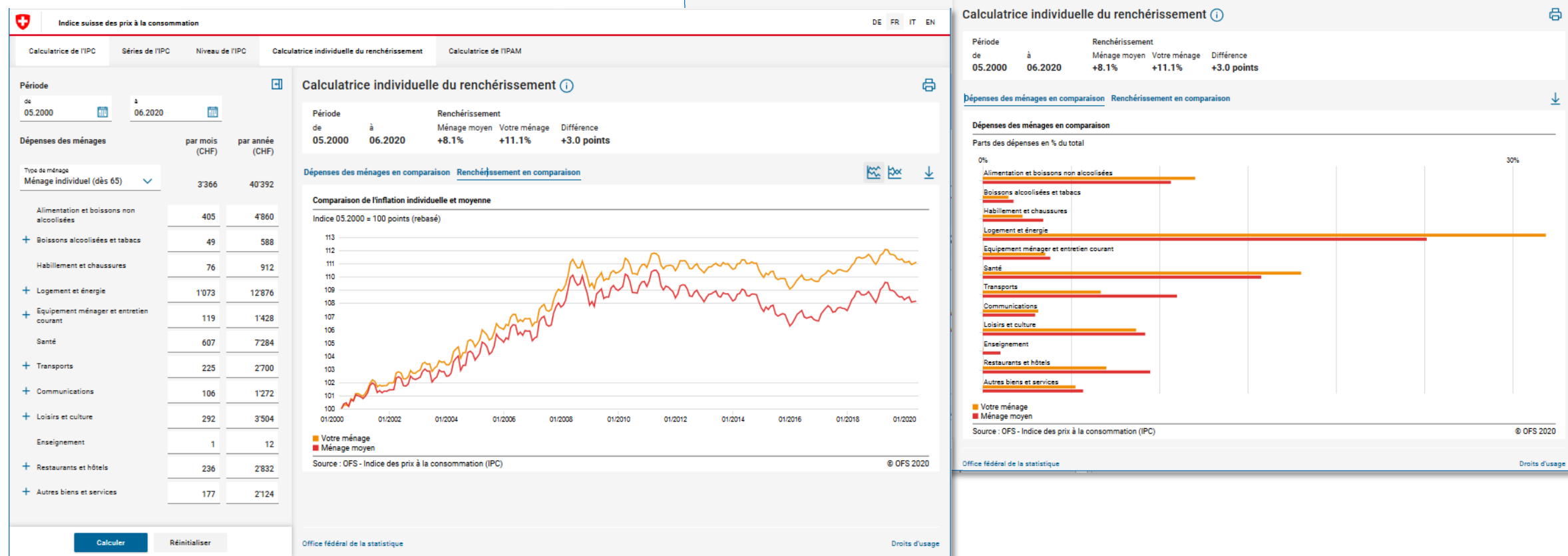
Calculatrice d'inflation





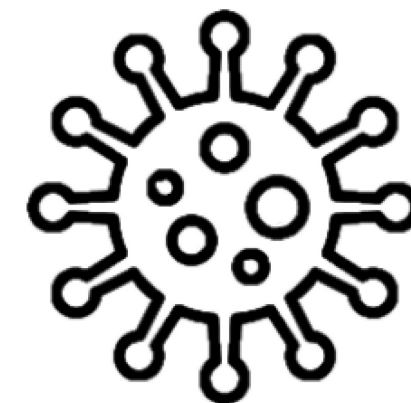
Les révisions 2020 des statistiques de prix

Calculatrice d'inflation individuelle





Les statistiques de prix dans la période COVID



- Relevé des prix plus difficile que d'habitude
- Un nombre de prix manquant plus grand que d'habitude
- Des structures de consommation et de production qui ont brusquement changé
- Un défi à relever pour la mise à jour des structures en 2020

