

L'indice immobilier Swiss Real Estate Offer Index est le premier indice hédoniste au monde calculé et actualisé en temps réel. Il est le produit d'une collaboration entre ImmoScout24 et IAZI. Il décrit l'évolution des prix offerts pour les logements en location ainsi que pour les habitations en propriété. Les indices sont continuellement mis à jour sur la base des annonces immobilières publiées sur internet, ce qui permet de suivre en temps réel l'évolution des offres sur la principale plateforme immobilière de Suisse.

Le Swiss Real Estate Offer Index comprend les catégories suivantes:

Catégorie	Début	Niveau	Couverture géographique
Villas	01.01.2011	Suisse	Tous les cantons
Appartements en PPE	01.01.2011	Suisse	Tous les cantons
Objets à louer	01.01.2015	Suisse	Tous les cantons
Objets à louer	01.01.2015	Région lémanique	Cantons GE, VD, VS
Objets à louer	01.01.2015	Espace Mittelland	Cantons BE, FR, JU, NE, SO
Objets à louer	01.01.2015	Suisse du Nord-Ouest	Cantons AG, BL, BS
Objets à louer	01.01.2015	Zurich	Canton ZH
Objets à louer	01.01.2015	Suisse orientale	Cantons AI, AR, GL, GR, SG, SH, TG
Objets à louer	01.01.2015	Suisse centrale	Cantons LU, NW, OW, SZ, UR, ZG
Objets à louer	01.01.2015	Tessin	Canton TI

Afin d'en faciliter l'interprétation, les bases ont été ajustées au 1er janvier 2015 de sorte que le niveau de chaque indice de prix corresponde au prix offert moyen au m² en Suisse alors que les indices de loyers indique le loyer annuel moyen au m². La méthode hédoniste permet de maintenir la qualité de l'objet sous-jacent constante afin de rendre la comparaison des prix possible dans la durée.

Le Swiss Real Estate Offer Index se distingue de tous les autres indices car il reflète sans le retard d'un ou de plusieurs mois l'évolution du marché des villas et des appartements en PPE ainsi que des objets à louer. En tant qu'indicateur avancé de l'évolution future du marché, cet indice publié par Immoscout24 et CIFI ouvre des perspectives prometteuses dans le domaine de l'analyse des marchés et de la gestion des risques.

Par son instantanéité, sa fréquence et son lien direct aux dernières annonces, l'indice contribue à une meilleure transparence au sein du marché immobilier suisse.

MÉTHODOLOGIE

Type d'indice, catégorie d'objets et couverture géographique

Le Swiss Real Estate Offer Index est un indice hédoniste qui tient compte des caractéristiques des biens offerts. Ainsi, l'évolution et la différence des caractéristiques des biens et de leur situation sont prises en compte et n'influencent pas l'évolution des indices dans la durée.

Sur la base des offres d'achat, un indice villas et un indice appartements en PPE sont calculés. La couverture géographique est l'ensemble du territoire suisse. Sur la base des offres de location, un indice regroupant villas et appartements est calculé pour chaque grande région nationale. L'indice suisse est la moyenne des indices régionaux pondérée par le volume d'annonces.

Données utilisées et fréquence du calcul de l'indice

Les données sont livrées par ImmoScout24 à IAZI en temps réel. Les annonces, une fois publiées sur internet, sont automatiquement transmises à un service web qui traite les données. Chaque annonce dont les données ont pu être validées génère un nouveau calcul de l'indice. Les indices sont publiés toutes les 5 minutes.

Validation des données

Chaque annonce publiée est soumise à un strict processus de validation des données. Si l'adresse est incorrecte ou si les données minimales requises sont incomplètes ou pas plausibles, l'annonce est exclue de l'analyse. Une analyse particulière identifie les annonces placées à de multiples reprises et assure qu'une seule annonce est prise en compte dans les calculs.

Validation du prix d'annonce

En plus de la validation des caractéristiques, le prix de l'annonce d'achat ou de location est également validé à l'aide de modèles hédonistes calibrés sur les annonces. Le modèle hédoniste repose sur une méthode statistique (régression) qui décompose le prix d'un bien immobilier en de multiples composantes (une pour chaque caractéristique du bien prise en compte dans le modèle ainsi que pour sa situation) qui s'additionnent. Les prix obtenus montrent, conformément à l'observation des professionnels, que le nombre de pièces, la surface, la centralité ou la fiscalité de la commune sont des caractéristiques influentes.

Ce modèle permet de déterminer – en comparaison des autres annonces – quel prix serait central pour tel objet à tel endroit. Si le prix offert dévie trop du prix estimé et se situe à l'extérieur d'un intervalle de confiance à 80%, l'annonce est exclue du calcul de l'indice.

Calcul de l'indice et volume

La base originale des indices de prix avait été fixée à 1000 le 31.12.2010 à minuit. Pour en faciliter l'interprétation, le niveau de l'indice a été calibré au prix offert moyen par mètre carré au 31.12.2014 à minuit. La base des indices de loyers offerts est fixée au loyer offert moyen par mètre carré au 31.12.2014 à minuit.

L'indice se calcule comme la moyenne mobile cumulée des différences entre les prix offerts et les prix « hédonistes » observées au cours des 28 jours précédant le calcul de l'indice. En d'autres termes, toutes les annonces qui sortent de ou qui entrent dans la fenêtre de 28 jours influencent le niveau de l'indice. Lorsque plusieurs annonces sont publiées simultanément, elles influencent l'indice de manière agrégée.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Horizon-temps

L'évolution des prix offerts est présentée sur plusieurs horizon-temps. Sur le graphique des dernières 24 heures, l'indice de la veille et pour le jour entamé est représenté par intervalle de 5 minutes. Le graphique sur une semaine présente l'indice chaque quart d'heure au cours de la semaine écoulée, celui sur un mois découpe le mois écoulé en tranche de trois heures et sur une année, le graphique présente le niveau de l'indice à minuit. Sur l'horizon-temps maximum, l'indice est représenté depuis sa création soit le 31 décembre 2010 à minuit pour les indices de prix et le 31 décembre 2014 à minuit pour les indices de loyers, initialement au rythme quotidien.

Statistiques générales

Un tableau résume l'essentiel des statistiques relatives à l'indice sur l'horizon-temps choisi. Son niveau actuel et sa tendance instantanée, la date et le niveau initial ainsi que l'évolution du niveau de l'indice en pour-cent, les niveaux extrêmes sur la période compte tenu de la fréquence des points publiés ainsi que leur date de publication. Par ailleurs, des informations relatives aux dernières annonces prises en compte dans le calcul de l'indice sont affichées, telles que l'heure de publication, la localité, le type et la taille du bien et son prix par m². Pour les objets à louer, le loyer annuel par m² est indiqué. Enfin, le nombre total d'annonces validées pour le calcul de l'indice sur l'horizon-temps choisi est indiqué.

Téléchargement

Diverses représentations graphiques sont disponibles au format PNG de même que les fichiers Excel contenant les niveaux historiques des indices en fin de mois sur l'onglet de téléchargement. Les fichiers peuvent être téléchargés gratuitement en cliquant sur le lien correspondant.

- ImmoScout24 -> www.immoscout24.ch/indiceimmobilier
- IAZI -> www.iazi.ch/indicedoffres

Leur publication est autorisée avec la mention source ImmoScout24 – CIFI.

Responsabilité

ImmoScout24 et CIFI déclinent toute responsabilité quant à l'intégralité et le bien fondé des informations publiées.