

Le marché hypothécaire suisse 2021

Le volume hypothécaire a **augmenté** de près de **CHF 200 milliards** au cours des 6 dernières années pour atteindre CHF ~1,2 billion.

Les banques continuent de dominer le marché hypothécaire (95% des parts), malgré une légère **perte de terrain** pour les **grandes banques**.

Les banques cantonales obtiennent **36% de parts de marché** et renforcent considérablement leur domination.

Les intermédiaires sont **en plein essor** et connaissent une forte progression (en volume et en nombre de prestataires), le potentiel de croissance à l'avenir reste important.

Depuis 2015, les caisses de pension ont presque **doublé** leur volume.



Une analyse du marché actuel et des principales tendances depuis 2015

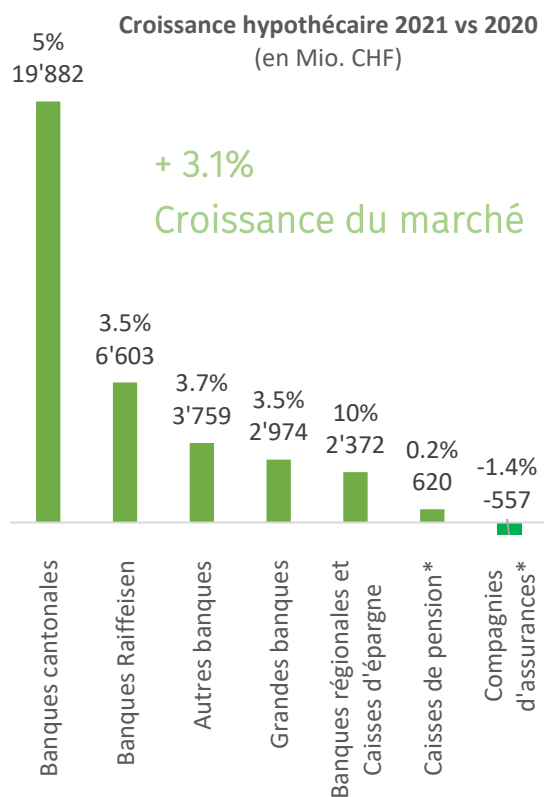
Étude de MoneyPark, 15 juin 2022

Marché hypothécaire 2021: les banques cantonales progressent fortement

Le marché hypothécaire enregistre une croissance de CHF 35.6 mia

De 2020 à 2021, le marché hypothécaire a connu une croissance de 3,1%.

À l'exception des compagnies d'assurances (léger recul de 1,4%), tous les groupes de fournisseurs



*Les volumes des caisses de pension et des compagnies d'assurances sont des estimations. Sources : BNS, Finma, OFS, MoneyPark.

ont augmenté leur volume.

Les grandes banques (Credit Suisse & UBS) perdent du terrain

Au niveau des portefeuilles, seule une croissance négligeable de 0,2% (ou +620 mio) a été enregistrée.

Les banques cantonales (BC) continuent de progresser

En termes de volume, ce sont les BC qui affichent la meilleure progression.

Les caisses de pension (CP) connaissent une importante croissance

Avec une croissance de 10%, les CP constituent toujours le groupe de fournisseurs qui connaît la progression la plus importante.

Les compagnies d'assurances : léger recul

Les volumes des compagnies d'assurances ont évolué de manière très hétérogène. On observe aussi bien de fortes baisses que des taux de croissance élevés. Dans l'ensemble, on constate un léger recul pour ce groupe de prestataires.

Forte progression des intermédiaires

Tant le nombre de courtiers que le volume négocié ont fortement augmenté. Il existe aujourd'hui plus de 30 intermédiaires hypothécaires, qui ont conclu des contrats pour un volume d'environ 11 milliards de francs.

Renforcement des banques cantonales

- Les banques cantonales détiennent désormais plus d'un tiers (36%) du volume hypothécaire.
- L'UBS et le Credit Suisse (grandes banques) détiennent environ 25%, la Raiffeisen et les autres banques environ 17% chacune.
- La part des établissements non bancaires est d'environ 5%. Les compagnies d'assurance détiennent environ 3% et les caisses de pension un peu plus de 2%.

Les principaux développements du marché hypothécaire de 2015 à 2021

Croissance constante et importante

- La **croissance** du marché hypothécaire s'est élevée à **200 milliards de francs** soit 20,6% au cours des 6 dernières années. La barre des billions (1'000 milliards) a été franchie en 2016 et depuis, le volume représente 1'173 milliards.
- La croissance varie selon les groupes de fournisseurs.
- La progression moyenne par an s'élève à environ 3% - les deux dernières années de pandémie ont même été légèrement supérieures à la moyenne, avec 3,4% (2020) et 3,1%.

+21%

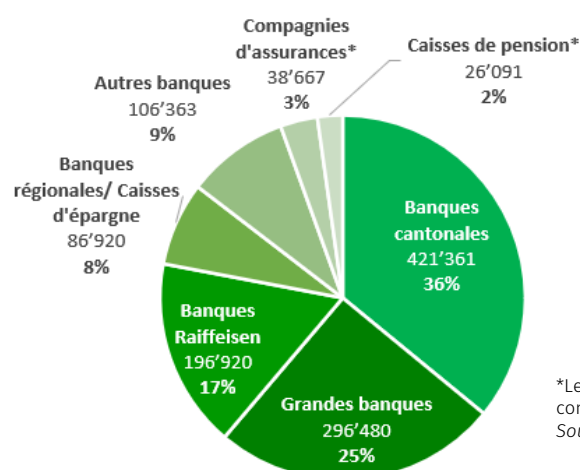
Croissance du marché
2015-2021

11 mia.

Perte de croissance
pour les banques

- **Le groupe de prestataires des banques** a perdu environ 1% de part de marché depuis 2015, soit environ 11 milliards de francs. Elles restent néanmoins les acteurs dominants du marché, avec une part de 95%.
- **Banques cantonales:** la part de marché déjà très importante il y a 6 ans a encore considérablement augmenté. En effet, la progression affiche près de 6%, ce qui correspond à environ 93 milliards de francs.
- **Grandes banques (UBS & Credit Suisse):** en 2021, les grandes banques ont enregistré la croissance la plus faible en termes de volume (0,2%) en comparaison avec les autres fournisseurs. Depuis 2015, elles ont même perdu **près de 2% de parts de marché, malgré la fusion de la banque régionale NAB avec le Credit Suisse en 2020.**
- **Caisses de pension:** ce groupe de fournisseurs a presque doublé son volume en l'espace de 6 ans. Ce phénomène est principalement dû aux intermédiaires, qui permettent à ces acteurs d'accéder à la classe d'actifs des hypothèques.
- Les compagnies d'assurances ont tout juste maintenu une part de marché d'environ 3%. D'importantes disparités sont constatées au regard de l'évolution des différents prestataires.

Part du marché hypothécaire en 2021 (en mio. CHF)



*Les volumes des caisses de pension et des compagnies d'assurances sont des estimations.
Sources : BNS, Finma, OFS, MoneyPark.

Marché des intermédiaires: importante progression avec un fort potentiel

Le nombre de courtiers augmente fortement, mais les volumes se concentrent sur un petit nombre d'acteurs

11 mia.

Volume négocié en 2021

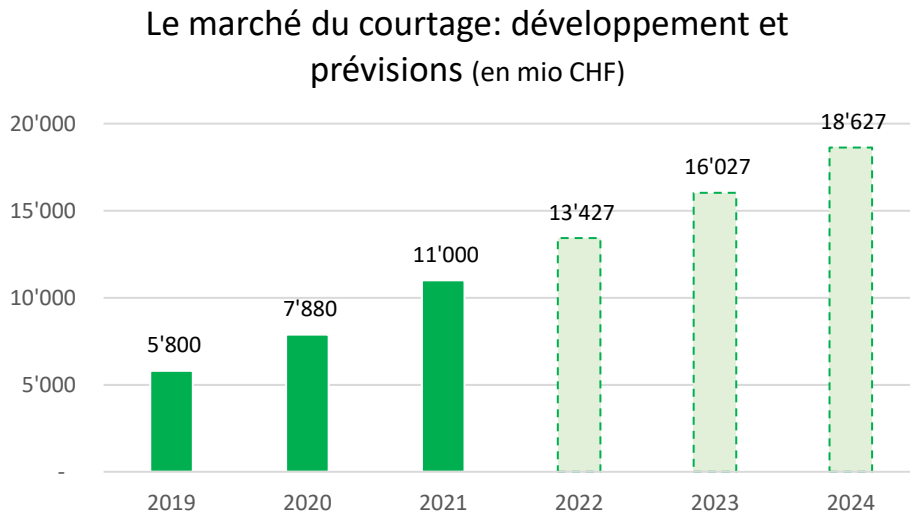
- Le volume placé chaque année par les intermédiaires est passé de moins de CHF 1 mia (2016) à environ CHF 11 mia (2021). Rien que l'année dernière, une croissance de près de 30% a été enregistrée.
 - Le fait que l'établissement financier principal des emprunteurs ait été moins sollicité pour la conclusion ou le renouvellement d'une hypothèque a certainement contribué à cette évolution. En effet, la part de ces banques est passée de 78% (2016) à 63% (2021).
 - Au cours de la même période, la sollicitation des intermédiaires est passée de 4% à 12%. C'est ce que montre un sondage représentatif réalisé par MoneyPark en septembre 2021.
- Sur un volume annuel d'hypothèques placées d'environ CHF 200 milliards (env. 163 mia en renouvellements et env. 37 mia en nouveaux financements), la part des intermédiaires hypothécaires est d'environ 6%.
 - On constate un véritable boom des plateformes d'intermédiaires: en 2012, MoneyPark débutait son activité et figurait parmi les pionniers. Depuis, plus de 25 nouveaux acteurs ont fait leur apparition.
 - Malgré ce nouvel éventail de fournisseurs, le volume de placement se concentre autour d'une poignée d'intermédiaires: en tant que leader du marché (environ 30% du marché des intermédiaires), MoneyPark représente, avec cinq autres prestataires, près des trois quarts du marché des intermédiaires.
 - Les intermédiaires professionnels proposant des mandats complets, allant du sourcing au traitement de l'hypothèque, ont permis à de nombreux investisseurs alternatifs, comme les caisses de pension et les fondations de placement, d'investir directement dans la classe d'actifs des hypothèques suisses.
 - Les intermédiaires et les portails de comparaison en ligne ont en outre renforcé la transparence pour les emprunteurs hypothécaires.
 - La concurrence a ainsi augmenté parmi les fournisseurs.

+30

Plateformes d'intermédiaires en Suisse

Un avenir radieux pour certaines plateformes majeures

- Les emprunteurs hypothécaires apprécient le large éventail de produits et de solutions. Nous estimons donc que le marché des intermédiaires continuera à progresser fortement.
- De plus, nous nous attendons à ce que 3 ou 4 intermédiaires se démarquent et consolident leur position de premier plan au cours des prochaines années.
- Si l'évolution des volumes négociés se poursuit, la part des intermédiaires atteindrait près de 9% en 2024, avec une progression du marché estimée à environ 2% par an.



- Nous estimons que si une banque de détail suisse souhaite réaliser une croissance à moyen terme sur le marché hypothécaire, une stratégie d'intermédiaire et/ou multi-produits est indispensable.
- En regardant les pays voisins, l'énorme potentiel du courtage hypothécaire semble se confirmer :
 - France: 40% du chiffre d'affaires
 - Allemagne: 60% du chiffre d'affaires
 - Grande-Bretagne: 65% du chiffre d'affaires
- Malgré les prix de l'immobilier très élevés et la récente hausse des taux d'intérêt, le marché hypothécaire devrait continuer à croître, mais à un rythme légèrement moins soutenu.

Contact

Stefan Meyner
Lead Research & Partner Strategies
MoneyPark
stefan.meyner@moneypark.ch
044 204 53 11

Questions des médias:
Service de presse MoneyPark
press@moneypark.ch
021 348 10 06

À propos de MoneyPark

MoneyPark est le spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse et compte plus de 300 collaborateurs. En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, la FinTech offre des solutions complètes et sur mesure en matière d'hypothèques et d'immobilier. 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 réunit la plus grande sélection de produits hypothécaires et de prévoyance, 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.

Annexe

Sources

Les sources suivantes ont été utilisées pour l'étude:

- Statistiques de la BNS
- Rapport annuel de la Finma sur le marché des assurances
- Statistiques sur les caisses de pension de l'Office fédéral de la statistique
- Evaluations et analyses de marché de MoneyPark

Les informations sur les volumes des compagnies d'assurance et des caisses de pension pour l'année 2021 ont été estimées, car ces données ne sont pas encore disponibles. Les prévisions sont basées sur certains contrats, nos propres estimations, recherches, analyses de marché et études déjà publiées.

Données chiffrées

L'évolution du marché hypothécaire de 2015 à 2021

en Mio. CHF

	Marché général	Banques cantonales		Grandes banques		Les Banques Raiffeisen		Banques régionales/ Caisses d'épargne		Autres banques		Compagnies d'assurances		Caisses de pension	
	Volume	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché
Fin 2015	972'392	328'856	33.8%	261'284	26.9%	158'120	16.3%	90'767	9.3%	84'916	8.7%	34'733	3.6%	13'715	1.4%
Fin 2021	1'172'802	421'361	35.9%	296'480	25.3%	196'920	16.8%	86'920	7.4%	106'363	9.1%	38'667	3.3%	26'091	2.2%
Croissance (%)	20.6%	28.1%	6.2%	13.5%	-5.9%	24.5%	3.3%	-4.2%	-20.6%	25.3%	3.9%	11.3%	-7.7%	90.2%	57.7%
Croissance (CHF)	200'409	92'505		35'196		38'800		-3'847		21'447		3'934		12'376	

en Mio. CHF

	Marché général	Banques cantonales		Grandes banques		Les Banques Raiffeisen		Banques régionales/ Caisses d'épargne		Autres banques		Compagnies d'assurances		Caisses de pension	
	Volume	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché	Volume	Parts de marché
Fin 2020	1'137'192	401'479	35.3%	295'860	26.0%	190'317	16.7%	83'946	7.4%	102'604	9.0%	39'224	3.5%	23'719	2.1%
Fin 2021	1'172'802	421'361	35.9%	296'480	25.3%	196'920	16.8%	86'920	7.4%	106'363	9.1%	38'667	3.3%	26'091	2.2%
Croissance (%)	3.1%	5.0%	1.8%	0.2%	-2.8%	3.5%	0.3%	3.5%	0.4%	3.7%	0.5%	-1.4%	-4.5%	10.0%	6.7%
Croissance (CHF)	35'610	19'882		620		6'603		2'974		3'759		-557		2'372	