

# Le retour des taux bas, des durées hypothécaires longues et de la hausse des prix de l'immobilier.



**+4.0%**

Les prix des maisons individuelles augmentent en Suisse

**51%**

du volume hypothécaire a été souscrit sur 10 ans

**60%**

Les banques récupèrent des parts d'hypothèques

**Ø 1.56%**

Hypothèque sur dix ans auprès de caisses de pension en Suisse alémanique

En coopération avec

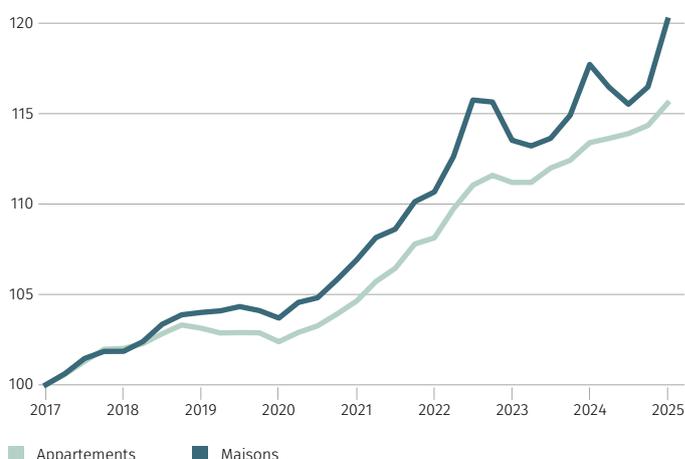
 PriceHubble

# Indice PriceHubble des prix de l'immobilier.

État au 31 décembre 2024 / 100 = 2017 / Base de comparaison 30 juin 2024

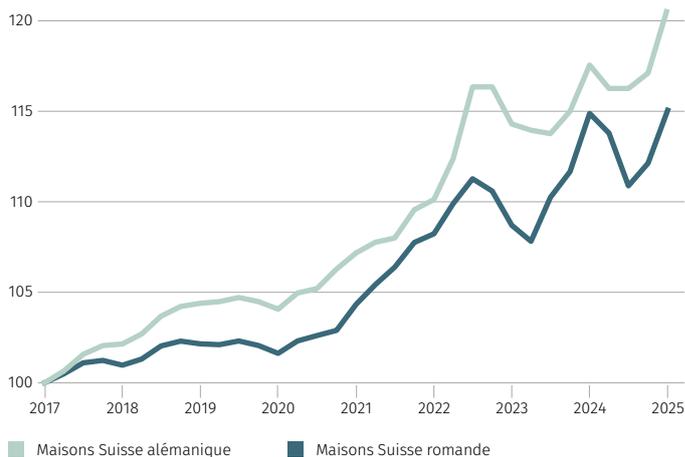
## Reprise des prix au second semestre 2024

En Suisse, les prix de vente des appartements et des maisons individuelles ont augmenté au second semestre 2024. Les appartements ont affiché une hausse de 1,5%, tandis que les prix des maisons individuelles ont grimpé de 4,0%. Après une hausse modérée et un recul au premier semestre 2024 (appartements: +0,5%, maisons: -2,2%), la tendance s'oriente désormais clairement à la hausse.



## Évolution des prix des maisons individuelles: Reprise et dynamique plus marquée en Suisse alémanique

Les prix des maisons individuelles ont enregistré une hausse plus significative en Suisse alémanique, avec une progression de 4,1%, contre 3,8% en Suisse romande. Après une baisse des prix au premier semestre 2024 – de 1,3% en Suisse alémanique et de 4,0% en Suisse romande – le marché s'est clairement redressé au second semestre. Au troisième trimestre, les prix ont augmenté de 1,1% en Suisse romande et de 0,7% en Suisse alémanique. La tendance s'est accélérée au quatrième trimestre, avec une hausse de 3,4% en Suisse alémanique, contre 2,6% en Suisse romande.



## Évolution des prix des appartements: Hausse stable dans les deux régions

Au second semestre 2024, les prix des appartements ont affiché une évolution stable mais différenciée entre la Suisse alémanique et la Suisse romande. En Suisse alémanique, les prix ont augmenté de 1,3%, tandis que la Suisse romande a enregistré une hausse de 2,1%. L'évolution au troisième trimestre 2024 est restée relativement modérée dans les deux régions, avec une augmentation de 0,4% en Suisse alémanique et de 0,5% en Suisse romande. Au quatrième trimestre, la dynamique s'est intensifiée, avec une hausse de 1,6% en Suisse romande et de 0,9% en Suisse alémanique.

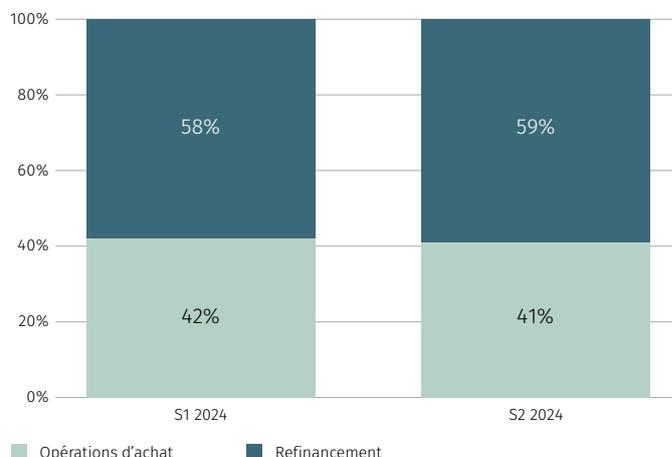


# Évolution des nouvelles hypothèques et du refinancement dans l'immobilier.

Comparaison entre le 1<sup>er</sup> semestre 2024 et le 2<sup>e</sup> semestre 2024

## Beaucoup profitent des opportunités actuelles

Quatre baisses des taux directeurs en 2024 ont conduit à un environnement de taux hypothécaires très attractif. Les taux fixes ont cédé près de 1 point de pourcentage en un an, à leur plus bas niveau depuis début 2022. De nombreux preneurs et preneuses d'hypothèques profitent de l'occasion pour passer d'une hypothèque Saron à une hypothèque à taux fixe, ou pour procéder à une prolongation anticipée, comme en témoigne la forte proportion de refinancements. Pour le premier semestre 2025, nous nous attendons encore à une augmentation des achats car acheter est redevenu nettement moins cher que louer.

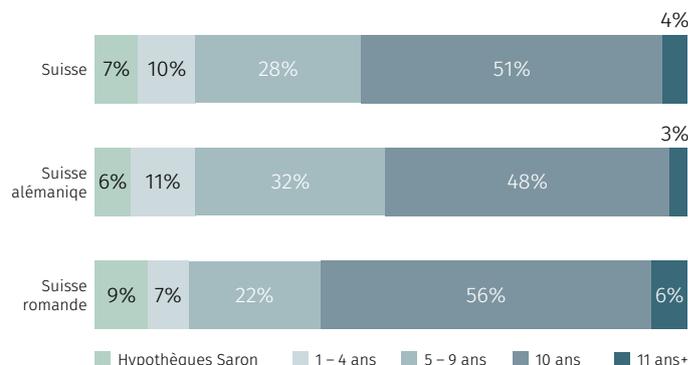


## Choix du produit hypothécaire.

1<sup>er</sup> juillet 2024–31 décembre 2024

### Profiter du long terme

Grâce à l'environnement de taux bas, l'hypothèque à taux fixe sur dix ans représente 51% du volume négocié. Cette part était encore légèrement plus élevée pendant la phase de taux bas en 2020 et 2021, mais elle est ensuite tombée à moins de 30%. En Suisse romande en particulier, la part des hypothèques à long terme (10 ans et plus) a atteint près des deux tiers du volume négocié au cours du semestre écoulé.



### Normalisation dans le choix des durées

Les hypothèques Saron n'ont pas été le premier choix, malgré deux nouvelles réductions des taux directeurs au deuxième semestre. Les taux d'intérêt extrêmement bas actuellement conduisent à conclure nettement plus d'hypothèques à taux fixe d'une durée de dix ans et plus. Le niveau de 2021 n'est pas encore atteint mais les preneurs et les preneuses d'hypothèques optent généralement pour des durées plus longues dans un environnement de taux bas, comme en témoigne la forte croissance des hypothèques à long terme.

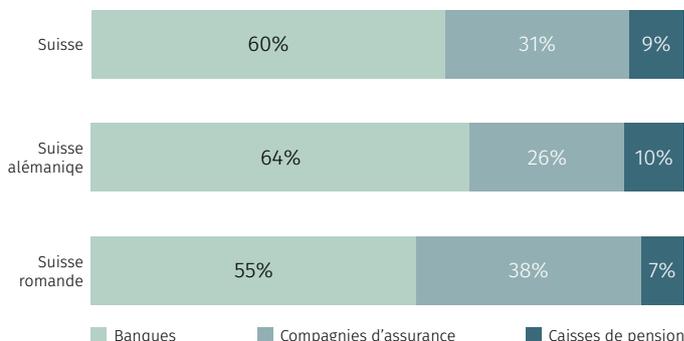
Suisse	S2 2024	S1 2024	Évolution
Hypothèques Saron	7%	8%	-13%
1 – 4 ans	10%	15%	-33%
5 – 9 ans	28%	36%	-22%
10 ans	51%	38%	34%
11 ans +	4%	3%	33%

# Choix du fournisseur de prêts hypothécaires.

1<sup>er</sup> juillet 2024 – 31 décembre 2024

## Les banques nettement plus actives qu'au premier semestre

Après un premier semestre réservé, le groupe des prestataires bancaires s'est montré plus actif au second semestre. Grâce à des conditions attrayantes, ils ont pu améliorer considérablement leur part du volume négocié, en particulier en Suisse alémanique, atteignant près des deux tiers. La même tendance se dégage en Suisse romande, mais à un niveau beaucoup plus bas.



## Appétit moindre des caisses de pension

Les banques ont notamment développé leur volume aux dépens des caisses de pension, tandis que les assurances ont pu maintenir leur part du volume négocié. De nombreuses caisses de pension ont réussi à atteindre leur volume cible ces dernières années et à réaliser leurs ambitions de croissance pour 2024 dès le premier semestre, de sorte qu'elles ont montré beaucoup plus de retenue au second semestre. Le contexte actuel de taux d'intérêt bas pourrait contribuer à doper à nouveau l'appétit des caisses de pension pour les investissements dans l'immobilier et les hypothèques en 2025.

Suisse	S2 2024	S1 2024	Évolution
Banques	60%	51%	18%
Compagnies d'assurance	31%	31%	0%
Caisses de pension	9%	18%	-50%

## Un potentiel d'économie considérable

Bien que les taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe à court et moyen terme aient légèrement baissé durant l'année par rapport à ceux d'une durée de dix ans, les preneurs et preneuses d'hypothèques ont de plus en plus opté pour des hypothèques à long terme. Les grandes incertitudes économiques et politiques contribuent certainement à la volonté de sécuriser durablement les taux d'intérêt actuellement très bas.

L'analyse des hypothèques sur dix ans effectivement conclues montre que l'écart s'est réduit entre le taux indicatif et les taux d'intérêt effectivement contractés. Cela signifie que la concurrence s'est affaiblie au second semestre, et que les baisses des taux n'ont pas été entièrement répercutées sur les preneurs et preneuses d'hypothèques. De plus, les offres des différents groupes de prestataires (banques, assurances et caisses de pension) sont beaucoup plus proches les unes des autres qu'au premier semestre. Cela s'explique notamment par le fait que les banques ont corrigé à la baisse les prix élevés du premier semestre.

Hypothèque à taux fixe de 10 ans	Suisse		Suisse alémanique		Suisse romande		
	Ø Taux indicatif en %	Ø Taux d'intérêt conclu en %	Économie par rapport aux taux indicatifs en %	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000 en CHF	Ø Taux d'intérêt conclu en %	Économie par rapport aux taux indicatifs en %	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000 en CHF
S2 2024							
Banques	1.91%	1.68%	0.23%	17 250	1.80%	0.11%	8 250
Compagnies d'assurance		1.63%	0.28%	21 000	1.67%	0.24%	18 000
Caisses de pension		1.56%	0.35%	26 250	1.78%	0.13%	9 750

## Méthodologie

PriceHubble, l'entreprise PropTech, et MoneyPark, le spécialiste hypothécaire et immobilier, permettent une évaluation régulière et efficace du marché grâce à la mise à jour du financement et des biens immobiliers FIMU. Les indices immobiliers par type de bien et par région, ainsi que les données relatives au financement, sont étudiés conjointement dans cette publication.

Les indices présentés dans cette publication ont été établis en analysant les données de transaction et d'offre pour les immeubles d'habitation sur la base du modèle PriceHubble, qui repose sur le Big Data et le Machine Learning. Grâce au modèle PriceHubble, les prix observés sur le marché sont corrigés en fonction des différences de qualité au cours du calcul de l'indice. Les différences régionales dans les indices de prix ne sont donc pas dues à des niveaux de qualité différents des biens immobiliers, mais à l'évolution générale des prix sur le lieu concerné. PriceHubble se réserve le droit de procéder à des ajustements, des corrections ou des modifications rétroactives des indices.

Les données de MoneyPark sont basées sur les hypothèques pour les logements résidentiels négociées par MoneyPark au cours de la période correspondante en Suisse alémanique et romande. Le financement des propriétés de rendement a été exclu pour la détermination des données. Le taux indicatif mentionné est calculé à partir du taux d'intérêt en vitrine de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

## Mentions Légales

La Mise à jour Financement et Immobilier est élaborée par MoneyPark et PriceHubble avec leur meilleur savoir-faire. Toutes les informations, opinions et estimations sont valables seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des experts et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. Pour élaborer cette mise à jour, les experts se basent sur des sources fiables et pertinentes. MoneyPark et PriceHubble déclinent toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

## Données de contact

### MoneyPark

Marco Tomasina  
Communication Manager  
Téléphone +41 44 200 75 65  
marco.tomasina@moneypark.ch

### PriceHubble

Felicitas Sommer  
Marketing & Communications Director  
Téléphone +49 171 527 40 89  
felicitas.sommer@pricehubble.com



MoneyPark est le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. Fondée en 2012, la société propose à ses partenaires des solutions complètes, sur mesure et indépendantes, en combinant conseil personnalisé et technologie pionnière. Pour le financement, MoneyPark travaille avec plus de 100 prestataires appartenant aux secteurs des banques, des assurances et des caisses de pension afin de trouver la meilleure offre pour sa clientèle. Les services de conseil indépendant sont proposés dans les quelque trente sites d'Helvetia dans toute la Suisse, mais aussi à distance par téléphone ou en ligne. MoneyPark propose aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.

## PriceHubble

PriceHubble est une entreprise B2B européenne qui développe des solutions d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 11 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, République tchèque, Slovaquie et États-Unis) et compte 200 collaborateurs dans le monde.

Demandez conseil au leader du marché suisse  
044 200 76 69 | [moneypark.ch](https://moneypark.ch)

