

Le marché hypothécaire suisse en 2023

+327 milliards

Croissance du marché de 2013 à 2023

+2,4%

En 2023, le marché hypothécaire enregistre sa plus faible croissance des dix dernières années.

-2,2%

Perte de volume hypothécaire par les grandes banques en 2023

+19,8 milliards

Contribution des banques cantonales au volume hypothécaire

>90%

des prestataires hypothécaires misent sur les intermédiaires dans la distribution



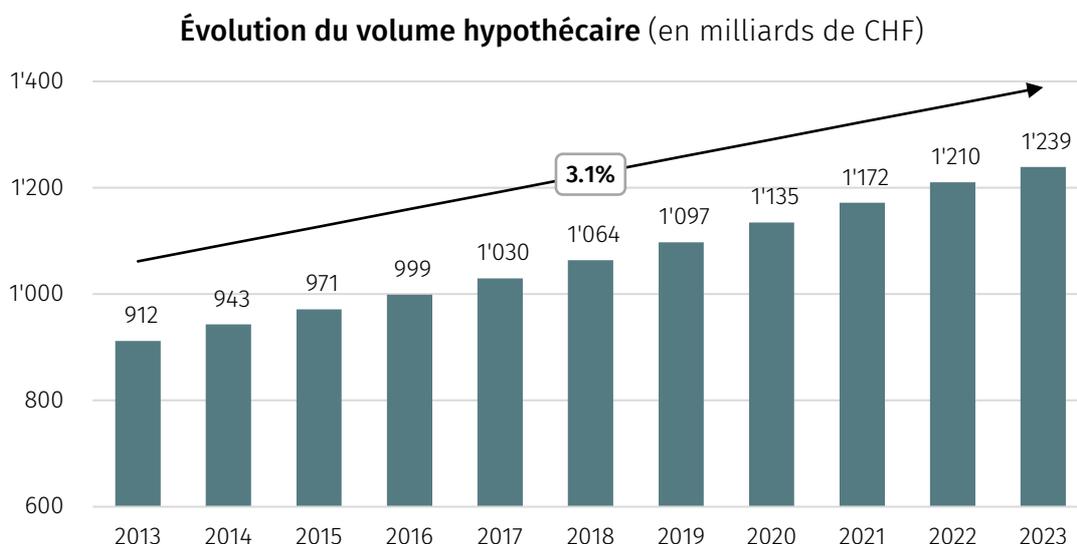
Une analyse de l'évolution du marché et des tendances des dernières années

MoneyPark, 3 juillet 2024

Marché hypothécaire 2013-2023: La plus faible croissance des dix dernières années

Le marché hypothécaire suisse croît encore de CHF 29 milliards en 2023 pour atteindre plus de CHF 1'239 milliards.

Le marché hypothécaire suisse continue de croître en 2023 et enregistre un volume supplémentaire de CHF 29 milliards. Malgré ce gain de 2,4%, le marché affiche la croissance la plus faible des dix dernières années et se situe bien au-dessous de la croissance moyenne à long terme (CAGR) de 3,1%.



- Au cours des dix dernières années, l'ensemble du marché hypothécaire a progressé de CHF 327 milliards, soit 36%, pour s'établir à CHF 1'239 milliards.
- La forte hausse des taux d'intérêt au cours des deux dernières années s'est manifestée avec un an de retard et a conduit à un ralentissement de la croissance, qui s'est néanmoins maintenue à 2,4% en 2023.
- En 2024, une progression de même ampleur se dessine à nouveau, les deux réductions de taux directeurs déjà effectuées par la Banque nationale suisse (BNS), ainsi que les futures réductions éventuelles, pouvant entraîner une nouvelle accélération.

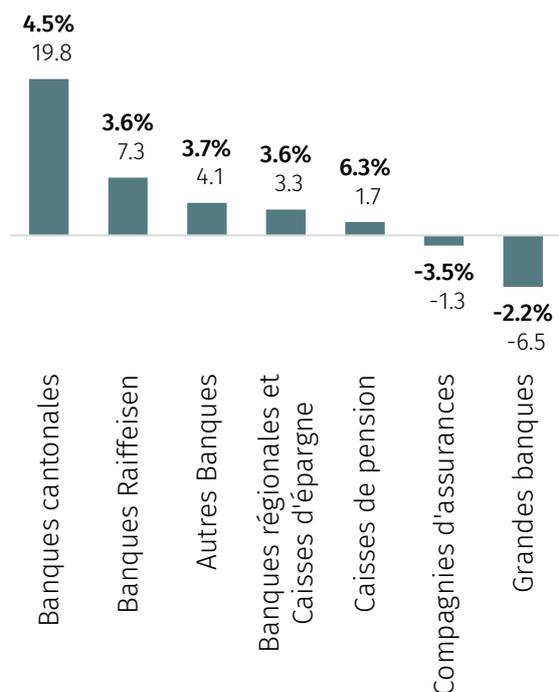
+327 milliards
Croissance du marché
2013-2023

+2,4%
Croissance du marché

Marché hypothécaire 2023: Les banques cantonales en grand vainqueur

Croissances hypothécaires 2023 vs. 2022

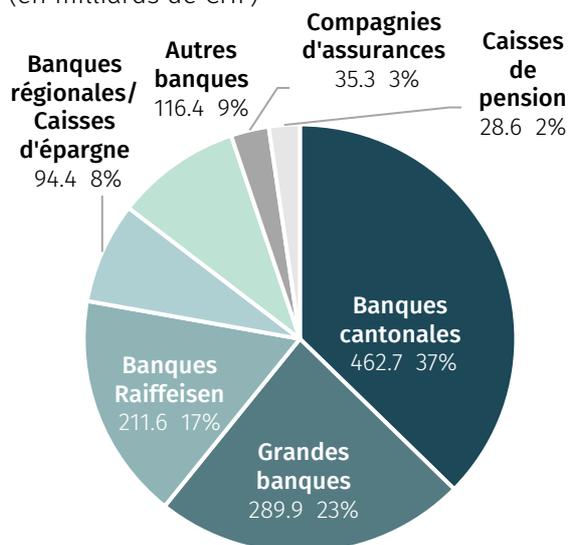
(en milliards de CHF)



Sources: BNS, FINMA, OFS, rapports de gestion, MoneyPark.
Les établissements qui n'ont pas encore publié leurs chiffres pour 2023 ont fait l'objet d'estimations sur la base des dernières années.

Part du marché hypothécaire en 2023

(en milliards de CHF)



Les banques cantonales bénéficient de la chute du Credit Suisse

Les banques cantonales maintiennent leur position de leader sur le marché avec une nouvelle croissance de près de CHF 20 milliards, soit 4,5%. Profitant de leur présence stable sur le marché et des difficultés rencontrées par certaines grandes banques, elles consolident leur rôle en tant que principales actrices du marché hypothécaire suisse.

Les caisses de pension à nouveau championnes de la croissance

Avec un gain de 6,3%, les caisses de pension établissent à nouveau la norme et accélèrent ainsi leur croissance, qui s'élevait à 5,5% l'année précédente. Cette évolution souligne l'importance croissante des caisses de pension sur le marché hypothécaire.

La disparition du Credit Suisse réduit le segment des grandes banques

En raison de la disparition du Credit Suisse, le volume des grandes banques sur le marché hypothécaire a diminué de plus de 2%. Cet événement a laissé des traces évidentes et influence considérablement l'évolution du marché.

Croissance stable des autres banques

Les banques Raiffeisen, les banques régionales, les caisses d'épargne et les autres banques ont encore enregistré une croissance solide de 3,5% chacune, bien que le ralentissement de l'ensemble du marché se soit également fait sentir dans ce segment.

Les assurances restent réticentes

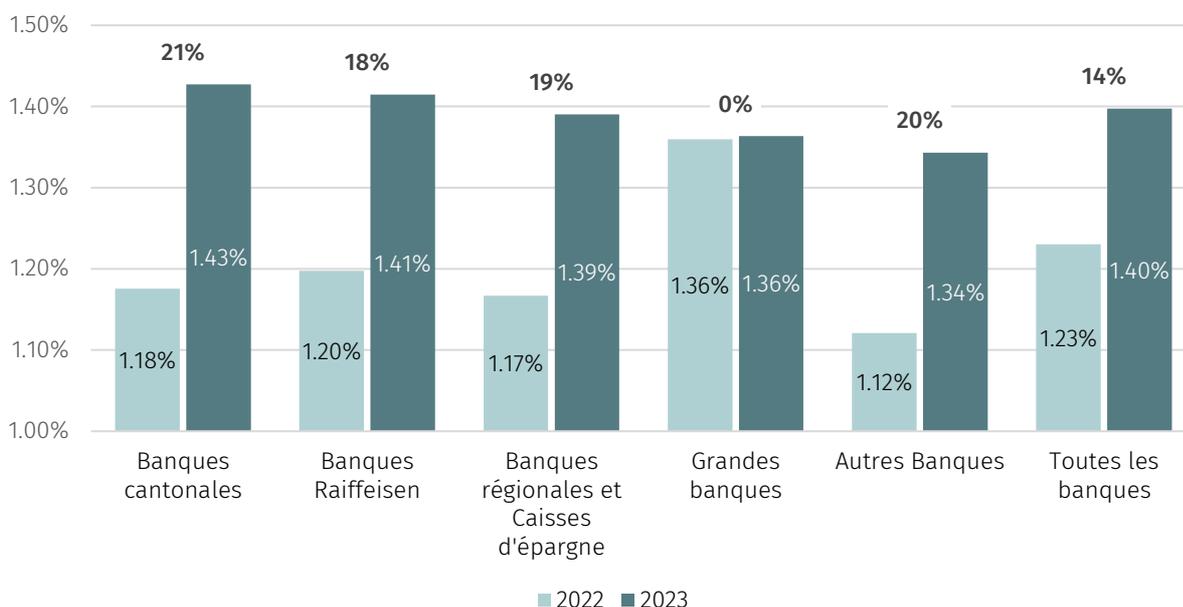
En 2023, les compagnies d'assurance ont de nouveau enregistré un recul de plus de 3% de leur volume hypothécaire. Cela signifie qu'elles sont maintenant environ 13% au-dessous du plafond de plus de CHF 40 milliards de 2018. Dans le même temps, la logique d'investissement des assurances se manifeste également dans les hypothèques: le recul du volume hypothécaire s'explique par le recul de l'ensemble des placements de capitaux des assureurs. La part des hypothèques dans les investissements totaux des assureurs actifs sur le marché hypothécaire – pratiquement inchangée depuis 2021 – est de 8,2%.

Suite au revirement des taux, les banques développent leur marge d'intérêt nette

Le revirement des taux d'intérêt en 2022 et 2023 a marqué durablement le paysage bancaire suisse. Grâce à la hausse des taux, les banques ont pu améliorer significativement leur marge d'intérêt nette, en particulier les banques cantonales. En moyenne, la marge d'intérêt nette des banques a gagné 14%, passant de 1,23% à 1,40%.

1,40%
Ø marge d'intérêt nette 2023

Évolution des marges nettes d'intérêts



Source: Rapports annuels de 60 banques en Suisse

Les banques cantonales ont les marges les plus élevées

Avec une augmentation impressionnante de 21% (25 pb) de la marge d'intérêt nette, elles ont pu porter leur marge à 1,43% actuellement. Ce succès est dû en grande partie au positionnement stratégique et à la gestion habile des portefeuilles hypothécaires.

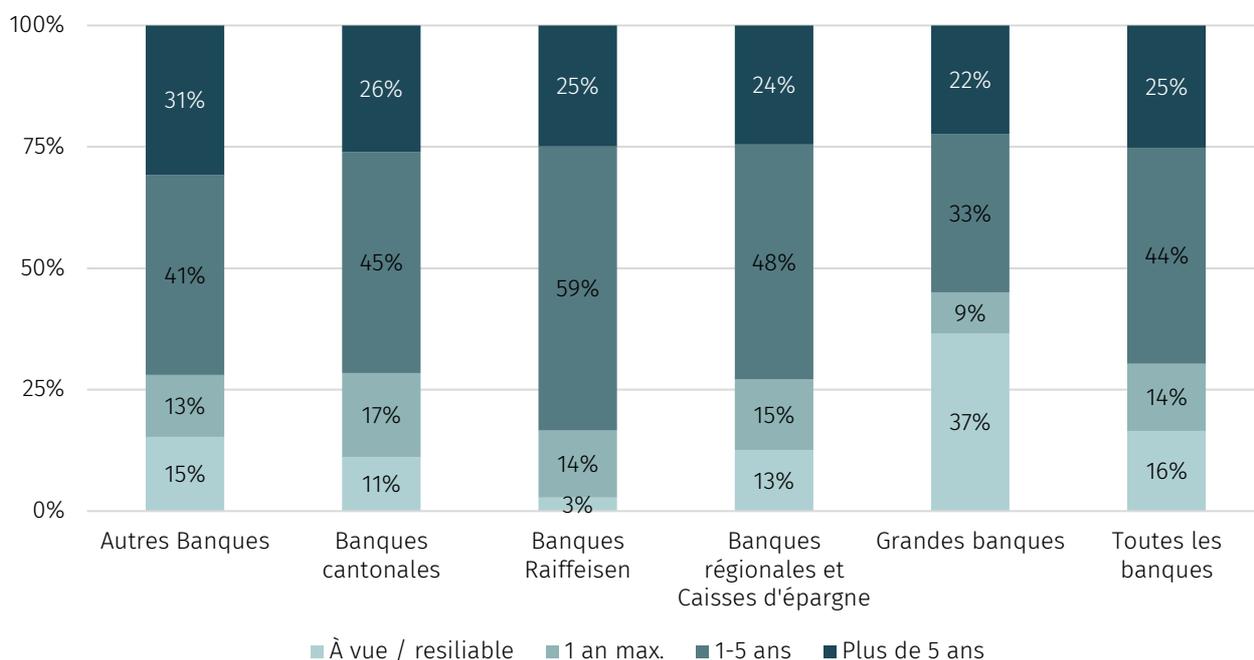
Stagnation dans les grandes banques

Contrairement aux banques cantonales, les marges d'intérêt nettes des grandes banques ont stagné, d'une part en raison de la crise du Credit Suisse en 2023, mais aussi parce qu'elles avaient réalisé auparavant la marge d'intérêt la plus élevée sur le marché. Le Credit Suisse a subi une chute drastique de plus de 40% de sa marge d'intérêt nette car les retraits des épargnantes et épargnants ont atteint un niveau sans précédent et la banque a dû se refinancer au prix fort. Cela a grandement affecté le résultat global des grands établissements financiers.

Le rôle déterminant de la structure des échéances

les grandes banques pourraient bénéficier à l'avenir de leurs nombreuses hypothèques à court terme, qui représentent environ 45% de leur portefeuille hypothécaire actuel. Cela pourrait leur permettre d'augmenter considérablement leurs marges en 2024 car les taux d'intérêt à court terme peuvent être ajustés plus rapidement.

Structure des échéances des portefeuilles hypothécaires



Source: Rapports annuels de 60 banques en Suisse

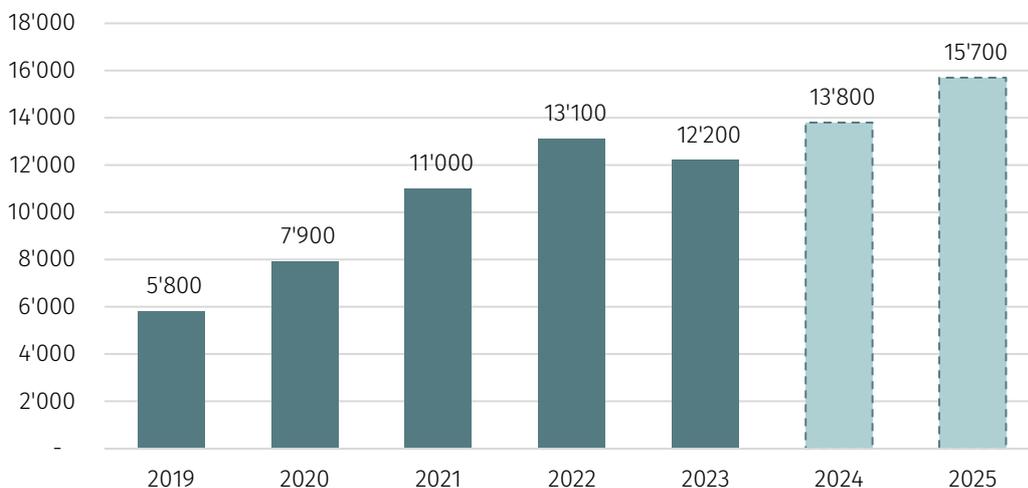
Un examen de la structure des échéances des portefeuilles hypothécaires montre que les Banques Raiffeisen sont les plus sensibles aux variations du niveau des taux d'intérêt. Près de 85% de leurs hypothèques ont une durée de plus d'un an, ce qui les rend moins flexibles pour les ajustements de taux à court terme. Les banques cantonales (71%) ainsi que les banques régionales et caisses d'épargne (72%) présentent également une part élevée d'hypothèques à long terme.

Marché des intermédiaires 2023 Légère baisse de volume – mais des perspectives positives

En 2023, le marché hypothécaire suisse a connu un net recul de la croissance, passant de 3,4% l'année dernière à 2,4% aujourd'hui. Cette évolution n'est pas restée sans conséquences sur l'activité des intermédiaires, qui ont également subi un ralentissement dans cet environnement. Bien que de nombreux prestataires hypothécaires proposent désormais leurs produits via les intermédiaires en 2023, le marché de ces derniers enregistre pour la première fois depuis sa création (2012) une légère baisse de volume d'environ 7%, passant à CHF 12,2 milliards. L'année précédente, la croissance du marché des intermédiaires était encore de 19%.

12,2 milliards
Volume apporté en
2023

Marché des intermédiaires: évolution et prévisions



Repli substantiel des nouvelles affaires hypothécaires

En Suisse, les intermédiaires sont traditionnellement particulièrement forts dans les affaires avec les primo-accédants, qui représentent entre 60 et 80% de leur activité. Mais en 2023, ce segment a considérablement diminué, comme en témoigne la croissance nettement plus faible de l'ensemble du marché hypothécaire. En raison de l'inflation, de la hausse des taux d'intérêt, des coûts de financement de ce fait plus élevés et de la hausse continue des prix de l'immobilier, les primo-accédants ont été de plus en plus contraints de reporter ou d'abandonner leurs projets d'achat.

La consolidation se poursuit

Cela a notamment conduit à ce que la consolidation attendue se poursuive jusqu'à atteindre trois ou quatre grands intermédiaires hypothécaires. Avec Valuu – l'un des intermédiaires les plus connus – et Hyposcout, deux acteurs se sont retirés du marché en 2023. En outre, les assureurs Baloise et La Mobilière ont annoncé début 2024 qu'ils abandonneraient ou redimensionneraient leurs écosystèmes autour du thème du logement après que Raiffeisen a communiqué une décision similaire fin 2022. En revanche, Helvetia et Money-Park ont regroupé leur distribution afin de consolider encore leur position de leader dans l'intermédiation d'hypothèques et de biens immobiliers.

Le marché des intermédiaires devrait encore gagner en importance

Il n'y a guère d'établissements hypothécaires en Suisse qui ne recourent pas aux intermédiaires hypothécaires pour la distribution. La pénétration du marché est aujourd'hui nettement supérieure à 90%. Diverses banques renommées réalisent aujourd'hui environ un tiers de leurs nouvelles affaires par l'intermédiaire de courtiers. De plus, de nombreux prestataires régionaux font appel à des intermédiaires pour distribuer leurs hypothèques en dehors de leur zone géographique d'origine, ce qui renforce la concurrence entre les prestataires et offre plus de choix aux preneurs d'hypothèques. Le marché des intermédiaires profitera de ces développements à l'avenir.

Au cours des années à venir, une stabilisation des taux d'intérêt est attendue, ce qui, combiné à la demande toujours élevée de logements en propriété, devrait entraîner un retour à une croissance annuelle du marché des intermédiaires de près de 15%. Cette prévision positive repose sur l'hypothèse d'une poursuite de la normalisation des conditions-cadres économiques et d'un retour de la confiance des propriétaires et acquéreurs potentiels.

Contact

Questions des médias:
Service médias de MoneyPark
press@moneypark.ch
044 200 75 65

À propos de MoneyPark

MoneyPark est le spécialiste leader des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. En combinant conseil personnalisé et technologies de pointe, l'entreprise fondée en 2012 propose des solutions hypothécaires et immobilières complètes, indépendantes et sur mesure. Pour le financement, MoneyPark collabore avec plus de cent prestataires des secteurs de la banque, de l'assurance et des caisses de pension afin de trouver la meilleure offre pour sa clientèle.

À propos d'Helvetia

Depuis sa création en 1858, Helvetia Assurances, société basée à Saint-Gall, est devenue un groupe florissant employant plus de 13 800 personnes et comptant plus de 7,2 millions de clients. En Suisse, Helvetia est le premier assureur suisse toutes branches. Elle permet depuis toujours à sa clientèle de saisir des opportunités et de prendre des risques – Helvetia est là pour elle, quand il le faut. En tant que meilleure partenaire, Helvetia est présente partout où des besoins en assurance se font sentir et propose des solutions tout-en-un en matière d'assurance, de prévoyance et de placements, ainsi que des produits et des processus simples. Sous la marque MoneyPark, Helvetia met à disposition de sa clientèle une plateforme immobilière complète combinée à un conseil personnalisé pour toutes les questions d'ordre financier liées à la recherche, l'achat, la possession et la vente d'un logement. 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.

Annexe

Sources

Cette étude a été rédigée à partir des sources suivantes:

- Statistiques de la BNS
- Rapport annuel de la FINMA sur le marché de l'assurance
- Statistiques sur les caisses de pension de l'Office fédéral de la statistique
- Propres évaluations, rapports annuels des prestataires hypothécaires et analyses de marché

Les informations sur les volumes des prestataires hypothécaires qui n'ont pas encore publié leurs chiffres pour 2023 ou qui ne sont pas encore officiellement disponibles auprès de la BNS, de la FINMA ou de l'Office fédéral de la statistique ont été estimées sur la base des dernières années. De légers écarts par rapport aux études du marché hypothécaire des dernières années sont dus aux révisions des chiffres publiés et à l'amélioration des estimations.

Données chiffrées

Évolution du marché hypothécaire 2023

en milliards 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 2022	1'210	443	36.6%	296	24.5%	204	16.9%	91	7.5%	112	9.3%	37	3.0%	27	2.2%
Fin 2023	1'239	463	37.4%	290	23.4%	212	17.1%	94	7.6%	116	9.4%	35	2.8%	29	2.3%
Croissance (%)	2.4%	4.5%		-2.2%		3.6%		3.6%		3.7%		-3.5%		6.3%	
Croissance (CHF)	29.0	19.8		-6.5		7.3		3.3		4.1		-1.3		1.7	