

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

## T2 2025

### Accélération de la reprise du marché hypothécaire porté par des conditions attractives

Le marché hypothécaire suisse poursuit sa reprise, tiré par le secteur résidentiel et porté par des conditions de financement attractives. Les volumes de transactions sont de retour et nous constatons à nouveau une nette augmentation de la taille moyenne des prêts hypothécaires, ce qui est généralement le signe d'un retour à la hausse des prix des transactions.

La décision prise par la BNS de ramener le taux de référence qu'est le SARON à 0 % alimente cette croissance, les conditions SARON permettant aujourd'hui d'économiser environ 4 000 CHF par an en intérêts par rapport à un taux fixe à 10 ans sur un prêt hypothécaire moyen de 900 000 CHF.

La reprise du marché est d'autant plus impressionnante que la moitié des banques suisses restent très restrictives dans leur politique de crédit et continuent de se concentrer uniquement sur les propriétés à usage propre, n'envisagent d'explorer d'autres opportunités que pour leur clientèle déjà existante et disposant d'actifs liquides dans leur bilan.

Au niveau régional, les écarts entre les conditions s'amenuisent, même si les régions de Genève, Berne et Zurich bénéficient de taux d'intérêt inférieurs de 0,1 à 0,3 % et que la région du Grand Zurich reste environ 0,1 % moins chère que les autres marchés.

#### (i) Analyse du segment résidentiel et des biens de rendement

La dynamique reste particulièrement favorable aux propriétés en résidence principale.

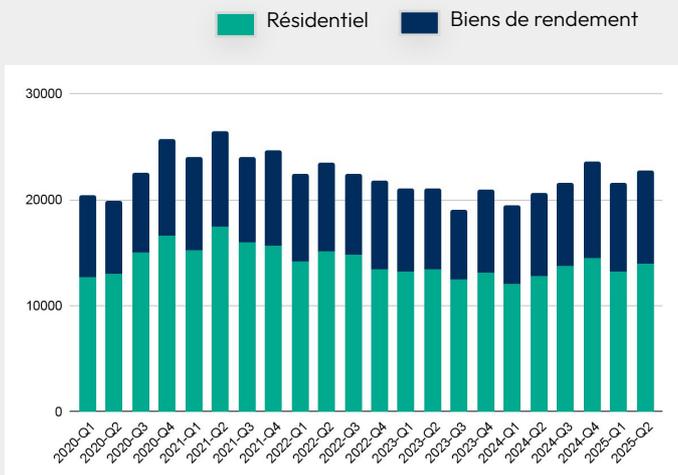
- Le développement du marché au deuxième trimestre s'inscrit dans la tendance du premier trimestre, avec une croissance globale du marché hypothécaire de 9 % par rapport à l'année dernière et de 7 % par rapport au trimestre précédent
- Cette croissance est tirée par une augmentation constante du nombre de transactions (+6 %) et, dans une mesure presque égale, par l'augmentation de la taille moyenne des prêts hypothécaires, principalement due à la hausse des prix (+3 % par rapport au trimestre précédent).

Le marché hypothécaire des biens de rendement est à nouveau en croissance et a amorcé sa reprise, malgré un appétit moindre des banques.

- Le nombre de prêts pour des biens de rendement a augmenté de 5% par rapport au trimestre précédent
- Le prix des transactions continue à descendre, avec une baisse moyenne des prêts hypothécaires d'environ 12 % par rapport à l'année dernière. Cette situation s'explique à la fois par la baisse de l'appétit pour les biens de rendement et par le désendettement important des portefeuilles bancaires.

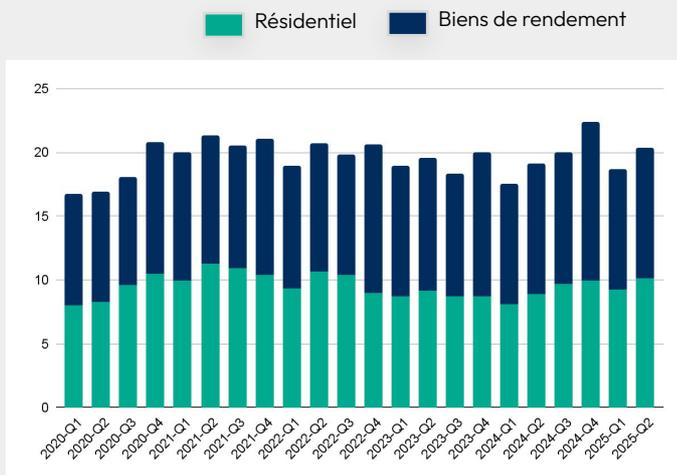
#### Nombre de nouveaux prêts hypothécaires

Par trimestre



#### Volume de nouveaux prêts hypothécaires

CHF Milliard



Ratio prêt/valeur moyen (LTV) résidentiel

71,4% (-3% QoQ)

Taille moyenne des prêts hypothécaires résidentiels

728'000 (+4,9% YoY)

Taille moyenne des prêts hypothécaires: biens de rendement

1'164'000 (-11,7% QoQ)

Source: SNB & Resolve analysis

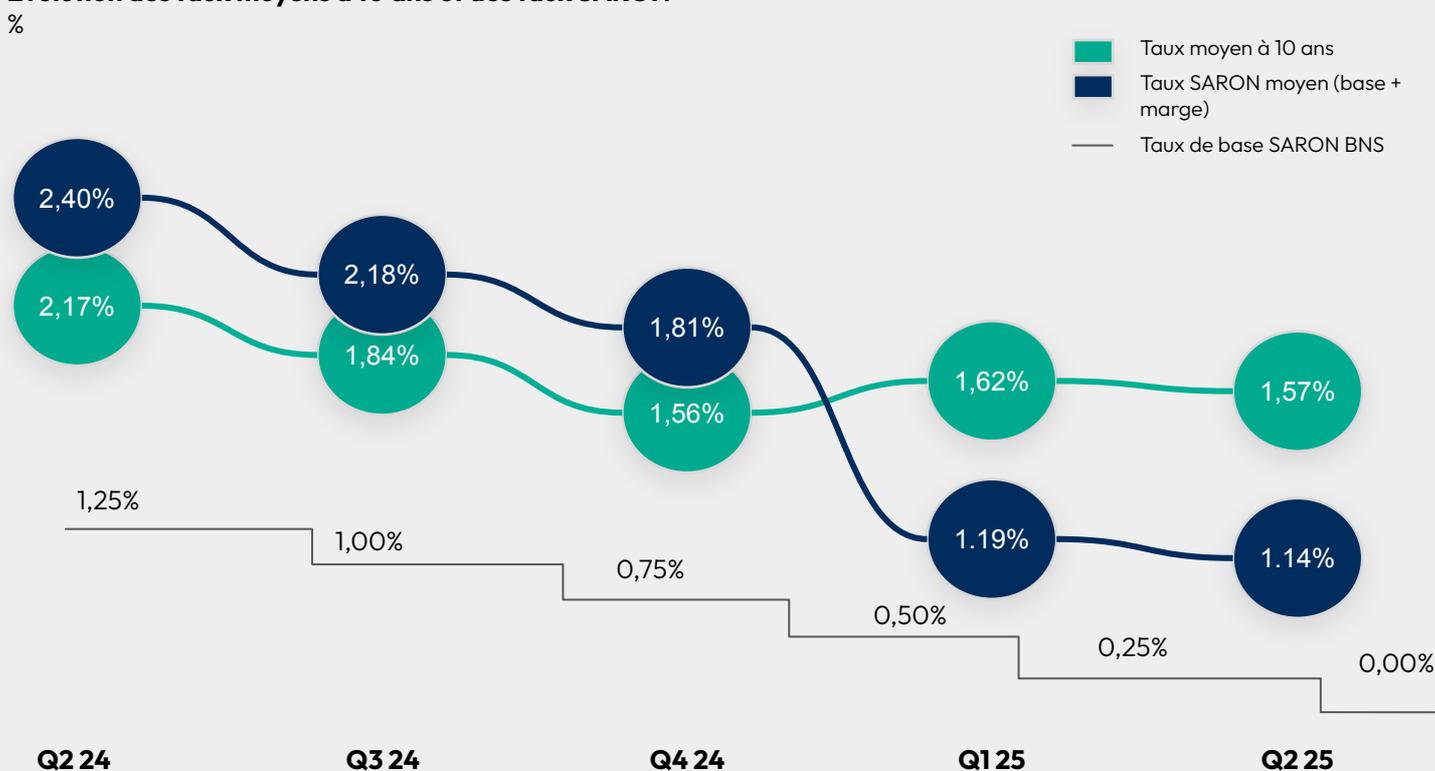
### (ii) Analyse de l'évolution des taux hypothécaires

Le SARON reste la solution la moins coûteuse

- Le taux de base SARON est à 0 % + une marge de 1,14 % contre 1,57 % pour un prêt hypothécaire sur 10 ans. Cela représente une économie annuelle de près de 4 000 CHF en intérêts (sur la base d'un prêt hypothécaire moyen de 900 000 CHF), ce qui en fait la solution préférée des clients dans le secteur
- Pour les résidences principales, les banques ne tirent pas profit de la situation et nous constatons que les marges bancaires sont globalement stables pour tous les produits, qu'il s'agisse de prêts hypothécaires SARON ou de solutions à taux fixe.

L'écart entre les biens résidentiels et les biens d'investissement se réduit, les marges et les conditions se rapprochant entre les segments. Cela reste cependant à nuancer compte tenu du faible nombre de transactions approuvées pour les biens d'investissement – en général pour des dossiers avec des ratios d'endettement plus faibles et des clients avec un flux de trésorerie très solides – limitant la pertinence d'une comparaison sur les risques et les marges entre les deux segments.

### Évolution des taux moyens à 10 ans et des taux SARON



### Évolution des marges bancaires moyennes estimées



### (iii) Analyse des prêteurs et de la concurrence

La compétitivité du marché hypothécaire évolue lentement, en particulier sur les dossiers de bonne qualité et à faible risque.

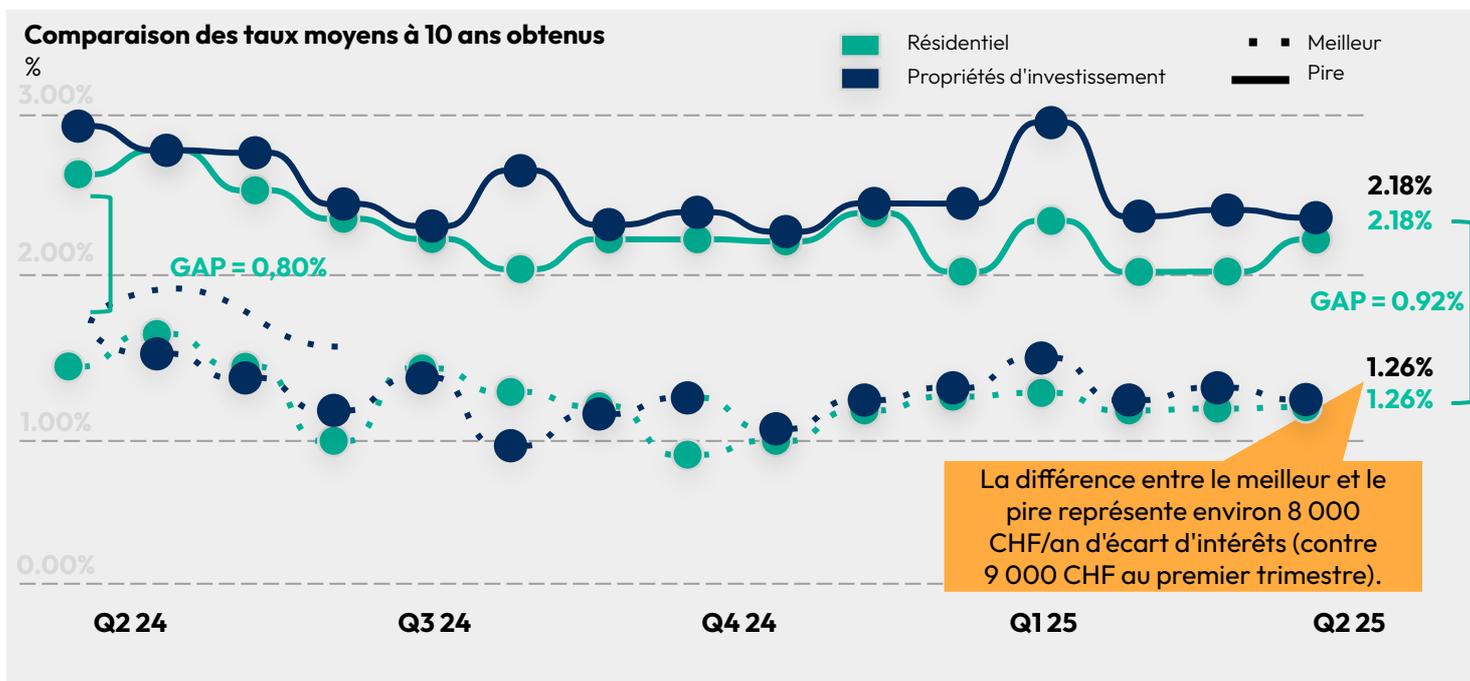
- Les écarts entre les meilleurs et les moins bons prêteurs se sont réduits, passant de 1,04 % en moyenne à 0,92 %.
- Les taux d'acceptation restent élevés dans le secteur résidentiel (> 95 %), avec généralement plus de 5 prêteurs en mesure de financer les transactions.

Dans le segment des biens de rendement, les transactions qui aboutissent bénéficient désormais de conditions plus attractives, mais restent limitées.

- La majorité des banques sont nettement moins intéressées par les biens de rendement et dépassent rarement le premier rang (~65 %).
- La priorité est mise sur les clients existants et ceux qui peuvent apporter des actifs sous gestion à la banque.
- Il est toutefois important de mentionner que les conditions moyennes (les meilleures et les moins bonnes) tendent vers des conditions similaires à celles du segment résidentiel, grâce à cette sélection rigoureuse des dossiers.
- L'effet combiné des évaluations plus conservatrices des banques et de la baisse globale du taux d'avance (LTV) conséquence de la hausse des coûts de capital réglementaires liée à Bâle III, explique les conditions très difficiles sur le marché du financement et du refinancement des biens de rendement.

Les projets de développement restent les plus compliqués à financer, les crédits fonciers et crédits de construction étant particulièrement difficiles à obtenir, quels que soient la région de Suisse et le prêteur.

En ce qui concerne les prêteurs, peu de changements sont à signaler au cours du dernier trimestre. Bien que les taux d'intérêt restent attractifs, les positions de liquidité des prêteurs restent tendues et nous constatons que beaucoup d'entre eux se concentrent sur leur cœur de métier. Nous avons commencé à observer un certain retour des assureurs sur certains biens de rendements, mais cela reste encore à petite échelle.



### Appétit des prêteurs

Type de propriété	Banques locales	Banques régionales (Suisse Romande)	Banques régionales (Suisse alémanique)	Les plus grandes banques/banques basées en Suisse	Compagnies d'assurance	Fonds de pension
Résidentiel	Fort	Fort	Fort	Fort	Très sélectif	Fort
Biens de rendement (résidentiel)	Très sélectif	Fort	Fort	Fort	Très sélectif	Aucun
Biens de rendement (autre)	Aucun	Très sélectif	Fort	Aucun	Aucun	Aucun

Fort appétit, conditions attractives

Appétit très sélectif, conditions peu attractives

Aucun appétit

### (iv) Meilleurs taux régionaux et aperçus de la concurrence par nos experts locaux

#### Ost-Schweiz

massimo.scandurro@resolve.ch

Le marché immobilier et hypothécaire de la Suisse orientale reste dynamique au deuxième trimestre 2025. Les baisses de taux de la BNS ont poussé les taux hypothécaires à des niveaux historiquement bas (par exemple, 0,85 % pour les taux fixes à 5 ans). L'offre est extrêmement limitée (par exemple, appartements à Saint-Gall -3 %, maisons individuelles -1,4 %). Cela a entraîné une hausse des prix d'environ +3,8 % (appartements) et +3,7 % (maisons) en glissement annuel. Les taux bas, la forte demande et la faiblesse de l'activité dans le secteur de la construction continuent d'alimenter la hausse des prix.

#### Neuchâtel & Jura

alexandre.verguet@resolve.ch

Le nombre de transactions enregistrées au cours des premiers mois de 2025 dépasse celui de 2024, avec une dynamique particulièrement forte dans le secteur des PPE. Offre limitée, demande soutenue : le canton connaît une pénurie persistante de logements neufs, qui continue d'exercer une pression à la hausse sur les prix, même si les augmentations restent modérées et progressives. Impact de Bâle III.

#### Zürich, Bern & Basel

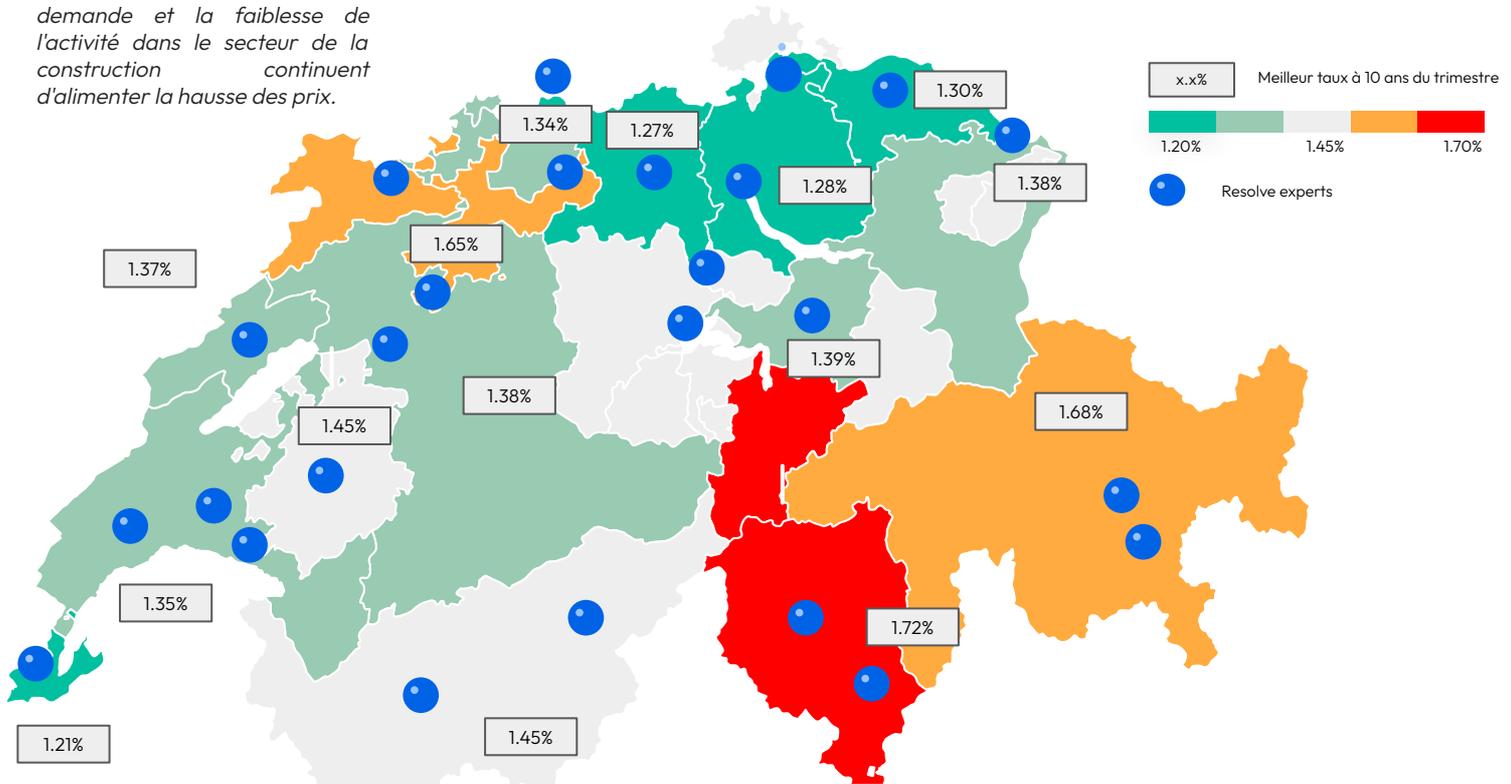
jonas.eckl@resolve.ch

Les prix de l'immobilier résidentiel à Zurich ont augmenté de 1,4 % au premier trimestre 2025 (+5,9 % en glissement annuel), notamment dans les zones lacustres et périphériques. Berne a enregistré une hausse de 1,1 %, tandis que les appartements à Bâle ont progressé de 0,4 %, avec un léger recul des maisons individuelles. La baisse des taux d'intérêt a stimulé l'intérêt des investisseurs, en particulier dans les zones urbaines, où l'offre restreinte a fait grimper les loyers.

#### Vaud

arthur.petit@resolve.ch

Le marché immobilier vaudois reste dynamique. Les taux d'intérêt bas (0 % depuis juin) soutiennent la demande dans la région lémanique, maintenant la pression sur les prix (+1 à 2 % pour les appartements, +2 % pour les maisons d'ici 2025). La stabilité rassure les propriétaires, mais la pénurie de biens rend l'achat très sélectif, en particulier à Lausanne, Nyon et Montreux.



#### Geneva

hekuran.pira@resolve.ch

Marché avec un fort retour des acheteurs, mais l'offre reste très limitée, ce qui fait grimper les prix dans le secteur résidentiel. Dans le domaine de l'investissement, les transactions importantes génèrent des rendements intéressants, mais leur volume reste faible en raison des écarts de prix.

#### Valais

yann.rideau@resolve.ch

Marché dynamique, tant pour les constructions neuves que pour les propriétés existantes. Le marché résidentiel revient à la tendance de 2022, mais le marché de l'investissement immobilier n'est pas encore revenu.

#### Zug & Central Schweiz

michel.landert@resolve.ch

Les zones centrales de Zoug restent très attractives malgré quelques corrections mineures, avec des prix supérieurs à 16 000 CHF/m<sup>2</sup> et une croissance de 5 % en glissement annuel dans un contexte d'offre limitée. En Suisse centrale, les taux hypothécaires bas (-1,3 %) maintiennent une demande stable, mais la faiblesse de la construction neuve et des efforts de densification entraînent une stabilisation ou une légère hausse des prix à proximité des centres urbains. Zoug est un marché haut de gamme avec une croissance sélective.

#### Ticino, Uri & Graubünden

massimo.milillo@resolve.ch

Le Tessin a connu une légère baisse des prix (~-1 % par an), qui sont restés élevés (8 000 à 9 500 CHF/m<sup>2</sup>) grâce à la forte demande en résidences secondaires. Le marché local d'Uri est stable, avec des prix moyens et des taux hypothécaires moyens (~1,3 %). Les Grisons affichent des tendances divergentes : des hausses modérées dans les zones touristiques (Engadine, Davos) et un ralentissement sur les marchés standard, avec des coûts hypothécaires légèrement supérieurs à la moyenne.