

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

T1 2025

Accès au crédit facile, marché actif, marges qui explosent : les hypothèques suisses évoluent rapidement.

Le marché hypothécaire suisse démarre 2025 à toute vitesse, après un quatrième trimestre record. Les transactions sont en hausse, les taux SARON sont ultra-compétitifs, et les taux d'approbation restent très élevés - malgré l'opinion populaire, le crédit est toujours accessible. Mais sous la surface, la concurrence bancaire se réduit, les délais de traitement s'allongent, et l'écart entre les meilleures et les pires offres se creuse rapidement. Le résultat ? Plus de 9 000 CHF d'économies potentielles annuelles, simplement en choisissant le bon prêteur. Dans cette dernière édition, Resolve analyse la dynamique du marché - par région, par segment, et par opportunité.

(i) Analyse du segment résidentiel et biens de rendement

Le marché hypothécaire résidentiel (61% du marché hypothécaire suisse) continue de montrer de fortes performances au premier trimestre (T1), proche des sommets historiques.

- Le T4-2024 a été l'un des trimestres les plus forts, expliqué par les taux les plus bas et les importants prêts hypothécaires existants et les nouvelles transactions qui attendaient d'être refinancées en 2024 (arriéré de la fusion Crédit Suisse).
- La croissance est également tirée par un rebond du volume de transactions (retour aux niveaux pré-COVID) et l'arrivée de nouvelles constructions sur le marché.
- La taille moyenne des prêts hypothécaires a augmenté de 5% au cours des 12 derniers mois, ce qui peut être expliqué par l'inflation des biens, notamment pour les nouvelles constructions.

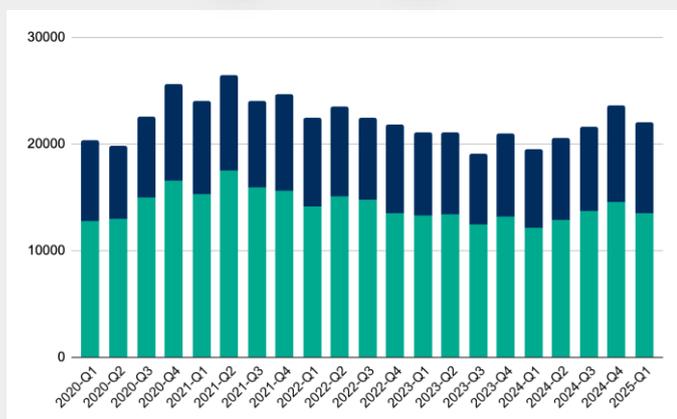
Le marché hypothécaire pour les biens de rendement ne croît pas et rencontre des difficultés.

- Le nombre de transactions est toujours sous pression, avec un certain nombre de grands fonds immobiliers ayant levé des capitaux l'année dernière pour se préparer à un rebond.
- Les évaluations sont également sous pression, avec une décorrélation entre les prix de transaction et les estimations de juste valeur des banques, qui sont généralement ~25% inférieures au prix de transaction.

Nombre de nouveaux prêts hypothécaires

Par trimestre

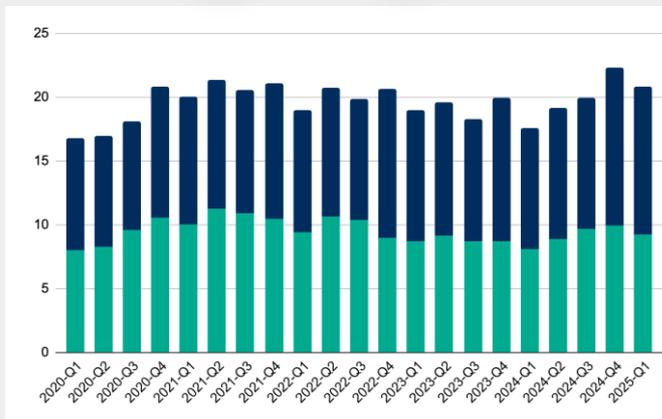
■ Résidentiel ■ Biens de rendement



Volume de nouveaux prêts hypothécaires

CHF Milliard

■ Résidentiel ■ Biens de rendement



Ratio prêt/valeur moyen (LTV) résidentiel

73,2% (+0,6)

Taille moyenne des prêts hypothécaires résidentiels

684'000 (+2.5% YoY)

Taille moyenne des prêts hypothécaires: biens de rendement

1'363'000 (+6,7%)

Source: SNB & Resolve analysis

(ii) Analyse de l'évolution des taux hypothécaires

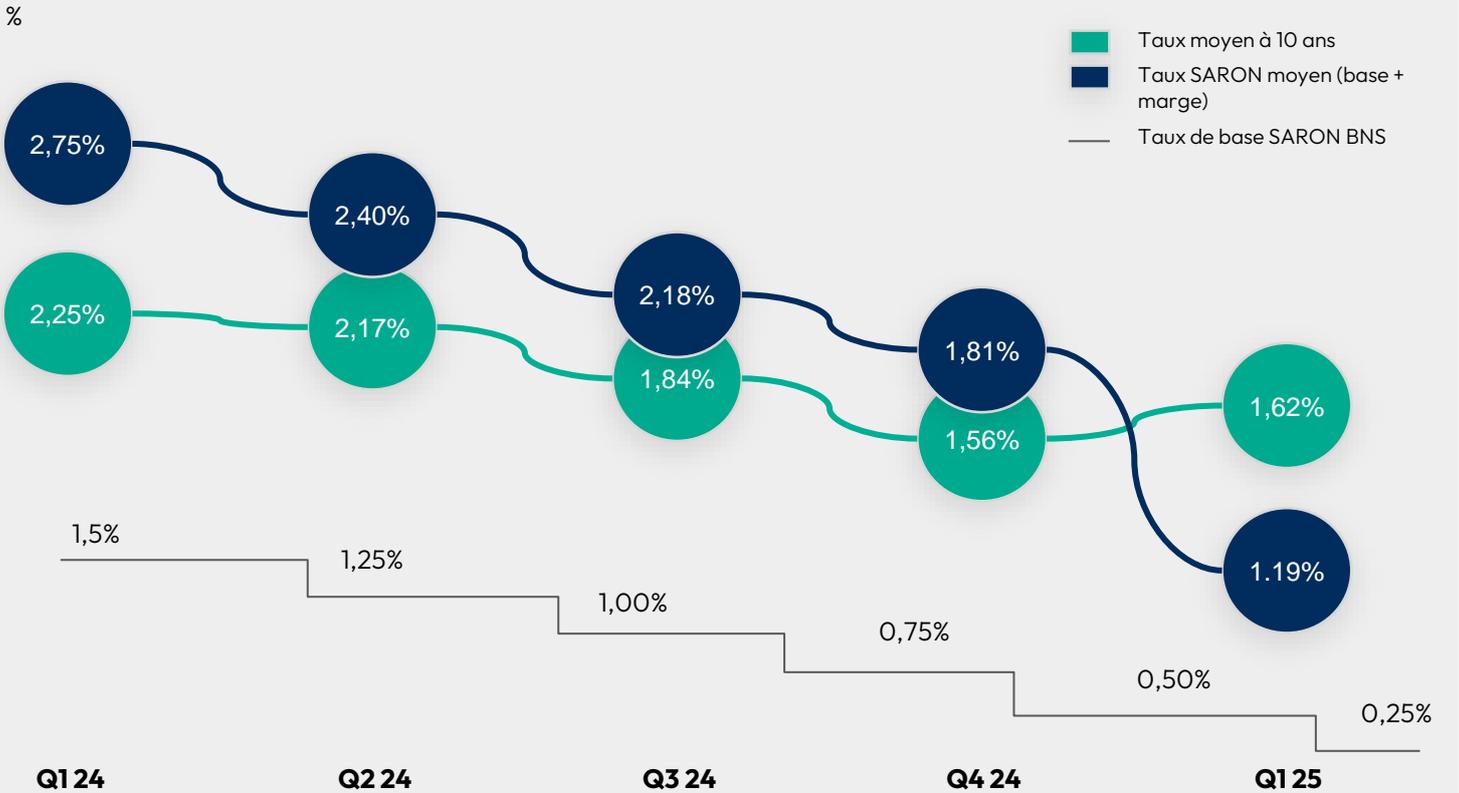
Le SARON offre désormais des conditions beaucoup plus avantageuses que les taux fixes.

- Taux de base SARON de 0,25% + marge de 0,94% = 1,19%, contre 1,62% pour une hypothèque à 10 ans (~4'500 d'économie annuelle).
- Cependant, au cours du T1, 89% de nos clients ont tout de même opté pour des hypothèques à durée fixe.

L'écart entre les propriétés résidentielles et d'investissement s'est légèrement creusé, en particulier pour les risques plus élevés (2,31% contre 2,99% pour un 10 ans). Pour les risques très faibles, les marges restent d'environ 0,5% globalement et les taux sont comparables entre les segments.

En examinant une analyse des marges, nous constatons que les marges bancaires ont augmenté en 2024, mais sont restées relativement stables depuis lors et largement équivalentes pour les hypothèques SARON ou à taux fixe, autour de 1% (avant 2024, il était courant d'obtenir une marge de 0,50%).

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

Globalement, le marché hypothécaire est devenu beaucoup moins concurrentiel, mais il répond toujours aux besoins des clients dans le segment résidentiel.

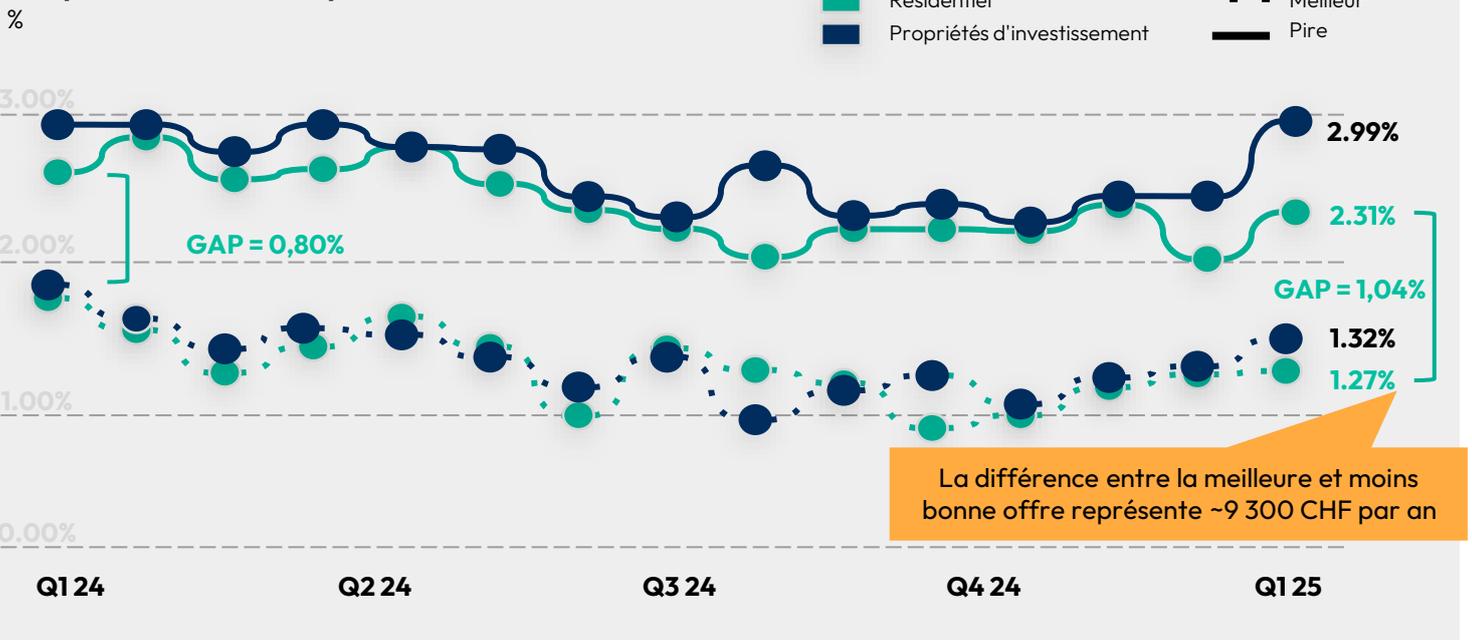
- Les écarts entre les prêteurs plus ou moins compétitifs sont désormais à leur plus haut niveau, avec un écart de taux d'intérêt de >1% (contre 0,80% au T1-2024), ce qui représente une économie annuelle de >9 000 CHF.
- Malgré la perception commune d'un marché hypothécaire plus difficile, les taux de succès des clients dans l'obtention d'un prêt hypothécaire restent très élevés (>95%), les prêteurs s'accordant sur le fait que les prix de transaction sont conformes à une juste valeur dans >95% des cas (le marché n'est pas surchauffé).

Dans le segment des biens de rendement, la situation est compliquée.

- La majorité des banques ont beaucoup moins d'appétit pour les propriétés d'investissement et dépassent rarement le premier rang (~65%).
- Les propriétés de bureaux, de commerce de détail et industrielles sont particulièrement sous pression, avec <20% des prêteurs à l'échelle suisse intéressés à refinancer ou à augmenter leur exposition.
- Les objets plus importants (évaluation >15 millions) sont également devenus beaucoup plus difficiles à refinancer.
- L'effet combiné d'évaluations plus conservatrices par les banques et d'un effet de levier (LTV) plus faible, déclenché par l'augmentation des coûts de capital réglementaires de la réglementation Bâle III-endgame, explique un marché de financement et de refinancement très difficile pour les biens de rendement.

En ce qui concerne le paysage des prêteurs, dans l'ensemble, la majorité des prêteurs sont beaucoup plus prudents quant à leur position de liquidité et se détournent donc des activités hypothécaires peu attrayantes ou non essentielles. Les hypothèques résidentielles sont toujours disponibles avec des conditions intéressantes sur le marché suisse, mais avec une concurrence moins active de la part des acteurs cantonaux (qui s'abstiennent de prêter en dehors de leur canton) ou des compagnies d'assurance. Pour les propriétés d'investissement, le côté résidentiel a encore un certain accès, en particulier avec les grandes banques et lorsque les clients ont des relations existantes. Les autres propriétés d'investissement (hôtellerie, commerce) ont du mal à trouver un financement sur le marché actuel.

Comparaison des taux moyens à 10 ans obtenus



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 appétit	Fort appétit	Fort appétit	Fort appétit	Appétit très sélectif	Fort appétit
Biens de rendement (résidentiel)	Appétit très sélectif	Fort appétit	Fort appétit	Fort appétit	Appétit très sélectif	Jaune
Biens de rendement (autre)	Appétit très sélectif	Appétit très sélectif	Fort appétit	Appétit très sélectif	Appétit très sélectif	Appétit très sélectif

Fort appétit, conditions attractives / Aucun appétit / Appétit très sélectif, conditions difficiles

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

T1 2025

Resolve

Le courtier hypothécaire référencé

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

Vaud

arthur.petit@resolve.ch

"Le marché est dynamique mais de plus en plus complexe. La forte demande dans la région du lac Léman maintient les prix élevés, ce qui est rassurant, mais rend l'accès à la propriété plus sélectif. Des exigences bancaires plus strictes rendent l'obtention de crédit plus difficile, en particulier pour les primo-accédants."

Neuchâtel & Jura

alexandre.verguet@resolve.ch

"Le marché a repris avec des prêteurs ouverts à augmenter leur exposition grâce à la stabilisation de l'offre/demande, mais uniquement dans le secteur résidentiel. Les autres segments seront soumis à une pression substantielle. Le Jura reste avec un faible volume et donc un marché prudent avec des marges plus élevées."

Zürich, Bern & Basel

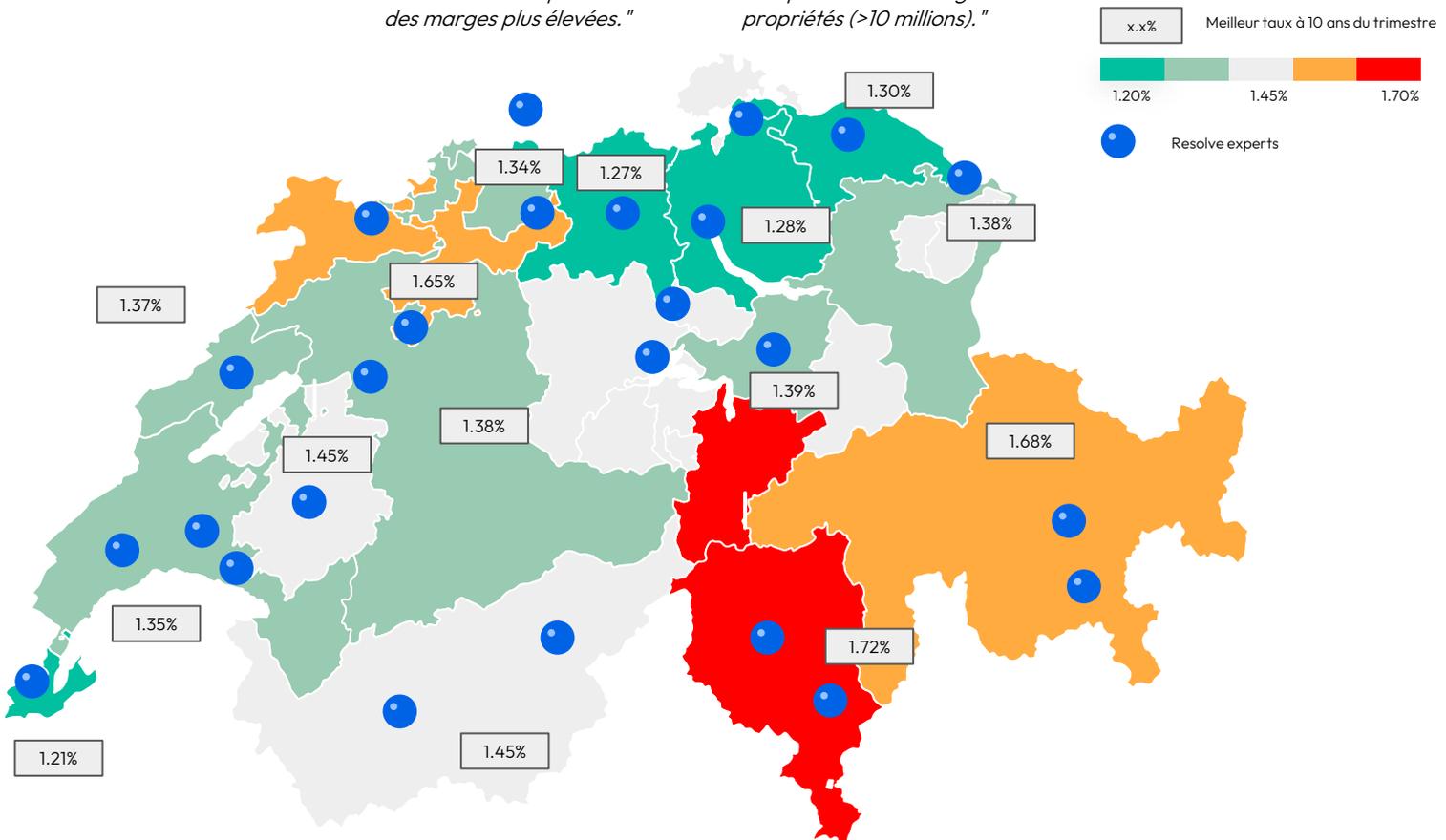
jonas.eckl@resolve.ch

"Le marché hypothécaire le plus dynamique avec la plupart des acteurs toujours intéressés à s'exposer sur un marché où les prix se sont stabilisés. Marges attractives malgré les récentes augmentations de SWAP pour le résidentiel, appétit plus faible pour toutes les propriétés d'investissement, en particulier les grandes propriétés (>10 millions)."

Ost-Schweiz

massimo.scandurro@resolve.ch

"Marché immobilier attractif bénéficiant d'une demande excédentaire à Zurich, maintenant les prix stables, terrain idéal pour une concurrence saine. Les acteurs étrangers sont plus conservateurs."



Geneva

hekuram.pira@resolve.ch

"Le marché connaît toujours une demande excédentaire et un taux de vacance extrêmement bas. Les changements de prix limités rendent les prêteurs à l'aise avec la concurrence, d'où des marges plus agressives."

Valais

yann.rideau@resolve.ch

"Marché fragmenté avec une forte demande dans les stations (avec une concurrence accrue à travers la Suisse) et une activité plus prudente sur le plateau avec des marges plus élevées."

Zug & Central Schweiz

michel.landert@resolve.ch

"Dans un environnement de prêt suisse relativement prudent, les cantons plus centraux bénéficient d'une concurrence accrue de la part de plus de prêteurs couvrant ces marchés. Ces cantons bénéficient également de marchés immobiliers stables ou en appréciation."

Ticino, Uri & Graubünden

massimo.milillo@resolve.ch

"On observe actuellement un volume de transactions plus faible et une baisse des prix, ce qui conduit à une approche plus conservatrice de la part de tous les prêteurs. Difficulté à obtenir des conditions attractives dans un marché globalement peu concurrentiel."