



# Rapport trimestriel sur le marché hypothécaire Suisse

**T4 2025**

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

## T4 2025

### i) Résumé

Le marché hypothécaire suisse enregistre une phase de reprise au quatrième trimestre 2025, après un léger ralentissement sur le T3. Le volume des nouveaux prêts a passé le seuil de CHF 23,62 milliards (+11,91 % QoQ) et le nombre de transactions a progressé de 9,43 % QoQ (Quarter over Quarter : d'un trimestre sur l'autre) pour atteindre 24'526 unités. Ces résultats montrent que le marché repose sur des bases solides, malgré une offre de biens qui reste durablement limitée.

#### Segmentation et Dynamique de Prix

- **Résidentiel (Occupation propre) :** Ce segment confirme son rôle de pilier avec un volume de nouveaux prêts en légère progression à CHF 11,07 milliards (+2,93 % QoQ). Le prix médian des biens atteint CHF 996'800 (+1,5 % QoQ) et l'hypothèque médiane résidentielle grimpe à CHF 630'000 (+5 % QoQ).
- **Biens de rendement :** L'activité sur ce segment a connu une reprise plus marquée que dans le secteur résidentiel, enregistrant une progression de 21,26 % par rapport au trimestre précédent pour un volume de 12,55 milliards CHF. Si les prêteurs affichent un regain d'appétit pour ce type d'objets, ils adoptent néanmoins une posture plus conservatrice, illustrée par un recul du ratio prêt/valeur (LTV) à 63,8 %, contre 64,3 % au T3.

#### Analyse des Taux et Stratégies Bancaires

- **Arbitrage SARON vs Fixe :** Avec un taux SARON médian à 1,00 % face à un taux fixe médian sur 10 ans à 1,58 % (1,57 % en T3), l'avantage du financement variable reste majeur, permettant une économie annuelle d'environ CHF 5'220 sur un prêt de CHF 900'000 (économie similaire au trimestre précédent).
- **Marges :** Les marges bancaires se stabilisent et sont similaires au trimestre précédent: 0,98 % pour le fixe 10 ans (basé sur un IRS à 0,60 %) et environ 1,00 % pour le SARON.

#### Concurrence et Impact de Bâle III (end-game)

L'entrée en vigueur des accords de Bâle III a profondément segmenté le paysage des prêteurs.

- **Sélectivité des acteurs :** Les banques ont privilégié la résidence principale avant d'afficher, en cette fin d'année, des objectifs de croissance ambitieux pour 2026 sur le rendement. Les assureurs restent très peu actifs sur les nouvelles affaires, tandis que les caisses de pension opèrent un retour notable.
- **Dispersion tarifaire :** La concurrence reste vive au T4 avec un écart de 0,72 % entre la meilleure offre (1,33 %) et la moins compétitive (2,05 %) sur le segment résidentiel.

#### Disparités Régionales et Risques Locaux

Le marché affiche une hétérogénéité marquée dictée par la pénurie de logements sur le T4.

- **Tension maximale :** Zurich (vacance à 0,48 %) et Genève (vacance à 0,34 %) sont les marchés les plus verrouillés avec des prix records.
- **Dynamisme et Détente :** La Suisse centrale et le Valais (vacance à 1,2 %) affichent une pression forte, tandis que le Jura reste le marché le plus détendu de Suisse avec un taux de vacance de 3,03 %.

#### Perspectives 2026

L'inflation contenue (0,3 % - 0,5 %) devrait maintenir le taux BNS à 0,00 %. Cependant, nous anticipons une légère hausse par contagion des taux fixes (+0,15 % à +0,30 %) d'ici fin 2026 sous l'influence des marchés internationaux.

Source : Analyse BNS & Resolve

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

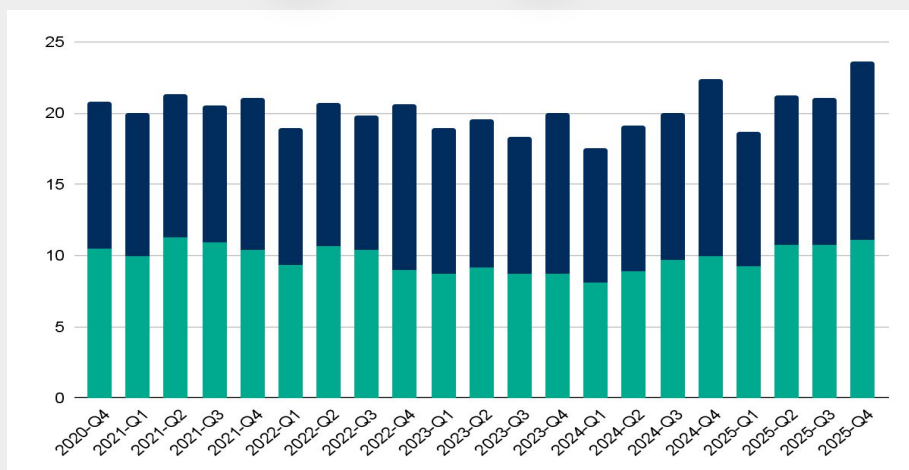
## T4 2025

### ii) Indicateurs clés du marché hypothécaire suisse

#### Volume de nouveaux prêts hypothécaires

CHF Milliard

■ Résidentiel ■ Biens de rendement

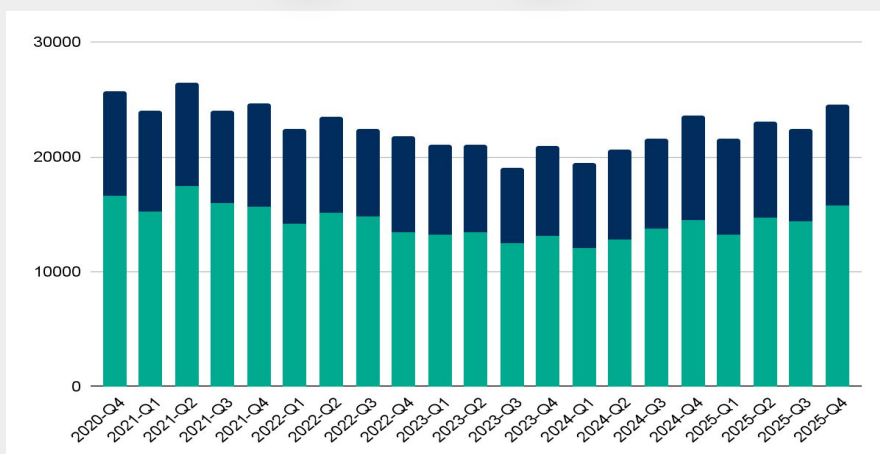


Volume net Q4  
+ 23.62 milliards  
(+ 11,91 % QoQ)

#### Nombre de nouveaux prêts hypothécaires

Par trimestre

■ Résidentiel ■ Biens de rendement



Nouveaux prêts  
hypothécaires Q4  
+ 24'526  
(+9,43 % QoQ)

Ratio prêt/valeur moyen (LTV)  
résidentiel

69,3 % (+1,46 % QoQ)

Taille médiane des prêts  
hypothécaires résidentiels

630'000 (+5 % QoQ)

Taille médiane des prêts  
hypothécaires: biens de rendement

440'000 (+3,53 % QoQ)

Source : Analyse BNS & Resolve

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

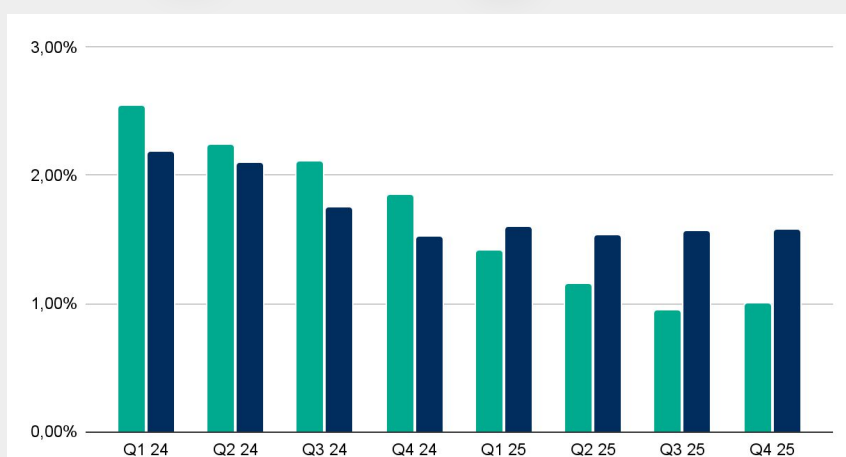
## T4 2025

### ii) Indicateurs clés des taux hypothécaires

#### Evolution des taux SARON VS 10 ans

%

Taux SARON Taux 10 ans



Taux médian SARON

1,00 %

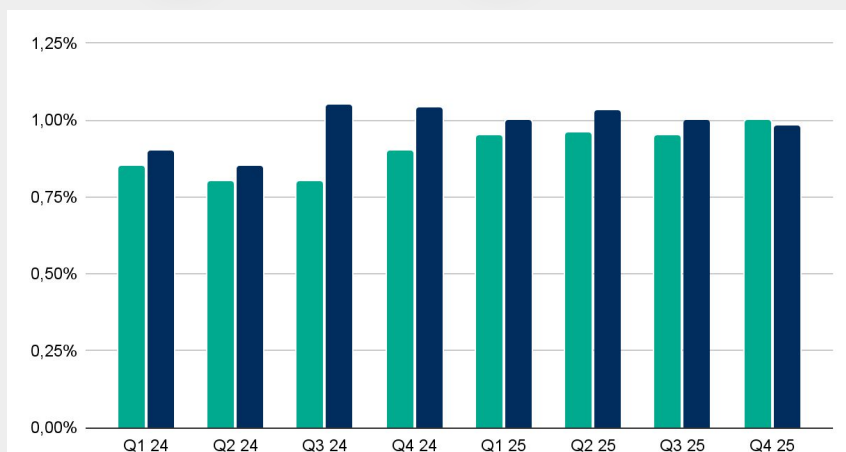
Taux médian 10 ans

1,58 %

#### Evolution marges bancaires - SARON VS 10 ans

%

Marge SARON Marge Taux 10 ans



Marge médiane SARON

1,00 %

Marge médiane 10 ans

0,98 %

Meilleur Marge SARON négociée sur le trimestre

0,85 %

Meilleur Taux 5 ans négocié sur le trimestre

1,00 %

Meilleur Taux 10 ans négocié sur le trimestre

1,33 %

Source : Analyse BNS & Resolve

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

## T4 2025

### iii) Analyse du marché hypothécaire suisse

#### Croissance hypothécaire

Après un T3 2025 en léger ralentissement, le quatrième trimestre marque une phase de reprise. Le volume des nouveaux prêts hypothécaires a légèrement progressé, passant de CHF 21,1 milliards à CHF 23,62 milliards, tandis que le nombre de transactions a augmenté de 9,43 %. Cette reprise de l'activité s'accompagne d'une augmentation au niveau des prix : le prix médian des biens progresse de 1,5 % (CHF 996'800) et le montant médian des prêts augmente de 3,5 % (CHF 590'000), traduisant une montée en gamme des transactions et une capacité d'endettement toujours solide des acquéreurs. De son côté, le ratio prêt/valeur (LTV) reste inchangé et est encore plus important sur les hypothèques résidentielles suisse (env. 69 %).

Cette évolution confirme que le ralentissement observé au T3 était davantage cyclique que structurel, dans un contexte où l'offre reste contrainte et où la demande se concentre sur les biens bien situés et énergétiquement efficaces.

#### Analyse par segment

Au quatrième trimestre 2025, le segment résidentiel destiné au logement propre confirme son rôle central et sa stabilité sur le marché hypothécaire suisse. Le volume de nouveaux prêts progresse légèrement, passant de CHF 10,76 milliards à CHF 11,07 milliards. Cette évolution est principalement portée par une hausse significative de la taille des prêts, l'hypothèque médiane augmentant de CHF 600'000 à CHF 630'000, accompagnée d'une augmentation du ratio prêt/valeur (de 68,3 % à 69,3 %), reflet de prix immobiliers plus élevés et de conditions de financement toujours attractives.

De son côté, le segment des biens de rendement affiche une dynamique encore plus prononcée avec un volume de nouveaux prêts de CHF 12,55 milliards (contre CHF 10,35 milliards En T3) et une hausse de l'hypothèque médiane de CHF 425'000 à CHF 440'000. Ces données démontrent un net regain d'appétit de la part des prêteurs pour ce secteur d'activité. Cette évolution est toutefois marquée par une segmentation accrue du marché: les banques privilégient le résidentiel "prime" et renforcent leurs exigences à l'égard des projets d'investissement locatif (efficacité énergétique, autoportance des loyers, etc.). Elles appliquent ainsi une approche plus conservatrice, illustrée par un léger recul du ratio prêt/valeur (LTV) qui passe de 64,3 % au T3 à 63,8 % au T4.

#### Evolution des Taux

Le taux SARON, soutenu par le maintien du taux directeur de la BNS à 0 %, reste un instrument central du financement hypothécaire suisse. Entre le T3 et le T4, la répartition entre hypothèques SARON et hypothèques à taux fixes reste globalement stable : les SARON conservent un avantage de coût immédiat, tandis que les taux fixes dominent les nouvelles souscriptions, notamment dans le résidentiel.

Sur la base d'un taux SARON médian de 1,00 % et d'un taux fixe 10 ans de 1,58 %, l'écart de coût demeure significatif. Pour un prêt de CHF 900'000, le SARON permet une économie annuelle d'environ CHF 5'220, ce qui explique son attrait persistant, en particulier pour les emprunteurs disposant d'une capacité de résistance aux hausses de taux.

#### Marges bancaires

Au quatrième trimestre 2025, les marges bancaires sur le financement hypothécaire restent élevées et globalement stables, portées par un environnement de taux toujours favorable. Avec un IRS CHF 10 ans moyen d'environ 0,60 % et un taux hypothécaire fixe 10 ans médian à 1,58 %, la marge bancaire brute sur les taux fixes s'établit autour de 0,98 %, un niveau historiquement confortable. Du côté des hypothèques indexées au SARON, le maintien du taux de référence proche de 0 % implique que le taux client correspond presque intégralement à la marge bancaire, estimée en moyenne à environ 100 points de base.

Cette situation met en évidence une segmentation accrue des marges : elles sont plus comprimées sur le résidentiel destiné au logement propre, sous l'effet d'une forte concurrence, tandis qu'elles demeurent sensiblement plus élevées sur les biens de rendement, afin de compenser un profil de risque plus élevé et des exigences prudentielles renforcées.

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

## T4 2025

### iv) Analyse des prêteurs et de la concurrence

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, conditions attractives	Fort appétit, conditions attractives	Fort appétit, conditions attractives	Fort appétit, conditions attractives	Appétit très sélectif, conditions peu attractives	Fort appétit, conditions attractives
Biens de rendement (résidentiel)	Appétit très sélectif, conditions peu attractives	Fort appétit, conditions attractives	Fort appétit, conditions attractives	Fort appétit, conditions attractives	Appétit très sélectif, conditions peu attractives	Appétit très sélectif, conditions peu attractives
Biens de rendement (autre)	Appétit très sélectif, conditions peu attractives	Appétit très sélectif, conditions peu attractives	Appétit très sélectif, conditions peu attractives	Appétit très sélectif, conditions peu attractives	Aucun appétit	Appétit très sélectif, conditions peu attractives

Fort appétit, conditions attractives    Appétit très sélectif, conditions peu attractives    Aucun appétit

### Analyse

Le paysage du financement hypothécaire à fin 2025 est marqué par l'application des accords de Bâle III, dont les exigences accrues en fonds propres ont forcé une redistribution des rôles entre prêteurs.

**Secteur Bancaire** : Après une phase de repli stratégique sur la résidence principale (segment mieux pondéré réglementairement), l'appétence des banques revient en force en cette fin de trimestre. Pour 2026, les banques affichent déjà des objectifs de croissance ambitieux, prévoyant une reprise active des financements sur les immeubles de rendement, perçus comme un relais de croissance nécessaire.

**Assurances** : Elles demeurent les grandes absentes de ce trimestre. Priorisant la gestion de la durée et l'absorption des volumes historiques dans leurs bilans, elles limitent drastiquement leurs nouvelles capacités de production, restant quasiment inexistantes sur les nouvelles affaires.

**Caisses de Pension** : Elles signent un retour notable. Après avoir été passablement absentes l'an dernier, elles profitent de la stabilisation des taux pour réallouer des capitaux vers l'hypothèque, attirées par la prime de rendement relative par rapport aux obligations.

**Conditions de taux et dispersion** : La concurrence se traduit par une segmentation tarifaire très marquée. Sur le segment résidentiel (logement propre), le marché affiche un grand écart entre la meilleure offre à 1,33 % et la moins compétitive à 2,05 %. Ce écart de 0,72 % témoigne d'une grande stabilité par rapport au trimestre précédent (0,70 % en T3), confirmant que les stratégies de prix restent très divergentes d'un établissement à l'autre selon leurs contraintes de fonds propres.

**Impact financier** : Pour un emprunteur, cette dispersion est cruciale. Sur la base d'un prêt de CHF 900'000, la différence entre le meilleur et le moins bon taux représente une charge d'intérêts supplémentaire de CHF 6'480 par an, soulignant l'importance d'une mise en concurrence systématique dans ce nouvel environnement réglementaire.

	Meilleur taux	Pire taux	Ecart
Résidentiel	1,33 %	2,05 %	0,72 %
Propriétés d'investissement	1,35 %	2,15 %	0,80 %

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

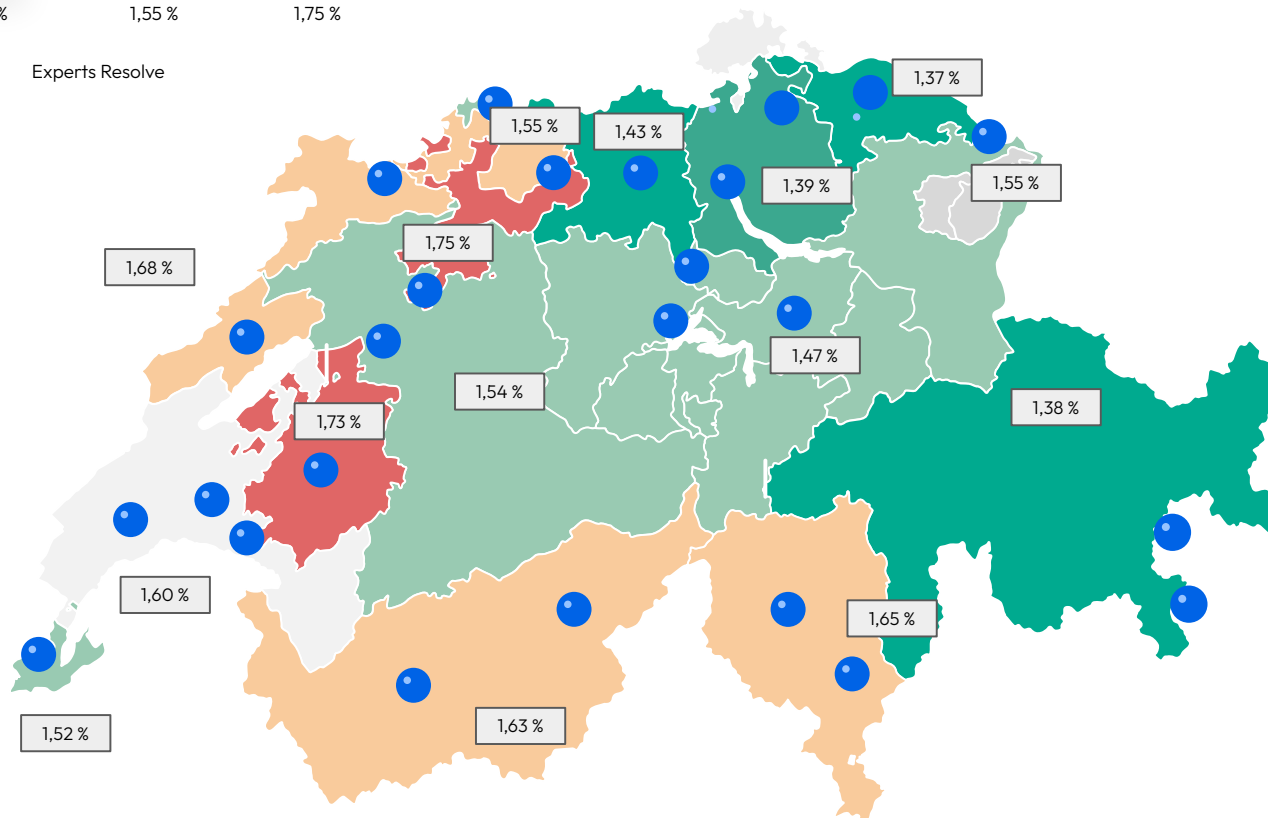
## T4 2025

### v) Taux médian régional et revue de la concurrence, par nos experts locaux

x,x % Taux médian à 10 ans du trimestre



Experts Resolve



	Prix appartement QoQ	Prix maison QoQ	Taux médian 10 ans	Evolution taux médian 10 ans QoQ	Tension marché (taux de vacance)
<b>Genève</b>	+0,2 %	+0,3 %	1,52 %	-0,01 %	Très forte
<b>Vaud</b>	+0,4 %	+0,6 %	1,60 %	+0,02 %	Forte
<b>Valais</b>	+0,7 %	+0,9 %	1,63 %	-0,15 %	Moyenne
<b>Neuchâtel</b>	+0,3 %	+0,5 %	1,68 %	+0,15 %	Faible
<b>Mittelland</b>	+0,4 %	+0,5 %	1,65 %	+0,06 %	Moyenne
<b>Zürich</b>	+0,5 %	+0,7 %	1,39 %	-0,11 %	Très forte
<b>Suisse Centrale</b>	+0,8 %	+1,3 %	1,47 %	-0,13 %	Très forte
<b>Tessin</b>	+0,2 %	+0,2 %	1,65 %	+0,03 %	Faible

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

## T4 2025

### vi) Avis de nos experts

#### Genève

Hekuran Pira – Directeur Genève –

[hekuran.pira@resolve.ch](mailto:hekuran.pira@resolve.ch)

À la fin du T4 2025, le marché genevois se durcit : le taux de vacance a chuté à 0,34 %, un plancher historique rendant l'offre quasi inexistante. La demande, alimentée par une démographie croissante et une baisse des nouvelles constructions de 41 % sur un an, exerce une pression maximale. Les prix des PPE ont grimpé de 3,1 % (médiane à 17 180 CHF/m<sup>2</sup>), tandis que les maisons individuelles affichent une hausse annuelle de 7,3 %.

#### Vaud

Arthur Petit – Directeur régional Romandie – [arthur.petit@resolve.ch](mailto:arthur.petit@resolve.ch)

Au T4 2025, le marché vaudois affiche une tension persistante : le taux de vacance a reculé à 0,96 % (contre 1,08 % en 2024), marquant un état de pénurie dans 9 districts sur 10. La demande reste forte, notamment sur l'Arc lémanique, tandis que l'offre est freinée par un fléchissement des mises en chantier. Les prix des PPE ont progressé de 7 % sur un an (moyenne de 11 471 CHF/m<sup>2</sup>), avec des pics à Nyon (14 123 CHF/m<sup>2</sup>) et Lausanne (13 774 CHF/m<sup>2</sup>). Les maisons individuelles grimpent de 6,4 % (10 037 CHF/m<sup>2</sup>).

#### Valais

Yann Rideau – Directeur Valais – [yann.rideau@resolve.ch](mailto:yann.rideau@resolve.ch)

Au T4 2025, le Valais confirme son dynamisme avec un taux de vacance historiquement bas à 1,2 %, reflétant une pénurie marquée, particulièrement critique dans le Valais central et le Haut-Valais (Viège). La demande excède largement l'offre, dopée par une attractivité accrue face aux prix lémaniques. Les prix des PPE ont bondi de 5,5 % sur un an (médiane env. 6 400 CHF/m<sup>2</sup>), tandis que les maisons individuelles progressent de 5,7 % (médiane env. 6 260 CHF/m<sup>2</sup>). Le marché locatif subit une pression extrême avec des loyers en hausse de 20 % sur trois ans.

#### Neuchâtel et Jura

Alexandre Verguet – Directeur Neuchâtel – [alexandre.verguet@resolve.ch](mailto:alexandre.verguet@resolve.ch)

À la fin du T4 2025, l'Arc jurassien présente un visage contrasté par rapport au bassin lémanique. À Neuchâtel, le taux de vacance a remonté à 1,82 %, repassant au-dessus du seuil de pénurie, avec des disparités marquées entre le Littoral (0,9 %) et les Montagnes (3,6 %). Les prix des PPE s'y stabilisent autour de 6 750 CHF/m<sup>2</sup> (+2 % sur un an). Dans le Jura, le marché reste le plus détendu de Suisse avec un taux de vacance de 3,03 %. Les prix y sont attractifs mais en légère hausse (+1 %) avec une médiane PPE à 4 890 CHF/m<sup>2</sup> et 4 080 CHF/m<sup>2</sup> pour les maisons.

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

## T4 2025

### vi) Avis de nos experts

#### Mittelland

Jonas Eckl – Directeur régional Deutschschweiz – [jonas.eckl@resolve.ch](mailto:jonas.eckl@resolve.ch)

Au T4 2025, l'Espace Mittelland présente une dynamique de rattrapage marquée par une forte hétérogénéité. Le taux de vacance global a chuté à 1,15 %, mais cache des réalités opposées : une pénurie sévère à Berne et Fribourg (autour de 0,8 %), tandis que Soleure reste au-dessus de 2,05 %. La demande est dopée par le report des ménages fuyant les prix de l'Arc lémanique et de Zurich. Les prix des PPE à Fribourg ont bondi de 12 % sur un an (médiane 8 517 CHF/m<sup>2</sup>), alors que Berne se stabilise à 7 552 CHF/m<sup>2</sup>. Les maisons individuelles progressent de 4 % en moyenne régionale.

#### Zurich

Omara Schaub – Directrice Zurich – [omara.schaub@resolve.ch](mailto:omara.schaub@resolve.ch)

À la fin du T4 2025, Zurich demeure le marché le plus cher et le plus verrouillé de Suisse. Le taux de vacance a atteint un plancher critique de 0,48 % (et seulement 0,07 % en ville de Zurich), illustrant une pénurie absolue. La demande, portée par une croissance démographique de 1,7 %, se heurte à une offre de biens à vendre historiquement basse. Les prix des PPE ont bondi de 6,2 % sur un an, atteignant une moyenne record de 22 350 CHF/m<sup>2</sup> en ville. Les maisons individuelles ne sont pas en reste avec une hausse de 3,7 % (médiane à 4,2 M CHF l'unité).

#### Suisse centrale

Michel Landert – Directeur Zoug – [michel.landert@resolve.ch](mailto:michel.landert@resolve.ch)

Au T4 2025, la Suisse centrale (notamment Zug et Lucerne) talonne Zurich en termes de cherté et de pénurie. Le taux de vacance cantonal à Zoug est de 0,42 %, tandis que celui de Lucerne s'établit à 0,78 %, marquant une cinquième baisse annuelle consécutive. La demande reste explosive, portée par une fiscalité attractive et un report des acheteurs zurichois, face à une offre de nouveaux logements qui s'est contractée de 6,8 % au niveau régional. Les prix des PPE ont connu l'une des plus fortes hausses de Suisse avec +5,3 % sur un an, atteignant des sommets à Zug. Les maisons individuelles en Suisse centrale progressent également de manière marquée, avec des prévisions de croissance pour 2026 situant la région (axe Lucerne-Zug) en tête des hausses nationales.

#### Tessin

Massimo Milillo – Directeur Tessin – [massimo.milillo@resolve.ch](mailto:massimo.milillo@resolve.ch)

Au T4 2025, le marché tessinois montre des signes de stabilisation après plusieurs années de correction, bien qu'il reste l'un des plus accessibles de Suisse. Le taux de vacance a enregistré la plus forte baisse nationale, passant de 2,08 % à 1,92 %, frôlant désormais le seuil de pénurie (2 %). La demande est particulièrement robuste pour les résidences secondaires et les biens de standing, avec une hausse marquée des prix des maisons individuelles de +3,4 % au premier semestre. Le prix médian des PPE s'établit autour de 7 240 CHF/m<sup>2</sup>, tandis que les maisons se négocient en moyenne à 6 200 CHF/m<sup>2</sup>. Lugano et les communes riveraines du lac de Locarno tirent les prix vers le haut, alors que les zones périphériques stagnent.

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE

## T4 2025

### vii) Indicateurs macroéconomiques et prévisions pour 2026

L'évolution du marché hypothécaire en 2026 sera dictée par une asymétrie entre une politique monétaire suisse "gelée" et des pressions extérieures volatiles. Voici l'analyse des quatre piliers qui façonneront les taux l'année prochaine.

#### L'Inflation : Le verrou du taux directeur

Avec une inflation suisse prévue entre 0,3 % et 0,5 % (source BNS/KOF), le risque de surchauffe a disparu au profit d'une vigilance face à la stagnation. Ce contexte garantirait un maintien du taux directeur de la BNS à 0,00 % sur l'ensemble de l'année 2026, ancrant durablement les financements à court terme (SARON).

#### Franc Suisse et Partenaires Commerciaux : L'effet de bord

La force du CHF dépendra directement de la santé du PIB de nos partenaires (Zone Euro et USA). En cas de croissance atone chez nos voisins (prévisions prudentes de +1,1 % à +1,5 %), la demande pour les produits suisses faiblirait. Pour éviter une récession importée, la BNS pourrait être contrainte de dévaluer artificiellement le CHF via des taux négatifs (probabilité de 20 %) ou des interventions massives, offrant une opportunité de baisse inattendue sur le SARON.

#### La Liquidité et Bâle III : Le coût du capital

La liquidité n'est plus une question de stock mais de coût réglementaire. Les exigences de fonds propres liées à Bâle III imposent aux banques une gestion chirurgicale. En 2026, cette contrainte limitera la baisse des taux clients : même si les taux de marché stagnent, les prêteurs maintiendront des marges planchers pour rémunérer leur capital, particulièrement sur le segment du rendement.

#### Les Valorisations Immobilières : Un marché d'offre

Malgré la baisse des volumes de transactions, la hausse modérée des prix (prévue entre +1,5 % et +3 %) confirme une pénurie structurelle. Cette situation exacerbe la concurrence entre prêteurs pour capter les dossiers "de qualité" en résidence principale, tandis que le rendement reste pénalisé par des primes de risque plus élevées.

### Conclusion : Le Verdict de l'Analyste pour 2026

L'année 2026 marquera la fin de la baisse généralisée des taux et le retour d'une sélectivité accrue des banques.

1. Prévision Taux Fixes : Vers une hausse par contagion. Nous estimons que le point bas a été atteint au T4 2025. Sous l'influence des marchés de taux internationaux (IRS), les taux fixes à 10 ans pourraient connaître une légère remontée de +0,15 % à +0,30 % d'ici fin 2026, suivant la courbe des taux mondiaux.
2. Prévision SARON : Le calme plat. Le maintien à 0,00 % reste notre scénario central. Le SARON demeure le refuge du moindre coût, offrant une économie substantielle par rapport aux taux fixes, au prix d'une exposition directe à la volatilité monétaire.

Arbitrage Stratégique :

- Résidentiel (Occupation propre) : La fenêtre d'opportunité pour bloquer des taux longs à des niveaux historiques se referme. Fixer ses conditions dès le début 2026 est une stratégie de prudence recommandée.
- Rendement & Investissement : La stratégie SARON reste privilégiée pour maximiser le rendement net immédiat. Payer une "prime de sécurité" sur un taux fixe 10 ans dégraderait trop fortement le cash-flow, alors que les fondamentaux suisses (inflation basse, croissance modérée) plaident pour un maintien des taux courts au plancher.

# Resolve

[media@resolve.ch](mailto:media@resolve.ch)

[resolve.ch](http://resolve.ch)