

# Le marché hypothécaire suisse en 2022

Le marché hypothécaire a augmenté d'environ **25%** au cours des 7 dernières années pour atteindre CHF 1,2 milliards.

Même la forte hausse des taux d'intérêt en 2022 n'a pas réussi à stopper la croissance de **3,4%** du marché hypothécaire.

Les Banques cantonales affichent à nouveau une croissance supérieure au marché de 5.1% et possèdent **37%** des parts du marché.

Les compagnies d'assurance ont attribué **3%** de volumes en moins et cèdent des parts de marché.

Depuis 2015, les caisses de pension ont doublé leur volume.

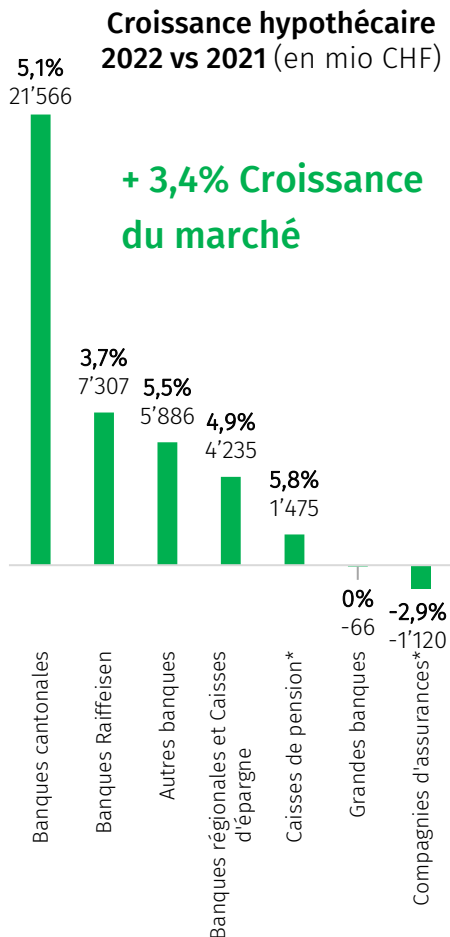


# Une analyse du marché actuel et des principales tendances depuis 2015

Étude de MoneyPark, 26 juillet 2023

## Marché hypothécaire 2022: la croissance du marché se poursuit même après la hausse des taux

Le marché hypothécaire croît encore de CHF 39 milliards pour atteindre plus de 1'200 milliards. En 2022, le marché hypothécaire a augmenté encore de 3,4% (CHF 39 milliards) pour atteindre CHF 1'211 milliards. Les grands gagnants sont les banques, à l'exception des grandes banques qui restent au niveau de l'année précédente. Les assurances font partie des perdants, qui cèdent à nouveau (volontairement) du volume hypothécaire - cette fois-ci un bon 3%.



\*Les volumes des caisses de pension et des compagnies d'assurances sont des estimations. Sources : BNS, Finma, OFS, MoneyPark.

**Les banques cantonales progressent à nouveau fortement**  
Avec une croissance de 5,1%, les Banques Cantonales dépassent encore une fois légèrement la croissance de l'année précédente (5%).

**Les compagnies d'assurance perdent du terrain**  
En 2022, les assurances ont perdu 2,9% de leur volume hypothécaire. Une réduction des portefeuilles était certainement prévue, mais nous constatons cette année des offres très compétitives de la part des assurances, ce qui pourrait indiquer qu'elles sont allées trop loin lors de la réduction et qu'elles veulent maintenant regagner des parts de marché.

**Les grandes banques (CS & UBS) conservent leurs parts**  
Les stocks enregistrent une baisse minimale de CHF 66 mio (-0.0%).

**Les banques Raiffeisen, les banques régionales, les caisses d'épargne et certaines petites banques affichent une croissance supérieure à celle du marché**

Les banques Raiffeisen, les banques régionales, les caisses d'épargne et d'autres petites banques profitent de la croissance générale du marché et de la retenue des grandes banques.

**Les caisses de pension restent les championnes en matière de croissance**

Après une croissance de 10% l'année précédente, les caisses de pension ont à nouveau connu une croissance nettement supérieure au marché en 2022, avec 5,8%. Environ deux tiers des grandes caisses de pension ont désormais investi dans des hypothèques. L'avenir dira si cette croissance rapide se poursuivra ou si un effet de saturation se produira.

## Principaux développements du marché hypothécaire 2015 - 2022

Le marché hypothécaire a augmenté de 25% en 7 ans

- La **croissance** du marché hypothécaire s'est élevée à **240 milliards de francs** soit 24,5% au cours des 7 dernières années. La barre des billions (1'000 milliards) a été franchie en 2016 et depuis, le volume représente CHF 1'211 milliards.
- La croissance moyenne annuelle du marché hypothécaire était d'environ 3% et s'est poursuivie en 2022, malgré la hausse des taux. Pour l'année 2023, une croissance similaire ou légèrement plus faible se dessine.
- La croissance a évolué différemment selon les groupes de fournisseurs.

**+25%**

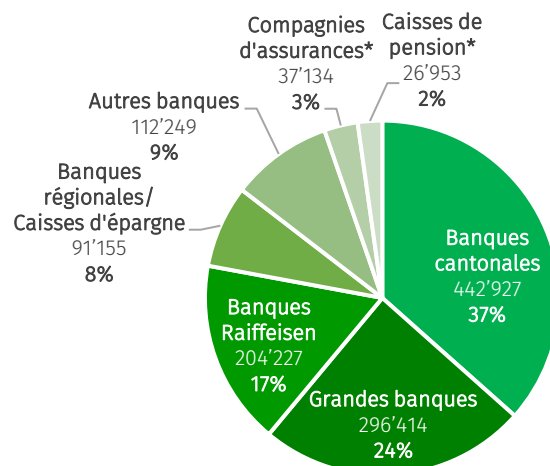
Croissance du marché  
2015-2022

**37%**

Parts de marché des  
Banques cantonales

- **Les banques** restent les acteurs dominants du marché hypothécaire, avec une part de 95%. De grandes différences apparaissent toutefois au sein de ce groupe de prestataires.
  - Les **banques cantonales** ont connu une croissance de près de 35% depuis 2015 (114 milliards de CHF). Elles sont ainsi responsables de près de la moitié de la croissance du marché. En 2022, ils ont poursuivi leur croissance sans obstacle, avec 5.1%. Nous ne prévoyons pas non plus de changement significatif pour 2023.
- **Grandes banques (UBS & Credit Suisse)** : en 2021, les grandes banques enregistraient déjà la croissance la plus faible en termes de volume par rapport aux autres banques, et c'est encore le cas en 2022. Leur croissance s'est donc arrêtée et, avec la fusion des grandes banques, nous prévoyons un nouveau recul d'environ 2% en 2023.
- Les **caisses de pension** ont presque doublé leur volume par rapport à 2015. Elles sont donc les championnes de la croissance de ces dernières années, mais ne dépassent pas les 2% de part de marché. La croissance est surtout dû aux intermédiaires qui permettent à ces acteurs d'accéder à la classe d'actifs des hypothèques.

Part du marché hypothécaire en 2022 (en mio CHF)



\*Les volumes des caisses de pension et des compagnies d'assurances sont des estimations.  
Sources : BNS, Finma, OFS, MoneyPark

## Marché de l'intermédiaire: la croissance se poursuit sans encombre

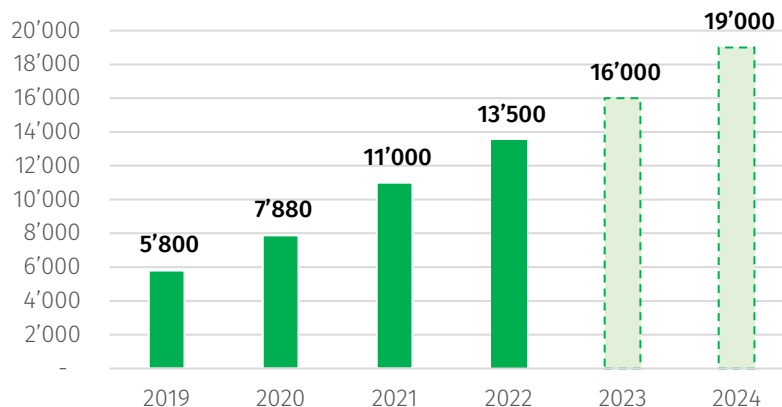
Les gros volumes restent concentrés sur un petit nombre d'acteurs

**13,5** mia

Volume hypothécaire négocié en 2022

- Le volume placé chaque année par les **intermédiaires est passé de moins de moins de CHF 1 mia (2016) à plus de CHF 13 mia (2022)**. Rien que l'année dernière, une croissance de 23% a été enregistrée.
- Sur un volume annuel d'hypothèques placées d'environ 212 milliards de francs (env. 173 mia en renouvellements et env. 39 mia en nouveaux financements), **la part des intermédiaires hypothécaires est de plus de 6%**.
- On constate un véritable boom des plateformes d'intermédiaires: en 2012, MoneyPark débutait son activité et figurait parmi les pionniers. Depuis, plus de 25 nouveaux acteurs ont fait leur apparition.
- Malgré ce nouvel éventail de fournisseurs, le volume de placement reste concentré sur **une poignée d'intermédiaires** : en tant que leader du marché (près de 20% du marché des intermédiaires), MoneyPark **représente**, avec cinq autres prestataires, près des **deux tiers du marché des intermédiaires**.
- Les intermédiaires professionnels avec des mandats complets, du sourcing au traitement des hypothèques, ont permis à de nombreux investisseurs alternatifs, tels que les caisses de pension et les fondations de placement, d'accéder à des investissements directs dans la classe d'actifs stable des hypothèques suisses.
- Et ce n'est pas tout : les intermédiaires et les portails de comparaison en ligne ont renforcé la transparence pour les emprunteurs hypothécaires.
- La concurrence a ainsi augmenté parmi les fournisseurs.
- Les preneurs d'hypothèque apprécient le large éventail de produits et de solutions. De plus, le niveau actuellement plus élevé des taux rend les comparaisons hypothécaires encore plus attrayantes et stimule ainsi la croissance du marché des intermédiaires.
- Nous nous attendons à ce que **3 ou 4 intermédiaires se démarquent et consolident leur position de premier plan** au cours des prochaines années.

Marché des brokers : évolution & prévisions



## Contact

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

## A propos de MoneyPark

MoneyPark est le spécialiste hypothécaire et immobilier et compte environ 300 collaborateurs. En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, la FinTech offre des solutions complètes et sur mesure en matière d'hypothèques et d'immobilier. Son expertise indépendante lui permet d'accompagner ses clients pour la recherche et le financement de biens, pendant la période de propriété ainsi que pour la vente d'objets immobiliers. MoneyPark réunit la plus grande sélection de produits hypothécaires et de prévoyance, en proposant les solutions de financement de plus de 150 prestataires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension. Ses conseillers vous renseignent personnellement, soit à travers d'une des quelque 20 succursales en Suisse, soit par téléphone ou en ligne. MoneyPark propose également aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires globales, mêlant ventes performantes et gestion de portefeuille efficace.

## Annexe

### Sources

Les sources suivantes ont été utilisées pour l'étude:

- Statistiques de la BNS
- Rapport annuel de la Finma sur le marché des assurances
- Statistiques sur les caisses de pension de l'Office fédéral de la statistique
- Propres évaluations et analyses de marché

Les informations sur les volumes des compagnies d'assurance et des caisses de pension pour l'année 2022 ont été estimées, car ces données ne sont pas encore disponibles. Les prévisions sont basées sur certains contrats, nos propres estimations, recherches, analyses de marché et études déjà publiées.

### Données chiffrées

#### L'évolution du marché hypothécaire de 2015 à 2022

en Mio. 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 |
| <b>Fin 2015</b>         | 972'392        | 328'856            | 33.8%           | 261'284         | 26.9%           | 158'120                | 16.3%           | 90'767                                | 9.3%            | 84'916         | 8.7%            | 34'733                  | 3.6%            | 13'715             | 1.4%            |
| <b>Fin 2022</b>         | 1'211'059      | 442'927            | 36.6%           | 296'414         | 24.5%           | 204'227                | 16.9%           | 91'155                                | 7.5%            | 112'249        | 9.3%            | 37'134                  | 3.1%            | 26'953             | 2.2%            |
| <b>Croissance (%)</b>   | 24.5%          | 34.7%              | 8.1%            | 13.4%           | -8.9%           | 29.2%                  | 3.7%            | 0.4%                                  | -19.4%          | 32.2%          | 6.1%            | 6.9%                    | -14.2%          | 96.5%              | 57.8%           |
| <b>Croissance (CHF)</b> | 238'667        | 114'071            |                 | 35'130          |                 | 46'107                 |                 | 388                                   |                 | 27'333         |                 | 2'401                   |                 | 13'238             |                 |

en Mio. 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 |
| <b>Fin 2021</b>         | 1'171'776      | 421'361            | 36.0%           | 296'480         | 25.3%           | 196'920                | 16.8%           | 86'920                                | 7.4%            | 106'363        | 9.1%            | 38'254                  | 3.3%            | 25'478             | 2.2%            |
| <b>Fin 2022</b>         | 1'211'059      | 442'927            | 36.6%           | 296'414         | 24.5%           | 204'227                | 16.9%           | 91'155                                | 7.5%            | 112'249        | 9.3%            | 37'134                  | 3.1%            | 26'953             | 2.2%            |
| <b>Croissance (%)</b>   | 3.4%           | 5.1%               | 1.7%            | 0.0%            | -3.3%           | 3.7%                   | 0.3%            | 4.9%                                  | 1.5%            | 5.5%           | 2.1%            | -2.9%                   | -6.1%           | 5.8%               | 2.4%            |
| <b>Croissance (CHF)</b> | 39'283         | 21'566             |                 | -66             |                 | 7'307                  |                 | 4'235                                 |                 | 5'886          |                 | -1'120                  |                 | 1'475              |                 |