

Le marché hypothécaire suisse connaît une croissance constante de trois pour cent

Une analyse des principaux acteurs de 2014 à 2019

Étude de MoneyPark, 10 août 2020

L'essentiel en bref

- Au cours des cinq dernières années, le marché hypothécaire suisse a progressé de près de 146 milliards de francs pour atteindre environ 1 100 milliards de francs (+ 15,4 %). En 2019, ce chiffre a connu une hausse de 32 milliards de francs.
- Les banques dominent toujours plus de 95 % du marché hypothécaire grâce aux portefeuilles d'actions accumulés au fil des décennies. Les caisses de pension augmentent régulièrement leur volume, les compagnies d'assurance affichent des résultats différents.
- En 2019, les intermédiaires hypothécaires ont déjà contribué d'environ 18 % à la croissance du marché hypothécaire et ce chiffre va encore progresser.
- Les exigences des clients en matière de transparence totale et d'accès à de nombreux prestataires et d'offres hypothécaires ne cessent d'augmenter.
- La crise du coronavirus n'aura pas de grande répercussion sur le rythme de croissance du marché hypothécaire suisse. En effet, une croissance d'environ trois pour cent est prévue pour 2020, soit un chiffre comparable aux années précédentes.

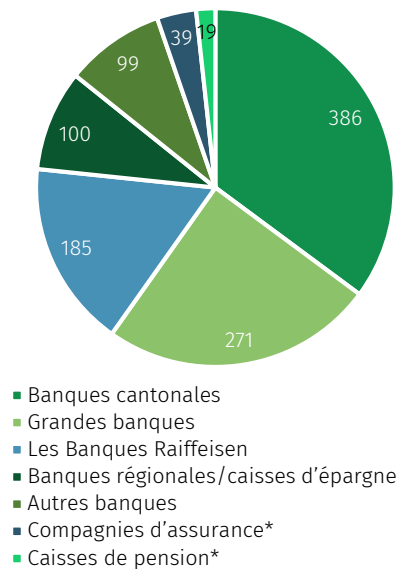
Le marché hypothécaire suisse est l'un des plus importants au monde et connaît une croissance organique de 3 à 5 % chaque année. Cette étude analyse la façon dont le marché hypothécaire s'est développé en 2019 et quels acteurs y ont le plus contribué. En outre, elle présente une synthèse du marché hypothécaire suisse, l'évolution des volumes et des parts de marché depuis 2014, ainsi qu'un aperçu des développements prévus pour 2020.

Le marché hypothécaire en 2019

Les banques représentent toujours de loin le groupe de fournisseurs le plus important

Fin 2019, le marché hypothécaire suisse représentait près de 1 100 milliards de francs. La plus grande part provient toujours des banques : ensemble, elles dominent près de 95 % du marché hypothécaire, même si de plus en plus de prêts ne proviennent plus uniquement de leurs propres canaux de distribution, mais aussi de canaux externes.

Portefeuille hypothécaire fin 2019 (en mrd CHF)



*Les volumes des caisses de pension et des compagnies d'assurance sont en partie estimés
 Source : BNS, Finma, OFS, MoneyPark

Les deux groupes de prestataires non-bancaires, les compagnies d'assurance et les caisses de pension, représentent environ 5 % du marché, gérant environ 57,5 milliards de francs d'hypothèques.

Les bouleversements sur le marché prennent des années

Alors que le volume des assurances a légèrement reculé en 2019, les caisses de pension ont connu une croissance plus forte que celle du marché. Cependant, il faudra encore de nombreuses années pour que la part des établissements non bancaires augmentent de manière significative. En effet, la constitution d'un portefeuille hypothécaire prend du temps et

dépend de canaux de distribution alternatifs, dont principalement des intermédiaires. En moyenne, les hypothèques ne doivent être renouvelées qu'à hauteur d'environ 150 milliards de francs par an, le solde résiduel reste dans les comptes des créanciers hypothécaires. De plus, environ 90 % des emprunteurs hypothécaires continuent de souscrire leur hypothèque, sans offre de comparaison, directement auprès de leur banque, et ce, malgré des économies d'intérêt potentielles élevées et une comparabilité aisée du produit hypothécaire.

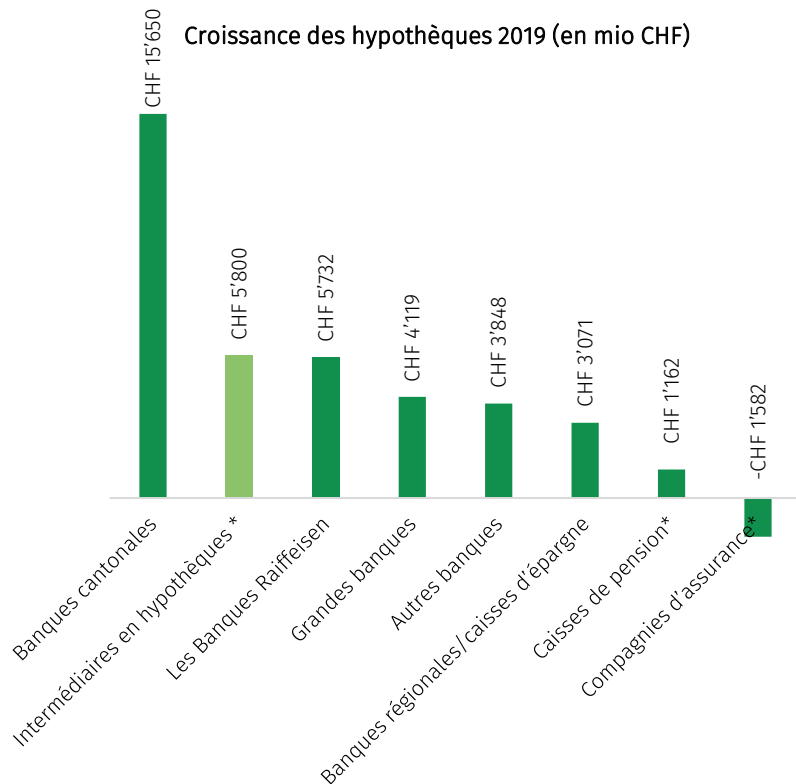
Le marché hypothécaire suisse est l'un des plus importants au monde

Le marché hypothécaire suisse total a progressé de 32 milliards de francs, soit 3 %, en 2019. Cela représente un léger recul par rapport à l'année précédente (2018 : + 34,6 mrd / +3,4 %). Cette croissance est principalement due à l'augmentation des prix de l'immobilier, le taux de logement en propriété stagnant depuis des années à près de 40 %. Le marché hypothécaire suisse est donc ainsi l'un des plus importants au monde. S'élevant à 1 200 milliards d'euros, les prêts hypothécaires en Allemagne ont une valeur nominale presque aussi importante qu'en Suisse, par exemple. Cependant, l'Allemagne compte environ dix fois plus d'habitants que la Suisse (83 millions) et à un taux de logement en propriété de plus de 50 %.

Les caisses de pension connaissent la plus forte progression en pourcentage

Les banques cantonales ont généré le volume d'hypothèques le plus important en valeur nominale, avec une croissance nette de 4,2 %, soit plus de 15,6 milliards de francs, ce qui représente une surperformance. Avec une croissance de 3,2 %, les banques Raiffeisen, les banques régionales et les caisses d'épargne ont aussi réalisé une surperformance.

En revanche, la plus forte croissance en pourcentage a été réalisée par les caisses de pension : nous estimons que ce groupe de prestataires a enregistré une augmentation de près de 7 % en 2019. C'est d'autant plus remarquable, que les caisses de pension ne disposent pas ou très peu de canaux de distribution propres et bénéficient, dans une large mesure, du secteur des intermédiaires professionnels en particulier.



*Les volumes des caisses de pension, des compagnies d'assurance et des intermédiaires en hypothèques sont en partie estimés
Source : BNS, Finma, OFS, MoneyPark

Les compagnies d'assurance perdent en volume

Comme lors des années précédentes, les grandes banques ont réalisé une sous-performance, avec une croissance de seulement 1,5 %. En 2019, les compagnies d'assurance ont même diminué leur investissement en hypothèques. Nous estimons que ce recul s'élève à près de 39 milliards, avec près de 4 %. Ce recul ne signifie pas obligatoirement que le domaine hypothécaire n'est pas intéressant pour les compagnies d'assurance. En effet, certaines compagnies d'assurance ont développé leur portefeuille hypothécaire au cours des dernières années et en 2019. Le recul est plutôt dû au fait que, d'une part, le total du bilan des compagnies d'assurance ait diminué de manière générale, entraînant donc une réduction proportionnelle du portefeuille hypothécaire. D'autre part, certaines compagnies d'assurance ont séparé leurs portefeuilles d'investissement de leur bilan, en raison de modifications stratégiques dans le domaine de la prévoyance.

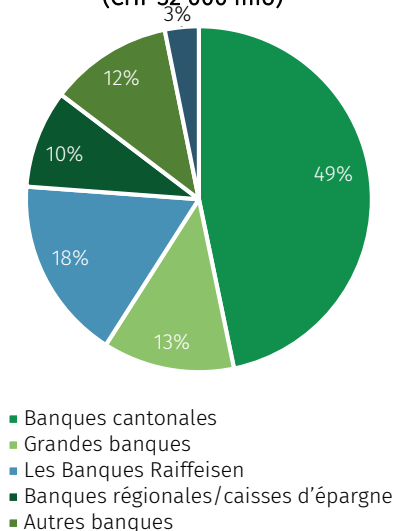
Les intermédiaires en prêt hypothécaire ont déjà largement contribué à la croissance du marché hypothécaire suisse, avec un volume estimé à environ 5,8 milliards de francs.

Les intermédiaires

Un marché à haut potentiel

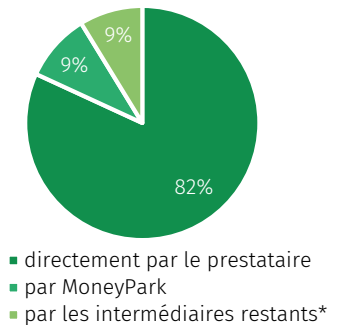
L'importance des intermédiaires en prêt hypothécaire n'a cessé d'augmenter ces dernières années. En 2018, leur part dans la croissance du marché hypothécaire a déjà atteint un niveau conséquent d'environ 12 %. Cette part a augmenté pour atteindre 18 % en 2019, ce qui représenterait un montant de 5,8 milliards de francs généré par les intermédiaires. Nous prévoyons ici aussi une surperformance par rapport à la croissance du marché pour les années à venir.

Part de la croissance des hypothèques en 2019
(CHF 32 000 mio)



Contribution des intermédiaires en hypothèques

Octroi d'hypothèques



Octroi d'hypothèque par	Volume 2019
directement par le prestataire	CHF 26 200 mio
par MoneyPark	CHF 3 000 mio
par les intermédiaires restants*	CHF 2 800 mio

* Le volume des intermédiaires restants est estimé

Les Suisses comparent plus souvent

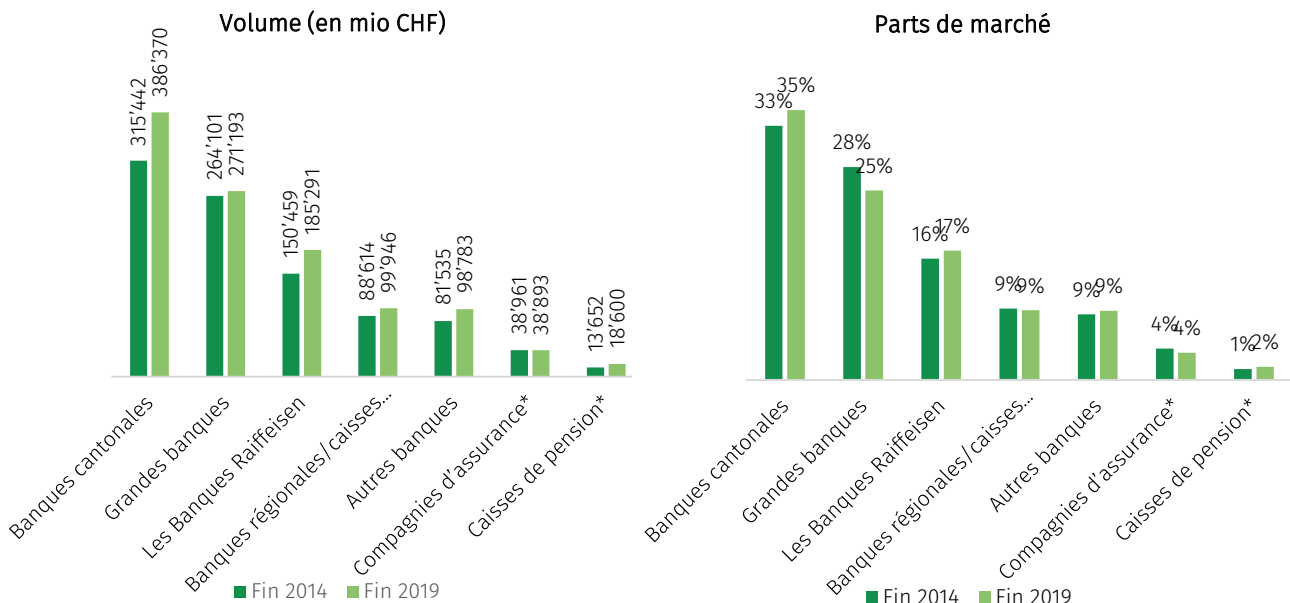
Malgré la croissance exponentielle des intermédiaires en hypothèque, le marché suisse des intermédiaires reste relativement petit et possède un important potentiel de rattrapage et de croissance par rapport à l'étranger. Calculée sur la base d'un volume du marché annuel de 180 milliards de francs (150 mrd par année pour le renouvellement des hypothèques existantes et une croissance de 30 mrd), la part des intermédiaires sur le marché suisse représente environ 4 %. Comparé à l'étranger, ce chiffre reste bas. En Allemagne, par exemple, près de la moitié de l'activité hypothécaire est réalisée par des intermédiaires, en Grande-Bretagne, cette part s'élèverait à 70 %, d'après une étude de McKinsey.

En Suisse, le domaine des intermédiaires en hypothèque existe en tant que segment indépendant, professionnellement institutionnalisé uniquement depuis la fondation de MoneyPark à la fin 2012. MoneyPark s'est établie comme leader incontesté des intermédiaires en prêt hypothécaire. Avec un volume de 3 milliards de francs, MoneyPark a conseillé et généré en 2019 plus d'hypothèques que tous les autres prestataires ensemble. De plus, le nombre d'intermédiaires sur le marché augmente : environ vingt compagnies (grandes et petites) d'intermédiaires en prêt hypothécaire ont été fondées au cours des dernières années. En outre, des banques de renommée proposent de plus en plus des plateformes de comparaison hypothécaire.

L'évolution du marché hypothécaire de 2014 à 2019

Croissance constante de trois pour cent par année

Au cours des cinq dernières années, le marché hypothécaire suisse a connu une croissance de presque 146 milliards de francs (+15,4 %), ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 3 %. Au cours des cinq dernières années, les caisses de pension ont connu une croissance plus de deux fois supérieure à celle du marché (+ 36,2 %). En raison de leur volume encore faible, elles représentent cependant uniquement 2 % de la part du marché.



* Le volume des caisses de pension et des compagnies d'assurance est estimé pour l'année 2019

Source : BNS, Finma, OFS, MoneyPark

Banques cantonales

- Les banques cantonales restent les prêteurs hypothécaires les plus importants du marché. Elles ont encore augmenté légèrement leur part de marché (de 33 % à 35 %).
- Le volume hypothécaire des banques cantonales a augmenté de plus de 22 % pour atteindre près de CHF 386 mrd (marché : +15,4 %).
- Sur la même période, la ZKB, qui est la banque cantonale la plus importante, a progressé seulement un peu plus que le marché (+ 18 %). On peut donc en conclure que la croissance a principalement concerné les petites banques cantonales et que la pression concurrentielle dans les plus grandes villes de Suisse a augmenté proportionnellement à cause des intermédiaires professionnels et des banques concurrentielles (« dissolution du principe de territorialité »).

Grandes banques

- Au cours des cinq dernières années, les grandes banques ont enregistré une croissance de 2,7 %, nettement inférieure à celle du marché (+15,4 %). Cependant, grâce à leur volume d'hypothèques important, elles n'ont perdu qu'environ 3 points de

pourcentage de part de marché. Les grandes banques ont des sources de revenus plus variées, qui nécessitent moins de fonds propres, que d'autres groupes bancaires.

- En valeur nominale, le volume hypothécaire des grandes banques a diminué chaque année de 2014 à 2017. Elles affichent à nouveau une croissance depuis 2018. Cependant, avec une croissance de 1,6 % en 2018 et 1,5 % en 2019, les grandes banques sont en sous-performance par rapport au marché. Cela démontre néanmoins que cette activité a gagné en importance et que les grandes banques proposent des conditions attractives.
- En 2018, la part de marché des grandes banques est de 24,7 % (2014 : 27,7 %). Elles gèrent ainsi un volume d'hypothèques d'environ CHF 271 mrd.

Les banques Raiffeisen

- Le groupe Raiffeisen fait partie des banques ayant connu la plus forte croissance. Son volume a augmenté de plus de 23 % (+ CHF 35 mrd) et ses parts de marché sont passées de 15,8 % à près de 17 %.
- Avec CHF 185 mrd, il s'agit du troisième groupe de prestataires le plus important en matière d'hypothèque, après les banques cantonales et les grandes banques.

Banques régionales et caisses d'épargne

- Les banques régionales et les caisses d'épargne ont vu leur part de marché légèrement reculer (de 9,3 % à 9,1 %), car elles ont progressé, avec 12,8 %, un peu en dessous de la moyenne du marché.

Compagnies d'assurance

- Après un recul en 2015, les compagnies d'assurance n'ont cessé de croître, mais elles ont à nouveau réduit leur volume hypothécaire en 2019. En raison de contraintes réglementaires (fortune liée) et d'une allocation de portefeuille traditionnellement plutôt axée sur le secteur du placement immobilier direct, leurs possibilités de croissance restent limitées.
- Les modifications du total des compagnies d'assurance cachent d'importantes différences entre les différents fournisseurs : certains ont connu un taux de croissance à deux chiffres, alors que d'autres ont abandonné une partie de leur portefeuille hypothécaire pour des raisons stratégiques.
- En 2019, le volume hypothécaire géré par des compagnies d'assurance était revenu au niveau de 2014, avec 38,9 mrd, ce qui représente un recul de part du marché de 4,1 % à 3,5 %.

Caisses de pension

- Les caisses de pension sont le groupe de fournisseur ayant connu la plus forte croissance au cours des cinq dernières années.

- Affichant une croissance de plus de 36 %, soit un chiffre plus de deux fois plus haut que le marché, les caisses de pension ont développé leur volume hypothécaire pour atteindre 18,6 %, ce qui ne représente qu'une part du marché de 1,7 %.
- À la différence des compagnies d'assurance, le potentiel de croissance dans le domaine de l'hypothèque a encore une belle marge de progression pour ce secteur d'investissement, avec un volume de placement total de 900 mrd à la fin 2018.

Développement du marché hypothécaire en 2020

La croissance ne devrait se situer que légèrement en dessous de la moyenne des dernières années

Les banques ont enregistré une croissance d'environ 1 % lors des quatre premiers mois de 2020. Le marché hypothécaire n'a vraisemblablement qu'à peine augmenté au deuxième trimestre. Avec le confinement, les banques étaient très occupées par les crédits d'urgence et les fournisseurs institutionnels ont connu un fort besoin de liquidités, ce qui a rendu les investissements en hypothèques partiellement impossibles.

Le deuxième semestre a toutefois démarré très fort. De nombreuses caisses de pension et fondations de placement sont revenues en puissance sur le marché hypothécaire. Étant donné que les placements en hypothèque obtiennent un rendement plus important que les obligations de premier ordre comme les emprunts d'État, nous prévoyons que d'autres caisses de pension et fondations de placement vont investir dans cette classe d'actifs. Pour les banques et les compagnies d'assurance, nous partons du principe que le taux de croissance sera similaire à celui du premier trimestre. Ainsi, la croissance devrait atteindre près de 3 %, soit un taux légèrement inférieur à celui des années précédentes.

Conclusion

Marché hypothécaire

Le marché hypothécaire reste stable avec une croissance annuelle d'environ 3 %, ceci en grande partie grâce à la hausse des prix de l'immobilier. Étant donné que de nombreux clients contractent encore leur hypothèque auprès de leur banque sans offre de comparaison et que de nombreuses hypothèques sont conclues à long terme, d'importants changements des parts hypothécaires ne sont prévus qu'à moyen terme et ne seront visibles qu'après plusieurs années. Cependant, la tendance est irréversible : à moyen terme, le marché hypothécaire suisse sera dominé par différents fournisseurs ainsi que par des intermédiaires professionnels.

L'importance des caisses de pension joue ici un rôle clé : l'entrée sur le marché hypothécaire leur est devenue beaucoup plus simple et attractive, grâce aux offres comprenant toute la chaîne de valeur (acquisition, distribution et entretien).

Conséquences pour les emprunteurs hypothécaires

Le large éventail de prêteurs hypothécaires permet en principe aux emprunteurs hypothécaires de choisir librement leur établissement financier. Une enquête représentative menée par MoneyPark a montré que 68 % des Suisses contractent leur hypothèque auprès de leur banque. En Suisse alémanique, cette part est plus élevée (73 %) qu'en Suisse romande (50 %). La part s'adressant à un intermédiaire en prêt hypothécaire représente 12 %.

Ce comportement démontre que la demande pour un conseil indépendant et plus transparent augmente chaque année, comme le prouve l'entrée sur le marché de plusieurs nouvelles plateformes de comparaison. La vision de MoneyPark de rendre le marché hypothécaire plus simple d'accès pour le client hypothécaire par les informations et la transparence apparaît comme une réalité de plus en plus proche.

Contact

Dr. Stefan A. Heitmann
CEO et fondateur MoneyPark
stefan.heitmann@moneypark.ch
079 890 27 77

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

À propos de MoneyPark

MoneyPark offre les services de conseils hypothécaires les plus modernes de Suisse avec une totale transparence, le plus large choix et les meilleurs taux d'intérêt. Grâce à la confiance d'environ 100'000 clients, MoneyPark est devenu le plus grand spécialiste hypothécaire et immobilier indépendant leader en Suisse. MoneyPark propose des solutions hypothécaires et de prévoyance de plus de 100 partenaires, dont des banques, des compagnies d'assurance et des caisses de pension.

Nos conseillers vous renseignent soit dans l'une de nos plus de 25 agences, soit par téléphone, quel que soit l'endroit où vous vous trouvez. Depuis juillet 2017, DL, le leader du marché hypothécaire en Suisse romande, a rejoint le groupe MoneyPark. En outre, finovo SA, filiale de MoneyPark à cent pour cent, offre aux investisseurs institutionnels une solution complète fondée sur des ventes performantes et une 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 2019 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 2014 à 2019

en mio. CHF

	Marché général	Banques cantonales		Grandes banques		Les Banques Raiffeisen		Banques régionales/caisses		Autres banques		Compagnies d'assurance		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 2014	952'764	315'442	33.1%	264'101	27.7%	150'459	15.8%	88'614	9.3%	81'535	8.6%	38'961	4.1%	13'652	1.4%
Fin 2019	1'099'076	386'370	35.2%	271'193	24.7%	185'291	16.9%	99'946	9.1%	98'783	9.0%	38'893	3.5%	18'600	1.7%
Croissance (%)	15.4%	22.5%	6.2%	2.7%	-11.0%	23.2%	6.8%	12.8%	-2.2%	21.2%	5.0%	-0.2%	-13.5%	36.2%	18.1%
Croissance (CHF)	146'312	70'928		7'092		34'832		11'332		17'248		-68		4'948	

en mio. CHF

	Marché général	Banques cantonales		Grandes banques		Les Banques Raiffeisen		Banques régionales/caisses		Autres banques		Compagnies d'assurance		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 2018	1'067'075	370'720	34.7%	267'074	25.0%	179'558	16.8%	96'875	9.1%	94'935	8.9%	40'475	3.8%	17'438	1.6%
Fin 2019	1'099'076	386'370	35.2%	271'193	24.7%	185'291	16.9%	99'946	9.1%	98'783	9.0%	38'893	3.5%	18'600	1.7%
Croissance (%)	3.0%	4.2%	1.2%	1.5%	-1.4%	3.2%	0.2%	3.2%	0.2%	4.1%	1.0%	-3.9%	-6.7%	6.7%	3.6%
Croissance (CHF)	32'000	15'650		4'119		5'732		3'071		3'848		-1'582		1'162	