

La durée des prêts hypothécaires baisse et les prix de l'immobilier continuent d'augmenter.



+3,4%

Les prix des maisons individuelles augmentent de nouveau en Suisse

30%

du volume hypothécaire a été souscrit sur cinq à neuf ans

67%

des banques récupèrent des parts, notamment avec les hypothèques Saron

Ø 1,43%

Hypothèque sur dix ans auprès de caisses de pension en Suisse romande

En collaboration avec

 PriceHubble

Indice PriceHubble des prix de l'immobilier.

État au 30 juin 2025 / 100 = 2017 / Base de comparaison 31 décembre 2024

Nette progression des prix immobiliers au premier semestre 2025

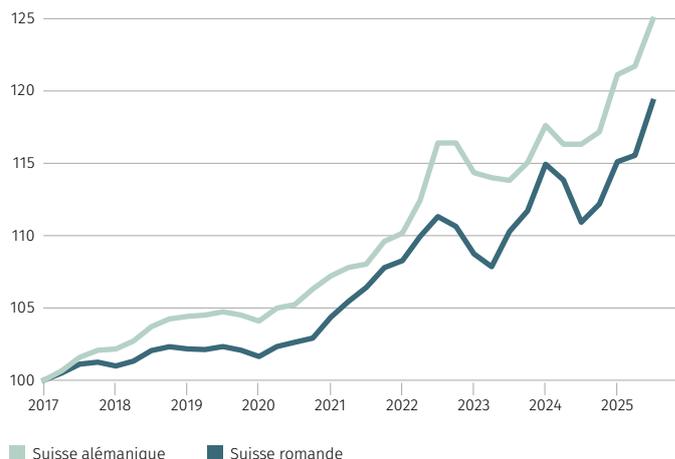
Après une évolution positive en 2024, la tendance haussière du marché résidentiel suisse s'est encore renforcée au premier semestre 2025. Les prix ont nettement augmenté, tant pour les appartements que pour les maisons individuelles, soutenus par une demande toujours aussi forte et un environnement économique robuste.

Sur une base semestrielle (T2 2025 vs T4 2024), les prix des maisons individuelles ont progressé en moyenne de 3,4%, tandis que ceux des appartements en PPE ont enregistré une hausse de 2,4%. La dynamique positive se confirme également sur un an (T2 2025 vs T2 2024): les prix des maisons individuelles ont augmenté de 7,4%, ceux des appartements de 4,2%. La dynamique s'est particulièrement accentuée au deuxième trimestre 2025 à l'échelle nationale.



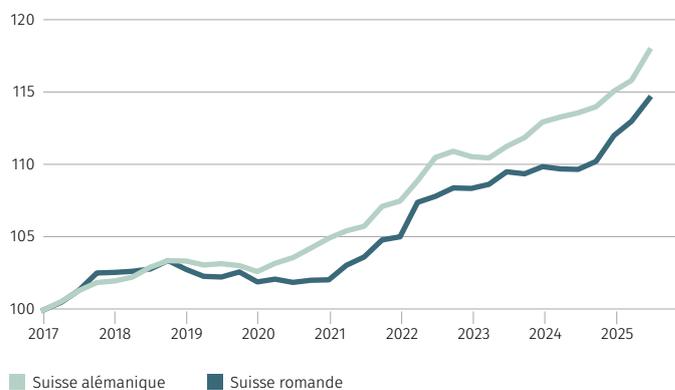
Maisons individuelles: forte hausse dans les deux régions linguistiques

Le marché des maisons individuelles a connu une nette progression dans les deux principales régions du pays au premier semestre 2025. Par rapport au semestre précédent, les prix ont augmenté de 3,6% en Suisse romande et de 3,2% en Suisse alémanique. Sur un an, les deux régions affichent presque les mêmes évolutions: +7,5% en Suisse romande et +7,4% en Suisse alémanique. Après un début d'année modéré avec des hausses limitées à 0,4% (Suisse romande) et 0,5% (Suisse alémanique) au premier trimestre, la dynamique s'est nettement accélérée au deuxième trimestre 2025, atteignant +3,2% en Suisse romande et +2,7% en Suisse alémanique.



Prix des appartements: la Suisse romande en tête sur un an

Les prix des appartements en PPE ont également progressé dans les deux régions linguistiques au premier semestre 2025, avec une dynamique semestrielle similaire. Par rapport au quatrième trimestre 2024, les hausses atteignent 2,4% en Suisse alémanique et 2,3% en Suisse romande. Sur un an (T2 2025 vs T2 2024), les écarts sont plus marqués: la Suisse romande enregistre une augmentation de 4,5%, contre 3,8% en Suisse alémanique. L'évolution trimestrielle révèle des dynamiques inversées: au premier trimestre, la Suisse romande était légèrement en avance avec +0,9%, mais au deuxième trimestre, c'est la Suisse alémanique qui a pris la tête avec +1,8%, contre +1,4% en Suisse romande.

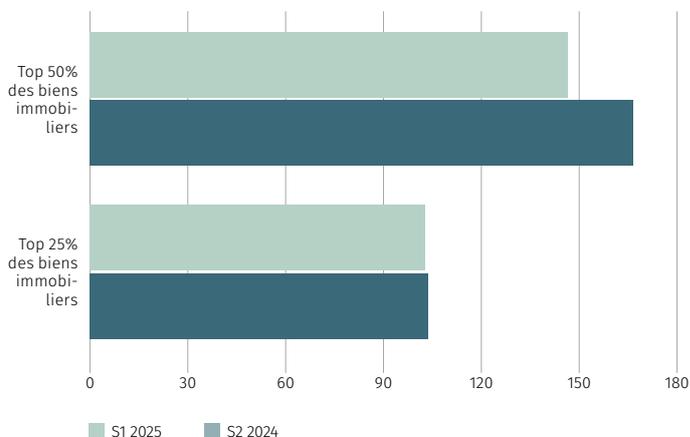


Évolution du délai de vente des biens immobiliers résidentiels.

Comparaison: 1^{er} semestre 2025 vs 2^e semestre 2024

La demande de logements en propriété augmente

Au moins depuis le quatrième trimestre 2024, MoneyPark constate une augmentation de la demande de logements en propriété, ce qui se reflète également par un délai de vente légèrement plus court. En raison de la faiblesse des taux d'intérêt, une reprise encore plus prononcée du marché pouvait être attendue, mais la politique de sélection des dossiers plus stricte des prestataires hypothécaires et la situation économique incertaine, rendue très imprévisible notamment par la politique douanière américaine, font apparaître une certaine réticence chez les nouveaux acheteurs et nouvelles acheteuses. Néanmoins, l'augmentation des achats devrait continuer au second semestre, car acheter devrait rester nettement plus avantageux que louer pour le moment.

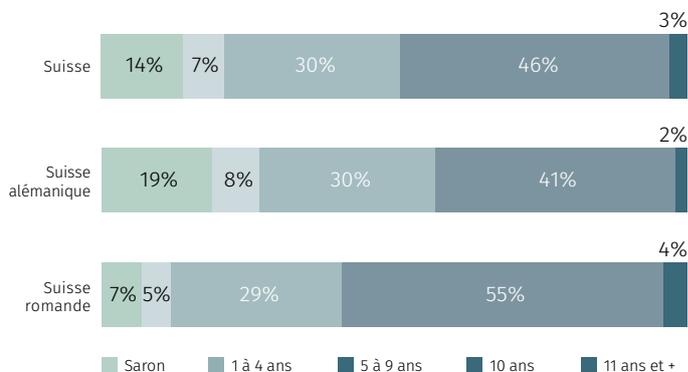


Choix du produit hypothécaire.

1^{er} janvier 2025 – 30 juin 2025

Les durées choisies se raccourcissent

La courbe des taux d'intérêt a encore augmenté au cours du premier semestre 2025, ce qui signifie que la différence de taux d'intérêt entre les durées a continué de se creuser. Il n'est donc pas surprenant que des durées moyennes de cinq à neuf ans aient de plus en plus la cote, au détriment des hypothèques à long terme d'une durée de dix ans et plus. Cette tendance est davantage marquée en Suisse alémanique qu'en Suisse romande, où les durées conclues sont de plus en plus longues. La grande différence observée dans le choix des hypothèques Saron est également révélatrice. En Suisse alémanique en particulier, les hypothèques Saron sont actuellement de plus en plus demandées, tandis qu'en Suisse romande, leur part a plutôt reculé par rapport au semestre dernier.



Saron comme hypothèque de second rang

Les six baisses des taux directeurs au cours des 18 derniers mois ont stimulé la demande en hypothèques Saron, mais pas autant qu'à l'été 2022. À l'époque, après le déclenchement de la guerre en Ukraine, la hausse des taux hypothécaires fixes avait poussé vers Saron. Actuellement, le choix de plus en plus fréquent de l'hypothèque Saron tient à l'évolution incertaine des taux d'intérêt, soit comme alternative aux durées courtes, soit comme deuxième tranche en complément d'une hypothèque à taux fixe. Ce comportement se reflète clairement dans les écarts entre les différentes tranches: pour les hypothèques de premier rang, la part de Saron s'élève à un peu plus de 10%, tandis qu'elle s'élève à plus de 20% pour les hypothèques de second rang. Avec la tranche Saron, les emprunteurs et emprunteuses hypothécaires conservent une certaine flexibilité et bénéficient actuellement d'un taux directeur bas.

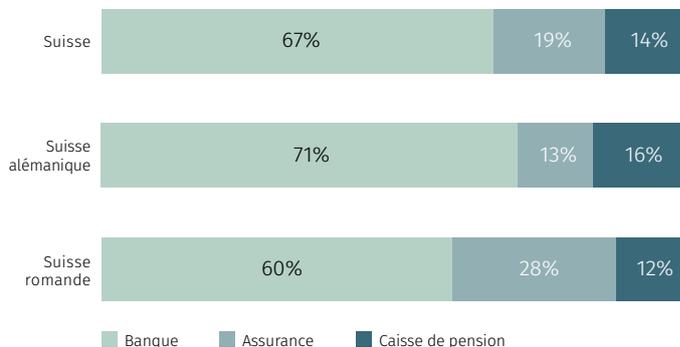
Suisse	S1 2025	S2 2024	Évolution
Hypothèque Saron	14%	7%	100%
1 à 4 ans	7%	10%	-30%
5 à 9 ans	30%	28%	7%
10 ans	46%	51%	-10%
11 ans et +	3%	4%	-25%

Choix du fournisseur de prêts hypothécaires.

1^{er} janvier 2025 – 30 juin 2025

Les banques profitent des hypothèques Saron

Ce ne sont pas les meilleures offres de taux d'intérêt qui contribuent à l'augmentation de la part des banques dans le volume distribué, mais la popularité accrue des hypothèques Saron, un produit que de nombreuses compagnies d'assurance et caisses de pension ne proposent pas. C'est précisément en Suisse alémanique, où les hypothèques Saron ont été très demandées, que les banques ont encore nettement augmenté leur part du volume distribué par rapport au dernier semestre, passant de 64% à 71%. Il convient d'ajouter que les compagnies d'assurance, en particulier, continuent d'être plutôt réticentes à octroyer de nouvelles hypothèques.



Les caisses de pension font le plein

Les caisses de pension sont généralement plus actives dans l'octroi d'hypothèques au premier semestre qu'au second semestre. Ce phénomène s'explique par le fait que de nombreuses caisses de retraite définissent un certain nombre de prêts hypothécaires pour l'année civile, qui est souvent atteint avant la fin du second semestre, de sorte qu'il n'est plus possible d'accorder d'autres prêts hypothécaires. Par conséquent, la part du volume distribué augmente nettement par rapport au second semestre 2024, au détriment des assurances légèrement plus chères.

Suisse	S1 2025	S2 2024	Évolution
Banques	67%	60%	12%
Compagnies d'assurances	19%	31%	-39%
Caisses de pension	14%	9%	56%

Le potentiel d'économies augmente

L'analyse des prêts hypothécaires sur dix ans effectivement conclus montre que l'écart entre le taux indicatif et les taux d'intérêt effectivement conclus s'est à nouveau creusé par rapport au semestre précédent. Les caisses de pension, en particulier, ont contribué à accroître la concurrence. Il est également frappant de constater que les taux d'intérêt effectivement conclus en Suisse romande ne sont plus que légèrement supérieurs à ceux pratiqués en Suisse alémanique. Au cours des années précédentes, on observait notamment dans le domaine des assurances et des caisses de pension des écarts de 10 à 15 points de base entre les deux régions du pays. Mais aujourd'hui, la plupart des prestataires de tous les groupes de prestataires (banques, assurances et caisses de pension) ont désormais adopté une politique de crédit plus restrictive axée sur les « morceaux de choix », ce qui signifie que les emprunteurs et emprunteuses hypothécaires de Suisse alémanique doivent également payer davantage.

Les différents groupes de prestataires restent relativement proches les uns des autres et, malgré l'intensification de la concurrence, aucune politique tarifaire agressive n'est constatée. Au contraire, les prestataires hypothécaires n'ont pas répercuté l'intégralité des baisses des taux d'intérêt des derniers mois sur les emprunteurs et emprunteuses hypothécaires. Ils ont augmenté leurs marges et font actuellement preuve d'une certaine retenue dans leur politique de sélection des dossiers.

Hypothèque à taux fixe de 10 ans	Suisse		Suisse alémanique		Suisse romande		
	Ø Taux indicatif	Ø Taux d'intérêt	Économie par rapport au taux indicatif	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000 en CHF	Ø Taux d'intérêt	Économie par rapport au taux indicatif	Économie pour une hypothèque de CHF 750 000 en CHF
S1 2025							
Banques	1,85%	1,48%	0,37%	27 750	1,54%	0,31%	23 250
Compagnies d'assurances		1,46%	0,39%	29 250	1,50%	0,35%	26 250
Caisses de pension		1,45%	0,40%	30 000	1,43%	0,42%	31 500

Méthodologie

PriceHubble, l'entreprise Proptech, et MoneyPark, spécialiste hypothécaire et immobilier, permettent une évaluation régulière et efficace du marché grâce à la Mise à jour Financement et Immobilier FIMA). Les indices immobiliers par type de bien et par région, ainsi que des données sur le marché du financement, sont étudiés conjointement dans cette publication.

Les indices présentés dans cette publication ont été établis en analysant les données de transaction et d'offre pour les immeubles d'habitation sur la base du modèle PriceHubble, qui repose sur le big data et le machine learning. Grâce au modèle PriceHubble, les prix observés sur le marché sont corrigés en fonction des différences de qualité au cours du calcul de l'indice. Les différences régionales dans les indices de prix ne sont donc pas dues à des niveaux de qualité différents des biens immobiliers, mais à l'évolution générale des prix sur le lieu concerné. PriceHubble se réserve le droit de procéder à des ajustements, des corrections ou des modifications rétroactives des indices.

Les données de MoneyPark sont basées sur les hypothèques pour les logements résidentiels négociées par MoneyPark au cours de la période correspondante en Suisse alémanique et romande. Le financement des propriétés de rendement a été exclu pour la détermination des données. Le taux indicatif mentionné est calculé à partir du taux d'intérêt en vitrine de plus de 100 banques, compagnies d'assurance et caisses de pension.

Mentions légales

La Mise à jour Financement et Immobilier est élaborée par MoneyPark et PriceHubble avec leur meilleur savoir-faire. Toutes les informations, opinions et estimations sont valables seulement au moment de la publication et peuvent changer à tout moment. Le contenu se base sur les données et estimations des spécialistes et ne représente en aucun cas un conseil ou une incitation à investir dans des produits ou à acheter un bien immobilier. Pour élaborer cette mise à jour, les spécialistes se basent sur des sources fiables et pertinentes. Cependant, MoneyPark et PriceHubble déclinent toute responsabilité contractuelle ou tacite pour des informations erronées ou incomplètes.

Données de contact

MoneyPark

Marco Tomasina
Communication Manager
T +41 44 200 75 65
marco.tomasina@moneypark.ch

PriceHubble

Vinzenz Ager
Senior Marketing Manager DACH
T +49 171 527 40 89
media@pricehubble.com



MoneyPark est le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. Fondée en 2012, la société propose à ses partenaires des solutions hypothécaires et immobilières complètes, indépendantes et taillées sur mesure, combinant conseil personnalisé et technologie d'avant-garde. Pour le financement, MoneyPark travaille avec plus de cent prestataires appartenant aux secteurs des banques, des assurances et des caisses de pension afin de trouver la meilleure offre pour sa clientèle. Les services de conseil indépendant sont proposés dans les quelque trente sites d'Helvetia dans toute la Suisse, mais aussi à distance par téléphone ou en ligne. MoneyPark offre aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires complètes grâce à une structure associant vente performante et gestion de portefeuille efficace.

PriceHubble

PriceHubble est une entreprise B2B européenne qui développe des solutions d'estimation, de conseil et d'analyse pour les secteurs de la finance et de l'immobilier résidentiel s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est présent dans 11 pays et compte 200 collaborateurs et collaboratrices dans le monde.

Demander conseil au leader du marché suisse:

T +41 44 200 76 69 | [moneypark.ch](https://www.moneypark.ch)



En collaboration avec

